

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

PLUi-H

PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

TENANT LIEU DE PROGRAMME
LOCAL DE L'HABITAT

RAPPORT DE PRÉSENTATION

TOME 3

PLUi-H approuvé le 12 mars 2020
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
communautaire du 22 mars 2022 approuvant les
modifications n°1 et n°2 et la révision allégée n°1 du PLUi-H

SOMMAIRE

COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX / 3

L'ARTICLE L. 101-2 DU CODE DE L'URBANISME / 4

LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SDAGE LOIRE BRETAGNE ET LE SAGE VILAINE / 5

LA COMPATIBILITÉ AVEC LE PGRI DU BASSIN LOIRE-BRETAGNE / 8

LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT DU PAYS DES VALLONS DE VILAINE / 10

CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD / 24

MÉTHODOLOGIE ET CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET DE TERRITOIRE / 25

ORIENTATION N° 1 SUR L'ÉCONOMIE : RENFORCER LA VIABILITÉ DU TERRITOIRE / 46

ORIENTATION N° 2 SUR LE CADRE DE VIE : FAIRE DE L'IDENTITÉ RURALE UN ATOUT / 54

ORIENTATION N° 3 SUR L'HABITAT : MIEUX RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS / 64

JUSTIFICATION DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE ET DU POA / 72

COHÉRENCE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LE PADD / 73

DÉLIMITATION DES ZONES ET JUSTIFICATION DES RÈGLES RETENUES / 76

NÉCESSITÉ DES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD / 98

COMPLÉMENTARITÉ DES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT AVEC LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION / 106

JUSTIFICATION DU PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D' ACTIONS / 108

ANNEXES

INVENTAIRE DES STECAL

COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA- COMMUNAUX

L'ARTICLE L. 101-2 DU CODE DE L'URBANISME

Le plan local d'urbanisme détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité.

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville.

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.

4° La sécurité et la salubrité publiques.

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, **des pollutions et des nuisances de toute nature.**

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Ces objectifs sont pris en compte dans le présent PLUiH. **Le projet a été élaboré en tenant compte des contraintes d'urbanisation existantes sur le territoire, des enjeux environnementaux et agricoles et des potentialités de développement à long terme.** Il ménage ainsi le caractère durable du développement.

Le PLUiH définit un ensemble de zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles tenant compte des servitudes d'utilité publique, des risques naturels et technologiques tout en préservant la qualité des paysages. Il définit un ensemble de règles précisant les conditions d'implantation des constructions en fonction des caractéristiques urbaines ou paysagères à préserver.

Tant sur le plan économique, par la promotion et la préservation des activités existantes et notamment des commerces de proximité, que sur le plan social par la mise en valeur des logements de type aidé, par exemple, que sur le plan environnemental en protégeant les espaces sensibles, que sur le plan urbain en favorisant la densification des tissus existants, le projet de développement de la commune s'inscrit pleinement dans une démarche de développement durable.

LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SDAGE LOIRE BRETAGNE ET LE SAGE VILAINE

ANALYSE DE LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SDAGE LOIRE BRETAGNE

Le SDAGE en vigueur pour la période 2016-2021 a été adopté par le comité de bassin Loire-Bretagne le 4 novembre 2015 et arrêté par le Préfet coordonnateur de bassin le 18 novembre 2015. C'est un document cadre qui fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau.

La Communauté de communes est intégralement comprise dans le périmètre du SDAGE. Ce dernier définit 14 orientations pour la gestion de l'eau, à savoir : repenser les aménagements de cours d'eau ; réduire la pollution par les nitrates ; réduire la pollution organique et bactériologique ; maîtriser et réduire la pollution par les pesticides ; maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses ; protéger la santé en protégeant la ressource en eau ; maîtriser les prélèvements d'eau ; préserver les zones humides ; préserver la biodiversité aquatique ; préserver le littoral ; préserver les têtes de bassin versant ; faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques ; mettre en place des outils réglementaires et financiers ; informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

Le PLUiH prend en compte les préconisations qui y sont fixées, et notamment :

Préserver les zones humides et les cours d'eau

Le PLUiH intègre dans son règlement graphique les zones humides recensées dans le cadre des inventaires existants sur le territoire. Des dispositions spécifiques sont indiquées dans les dispositions générales du règlement écrit.

Le PLUiH assure la préservation des abords des cours d'eau et de ses continuités avec les territoires limitrophes, notamment par un zonage approprié. Les cours d'eau sont de plus protégés dans le règlement écrit par un corridor contre toute forme d'urbanisation, d'imperméabilisation et de remblai.

Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée

A travers les articles 2.3.2, 2.3.4 et 3.2.3 du règlement écrit, le PLUiH encourage les techniques de gestion alternative des eaux pluviales. Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain du projet.

Préserver les zones d'expansion des crues et des submersions marines

Le PADD fixe comme objectif d'« organiser le développement pour minimiser l'exposition aux risques et nuisances ». Les dispositions réglementaires conduisent à une constructibilité limitée, voire nulle, selon le degré d'exposition aux risques.

Le PLUiH prend notamment en compte l'enjeu d'inondation dû au débordement possible de l'Ise, de la Vilaine et du Semnon. Les périmètres des trois Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI) et les zones inondables sont reportés sur le plan de

zonage. Les dispositions générales du règlement écrit listent les possibilités de construction et d'aménagement dans ces zones. Les PPRI sont annexés au PLUiH.

Le règlement rappelle également les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme en matière de respect de la salubrité et de la sécurité publique.

Prévenir toute nouvelle dégradation des milieux

Le PLUiH assure la préservation de la trame verte et bleue communale et de ses continuités avec les territoires limitrophes, notamment en préservant les abords des cours d'eau par un zonage approprié.

Améliorer l'efficacité de la collecte des effluents

En matière d'assainissement des eaux usées, l'analyse des capacités des stations d'épuration existantes au regard du projet d'urbanisation du PLUiH est présentée dans le tome 2 du rapport de présentation.

Afin de maîtriser le développement urbain, les zones « à urbaniser » font l'objet d'un phasage (se reporter à l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation élaboré pour chacune des 20 Communes) : près du tiers des zones AU devront faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation pour être urbanisées.

Enfin, le PLUiH veille au raccord des nouvelles installations au réseau d'assainissement collectif. Si ce dernier n'est pas établi, le règlement oblige à la création d'une installation de traitement autonome des eaux usées suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

ANALYSE DE LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SAGE VILAINE

La Communauté de communes est entièrement comprise dans le périmètre du SAGE Vilaine. Après enquête publique et délibération finale de la Commission Locale de l'Eau (CLE), le SAGE révisé a été approuvé par arrêté le 2 juillet 2015.

Le SAGE s'organise autour de 14 chapitres déclinés en 45 orientations. Parmi ces orientations, six sont principalement à prendre en compte dans le cadre de l'élaboration du PLUiH :

Protéger les zones humides

Comme indiqué précédemment, le PLUiH intègre dans son règlement graphique les zones humides recensées. Elles sont indiquées à titre indicatif via un tramage spécifique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Un inventaire a été conduit par BPLC sur les 15 Communes dépourvues d'inventaire et validé par la CLE. Cinq Communes (Sainte-Anne-sur-Vilaine, Poligné, Pancé, Saint-Sulpice-des-Landes, Grand-Fougeray) disposant déjà d'un inventaire validé (ou en cours de validation) par la CLE ont fait l'objet d'un inventaire complémentaire au titre de la police de l'eau dans les zones à urbaniser.

Les dispositions générales du règlement écrit relatives aux zones humides intègrent la proposition de contenu de règlement annexée au PAGD du SAGE. Il est rappelé que les zones humides, définies par les articles L. 211-1 et R. 211-108 du code de l'environnement sont protégées au titre de la loi sur l'Eau. Elles sont protégées dans leur intégrité spatiale et leurs fonctionnalités. Les déblais, remblais, affouillement, exhaussement, dépôts divers, assèchement et création de plan d'eau y sont interdits.

Une annexe du PLUiH cartographie les sous bassins identifiés par le SAGE comme prioritaires pour la diminution du flux d'azote et vis-à-vis de la gestion de l'étiage.

Connaitre et préserver les cours d'eau

L'ensemble des cours d'eau issus de l'inventaire progressif de la DDTM est identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Sont distinguées la cartographie dite « complète » et la cartographie dite « progressive ». Le tome 2 du rapport de présentation présente les inventaires en cours de réalisation en application de la disposition 14 du PAGD qui, une fois intégrés à la cartographie « complète » pourront être reportés au règlement graphique via une procédure d'évolution du PLUiH.

Comme indiqué précédemment, les cours d'eau sont protégés par une inclusion préférentielle dans la zone « N » dont la délimitation assure un large espace tampon avec les zones agricoles.

L'exigence de protection du corridor riverain du cours d'eau est traduite dans le règlement écrit par l'obligation de prévoir une marge de recul inconstructible en bordure de cours d'eau sur une largeur minimale de 5 ou 10 mètres selon les zones.

Limiter les transferts de phosphore vers le réseau hydrographique

Parallèlement à l'élaboration du PLUiH, un inventaire du bocage a été réalisé de manière participative par Bretagne porte de Loire Communauté, avec des représentants du monde agricole. Les arbres situés dans l'espace agricole constituent une « barrière biogéochimique » permettant de freiner, de stocker et de recycler une partie des éléments lessivés ou ruisselés (nitrates, pesticides, phosphore...). En augmentant le temps de transfert de l'eau vers la rivière, les talus plantés permettent aux processus d'épuration de se mettre en place. À ce titre, les linéaires bocagers d'intérêt écologique sont identifiés dans le règlement graphique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Le règlement écrit et l'Orientation d'Aménagement et de

Programmation thématique « Le bocage » présentent les mesures de protection et les compensations prévues en interne à la Communauté de communes en cas de destruction de linéaires bocagers.

Comme précisé précédemment, le PLUiH assure la préservation des abords des cours d'eau par un zonage approprié.

Limiter les rejets d'assainissement et les réduire dans les secteurs prioritaires

Comme indiqué précédemment, le PLUiH encourage les techniques de gestion alternative des eaux pluviales et fixe des règles précises en matière d'assainissement des eaux usées.

Renforcer la prévention des inondations

Comme indiqué précédemment, le PLUiH intègre dans son règlement graphique les périmètres des PPRI et les zones inondables. Les dispositions du règlement écrit afférentes à l'atlas des zones inondables sont issues du Plan de gestion des risques d'Inondation du bassin Loire-Bretagne 2016-2021. Elles interdisent la réalisation de nouvelle digue ou de nouveau remblai, qui diminuerait les capacités d'écoulement ou de stockage des eaux issue d'une crue, et listent les constructions et aménagements autorisés. Les PPRI sont annexés au PLUiH.

Le règlement rappelle également les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme en matière de respect de la salubrité et de la sécurité publique.

LA COMPATIBILITÉ AVEC LE PGRI DU BASSIN LOIRE-BRETAGNE

Le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne en vigueur couvre la période 2016-2021. Il fixe les objectifs en matière de gestion des risques d'inondations et les moyens d'y parvenir, et vise à réduire les conséquences humaines et économiques des inondations.

La Communauté de communes est intégralement comprise dans le périmètre du PGRI. Ce dernier définit 6 objectifs, déclinés en 46 dispositions. Le PLUiH prend en compte celles qui concernent les documents d'urbanisme, à savoir :

Disposition 1-1 : Préservation des zones inondables non urbanisées

Le règlement écrit du PLUiH (« 2. Le risque inondation » dans « Titre III. Dispositions générales ») intègre les dispositions permettant de préserver les zones inondables en dehors des zones urbanisées de toute urbanisation nouvelle. Les exceptions admises sont celles listées dans le PGRI.

Disposition 1-2 : Préservation de zones d'expansion des crues et capacités de ralentissement des submersions marines

Le règlement écrit du PLUiH (« 2. Le risque inondation » dans « Titre III. Dispositions générales ») interdit dans les zones inondables la réalisation de nouvelle digue ou de nouveau remblai, qui diminuerait les capacités d'écoulement ou de stockage des eaux issues d'une crue sans en compenser les effets.

Disposition 2-2 : Indicateurs sur la prise en compte du risque d'inondation

Le tome 4 du rapport de présentation, relatif à l'évaluation environnementale du PLUiH, présente un indicateur de prise en compte du risque d'inondation dans le

développement projeté (nombre personnes habitant une zone inondable).

Disposition 2-3 : Information relative aux mesures de gestion du risque d'inondation

Le tome 2 du rapport de présentation fait état du Territoire à risque important d'inondation (TRI) Vilaine de Rennes à Redon, qui concerne les communes de Pléchâtel et Sainte-Anne-sur-Vilaine. Le PLUiH intègre dans ses annexes et dans son règlement le PPRI Moyenne Vilaine et le PPRI Vilaine Aval.

Disposition 2-4 : Prise en compte du risque de défaillance des digues

Le tome 2 du rapport de présentation expose le risque de rupture de digue et de barrage.

Disposition 3-7 : Délocalisation hors zone inondable des enjeux générant un risque important

Le PGRI recommande aux porteurs de documents d'urbanisme d'étudier la possibilité de repositionner hors de la zone inondable les enjeux générant des risques importants. Leur identification repose à la fois sur le niveau d'aléa élevé et sur le caractère sensible ou la forte vulnérabilité de l'enjeu.

Sur BPLC, les bâtiments identifiés en zones inondables sont principalement des exploitations agricoles et des habitations. 5 activités ou équipements existants sont inclus totalement ou partiellement en zone inondable. 1 projet d'activité touristique est en outre partiellement inclus en zone inondable. La possibilité de les repositionner n'a pas été retenue.

3 secteurs sont situés en zone d'expansion des crues du règlement du PPRI Moyenne

Vilaine, qui vaut servitude d'utilité publique et est annexé au PLUiH :

- L'usine agro-alimentaire SOPRAL à Pléchâtel, en zone UEi du PLUiH. Sur ce secteur, l'aléa est faible et la vulnérabilité forte (activité submersible) selon le PPRI.
- La minoterie située au lieu-dit Roudun à Poligné, activité non délocalisable et nécessitant la proximité d'un cours d'eau en zone Ae du PLUiH. Sur ce secteur, l'aléa est fort et la vulnérabilité moyenne selon le PPRI.
- La Halte du volcan, parc animalier situé au lieu-dit La Touche à Pléchâtel, en zone NLe du PLUiH. Sur les parties situées en zone inondable (terrain de sport, aire de stationnement, restaurant, enclos pour animaux), l'aléa est fort et la vulnérabilité faible selon le PPRI.

Enfin, trois secteurs sont tout ou partie inclus dans une zone inondable non concernée par un PPRI. Des dispositions spécifiques du PLUiH, rédigées conformément au PGRI, s'appliquent :

- La station d'épuration de La Bosse-de-Bretagne, en zone Aet du PLUiH.
- Le Moulin de Briand, situé entre les communes de Tresboeuf et Ercé-en-Lamée, en zone NL du PLUiH. La création d'une activité touristique (aire naturelle de camping, gites, activités sportives) est projetée sur ce secteur.
- Les bâtiments liés au musée des Mines de Fer de la Brutz, à Teillay, équipement non délocalisable, en zone NLe du PLUiH.

Disposition 3-8 : Devenir des biens acquis en raison de la gravité du danger encouru

Il n'a pas été identifié de bien exposé à une menace grave pour les vies humaines liée aux risques d'inondation, ou fortement endommagé et qui pourrait subir à nouveau des dommages s'ils étaient reconstruits sur place ayant fait l'objet d'une acquisition par la puissance publique sur le territoire de BPLC.

LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT DU PAYS DES VALLONS DE VILAINE

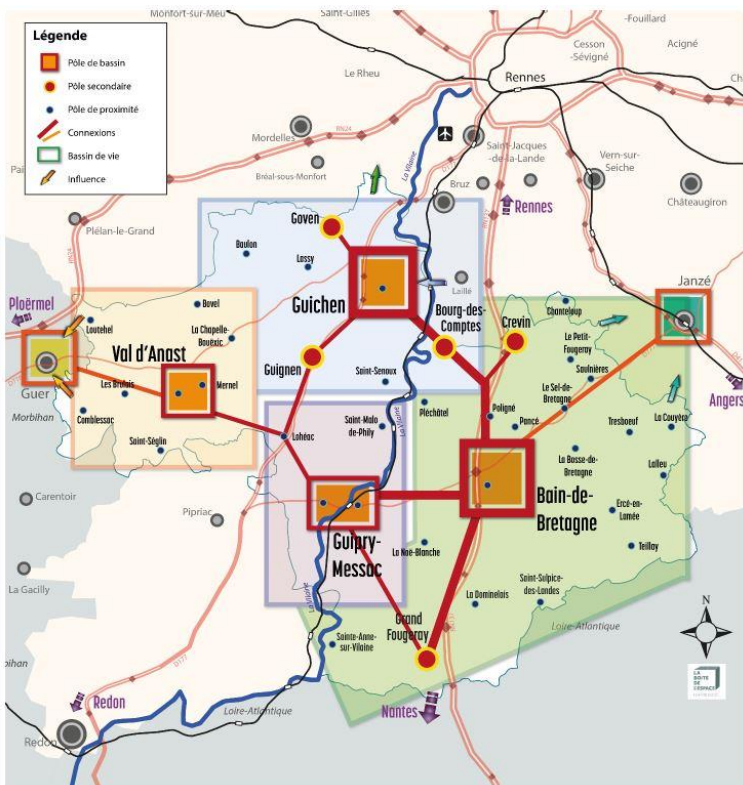
Bretagne porte de Loire Communauté adhère au Syndicat mixte du SCoT des Vallons de Vilaine, qui est compétent en matière de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine qui couvrait une partie du territoire au commencement de l'étude PLUiH a été approuvé le 7 juin 2017. Il a été mis en révision afin d'intégrer l'ex Communauté de communes du Pays de Grand-Fougeray, qui était couverte par le SCoT du Pays de Redon. Arrêté par le Conseil syndical le 14 juin 2018, le SCoT révisé a été approuvé le 21 février 2019 et

couvre l'intégralité du territoire de Bretagne porte de Loire Communauté.

Il fixe les orientations à long terme de la politique d'aménagement de l'espace et constitue un cadre pour l'élaboration des Plans locaux d'urbanisme, qui doivent être compatibles avec ses grandes orientations.

Le SCoT a trois principaux piliers :

- Pour un territoire accueillant ;
- Pour un territoire autonome ;
- Pour un territoire connecté.



L'armature territoriale définie dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCoT

Source : SCoT du Pays des Vallons de Vilaine approuvé le 21 février 2019

L'armature territoriale définie dans le PADD sert de base pour asseoir des orientations pour le territoire, décliner des objectifs précis et variés selon les espaces et les enjeux. Au-delà de simples prescriptions par Commune, c'est une méthode globale que le SCoT met en place pour décliner dans le cadre des documents d'urbanisme locaux une réelle politique d'urbanisme de projet.

L'armature territoriale du SCoT sur Bretagne porte de Loire Communauté est définie comme suit :

- **Bain-de-Bretagne est le pôle de bassin ;**
- **Crevin et Grand-Fougeray sont les pôles secondaires ;**
- **Les 17 autres Communes sont les pôles de proximité.**

Le SCoT insiste sur la nécessité pour les communes ou intercommunalités de décliner dans leur document local d'urbanisme un véritable projet concerté et réfléchi qui s'appuie sur la méthode mise en place par le SCoT, notamment en matière d'accueil de la population, de production de logements, de consommation d'espace, de préservation de cadre de vie, d'urbanisme commercial, de schéma stratégique de développement économique et de déploiement des mobilités alternatives à l'utilisation individuelle de la voiture.

Le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine aborde quinze thématiques. Le tableau présenté aux pages suivantes fait état de la compatibilité du PLUiH avec les principales dispositions du DOO.

ANALYSE DE LA COMPATIBILITÉ

Point de compatibilité		Rapport de présentation	PADD	Règlement	Orientations d'Aménagement et de Programmation / Programme d'Orientations et d'Actions
1/ Accueillir de nouveaux habitants	<p>Objectifs démographiques : conforter les pôles urbains qui structurent des bassins de vie. Organiser le développement de façon multipolaire et complémentaire en inscrivant des taux de croissance moyens annuels par type de pôle (2%/1,8%/1,5%)</p> <p>Objectifs de cohésion : favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle dans chaque bassin de vie</p> <p>Objectifs de sécurité et de qualité : prendre en compte des risques et nuisances</p>	<p>Analyse du fonctionnement de la Communauté de communes dans un contexte élargi et basée sur la typologie des pôles (répartition de la population ; offre de logements ; offre en parcs d'activités, équipements, services et commerces)</p> <p>Présentation des risques naturels (inondation, mouvement de terrain, aléa retrait-gonflement des argiles, etc.) et technologiques, des pollutions et nuisances connus sur le territoire</p>	<p>« Permettre de poursuivre et de répartir cette croissance, en donnant des possibilités d'installation tant dans les pôles que dans les communes rurales »</p> <p>« Taux de croissance moyen annuel différencié par type de Commune »</p> <p>« Proposer un projet de territoire pour l'accueil de près de 10 000 habitants à horizon 15 ans »</p> <p>« Développer des équipements structurants à Bain-de-Bretagne » /</p> <p>« Concours au renforcement de l'offre commerciale du bassin de vie de Bain-de-Bretagne, grâce à l'extension du Parc de Château-Gaillard (...) offre complémentaire à celle des centralités »</p> <p>« Organiser le développement pour minimiser l'exposition aux risques et nuisances ». Anticipation selon le principe de précaution des risques connus ou prévisibles.</p> <p>« Création d'espaces non imperméabilisés encouragée dans les nouveaux aménagements »</p>	<p>Classement d'une bande de part et d'autre des cours d'eau en zone N</p> <p>Identification des périmètres des PPRI sur le règlement graphique et renvoi aux PPRI en annexe du PLUiH</p> <p>Report de l'atlas des zones inondables sur le règlement graphique et des règles issues du PGRI du Bassin Loire-Bretagne dans le règlement écrit</p> <p>Inscription de règles visant à assurer la bonne gestion des eaux usées et pluviales</p> <p>Rappel des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme</p> <p>Extensions mesurées des constructions à usage d'industrie et implantation de nouvelles ICPE sous conditions en zones UA UB UC UL</p> <p>Distance entre activités et habitations dans les zones UE et Ae</p> <p>Evitement des exploitations agricoles et des zones humides dans la délimitation des zones « à urbaniser »</p>	<p>OAP par bourg</p> <p>Identification des zones humides à préserver</p> <p>Identification des interfaces avec des constructions existantes à soigner en raison de potentielles nuisances</p>
2/ Permettre un parcours résidentiel	<p>Objectifs de diversité : anticiper les</p>	<p>Analyse du profil socio-</p>	<p>« Diversifier l'offre (...) L'offre foncière et immobilière sera</p>	<p>Potentiel pour la création de 4717 logements en</p>	<p>OAP par bourg</p> <p>Indications sur le type d'offre de</p>

<p><i>A propos de l'équilibre entre construction neuve et mobilisation du parc existant, voir thématique n°3</i></p>	<p>phénomènes de décohabitation et de vieillissement de la population ainsi qu'une demande plus variée en termes d'habitat. Taille des ménages différenciée par type de pôle (2,25/2,4/2,5 pers par ménage).</p> <p>Objectifs de mixités : Objectifs de mixité sociale (20%/10%/incitativ) et de diminution des tensions existantes sur marché</p> <p>Objectif de production : répartir la production de logements sur l'ensemble du territoire en inscrivant un nombre de logements à construire par Commune. 324 logements par an sur le bassin de vie de Bain-de-Bretagne</p> <p>Objectifs de qualité : améliorer le parc existant et futur</p>	<p>économique des habitants</p> <p>Analyse de l'habitat et du logement. Offre résidentielle ; Parc locatif privé ; Parc locatif social ; Parc ancien ; Besoins spécifiques</p> <p>Analyse du marché de l'habitat. Parcours résidentiels ; Construction neuve ; Occasion</p>	<p>développée dans une logique de pôle »</p> <p>« 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 (...) seront déclinés dans le Programme d'Orientations et d'Actions »</p> <p>« Le projet de SCoT du Pays des Vallons de Vilaine fixe un objectif de constructions de 324 logements par an sur BPLC »</p> <p>Construction de plus de 4800 logements sur la période 2020-2035</p> <p>« Accompagner la revalorisation du parc privé »</p> <p>« Encourager la construction durable »</p>	<p>construction neuve et par mobilisation de l'existant.</p> <p><u>Voir tableau récapitulatif « Objectifs du SCoT et projet de PLUiH en matière de production de logements » dans la partie « Choix retenus pour établir le projet de PADD »</u></p>	<p>logements à produire (pourcentage de logements locatifs aidés ; découpage des lots, densités, etc.)</p> <p>POA</p> <p>Objectif de consacrer 10% de la construction neuve au logement social</p> <p>Aides pour les travaux d'adaptation et d'accessibilité</p> <p>Actions en matière de politique foncière (veille foncière, maîtrise publique)</p>
<p>3/ Economiser et optimiser l'espace</p>	<p>Objectifs de programmation : Fixation d'un potentiel d'urbanisation par Commune. Densités moyennes de 28/20/15 log./ha</p> <p>Objectif de renforcement : privilégier la densification et le renouvellement urbain et</p>	<p>Analyse de la consommation des espaces naturels et agricoles et forestiers 2006-2016</p> <p>Analyse de l'offre foncière (inventaire des capacités de densification et opérations en cours de commercialisati</p>	<p>« Maîtriser le contenu des opérations (...) Concrétiser les densités moyennes recommandées par le SCoT (...) 28 log./ha à Bain-de-Bretagne, 20 log./ha à Crevin et Grand-Fougeray ; 15 log./ha dans les bourgs ruraux. (...) Une densité minimale de 20, 15 et 12 log./ selon les pôles devra être respectée dans les opérations d'ensemble »</p>	<p>Environ 151,9 hectares de zones AU à vocation d'habitat (en densification et en extension) et 7,9 hectares à vocation d'équipements de proximité, soit 61,5 % de l'enveloppe foncière maximale fixée par le SCoT ramenée sur 15 ans</p> <p>Calibrage des zones « à urbaniser » en extension à vocation d'habitat au plus près des besoins en</p>	<p>POA</p> <p>Programmation intercommunale incluant 10 logements vacants remis par an sur le marché (action 2) et 15 changements de destination par an</p> <p>Actions en matière de politique foncière (veille foncière, maîtrise publique)</p> <p>OAP par bourg</p>

	<p>renforcer les centralités</p> <p>Objectifs de préservation : Urbanisation limitée et exceptionnelle au sein de l'espace rural</p> <p>Objectif de limitation : Enveloppe foncière maximale nécessaire à la production de logements (347,6 ha à horizon 2035, soit 261 ha sur la durée de vie du PLUiH)</p> <p>Objectifs d'optimisation : Densités minimales dans les opérations de 20/15/12 log./ha ; densités supérieures à privilégier pour les opérations en centralités</p>	<p>on. Taille des lots et prix)</p> <p>Inventaire des sites de renouvellement urbain / mutables</p> <p>Inventaire des activités existantes et des projets dans le milieu rural</p>	<p>« La CC souhaite concrétiser la recherche d'une plus grande sobriété de l'habitat (...) minimum de 25% des constructions en densification (...) et besoin en extension total de près de 160 ha »</p> <p>« Des STECAL seront définis exceptionnellement »</p> <p>« Le PLUiH assurera en outre les conditions de maintien et de développement de certaines activités disséminées en milieu rural »</p>	<p>construction neuve. 8% de la production de logements par mobilisation de l'existant (changement de destination et vacance) ; 38% par densification et 54% par extension. <u>Voir tableau récapitulatif « Objectifs du SCoT et projet de PLUiH en matière de production de logements » dans la partie « Choix retenus pour établir le projet de PADD »</u></p> <p>Mise en place d'un règlement favorable à la densification spontanée, d'emplacements réservés pour le désenclavement de terrains et de servitudes de projets en zones UA UB UC</p> <p>Interdiction des constructions d'habitation nouvelles dans le milieu rural hormis dans les 19 secteurs Ah (STECAL) délimités à l'échelle des 20 Communes</p> <p>Délimitation de 83 secteurs Ae (STECAL) pour permettre l'évolution des activités non agricoles situées en zone A ou N</p>	<p>Echéancier prévisionnel par Commune recensant les potentiels en construction neuve</p> <p>Définition d'une OAP sur chaque site stratégique de développement urbain (dans les zones UA UB UC AUB et AUC)</p> <p>Repérage des secteurs de renouvellement urbain</p> <p>Objectif de densité moyenne de 15, 20 ou 28 logements/ha selon les types de pôles déclinée en fonction de la situation des secteurs</p> <p>Rappel des densités minimales du SCoT dans les opérations d'ensemble</p> <p>OAP « La densification spontanée »</p> <p>Principes à encourager en vue d'une optimisation des potentiels fonciers par les particuliers dans le diffus</p>
<p>4/ Valoriser les paysages des Vallons de Vilaine</p>	<p>Objectifs de valorisation : valoriser les éléments du paysage qui favorisent l'attractivité et fondent les identités du territoire. Perception des ZAE et des entrées de bourg. Paysages vus depuis les axes routiers. Mise en réseau des trames piétonnes.</p>	<p>Présentation du socle géologique</p> <p>Définition des principales entités paysagères et analyse des dynamiques paysagères</p> <p>Présentation de l'inventaire du bocage (méthode, résultats)</p> <p>Présentation de la démarche</p>	<p>« Le maillage bocager est une composante essentielle de la trame verte (...) il sera préservé au titre de la loi paysage »</p> <p>« Les vallées du Semnon et de la Chère, en lien avec la vallée de la Vilaine (...) seront protégées »</p> <p>« Incrire le PLUiH dans une démarche dynamique, entre préservation et définition de possibilités d'évolution</p>	<p>Protection des linéaires bocagers au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme</p> <p>Protection de la vallée de la Vilaine en zone N</p> <p>Identification des marges de recul par rapport aux RN/RD</p> <p>Dispositions en faveur d'une bonne intégration paysagère des parcs d'activités depuis les voies : aspect des toitures, traitement paysager des marges de recul, implantation des</p>	<p>OAP par bourg</p> <p>Présentation des enjeux paysagers (effets vitrines, ouverture du paysage, topographie, bâti existant)</p> <p>Identification des linéaires bocagers à préserver et de lisières plantées / espaces verts linéaires à créer</p> <p>Identification des entrées de</p>

	<p>Valorisation de la diversité des matériaux et des identités bâties.</p> <p>Objectifs de protection : protéger les composantes du paysage ; valoriser le patrimoine bâti</p> <p>Objectifs de projet : retrouver des formes d'aménagement qui respectent les identités du territoire ; étudier la structure urbaine des communes dans les nouveaux projets d'aménagement ; mettre en place des OAP sur les secteurs à urbaniser tenant compte du réseau viaire, des espaces publics, du découpage parcellaire, de la diversité du bâti et du cadre de vie</p>	<p>Bretagne Qualiparc sur BPLC</p> <p>Présentation du patrimoine bâti (patrimoine local, susceptible de changer de destination, monuments historiques) et archéologique</p> <p>Présentation des potentiels touristiques de BPLC</p> <p>Analyse des tissus urbains</p>	<p>du patrimoine bâti et paysager »</p> <p>« Assurer une bonne intégration paysagère et une image qualitative des parcs »</p> <p>« Des séquences non urbanisées devront être maintenues le long des voies »</p> <p>« Valoriser le petit patrimoine bâti »</p> <p>« En campagne, des possibilités d'évolution seront offertes à certains bâtiments »</p> <p>« La prise en compte de l'existant (...) à l'échelle de chaque secteur de développement sera facteur de qualité de vie (...) »</p> <p>« Attention particulière aux nouvelles franges urbaines (...) la recherche de parcelles en profondeur, ou la préservation d'espaces tampons, de jardins familiaux ou d'aménagements pédagogiques »</p> <p>« Oser l'alliance entre ancien et contemporain. Les règles d'implantation des nouvelles constructions seront établies en fonction du contexte urbain alentour »</p> <p>« Les particuliers pourront être accompagnés par un architecte conseil et guidés par des recommandations sur l'aspect extérieur »</p>	<p>aires de dépôt et de stockage...</p> <p>Délimitation du secteur 2AUE pour le Parc d'activités de Grand-Fougeray en profondeur par rapport à la RN 137</p> <p>Délimitation de franges urbaines en Nj pouvant accueillir une agriculture de proximité</p> <p>Conservation des murs et clôtures en pierres et bonus de hauteur pour les nouvelles clôtures en pierres</p> <p>Protection des ensembles bâtis ayant un intérêt d'ordre historique ou architectural au titre du L.151-19</p> <p>Définition de règles spécifiques pour les constructions d'intérêt historique ou architectural (article 2.2.2)</p> <p>Permis de démolir sur les éléments de petit patrimoine et constructions avec intérêt historique ou architectural</p> <p>Zones UA sur les centres anciens délimités sur la base des morphologies urbaines</p> <p>Classement en 2AU de 35% des zones AU à vocation d'habitat</p>	<p>bourgs/carrefours à requalifier</p> <p>Identification des liaisons douces à créer/valoriser</p> <p>Identification des cônes de vue à préserver depuis les secteurs à urbaniser (vers le grand paysage, le bourg) et depuis les voies adjacentes</p> <p>Indications sur les implantations et le découpage parcellaire à privilégier (par rapport à l'orientation, à la pente, à un front de rue à valoriser)</p> <p>Identification des continuités viaires et adaptation de la voirie aux usages</p> <p>OAP « Le bocage »</p> <p>Principes à encourager en cas de replantations (essences, recul des nouvelles constructions, etc.)</p> <p>OAP « La densification spontanée »</p> <p>Principes d'aménagement visant intimité et optimisation des gisements fonciers dans le diffus</p> <p>POA</p> <p>Appui de l'Architecte Conseil sur la définition des projets par les particuliers</p> <p>Campagne de rénovation des façades</p>
<p>5/ Préserver la qualité de l'environnement</p>	<p>Objectifs de connaissance : Améliorer les connaissances du patrimoine</p>	<p>Présentation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue :</p>	<p>Concernant les réservoirs de biodiversité : « Le PLUiH les protégera</p>	<p>Protection des continuités et réservoirs écologiques (fonds de vallée, abords des cours d'eau, zones humides,</p>	<p>OAP par secteur</p> <p>Identification des haies / arbres isolés à préserver</p>

<p><i>A propos de la prise en compte de l'accueil touristique et récréatif, voir thématique n°6</i></p> <p><i>A propos de la prise en compte du risque inondation, voir thématique n°1</i></p>	<p>naturel et identifier les éléments qui le constituent</p> <p>Objectifs de protection : Protéger les éléments qui constituent la trame verte et bleue pour maintenir la richesse de sa biodiversité. Prise en compte de l'accueil touristique et récréatif</p> <p>Objectifs d'équilibre : Favoriser les relations entre la trame verte et bleue et les activités agricoles et sylvicoles</p> <p>Objectifs de restauration : Préserver et restaurer le fonctionnement de la trame bleue</p> <p>Objectifs de qualité : Améliorer la qualité de l'environnement urbain</p>	<p>réservoirs de biodiversité et corridors écologiques</p> <p>Présentation des inventaires environnementaux et protections réglementaires</p> <p>Présentation de la méthode et des résultats des inventaires locaux (zones humides et bocage)</p> <p>Présentation de l'état d'avancement des inventaires des cours d'eau</p> <p>Relai des objectifs du SAGE en matière de cours d'eau, des zones humides, de bocage, d'espèces invasives et de gestion des eaux pluviales</p>	<p>tout en permettant un accès à la nature »</p> <p>« Protéger et restaurer les corridors écologiques »</p> <p>« Le maillage bocager est une composante essentielle de la trame verte du territoire (...) il sera préservé au titre de la loi paysage »</p> <p>« Les zones humides feront l'objet d'une protection spécifique et leur inventaire sera affiné dans les secteurs à urbaniser »</p> <p>« 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 »</p> <p>Concernant les bois et bosquets : « 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 »</p> <p>« Promouvoir la nature en ville (...) des cœurs d'îlots seront identifiés et protégés (...) Les coulées vertes, les parcs, les abords des étangs seront valorisés pour des usages récréatifs »</p>	<p>boisements, etc.) par leur inclusion dans la zone N</p> <p>Évolution des périmètres et/ou des localisations des zones d'extension urbaine pour éviter d'impacter la trame verte et bleue</p> <p>Classement en zone Nn du Site Natura 2000 « Marais de Vilaine »</p> <p>Protection des linéaires bocagers et d'arbres isolés au titre de l'article L.151-23</p> <p>Affichage des zones humides et des cours d'eau dans le document graphique à titre indicatif</p> <p>Protection en EBC au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme uniquement des boisements ayant un intérêt écologique et/ou paysager significatif</p> <p>Zonage Nf pour les boisements couverts par un document de gestion durable avec programme de coupes et de travaux (hors boisements à enjeu écologique ou paysager significatif)</p> <p>Délimitation de franges urbaines en Nj en bordure de cours d'eau pouvant accueillir des équipements liés à la gestion des eaux pluviales, des jardins partagés, etc.</p> <p>Identification de terrains non constructibles en zone UA et UB dans les bourgs</p> <p>Incitation à l'utilisation d'essences locales et à une mixité des végétaux et interdiction des espèces invasives dont la liste est annexée au règlement</p>	<p>Identification de lisières à planter et principes de connexion avec les linéaires existants</p> <p>Identification des zones humides à préserver</p> <p>OAP « Le bocage »</p> <p>Compensations quantitatives et qualitatives graduées en fonction des enjeux environnementaux en présence</p> <p>Principes à encourager en cas de replantations (essences, recul des nouvelles constructions, etc.)</p>
--	---	---	---	--	--

<p>6/ Renforcer la viabilité économique - Orientations en matière de création d'emplois locaux</p> <p><i>A propos de la qualité des aménagements et le respect de l'environnement , voir thématiques n°4 et 5</i></p>	<p>Objectifs de stratégie : différencier l'offre d'accueil et favoriser la complémentarité. Définition de trois types de pôles d'activités sur BPLC : 3 parcs structurants / 1 parc d'équilibre / 10 parcs de proximité. Inscription d'1 parc potentiel pour un développement à plus long terme ; bilan des surfaces disponibles et des réserves foncières par PA ; Identification des besoins préalables à la création de nouveaux sites</p> <p>Objectifs de qualité : favoriser la qualité des aménagements des ZAE dans le respect de l'environnement</p>	<p>Présentation de l'accueil des entreprises par BPLC et des besoins des porteurs de projets</p> <p>Recensement de l'offre existante dans les parcs existants (type d'offre, surface totale et disponible à la vente)</p> <p>Etude préalable de l'impact sur l'activité agricole et des mesures de compensation pour le Parc d'activités du Pays de Grand-Fougeray menée conjointement au PLUiH</p>	<p>« Assoir le potentiel économique des parcs de « Château-Gaillard » et du « Pays de Grand-Fougeray ». Respectivement 43 ha et 50 ha environ.</p> <p>« Conforter le parc d'équilibre de « Bel Air / Ferchaud ». Pas d'extension envisagée. 17 ha au total dans les ZAE d'intérêt local. Possibilité de création de ZAE dans 4 Communes.</p> <p>« 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 »</p> <p>« L'aménagement des sites se fera dans le respect de l'environnement naturel existant »</p> <p>« Les parcs seront (...) prioritairement aménagés « en profondeur » afin d'éviter les effets couloirs le long des routes »</p>	<p>Création des zones UEa, UEb, UEc et UEi qui affirment la vocation économique des zones d'activités existantes (aucun logement autorisé).</p> <p>Délimitations de 99 ha de zones AUE pour le développement des parcs d'activités identifiés par le SCoT, dont 38,2 ha pour le PA de Château-Gaillard, 47,2 pour le PA du Pays de Grand-Fougeray et 12,6 ha dans les Parcs d'activité de proximité</p> <p><u>Voir tableau récapitulatif "Objectifs du SCoT et projet de PLUiH en matière de parcs d'activités » dans la partie « Choix retenus pour établir le projet de PADD »</u></p> <p>Création de 3 PA de proximité pour améliorer le maillage territorial de l'offre d'accueil</p> <p>Mise en place d'un règlement favorable à la densification dans les zones UEa UEb UEc et UEi</p> <p>Localisation de l'extension du PA du pays de Grand-Fougeray à l'Est de la RN 137 en raison du caractère contraint du site existant</p>	<p>OAP par bourg</p> <p>Définition d'une OAP sur chaque site de développement</p>
<p>6/ Renforcer la viabilité économique - Orientations en matière d'offre touristique</p> <p><i>A propos du patrimoine architectural, urbain et naturel, voir thématique n°4</i></p>	<p>Objectifs de valorisation : faire de la Vilaine un axe touristique majeur</p> <p>Objectifs de préservation : protéger et valoriser le patrimoine architectural, urbain et naturel</p> <p>Objectifs de connexion : développer les</p>	<p>Inventaire des activités de tourisme existantes et des projets dans le milieu rural</p> <p>Présentation du potentiel de BPLC en matière de tourisme vert, des sites emblématiques et de l'offre en hébergement</p>	<p><u>Orientations en matière d'offre touristique</u></p> <p>Concernant le petit patrimoine : « il s'agira de poursuivre sa restauration (...) et de faciliter leur accès pour les promeneurs »</p> <p>« Soutenir le développement du tourisme vert (...) aménagement d'espaces de loisirs (...) renforcement d'une</p>	<p>Inclusion de la vallée de la Vilaine en zone N. Valorisation possible via des aménagements légers. Secteurs NL pour le site de la Levée / halte nautique.</p> <p>Emplacements réservés pour le prolongement de la voie verte et la création de nouveaux sentiers</p> <p>Délimitation de 28 secteurs NL (STECAL) pour permettre</p>	<p>–</p>

	produits touristiques et de loisirs et notamment les connexions possibles entre les différents sites		offre en hébergements favorisant la halte des visiteurs » « La valorisation des nombreux circuits pédestres et boucles vélo (...) sera poursuivie »	l'évolution ou la création d'activités touristiques situées en zone A ou N	
<p>7/ Préserver une activité agricole diversifiée</p> <p><i>A propos de la consommation d'espaces, voir thématique n°3.</i></p>	<p>Objectifs de préservation : Quota de consommation d'espaces naturels et agricoles par commune ; préconisation d'un diagnostic agricole</p> <p>Objectifs de cohésion : limiter les risques de contentieux avec les tiers ; sauvegarder et entretenir le patrimoine bâti dans l'espace rural ; faciliter les déplacements des engins agricoles</p> <p>Objectif de qualité : mettre en œuvre des dispositions réglementaires adaptées aux zones naturelles et aux bâtiments exploités par l'agriculture</p>	<p>Présentation du diagnostic agricole réalisé conjointement au PLUiH. Etat des lieux, tendances, enjeux de l'agriculture sur le territoire.</p> <p>Présentation des critères de sélection du patrimoine bâti pouvant changer de destination en milieu rural.</p>	<p>« Des zones agricoles seront délimitées afin d'assurer le bon fonctionnement et le développement des activités agricoles (...) »</p> <p>« Les possibilités d'évolution du bâti en campagne (changements de destination, extensions, création d'annexes, périmètres de réciprocité) seront réglementées »</p> <p>« Accompagner la diversification des activités agricoles (...) développement des activités connexes à celles de production (vente directe, transformation, production d'énergie, etc.) »</p> <p>« Le déplacement des engins agricoles et l'accès aux parcelles cultivées seront pris en compte »</p> <p>« L'intégration des bâtiments agricoles dans le paysage bocager sera favorisée par la mise en place de certaines dispositions architecturales (... mais aussi par l'incitation aux plantations autour des nouvelles constructions »</p>	<p>Évolution des périmètres et/ou des localisations des zones d'extension urbaine pour éviter d'impacter les activités agricoles existantes</p> <p>Délimitation d'une zone A, autorisant notamment les constructions liées aux activités dans le prolongement de l'acte de production</p> <p>Interdiction d'implantation de tiers à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles en zone A et N</p> <p>Repérage de 1382 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (dont 744 pour le logement et l'hébergement hôtelier et touristique en dehors des périmètres de 100 m et 638 pour la diversification de l'activité agricole)</p> <p>Dispositions en faveur d'une bonne intégration paysagères des bâtiments agricoles et d'une mobilisation de l'existant pour la création de logements de fonction</p>	<p>OAP</p> <p>Identification des linéaires bocagers à préserver et de lisières plantées / espaces verts linéaires à créer en frange agricole</p> <p>Recommandations ponctuelles concernant le déplacement des engins agricoles</p>
<p>8/ Répondre aux besoins en équipements et services</p>	<p>Objectifs d'optimisation : respect d'objectifs en matière d'organisation urbaine et de déplacements pour tout projet</p>	<p>Présentation par thématique des équipements et des services existants en lien avec les bassins de vie</p>	<p>« Favoriser une mixité du tissu urbain »</p> <p>« Adapter les équipements aux nouveaux besoins »</p> <p>« Développer des équipements</p>	<p>Mixité fonctionnelle des zones UA et UB, au contraire de la zone AH</p> <p>Dispositions non contraignantes dans les secteurs ciblés en zone UL.</p>	<p>OAP par bourg</p> <p>Définition d'une OAP sur chaque site de développement</p> <p>Mise en valeur des équipements : Identification des</p>

	<p>de création d'équipements ; partage et mutualisation des équipements, dans la mesure du possible en respectant la typologie des pôles</p> <p>Objectifs de renforcement : privilégier l'implantation des équipements d'enseignement secondaire dans les pôles de bassin ; adapter la capacité d'accueil et le fonctionnement des différents équipements aux besoins des habitants</p>	<p>Inventaire des équipements existants dans le milieu rural</p>	<p>structurants à Bain-de-Bretagne »</p> <p>« Le Parc de Château-Gaillard a vocation à accueillir des activités économiques diversifiées ((...) équipements...) »</p> <p>« Des liaisons douces à créer seront identifiées dans les bourgs afin de faciliter les déplacements entre équipements, services et quartiers d'habitat »</p>	<p>Délimitation de 15,8 ha zones « à urbaniser » et d'emplacements réservés pour l'extension, voire la création d'équipements de proximité, d'intérêt intercommunal, sportifs et de loisirs</p> <p>Délimitation de 34 secteurs Aet (STECAL) pour permettre l'évolution d'équipements situés en zone A ou N</p> <p>Dispositions réglementaires pour éviter l'évaporation des services et des équipements vers les secteurs périphériques</p> <p>Zone UEC permettant l'implantation de services de plus de 300 m² de surface de plancher et d'équipements réservée à un secteur dédié du PA de Château-Gaillard</p> <p>Stratégie spécifique pour Bain-de-Bretagne. Périmètre de centralité s'appliquant aux services, à l'exception des activités libérales</p>	<p>cheminements doux à créer/valoriser entre les centres-bourgs et les équipements futurs/existants</p>
<p>9/ Structurer l'offre commerciale</p>	<p>Objectifs de stratégie : Elle s'appuie sur la fréquence de consommation et de déplacement ;</p> <p>Objectifs d'organisation : selon les types de pôles, offre commerciale alimentaire complète et non alimentaire (achats occasionnels lourds et légers, services) / offre commerciale alimentaire complète et services /offre commerciale</p>	<p>Analyse prospective du tissu commercial de BPLC par type de pôle</p> <p>Analyse des implantations commerciales en périphérie</p>	<p>« Maintenir le dynamisme du centre-urbain de Bain-de-Bretagne (...) renforcement de l'offre (...) grâce à l'extension du Parc de Château-Gaillard (...) y développer une offre complémentaire à celle présente dans les centralités, en particulier au cœur de Bain-de-Bretagne »</p> <p>« Conforter les pôles secondaires de Crevin et Grand-Fougeray (...) le PLUiH permettra de conforter l'offre répondant aux besoins alimentaires non seulement quotidiens,</p>	<p>Dispositions réglementaires pour conforter la fonction commerciale des centres-bourgs</p> <p>Commerces de moins de 300 m² de surface de plancher autorisés uniquement dans les périmètres de centralité délimités à l'échelle de chaque bourg. Zone UC de Bain-de-Bretagne réservée à l'habitat.</p> <p>Linéaires commerciaux et périmètres de sauvegarde interdisant le changement de destination sur une durée limitée</p> <p>Dispositions non contraignantes en matière de</p>	<p>POA</p> <p>Mise en place d'une action transversale en faveur de la revitalisation des centres-bourgs et des centres-villes. Campagne de rénovation des façades, remise sur le marché de logements vacants, études urbaines (action 2)</p> <p>OAP par bourg</p> <p>Mise en valeur des centralités : Identification de linéaires pouvant accueillir des cellules commerciales,</p>

	<p>alimentaire et services</p> <p>Objectifs de lisibilité : Implantations prioritaires du commerce dans les centralités et les espaces de développement commercial de périphérie ou en tissu aggloméré (activités commerciales de plus de 300 m² de surface de plancher). Ils sont définis dans le DAAC à Bain-de-Bretagne, Crevin et Grand-Fougeray</p> <p>Objectifs de proximité : Accompagner l'organisation du commerce au travers de principes transversaux (lien avec les activités de service, l'intervention sur le parc ancien...)</p>		<p>mais aussi hebdomadaires »</p> <p>« Maintenir l'offre dans les bourgs ruraux (...) Les outils déployés (...) s'adapteront aux dynamiques commerciales de chaque Commune »</p> <p>« 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 »</p> <p>« Favoriser une mixité du tissu urbain (...) les petites entreprises, les activités libérales, etc. trouveront toute leur place dans les tissus urbains »</p>	<p>stationnements dans les centre-bourgs</p> <p>Dispositions réglementaires pour éviter l'évaporation commerciale vers les secteurs périphériques</p> <p>Zone UEC permettant l'implantation de commerces de plus de 300 m² de surface de plancher réservée à un secteur dédié du PA de Château-Gaillard</p> <p>Possibilité d'extension pour supermarchés existants en zones UEa et UEb (cas de Grand-Fougeray et Crevin)</p> <p>Encadrement des locaux de vente direct de produits agricoles en zone agricole</p>	<p>cheminements doux à créer/valoriser entre les centre-bourgs et les secteurs de projet</p> <p>Identification de secteurs stratégiques en densification et de sites de renouvellement urbain</p> <p>La programmation de l'OAP relative à la zone 1AUEc désigne le secteur du Parc d'activités de Château-Gaillard où l'implantation de commerces de plus de 300 m² de surface de plancher est possible</p>
<p>10/ Conserver les ressources du territoire</p> <p><i>A propos de la consommation d'espaces, voir thématique n°3</i></p> <p><i>A propos de la protection des zones humides, voir thématique n°5</i></p> <p><i>A propos de la préservation de la qualité de l'air, voir thématiques n°12 (sur les mobilités) et 11 (sur la transition énergétique)</i></p>	<p>Objectifs de gestion : Objectifs de limitation de la consommation foncière et de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers ; améliorer la gestion de la ressource ; favoriser la gestion durable des déchets</p> <p>Objectifs d'exploitation : exploiter durablement les ressources du sous-sol</p> <p>Objectifs de préservation : Agir pour la</p>	<p>Présentation des éléments de connaissance clefs relatifs à la ressource en eau (qualité et distribution de l'eau potable, équipements d'assainissement, gestion des eaux pluviales)</p> <p>Présentation de la réceptivité du territoire en termes de réseau épuratoire</p> <p>Présentation de la gestion des déchets</p>	<p>« Préserver la ressource foncière (...) Le présent PADD fixe des objectifs de modération de la consommation des espaces soucieux de la préservation des espaces cultivés »</p> <p>« Les cours d'eau ont plusieurs fonctionnalités : (...), épuration, expansion des crues (...) des dispositions réglementaires visant à les protéger seront établies »</p> <p>Sur les parcs d'activités : « Une attention particulière sera portée à la préservation des ressources naturelles</p>	<p>Report des périmètres de captage d'eau potable de Bonne Fontaine et de la Boutratais sur le règlement graphique et renvoi aux dispositions réglementaires afférentes en annexe du PLUiH</p> <p>32% de zones AU dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par le niveau de desserte</p> <p>Délimitation des zones « à urbaniser » en vue de les raccorder facilement à l'assainissement collectif</p> <p>Dispositions réglementaires</p>	<p>OAP par bourg</p> <p>Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation</p>

	qualité de l'air (lien avec les déplacements et la transition énergétique)	Présentation des ressources du sous-sol	(..., à la valorisation possible des déchets et aux économies d'énergie »	encourageant le recours aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales Validation du mode de collecte dans les opérations d'ensemble par l'organisme en charge de la collecte et du traitement des déchets Délimitation de deux secteurs Nc pour un site d'exploitation de carrière (Pléchâtel) et de valorisation et de stockage de déchets non dangereux (La Dominelais)	
<p>11/ Mettre en œuvre la transition énergétique</p> <p><i>A propos des mobilités, voir thématique n°12</i></p> <p><i>A propos du numérique, voir thématique n°13</i></p> <p><i>A propos du renforcement des centralités, voir thématiques n°8 et 9</i></p>	<p>Objectifs de sobriété : tendre vers une recherche de solutions sobres et optimisées ; contribuer à la réduction des besoins de déplacement et au développement de solutions de mobilités alternatives à l'utilisation individuelle de la voiture</p> <p>Objectifs d'efficacité : encourager la construction de nouveaux bâtiments à faible consommation énergétique et la rénovation des bâtiments existants ; soutenir le développement d'initiatives exemplaires</p> <p>Objectifs de développement des énergies renouvelables : favoriser leur emploi dans les bâtiments et leur</p>	<p>Présentation du potentiel de rénovation du parc ancien et des actions ANAH</p> <p>Présentation des énergies renouvelables et des objectifs du PCAET</p>	<p>« 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 »</p> <p>« 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 (...) déploiement des infrastructures nécessaires à la production des énergies renouvelables, en particuliers de la biomasse (méthanisation, bois) et du photovoltaïque »</p> <p>« Favoriser le développement des réseaux de chaleur dans les aménagements urbains. »</p>	<p>Incitation à l'exemplarité énergétique ou environnementale dans les nouvelles constructions (conception bioclimatique, performance thermique, utilisation d'énergie renouvelable, récupération des eaux pluviales...).</p> <p>Absence de contraintes pour l'isolation par l'extérieur des bâtiments existants et l'utilisation du matériau bois</p> <p>Dispositifs de protection des bois et des haies compatibles avec l'utilisation de ces ressources pour la production d'énergie</p> <p>Contraintes minimales pour les dispositifs de production d'énergies renouvelables dans les nouvelles constructions (intégration des panneaux photovoltaïques à la construction en zone UA et principe de non concurrence avec l'usage agricole pour le développement des centrales</p>	<p>OAP par bourg</p> <p>Création de relais de proximité prévue dans les secteurs de développement de Bain-de-Bretagne</p> <p>POA</p> <p>Soutien à l'Espace Rénovation Habitat en vue de l'accompagnement technique des ménages pour la rénovation énergétique de leur logement. Coordination des acteurs bancaires et du bâtiment.</p> <p>Etude préopérationnelle OPAH et définition d'une stratégie complémentaire à la PLRH</p> <p>Aide « Développement durable » pour les bâtiments publics.</p>

	<p>développement, ainsi que la structuration de filières biomasses locales</p> <p>Objectifs de mobilisation des acteurs locaux : s’engager pour mettre la transition énergétique au service du développement économique et social ; fédérer l’ensemble des forces vives dans une démarche globale</p>		<p>Concernant les parcs d’activités : « Une attention particulière sera portée (...) à la valorisation possible des déchets et aux économies d’énergie »</p> <p>Concernant l’activité agricole : « La promotion des circuits courts est également essentielle pour accompagner la profession vers une diversification de la clientèle »</p> <p>« Anticiper des dynamiques de relocalisation de l’économie »</p>	<p>photovoltaïques au sol en zones A et N ; absence de contrainte en zone Nc)</p> <p>Absence de contraintes pour le développement des réseaux de chaleur en zones UA, UB, UC (ICPE nécessaires à la commodité des habitants autorisées)</p> <p>Zones potentielles de développement de l’éolien incluses en zones A ou N (exception du STECAL Nc correspondant à une carrière existante)</p> <p>Incitation à l’installation d’ombrières sur les aires de stationnements et à la gestion à la parcelle des déchets verts dans les zones UE</p> <p>Délimitation de zones Nj en franges urbaines pouvant accueillir une agriculture de proximité</p>	
<p>12/ Améliorer l’accessibilité du territoire</p> <p><i>A propos du renforcement des centralités et de la mixité fonctionnelle, voir thématiques n°8 et 9</i></p>	<p>Objectifs de proximité : promouvoir la desserte par les transports collectifs dans les politiques d’urbanisation ; localiser les nouvelles ZAE en fonction de leur niveau d’accessibilité par les transports collectifs et routiers</p> <p>Objectifs de multimodalité : favoriser l’usage de plusieurs modes de transport ; conforter le système de covoiturage</p> <p>Objectifs d’adéquation : favoriser la desserte de l’ensemble du</p>	<p>Analyse des mobilités et déplacements vers l’extérieur et sur le territoire de BPLC</p>	<p>« Encourager les usages alternatifs à celui de la voiture individuelle (...) »</p> <p>« Favoriser les déplacements doux à l’échelle de chaque bourg »</p> <p>« S’appuyer sur la desserte en transports en commun (...) Tirer parti des réseaux Illenoo (...) et TER (...) afin de développer l’intermodalité (...) Les aires de connexion de Poligné et de Grand-Fougeray organiseront le rabattement (...) L’utilisation des aires de covoiturage sera facilitée »</p> <p>Concernant les parcs d’activités de Château-Gaillard et du Pays de Grand-Fougeray : « Ces parcs, implantés le long de la RN 137 (...) sont la</p>	<p>Délimitation de zones à vocation d’habitat et d’équipement uniquement en densification ou en continuité des bourgs</p> <p>Resserrement de l’urbanisation autour des trois pôles, desservis par les lignes de transport collectif et possédant des aires de covoiturage (40% des zones AU pour l’habitat ; 86% des zones AU pour l’activité économique)</p> <p>Inscription d’emplacements réservés pour la création de liaisons douces</p> <p>Obligation de ménager une place aux modes de déplacement doux dans les opérations d’ensemble</p> <p>Obligation de créer des places de</p>	<p>OAP</p> <p>Affichage du parcours piéton à valoriser/compléter dans chaque bourg, en lien avec les services/équipements et secteurs de projet</p> <p>Identification des voiries et carrefours à requalifier</p> <p>Recensement des aires de stationnement à valoriser / créer</p> <p>Renforcement de l’offre de logements dans les trois pôles, desservis par les lignes de transport collectif et possédant des aires de covoiturage (50% de l’offre de logements en construction neuve</p>

	<p>territoire pour accompagner son développement multipolaire, etc.</p> <p>Objectifs de développement : conforter les grands axes de développement (RN 137, RD 1777, axe ferroviaire), secondaires...</p>		<p>vitrine économique du territoire »</p> <p>« Dans les communes situées à l'écart de la RN137 (...) l'accès des personnes âgées, lycéens et enfants aux services et équipements (...) représente un enjeu fort »</p>	<p>stationnement en dehors des voies publiques pour optimiser les espaces publics</p> <p>Obligation de créer des places de stationnement des deux-roues non motorisés dans les parcs de stationnement en zones UA UB UC UEm; obligation d'un espace couvert pour les vélos par lot en zone UEC</p>	<p>et objectif de développement d'une offre locative aidée)</p> <p>Principe de voie partagée dans les secteurs de développement</p>
<p>13/ Renforcer la connexion du territoire</p> <p><i>A propos des centralités, voir thématique n°9</i></p>	<p>Objectifs de renforcement : favoriser le déploiement du réseau numérique dans toutes les communes ; définition de zones dans lesquelles s'appliqueront des « critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques » ; renforcer les centralités urbaines pour en faire de véritables nœuds d'accroche</p>	<p>Présentation du SCORAN et du projet Bretagne Très Haut Débit sur BPLC</p>	<p>« Permettre le développement des usages du numérique (...) 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 »</p>	<p>Zones 1AUEc, 1AUEi et 2AUE des PA de Château-Gaillard et Grand-Fougeray couvertes par le très haut débit</p> <p>Absence de contrainte pour le déploiement de la couverture numérique</p>	<p>–</p>

CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

MÉTHODOLOGIE ET CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET DE TERRITOIRE

INTRODUCTION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue un plan directeur pour les 15 années à venir.

Il définit, sur les 20 Communes de Bretagne porte de Loire Communauté et pour la durée de vie du Plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de PLH (PLUiH), 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.

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

Les axes fédérateurs

Le PADD est articulé autour de plusieurs orientations issues des ambitions des 20 municipalités et partagées à l'échelle de Bretagne porte de Loire Communauté, répondant aux enjeux territoriaux et à la législation en vigueur.

La démarche PLUiH a été initiée au départ par l'ex Communauté de communes de Moyenne Vilaine et Semnon (ex CCMVS) dans une dynamique de coopération et de solidarité territoriale. Les objectifs poursuivis, présentés dans la délibération de

prescription du 17 décembre 2015, étaient de :

- Définir la stratégie d'aménagement et de développement du territoire pour les 10 à 15 prochaines années en reconnaissant un territoire aux enjeux communs et en se rassemblant autour d'un projet fédérateur ;
- Mutualiser les moyens, tout en recherchant une équité territoriale et une solidarité entre les Communes en matière d'urbanisme ;
- Intégrer le projet de PLUi dans un contexte d'évolution du périmètre intercommunal ;
- Éviter la caducité des POS et mettre en conformité les PLU existants avec la Loi (Grenelle II, ALUR) ;
- Avoir un document d'urbanisme applicable sur toutes les Communes, qui soit compatible avec les documents de portée supérieure, tels que le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine ;
- Satisfaire aux obligations réglementaires en inscrivant le PLUi dans une démarche de développement durable, tout en mettant à jour les règles d'urbanisme locales pour qu'elles intègrent les réalités économiques et sociales actuelles, tout comme les enjeux environnementaux ;
- Faciliter l'instruction des actes d'autorisation du droit des sols à l'appui d'un document unique.

En termes économiques :

- Offrir un cadre qui permette le maintien et le développement des activités économiques nécessaires au dynamisme du territoire, qu'elles soient industrielles, artisanales, de services, ou touristiques ;

- Tenir compte des potentialités des sites et des polarités, dans le développement et la vocation des zones d'activités économiques ;
- Contribuer au maintien du dynamisme des centres bourgs et la complémentarité entre les centres-villes et les zones d'activités ;
- Préserver le tissu économique agricole, notamment en maîtrisant la consommation de foncier.

En termes d'habitat :

- Adapter le PLH caduc au contexte actuel ;
- Prévoir une répartition solidaire de la production de logements à vocation sociale entre les Communes, selon leurs potentialités ;
- Développer l'urbanisation en maîtrisant l'étalement urbain et en recherchant à optimiser les potentialités de renouvellement urbain et de densification ;
- Permettre une production diversifiée de logements qui réponde à la diversité des besoins des habitants quelque soit leur âge, leur situation sociale et leurs moyens ;
- Activer la réhabilitation du parc de logements anciens pour répondre aux enjeux énergétiques.

En matière de déplacements :

- Intégrer dans l'aménagement du territoire les mobilités alternatives à l'automobile individuelle (liaisons douces, pôles multimodaux, covoiturage, autocars, trains,...) ;
- Tenir compte des capacités de déplacements de toutes les populations dans la répartition des équipements, des logements sociaux ou des logements destinés à des publics spécifiques ;
- Optimiser la circulation et le stationnement dans les centres-bourgs et centres-villes pour sécuriser la circulation et améliorer l'accessibilité pour tous, notamment aux commerces, services et équipements ;

- Préserver et améliorer l'accessibilité des zones d'activités commerciales et de services notamment par des liaisons douces sécurisées.

En matière d'environnement :

- Connaître et préserver les éléments de la trame verte et bleue, notamment en protégeant, en restaurant, le bocage, les zones humides et les cours d'eau ;
- Permettre le développement des énergies renouvelables ;
- Mettre en œuvre les préconisations du Plan Climat Air Energie Territorial, du SAGE Vilaine, du Schéma Régional de Cohérence Ecologique...
- Intégrer dans l'aménagement du territoire la gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau notamment dans un souci de solidarité amont-aval ;
- Partager la connaissance et encourager la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager ;
- Préserver et veiller à la qualité architecturale des projets et à leur insertion paysagère.

Un PLUiH accordé avec la fusion des Communautés de communes de Moyenne-Vilaine-et-Semnon et du Pays de grand-Fougeray

Le lancement de la procédure d'élaboration du PLUiH par l'ex Communauté de communes de Moyenne Vilaine et Semnon (ex CCMVS) a anticipé la fusion avec l'ex Communauté de communes du Pays de Grand-Fougeray (ex CCPGF) au 1^{er} janvier 2017.

A cette date, l'ex CCMVS était couverte par le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine, en cours de révision et dont l'approbation était prévue le 7 mars 2017. L'ex CCPGF, anciennement couverte par le SCoT du Pays de Redon approuvé le 13 décembre 2017, était située en « zone blanche » et soumise au principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT.

Dès le début de la démarche, l'objectif a été de tendre vers les orientations du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine dans un souci

d'équité territoriale à l'échelle de la nouvelle intercommunalité.

En particulier, les rôles dans l'armature territoriale du SCoT ont été envisagés comme suit : Grand-Fougeray pôle secondaire ; La Dominelais, Saint-Sulpice-des-Landes et Sainte-Anne-sur-Vilaine pôles de proximité.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, débattu lors du Conseil communautaire du 18 mai 2017 et dans les conseils municipaux de juin à septembre 2017, anticipait le rattachement de l'ensemble des 20 Communes de Bretagne porte de Loire Communauté au SCoT du Pays des Vallons de Vilaine.

Le lien avec la révision concomitante du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine

La démarche d'élaboration du PLUiH s'est attachée à anticiper l'approbation du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine le 7 juin 2017 dans un premier temps, et sa révision pour intégrer les 4 Communes de l'ex CCPGF dans un second temps. L'objectif a été de ne pas remettre en cause le bénéfice des débats nombreux et animés ayant déjà eu lieu lors de l'élaboration du SCoT et d'éviter une mise en compatibilité du PLUiH dans la foulée de son approbation.

L'armature territoriale retenue par le SCoT a été travaillée sur la base de la comparaison dans quatre grande thématiques (l'économie, la mobilité, le cadre de vie, la démographie) de trois scénarios, définis selon différentes priorités. A travers un réseau de pôles, elle vise à favoriser un développement de toutes les Communes dans un souci d'aménagement durable et équilibré du territoire.

Elle s'organise autour de 4 bassins de vie de taille et de nature différentes, structurés chacun par leur pôle de bassin. Le bassin de vie de Bain-de-Bretagne est défini comme ayant une nature rurale.

Son pôle de bassin et d'emplois est Bain-de-Bretagne, polarité au cœur d'une campagne composée de plusieurs bourgs ruraux.

Dès mars 2017 à la demande des services de l'Etat, une démarche de rattachement au SCoT du Pays des Vallons de Vilaine a été initiée, notamment pour faciliter l'élaboration du PLUiH et de s'inscrire dans son calendrier.

En définitive, les principales étapes de la révision ont été les suivantes :

- Choix de Bretagne porte de Loire Communauté d'être rattachée au SCoT du Pays des Vallons de Vilaine par délibération du 2 mars 2017 ;
- Prescription de la révision du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine par le Syndicat Mixte le 6 septembre 2017 ;
- Débat sur les orientations du projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCoT le 6 décembre 2017 ;
- Arrêt du SCoT le 14 juin 2018 ;
- Approbation du SCoT le 21 février 2019.

Les modifications apportées au PADD

Certains éléments du PADD ont été modifiés après la tenue des débats en Conseil communautaire et dans les conseils municipaux, ce qui a été rappelé lors du débat annuel sur la politique locale de l'urbanisme, qui s'est tenu au sein du Conseil communautaire du 13 décembre 2018.

Les principales modifications apportées tiennent à la mise à jour de données relatives au contexte (révision du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine notamment) et à des amendements apportés suite au débat en Conseil communautaire (visant notamment à tenir compte des observations formulées par les personnes publiques associées). Elles sont présentées ci-après.

Axe	Objec-tif	Version débattue en Conseil communautaire le 18 mai 2017 et dans les conseils municipaux	Version pour l'arrêt	Motif de la modification
	Rappel des enjeux – contexte métropolitain et communautaire	[Le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine] ne recouvre pas les quatre communes de l'ex CCPGF qui, jusqu'au 2 mars 2017, appartenaient au SCoT du Pays de Redon et Vilaine. Elles se situent en « zone blanche ». Dans un souci d'anticipation sur une future révision et d'équité territoriale, les élus souhaitent que les objectifs formulés sur l'ensemble des vingt communes tendent vers ceux du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine.	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.	Mise à jour du contexte - mise en révision du SCoT le 6 septembre 2017
1	2	Il s'agira d'établir une veille du marché foncier en partenariat avec la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer) et de limiter la spéculation foncière et de relancer une opération d'échange parcellaire entre exploitations sur un premier secteur.	Il s'agira de limiter la spéculation foncière et de relancer une opération d'échange parcellaire avec des exploitations sur un premier secteur.	Prise en compte des remarques relayées lors du Conseil communautaire
2	1	(...) le parc de « Château Gaillard » a vocation à accueillir des activités économiques diversifiées.	(...) le parc de Château Gaillard a vocation à accueillir des activités diversifiées (activités des secteurs secondaires et tertiaires, commerces, services, hébergement hôtelier, restauration, équipements...).	Prise en compte des remarques relayées lors du Conseil communautaire
2	-	<p>Objectif 2 : Anticiper la création de l'aéroport de Notre-Dame-des-Landes</p> <p>Le territoire possède une situation géographique stratégique par rapport au projet d'aéroport du Grand Ouest. Il pourrait donc connaître une dynamique économique renforcée sur le moyen-long terme.</p> <p>Un secteur destiné à l'accueil d'entreprises en relation avec ce grand projet d'infrastructure pourra être utilement identifié sur la partie sud du territoire. Il devra être le moins dommageable pour les activités de proximité, pour l'agriculture et la sylviculture et globalement pour le cadre de vie. Ce secteur devra permettre d'anticiper une croissance soudaine et/ou un besoin en foncier économique à</p>	-	Mise à jour du contexte – abandon du projet de Notre-Dame-des-Landes le 17 janvier 2018

		caractère exceptionnel. Il n'est pas comptabilisé dans les surfaces globales dédiées au développement économique sur la durée de vie du PLUiH.		
2	3	Les communes n'accueillant pas de zone d'activités pourront prévoir, dans un esprit de compatibilité avec les orientations des SCoT du Pays des Vallons de Vilaine et du Pays de Redon et Vilaine, des réserves foncières pour l'installation de petites entreprises artisanales	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	Mise à jour du contexte - mise en révision du SCoT le 6 septembre 2017 et prise en compte des remarques des personnes publiques associées relayées lors du Conseil communautaire
2	3	Le PLUiH assurera en outre les conditions de maintien et de développement des activités artisanales existantes disséminées en milieu rural	Le PLUiH assurera en outre les conditions de maintien et de développement de certaines activités disséminées en milieu rural	Prise en compte des remarques des personnes publiques associées relayées lors du Conseil communautaire
3	Enjeu retenu	L'intercommunalité s'engage auprès des entreprises pour les accompagner tout au long de leur vie sur le territoire.	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.	Prise en compte des remarques relayées lors du Conseil communautaire
4	1	les contraintes de stationnement des poids lourds à proximité des bars et restaurants seront pris en compte dans l'aménagement des bourgs. Des activités de restauration pourront être autorisées dans les parcs d'activités.	[Déplacement de l'orientation dans l'axe 6 ; objectif 2] les contraintes de stationnement des poids lourds seront prises en compte.	Prise en compte des remarques relayées lors du Conseil communautaire
4	3	–	Des activités de restauration et d'hébergement hôtelier pourront en outre être autorisées dans certains parcs d'activités.	Prise en compte des remarques relayées lors du Conseil communautaire
6	1	il s'agira de tirer parti des dessertes du réseau Illenoo sur l'axe Rennes-Nantes afin de développer l'intermodalité.	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.	Prise en compte des remarques relayées lors du Conseil communautaire
9	3	Les activités d'hôtellerie seront autorisées dans le Parc d'activités de Château-Gaillard.	–	Prise en compte des remarques relayées lors du Conseil communautaire
12	2	Pour y parvenir le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine en vigueur fixe un objectif de constructions de 269 logements par an sur l'ex CCMVS. Les mêmes objectifs déclinés sur les communes du Pays de Grand-Fougeray, intégrées a posteriori au SCoT, sont de 46 logements par an. Le rythme de construction neuve envisagé sur l'ensemble du territoire est par conséquent de 315 logements par an. Il est ainsi estimé que la construction de	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.	Mise à jour du contexte - mise en révision du SCoT le 6 septembre 2017

		plus de 4 700 logements sera nécessaire sur la période 2020-2035.		
13	1	Le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine fixe sur le territoire de l'ex CCMVS les surfaces maximales allouées à la production de logements (283 ha à horizon 2035, soit environ 212 ha sur la durée de vie du PLUiH). La surface estimée avec la même méthode appliquée aux communes de l'ex CCPGF est d'environ 40 ha sur la durée de vie du PLUiH.	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).	Mise à jour du contexte - mise en révision du SCoT le 6 septembre 2017 et prise en compte des remarques des personnes publiques associées relayées lors du Conseil communautaire
13	1	Il s'agira de réaliser au minimum 25% (<i>bilan provisoire</i>) des constructions en densification dans le tissu urbain existant (...) et de définir exceptionnellement de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).	Le repérage des capacités de densification conduit à un minimum de 25% des constructions logements en densification dans le tissu urbain existant (...) 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.	Prise en compte des remarques des personnes des publiques associées relayées lors du Conseil communautaire
13	1	A ce stade de l'étude, les réserves foncières à vocation d'habitat ont été diminuer de près de 20 % (<i>bilan provisoire</i>) par rapport aux documents d'urbanisme actuels.	Les réserves foncières à vocation d'habitat ont été diminuées de près de 40% par rapport aux documents d'urbanisme actuels.	Mise à jour du contexte – ajustement des données issues de l'étude en cours
13	2	Dans les opérations d'ensemble, une densité minimale de 20, 13 et 10 logements / ha devra être respectée selon les types de pôles.	Dans les opérations d'ensemble, une densité minimale de 20, 15 et 12 logements / ha devra être respectée selon les types de pôles.	Prise en compte des remarques des personnes publiques associées
15	3	Les attributions de logements sociaux seront coordonnées dans le cadre d'un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs, piloté par une conférence intercommunale du logement. Les critères retenus devront permettre de cibler les ménages ayant des difficultés particulières (conflits familiaux, etc.). Les communes devront jouer un rôle pivot dans la connaissance de ces publics et le suivi de la demande.	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.	Prise en compte des remarques relayées lors du Conseil communautaire

LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DE LA POPULATION

Les objectifs d'accueil de population

Le projet de territoire repose sur un élément essentiel : la définition de l'objectif de développement démographique. Pour rappel, à l'image des territoires de 2^{ème} et 3^{ème} couronnes de l'aire urbaine de Rennes, la croissance moyenne annuelle de Bretagne Porte de Loire Communauté a été très positive entre 1999 et 2013 (+2,4%, culminant à +3,1% entre 1999 et 2008 et ralentissant à +1,1% entre 2008 et 2013). Entre 1999 et 2013, la Communauté de communes a accueilli 630 nouveaux habitants par an. Le solde naturel en augmentation dès les années 2000 témoigne d'un développement endogène, grâce à l'installation de jeunes ménages.

Les dynamiques à l'œuvre présentent de fortes disparités d'une commune à l'autre. L'attractivité démographique a profité particulièrement aux communes périurbaines du Nord du territoire, en raison de la faible distance-temps au pôle d'emplois rennais. La partie Sud connaît une dynamique de construction moins soutenue et des phénomènes de déprise du parc ancien plus visibles.

Le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine a été approuvé le 7 juin 2017 (puis le 21 février 2019 pour intégrer les communes de l'ex Communauté de communes du Pays de Grand-Fougeray), soit au moment du débat sur les orientations du PADD du PLUiH. Son modèle de développement démographique vise à la fois le renforcement des pôles urbains et le maintien d'une dynamique démographique sur l'ensemble du territoire.

L'objectif retenu par le SCoT est de 1,7% de croissance moyenne annuelle à l'échelle du Pays des Vallons de Vilaine, avec une différenciation par type de pôle :

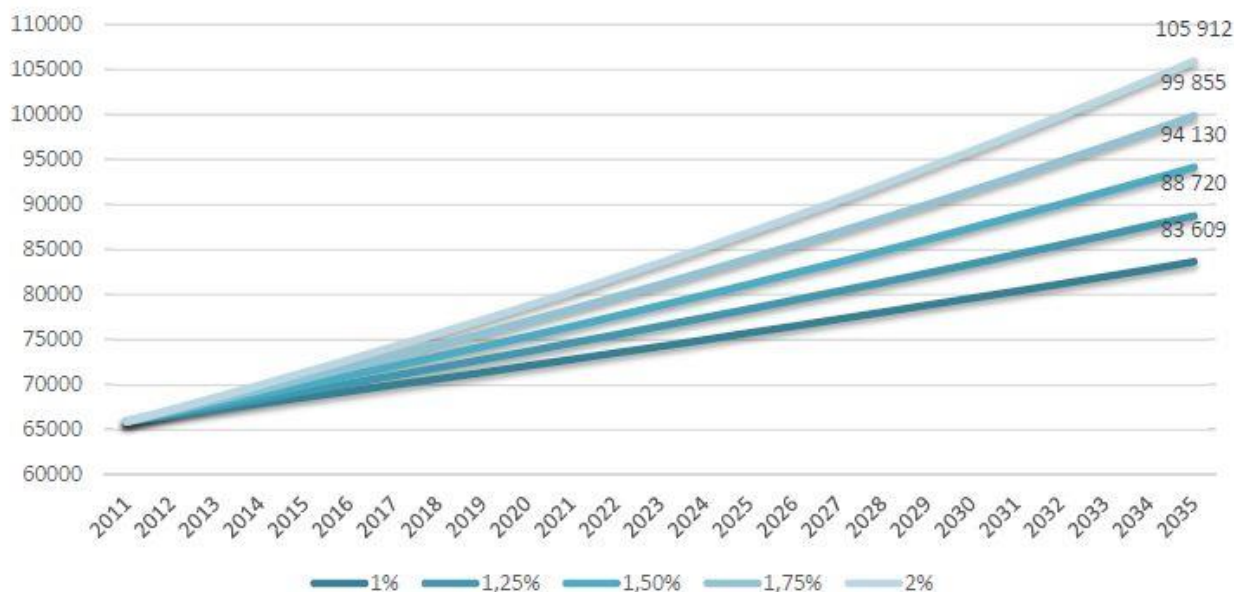
- 2% dans les pôles de bassin, dont Bain-de-Bretagne ;
- 1,8% dans les pôles secondaires, dont Crevin et Grand-Fougeray ;
- 1,5% dans les pôles de proximité, dont les 17 autres communes de BPLC.

L'évolution démographique projetée dans le SCoT a fait l'objet de plusieurs scénarii qui ont été débattus lors de son élaboration (voir graphique ci-dessous). Le taux de croissance moyenne annuelle de 1,7% retenu a été jugé cohérent avec les tendances passées (TCAM de 2,3% entre 2006 et 2011 à l'échelle du Pays) et les perspectives connues, notamment les prévisions INSEE 2040 appliquées au Pays des Vallons de Vilaine, présentées dans le tableau ci-dessous. A l'horizon 2035, le scénario dit « central » de l'INSEE prévoyait une population de près de 100 000 habitants, en corrélation avec les perspectives retenues dans le SCoT.

Il est précisé que trois scénarii relatifs à l'armature territoriale ont été de plus réalisés et comparés à l'aune de quatre thématiques : économie, mobilité, cadre de vie et démographie. Le scénario retenu s'appuie sur la notion de « bassin de vie », le diagnostic, les enjeux et les conclusions des débats à l'échelle du Pays des Vallons de Vilaine. Quatre bassins de vie ont été identifiés : Bain-de-Bretagne, Guipry-Messac, Maure-de-Bretagne et Guichen.

Dans cette optique, il a été estimé que la population de Bretagne porte de Loire Communauté pourrait atteindre les 46 300 habitants en 2035. Le PLUiH intègre ces objectifs, tant en termes d'objectif d'accueil que de répartition de la population.

Le projet de PLUiH est donc conçu pour permettre l'accueil de 9 940 nouveaux habitants en 15 ans, soit 663 par an. La croissance démographique retenue inscrit le développement du territoire dans le prolongement de la dynamique passée.



Scénarii relatifs au rythme de croissance du Pays des Vallons de Vilaine
(Source : Chapitre III du rapport de présentation - SCoT du Pays des Vallons de Vilaine)

	2007	Scénario bas			Scénario central			Scénario haut		
		2020	2030	2040	2020	2030	2040	2020	2030	2040
0 à 9 ans	10 196	12 358	13 126	14 142	13 073	14 273	15 601	13 887	15 440	17 152
10 à 19 ans	7 454	11 793	12 476	13 018	11 823	13 286	14 268	11 851	14 191	15 541
20 à 29 ans	6 479	7 551	9 382	9 510	7 614	9 463	10 214	7 670	9 542	10 989
30 à 39 ans	10 189	11 763	12 076	13 625	11 863	12 284	13 928	11 957	12 491	14 235
40 à 49 ans	8 557	11 916	12 978	13 089	11 973	13 127	13 405	12 028	13 272	13 718
50 à 59 ans	6 912	9 716	11 772	12 734	9 759	11 869	12 973	9 798	11 959	13 204
60 à 69 ans	4 343	7 065	9 162	10 875	7 103	9 259	11 083	7 140	9 349	11 274
70 à 79 ans	3 995	4 300	6 213	8 040	4 340	6 336	8 296	4 376	6 448	8 526
80 à 89 ans	1 932	2 466	2 894	4 176	2 524	3 028	4 499	2 580	3 159	4 795
90 ans ou plus	255	576	677	924	605	757	1 096	648	878	1 335
Total	60 312	79 504	90 756	100 133	80 677	93 682	105 363	81 935	96 729	110 769

Population du Pays des Vallons de Vilaine à l'horizon 2040
(Source : Chapitre III du rapport de présentation - SCoT du Pays des Vallons de Vilaine, Insee, Omphale 2010)

Les objectifs de production de logements

Le scénario démographique retenu détermine les besoins induits en production de logements. Afin de répondre à l'ambition de la Communauté de communes d'accueillir 9 940 habitants supplémentaires sur la période 2020-2035, le PLUiH est calibré sur la base de la prospective du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine.

Les objectifs moyens de production de logements sont exprimés par le SCoT par commune et par année sur la période 2015-2035. Il répartit la production de logements sur l'ensemble du territoire en fonction de la place de chaque commune dans l'armature territoriale. Est ainsi estimée la taille des ménages à horizon 2035 par type de pôle, afin d'anticiper les phénomènes de vieillissement et de décohabitation et une demande plus variée en termes d'habitat dans les pôles urbains :

- 2,25 personnes par ménage dans les pôles de bassin ;
- 2,4 dans les pôles secondaires ;
- 2,5 dans les pôles de proximité.

Le SCoT définit ainsi un objectif de 324 logements par an sur Bretagne porte de Loire Communauté, soit au global 4 860 logements sur la période 2020-2035.

Le PLUiH intègre pleinement ces objectifs, tout en prenant en compte les projets des Communes et en intégrant dans l'objectif de production de logements la mobilisation de l'existant (objectifs mutualisés à l'échelle intercommunale de remise sur le marché de logements vacants et de changements de destination, voir sous-partie « la mise en perspective avec la réceptivité du territoire »).

Dans le projet finalisé, le PLUiH est calibré pour la production de 4717 logements, dont 375 (8%) par mobilisation de l'existant et 4 342 (92%) par construction neuve.

Le tableau ci-contre met en regard, par commune, la programmation du PLUiH et la prospective du SCoT en matière de production de logements. Des écarts, à la hausse ou à la baisse, peuvent être observés

en raison de l'adaptation de la prospective globale du SCoT aux projets communaux.

Pour six Communes, les capacités retenues dans le PLUiH sont en deçà des objectifs du SCoT. Il s'agit de Bain-de Bretagne, Crevin, Chanteloup, La Dominelais, Lalleu et Saint-Sulpice-des-Landes. Pour trois Communes, les capacités retenues dans le PLUiH sont supérieures aux objectifs du SCoT. Il s'agit de Saulnières (+25 logements), Pancé (+29 logements) et Pléchâtel (+17 logements). Des écarts mineurs peuvent être observés dans d'autres communes.

Bretagne porte de Loire Communauté et les Communes ont choisi de mutualiser dans une certaine mesure les objectifs du SCoT. Leur déclinaison à l'échelle communale a été ajustée afin de tenir compte des contextes urbains et fonciers locaux et de s'assurer de la réalité opérationnelle de mise en œuvre de ces objectifs.

Dans le cas de Saulnières, les potentiels retenus visent à poursuivre la dynamique de construction initiée avec la réalisation du lotissement de l'école. La Commune est en cours d'acquisition de l'ensemble des terrains « à urbaniser » retenus dans le projet de PLUiH en vue du lancement d'une prochaine opération en maîtrise d'ouvrage publique. Les objectifs d'accueil de la Commune ont aussi vocation à permettre la stabilité des effectifs scolaires. Après avoir répondu à des besoins grandissants, la Commune souhaite valoriser les équipements existants, en particulier l'école qui a fait l'objet d'une rénovation et d'un agrandissement.

Dans le cas de Pancé, les potentiels retenus visent à pallier le déficit d'offre en terrains à bâtir sur la période récente. La Commune a pâti de l'abandon d'un projet de ZAC et a connu une dynamique de construction en demi-teinte par rapport aux autres communes au Nord du territoire, les plus attractives de Bretagne porte de Loire Communauté. Elle souhaite initier désormais une politique volontariste en matière d'aménagement. Le PLUiH identifie ainsi un potentiel de 30 logements dans le lotissement des Petits Champs, qui devrait être commercialisé à court-moyen terme. En

raison de sa situation géographique à proximité de la RN 137 et de la RD777, la commune possède un potentiel de développement qui n'est pas pleinement valorisé par les objectifs du SCoT : objectif de 7 logements par an contre 10 logements par an pour la Commune de Poligné voisine et d'une population équivalente.

Dans le cas de Pléchâtel, l'une des communes du territoire les plus dynamiques en termes de construction, les potentiels retenus visent à permettre l'implantation de nouvelles constructions sur les deux bourgs de Pléchâtel et du Chatelier. La Commune projette d'acquérir l'ensemble des terrains « à urbaniser » dans le projet de PLUiH en vue de limiter la spéculation foncière.

A noter que dans ces trois communes, le projet de PLUiH apparaît compatible avec le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT, qui prévoit (p.19) que « dans le cadre d'un objectif communal d'accueil démographique supérieur aux préconisations du SCoT, l'enveloppe foncière maximale ne doit pas être revue à la hausse ».

Le taux de mobilisation du « foncier à urbaniser » du SCoT est présenté par commune dans le tableau ci-après. Il est au global de 61,6% ;

	Logements à produire selon le SCoT	par changements de destination	par sorties de vacance	en construction neuve	Potentiel en constructions neuves du PLUiH
Bain-de-Bretagne	1590	Mutualisation des objectifs à l'échelle intercommunale	Mutualisation des objectifs à l'échelle intercommunale	1468	1376
Crevin	465			430	406
Grand-Fougeray	405			373	378
La Bosse-de-Bretagne	75			70	75
Chanteloup	270			250	215
La Couyère	60			55	59
La Dominelais	180			166	140
Ercé-en-Lamée	165			152	139
Lalleu	75			70	50
La Noë-Blanche	75			70	82
Pancé	105			97	126
Le Petit-Fougeray	150			138	130
Pléchâtel	375			346	363
Poligné	150			138	141
Sainte-Anne-sur-Vilaine	120			110	110
Saint-Sulpice-des-Landes	120			110	86
Saulnières	75			70	95
Le Sel-de-Bretagne	135			125	125
Teillay	105			97	104
Tresboeuf	165			152	142
Total BPLC	4 860	225	150	4 487	4 342
	4 717				

Objectifs du SCoT et projet de PLUiH en matière de production de logements

La mise en perspective avec la réceptivité du territoire

La stratégie d'aménagement est basée sur la volonté de promouvoir un développement ayant un impact minimal sur les espaces naturels, agricoles et forestiers du territoire. La méthode employée pour la définition des besoins en foncier reprend l'ensemble des étapes du processus présenté en détail dans l'annexe 1bis du SCoT – Exemple de prospective pour une commune et intègre en plus des objectifs en matière d'habitat ancien.

	Foncier à urbaniser selon le SCoT rapporté sur 15 ans	Zone AU habitat (en ha)	Zone AU équipement de proximité (en ha)	Total zone AU (en ha)	Taux de mobilisation des enveloppes à urbaniser
Bain-de-Bretagne	56,6	31,5	0	31,5	55,7%
Crevin	23,0	13,3	0,35	13,65	59,5%
Grand-Fougeray	20,3	15,7	0	15,7	77,5%
La Bosse-de-Bretagne	5,5	2,5	0	2,5	45,5%
Chanteloup	17,9	9,1	0	9,1	50,8%
La Couyère	4,0	2,4	0	2,4	60,5%
La Dominelais	11,6	6,6	3,8	10,4	89,9%
Ercé-en-Lamée	11,2	7,1	0	7,1	63,2%
Lalleu	5,1	1,8	0	1,8	35,6%
La Noë-Blanche	5,0	4,3	0	4,3	85,3%
Pancé	7,2	4,9	0	4,9	68,3%
Le Petit-Fougeray	10,2	5,8	0,6	6,4	63,0%
Pléchâtel	24,5	14,5	0	14,5	59,1%
Poligné	9,9	5,5	0	5,5	55,3%
Sainte-Anne-sur-Vilaine	7,9	4,3	0	4,3	54,4%
Saint-Sulpice-des-Landes	8,3	2,8	0	2,8	33,7%
Saulnières	5,2	5,5	0,45	5,95	114,6%
Le Sel-de-Bretagne	9,3	6	0	6	64,3%
Teillay	7,2	3	0	3	41,5%
Tresboeuf	10,9	5,5	2,7	8,2	75,5%
Total BPLC	260,7	152	8	160	61,4%
4 717					

Taux de mobilisation des enveloppes à urbaniser du SCoT
Les équipements, hors équipements supra-communaux, sportifs et de loisirs/nature sont intégrés, en compatibilité avec le SCoT (Cf. DOO p.18)

Il est précisé que le DOO du SCoT (p. 19) prévoit une estimation « en logements » de la capacité de densification et mutation, ce qui est effectué dans le PLUiH pour les secteurs de densification « spontanée », « stratégiques » et pour les lots disponibles des opérations en cours. Pour ces dernières, il s'agit en effet d'un « futur déjà engagé » dont le projet de PLUiH n'est pas comptable en termes de densité.

Le scénario retenu prend en compte :

- Un rythme de changement de destination du patrimoine bâti situé en milieu rural permettant la création de 15 logements par an. Cet objectif semble réaliste au regard des tendances récentes. Selon SITADEL, 18 changements de destination (vers le logement et autres) dans toutes les zones (zones U) ont été effectués

par an entre 2007 et 2016. A noter que le service instructeur du Pays des Vallons de Vilaine ne dispose pas de données plus précises ;

- Un rythme de remise sur le marché de 10 logements vacants, en lien avec le Programme d'Orientations et d'Actions.
- Le potentiel de « densification spontanée », à savoir des dents creuses et des divisions parcellaires dans les bourgs et certains villages. Ces potentiels ont été « pré repérés » sur fond cadastral par photo-interprétation. Ils ont fait l'objet d'un repérage systématique, de plusieurs réunions de travail et d'une validation exhaustive par les élus. Certains terrains trop contraints techniquement (topographie notamment) n'ont pas été retenus.

	Potentiel en constructions neuves du PLUiH	Opérations en cours	Densification spontanée (bourgs hameaux)	Densification de secteurs stratégiques (U et AU)	Renouvellement urbain / mutation	Extensions (AU)
Bain-de-Bretagne	1376	150	74	275	120	757
Crevin	406	66	39	48	101	152
Grand-Fougeray	378	17	60	103	—	198
La Bosse-de-Bretagne	75	3	16	18	—	38
Chanteloup	215	54	10	12	—	139
La Couyère	59	0	15	9	—	35
La Dominelais	140	0	35	4	—	101
Ercé-en-Lamée	139	6	19	5	—	109
Lalleu	50	0	10	14	—	26
La Noë-Blanche	82	0	4	14	—	64
Pancé	126	32	22	0	—	72
Le Petit-Fougeray	130	10	22	10	—	88
Pléchâtel	363	25	63	41	17	217
Poligné	141	23	15	8	7	88
Sainte-Anne-sur-Vilaine	110	0	22	10	14	64
Saint-Sulpice-des-Landes	86	0	19	6	—	61
Saulnières	95	5	2	0	5	83
Le Sel-de-Bretagne	125	14	14	0	8	89
Teillay	104	18	31	10	—	45
Tresboeuf	142	11	39	9	—	83
Total BPLC	4 342	434	531	596	272	2 509
	4 717					

Bilan de la réceptivité du territoire en matière de construction neuve

Aucun coefficient de rétention n'a été appliqué : l'ensemble des potentiels identifiés, qui ne recevront pas nécessairement une construction à horizon 15 ans, ont été intégrés à la programmation ;

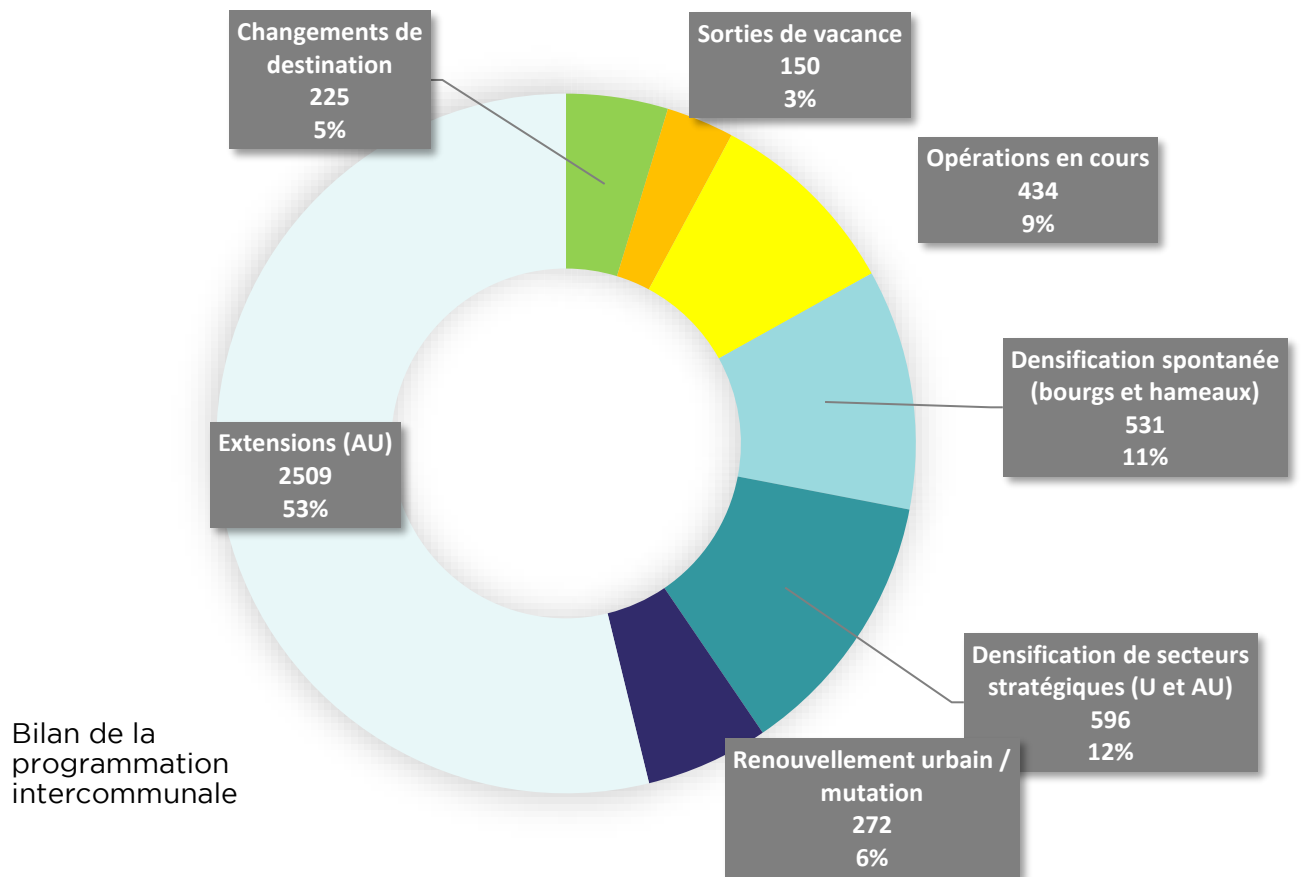
- Le potentiel en « secteurs stratégiques » en raison de leur situation ou de leur taille, qui font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, en zones U ou AU. Il s'agit pour la plupart de cœurs d'îlots ou de grosses dents creuses ;
- L'identification des lots disponibles dans les opérations en cours de commercialisation (ZAC, lotissements communaux et privés, divisions parcellaires d'initiatives privées) ;
- Les sites de renouvellement d'ores-et-déjà identifiés (avec ou sans partenariat mis en place avec l'Etablissement Public Foncier) et les secteurs mutables. Ces secteurs sont inventoriés dans le tome 1 du rapport de présentation ;
- Le potentiel des zones « à urbaniser » en extension à vocation principale d'habitat. Afin de calibrer au plus près la superficie des futurs secteurs « à urbaniser » vis-à-vis de l'estimation des besoins en logement, une densité moyenne de 28, 20 et 15 logements/hectare a été appliquée selon les types de Communes, en compatibilité avec le SCoT. Dans certaines Communes, cela revient à augmenter sensiblement la densité moyenne dans les quartiers d'habitation par rapport à la situation actuelle. Pour rappel, dans 11 Communes, une densité moyenne inférieure à 14 logements à l'hectare était observée dans les opérations réalisées entre 2006 et 2016.

Ces potentiels sont spatialisés dans le dossier d'Orientations et d'Aménagement et de Programmation par bourg. Le graphique ci-après synthétise la programmation intercommunale présentée dans le tableau ci-avant.

En définitive, en vue de respecter la stratégie affichée en matière de limitation de la consommation des espaces les vingt Communes s'engagent à porter un effort significatif sur la densité des futures opérations d'aménagement, à optimiser au maximum les potentiels existants au sein des enveloppes urbaines et à permettre la rénovation du bâti existant en secteur rural.

Au total, les besoins en secteurs « à urbaniser » à vocation d'habitat (en densification et en extension) sont de 151,9 hectares. Enfin, ce sont près de 2 208 logements, soit 46% de la programmation du PLUiH qui pourront être créés sans consommation d'espaces agricoles ou naturels en extension des bourgs.

A noter que, dans les 16 Communes couvertes par un POS ou par un PLU, le projet prévoit une réduction des zones « à urbaniser » à vocation d'habitat d'environ 41%. Le projet de PLUiH y prévoit 130,1 ha en AU « habitat ». Ce chiffre était de 221 ha dans les documents en vigueur, hors Saint-Sulpice-des-Landes, Teillay, La Dominelais (en carte communale) et Lalleu (en RNU).



LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION ÉCONOMIQUE

Les objectifs en matière de parcs d'activités

L'objectif des élus est de promouvoir un projet de territoire basé sur un développement soutenable, en compatibilité avec l'armature économique du Pays des Vallons de Vilaine.

Rappelons qu'en 2013, 63,5 emplois en moyenne étaient offerts pour 100 actifs résidant sur le territoire. Le niveau de polarité du territoire par rapport à son bassin de vie est donc globalement insuffisant. L'indicateur de concentration d'emplois est en progression à Bain-de-Bretagne (120,5 en 2013 contre 110,5 en 2008) et à Grand-Fougeray (130 en 2013 contre 126,7 en 2008).

Les ex Communautés de communes de Moyenne Vilaine et Semnon et du Pays de Grand-Fougeray, et aujourd'hui Bretagne porte de Loire Communauté, mènent une politique volontariste en matière de développement économique, via notamment l'accueil des entreprises et la gestion des parcs d'activités. Ces derniers représenteraient environ 25% des emplois du territoire.

Il s'agira ainsi de poursuivre la dynamique de création d'emplois en parallèle de l'accueil de nouveaux habitants : dans le tertiaire (commerce, transports, services), premier employeur du territoire, l'industrie et la logistique, qui singularisent le tissu économique du territoire.

Le projet de PLUiH vise à s'appuyer sur les potentialités des sites pour définir le développement et la vocation des parcs d'activités. De ce point de vue, il existe un phénomène de spécialisation des pôles : les activités productives sont dominantes à Grand-Fougeray et Crevin (respectivement

51,8% et 47,3% des activités) quand les activités présentes, pour la production de biens et de services à destination des résidents et touristes, sont dominante à Bain-de-Bretagne (60,7% des activités).

La stratégie retenue en matière de développement économique, en compatibilité avec le SCoT, vise ainsi complémentarité et hiérarchisation des parcs d'activités :

- Les parcs d'activités (PA) structurants ont un intérêt départemental, régional voire au-delà. Ils sont situés à proximité des axes stratégiques et possèdent une très forte accessibilité. Ces parcs d'activités doivent encourager la sphère productive locale et peuvent accueillir des entreprises et groupes d'envergure. Il s'agit sur BPLC du PA de Château-Gaillard et du PA du Pays de Grand-Fougeray
- Les parcs d'équilibre ont un intérêt de Pays ou intercommunal et accompagnent le développement sur un bassin de vie. Ils permettent d'accueillir des activités économiques diversifiées et d'équilibrer l'attractivité entre les différents bassins de vie. Il s'agit sur BPLC du PA de Bel Air-Ferchaud.
- Les parcs de proximité ont un intérêt plus local et sont situés en continuité des tissus urbanisés et des bourgs. Ils soutiennent la création et la pérennisation des entreprises locales. Ils apportent également des services de proximité aux populations. Il s'agit sur BPLC de 7 Parcs d'activités existants.

Le projet de PLUiH s'est attaché à calibrer les extensions des parcs d'activités en compatibilité avec le SCoT. Le tableau ci-après met en regard les enveloppes foncières du SCoT et du PLUiH. A noter pour sa bonne compréhension :

- **PA de Château-Gaillard** : les 72 ha indiqués par le SCoT correspondent au PA de Château-Gaillard existant et au foncier privé à vocation économique aménagé à Bain-de-

	SCoT					PLUiH	
	Commune	Surface totale (ha)	Dont foncier disponible (ha)	Réserve foncière (ha)	Type de pôle	Surfaces à urbaniser	Zonage des extensions
PA de Château-Gaillard	Bain-de-Bretagne / Pléchâtel	72	0	43	Parc structurant	14,1/24,1	1AUEc/1AUEi
PA du Pays de Grand-Fougeray	Grand-Fougeray	107	20,6	0	Parc structurant	15,7	1AUEi
Pa du Pays de Grand-Fougeray II	Grand-Fougeray	0	0	30	Parc structurant	31,5	2AUE
Bel Air/Ferchaud	Crevin	53	0	0	Parc d'équilibre	–	–
Mingé	Le Sel-de-Bretagne	1,7	0	0	Parc de proximité	–	–
Les Ajoncs d'Or	Ercée-en-Lamée / Teillay	3	0	3	Parc de proximité	3,8	1AUEa
Les Salines	Saulnières	3	1,3	5	Parc de proximité	5,2	1AUEa
PA de Pancé	Pancé	2,6	0	2	Parc de proximité	1,3	1AUEi
PA de Chanteloup	Chanteloup	0	0	2	Parc de proximité	0,9	2AUE
Les Pins	Tresboeuf	2	2	0	Parc de proximité	–	–
Le Choisel	Poligné	10	0	0	Parc de proximité	–	–
Les Lizardais	Grand-Fougeray	7	2,2	0	Parc de proximité	–	–
PA de Sainte-Anne-sur-Vilaine	St-Anne-sur-Vilaine	1,3	1,3	0	Parc de proximité	1,3	1AUEa
PA de Saint-Sulpice-des-Landes	St-Sulpice-des-Landes	1,7	1,4	0	Parc de proximité	1,4	2AUE
PA de La Noë-Blanche	La Noë-Blanche	0	0	3	Parc potentiel	–	–
Total			28,8	88		99,3	

Objectifs du SCoT et projet de PLUiH en matière de parcs d'activités

- Bretagne et à Pléchâtel, en zones UEc et UEi du PLUiH. La réserve foncière de 43 ha correspond à la ZAC en cours de commercialisation et de viabilisation. Les surfaces 1AUE du PLUiH représentent seulement 38,2 ha en raison de l'intégration de la frange Ouest du site en zone Nj.
- **PA du Pays de Grand-Fougeray** : Les 107 hectares indiqués par le SCoT correspondent à l'emprise actuellement aménagée, dont les équipements (arrêt de connexion intermodale, station d'épuration, bassins...). Le foncier disponible à la vente de 20,6 ha est partagé entre la zone 1AUEi au Sud du site existant et 8 autres petits lots répartis dans l'ensemble du Parc.
 - **PA du Pays de Grand-Fougeray 2** : Le choix de la délimitation de la zone 2AUE est justifiée dans la partie « Orientation n°1. L'économie. Renforcer la viabilité du territoire ».
 - **PA de Bel-Air-Ferchaud** : Les 53 hectares indiqués correspondent au Parc d'activités de Ferchaud (31 ha) et Bel-Air (22 ha), en zones UEi et UEb du PLUiH.
 - **PA du Choisel** : Les 10 ha indiqués par le SCoT correspondent à des entreprises implantées de longue date sur du foncier à vocation économique, public ou privé. Le foncier privé disponible à la vente représente une surface de 1,5 ha.
 - **PA de Sainte-Anne-sur-Vilaine** : Bretagne porte de Loire

Communauté souhaite l'aménager à court terme, en raison d'une demande identifiée sur le secteur, dans une logique d'amélioration du maillage en équipement artisanal de proximité.

- **PA de Chanteloup et Saint-Sulpice-des-Landes** : Ces deux projets de parcs sont à ce jour au même stade opérationnel. La Communauté de communes souhaite pouvoir développer l'accueil d'entreprises sur ces Communes en s'appuyant sur du foncier fléché à cet effet en sortie de bourgs à proximité d'entreprises existantes, tout en répondant aux besoins de développement de ces dernières. Les deux PA sont en zone 2AUEa du PLUiH.

Au global, les zones AUE du PLUiH représentent 99,3 ha, dont 18,4 ha identifiés comme « foncier disponible » par le SCoT (PA du Pays de Grand-Fougeray, Sainte-Anne-sur-Vilaine et Saint-Sulpice-des-Landes). Les 80,9 ha restants sont globalement inférieurs aux 88 ha de

réserves foncières prévues par le SCoT, notamment en raison des 4,8 ha classés en zone Nj sur le PA de Château-Gaillard et d'ajustement des projets à la marge.

La mise en perspective avec la réceptivité du territoire

Il est estimé que les constructions vacantes et les friches sont quasi-nulles dans les parcs d'activités de BPLC. Le principal levier d'action en vue de leur densification sont les extensions et divisions parcellaires, qui font d'ores-et-déjà l'objet d'une animation par la Communauté de communes auprès des porteurs de projets, en fonction des besoins exprimés et de la compatibilité d'activités de différentes natures.

L'analyse de la consommation des espaces, croisée avec l'état de commercialisation des Parcs d'activités par le Pôle Aménagement de Bretagne porte de Loire communauté permet de connaître finement les besoins sur les parcs d'activités du territoire ces dix dernières années (voir tableau ci-après).

Entre 2006 et 2016, 57 ha ont servi à l'implantation de nouvelles activités dans

	Commune	Consommation annuelle 2006-2016 (ha)	Estimation besoins sur 15 ans au fil de l'eau	Foncier communautaire disponible en UE (ha)	Zones AUE du PLUiH (ha)	Total potentiel PLUiH
PA de Château-Gaillard	Bain-de-Bretagne / Pléchâtel	1,6	24,5	2,0	38,2 (27 ha cessibles, dont 9 ha commercialisés)	20,0
PA du Pays de Grand-Fougeray	Grand-Fougeray	1,9	28,8	7,0	15,7	22,7
	Fil de l'eau 2006-2017	3,4	51,0	–	–	–
Pa du Pays de Grand-Fougeray II	Grand-Fougeray	0,0	0,0	0,0	31,5	31,5
PA de Bel Air/Ferchaud	Crevin	0,5	7,8	0,0	0,0	0,0
PA de proximité	–	1,6	24,2	8,5	13,9	22,4
Total BPLC		5,7	85,2	17,5	99,3	96,6
Total BPLC incluant besoins fonciers 2006-2017 sur le PA du Pays de Grand-Fougeray		7,1	107,4	–	–	–

Bilan des besoins et de la réceptivité du territoire en matière de parcs d'activités

ces parcs : 16,3 ha dans le PA de Château-Gaillard ; 5,2 ha dans le PA de Bel-Air Ferchaud, 19,2 ha dans le PA du Pays de Grand-Fougeray et 16,1 ha dans les PA de proximité. Cette donnée sous-estime les besoins croissants sur le PA du Pays de Grand-Fougeray, comme en témoigne l'implantation d'une plateforme logistique sur une emprise de 18 ha en 2017. Sur la période 2006-2017, les besoins annuels ont été de l'ordre de 3,4 ha sur ce parc.

Les priorités suivantes ont guidé le choix des secteurs de développement et leur calibrage par Bretagne porte de Loire Communauté :

- La commercialisation des espaces disponibles en zone UE dans les parcs d'activités existants (7 ha dans le PA du Pays de Grand-Fougeray et 8,5 ha répartis dans 5 PA de proximité : Les Pins à Tresboeuf, Les Salines à Saulnières, Le Choisel à Poligné, Les Lizardais à Grand-Fougeray et Les Ajoncs d'or sur Teillay/Ercé-en-Lamée) ;
- Le calibrage au plus près des besoins en foncier, calculé sur la base de l'analyse de la consommation foncière en matière de développement économique sur 2006-2016 (5,7 ha par an soit 85,2 ha sur la durée de vie du PLUiH) ;
- La traduction règlementaire du projet de ZAC de Château-Gaillard, dont l'urbanisation sera effective à court terme. Sur les 38,2 hectares de zones 1AUE, 27 hectares sont cessibles. Le reste est occupé par des équipements et espaces verts. 9 hectares sont d'ores-et-déjà commercialisés. Le foncier communautaire réellement disponible à la vente est donc de 18 hectares. A noter qu'il a été inclus au potentiel du PLUiH bien que l'ensemble des lots sont d'ores-et-déjà réservés.
- L'optimisation du foncier disponible sur la frange ouest du PA de Château-Gaillard, jusqu'à présent « gelée » par l'application de la marge de recul de la RN 137. Le site fait l'objet d'un projet d'hôtellerie-

restauration ; une étude « Barnier » a été réalisée en ce sens dans le cadre du PLUiH.

- La valorisation du Parc d'activités du Pays de Grand-Fougeray pour l'accueil d'activités à dominante industrielle et de logistique. Il s'agit de répondre à des besoins d'implantation qui ne pourront plus être satisfaits au niveau du PA de Bel Air-Ferchaud, arrivé à maturité, et d'intégrer des besoins en foncier exceptionnels. Ce Parc a vocation à permettre l'accueil immédiat d'entreprises ayant des besoins spécifiques et n'ayant pas leur place dans un environnement urbain (cession d'une emprise de 18 ha dans le cas de la plateforme logistique dans le cas du PA du Pays de Grand-Fougeray ; d'emprises de plus de 1 ha dans le cas du PA Bel Air-Ferchaud).
Sur le PA du Pays de Grand-Fougeray (PA existant et extension), le potentiel sur la durée de vie du PLUiH représente au total 54,2 hectares (soit 3,6 ha par an). Il est légèrement supérieur par rapport aux besoins combinés sur les parcs de Bel-Air-Ferchaud et du Pays de Grand-Fougeray entre 2006 et 2016 (0,5 ha et 1,9 ha par an). La réévaluation des potentiels vise à tenir compte des besoins grandissants sur ce parc (3,4 ha par an entre 2006 et 2017) ;
- La valorisation et l'amélioration du réseau de parcs d'activités de proximité existants, en lien avec la maîtrise foncière de la Communauté de communes à ce jour et la possibilité de pouvoir satisfaire à long terme des besoins auxquels les parcs actuels ne pourraient plus répondre. A ce titre, le parc potentiel identifié à la Noë-Blanche n'a pas été traduit en termes de zonage, en raison du rééquilibrage territorial offert par le développement du Parc d'activités du Pays-de Grand-Fougeray.

Au total, le projet de PLUiH est calibré pour 96,6 ha, correspondant à des besoins

légèrement supérieurs par rapport à un scénario au fil de l'eau (85,2 ha sur 15 ans). Il intègre des besoins fonciers exceptionnels grandissants liés à l'implantation d'entreprises du secteur de la logistique et de l'industrie sur le Parc d'activités du Pays de Grand-Fougeray (calcul théorique de 107,2 ha sur 15 ans intégrant les besoins sur ce PA entre 2006 et 2017).

Il est précisé que dans le projet de PLUiH finalisé, 34% des zones AU à vocation d'activités devront faire l'objet d'une procédure d'évolution du PLUiH pour être ouvertes à l'urbanisation (zones 2AUE). Celle-ci reposera sur une justification par Bretagne porte de Loire Communauté de ses besoins en matière de foncier économique.

LE CHOIX DE LOCALISATION DES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT

Présentation de la méthodologie retenue

Plusieurs critères ont servi à la redéfinition des secteurs susceptibles d'accueillir des projets d'aménagement. Pour chaque Commune, la réflexion a porté sur les atouts et les contraintes de l'urbanisation future, au regard de quatre grandes thématiques :

- Environnement ;
- Activités agricoles ;
- Aménités et équipements ;
- Risque, pollution et nuisance.

Une grille d'évaluation multicritères synthétique est appliquée aux différents secteurs existants dans les documents d'urbanisme en vigueur et sur les nouveaux

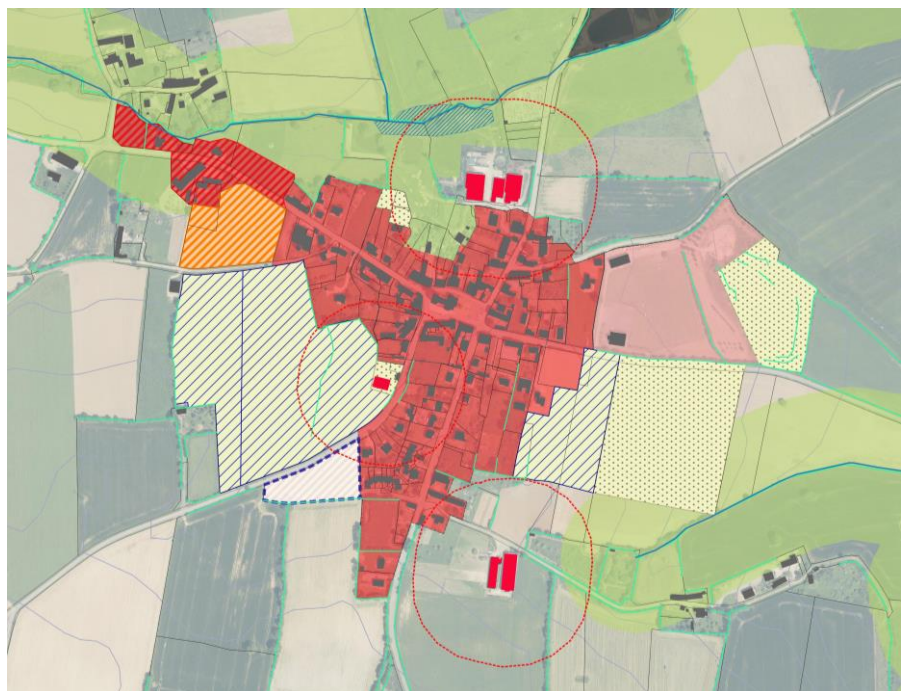
secteurs « à urbaniser envisagés ». Les critères d'évaluation et les références mobilisées sont présentés dans le tableau ci-après.

Pour chaque secteur, chaque critère est associé à un degré d'opportunité, allant de très faible à fort. Une notation est attribuée par thématique à chaque secteur, permettant de comparer leur impact (un « + » représente un niveau d'atouts dominant, un « - » représente un niveau de contraintes dominant, un « = » représente un bilan atouts/contraintes neutre) et d'évaluer l'opportunité de leur urbanisation (voir le mode de lecture ci-contre).

Globalement les secteurs les plus vertueux au regard de la grille d'évaluation sont retenus pour le zonage « à urbaniser ». Les secteurs qui présentent le plus de contraintes sont écartés du scénario retenu par la commune.

Une carte localise, pour chaque commune, les secteurs à urbaniser retenus dans le projet de PLUiH, au niveau des bourgs et des parcs d'activités.

Cette analyse est présentée dans le tome 4 du rapport de présentation.



La sensibilité environnementale – l'exemple de Lalleu
(Source : Tome 4 du rapport de présentation)

L'expertise environnementale

Le volet environnemental fait l'objet d'une présentation plus approfondie. L'expertise environnementale présente la sensibilité environnementale de chaque secteur, la qualification de l'impact environnemental avant prise en compte de ces mesures, les mesures d'évitement et de réduction prises dans le PLUiH.

Cette analyse est présentée dans le tome 4 du rapport de présentation.

	Critères d'évaluation des secteurs à urbaniser	Références et sources
Environnement	Présence d'une continuité écologique	<i>Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur (étude PLUi)</i>
	Présence de linéaires bocagers	<i>Inventaire des haies (étude PLUi)</i>
	Présence d'une zone humide ou d'un cours d'eau	<i>Inventaires des zones humides (étude PLUi)</i>
	Risque de ruissellement lié à la topographie	<i>BD Topo (IGN)</i>
	Présence d'un inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou d'une protection réglementaire	<i>Inventaires et protections réglementaires existants (DREAL de Bretagne)</i>
Activités agricoles	Surface agricole impactée	<i>Registre parcellaire graphique 2016 (Agence de services et de paiement)</i>
	Fragmentation d'un îlot de culture et enclavement parcellaire	<i>Registre parcellaire graphique 2016 (Agence de services et de paiement)</i>
	Présence d'un bâtiment agricole à proximité	<i>Diagnostic agricole (étude PLUi)</i>
Aménités et équipements	Insertion urbaine	<i>Prospections de terrain (étude PLUi)</i>
	Proximité des équipements et des services	<i>Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur (étude PLUi)</i>
	Desserte par les réseaux	<i>Schémas des réseaux électricité, AEP et EU le cas échéant (Gestionnaires des réseaux, Communes, BPLC)</i>
	Intégration paysagère	<i>Prospections de terrain (étude PLUi)</i>
Risque, pollution et nuisance	Présence de pollutions	<i>BASIAS, BASOL</i>
	Présence de risques	<i>AZI Bretagne</i>
	Présence de nuisances	<i>ICPE, trafic routier CD35</i>

Critères retenus pour évaluer l'opportunité des secteurs « AU »
(Source : Tome 4 du rapport de présentation)

ORIENTATION N°1. L'ÉCONOMIE.

RENFORCER LA VIABILITÉ DU TERRITOIRE

LES ENJEUX

De nombreux actifs vivent sur le territoire de Bretagne porte de Loire Communauté. Le territoire tire parti d'une double attractivité, notamment grâce à la bonne desserte routière offerte par la RN 137 : celle de l'aire urbaine de Rennes en termes d'emplois, celle d'une offre résidentielle abordable. Le déséquilibre nord/sud en termes de taux d'activité en est un révélateur.

Ce fonctionnement territorial engendre de nombreux déplacements domicile-travail, coûteux en termes de qualité de vie (certains trajets avoisinent les 30 minutes) et environnemental (émission de gaz à effet de serre).

Comme présenté plus haut, dans la partie « Méthodologie et choix retenus pour établir le projet de territoire », renforcer l'autonomie du territoire en termes d'emplois pour réduire la vulnérabilité due aux déplacements domicile-travail est l'objectif premier pour les élus de Bretagne porte de Loire Communauté.

Bain-de-Bretagne, Crevin et Grand-Fougeray bénéficient de la desserte de la RN 137, véritable colonne vertébrale du développement économique du territoire. L'indice de concentration de l'emploi est en progression dans les trois pôles, où sont localisés les parcs d'activités structurants et le parc d'équilibre du territoire. En 2013, 69,5% de l'offre d'emplois y était concentrée.

L'analyse socio-économique révèle aussi un territoire tourné vers l'extérieur. Les activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone

occupent une place importante dans le tissu économique, comparativement au reste du département. Ceci est dû à la spécialisation des pôles de Crevin et Grand-Fougeray, là où Bain-de-Bretagne concentre les activités visant la satisfaction des résidents de son bassin de vie.

L'analyse du tissu économique révèle aussi une surreprésentation des secteurs de la construction et surtout de l'agriculture. Ce dernier est le 2^{ème} secteur d'activité en nombre d'établissements. L'agriculture et le bocage représentent un potentiel pour le développement de filières locales telles que la biomasse et la méthanisation.

Les orientations retenues en matière de développement économique sont réparties en 5 grands axes : l'agriculture ; les parcs d'activités ; l'accueil des entreprises ; les commerces et les services ; les ressources. Elles visent à répondre aux enjeux suivants :

- Préserver l'activité agricole, notamment en maîtrisant la consommation foncière et en offrant des conditions de diversification ;
- S'appuyer sur les potentialités des sites pour définir le développement et la vocation des parcs d'activités ;
- Soigner l'aménagement des parcs d'activités pour améliorer la visibilité économique du territoire ;
- Maintenir le dynamisme des bourgs, en particulier du centre-urbain de Bain-de-Bretagne, en complémentarité avec l'offre en commerces et services développée dans le parc d'activités de Château-Gaillard ;
- Tirer parti des ressources pour mettre en œuvre la transition énergétique.

AXE 1 : L'AGRICULTURE

Objectif 1 : Donner une lisibilité à l'espace agricole

Un diagnostic agricole partagé, fondé sur une réelle concertation avec la profession agricole, a été réalisé conjointement à l'élaboration du PLUiH (Voir annexe du tome 1 du rapport de présentation). Sa finalité a été de confronter les points de vue pour dégager des objectifs stratégiques communs à l'agriculture et à BPLC, dont certains pouvaient être à inscrire dans le PADD.

Le PADD donne pour premier objectif au PLUiH de protéger les espaces agricoles et de permettre le développement des sites d'exploitation. Au total, 29 118 hectares, soit 62,5% du territoire, sont classés en zone agricole, où la priorité est donnée aux constructions et installations liées à l'agriculture (dont les logements de fonction des agriculteurs). A noter que l'ensemble des sites d'exploitation agricoles recensés y sont localisés.

Le PADD vise aussi la prise en compte des déplacements des engins agricoles. Cet objectif trouve sa traduction dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Objectif 2 : Préserver la ressource foncière

Le PADD vise l'accompagnement des agriculteurs dans leur recherche de terre, via la limitation de la spéculation foncière, frein aux éventuelles reprises, et des échanges parcellaires avec des exploitations. Cet objectif est traduit par la création d'une zone A homogène sur les 20 communes, donnant une lisibilité à long terme aux futurs nouveaux exploitants sur les potentialités d'évolution des constructions et du foncier dédié à l'agriculture. En outre, l'étude ERC réalisée sur le secteur 2AUE du Parc d'activités du Pays de Grand-Fougeray de manière concomitante au PLUiH, permettra de déterminer les compensations agricoles

collectives sur ce secteur (Sur ce point, voir l'objectif 1 de l'axe 3).

Il est rappelé que le PADD fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace. Ils sont affichés dans l'objectif 1 de l'axe 13 relatif à la construction neuve pour l'habitat et dans les objectifs 1 et 3 de l'axe 2 relatif aux parcs d'activités. Les enveloppes foncières pour l'habitat et les activités économiques ont été calibrées au plus près des besoins projetés. Les zones d'extension ont été ajustées en fonction de périmètres de 100 mètres délimités autour des bâtiments agricoles inventoriés, en activité ou dont l'activité aura cessé depuis moins de trois ans au moment de l'approbation du PLUiH.

Objectif 3 : Accompagner la diversification des activités agricoles

Le PADD affirme la volonté des élus de contribuer à la viabilité économique des exploitations en encourageant la dynamique de diversification sur le territoire.

Pour permettre des compléments de revenus aux agriculteurs, il s'agit premièrement de déployer les conditions de mise en œuvre des solutions de production d'énergies (méthanisation, énergie-bois, photovoltaïque) dans les exploitations.

Pourront en outre être développées en zone agricole des activités liées à l'accueil, à l'hébergement, à la transformation et à la vente directe qui sont considérées comme dans le prolongement d'une activité agricole. La pratique du camping liée au développement des activités agrotouristiques est aussi autorisée.

Le PADD affiche aussi comme objectif la promotion des circuits courts, via la mise à disposition de locaux dédiés à la vente directe et des partenariats avec les services collectifs. Si ces moyens relèvent d'actions publiques indépendantes de la planification, le PLUiH concrétise cette ambition d'une agriculture de proximité. Dans certains secteurs à urbaniser de Bain-de-Bretagne, les orientations d'aménagement et de programmation prévoient la création de relais de proximité. Des franges urbaines

« Nj », où sont rendues possibles les constructions et installations nécessaires aux loisirs ou au développement d'une agriculture de proximité, à vocation pédagogique ou d'accueil du public, ont été délimitées.

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

Le PADD affirme la vigilance nécessaire quant au développement de l'habitat en campagne, afin de préserver le potentiel productif des exploitations agricoles. Des dispositions réglementaires sont prises pour assurer la pérennité des bâtiments d'exploitation en activité vis-à-vis des tiers. Le règlement est mieux-disant que les périmètres sanitaires, puisque les changements de destination, les extensions et les annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLUiH ne sont autorisés qu'en dehors d'un périmètre de réciprocity de 100 mètres par rapport à tout bâtiment agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de trois ans (ou à condition de ne pas réduire l'interdistance dans le cas d'une distance existante de moins de 100 mètres). Les bâtiments situés à moins de 100 mètres de bâtiments agricoles ont par ailleurs été exclus du repérage des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination pour le logement et l'hébergement hôtelier et touristique. A noter aussi que leur désignation sur le règlement graphique ne présage pas de l'avis conforme qui sera donné par la CDPENAF au moment de l'instruction des demandes, ce que rappelle le règlement écrit.

Enfin, le PADD restreint la création des logements de fonction agricoles pour limiter le mitage et les problèmes de voisinage à long terme : la réalisation d'un seul logement de fonction par site d'exploitation est encadrée : priorité à la reprise de bâtiments existants ; construction d'un logement neuf en l'absence d'alternative avérée (absence de bâtiment, de maîtrise foncière ou état de dégradation manifeste entraînant un surcoût de la rénovation). Celle-ci devra être attenante, située en densification des bâtiments existants sur

l'unité foncière ou, en cas d'impossibilité justifiée à une distance maximale de 50 mètres.

AXE 2 : LES PARCS D'ACTIVITÉS

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

L'ambition affichée dans le PADD de Bretagne porte de Loire Communauté, compétente en matière de création et de gestion des parcs d'activités, est de renforcer l'offre au niveau des deux parcs d'activités structurants définis dans l'armature territoriale du SCoT. Ils ont vocation à encourager la sphère productive locale et à accueillir des entreprises/groupes d'envergure extérieurs au territoire, clés pour le tissu économique local, en particulier à Grand-Fougeray. Principaux vecteurs de développement de la Communauté de communes, ils sont aussi d'intérêt départemental, voire régional. Desservis par la RN 137, ils se caractérisent par une très forte accessibilité, des équipements qualitatifs, et par une offre foncière et immobilière adaptée.

D'une part, le parc d'activités du Pays de Grand-Fougeray (initialement Parc d'activités des « Quatre Routes ») est adapté à l'accueil d'activités de la sphère productive et logistique. Il représente la seule offre foncière de ce type à l'échelle de Bretagne porte de Loire Communauté.

Une emprise de 15,7 ha, au Sud du parc existant, fait l'objet d'un zonage 1AUEi, limitant les sous-destinations autorisées aux activités industrielles et de logistique. Elle doit permettre la poursuite du développement du parc d'activités à court et moyen terme. Une extension (dite « Parc d'activités du Pays de Grand-Fougeray II » dans l'armature du SCoT) de 31,5 ha en

2AUE est prévue de l'autre côté de la RN137 pour un développement à plus long terme.

D'autre part, le parc d'activités de Château-Gaillard est adapté à l'accueil d'activités mixtes (services et commerces d'envergure, industrie, etc.). Son extension, localisée sur la Commune de Pléchâtel, fait l'objet d'une zone d'aménagement concerté de 43 hectares, dont le dossier de réalisation a été approuvé par le Conseil communautaire de Bretagne porte de Loire Communauté en juin 2017.

Un secteur 1AUEc spécifique, d'une surface de 14,1 hectares, a été créé afin de délimiter précisément le foncier ouvert à l'implantation de commerces et de services et où une diversité des sous-destinations est autorisée. Le reste du Parc d'activités fait l'objet d'un zonage UEi sur une surface de 24,1 ha et d'un zonage Nj sur une surface de 5 hectares environ en frange Ouest, qui n'a pas vocation à être bâtie.

Les besoins en extensions sur ces deux parcs sont justifiés plus haut dans la partie « Méthodologie et choix retenus pour établir le projet de territoire ».

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

Bretagne porte de Loire Communauté ne dispose plus à ce jour de surface cessible sur ce parc. Le PADD affiche comme objectif d'affirmer son rôle dans l'armature territoriale, sans qu'aucune extension future ne soit envisagée. Dans le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine, les parcs d'équilibre sont d'intérêt intercommunal. Ils ont pour vocation d'accompagner le développement du bassin de vie et de renforcer son attractivité. Ils doivent pouvoir accueillir des activités diversifiées.

La partie Sud (à savoir Bel Air) fait l'objet d'un zonage UEi ; la partie Nord (à savoir Ferchaud) d'un zonage UEi1, permettant des hauteurs plus importantes en lien avec les gabarits des activités déjà présentes. Un zonage UEb spécifique a été créé pour deux secteurs en entrée de bourg : au Sud de la partie Ferchaud et au Nord de la partie Bel Air. D'une surface de 11,2 hectares, il doit

permettre de conforter l'offre en hébergement hôtelier, en restauration et en activités de loisirs déjà en place.

Objectif 3 : Soutenir l'activité en milieu rural

Bretagne porte de Loire Communauté possède 7 Parcs d'activités de proximité, recensés en tant que tel dans l'armature du SCoT : Mingé au Sel-de-Bretagne ; Les Ajoncs d'Or entre Ercé-en-Lamée et Teillay ; Les Salines à Saulnières ; La Nowak à Pancé ; Les Pins à Tresboeuf, Le Choisel à Poligné ; Les Lizardais à Grand-Fougeray. Ils contribuent à offrir des services de proximité aux habitants et à pérenniser les entreprises locales sur le territoire. Ils ont vocation à accueillir des petites unités industrielles uniquement.

L'objectif retenu sur ces parcs est de limiter la création de foncier économique à 17 hectares environ au total. Le PADD donne la possibilité à quatre Communes dépourvues de zones d'activités de prévoir des réserves foncières à vocation artisanale. Des parcs potentiels pour l'installation de petites entreprises artisanales sont identifiés à Sainte-Anne-sur-Vilaine, à Saint-Sulpice-des-Landes et à La Noë-Blanche, en compatibilité avec le SCoT. Le PADD précise qu'ils devront être délimités en priorité à proximité de l'agglomération des communes et qu'elles auront une surface maximale de 2 hectares.

Le projet de PLUiH retient trois projets de création : Zone 1AUEa à Sainte-Anne-sur-Vilaine en continuité du bourg, en raison d'une demande suffisante et clairement identifiée ; zone 2AUE à Chanteloup en continuité d'une activité existante ; zone 2AUE à Saint-Sulpice-des-Landes en continuité du bourg. Aucun parc d'activités n'est prévu à La Noë-Blanche, en raison du rééquilibrage territorial offert par le développement du Parc d'activités du Pays-de-Grand-Fougeray. En cas de besoin à long terme, sa création pourra être envisagée via une procédure d'évolution du PLUiH.

Par ailleurs, le PADD prévoit d'assurer les conditions de maintien et de développement de certaines activités disséminées en milieu rural. Cet objectif

relève d'un choix politique de ne pas cantonner les perspectives de développement économique aux parcs d'activités et aux bourgs, compte-tenu du caractère rural du territoire. Un travail d'inventaire des activités économiques a été réalisé par les Communes et Bretagne porte de Loire communauté, sur la base des données communiquées par le Chambre de Commerce et d'Industrie et par la Chambre des Métiers et de l'Artisanat. La plupart des activités concernées ont été contactées par les Communes, afin d'échanger sur leurs perspectives de développement et de mieux cerner les besoins. Les critères de sélection retenus sont présentés dans la partie « Justification du dispositif réglementaire et du POA ».

A ce titre, 83 STECAL ont été définis dans le PLUiH et inscrits sur le plan de zonage en zone « Ae » (voir annexe du présent document). Leur vocation économique est affirmée : seules les constructions et installations nécessaires aux activités économiques existantes seront permises. L'objectif est double : ne pas figer les activités existantes en milieu rural et limiter leur développement de façon à assurer un impact nul sur l'activité agricole. Les critères de sélection sont présentés dans la partie « Justification du dispositif réglementaire et du POA ».

Enfin, un zonage « Nc » a été créé pour accueillir des activités spécifiques : la carrière de Pléchâtel et le centre de traitement des déchets de La Dominelais.

AXE 3 : L'ACCUEIL DES ENTREPRISES

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

Le PADD met en avant plusieurs actions à mettre en œuvre visant la cohérence entre

l'objectif de préservation des terres agricoles et le développement des parcs d'activités de la Communauté de communes.

L'optimisation des Parcs d'activités existants doit être favorisée. Le règlement de l'ensemble des zones UE (UEa, UEb, UEc, UEi) est propice aux extensions au fil de l'eau des bâtiments compatibles avec la vocation de la zone (souplesse des règles d'emprise au sol, implantation possible en mitoyenneté). L'urbanisation des terrains atteignant une taille critique doit préserver les possibilités d'implanter ultérieurement de nouvelles constructions et la création d'un accès indépendant. A noter que, dans une optique de gestion économe du foncier économique, une base de données sig permettant le suivi des capacités de densification et l'évaluation fine des besoins à moyen-long terme sera mis en place par les services de Bretagne porte de Loire Communauté. Les règles relatives au stationnement permettent une souplesse de mise en œuvre en cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales et favorisent la mutualisation.

Le PADD vise aussi le respect de la trame verte et bleue dans l'aménagement des parcs. Comme ailleurs sur le territoire, les linéaires bocagers, les zones humides et les cours d'eau sont identifiés et protégés dans le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), pour ce qui concerne les secteurs d'extension. A noter concernant le Parc d'activités de Château-Gaillard, que le secteur Nj à l'Ouest du site vise à consolider la protection de la continuité écologique, en cohérence avec le dossier de réalisation de la ZAC. Enfin, le règlement des zones UE prévoit la gestion à la parcelle des déchets verts et encourage les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

Plus spécifiquement, la délimitation de l'extension du Parc d'activités du Pays de Grand-Fougeray a fait l'objet d'une réflexion approfondie, notamment au regard des terres agricoles exploitées et de l'environnement naturel. Le développement

à l'Ouest du site préexistant a été jugé doublement contraint en raison de l'impact trop important sur l'activité agricole qu'elle était susceptible d'engendrer (qualité agronomique des terres, jeunes exploitants, proximité des parcelles aux sièges d'exploitation) et de la présence de zones humides.

Dans un second temps, la mise à jour de l'inventaire des zones humides a aussi mis en évidence la présence de zones humides sur le site présagé à l'Est de la RN 137 : le long de la RN et au Sud du site, en bordure de cours d'eau. Elles sont évitées par la zone 2AUE telle que définie dans le projet de PLUiH. Une étude d'évitement – réduction – compensation agricole préalable à la création du Parc d'activités a été menée de manière concomitante à celle du PLUiH en application de l'article L.112-1-3 du code rural et de la pêche maritime. Elle permettra de déterminer les effets du projet sur l'économie agricole du territoire, les mesures pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet et les mesures de compensation collective agricole appropriées.

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

En cohérence avec le PADD, les règles des zones UE visent à concrétiser ces objectifs qualitatifs : traitement des façades, emploi brut de matériaux autorisé quand il concourt à la qualité architecturale, intégration des éléments techniques, des aires de dépôt et de stockage, limitation de l'imperméabilisation du sol, plantations des aires de stationnement, etc. Les OAP identifient les cônes de vue à préserver et les franges paysagères à qualifier, les liaisons douces à créer ou valoriser, les voies à créer, etc. Enfin, les études Barnier ayant permis de réduire les marges de recul de la RN 137 sont annexées au PLUiH.

Le PADD, en compatibilité avec le SCoT, met en avant la recherche d'une urbanisation en profondeur pour l'aménagement des parcs d'activités. L'objectif n°1 de l'axe 3 présente la démarche suivie pour la délimitation de

l'extension du Parc d'activités du Pays de Grand-Fougeray. Le périmètre retenu pour des raisons relatives à l'agriculture et à l'environnement, en retrait de l'axe de la RN 137, permet aussi de limiter son impact paysager.

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

Le PADD exclut à la fois une spécialisation trop rigide des Parcs d'activités et une trop grande mixité. Les sous-destinations des zones UEa UEb UEc UEi ont été graduées en vue d'une hiérarchisation de l'offre et d'une complémentarité avec les bourgs, notamment en ce qui concerne les commerces et les services, les équipements, l'hébergement hôtelier et la restauration. La variété des sous-destinations autorisées en zone UEc, spécifique au Parc d'activités de Château-Gaillard, est complétée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur d'extension. Celle-ci reprend la délimitation en quatre secteurs du dossier de réalisation de la ZAC, afin de regrouper les entreprises ayant des besoins proches. Cela permettra d'éviter les conflits d'usage et d'assurer la sécurité de tous les usagers, et notamment du grand public.

Objectif 4 : Agir auprès des entreprises

Il s'agit principalement d'un affichage politique, rappelant le rôle d'animation auprès des entreprises de Bretagne porte de Loire communauté, qui ne trouve pas de traduction directe dans le projet réglementaire. La protection de la trame verte et bleue, les dispositions en faveur de l'intégration paysagère et de la densification des parcs d'activités contribuent à afficher les intangibles de la Collectivité et à sensibiliser les porteurs de projet lors du dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme.

AXE 4 : LES COMMERCES ET SERVICES

Objectif 1 : Maintenir l'offre dans les bourgs ruraux

Le constat partagé par les élus est celui d'une offre traditionnelle de commerces de détail très variée d'une Commune à l'autre (existence parfois d'un seul commerce) et de signes de dévitalisation des centres-bourgs. L'enjeu retenu par le PADD n'est donc pas tant le développement d'une offre commerciale que la préservation de l'offre existante. Surtout, les élus ont souhaité que la stratégie commerciale dans les pôles de proximité puisse être adaptée aux contextes locaux.

Des linéaires commerciaux interdisant le changement de destination de commerces ont été retenus afin de favoriser la reprise des locaux en cas de fermeture dans 8 pôles de proximité : Le Sel-de-Bretagne, Pancé, Poligné, Pléchâtel, Ercé-en-Lamée, La Dominelais, La Noë-Blanche, Sainte-Anne-sur-Vilaine. Le caractère limité sur la durée vise à éviter une vacance de longue durée néfaste à l'image des bourgs.

Surtout, le PLUiH permet un recentrement de l'offre commerciale dans les bourgs, dans un double objectif de vitalité et de limitation des déplacements. 18 périmètres de centralité, où devront s'implanter les commerces de moins de 300 m² de surface de plancher (dont un sur le bourg du Châtelier à Pléchâtel) ont été délimités dans les 17 pôles de proximité.

Objectif 2 : Conforter les pôles secondaires de Crevin et Grand-Fougeray

Dans l'armature du SCoT, le pôle de bassin de Bain-de-Bretagne est principalement relayé par les pôles secondaires de Crevin et de Grand-Fougeray. Ces communes proposent, contrairement aux pôles de proximité, une offre commerciale alimentaire complète (achats quotidiens, mais aussi hebdomadaires avec un

équipement commercial de type supermarché).

Sur ces deux Communes, le règlement du PLUiH traduit la localisation préférentielle de commerce en périphérie définie par le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial du SCoT. Le développement des supermarchés existants n'est pas contraint dans les zones UEb (partie Nord du Parc d'activités de Bel-Air à Crevin) et UEa (Parc d'activités des Lizardais à Grand-Fougeray). Des périmètres de centralités resserrés autour des commerces existants ont en outre été délimités dans les deux centres-bourgs. Un linéaire commercial a été défini sur la Commune de Crevin. La Commune de Grand-Fougeray a choisi de reconduire son périmètre de sauvegarde, outil permettant à la fois d'interdire le changement de destination et de préempter les fonds de commerce et les baux commerciaux.

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

Le PADD affiche comme objectif le renforcement de l'offre commerciale du bassin de vie, notamment grâce à la création de foncier commercial au niveau du parc d'activités de Château-Gaillard. L'enjeu principal a été de traduire la stratégie du SCoT en matière de commerces « grand format », afin d'éviter des situations de concurrence et de favoriser une complémentarité entre le centre urbain de Bain-de-Bretagne et le parc d'activités de Château-Gaillard.

Des zones UA et UB propres à Bain-de-Bretagne ont été créées afin de prendre en compte les spécificités de son offre en commerces et services en tant que pôle de bassin (UAb et UBb). Dans ces zones, les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail et de services (à l'exception des professions médicales et autres professions libérales. Sur ce point, voir objectif 2 de l'axe 7 ci-après) d'une surface de plancher inférieure ou égale à 300 m² devront s'installer uniquement dans le périmètre de centralité. Le PADD prévoit aussi la reconduite du périmètre de sauvegarde de Bain-de-Bretagne.

La zone UEc de Château-Gaillard n'autorise que les commerces et services d'une surface de plancher supérieure à 300 m². Cette règle a pour but d'éviter l'évaporation des petites cellules commerciales et de services vers ce secteur de développement commercial périphérique et de conforter la vocation commerciale du centre-bourg. Enfin, le PADD rend impossible la création d'une offre commerciale dans les autres parcs d'activités du territoire, à l'exception des showrooms.

La stratégie en matière d'hébergement hôtelier et touristique et de restauration vise à conforter l'offre dans les bourgs ou à valoriser celle existante en secteur rural, en lien avec le développement d'un tourisme vert (certains secteurs « NL » ou « Ae ». Voir objectif 3 de l'axe 9). Ce type d'établissements n'est autorisé que dans deux parcs d'activités : Château-Gaillard (zone UEC) et Bel-Air-Ferchaud (zone UEB).

l'utilisation de ces ressources pour la production d'énergie et sont favorables à leur renouvellement. Le choix des végétaux n'étant pas sans incidence, l'emploi d'essences locales est encouragé.

AXE 5 : LES RESSOURCES

Objectif 1 : Permettre le développement des énergies renouvelables

Les élus souhaitent permettre le développement des énergies renouvelables sur le territoire. Il n'est pas fait obstacle à l'éolien, dont les zones potentielles de développement figurent à titre d'information du pétitionnaire dans le tome 1 du rapport de présentation.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés dans l'ensemble des zones. Les seules contraintes du règlement sont une intégration aux bâtiments dans les centre-bourgs (zone UA) et un principe de non concurrence avec l'activité agricole en zone A, en compatibilité avec le SCoT.

Le PLUiH permet aussi de valoriser la trame verte, pour son rôle dans la qualité de l'air et dans la régulation thermique. Les dispositifs de protection et de gestion des bois et des haies (Voir objectifs 1 et 3 de l'axe 11) sont suffisamment souples pour permettre

ORIENTATION N°2. LE CADRE DE VIE. FAIRE DE L'IDENTITÉ RURALE UN ATOUT

LES ENJEUX

La qualité de cadre de vie de Bretagne porte de Loire Communauté est directement liée à la préservation et à la valorisation des espaces naturels et des paysages agricoles semi-ouverts, ainsi qu'à la présence d'une offre en équipements au niveau local. La question des mobilités est un enjeu fort pour la Communauté de communes.

Le territoire bénéficie d'un environnement physique et écologique varié et de qualité. Il est modelé par un relief mouvementé générant de multiples points de vue sur le lointain. Il est constitué de quatre unités paysagères : la vallée de la Vilaine, le bassin de la Noë-Blanche, les Monts et vaux de Vilaine et les Marches du Semnon. Des mutations paysagères sont à l'œuvre, en particulier le long de la RN 137 (implantation d'éoliennes, d'entrepôts, etc.), principal axe de développement et de découverte du territoire. L'attractivité résidentielle récente a engendré un paysage à l'identité plus péri-urbaine au nord du territoire (urbanisation linéaire, quartiers pavillonnaires, etc.).

La trame verte et bleue est riche de plusieurs protections réglementaires et d'inventaires, enrichis des inventaires des zones humides et du bocage, réalisés à l'occasion de l'élaboration du PLUiH.

Le patrimoine bâti situé dans le milieu rural contribue également à l'image du territoire. Permettre sa réhabilitation est un enjeu important non seulement pour sa pérennisation, mais aussi pour la variété de l'offre de logements.

La création ou la préservation d'espaces de nature ordinaire, d'interactions avec la

matrice agricole sont à considérer comme des éléments à même de valoriser le cadre de vie rural. Dans cette démarche, l'aspect paysager de la composition urbaine compte autant que l'aspect fonctionnel.

Le secteur des transports serait selon le Plan Climat Air Energie Territorial du Pays des Vallons de Vilaine le premier en termes de consommation d'énergie et le second en termes d'émission de gaz à effet de serre. Le trafic enregistré sur la RN 137 est en nette progression, avec des phénomènes de congestion aux abords de Rennes en raison des nombreux déplacements pendulaires domicile-travail. L'aménagement urbain et le développement de l'intermodalité constituent des leviers pour réduire les émissions des gaz à effet de serre.

Si la métropole de Rennes et d'autres bassins de vie (Janzé et Derval) répondent à certains besoins des habitants, il n'en reste pas moins que Bretagne porte de Loire communauté possède une autonomie en matière d'offre en services et équipements, et comme vu plus haut, progressivement en matière d'emploi.

Les orientations retenues en matière de cadre de vie sont réparties en 6 grands axes : les déplacements vers l'extérieur ; les bourgs ; les équipements ; les déplacements sur le territoire ; les paysages construits ; la trame verte et bleue. Elles visent à répondre aux enjeux suivants :

- Développer les alternatives à l'usage individuel de la voiture ;
- Favoriser la vitalité des bourgs ;
- Poursuivre l'amélioration de l'offre en équipements, en adéquation avec les objectifs d'accueil de nouvelles populations ;
- Développer les déplacements doux au quotidien et à usage récréatif en

lien avec le développement d'un tourisme vert ;

- Permettre une évolution raisonnée des paysages et du patrimoine bâti ;
- Concilier la trame verte et bleue et les activités humaines (tourisme, agriculture, exploitation forestière, habitat, etc.).

AXE 6 : LES DÉPLACEMENTS VERS L'EXTÉRIEUR

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

L'objectif retenu dans le PADD est de développer les alternatives à l'usage individuel de la voiture, mode de déplacement prédominant sur Bretagne porte de Loire Communauté. Il est fait état, sans que cela n'ait de traduction réglementaire dans le PLUiH, des partenariats existants avec les acteurs locaux du déplacement et de la volonté de la Communauté de communes de poursuivre les démarches en ce sens.

Deux axes d'actions sont envisagés dans le PADD : l'optimisation de la desserte en commun et celle des aires de covoiturage. Un emplacement réservé est créé pour l'aménagement intermodal de la gare de Pléchâtel, unique gare du territoire de plus en plus utilisée desservie par la ligne Rennes-Redon du Transport Express Régional (TER). Le resserrement du développement urbain autour des bourgs et des deux parcs d'activités structurants contribue à favoriser l'usage des transports en commun, via notamment les arrêts de car pour les scolaires et les aires de connexion intermodales. Leur aménagement récent, avec le concours de la Région et du Département au Nord et au Sud du territoire, à Poligné et à Grand-Fougeray,

visé à favoriser le passage d'un mode de transport à un autre entre la RN137 et la desserte locale.

Le PADD envisageait la possibilité de créer un emplacement pour une aire de voiturage et d'un arrêt de transport en commun au niveau du parc d'activités de Château-Gaillard. L'aire de covoiturage a été localisée dans le règlement graphique.

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

Dans les communes situées à l'écart de la RN 137, la desserte par le réseau départemental de transport en commun est limitée. La mobilité des habitants, en particulier de ceux qui ne sont pas motorisés, et leur accès aux services et équipements non présents sur leur Commune, représente un autre type d'enjeu.

Le PLUiH met en place des outils visant à permettre la pérennisation de l'offre en commerces, services et équipements dans les pôles de proximité. La pérennisation d'une offre plus large répartie sur le territoire dans les pôles de Bain-de-Bretagne, Crevin et Grand-Fougeray doit permettre de limiter les besoins en déplacements. Le PADD rappelle, à titre d'affichage, le souhait des élus de prendre en compte cette problématique, notamment par l'optimisation des services de Transport à la demande préexistants sur les ex Communautés de communes de Moyenne-Vilaine-et-Semnon et du Pays de Grand-Fougeray et par le lancement d'une réflexion sur le covoiturage courte-distance.

Enfin, les élus souhaitent prendre en compte les contraintes de stationnement des poids-lourds, qui engendrent un trafic important sur le réseau départemental. Le PLUiH renforce l'offre et améliore le maillage territorial en parcs d'activités. Cela permettra de mieux prendre en compte les besoins des activités économiques non compatibles avec la vie des bourgs, notamment en termes de stationnement, et de limiter les nuisances qu'elles sont susceptibles de générer.

AXE 7 : LES BOURGS

Objectif 1 : Améliorer l'image des bourgs

Bretagne porte de Loire communauté promeut dans le PLUiH une démarche transversale visant la revitalisation des centres-bourgs : pérennisation de l'offre en commerces, amélioration du parc de logements anciens, contribution à un paysage urbain de qualité, qui sont l'objet de l'objectif 1 de l'axe 7 du PADD.

L'amélioration des entrées de bourg a été recherchée. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) identifient les nouvelles franges urbaines à soigner en entrée de bourg, les points de vue à préserver depuis les liaisons structurantes, ainsi que les voies et carrefours à requalifier. Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) prévoit la poursuite de la campagne de rénovation des façades et la création d'aides à la sortie de la vacance par la Communauté de communes. Il est en outre rappelé dans le PADD que Bretagne porte de Loire Communauté souhaite lancer à court terme un Règlement Local de Publicité.

Au-delà des outils présentés dans l'axe 4, le PADD vise à ce que soient réunies des conditions d'aménagement favorables à l'implantation de nouveaux commerces et services dans les bourgs. Dans le POA, un fonds de concours est mis en place en ce sens par Bretagne porte de Loire Communauté pour la réalisation par les Communes d'études urbaines et de programmation en centre-bourg et cœur de ville. Le règlement est souple en matière de création de stationnements en zones UA et UB.

Enfin, les OAP identifient des stationnements et des liaisons douces à valoriser ou créer, notamment le long des axes structurants. Cette identification est renforcée par la création d'emplacements réservés pour les Communes envisageant une action en termes de maîtrise foncière. Ces éléments doivent permettre d'organiser les flux à l'échelle de chaque bourg, en

particulier entre les futures opérations d'habitat et l'offre en commerces, services et équipements. Le règlement impose au sein des voies nouvelles une place adaptée aux modes de déplacement doux.

Plus largement, le PLUiH intègre la sécurisation des voies départementales. Dans les opérations d'habitat, les OAP limitent la création de nouveaux accès ou encouragent la sécurisation des carrefours existants. Elles mettent l'accent sur le maillage communal, en présentant les principales portions de voiries à requalifier. Ces orientations sont aussi concrétisées par la création d'emplacements réservés.

Objectif 2 : Favoriser une mixité du tissu urbain

L'objectif d'une mixité urbaine conciliant habitat, commerces, services et équipements vise à créer un ensemble urbain cohérent, répondant à une échelle de proximité aux besoins des habitants, dans une logique de développement durable et de relocalisation de l'économie.

Diverses dispositions allant dans ce sens sont prises dans le PLUiH. Des secteurs de frange urbaine font l'objet d'un zonage Nj, permettant le développement d'une agriculture de proximité et des circuits courts. Des relais de proximité sont en outre prévus dans certains secteurs du pôle de bassin de Bain-de-Bretagne, via les OAP. Il s'agit d'équipements de convivialité intergénérationnels et multifonctions dans les nouveaux quartiers.

Le maintien d'activités compatibles avec l'habitat dans les quartiers résidentiels, facteurs de développement local et de lien social, a été combiné avec celui de la concentration de l'offre commerciale.

Les bourgs sont principalement couverts par les zones UA et UB, qui permettent la construction de commerces (dans la limite des périmètres de centralité), de bureaux, d'équipements et services. Les règles relatives aux hauteurs et aux emprises au sol sont souples et permettent la réalisation de programmes mixtes et d'une variété de formes urbaines.

En ce qui concerne les services, une stratégie spécifique à Bain-de-Bretagne (secteurs UAb et UBb) est mise en place. Ils sont autorisés uniquement au sein du périmètre de centralité, à l'exception des professions médicales et autres professions libérales. Enfin, une zone UC où l'implantation d'activités est limitée a été définie sur les secteurs résidentiels essentiellement constitués de lotissements, afin de limiter l'éparpillement de l'offre en commerces et services dans la ville.

AXE 8 : LES ÉQUIPEMENTS

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

Avec des équipements d'intérêt intercommunal relevant des gammes intermédiaire et supérieure, le pôle de bassin répond à la majorité des besoins quotidiens de la population du territoire. Le PADD vise à permettre un renforcement de cette offre, notamment via la prise en compte des projets envisagés à court terme par Bretagne porte de Loire Communauté.

Les secteurs de Bain-de-Bretagne intégrant des équipements structurants font l'objet d'une zone UL (bords de l'étang regroupant le site du centre aquatique communautaire et le camping ; lycée ; CAT ; centre hospitalier ; salle des fêtes de la Basse Bodais, etc.). Elle est exclusivement destinée aux sports, aux loisirs, au tourisme, aux hébergements de plein air, à l'accueil des gens du voyage et à tout autre équipement nécessaire au fonctionnement du territoire. Des règles souples sont mises en place dans cette zone, afin de permettre une adaptation facile des équipements existants.

Le PLUiH rend en outre possible la création d'équipements dans le Parc d'activités de Château-Gaillard, en raison de son accessibilité routière, de sa desserte par les transports en commun et de sa vocation grand public. La zone UEc permet la

réalisation de tout type d'équipements ; la zone UEi permet uniquement les équipements de type locaux techniques et industriels des administrations publiques et ou assimilés, tels que la plateforme des déchets.

Enfin, le PADD fait état du souhait de la Communauté de communes d'initier une réflexion sur le développement des réseaux de chaleur, en lien avec l'objectif 1 de l'axe 5 relatif à la filière bois-énergie. Des conditions favorables à celui-ci sont mises en place dans l'ensemble des zones de la ville (UA UB UC UL), par la possibilité d'implantation d'ICPE nécessaires à la commodité des habitants, par une augmentation significative des densités, etc.

Objectif 2 : Adapter les équipements aux nouveaux besoins

Toutes les Communes disposent des équipements clés de la vie locale tels qu'une école et une salle polyvalente. Les pôles secondaires de Crevin et Grand-Fougeray proposent une offre plus large d'équipements et de services. Conforter l'offre de proximité en adéquation avec leur structure démographique constitue l'objectif principal des municipalités.

L'extension d'équipements existants ou la création de nouveaux équipements est envisagée sur 12 secteurs. Ils sont présentés dans le tableau ci-après. Ils représentent au total 15,8 ha, surface correspondant à des besoins en baisse par rapport à la dernière décennie (2,9 ha consommés par an pour les équipements entre 2006 et 2016). Il est précisé que ces zones n'ont pas toutes vocation à être artificialisées ni à accueillir des équipements de proximité. Sur ces 15,8 ha, 4,7 ha sont réservés à des équipements sportifs et de loisirs/nature et 3,2 ha à des équipements d'intérêt intercommunal.

34 STECAL spécifiques (zone « Aet »), représentant au total une surface de 58,9 hectares ont été créés pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics techniques situés dans le milieu rural. Il s'agit uniquement d'équipements existants, à l'exception deux secteurs identifiés pour la création d'une station d'épuration au Sel de

Bretagne et d'une déchetterie sur les Communes de Pléchâtel et Bain-de-Bretagne. Ils sont présentés en annexe du présent document.

8 équipements existants à vocation de tourisme ou de loisirs font l'objet d'un zonage NL. Il s'agit de 4 terrains de sport communaux (Chanteloup, Saulnières, La Bosse-de-Bretagne, Pléchâtel) et de 4 équipements d'intérêt intercommunal (Parc musée des mines de la Brutz à Teillay ; Centre astronomique à La Couyère ; Parc animalier de Pléchâtel ; Aérodrome de Saint-Sulpice-des-Landes). Deux STECAL NL ont aussi été délimités sur les Communes de Teillay et de Sainte Anne sur Vilaine en vue de la création d'une aire naturelle de camping.

Objectif 3 : Permettre le développement des usages du numérique

La couverture numérique est amenée à être améliorée sur le territoire. Le PADD vise son optimisation. Le tome 1 du rapport de présentation présente le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de l'Ille-et-Vilaine et le déploiement du projet de Bretagne Très Haut Débit sur le territoire à horizon 2030. Le PLUiH capitalise ces futurs équipements et offre les conditions de leur développement. En particulier, les extensions prévues pour les parcs d'activités structurants sont d'ores et déjà couvertes par le très haut débit.

	Equipements de proximité		Equipement d'intérêt intercommunal		Equipements sportifs et de loisirs	
	Sur-face (ha)	Vocation	Sur-face (ha)	Vocation	Sur-face (ha)	Vocation
Chanteloup					2,2	Salle de sport
Crevin	0,35	Extension du cimetière	1,55	Salle des fetes	0	-
La Dominelais	3,8	Salle d'art et de spectacle	0		0	
La Noë-Blanche	0		0		1,4	Extension du stade
Le Petit-Fougeray	0,6	Salle polyvalente	0		0	
Sainte-Anne-sur-Vilaine	0		0		0,5	Extension du stade
Saint-Sulpice-des-Landes	0		0,7	Extension du foyer de vie	0	
Saulnières	0,45	Extension de la salle multifonction	0		0	
Le Sel-de-Bretagne	0		1	Extension de l'EHPAD	0,6	Equipements sportifs et de loisirs
Tresboeuf	2,7	Extension du cimetière, stationnements / Salle des fêtes	0		0	
Total BPLC	7,9		3,25		4,7	

Les secteurs « 1AUL »

AXE 9 : LES DÉPLACEMENTS SUR LE TERRITOIRE

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

Comme évoqué ci-avant, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) par bourg intègrent systématiquement une réflexion sur le principe de liaisons douces depuis les futurs quartiers d'habitation en direction des pôles d'équipements, de services et de commerces, ainsi que des arrêts de transports en commun. De nombreux emplacements réservés sont créés en vue de compléter le maillage existant.

Les élus souhaitent aussi améliorer les liaisons douces entre les bourgs et les hameaux du territoire. La réalisation d'un projet de ce type sera facilitée avec la création d'un emplacement réservé entre les bourgs de La Dominelais et de Grand-Fougeray.

Objectif 2 : Favoriser la découverte du territoire

Le PADD réaffirme l'engagement de Bretagne porte de Loire Communauté en faveur du développement des liaisons douces (voie verte et autres sentiers pédestres et boucles vélo). Elles participent à favoriser le parcours du territoire et la découverte de ses sites patrimoniaux et naturels. Leur création est rendue possible dans le PLUiH, notamment le long des grandes continuités paysagères et écologiques en zone N. Des emplacements réservés sont de plus mis en place en vue de faciliter les acquisitions foncières par la Collectivité, préalable au prolongement de la voie verte au niveau de Bain-de-Bretagne.

Objectif 3 : Soutenir le développement du tourisme vert

Les élus souhaitent contribuer à l'animation d'une activité touristique en prise avec le caractère rural du territoire. 28 STECAL « NL » ont été créés pour les équipements publics et activités privées à vocation de tourisme et de loisirs. 17 secteurs (zones « NLe »), représentant une surface de 48,7 hectares, visent à maintenir le potentiel de sites existants en leur assurant des possibilités d'évolution. 13 secteurs (zones « NL », « NL1 » et NL2), représentant une surface de 65,3 hectares, visent à permettre l'émergence de projets d'aménagements de loisirs, d'aires de camping et d'habitation légère de loisir dont la réalisation est prévue à court terme. Ces derniers ont été délimités en concertation avec les porteurs de projet (voir annexe du présent document). A noter que sur les 114 hectares, 84,7 hectares n'ayant pas vocation à être imperméabilisés font l'objet d'un zonage NL1 ou NLe1, qui diffère de la zone N uniquement en ce qu'il autorise les aménagements légers de loisirs et d'agrément de type aires de jeux, parcours sportifs, et l'habitation légère de loisir.

Les conditions de maintien et d'amélioration d'une offre en hébergement diversifiée en vue de favoriser la halte des visiteurs sont prévues par le PADD. Le développement des activités considérées comme dans le prolongement de l'activité agricole est rendu possible dans le PLUiH (Voir objectif 3 de l'axe 1).

AXE 10 : LES PAYSAGES CONSTRUITS

Objectif 1 : Valoriser le patrimoine bâti

Le PADD met l'accent sur la valorisation du patrimoine vernaculaire, qui participe à l'identité du territoire. Des dispositions réglementaires sont prises pour protéger le

petit patrimoine (mise en place d'un permis de démolir, interdiction du changement de destination) et les murs en pierre.

La possibilité pour les ménages de s'installer hors des bourgs, motivée par la volonté de favoriser l'arrivée d'une population attirée par la qualité de vie et le caractère rural du territoire a été concrétisée en priorité par la mobilisation de l'existant (Voir objectif 1 de l'axe 13 concernant le caractère exceptionnel des STECAL habitat). Le PLUiH désigne 744 constructions susceptibles de changer de destination vers le logement et l'hébergement hôtelier et touristique. Ce repérage est le fruit d'un travail d'inventaire mené par les Communes qui s'est appuyé sur la reconnaissance de la valeur patrimoniale des constructions et l'éloignement vis-à-vis des exploitations agricoles. Les critères cumulatifs retenus pour réaliser cet inventaire sont présentés dans la partie « Justification des dispositions réglementaires et du POA ».

Objectif 2 : Oser l'alliance entre ancien et contemporain

Le PADD vise l'accompagnement du développement urbain, dans une logique de souplesse dans la conception architecturale et d'attention au contexte paysager. Les règles de la zone UA, notamment en termes d'implantation et de hauteur, visent à prendre en compte le contexte urbain alentour, tout en laissant place à la création architecturale. Les zones UB et UC laissent libre cours à des implantations et des formes urbaines variées. Les constructions présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural telles que définies dans le PLUiH sont elles aussi soumises à permis de démolir. Les travaux les concernant sont soumis au respect de règles spécifiques visant à ne pas dénaturer la conception d'origine.

Il en est de même des règles prévues dans les hameaux constructibles du PLUiH. Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) reconduit les permanences de l'Architecte Conseil aux particuliers sur la définition des projets, qu'il s'agisse de transformation de l'existant ou de construction neuve.

Concernant le bâti agricole, le PADD met l'accent sur l'insertion paysagère des bâtiments. Des dispositions réglementaires concernant l'adaptation des constructions à la topographie, le traitement des façades et des toitures vont dans ce sens. La préservation des linéaires bocagers et les nouvelles plantations sont encouragées dans le règlement et dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique (OAP) « Le bocage ».

Objectif 3 : Soigner les franges agricoles

Cet objectif vise à créer de nouvelles franges urbaines de qualité, que ce soit pour le cadre de vie des habitants que pour l'intégration paysagère des futures opérations d'urbanisation. Les OAP, mises en place sur l'ensemble des secteurs « à urbaniser » et sur les secteurs stratégiques dans les zones U, sont volontairement souples de manière à laisser une marge de manœuvre aux futurs aménageurs. Elles sont complétées par d'autres dispositions du PLUiH.

Le respect de l'existant est traduit dans les OAP par secteur par la protection de linéaires bocagers, la valorisation des boisements à intégrer dans la conception du projet. Enfin, l'importance de la prise en compte de la topographie est soulignée dans les secteurs en pente.

A noter que la mise en œuvre de la protection des linéaires bocagers pourra prendre appui sur l'OAP « Le bocage », qui prévoit des dispositions spécifiques pour les linéaires bocagers situés dans des opérations d'ensemble. Le règlement encourage l'utilisation d'essences locales, sans pour autant désigner des essences spécifiques.

Le PADD souligne le soin à apporter aux nouvelles franges urbaines, en particulier afin de prendre en compte les potentielles nuisances entre habitat et activité agricole. Elles sont désignées dans les OAP des secteurs situés en extension urbaine (création de lisières plantées, etc.). La création d'espaces tampons est aussi traduite dans le règlement par la création de secteurs Nj en frange urbaine, où peuvent

être développés des projets d'appropriation des espaces naturels, d'agriculture ou de gestion des eaux pluviales.

AXE 11 : LA TRAME VERTE ET BLEUE

Objectif 1 : Préserver les réservoirs de biodiversité

Bretagne porte de Loire Communauté dispose d'espaces naturels riches du point de vue de la biodiversité et des habitats qu'ils proposent. On recense notamment le site Natura 2000 des Marais de Vilaine, des sites inscrits ou classés, des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et des zones humides. Ces espaces sont imbriqués dans la matrice agricole du territoire.

Le PLUiH, à travers le PADD et la traduction réglementaire, vise à préserver ces éléments sensibles d'un point de vue paysager et environnemental, en cohérence avec les enjeux d'un développement agricole durable.

Les réservoirs de biodiversité faisant l'objet d'une protection réglementaire ou inventoriés et les zones humides riveraines des cours d'eau ont été préservés par un zonage « N » réglementant strictement les constructions autorisées. En cohérence avec le PADD, la zone « N » permet les liaisons douces et équipements nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces. Le site Natura 2000 des Marais de Vilaine fait l'objet d'un zonage spécifique « Nn » où les aménagements sont soumis à l'article L.414-4 du code de l'environnement (évaluation des incidences sur le site Natura 2000).

Le PADD affirme aussi la volonté de prendre en compte la gestion durable des boisements. Les espaces boisés inventoriés par Breizh bocage font l'objet d'une

intégration préférentielle en zone « N ». Seuls les espaces boisés représentant un intérêt écologique ou paysager significatifs (inclus en ZNIEFF de type 1, site Natura 2000, Sites inscrit et classé) et des boisements susceptibles d'être menacés par la pression urbaine sont classés comme espaces boisés classés (EBC) afin d'en assurer la préservation. Pour le restant des boisements, ceux couverts par un document de gestion durable avec programme de coupes et de travaux font l'objet d'un zonage spécifique « Nf » sans surcharge EBC. Y sont autorisés les aménagements liés à l'exploitation de la ressource forestière. Enfin, le règlement graphique désigne les beaux arbres et les arbres remarquables à protéger. La stratégie du PLUiH en matière de boisements est synthétisée dans le tableau ci-après.

Au total, le PLUiH classe 15 347 hectares, soit 33 % du territoire, en zone N « banale » (« N », « Nn », « Nf », « Nj »).

Objectif 2 : Protéger et restaurer les corridors écologiques

Le PADD a pour objectif la protection des grands corridors écologiques du territoire, de la trame bleue constituée par les cours d'eau et les zones humides, et de la trame verte constituée du maillage bocager.

Les vallées du Semnon, de la Chère et de la Vilaine, les cours d'eau et leurs zones humides riveraines, sont protégés en zone « N ». Le règlement écrit définit en outre une bande inconstructible de 5 ou 10 mètres aux abords des cours d'eau selon les zones. Les zones humides inventoriées sont identifiées aux documents graphiques à titre indicatif, associées à des prescriptions particulières du règlement écrit en vue d'en assurer la préservation. Elles sont issues des inventaires des zones humides de cinq Communes (Poligné, Grand-Fougeray, Saint-Sulpice-des-Landes, Sainte-Anne-sur-Vilaine, Pancé) et de Bretagne porte de Loire Communauté, validés par la Commission Locale de l'Eau du SAGE Vilaine. A noter que des inventaires détaillés ont aussi été conduits par Bretagne porte de Loire Communauté sur les potentielles zones « à urbaniser » et sur des zones « U »

	Communes	Document de gestion avec programme de coupes et de travaux	Zonage	EBC
Boisements sans enjeu écologique ou paysager majeur	–	non	N	non
Boisements sans enjeu écologique ou paysager majeur	–	oui	Nf	non
Site Natura 2000 "Marais de Vilaine"	Sainte-Anne-sur-Vilaine	non	Nn	oui (boisements humides parmi les habitats d'intérêt communautaire)
ZNIEFF de type 1 "Bord du Painel à la Monnerais - Landes du Châtelier"	Sainte-Anne-sur-Vilaine	non	N	non (chênaies acidiphiles - 2% de la surface de la ZNIEFF - parmi les habitats autres)
ZNIEFF de type 1 "Etang des Messiers"	Chanteloup	oui	N	non (chênaies acidiphiles - 1% de la surface de la ZNIEFF - parmi les habitats autres)
ZNIEFF de type 1 "Etang de la Jarillais"	Chanteloup, Crevin	oui	N	non (chênaies acidiphiles - 5% de la surface de la ZNIEFF - parmi les habitats autres)
ZNIEFF de type 1 "Bois de Ferchaud"	Crevin	oui	N	oui (chênaies acidiphiles - 80% de la surface de la ZNIEFF - parmi les habitats autres)
ZNIEFF de type 1 "Lande de Bagaron"	Bain-de-Bretagne, Pléchâtel	oui	N	oui (chênaies acidiphiles et hêtraies - 15% et 5% de la ZNIEFF)
ZNIEFF de type 2 "Forêt de Teillay"	Teillay	non	N	non
ZNIEFF de type 2 "Bois de Pouez et Ferchaud"	Chanteloup, Crevin	oui	N (présence de 3 ZNIEFF de type 1)	non
ZNIEFF de type 2 "Bois de la Griffais"	Poligné	oui	N	non
Site classé et inscrit "Les Corbinières" (hors ENS)	Sainte-Anne-sur-Vilaine	oui (très ponctuel)	N	oui (côteaux boisés à valeur paysagère et écologique)
Site inscrit "Le Tertre gris et le bois de la Saudrais"	Pancé, Pléchâtel, Poligné	oui (bois de la Saudrais)	N	oui (bois et côteaux boisés à valeur paysagère et écologique)
ENS "Parc de la Tour Dugesclin"	Grand-Fougeray	non	N	non (gestion du Département)
Bois route de Pierric (ZT 48, 49)	Grand-Fougeray	non	A	oui (bois à valeur paysagère)
Bois rue Alain Le Grand (AC 165, 166 hors emplacements réservés)	Grand-Fougeray	non	UB	oui (bois à valeur paysagère)
Bosquet (YK 292 hors chemin piéton sur 201 et 161) Parc d'activité du Pays de Grand-Fougeray	Grand-Fougeray	non	UEi	oui (bois à valeur paysagère)
Bosquet (YI 239) Parc d'activité du Pays de Grand-Fougeray	Grand-Fougeray	non	UEi	oui (bois à valeur paysagère)
Bosquet (YK 21 à 27 et 29) Parc d'activité du Pays de Grand-Fougeray	Grand-Fougeray	non	UEi	oui (bois à valeur paysagère)
Bosquet déchetterie La Bataillais (YK 226)	Grand-Fougeray	non	Aet	oui (bois à valeur paysagère)
Bois	Chanteloup	oui	N	oui (bois à valeur paysagère)
Arbres remarquables isolés	–	–	–	oui

La protection des boisements dans le PLUiH

strictement à la Loi sur l'Eau dans le cadre de l'aménagement du territoire.

Sont identifiés en annexe « Le réseau hydrographique » du PLUiH les sous bassins identifiés par le SAGE comme prioritaires pour la diminution du flux d'azote et vis-à-vis de la gestion de l'étiage, dans lesquels l'autorisation de destruction des zones humides, dans le cadre de projets soumis à déclaration ou autorisation des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'environnement est soumise à conditions.

L'objectif 3 de l'axe 11 présente plus spécifiquement les orientations en matière de protection des linéaires bocagers.

Objectif 3 : Sensibiliser et accompagner les acteurs du bocage

Le PADD promeut une gestion adaptée du bocage en vue de sa pérennisation. Les services de Bretagne porte de Loire Communauté proposent un accompagnement technique de la profession agricole et des habitants pour sensibiliser aux enjeux de protection du maillage bocager et de soutenir la dynamique de replantation.

Le PLUiH traduit cette stratégie par une protection souple. L'objectif des élus est non pas de figer le maillage bocager, mais de suivre son évolution et d'accompagner les projets de l'ensemble des pétitionnaires, qu'il s'agisse des agriculteurs, des habitants ou des collectivités. Le régime de protection privilégié dans le PLUiH est celui de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, afin de permettre une gestion des haies et des projets d'arrachage au cas par cas.

L'orientation thématique « Le bocage » s'attache à sensibiliser les porteurs de projet aux enjeux sous-jacents au bocage et à prévoir des compensations quantitatives et qualitatives (replantations ou non) graduées en fonction des enjeux environnementaux ou agricoles en présence.

Objectif 4 : Promouvoir la nature en ville

Le PADD vise la protection de la nature « ordinaire » dans les espaces urbanisés. Ils jouent un rôle de maintien et de

renforcement de la biodiversité et des continuités écologiques en confortant les échanges bourg-campagne. La valorisation de la nature en ville répond aux enjeux de régulation du climat, de lutte contre la formation d'îlots de chaleur et de maintien d'espaces paysagers récréatifs. Ces espaces jouent également un rôle paysager important dans le maintien du caractère rural des communes.

Trois grands leviers sont mobilisés à cette fin dans le PLUiH. Des cœurs d'îlot arborés et des parcs paysagers ont été protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Quelques espaces naturels traversant ou en limite de tissus urbanisés (abords de cours d'eau, d'étang, etc.) ont été protégés en zone « Nj » où peuvent être développés des projets d'appropriation des espaces naturels, d'agriculture ou de gestion des eaux pluviales. Enfin, le règlement vise un aménagement limitant l'imperméabilisation du sol et favorisant l'infiltration des eaux pluviales. Des dispositions spécifiques sont prises dans les zones spécifiques de Bain-de-Bretagne, en vue d'un aménagement qualitatif des espaces libres dans les grandes opérations d'ensemble.

ORIENTATION N°3. L'HABITAT. MIEUX

RÉPONDRE AUX ATTENTES DES HABITANTS

LES ENJEUX

L'intégration du volet habitat au PLUi a pour objectif de concrétiser les objectifs d'accueil de population définis à l'échelle du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine, par une programmation en logements sur 15 ans, prenant en compte construction neuve et mobilisation de l'existant. Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) doit au-delà du règlement du PLUiH, préfigurer les actions menées par la Collectivité et ses partenaires sur une période de 6 ans suivant l'approbation du PLUiH (2020-2026).

Bretagne porte de Loire Communauté a bénéficié d'une croissance démographique très soutenue au début des années 2000 (Voir partie « Les perspectives d'évolution de la population »), grâce notamment à un différentiel de prix par rapport au reste de l'aire urbaine rendant le marché accessible. Il en ressort un parc de logements globalement récent et un modèle d'habitat prédominant, celui de la maison individuelle en accession à la propriété.

Cependant, la forte proportion de logements antérieurs à 1919, en particulier dans les communes rurales ayant connu une faible évolution de leur parc sur la période récente, révèle un enjeu de valorisation du parc existant, en lien avec la problématique énergétique. Le phénomène de vacance en particulier est très visible au Sud, là où au Nord du territoire le marché de l'occasion représente une possibilité d'emménagement rapide à proximité du lieu de travail.

Un Programme Local de l'Habitat a été mis en œuvre par l'ex Communauté de communes de Moyenne-Vilaine-et-Semnon entre 2008 et 2014. Il en ressort un bilan en

demi-teinte, notamment en termes de conseil foncier pour les petites Communes. L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et le partenariat avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPFB) sont les actions ayant connu les résultats les plus positifs. Un enjeu fort pour les élus est celui d'une meilleure lisibilité des actions menées par les nombreux partenaires intervenant sur le territoire.

Bien que la réponse à la demande locative sociale manque de fluidité, un renouveau est visible en matière de production de logements locatifs sociaux, en particulier dans les trois pôles. Les petites Communes font état de difficultés à développer ce type d'offre dans leurs opérations, en raison de l'absence de demande recensée et de la difficulté d'y atteindre l'équilibre financier pour les bailleurs.

L'ex CCMVS a mené des actions fortes en faveur des populations ayant des besoins spécifiques : création des logements d'urgence du Clos Loisel ; résidence habitat jeune du Zéphir ; création et gestion de l'aire d'accueil des gens du voyage, etc.

Les orientations retenues en matière d'habitat sont réparties en 4 grands axes : le développement urbain ; la construction neuve ; l'animation de la politique de l'habitat ; les besoins spécifiques.

- Poursuivre et répartir la croissance démographique ;
- Mieux accompagner le développement urbain ;
- Permettre une meilleure appropriation de la politique de l'habitat par les élus et par les habitants et favoriser la reprise du parc ancien ;
- Diversifier l'offre de logements en lien avec l'armature urbaine.

AXE 12 : LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Objectif 1 : Mieux répartir la dynamique démographique

Les élus de Bretagne porte de Loire Communauté souhaitent avant tout maintenir des capacités d'accueil sur le territoire en parallèle de son développement économique.

Le projet a été élaboré en compatibilité avec les objectifs de population et de production de logements du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine (voir partie « Les perspectives d'évolution de la population »).

Le SCoT défend une approche équilibrée et solidaire du développement du territoire. Le PADD rappelle que les objectifs d'accueil sont différenciés par type de pôle, à savoir :

- Le taux de croissance annuel envisagé sur Bain-de-Bretagne, pôle de bassin du territoire est de 2% ;
- Il est de 1,8% à Crevin et Grand-Fougeray, les pôles secondaires ;
- Il est de 1,5% dans les 17 autres pôles de proximité.

Le PADD rappelle la prospective du SCoT, qui prévoit plus de 46 306 habitants à horizon 2035 sur la Communauté de communes, soit l'accueil de près de 663 habitants par an et de 9 945 habitants sur la période 2020-2035.

Objectif 2 : Assurer un niveau de production suffisant

Le PADD rappelle que le SCoT estime que la production de 324 logements par an (avec une taille des ménages envisagée de 2,25/2,40/2,50 selon les types de pôles) sera nécessaire pour atteindre l'objectif fixé. Cet objectif s'inscrit dans la continuité de la période passée (voir partie « Les perspectives d'évolution de la population »).

Le PLUiH est calibré pour la production de 4717 logements à horizon 15 ans, soit 314 logements par an. Cette durée de vie permet une vision à long terme du développement des communes : mise en œuvre d'une stratégie d'acquisition foncière, limitation de la hausse des prix du foncier et visibilité sur la vocation des terres pour les agriculteurs.

A noter que dans le projet de PLUiH finalisé, 32% des zones AU à vocation d'habitat devront faire l'objet d'une procédure d'évolution du PLUiH pour être ouvertes à l'urbanisation (zones 2AU), ce qui permet une maîtrise accrue du développement urbain par les Communes.

Pour rappel, les objectifs de production neuve par type de pôle sont les suivants :

- 96 constructions par an, soit 30,1% de la production neuve à Bain-de-Bretagne ;
- 27 et 25 constructions par an à Crevin et Grand-Fougeray, soit 17,8% de la production neuve dans les deux pôles secondaires ;
- 145 constructions par an, soit 49,5% de la production dans les 17 pôles de proximité.

Le PADD prévoit une estimation au plus juste des besoins en extension en fonction des capacités de densification de chaque Commune et des opérations en cours de commercialisation. La démarche qui a été mise en œuvre est détaillée dans l'objectif 1 de l'axe 13.

Objectif 3 : Organiser le développement pour minimiser les risques et les nuisances

Le territoire est soumis à plusieurs types de risques et de nuisances, notamment d'inondation. Le PADD vise à minimiser l'exposition des populations face à ces risques et nuisances par le principe de précaution et à limiter les possibilités d'urbanisation à proximité des risques connus ou prévisibles.

Plusieurs dispositions du PLUiH concrétisent cet objectif. Les risques naturels (inondation, mouvement de terrain ou minier, feu de forêts, météorologique, radon,

arrêtés de reconnaissances de l'état de catastrophe naturelle), technologiques (rupture de digue, transport de matériaux dangereux, industriel), les pollutions (sites pollués ou susceptibles de l'être en activité ou dont l'activité a cessé, la pollution atmosphérique), les nuisances (installations classées pour l'environnement (ICPE), nuisances sonores) font l'objet d'une information dans le tome 1 du rapport de présentation.

La gestion des risques est également prise en compte par la transposition sur le document graphique des périmètres des trois Plans de Prévention des Risques Inondations (PPRI) applicables sur le territoire (des bassins de la Moyenne Vilaine et de ses affluents, de la Seiche et de l'Ise, de la Vilaine et de ses affluents). Le règlement renvoie aux PPRI, qui sont annexés au PLUiH. Les zones inondables issues des atlas des zones inondables figurent elles aussi le règlement graphique. Des dispositions permettant de les préserver de toute urbanisation nouvelle, en compatibilité avec le Plan de Gestion des Risques (PGRI) du bassin Loire-Bretagne, sont transposées dans le règlement écrit.

Concernant les nuisances, le PLUiH limite l'implantation des ICPE en zones UA, UB, UC, UL. Seules celles qui correspondent à des besoins nécessaires à la commodité des habitants de la zone (exemple des réseaux de chaleur) sont admises. Sont également interdites dans l'article 1.2 les constructions et installations incompatibles avec la salubrité et la sécurité d'un quartier d'habitation. Enfin, les périmètres de voisinage d'infrastructure de transport terrestre (classement sonores) sont reportés sur le règlement graphique.

AXE 13 : LA CONSTRUCTION NEUVE

Objectif 1 : Limiter la consommation des espaces

Le PADD rappelle les enveloppes foncières maximales pour l'habitat prévues par le SCoT. Elles sont sur Bretagne porte de Loire communauté de 17,4 hectares par an, soit près de 261 hectares sur la durée de vie 2020-2035 du PLUiH.

Le PADD se fixe pour objectif de réduire la consommation foncière, dans un souci de respect des espaces naturels et agricoles, et de préservation des paysages. Plusieurs dispositions du PLUiH doivent concourir à produire des logements sans consommer d'espace, qu'il s'agisse de l'inventaire des potentiels en densification ou des objectifs de changements de destination et de remise sur le marché de logements vacants. Pour rappel, le projet est mis en regard avec la réceptivité du territoire dans la partie « les perspectives d'évolution de la population ».

En réponse à l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme, afin de modérer la consommation de l'espace et de lutter contre l'étalement urbain, le PADD fixe les objectifs chiffrés suivants :

- Construire au minimum 25% des constructions en densification des enveloppes urbaines (renouvellement urbain, comblement des dents creuses, des cœurs d'îlots et divisions parcellaires). Pour rappel, dans le projet de PLUiH, les constructions en densification (hors opérations en cours) représentent 29,3% de l'offre en logements et 31,8% de l'offre en construction neuve.
- Limiter la consommation foncière liée à l'habitat à 160 hectares sur les 15 prochaines années (10,7 ha par an). Cela correspond à diminuer la surface d'espaces naturels, agricoles et forestiers consommés par

logement de 613 m² entre 2006 et 2016 à 317 m². Avec ce chiffre, il ne s'agit pas d'estimer la taille des futurs terrains à urbaniser (une densité de 15, 20 et 28 logements par hectare a été appliquée dans les différents pôles). Il s'agit d'une donnée théorique permettant de visualiser l'effort de la collectivité pour réduire la part des logements produits par consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers dans sa programmation. Le PLUiH prévoit ainsi par an en moyenne une production de 314 logements et une consommation de 10,1 ha, quand sur la période 2006-2016 ces mêmes chiffres sont d'environ 145 logements (estimation à partir des données sitadel 2005-2014) et de 8,9 ha (analyse de la consommation des espaces par l'habitat hors espaces artificialisés).

Au final le projet de PLUiH finalisé compte 151,9 hectares de zones AU à vocation d'habitat (et 7,9 hectares à vocation d'équipements de proximité), soit 61,8% de l'enveloppe foncière du SCoT sur 15 ans.

- Diminuer les réserves foncières à vocation d'habitat de 40% minimum par rapport aux documents en vigueur. Ce calcul dans le projet de PLUiH finalisé est fait en excluant les Communes couvertes par le RNU ou par une carte communale (à savoir Saint-Sulpice-des-Landes, Teillay, La Dominelais et Lalleu) qui concentrent 22,1 hectares des surfaces à urbaniser à vocation d'habitat. Dans les 16 autres communes, couvertes par un PLU ou par un POS, les surfaces « AU habitat » ont été diminuées de 42% (130,1 ha contre 221 hectares dans les POS et PLU en vigueur).

Le PADD fixe l'ambition de favoriser la densification du tissu existant, dans le double objectif de limiter l'urbanisation des espaces naturels et agricoles et d'optimiser les espaces déjà imperméabilisés et desservis par les réseaux.

Les enveloppes urbaines des bourgs, des hameaux et villages ont fait l'objet d'une

analyse de la capacité de densification (Voir partie « Les perspectives d'évolution de la population »). Pour rappel, elle a révélé une capacité d'environ 1 399 logements en densification (densification spontanée dans le diffus, dans les secteurs stratégiques, dans secteurs de renouvellement ou mutables), soit environ 29,3% des logements et 31,8% des constructions prévues. A noter que les opérations en cours ont été intégrées dans le potentiel du PLUiH. Elles représentent 434 logements, soit environ 9,1% des logements et 9,9% de la construction.

Plusieurs dispositions du PLUiH visent à soutenir une dynamique de densification « spontanée » :

- L'affichage des potentiels de densification dans les OAP, permettant l'information des pétitionnaires en quête d'un terrain d'implantation ;
- La recherche de l'optimisation de l'usage des terrains de « taille critique » à savoir de plus de 1000 m² dans le règlement ;
- L'absence de règle d'implantation pour les constructions en second rang ;
- La possibilité pour les constructions de s'implanter en semi-mitoyenneté ou en mitoyenneté ;
- La sensibilisation à de « bonnes pratiques » dans l'OAP thématique « La densification spontanée ».

Dans le but de combler des dents creuses sans valeur agro-économique et de préserver au maximum les terres agricoles de qualité, les développements résidentiels se font en priorité dans les zones urbaines des bourgs et des hameaux. Les STECAL à vocation d'habitat ont été définis de manière exceptionnelle : 19 STECAL « Ah » ont été retenus (Voir annexe du présent document). Les critères de sélection sont présentés dans la partie « Justification du dispositif réglementaire et du POA ».

Objectif 2 : Maîtriser le contenu des opérations

Les objectifs de densité formulés par le PADD sont ceux du SCoT. Une densité moyenne par type de pôles est fixée : 28 logements / ha à Bain-de-Bretagne ; 20 logements / ha à Crevin et Grand-Fougeray ; 15 logements / ha dans les pôles de proximité. La densité minimale prévue par le SCoT dans les opérations d'ensemble est aussi rappelée : 20, 15 et 12 logements / ha selon les types de pôles. Ces définitions, ainsi que l'article R.142-1 du Code de l'urbanisme qui précise que cette densité minimale s'applique, au-delà du PLUiH, aux lotissements, remembrements réalisés par des associations foncières urbaines et les constructions soumises à autorisations, lorsque ces opérations ou constructions portent une surface de plancher de plus de 5000 m² de surface de plancher, est rappelé en introduction du dossier d'OAP.

Le PADD précise qu'il s'agit de moyennes ayant vocation à être déclinées dans les projets des Communes dans les différents secteurs d'OAP, en fonction de leur situation par rapport aux services et équipements et du contexte (tissu urbain alentour, topographie).

Ces densités sont ambitieuses au regard des densités mises en œuvre sur la période récente. Elles sont à même d'induire un changement sensible des modes d'habiter sur le territoire (voir partie « Les perspectives d'évolution de la population »). Le PADD indique sur ce point que l'implantation des constructions devra permettre de répondre aux objectifs d'intégration paysagère, d'orientations favorables et de limitation des ombres portées. Cet objectif est traduit dans les OAP, qui indiquent au cas par cas les limites de secteurs à soigner en vue de la transition avec les constructions existantes, les pentes à valoriser pour l'implantation des constructions, ou encore l'orientation à privilégier dans le découpage parcellaire.

Les élus ont fait le choix de délimiter des secteurs d'OAP en zone UB, afin de valoriser des potentiels dans le diffus qu'une urbanisation au coup par coup non

organisée pourrait grever. Il n'est pas paru souhaitable d'y reprendre les objectifs de densité du SCoT de manière systématique, notamment afin de respecter les trames urbaines existantes, bien souvent très « lâches ». Il s'agit aussi de ne pas décourager les initiatives privées de valorisation foncière ne passant pas nécessairement par des opérations d'ensemble. L'OAP « La densification spontanée » a vocation à sensibiliser les ménages quant aux démarches préalables à la division d'un terrain et à préserver l'intimité des habitations, objectif énoncé dans le PADD.

Objectif 3 : Développer une stratégie foncière

Cet objectif a été retenu par les élus en vue d'une mobilisation efficace du foncier, et notamment des zones AU définies dans le PLUiH. Un échéancier prévisionnel d'ouverture l'urbanisation a été élaboré sur chaque commune. Il s'agit d'une feuille de route mettant en évidence les leviers fonciers et immobiliers à mobiliser en vue de la réalisation des objectifs de production de logements. Des secteurs dits « stratégiques » ont été identifiés dans les zones U, afin de flécher une éventuelle intervention publique de la collectivité en partenariat avec l'Etablissement Public Foncier ou d'organiser une éventuelle densification « spontanée ».

Les élus ont souhaité permettre une maîtrise foncière publique dans l'ensemble des Communes. Une attention particulière a été apportée aux communes rurales, dans lesquelles les aménageurs privés sont absents et qui manquent de moyens techniques et financiers pour lancer des opérations. Cette orientation est traduite par l'action 1 du Programme d'orientations et d'actions (POA) : mise en place d'un droit de préemption, d'un dispositif de veille foncière et d'un référentiel de prix sur les terrains constructibles, d'une aide financière à l'acquisition de terrains pour les communes dépourvues d'opération d'ensemble ; pérennisation du Conseil en urbanisme partagé, etc.

Enfin, le PADD précise que la programmation du projet urbain élaboré par la Commune de Bain-de-Bretagne sera intégrée au PLUiH. L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation prévoit la création de 120 logements (8,3% du potentiel en construction de la Commune) dans 2 secteurs identifiés comme mutables à horizon 15 ans et pour lesquels la Commune a d'ores-et-déjà lancé des études (Ancien cinéma, Gare routière). Les secteurs stratégiques de densification retenus représentent quant à eux près de 275 logements (19,1% du potentiel en construction). Le reste de la programmation est partagée entre opérations en cours (10,4%), densification spontanée (5,1%) et extensions (55%).

AXE 14 : L'ANIMATION DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Objectif 1 : Mieux connaître le marché de l'habitat

Le volet habitat du PLUiH vise à identifier Bretagne porte de Loire communauté comme le pivot territorial des actions menées en faveur de l'habitat. L'objectif retenu lors de l'élaboration du POA a notamment été d'optimiser les actions existantes et de clarifier l'engagement de la Communauté de communes.

Le PADD vise l'amélioration de la connaissance des marchés de l'occasion et du neuf afin de mieux appréhender les effets de la politique locale de l'habitat. Les élus ont souhaité que les dispositifs de suivi et d'animation, qui étaient éclatés entre plusieurs acteurs de l'habitat ou revenaient à l'Agence d'Urbanisme de Rennes dans le PLH de l'ex CCMVS, soient territorialisés. L'action 9 du POA est dédiée au suivi du volet habitat, pour lequel des moyens

humains (suivi et animation habitat, urbanisme) et politiques (comité de suivi) sont prévus. A noter que les « ressources humaines », les partenaires, les moyens financiers prévisionnels et les dispositifs de suivi-évaluation sont détaillés pour chacune des 9 actions du POA.

Objectif 2 : Améliorer l'information à destination des ménages

Le PADD affiche un objectif global d'amélioration de l'information à destination des habitants et des ménages ayant un projet d'habitat sur le territoire. Plusieurs modalités de mise en œuvre du POA y concourent : regroupement des permanences existantes dans un lieu unique et organisation de permanences délocalisées, création d'un guichet unique pour accompagner les projets de rénovation (Espace Rénovation Habitat), conception d'outils de communication sur l'offre en terrains à bâtir, etc. Une table-ronde l'habitat ouverte à l'ensemble des acteurs de l'habitat permettra un partage d'informations avec la Communauté de communes.

Objectif 3 : Accompagner la revalorisation du parc privé

Le PADD intègre un objectif d'amélioration du parc privé. Le lancement d'une nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), sans être acté, est envisagée. Le POA précise la stratégie de la Communauté de communes en la matière dans son action 3 : poursuite des permanences post OPAH ; lancement d'un appel d'offre relatif à l'étude préopérationnelle OPAH permettant de délimiter des objectifs quantitatifs et territorialisés, etc.

Le règlement du PLUiH offre en outre des conditions favorables à la rénovation du parc ancien, en permettant l'isolation thermique des bâtiments existants (article 2.2.3), ainsi que les travaux de réhabilitation et d'extensions.

Objectif 4 : Encourager la lutte contre la précarité énergétique

Bretagne porte de Loire Communauté se donne un objectif global d'amélioration des performances énergétiques des constructions, que ce soit dans le neuf ou dans l'ancien. Le règlement met en place des conditions favorables à la réalisation de cet objectif : incitation à l'exemplarité énergétique ou environnementale dans les nouvelles constructions (conception bioclimatique, performance thermique, utilisation d'énergie renouvelable...) ; contraintes minimales pour les dispositifs de production d'énergies renouvelables dans les nouvelles constructions.

La création de la Plateforme Locale de Rénovation de l'Habitat par le Pays des Vallons de Vilaine, dénommée « Espace Rénovation Habitat », a été concomitante à l'élaboration du PLUiH. Bretagne porte de Loire Communauté soutient financièrement cette démarche qui vise la massification de la rénovation des logements, avec un objectif de plus de 727 logements rénovés en 6 ans, soit près de 120 logements par an, formalisé dans le POA. Afin de mieux prendre en compte les situations de précarité énergétique, il est prévu que l'accompagnement des ménages soit gradué en fonction de leurs moyens financiers.

AXE 15 : LES BESOINS SPÉCIFIQUES

Objectif 1 : Diversifier l'offre

Le PADD vise un objectif général de diversification de l'offre au sein de la production nouvelle et d'exigences plus fortes dans les pôles.

Des objectifs de densité soutenue (entre 40 et 50 logements par hectare) ont été intégrés à la programmation de Bain-de-

Bretagne, dans les sites stratégiques ciblés dans l'objectif 3 de l'axe 13.

Les OAP des secteurs de Bain-de-Bretagne, Crevin et Grand-Fougeray indiquent des formes urbaines à privilégier afin de diversifier l'offre de logements : individuel libre et groupé, intermédiaire, voire collectif. Ces éléments ne sont, sauf exception, pas précisés dans les 17 autres Communes, sans que cela n'empêche l'émergence de formes alternatives à l'individuel libre, rendues possibles par le règlement.

Objectif 2 : Soutenir les petites opérations de logements sociaux

La création de logements locatifs sociaux a été envisagée sous deux aspects : celui de la compatibilité avec les orientations du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine et celui d'une répartition solidaire à l'échelle des 20 Communes.

Le PADD fixe un objectif de 20% de logements locatifs sociaux dans la production neuve à Bain-de-Bretagne et de 10% à Crevin et à Grand-Fougeray. Il ne donne aucun objectif de mixité sociale dans les pôles de proximité. Les élus souhaitent éviter une approche systématique de la création de logements locatifs sociaux dans les opérations d'ensemble. La diversification du parc de logements passe notamment par la mise à disposition de terrains aux bailleurs dans les opérations en maîtrise d'ouvrage communale, mais aussi par la création d'opportunités dans le diffus, en fonction de la demande locative sociale recensée.

Des objectifs de production dans le règlement ou dans les OAP pourraient s'avérer inutilement contraignants en phase opérationnelle. L'objectif de 5% du volet habitat est rappelé à titre uniquement incitatif dans les OAP. Enfin, les élus ont souhaité que soit prévu un mécanisme de solidarité en matière de création de logements locatifs sociaux entre communes « porteuses » et communes rurales. L'action 5 du POA concrétise cette ambition par une majoration de l'aide accordée par Bretagne porte de Loire Communauté pour les opérations dites multi-sites et une meilleure

évaluation du reste à charge des bailleurs dans les opérations locatives sociales.

A noter que cet objectif de développement de l'offre locative sociale est pleinement intégré dans l'action 2 du POA relative aux opérations en renouvellement urbain qui feront l'objet d'une convention avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne.

Objectif 3 : Mieux prendre en compte la demande locative sociale

Le PADD donne les éléments devant prévaloir à l'attribution des logements locatifs sociaux par Bretagne porte de Loire communauté. L'objectif est de permettre l'accueil de tous par la création d'une offre locative sociale en adéquation avec la demande. L'action 5 du POA prévoit la gestion de la demande locative sociale par la Communauté de communes. Elle met l'accent sur la nécessité de concerter les communes : bilan annuel ; meilleure visibilité sur le processus d'attribution. Enfin, le POA oriente la production vers de petits logements et une offre de type PLAi, au regard des besoins recensés sur la période passée.

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

Des actions en faveur des personnes âgées ou en situation de handicap sont prévues dans le PLUiH. Des possibilités d'extensions sont prévues pour les résidences du Sel-de-Bretagne et de Saint-Sulpice-des-Landes ; Bretagne porte de Loire Communauté met en place une aide pour les travaux d'adaptation et d'accessibilité ; certains emplacements réservés ou des OAP facilitent la réalisation d'opérations d'habitat adapté prévues par les Communes en centralité.

Plus largement, les besoins des publics dits « spécifiques » sont intégrés au POA : action 8 relative au renforcement de l'offre en logements d'urgence ; action 9 sur l'offre locative à destination des jeunes ; action 10 sur l'accueil des gens du voyage.

JUSTIFICATION DU — DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE — ET DU POA

COHÉRENCE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LE PADD

Dans le respect des orientations définies dans le PADD, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLUiH se décline en deux volets :

- Des OAP thématiques ;
- Des OAP par bourg.

1. Méthodologie de définition des orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation s'appuient sur les besoins recensés et exprimés à travers le PADD :

En matière de logements

- Quantitativement : 4860 logements (4717 logements dans le projet de PLUiH finalisé) sur 15 ans. Pour assurer que le dispositif réglementaire du PLUiH permette de porter cette ambition dans des conditions respectueuses des autres orientations du PADD (notamment la limitation de la consommation foncière par un développement équilibré s'appuyant essentiellement sur les bourgs), le potentiel d'intensification urbaine est chiffré et organisé par les OAP. Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, exprime pour chaque commune la capacité constructible et la programmation résidentielle attendue sur la base des secteurs stratégiques couverts par une orientation d'aménagement et de programmation et du potentiel de densification du bourg (dents

creuses, divisions parcellaires, renouvellement urbain, opérations en cours) repéré au sein du tissu urbain et éventuellement dans les STECAL.

- Qualitativement : formes d'aménagement respectueuses des identités du pays, une moindre consommation d'espace, une bonne insertion paysagère, des connexions avec les équipements, commerces et services et les tissus urbains limitrophes.

En matière d'équipements et de services

- Principalement améliorer l'utilisation des équipements existants (facilité d'accès, de stationnement, agrandissements voire création) et de compléter le maillage territorial.

En matière de développement économique

- Favoriser une offre complémentaire entre les bourgs et les secteurs périphériques, en particulier le Parc d'activités du Pays de Château-Gaillard.
- Assurer la bonne intégration paysagère et fonctionnelle des parcs d'activités.

En matière de protection de la trame verte et bleue

- Prendre en compte les grandes composantes naturelles, garantes de la diversité des paysages.
- Préserver les continuités écologiques en déclinant sur l'ensemble du territoire des dispositions

réglementaires spécifiques destinées à la protection des cours d'eau, des zones humides, des principaux boisements et du maillage bocager.

2. Les OAP thématiques

Elles définissent et précisent les actions à mettre en œuvre. La vocation de ces OAP est de constituer un outil complémentaire aux OAP spatialisées et au règlement écrit. Il s'agit de principes argumentés énonçant les objectifs soutenus par la collectivité, sur des thèmes choisis au regard des enjeux du PADD. Elles peuvent également proposer une programmation en définissant des objectifs qualitatifs et/ou quantitatifs, ainsi que des prescriptions (à caractère réglementaire) ou des recommandations (à caractère de préconisation) en termes d'aménagement.

2.1 L'OAP thématique « Le bocage »

Le PADD a exprimé comme ambition de préserver les continuités écologiques en tant qu'éléments structurants du paysage qui font le caractère et l'identité du territoire et en tant que supports de la biodiversité locale. Cette OAP thématique a pour objectif d'informer et de sensibiliser les porteurs de projet. Y sont présentées les fonctionnalités du bocage et les mesures découlant de leur protection dans le PLUiH.

L'OAP a été rédigée dans l'optique de concilier prise en compte de la trame verte et bleue avec l'aménagement du territoire et les activités humaines, en particulier l'agriculture, composante clé des paysages de Bretagne porte de Loire Communauté. Elle vise une protection pragmatique et graduée en fonction des enjeux environnementaux en lien avec l'appui technique de la Communauté de communes.

2.2 L'OAP thématique « La densification spontanée »

Cette OAP a pour objectif de valoriser l'inventaire des capacités de densification dans le diffus (constructions en dents creuses, dans les cœurs d'îlots, divisions parcellaires, etc.) effectué dans le cadre du PLUiH. Elle concrétise l'ambition de

Bretagne porte de Loire Communauté de favoriser la densification dans le tissu urbain existant, afin d'optimiser les espaces déjà imperméabilisés ou desservis par les réseaux et de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Elle regroupe des bonnes pratiques à encourager et les démarches opérationnelles. Elles doivent permettre d'aboutir à la meilleure solution en terme de cadre de vie dans des périmètres parfois contraints et situés dans des secteurs peu denses.

2.3 L'OAP thématique « L'énergie »

Bretagne porte de Loire Communauté a entamé une dynamique de transition énergétique au travers des différentes actions portées aux cours des dernières années. L'intercommunalité réaffirme, dans le cadre du PLUiH, son ambition de répondre aux objectifs fixés tant à l'échelle nationale que locale pour la réduction des consommations énergétiques, des émissions de gaz à effet de serre (GES) et de production d'énergies renouvelables.

Des réponses ont déjà été apportées à ces grands objectifs sur le territoire. L'OAP « Énergie » vise à orienter l'aménagement du territoire en lien avec les enjeux énergétiques auxquels il fait face, et en rapport avec les objectifs qu'il s'est fixé.

3. Les OAP par bourg

Pour chaque commune, une OAP introductive intitulée « projet de bourg » ou « projet de ville » permet de localiser les sites à enjeux dans un contexte élargi. Ces OAP visent principalement à expliciter et décliner les objectifs exprimés dans le PADD en termes de renforcement des centralités.

La majeure partie du document relatif aux OAP par bourg présente les principes d'aménagement à mettre en œuvre sur chaque site ou quartier identifié. Les OAP concernent les secteurs à enjeux, tant en zones urbaines qu'à urbaniser, tant à vocation d'habitat, d'équipements que d'activités, de loisirs, etc. Elles comprennent des dispositions écrites et graphiques concernant l'aménagement et la prise en

compte des paysages, de l'environnement et de l'agriculture. Elles peuvent également proposer une programmation en définissant des objectifs qualitatifs et/ou quantitatifs. L'échéancier prévisionnel à l'urbanisation définit la densité et le nombre de logements attendus par secteur.

Afin d'en faciliter leur compréhension, des schémas traduisent spatialement les conditions d'urbanisation : insertion dans le tissu urbain existant, formes urbaines, organisation de la desserte et des accès, cheminements doux, mise en valeur du paysage. Il est précisé que ces schémas ont une valeur indicative. **Une présentation détaillée de chaque site en zone AU faisant l'objet d'une OAP sectorielle est présentée dans le tome 4 du rapport de présentation.**

DÉLIMITATION DES ZONES ET JUSTIFICATION DES RÈGLES RETENUES

1. Les principes généraux appliqués pour établir le règlement

L'article R. 151-9 du code de l'urbanisme précise que « le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en oeuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8, ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L. 151-9 ».

En cohérence avec les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables et les principes des orientations d'aménagement et de programmation, le règlement graphique du PLUiH délimite, sur l'ensemble du territoire :

1. Des zones urbaines dites « U »
2. Des zones à urbaniser dites « AU »
3. Des zones agricoles dites « A »
4. Des zones naturelles dites « N »

Chaque zone réunit des ensembles relativement homogènes, pour lesquels un projet commun d'évolution et de protection a été adopté. Les spécificités des espaces sont restituées par la déclinaison de sous-secteurs (UA, UB, UL, UE...). Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par le règlement littéral.

Plusieurs évolutions ont été apportées par rapport aux documents d'urbanisme existants sur le territoire.

Dans le milieu rural, la trame d'ensemble reste relativement proche de celle des PLU et POS existants. Les évolutions apportées résultent principalement d'une adaptation

du zonage au regard des différents types d'occupation des sols, de la prise en compte des inventaires environnementaux (cours d'eau, zones humides, bocage...) et des dernières évolutions législatives (suppression du pastillage notamment).

L'élaboration du PLUiH a également été l'occasion de requestionner les règles applicables sur les différentes communes du territoire. Certaines règles ont ainsi été supprimées, d'autres ont été simplifiées, tandis que d'autres ont été maintenues. De manière générale, il a été recherché une harmonisation et une clarification des règles de façon à rendre plus explicite la compréhension du règlement écrit par les pétitionnaires. A noter qu'une délibération a été prise le 28 mars 2019 pour intégrer le contenu modernisé du PLU.

2. Les zones urbaines

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La délimitation des zones U a dans un premier temps consisté en l'identification des « secteurs déjà urbanisés » ou « espaces bâtis » sur la base d'un repérage sur fond cadastral et photo aérienne. La faisabilité de l'urbanisation a été évaluée par des relevés de terrain (topographie du site, accessibilité...) et les enjeux agricoles ont été pris en compte (périmètre de réciprocité autour des bâtiments agricoles).

Les communes ont identifié le « futur engagé », c'est à dire les autorisations d'urbanisme (PC, PA, CU) non réalisées, délivrées ou en cours d'instruction à

prendre en compte dans l'« enveloppe bâtie ».

Enfin, la desserte par les réseaux a été confirmée par la collectivité. Les communes ont vérifié que les réseaux d'eau potable et d'électricité sont suffisamment dimensionnés pour répondre aux besoins des futures constructions. Les terrains sont soit raccordés ou raccordables au réseau d'assainissement collectif, soit aptes à l'assainissement individuel. Un zonage UCf ou UB a été privilégié pour 5 villages desservis par l'assainissement collectif et situés à proximité des bourgs (ou intégré à terme dans un tissu urbanisé dans le cas de La Ferronais) : La Boulais, La Ferronais, Pont Catel. à Bain-de-Bretagne ; La Gare à Teillay ; La Thomasserie à Chanteloup.

L'ensemble de ces critères a permis de délimiter les zones U puis de les distinguer en fonction de leurs caractéristiques (habitat, activités, loisirs). Les zones urbaines sont composées de :

- La zone UA, zone à caractère central qui correspond aux « centres anciens ». Elle est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- La zone UB, zone correspondant à des quartiers périphériques. Elle est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- La zone UC, zone qui correspond aux secteurs résidentiels de Bain-de-Bretagne. Elle est destinée principalement à l'habitat.
- La zone UL, zone à vocation de loisirs et d'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- La zone UEa, zone correspondant aux parcs d'activités de proximité, destinés principalement à accueillir de petites unités industrielles.
- La zone UEb, zone correspondant aux secteurs des parcs d'activités de Bel Air-Ferchaud et de Château-

Gaillard destinés à recevoir des activités mixtes.

- La zone UEc, zone qui correspond aux secteurs du parc d'activités de Château-Gaillard destinés à recevoir des activités mixtes et des équipements. Les commerces y sont de plus autorisés sous condition.
- La zone UEi, zone qui correspond aux secteurs à dominante industrielle et logistique isolés (ou dans les Parcs d'activités (Château-Gaillard, Pays de Grand-Fougeray, Bel Air-Ferchaud, Pancé).
- La zone UEem, zone qui correspond aux secteurs d'activités qui possèdent un potentiel de requalification et peuvent accueillir des logements dans une logique de mixité des fonctions.

2. Les principales zones à vocation d'habitat : zones UA, UB et UC

L'ensemble des bourgs a fait l'objet d'un double zonage en UA et en UB. Le volume des constructions, leur mode d'implantation, les techniques utilisées, marquent une rupture d'identité entre les deux zones. Leur vocation mixte regroupe logements, équipements, services et commerces dans le respect des périmètres de centralité.

Des zonages spécifiques ont été retenus pour Bain-de-Bretagne, afin de prendre en compte son caractère plus urbain (hauteurs maximales des constructions plus importantes notamment) : « UAb » pour le centre historique ; « UBb » pour les secteurs d'intensification et de recomposition des abords du centre historique et des entrées de ville.

La zone UC correspond aux secteurs résidentiels essentiellement constitués de lotissements de Bain-de-Bretagne.

Le zonage et les principales évolutions apportées par rapport aux documents d'urbanisme existants

La distinction entre zone UA et zone UB (respectivement dites zone « UC » et « UE » le plus souvent) existe d'ores et déjà dans la

plupart des POS et PLU en vigueur, à l'exception de La Noë-Blanche et de Saulnières. Dans 14 communes, les zones UA reprennent donc largement les délimitations des zones urbaines des POS et PLU existants. Dans les six autres communes (dont celles couvertes par une carte communale ou en RNU), elles ont été définies sur la base de critères de densité, d'implantation et d'ancienneté du bâti.

Les zones UB ont été globalement réduites à leur périphérie, après vérifications de terrain, afin de limiter l'impact de l'urbanisation vers les espaces agricoles, de prendre en compte les enjeux environnementaux et paysagers et lorsque les secteurs étaient peu propices à l'urbanisation (absence de réseaux calibrés, topographie trop contraignante, faible accessibilité...).

La zone UC reprend largement les délimitations du PLU de Bain-de-Bretagne.

Le règlement écrit

Le règlement écrit concernant les zones UA et UB ne diffère pas sur les destinations et sous-destinations admises au sein de ces zones mais les distingue en matière d'implantation des constructions et de hauteur de bâti. La collectivité a souhaité maintenir ces distinctions qui répondent à l'orientation du PADD selon laquelle « les règles d'implantation des nouvelles constructions seront établies en fonction du contexte urbain alentour ». Contrairement à la zone UA où une plus forte diversification des formes urbaines est favorisée, la collectivité envisage prioritairement la construction de logements individuels en zone UB, en cohérence avec le PADD qui précise que « les formes autorisées en continuité des bourgs devront permettre de satisfaire au maximum les attentes des ménages ».

Les règles d'insertion urbaine sont renforcées dans la zone UAb de Bain-de-Bretagne : règle générale d'implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques, hauteurs comprises entre les hauteurs des constructions des parcelles voisines, autorisation des toitures-terrasses uniquement en second rang, couleur des façades et des clôtures. La zone

UBb permet quant à elle plusieurs options d'implantation par rapport aux voies afin de faciliter les opérations sur plusieurs épaisseurs et de mieux correspondre au parcellaire caractéristique de la zone (grandes parcelles). Elle permet aussi une hauteur plus importante que dans la zone UC, afin de favoriser la densité et des formes urbaines compactes.

Enfin, le sous-secteur « UBba » correspond à la zone du Chêne vert qui garde une vocation commerciale, dans l'objectif de pérenniser une « locomotive commerciale » à proximité du centre historique.

La zone UC diffère des zones UAb et UBb principalement sur les destinations et sous-destinations admises, une emprise au sol autorisée moindre et l'imposition d'un pourcentage d'espaces verts. Sur ces deux points, les bonus sont mis en place afin d'inciter à l'emploi de revêtements imperméables. Outre la construction d'habitations, les activités liées à celles-ci y sont possibles, ainsi que les équipements publics. Un indice UC1 est créé pour les secteurs d'extension. Les règles relatives à l'emprise au sol et aux espaces verts y sont plus souples, de manière à rendre de plus petites parcelles constructibles et permettre la réalisation des objectifs de densité prévus dans les OAP dans les futures opérations d'ensemble. Un sous secteur UCf a été défini en frange urbaine. Son urbanisation s'inscrit dans une démarche de moindre impact pour l'environnement et le paysage. Les principales dispositions réglementaires du secteur UCf le différenciant de la zone UC se situent au niveau de l'emprise au sol, des espaces verts (davantage d'exigences) et d'exceptions aux règles d'implantation visant à prendre en compte la présence d'éléments naturels et paysagers.

2. Les installations de loisirs et les principaux équipements d'intérêt collectif et de services publics situés en zone urbaine : zone UL

Le zonage et les principales évolutions apportées par rapport aux documents d'urbanisme existants

Les zones UL sont réparties en plusieurs endroits sur chaque commune, en continuité

des espaces urbanisés ou à l'intérieur des enveloppes urbaines. Il s'agit en grande partie d'espaces d'ores et déjà « artificialisés » qui comprennent :

- Des installations, constructions et aménagements d'intérêt collectif et de services publics.
- Des installations, constructions et aménagements ayant une vocation de loisirs.

La zone UL reprend des zonages éclectiques des documents d'urbanisme existant pour des espaces équivalents sur le territoire. L'harmonisation du classement en zone UL présente également l'intérêt d'un affichage clair des espaces qui n'ont pas vocation à se transformer en zone d'habitat dans les centres urbains. Cela répond à l'objectif du PADD pour les communes d'« adapter leur offre en équipements à des besoins en constante évolution ».

Le règlement écrit

Le règlement écrit de la zone UL se distingue principalement des zones UA et UB par les destinations et sous-destinations autorisées. Y est notamment interdit la construction neuve d'habitation, hormis pour le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire.

Au regard des destinations autorisées, il a été décidé de ne pas fixer de règles d'implantation ni de hauteurs maximales pour les constructions. Les terrains concernés étant quasi exclusivement des propriétés communales ou intercommunales, il est estimé non nécessaire d'appliquer une contrainte particulière sur ce point puisque les projets seront portés par l'intérêt général et feront logiquement l'objet d'une concertation avec les habitants.

2.4 Les principales zones à vocation économique : zones UEa, UEb, UEc et UEm

Les zones UEa correspondent aux parcs d'activités de proximité existants sur le territoire, arrivés à maturité ou en cours de commercialisation. Il s'agit de : Mingé (Le Sel-de-Bretagne), Les Ajoncs d'Or (Ercé-en-

Lamée), Les Salines (Saulnières), Les Pins (Tresboeuf), Le Choisel (Poligné), Les Lizardais (Grand-Fougeray).

Les zones UEb correspondent à des secteurs d'activités déjà établis dans les parcs d'activités de Bel-Air (partie Nord) et de Ferchaud (partie Sud), qui présentent une variété d'activités et à un secteur du Parc d'activités de Château-Gaillard (partie Bain-de-Bretagne) où l'implantation d'une activité d'hôtellerie est prévue à court terme.

Les zones UEi correspondent à des activités industrielles implantées historiquement sur le territoire (La Nowak à Pancé, Sopral à Pléchâtel) et aux secteurs déjà établis à dominante industrielle et logistique dans les trois parcs d'activités de Bel-Air Ferchaud (Crevin), de Château-Gaillard (Bain-de-Bretagne) et du Pays de Grand-Fougeray (Grand-Fougeray). Les sous-secteurs UEi1 correspond à des secteurs de Crevin, Pléchâtel et Grand-Fougeray ayant des gabarits de constructions spécifiques.

Une zone UEc a été définie sur le parc d'activités de Château-Gaillard, secteur à vocation grand public qui présente des enjeux spécifiques.

La zone UEm correspond à des secteurs d'activités de Bain-de-Bretagne (zone d'activités de Sabin, et de la Fresnais en partie) et de Poligné. Ils possèdent un potentiel de requalification et peuvent accueillir des logements dans une logique de mixité des fonctions et de couture urbaine entre les centres historiques et leurs abords.

Le zonage et les principales évolutions apportées par rapport aux documents d'urbanisme existants

Le périmètre des zones UEa, UEb, UEc et UEi reprend globalement le parcellaire construit où sont établies les activités. Les secteurs classés « à urbaniser » (1AU ou 1NAA) à vocation économique dans les POS et PLU existants désormais urbanisés, aménagés et épuisés sont classés en zone UEa dans le PLUiH (Les Ajoncs d'Or, Les Salines, La Nowak, Les Pins, Les Lizardais).

Un secteur du parc d'activités du Choisel, situé en zone UAb du PLU de Poligné a été

intégré en zone UB du PLUiH, principalement pour deux motifs : l'impact possible sur le grand paysage de l'urbanisation de ce site, notamment au regard de la perception du bourg depuis la RN 137 (cf : dossier loi barnier), et le projet de requalification de l'entrée de bourg en lien avec l'aménagement récent de l'aire de connexion intermodale.

Le périmètre proposé pour les zones UEi et UEC du Parc d'activités de Château-Gaillard reprend ceux du PLU de Pléchâtel (zone UA1) et du PLU de Bain-de-Bretagne (zone UA), à l'exception d'un secteur anciennement situé en zone Nf au cœur du parc existant. Son incorporation en zone UEC se justifie pour deux raisons : l'absence de zone humide révélée dans l'inventaire mis à jour ; la valorisation du potentiel en densification du parc. Le périmètre des zones UEi et UEb des Parcs d'activités de Bel-Air et Ferchaud reprend celui du PLU de Crevin (zone UAi). La division en sous-secteurs dans ces deux parcs a vocation à renforcer le regroupement des activités ayant les mêmes types de besoins et selon les nuisances qu'elles sont susceptibles d'engendrer. Le périmètre de la zone UEi du Parc d'activités du Pays de Grand-Fougeray reprend celui du PLU de Grand-Fougeray (zone UEi).

Le règlement écrit

Le règlement écrit relatif aux zones UEa, UEb, UEC et UEi diffère principalement sur les destinations et sous-destinations autorisées. Les zones UEa, considérées d'intérêt local, présentent des possibilités plus limitées. Elles ont principalement vocation à accueillir les activités économiques dites « artisanales » (petites unités industrielles) dont l'implantation n'est pas possible dans les zones à vocation d'habitation et dont le rayonnement est limité. La zone UEb diffère de la zone UEa en ce qu'elle permet l'implantation d'établissements de type restaurants, hôtels, services d'envergure (plus de 300 m² de surface de plancher) et d'un spectre plus large d'équipements publics. Il s'agit de conforter le caractère diversifié du parc d'activités d'équilibre de Bel-Air Ferchaud et de permettre la concrétisation d'un projet d'hôtellerie dans le parc d'activités de

Château-Gaillard sans permettre l'implantation de nouveaux commerces, privilégiée sur d'autres secteurs. La zone UEC du parc d'activités de Château-Gaillard est principalement destinée à accueillir les commerces et services d'envergure et des équipements publics. La zone UEi est destinée à l'accueil d'activités industrielle, de stockage, de grossiste et de logistique. Cette zone dispose d'un sous-secteur UEi1 pour lequel des règles spécifiques de hauteur s'appliquent.

Le règlement de la zone UEm autorise uniquement le développement des activités existantes, afin de permettre l'intégration progressive de ces sites aux tissus urbains des bourgs sans bloquer les perspectives de développement sur site des activités présentes.

Une attention particulière est par ailleurs donnée aux possibilités offertes concernant les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ». L'objectif principal est d'éviter le développement de petites surfaces commerciales et de services en dehors des bourgs, afin de maintenir, voire de renforcer leur dynamisme commercial. Le règlement des zones UEa, UEb, UEi ne permet pas l'implantation de nouveaux commerces. Seul le développement des supermarchés existants dans les zones UEa et UEi est autorisé dans le règlement, afin de permettre le développement des supermarchés situés aux Lizardais (Grand-Fougeray) et à Bel-Air (Crevin) en lien avec les localisations préférentielles en périphérie identifiées dans le DAAC du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine. La zone UEb permet uniquement l'implantation de services d'envergure, c'est-à-dire de plus de 300 m² de surface de plancher. La zone UEC permet l'implantation des commerces et services de plus de 300 m². Ceux d'une surface de plancher inférieure ou égale à 300 m² devant s'installer au sein des périmètres de centralités identifiés dans les bourgs.

Dans les 4 secteurs, les constructions doivent être édifiées (hors obligations particulières liées au type de route) avec un minimum de 3 mètres par rapport aux voies

et emprises publiques. Une implantation sur la limite séparative est autorisée. Si ce n'est pas le cas, la construction doit respecter un recul minimum de 3 mètres. Dans les quatre secteurs, si le terrain d'implantation d'une construction à usage d'activités jouxte une unité foncière à vocation d'habitation, la distance minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative devra être impérativement respectée, en vue de limiter les potentielles nuisances.

3 Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme intercommunal comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. Sur la base du scénario démographique retenu, de la répartition de la production de logements retenue au PADD et des objectifs de maîtrise de la consommation d'espace (voir justification dans la partie « Choix retenus pour établir le PADD »), des « enveloppes à

bâtir » ont été identifiées et déclinées sur les vingt communes.

Les critères qui ont mené à délimiter les potentielles zones AU sont principalement :

- Le resserrement du développement dans les bourgs pour favoriser les économies en terme de desserte par les réseaux, faciliter l'accès aux services et aux équipements...
- La continuité immédiate des « secteurs déjà urbanisés » afin de maîtriser la consommation d'espace et de renforcer les centralités.
- La dureté foncière pour assurer la faisabilité des opérations à court et moyen terme.
- L'absence de contraintes agricoles et environnementales défavorables à un aménagement cohérent et respectueux des continuités écologiques ou des éléments de paysage identifiés.

A ce dernier titre, chaque secteur de projet potentiel en zone AU a fait l'objet d'une expertise permettant de tester leur sensibilité environnementale. Le détail de cette expertise est présenté dans le tome 4 du rapport de présentation.

En cas de sensibilité forte, il a été décidé dans la grande majorité des cas de ne pas retenir le secteur afin d'éviter ou de devoir compenser toute incidence du projet sur l'environnement. En cas de sensibilité environnementale faible ou compatible avec la possibilité de composer avec ou autour de cette sensibilité, il a été décidé de retenir le secteur, à condition de proposer un aménagement cohérent dans les OAP.

L'ensemble de ces critères a permis de délimiter les zones AU puis de les distinguer en fonction de leurs caractéristiques (habitat, activités, équipements et loisirs). Les zones à urbaniser à court / moyen terme sont composées de :

- La zone 1AUB, zone d'urbanisation à court et moyen terme, à vocation principale d'habitat.
- La zone 1AUC, zone d'urbanisation à court et moyen terme, à vocation

principale d'habitat, de Bain-de-Bretagne.

- La zone 1AUL, zone d'urbanisation à court et moyen terme, destinée à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- La zones 1AUE, zone d'urbanisation à court et moyen terme, destinée à l'extension de parcs d'activités économiques. Cette zone est divisée en trois sous-catégories : les zones 1AUEa (relatives aux zones UEa), les zones 1AUEc (relatives aux zones UEc), les zones 1AUEi (relatives aux zones UEi).

Les zones à urbaniser à moyen / long terme sont composées de :

- La zone 2AUB, zone d'urbanisation à moyen ou long terme, à vocation principale d'habitat.
- La zone 2AUC, zone d'urbanisation à moyen ou long terme, à vocation principale d'habitat, de Bain-de-Bretagne.
- La zone 2AUE, zone d'urbanisation à moyen ou long terme, destinée à l'extension de parcs d'activités.

3.1 Les zones à urbaniser à vocation principale d'habitat : zones 1AUB, 1AUC, 2AUB, 2AUC

Le zonage et les principales évolutions apportées par rapport aux documents d'urbanisme existants

De nombreuses zones « à urbaniser » des documents d'urbanisme existants ont été déclassées, soit parce qu'elles ont été urbanisées depuis, soit pour calibrer le PLUiH au plus près des besoins identifiés.

Au total, conformément aux prospectives de développement du PLUiH, les zones d'urbanisation dédiées à l'habitat représentent environ 101,9 hectares pour les zones 1AU et 50 hectares pour les zones 2AU, représentant au total 151,9 hectares. Il est rappelé que le calcul théorique des besoins présenté dans le PADD est de 160 hectares et que l'enveloppe foncière maximale pour l'habitat ramenée sur 15 ans du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine est de 260 hectares.

Il est important de souligner que le projet porté reste dans une proportion raisonnable au regard de la superficie globale du territoire : environ 0,3 % de la surface des douze communes est concerné par une zone 1AU ou 2AU à vocation principale d'habitat.

Il faut aussi souligner que le présent PLUiH matérialise beaucoup moins de zones constructibles à vocation d'habitat que les documents d'urbanisme existants. Le PLUiH, sur les 16 Communes qui possèdent un POS ou un PLU en vigueur, reclasse en zone agricole ou naturelle environ 90,9 ha anciennement situés en zone « à urbaniser » à vocation d'habitat (130,1 ha de zones AU contre 221 ha dans les documents en vigueur, hors Teillay, Saint-Sulpice-des-Landes, La Dominelais et Lalleu). Cela traduit une orientation affichée dans le PADD qui vise à « diminuer d'environ 40 % les réserves foncières à vocation d'habitat ». Cet objectif est donc concrétisé dans le projet de PLUiH avec une diminution de 42% dans le projet de PLUiH.

Le règlement écrit

Les règlements écrits des zones 1AUB et 1AUC se rapprochent fortement de ceux des zones UB et UC : ils renvoient respectivement aux règles de la zone UB et UC pour les articles 1AU 1.3 à 1AU 3.2. Seul le principe d'une urbanisation via une ou des opérations d'ensemble, diffère réellement des zones UB et UC. L'article 1AU 1.2 précise que les extensions, les réhabilitations, les changements de destination et la création d'annexes sont admises sous réserve de ne pas remettre en cause l'OAP associée au secteur concerné.

Les zones 2AUB et 2AUC interdisent pour leur part toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes, hormis les infrastructures, superstructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les extensions, les réhabilitations, les changements de destination et la création d'annexes, sous réserve de ne pas remettre en cause l'OAP associée au secteur concerné (avec un rapport de compatibilité). De la sorte, quasiment aucune prescription réglementaire n'est

fixée sachant que l'ouverture à l'urbanisation de ces zones devra nécessairement passer par une procédure d'évolution du PLUiH.

3.1 Les zones à urbaniser destinées à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics : zones 1AUL

Le zonage et les principales évolutions apportées par rapport aux documents d'urbanisme existants

Le développement démographique envisagé conduit à prévoir l'adaptation des équipements publics au nouveau seuil de population prévu.

Les zones 1AUL ont été déterminées au regard des intentions connues de chaque Commune (extension d'un stade municipal, construction d'une salle de sport...). Le périmètre des zones a été adapté aux aménagements et équipements envisagés. Le regroupement des équipements à l'échelle de chaque commune a été privilégié lorsque cela s'est avéré possible. Une attention particulière a été portée pour assurer la proximité entre lieu d'habitat et lieu d'activités et de loisirs. Chaque site est aisément accessible par modes actifs de déplacement (marche, vélo...).

Au total, conformément aux prospectives de développement du PLUiH, les zones d'urbanisation dédiées aux équipements représentent environ 15,8 hectares, dont 7,9 hectares pour des équipements de proximité, 3,25 hectares pour les équipements d'intérêt intercommunal, 4,7 hectares pour les équipements sportifs et de loisirs/nature.

Le règlement écrit

Le règlement écrit de la zone 1AUL se rapproche fortement de celui de la zone UL : il renvoie aux règles de la zone UL pour les articles 1AUL 1.3 à 1AUL 3.2. Seul le principe d'une urbanisation par opération d'ensemble, via une ou des opérations d'ensemble, diffère réellement de la zone UL. L'article 1AUL 1.2 précise que les extensions, les réhabilitations, les changements de destination et la création d'annexes sont admises sous réserve de ne pas remettre en cause l'OAP associée au secteur concerné.

3.3 Les zones à urbaniser destinées à l'extension des parcs d'activités : zones 1AUE et 2AUE

Le zonage et les principales évolutions apportées par rapport aux documents d'urbanisme existants

L'ambition démographique et la volonté de poursuivre la dynamique de création d'emplois en cours conduit à réserver des terrains pour anticiper les besoins en activité économique (espaces d'activités artisanales et espaces de développement commercial). Il s'agit de répondre aux besoins de la population actuelle et future.

Le projet a évalué les besoins futurs et les a traduit en compatibilité avec l'armature économique identifiée par le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine (voir justification dans le chapitre « Choix retenus pour établir le PADD »).

L'extension du parc d'activités de Château-Gaillard est classée en zones 1AUEi et 1AUEc du PLUiH. Situé en extension du parc existant, elle concerne la commune de Pléchâtel et traduit règlementairement la ZAC du même nom en cours de commercialisation par la Communauté de communes.

Cette zone représente environ 38 hectares, dont 24,1 hectares pour la partie classée en 1AUEi et 14,1 hectares pour celle classée en 1AUEc. Il est précisé que l'OAP sur ce secteur délimite 11,1 ha dédiés uniquement au commerce, loisirs, restauration, hôtellerie.

La zone a été un peu modifiée par rapport au document d'urbanisme existant (zone 1AUA3 du PLU de Pléchâtel modifié en 2017). Son périmètre a été redéfini afin de consolider la protection du corridor écologique situé à l'Ouest du site, qui fait l'objet d'un zonage Nj dans le PLUiH. Le zonage a été précisé, notamment afin de mieux circonscrire l'implantation des activités de commerces et de services.

Les extensions du parc d'activités du Pays de Grand-Fougeray représentent une surface totale de 47,2 hectares. Le PADD prévoit pour ce site une enveloppe de 50 hectares. Elles sont classées en zones 1AUEi et 2AUEi du PLUiH. La zone 1AUEi, située en continuité Sud du parc existant, d'une

surface de 15,7 hectares, est en cours de commercialisation par Bretagne porte de Loire Communauté.

Le projet d'extension prévue de l'autre côté de la RN 137 n'avait pas été traduit spatialement dans le PLU de Grand-Fougeray en vigueur. Sa délimitation a fait l'objet d'une réflexion approfondie par Bretagne porte de Loire Communauté, notamment au regard des terres agricoles exploitées et de l'environnement naturel (Sur ce point, voir l'objectif 1 de l'axe 3 de l'orientation n°1 du PADD). Il est rappelé que l'inventaire des zones humides a été mis à jour et qu'une étude d'évitement – réduction – compensation agricole préalable à la création du Parc d'activités a été menée de manière concomitante au PLUiH en application de l'article L.112-1-3 du code rural et de la pêche maritime. D'une surface de 31,5 hectares, elle est classée en zone 2AUE du PLUiH. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la justification par Bretagne porte de Loire Communauté de nouveaux besoins foncier à court-moyen terme.

2 secteurs sont également classés en zone 1AUEa en extension de parcs d'activités de proximité existants :

- Les Ajoncs d'Or (Ercé-en-Lamée et Teillay), dont le périmètre correspond aux terrains en maîtrise foncière intercommunale ou appartenant à l'activité existante (terrain au Nord de la construction). Le boisement compensatoire en limite Est du secteur a été réintégré en zone « N » ;
- Les Salines (Saulnières), dans les limites du périmètre 1NAA du POS en vigueur.

Un secteur 1AUEi est prévu pour l'extension du parc d'activités de la Nowak (Pancé). La délimitation de ce secteur repose principalement sur deux critères : la présence des réseaux au droit du terrain et une logique de site (possibilité de développement de l'outil productif en continuité de l'existant).

3 secteurs sont également classés en zone 1AUEa ou 2AUE en vue de la création d'un parc d'activités : à Sainte-Anne-sur-Vilaine,

à Saint-Sulpice-des-Landes et à Chanteloup, en vue de l'amélioration du maillage territorial de l'offre d'accueil, notamment dans une logique de proximité. A noter de ce point de vue que le parc potentiel identifié par le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine sur la Commune de La Noë-Blanche relayé au niveau du PADD n'a pas été traduit spatialement, dans un objectif d'équilibre de l'offre au sud-ouest du territoire et de non concurrence avec le parc d'activités du Pays de Grand-Fougeray.

La Communauté de communes souhaite s'appuyer sur du foncier fléché à cet effet dans les documents d'urbanisme existants de Sainte-Anne-sur-Vilaine et de Saint-Sulpice-des-Landes (respectivement le secteur 1AUA du PLU et la Zone d'Aménagement Différé de la carte communale) en sortie de bourgs et/ou à proximité d'entreprises existantes (artisan charpentier-menuisier à Saint-Sulpice-des-Landes). A noter que dans le cas de Chanteloup, la localisation du futur parc d'activités a fait l'objet d'une réflexion approfondie en lien avec la Commune. Le site à proximité de la conserverie des Saules a été retenu, afin de conforter son développement sur le territoire. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation des travaux d'extension du réseau d'assainissement collectif.

Le maintien de ces zones répond à l'orientation du PADD de « soutenir l'activité en milieu rural ». Rappelons que celui-ci prévoyait de « maintenir des possibilités d'accueil dans une limite de 7 hectares environ au total », « quatre communes n'accueillant pas de zones d'activités pourront prévoir (...) des réserves foncières pour l'installation de petites entreprises artisanales (...) dans la limite de 2 hectares ». Au total le projet de PLUiH, retient 13,9 hectares pour la création ou l'extension des parcs d'activités dits de proximité.

Le règlement écrit

Les règlements écrits des zones 1AUEa, 1AUEc et 1AUEi se rapprochent fortement de ceux des zones UEa, UEc et UEi : il renvoie aux règles de la zone UEa, UEc et UEi pour les articles 1AUE 1.3 à 1AUE 3.2. Seul le principe d'une urbanisation par une

ou des opérations d'ensemble, diffère réellement des zones UEa, UEc et UEi. L'article 1AUE 1.2 précise que les extensions, les réhabilitations, les changements de destination et la création d'annexes sont admises sous réserve de ne pas remettre en cause l'OAP associée au secteur concerné.

Il est rappelé que le seul foncier en extension pouvant accueillir des commerces (secteur 1AUEc du parc d'activités de Château-Gaillard) représente une surface de 14,1 hectares. Il est précisé qu'il n'est pas exclusivement dédié à des commerces (possibilité d'implantation pour des établissements relevant de l'hôtellerie, la restauration, les équipements, etc., voire l'industrie dans la partie Nord de la zone 1AUEc comme délimité dans l'OAP sur le secteur).

La zone 2AUE interdit pour sa part toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes, hormis les infrastructures, superstructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les extensions, les réhabilitations, les changements de destination et la création d'annexes, sous réserve de ne pas remettre en cause l'OAP associée au secteur concerné (avec un rapport de compatibilité). De la sorte, quasiment aucune prescription réglementaire n'est fixée sachant que l'ouverture à l'urbanisation de ces zones devra nécessairement passer par une procédure d'évolution du PLUiH.

4 Les zones agricoles

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la Communauté de communes, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le diagnostic agricole réalisé dans le cadre du PLUiH a permis d'identifier l'ensemble des bâtiments d'exploitation. Ainsi la délimitation des zones A a consisté en l'identification des secteurs dédiés aux terres et exploitations agricoles en cohérence et en articulation avec le maintien des continuités écologiques. A titre d'exemple, les bâtiments d'exploitations

situés dans le périmètre de 100 mètres retenu pour définir la zone « N » aux abords des cours d'eau ont été intégrés à la zone « A ». Le découpage de la zone « N » a pris en compte l'ensemble des installations liées à l'activité agricole (fosse, accès, silos, etc.).

Au titre de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme, le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés des constructions (...). Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

La collectivité a retenu cette possibilité réglementaire. Plusieurs STECAL ont ainsi été identifiés à titre exceptionnel en zone agricole.

4.1 La zone agricole « banale » : zone A

Le zonage et les principales évolutions apportées par rapport aux documents d'urbanisme existants

Au total, les zones agricoles (hors STECAL) couvrent 29 118 hectares, soit 62,5 % de la superficie du territoire.

Les zones agricoles existantes sont reprises dans leur grande majorité dans le projet de PLUiH. L'augmentation de la surface agricole est principalement liée au classement des zones agricoles des communes de Lalleu, Teillay, Saint-Sulpice-des-Landes, La Dominelais, qui ne distinguent pas les zones naturelles et les zones agricoles. La suppression des pastillages, la réduction des zones AU et le recalibrage des zones urbaines pour prendre en compte les enjeux agricoles et les enjeux de limitation de la consommation des espaces participent également à l'augmentation des secteurs classés en zone agricole.

A l'inverse, afin d'atteindre les objectifs de développement fixés dans le PADD, des terres classées en zone agricole dans les documents d'urbanisme en vigueur ont été classées en zone « à urbaniser » ou « urbaine » dans le projet de PLUiH. Quelques évolutions sont également apportées afin de mieux prendre en compte la trame verte et bleue : certains secteurs agricoles ont été reclassés en zone naturelle, soit pour conforter la protection des principaux cours d'eau, soit pour créer des espaces tampons entre milieu urbain, milieu agricole et milieu naturel d'intérêt écologique. Il est précisé que ces évolutions ne modifient pas l'usage des parcelles concernées mais uniquement les possibilités d'y construire des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Le règlement écrit

La zone A est l'outil privilégié pour assurer la protection des terres agricoles et permettre la pérennité des outils de production. Y sont principalement admis les bâtiments nécessaires à l'agriculture, ainsi que les logements de fonction des exploitants. Ces dispositions visent essentiellement à enrayer le phénomène de "mitage", c'est-à-dire de dispersion de l'habitat en milieu rural, préjudiciable à l'exercice des activités agricoles, mais également à préserver le territoire agricole de la pression foncière.

Il est précisé qu'il existe en zone A des constructions isolées appartenant à des tiers à l'agriculture. À ce titre, et conformément à l'article L. 151-11 et à l'article L. 151-12 du Code de l'urbanisme, l'extension limitée des bâtiments d'habitation existants est autorisée, la création d'annexes et les changements de destination des bâtiments répertoriés comme bâtiment d'intérêt sont également autorisés, dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.

Concernant les extensions des bâtiments d'habitation existants, le règlement du PLUiH prévoit une emprise au sol cumulant un socle de 30 m² et une surface proportionnelle à celle du bâtiment principal (30%). Cette règle a pour objectif d'éviter

l'effet de seuil induit pas une règle indiquant des pourcentages d'emprise au sol différents en fonction de l'emprise au sol de la construction existante. Le règlement précise aussi que la création d'extensions par changement de destination de constructions contiguës existantes de moins de 60 m², non désignées sur le règlement graphique, est autorisée.

La zone agricole reprend certaines règles communes à l'ensemble des zones, à savoir celles définissant le gabarit et la qualité du bâti (Chapitre A2 du règlement écrit) et celles relatives aux équipements et réseaux (Chapitre A3 du règlement écrit). Outre les règles spécifiques liées aux bâtiments agricoles (implantation et emprise au sol des logements de fonction et constructions liées à la création de locaux de vente directe, hauteur des constructions, alimentation en eau potable par captage ou forage individuel...), les principales différences par rapport à la zone urbaine relèvent de la mise en place de règles plus contraignantes en matière d'emprise au sol (annexes, extensions) et de distance des annexes par rapport aux constructions principales.

4.2 Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) : zones Ah, Aet, Ae

Le zonage et les principales évolutions apportées par rapport aux documents d'urbanisme existants

Les STECAL sont présentés en annexe du présent document.

STECAL « Ah »

Sur la base du scénario démographique et de la répartition de la production de logements retenus au PADD et des objectifs de maîtrise de la consommation d'espace, 19 STECAL destinés à accueillir de nouvelles habitations uniquement en densification (zone Ah), ont été retenus sur la base des critères suivants :

- Les potentialités d'accueil de nouveaux logements en densification ;
- Un impact nul sur l'activité et les terres agricoles (exclusion systématique des hameaux ou

parties d'hameaux accueillant un siège et/ou bâtiment agricole) ;

- Un impact très limité sur l'environnement et le paysage ;
- Une distance favorable par rapport aux équipements, services ou commerces afin de privilégier l'accès aux commodités des centralités, de maîtriser le coût des équipements et des réseaux ;
- La localisation sur un axe de déplacement adéquate permettant de bénéficier d'une desserte favorable vers les centralités.

Les STECAL « Ah » représentent un potentiel de nouvelles constructions estimé à environ 80 logements. Les périmètres ont en effet été dimensionnés au plus juste pour permettre la densification de quelques dents creuses, mais leur potentiel d'évolution reste très limité.

Le PLUiH amorçe une réduction significative des possibilités de construction d'habitation en milieu rural par rapport aux anciens documents d'urbanisme qui totalisaient 95 hameaux constructibles sur environ 1 100 hameaux répertoriés sur le territoire. De ce point de vue ces STECAL répondent bien au caractère exceptionnel de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme. Les secteurs « Ah » s'étendent sur 78,7 ha.

STECAL « Ae »

Le développement historique du territoire a engendré l'implantation de plusieurs centaines d'entreprises en milieu rural.

La collectivité porte le choix politique de maintenir de manière modérée et organisée les perspectives d'évolution des entreprises autres qu'agricoles situées en milieu rural. Partant de cette volonté, les entreprises présentes sur le territoire ont été répertoriées par les communes et Bretagne porte de Loire Communauté suivant cette méthode :

- Transmission aux élus d'un répertoire des entreprises par la CCI ;
- Transmission aux élus d'une grille d'enquête à remplir par activité

(localisation, type d'activité, besoin de construction, ...) ;

- Exclusion des activités non susceptibles d'avoir besoin de constructions nouvelles (siège social sans production, travailleurs indépendant et/ou ambulants...).

Parmi les entreprises retenues, une analyse complémentaire a été réalisée pour examiner l'intérêt du classement en fonction de la présence de contrainte environnementale et/ou d'enjeu agricole fort. Une analyse par photo-interprétation a permis de resserrer les périmètres des STECAL autour des constructions existantes afin de ne pas impacter les terres agricoles et de limiter l'impact sur le paysage. Seuls quelques STECAL « Ae » sont concernés par un périmètre de 100 mètres autour d'un bâtiment agricole. De plus, les nouvelles constructions liées à ces activités sont soumises au respect des périmètres de réciprocités. Plusieurs secteurs Ae1 réservés aux stationnements et/ou au stockage ont été définis afin de délimiter « au plus près » les surfaces constructibles et l'impact des STECAL dans le paysage.

Au total, 83 STECAL à vocation économique, représentant une surface totale de 34,6 hectares ont été retenus, dont 7,2 hectares « inconstructibles ».

Le PLUi amorçe une réduction significative des possibilités de construction des activités économiques autres qu'agricoles en milieu rural par rapport aux anciens documents d'urbanisme qui autorisaient dans la majorité des cas de nouvelles constructions sans que ces activités ne soient clairement délimitées dans le plan de zonage. Au regard des 1 446 entreprises répertoriées au 31 décembre 2016 sur le territoire par l'Insee (activités marchandes hors agriculture), ces STECAL répondent bien au caractère exceptionnel de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme.

Du simple point de vue de la limitation de la consommation des espaces, permettre un développement maîtrisé de ces activités sont autant d'hectares en moins à ouvrir à l'urbanisation pour de nouvelles zones d'activités.

STECAL « Aet »

Plusieurs équipements d'intérêt collectif et de services publics sont situés en zone agricole. Si le règlement autorise en zones agricoles ces équipements, les élus ont souhaité les identifier afin de leur donner une visibilité dans l'aménagement du territoire à horizon 15 ans. Ces structures sont inventoriées dans la zone Aet. Le caractère exceptionnel de ces STECAL se justifie par l'usage réel de ces secteurs, qui est incompatible avec une vocation agricole. Au total, 34 STECAL « Aet » représentant une surface de 58,9 hectares ont été identifiés.

Le règlement écrit

Les zones précitées reprennent largement les règles fixées dans la zone agricole, notamment celles définissant le gabarit et la qualité du bâti (Chapitre A2 du règlement écrit) et celles relatives aux équipements et réseaux (Chapitre A3 du règlement écrit). Des dispositions particulières sont prises afin de prendre en compte les spécificités des destinations autorisées dans les différents STECAL. Les règles visent notamment à maîtriser le développement exceptionnellement autorisé de ces secteurs et à assurer une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions autorisées. Enfin, concernant les STECAL « Ae », il est précisé que l'absence de règle relative à l'emprise au sol (hors sous-destination « artisanat et commerce de détail ») a été déterminée au regard de la diversité des typologies des activités et bâtiments recensés, qui présentent pour certains une emprise au sol élevée, et des besoins potentiels liés à leur destination.

Les nouvelles constructions sont limitées par les périmètres délimités autour des constructions existantes, qui visent à inciter les entreprises à s'implanter en zone d'activités au-delà d'une certaine taille critique.

5 Les zones naturelles

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et

espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le diagnostic environnemental réalisé dans l'état initial de l'environnement a permis d'identifier l'ensemble des sites, milieux et espaces naturels et paysagers d'intérêt, ainsi que des éléments constitutifs des continuités écologiques. Comme évoqué ci-avant, la délimitation des zones N a consisté en l'identification des secteurs à protéger en cohérence et en articulation avec le maintien de l'activité agricole.

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés des constructions (...). Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

La collectivité ayant retenu cette possibilité réglementaire, la délimitation des STECAL a consisté en l'identification des lieux-dits à même de porter, à titre exceptionnel, et en optimisation des espaces interstitiels, une part modérée du projet de développement. Le projet de PLUiH prévoit 2 types de STECAL en zone naturelle.

5.1 Les zones naturelles « banales » : zones N, Nf, Nn

Le zonage et les principales évolutions apportées par rapport aux documents d'urbanisme existants

Au total, les zones naturelles « banales » (hors STECAL) couvrent 15 277 hectares, soit 32,7 % de la superficie du territoire.

Les zones naturelles existantes dans les POS et PLU sont reprises dans leur majorité dans le projet de PLUiH. L'augmentation de la surface naturelle est principalement liée au classement des zones naturelles des Communes de Teillay, Saint-Sulpice-des-Landes, La Dominelais et Lalleu, couvertes

par des cartes constructibles ou en RNU. La protection des espaces boisés, des réservoirs de biodiversité (ZNIEFF de type 1 et 2, ENS, ZPENS et les principaux corridors écologiques) et la création de zone N au titre de l'archéologie participe également à l'augmentation des espaces classés en zone naturelle. Il est précisé que sur le territoire de Bretagne porte de Loire communauté, les inventaires environnementaux, dont les ZNIEFF de type 1, concernent de petits périmètres ne recouvrant pas de terrains cultivés. Il s'agit principalement de landes, tourbières, etc.

Les abords des cours d'eau font aussi l'objet d'une protection renforcée. Une bande de 100 mètres a ainsi été délimitée de part et d'autre des cours d'eau afin de définir la zone « N ». Cette épaisseur permet d'intégrer les zones humides riveraines des cours d'eau mises en évidence par les inventaires et, par principe de précaution, toute zone humide qui n'aurait pas été inventoriée. Elle participe en outre au objectif de bon état écologique et chimique des masses d'eau.

La zone « N » a été croisée avec le recensement des bâtiments agricoles et découpée afin de ne pas bloquer les projets d'extension des exploitations sur les sites existants. Il est rappelé qu'elle n'exclue pas l'usage agricole des terres : seules les constructions agricoles ex nihilo sont interdites, en vue de se prémunir de nouvelles pollutions (fuites de fosses, etc.), notamment à proximité des cours d'eau, et d'afficher clairement les secteurs à enjeu écologique lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

A l'inverse, la zone naturelle a été réduite à certains endroits pour mieux adapter le zonage au regard des différents types d'occupation des sols sur le territoire intercommunal. Cette évolution permet notamment de révéler avec plus de précision les éléments structurants de la trame verte et bleue.

La zone « Nn » est couverte par la Zone Spéciale de Conservation des Marais de Vilaine. Les secteurs « Nf » correspondent à des ensembles boisés soumis à un document de gestion durable présentant un

programme de coupes et de travaux, à l'exception des bois inclus dans des ZNIEFF de type 1 et 2, sites classés et/ou inscrits et des bois à forte valeur paysagère. Ces derniers font l'objet d'un zonage « N » simple sans surcharge EBC (voir tableau page 56). Ce classement permet de distinguer les bois dans lesquels il est nécessaire de permettre la création d'aménagements et de bâtiments nécessaires à l'exploitation forestière et d'encourager la mise en place de documents de gestion durable par les propriétaires forestiers privés.

Le règlement écrit

Les zones naturelles obéissent globalement aux mêmes règles que celles définies pour la zone agricole, puisqu'elles ont toutes deux pour objectif de garantir la protection de ces espaces sensibles qui n'ont pas vocation à être urbanisés. La principale différence réside donc dans les destinations autorisées.

Des dispositions plus strictes sont prises concernant les constructions autorisées dans la zone N afin de protéger au maximum les réservoirs de biodiversité. L'extension des bâtiments agricoles est rendue possible en zone « N » quand elle est impossible en zone « A », afin de ne pas grever les possibilités de développement des exploitations existantes. En zone Nf, sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux exploitations forestières, ce qui n'est pas le cas des zones « N » et « Nn ».

Il est précisé qu'il existe en zone « N », à l'instar de la zone « A », des constructions isolées appartenant à des tiers à l'agriculture. À ce titre, et conformément à l'article L. 151-11 et à l'article L. 151-12 du Code de l'urbanisme, l'extension limitée des bâtiments d'habitation existants est autorisée, la création d'annexes et les changements de destination des bâtiments répertoriés comme bâtiment d'intérêt sont également autorisés, dans les mêmes conditions que celles fixées en zone A.

5.2 Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) : zones NL, Ner et Nc

Le zonage et les principales évolutions apportées par rapport aux documents d'urbanisme existants

Les STECAL sont présentés en annexe du présent document.

STECAL « NL »

Les STECAL NL correspondent à des secteurs destinés à pérenniser ou accueillir des activités ou équipements de loisirs et de tourisme. 28 STECAL ont été retenus afin de valoriser le potentiel de ces sites en leur assurant des possibilités d'évolution et de concrétisation de projets dont la réalisation est prévue à court terme. 17 STECAL, représentant une surface de 48,7 ha, concernent des activités et équipements existants. Ils sont classés en zone « NLe » / « NLe1 » du PLUiH.

11 STECAL correspondent à des projets et représentent une surface de 65,3 ha. Ils sont classés en zone « NL » / « NL1 » / « NL2 » du PLUiH. Il s'agit dans 5 cas de permettre la transformation de sites déjà bâtis ou aménagés (reconversion d'un site pollué et des lagunes à Chanteloup, réhabilitations dans le cas des Châteaux de Trelans et du Plessis-Bardoult, développement d'une activité touristique à Sainte-Anne-sur-Vilaine). Il s'agit dans 5 autres cas de permettre l'émergence d'habitations légères de loisirs ou la création d'aires naturelles de camping s'intégrant dans une démarche de développement éco-touristique, dont la réalisation est prévue sur de petites emprises. Les porteurs de projet ont été systématiquement associés à la délimitation de ces zones. Les sous-secteurs NL1 et NLe1, représentant 84,7 hectares ont été définis afin de mieux circonscrire les besoins de constructions au sein de ces deux périmètres de projet.

STECAL « Nc »

Deux cas particuliers sont identifiés : la carrière du Tertre des Blosses située à Pléchâtel et le centre de valorisation et de stockage de déchets industriels à La Dominelais, classés en zone Nc du PLUiH. Une évolution est apportée au périmètre de

la zone Nc du PLU de Pléchâtel pour deux motifs : protection de la continuité écologique située à l'Est du site (boisements et zone humide) ; prise en compte du projet d'extension au nord-ouest du site, nécessaire à très court terme à la continuité de l'activité des Carrières de Mont-Serat. A noter que les terrains concernés appartiennent d'ores et déjà à la société exploitant le gisement et qu'une demande d'extension de l'autorisation d'exploiter auprès de la Préfecture est prévue à court terme. Le site d'enfouissement de La Dominelais n'était pas traduit dans la carte communale. Le périmètre correspond à l'unité foncière appartenant à la société exploitant le centre de valorisation et de stockage en continuité du site existant (à l'exception d'une bande de 100 mètres au Sud du hameau de La Primaudais), dont l'activité a été autorisée par arrêté préfectoral du 21 juillet 2006. Ces deux secteurs représentent une superficie de 92,12 ha.

STECAL « Ner »

Les secteurs « Ner » correspondent aux secteurs susceptibles d'accueillir des constructions et installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable, notamment par le biais de centrales solaires au sol de grande puissance (supérieur à 250 kWc), et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site. 4 STECAL Ner ont été retenus, représentant une surface de 40,98 ha. Ils sont classés en zone « Ner » du PLUiH.

Le règlement écrit

Les zones précitées reprennent largement les règles fixées dans la zone naturelle, notamment celles définissant le gabarit et la qualité du bâti (Chapitre N2 du règlement écrit) et celles relatives aux équipements et réseaux (Chapitre N3 du règlement écrit). Des dispositions particulières sont prises afin de prendre en compte la spécificité des destinations autorisées dans les différents STECAL, à savoir les hébergements hôteliers et touristiques, les salles d'art et de spectacle, les équipements sportifs et les autres équipements recevant du public pour

les secteurs « NL » et « industrie » pour les secteurs « Nc ». Le sous-secteur NLe est plus contraint que la zone NL : seules les constructions liées à des activités et équipements existants à la date d'approbation du PLUiH sont autorisées. Concernant les sous-secteurs NL1 et NLe1, seule la possibilité de créer des aménagements de type habitation légère de loisirs et aménagements légers de loisirs et d'agrément diffère du règlement de la zone « N » simple.

5.3 Les secteurs de frange urbaine : zones Nj

Le zonage et les principales évolutions apportées par rapport aux documents d'urbanisme existants

Au total, les zones Nj couvrent 48,86 hectares.

Elles correspondent à des secteurs de frange urbaine ou à des secteurs ménagés dans les bourgs pour la promenade et l'agrément. Sa délimitation correspond à des équipements existants ou projetés à court terme : espaces paysagés et de gestion des eaux pluviales au niveau du Parc d'activités de Château Gaillard et de la ZAC La Vallée au Sel-de-Bretagne, étangs aménagés pour les loisirs (La Bosse-de-Bretagne, Lalleu, Ercé-en-Lamée et Saint-Sulpice-des-Landes), parcs et jardins publics (La Couyère, Pléchâtel, Ercé-en-Lamée, Grand-Fougeray, Tresboeuf). Les secteurs Nj de La Dominelais, Poligné et Grand-Fougeray, attenants à des zones 1AU, ont vocation à accueillir des aménagements d'agrément liés aux futurs quartiers ou équipements.

Les zones Nj existantes dans le PLU de Bain-de-Bretagne ont été reprises en partie dans le projet de PLUiH. Issues du Projet Urbain de la Commune, elles englobent des secteurs de contact à forts enjeux paysagers entre l'espace urbain et les espaces agricoles et naturels.

Le règlement écrit

Les zones précitées reprennent largement les règles fixées dans la zone naturelle. Des dispositions particulières sont prises afin de permettre certains aménagements : aménagements liés à la gestion des eaux et à la maîtrise du ruissellement sous condition ; aménagements légers de loisirs et d'agrément, constructions et installations nécessaires au développement d'une agriculture de proximité.

6 Bilan des surfaces des différentes zones

	Zone	ha
Zones urbaines	Ua	178,42
	UAb	18,08
	Ub	643,74
	UBb	83,87
	UBba	2,63
	Uc	122,82
	Ucf	37,41
	Uea	27,38
	Ueb	11,17
	Uec	39,84
	Uei	149,23
	Uei1	46,31
	Uem	7,99
	UI	157,83
Zones à urbaniser	1AUb	80,19
	1AUc1	15,45
	1AUcf	6,29
	1AUea	10,29
	1AUec	14,07
	1AUei	41,13
	1AUI	15,85
	2AUb	40,18
	2AUC	9,76
	2AUe	33,82
Zones agricoles	A	29 118,29
	Ae	27,46
	Ae1	7,18
	Aet	58,96
	Ah	78,67
Zones naturelles	N	13 644,36
	Nc	92,12
	Nf	1 432,15
	Ner	40,98
	Nj	48,86
	NI	3,96
	NI1	56,93
	NI2	4,39
	Nle	21,00
	Nle1	27,75
	Nn	200,39
Territoire		46 657,2

7. Les autres règles découlant des inscriptions graphiques

7.1. Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et les éléments de paysage

En application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Le règlement peut également localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Le PLUiH prévoit le classement au titre de cet article, ainsi que des articles L. 113-1 et L. 113-29 du code de l'urbanisme, des éléments constitutifs de la trame verte et bleue communautaire, par le biais :

- D'un linéaire se superposant au zonage de l'ensemble des linéaires bocagers et des beaux arbres identifiés dans le cadre de l'inventaire réalisé sur le territoire et présenté dans l'état initial de l'environnement.
- De points se superposant au zonage identifiant les beaux arbres, présentés dans l'état initial de l'environnement.
- D'un linéaire se superposant au zonage des cours d'eau, représenté à titre indicatif et issu de la cartographie progressive des cours d'eau produite par les services de l'Etat de l'Ille-et-Vilaine.
- D'une trame « terrains cultivés et espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques » se superposant au zonage urbain. Outre le maintien et le renforcement de la biodiversité et

des continuités écologiques en confortant les échanges bourg-campagne, la valorisation de la nature en ville répond aux enjeux de régulation du climat, de lutte contre la formation d'îlots de chaleur et de maintien d'espaces paysagers récréatifs, favorables à la production d'aliments locaux, aux activités physiques, aux déplacements doux... Ces espaces incluent des réservoirs et corridors écologiques urbains ainsi que des parcs et jardins. Ils jouent également un rôle paysager important dans le maintien du caractère rural des communes. Il est précisé que cet inventaire a été réalisé au cas par cas, à l'échelle parcellaire et en association avec les Communes. Des visites de terrain des sites concernés ont été effectuées pour confirmer l'intérêt de ce classement.

- D'une trame d'Espaces Boisés Classés (EBC) se superposant au zonage, de l'ensemble des boisements et massifs forestiers représentant un intérêt écologique ou paysager significatif (site Natura 2000, ZNIEFF de Type 1, Sites classés et/ou inscrits, bois en frange urbaine - voir tableau récapitulatif p.56) et d'arbres remarquables identifiés dans le cadre de l'état initial de l'environnement.
- D'une trame des zones humides à titre indicatif se superposant au zonage, de l'ensemble des espaces identifiés dans le cadre des inventaires réalisés sur le territoire et présentés dans l'état initial de l'environnement.

Les sous-bassins identifiés par le SAGE comme prioritaires pour la diminution du flux d'azote et vis-à-vis de la gestion de l'étiage sont reportés en annexe du PLUiH (« Le réseau hydrographique »). Des dispositions spécifiques en accord avec le SAGE Vilaine sont prises dans le règlement écrit en vue d'une protection renforcée des zones humides, dans ces secteurs.

Linéaires bocagers	3 146,6 km
Linéaires de cours d'eau	650,8 km dont 157,3 km issus de la cartographie progressive
Terrains cultivés et espaces non bâtis	3,7 ha
Espaces boisés classés	179 ha
Zones humides	1 400,9 ha

7.2. Le risque inondation

▪ Les plans de prévention du risque inondation

Les périmètres des secteurs couverts par les plans de prévention du risque inondation (PPRI) sont reportés sur le règlement graphique : PPRI du bassin de la Moyenne Vilaine et de ses affluents ; PPRI du bassin de la Seiche et de l'Ise, PPRI du bassin aval de la Vilaine. Ils correspondent aux zones naturelles protégées dans lesquelles les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions particulières, conformément aux règlements des PPRI annexés au PLUiH.

▪ L'atlas des zones inondables

Le règlement graphique identifie également les zones inondables issues de l'atlas des zones inondables. Les dispositions réglementaires prises par le PLUiH, en compatibilité avec le Plan de Gestion des Risques (PGRI) du Bassin Loire-Bretagne visent à préserver les zones inondables en dehors des zones urbanisées de toute urbanisation nouvelles.

7.3. Les périmètres de protection des captages d'eau

La commune de Teillay et la commune de Grand-Fougeray sont concernées par des périmètres de protection instaurés respectivement autour du captage de Bonne-Fontaine et du captage de la Boutratais.

Les périmètres sont reportés sur le règlement graphique. Au sein de ces espaces, les dispositions du règlement s'applique, sous réserve de respecter les

prescriptions particulières des arrêtés préfectoraux correspondants. Ces derniers sont annexés au PLUiH (SUP AS1).

7.4. Les cavités

Le règlement du PLUiH identifie à titre indicatif des cavités souterraines et précise qu'en l'absence de mesure de adaptée, la réalisation de construction dans ces secteurs présentes un risque pour les biens.

7.5. Le patrimoine bâti

En application de l'article R. 151-35 du code de l'urbanisme, dans les zones A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site.

Le PLUiH identifie 744 bâtiments à caractère patrimonial pouvant changer de destination pour le logement et l'hébergement hôtelier et touristique, et 638 bâtiments, compris dans des périmètres de 100 mètres autour de bâtiments agricoles pouvant changer de destination pour la diversification agricole. La synthèse de l'inventaire des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination figure en annexe du règlement.

Les critères cumulatifs retenus pour réaliser cet inventaire qui justifient cette désignation sont :

- Un caractère patrimonial, avec des murs tout ou en partie en pierres, terre ou mixte des deux ;
- Une situation géographique qui n'est pas impactée par l'existence d'un périmètre de 100 mètres autour des bâtiments agricoles recensés ;
- Une situation géographique en dehors de zones identifiées comme inondables ;
- Une emprise au sol suffisante pour accueillir un logement, soit supérieure ou égale à 60 m² ;
- Une localisation à proximité de bâtiments existants, en vue d'un moindre impact sur les périmètres d'épandage.

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont des ensembles urbains de qualité qui associent dans une même unité architecturale des éléments bâtis, des jardins ou parcs, des murs de clôtures (château et parc, manoirs...). Le règlement écrit institue le permis de démolir et une déclaration préalable pour toute modification de leur aspect extérieur ou de leur volume. Il interdit aussi leur densification afin de conserver les parcs privés qui leurs sont associés.

7.6. Les règles graphiques d'implantation

En application de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des voies express et des déviations ; et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Ces données sont reportées sur le règlement graphique. Sur le territoire, les routes suivantes appartiennent au réseau des routes concerné par ces dispositions : RN 137.

Les possibilités de dérogation offerte par l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme sont retenues sur 10 sites. Elles concernent les communes suivantes : Bain-de-Bretagne (3 sites dans le Parc d'activités de Château-Gaillard ; 1 site à l'Ouest du Lycée J. Brito, 1 site à l'Ouest de la Basse Bodais, 1 site au niveau de l'avenue du Général J. Wood), Poligné (2 sites dans le Parc d'activités du Choisel), Grand-Fougeray (1 site au Sud du Parc d'activités du Pays de Grand-Fougeray), Pléchâtel (1 site à l'Ouest du parc d'activités de Château-Gaillard), La Dominelais (1 site au niveau du site d'enfouissement de déchets). Dans ces cas, le règlement graphique indique la marge de recul retenue par les études spécifiques menées au titre de l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme. Cinq études correspondantes sont annexées au PLUiH, les deux autres études n'ayant pas été mobilisables.

A noter que la réduction des marges de recul reportée dans les documents

graphiques résulte sur 3 autres sites de la définition par les services de l'Etat des parties actuellement urbanisées en 1996. Ils s'agit de secteurs situés sur Grand-Fougeray (Nord du Parc d'activités du Pays de Grand-Fougeray) ; Bain-de-Bretagne (Zone d'activités des Sentes) ; Crevin (Parc d'activités de Bel-Air).

Le règlement de voirie départementale définit par ailleurs des marges de recul pour les autres routes départementales. Ces marges de recul, en dehors des parties urbanisées, sont également reportées sur le document graphique du PLUiH.

7.7. Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres

Le territoire est également concerné par des infrastructures de transport terrestre présentant un enjeu de prise en compte des nuisances sonores (en application de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992). Le règlement graphique du PLUiH reporte les périmètres concernés. Le segment Nord (de Crevin à Bain-de-Bretagne) de la route nationale RN 137 fait l'objet d'un classement infrastructure sonore de catégorie 1. Le segment Sud (de Bain-de-Bretagne à Grand-Fougeray) de la RN137 et la voie ferrée Rennes-Redon font l'objet d'un classement de catégorie 2. La route départementale RD737 fait l'objet d'un classement de catégorie 3.

7.8 Les emplacements réservés

En application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ; aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ; aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ; dans les zones urbaines et à urbaniser, en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.

L'élaboration du PLUiH a permis de mettre à jour la liste des emplacements réservés en fonction des acquisitions déjà effectuées et des nouveaux besoins identifiés par chaque

Commune. Les emplacements réservés sont positionnés sur le plan de zonage et identifiés par un numéro. Ils sont destinés à :

- Des aménagements de voirie en vue d'une amélioration de la sécurité et de la gestion de la circulation routière et des circulations douces : emplacements réservés n°2, 3, 4, 8, 9, 12 à 15, 17, 19, 20, 21, 24, 25, 30, 35, 38, 77, 81, 82, 86 à 89, 94, 98b, 102 à 107, 109, 111, 113, 115 à 118a, 119, 121, 123, 132, 134 à 136, 137a, 138, 139, 141, 145 à 148, 152 à 154, 165, 166.
- L'aménagement d'espaces publics ou la création de stationnements : emplacements réservés n°7, 26, 74, 75, 80, 97, 100, 108, 118b, 158.

Il est précisé que la « création d'un parking » à l'entrée nord du bourg de La Couyère (emplacement réservé n°108) répond aux besoins de plusieurs équipements : la salle de réception (établissement recevant du public de catégorie 4, capacité d'accueil de 283 personnes) ; le centre d'astronomie (besoins exceptionnels liés à des animations ouvertes aux scolaires et au grand public) ; mutualisation au quotidien avec l'école (2 classes, 40 élèves), la médiathèque et la garderie.

- L'extension d'équipements publics et la création de futurs équipements : emplacements réservés n°10, 22, 27, 28, 31, 76, 83, 90, 101, 110, 112, 114, 124 à 126, 140, 143, 144, 150, 151 ;162.
- La création et la modification d'espaces verts : emplacements réservés n°6, 16, 78b, 137b, 160.
- La réalisation de projets économiques d'intérêt général : emplacement réservé n° 11, 32.
- La création de liaisons douces : emplacements réservés n°1, 18, 23, 29, 33, 34, 37, 39 à 73, 78a, 79, 84, 85, 91 à 93, 95, 98a, 99, 120, 122b, 130, 131, 142, 155 à 157, 159, 163, 164, 167.
- La création d'opérations d'habitat : emplacements réservés n°36, 127 à 129, 149, 161

- L'extension des réseaux : emplacements réservés n°5, 122a.

Le tableau des emplacements réservés est annexé au règlement graphique.

7.9 Les secteurs comportant des orientations d'aménagement et de programmation

Le règlement graphique délimité au titre de l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme dans lesquels s'applique une Orientation d'aménagement et de programmation (pièce 3a. OAP par bourg) s'applique, dans un rapport de compatibilité aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

7.10. Les servitudes de secteur à projet

Un secteur est délimité à ce titre sur la commune de Grand-Fougeray dans le cadre d'un projet de requalification urbaine. Le périmètre de la servitude correspond au site de l'ancienne usine de Moisdon rue Camille Jourdan au Sud du bourg.

Sur ce secteur, conformément à l'article L. 151-41-5 du Code de l'urbanisme et pour une durée de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, toute nouvelle construction ou installation de plus de 20 m² de surface de plancher est interdite. L'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension des constructions existantes est autorisée.

Il s'agit d'un secteur stratégique pour la Commune à plusieurs titres : localisation en contre-bas de la Mairie et à proximité des commerces ; valeur patrimoniale et architecturale de la rue ; nécessité d'une dépollution du site ; programmation intégrant un éventuel projet de relocalisation de la caserne de gendarmerie.

Cette possibilité d'opposer, dans l'attente d'études plus précises, un sursis à statuer aux demandes de permis de construire à l'intérieur du périmètre ainsi délimité est justifiée par la nécessité de ne pas compromettre ou de ne pas rendre plus onéreuse la réalisation du-dit projet. Le PLUiH pourra faire l'objet d'une procédure d'évolution pour intégrer le projet, une fois celui-ci défini, et lever la servitude

7.11. La diversité commerciale

En application de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

- **Les périmètres de centralité**

En compatibilité avec le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine, un périmètre de centralité a été délimité à l'échelle de la parcelle dans les 21 bourgs du territoire (dont Le Châtelier à Pléchâtel). Un périmètre de centralité spécifique a été défini sur la Commune de Bain-de-Bretagne. Dans les 19 autres Communes, les constructions à usage de commerce d'une surface de plancher inférieure ou égale à 300 m² de surface de plancher devront s'implanter uniquement au sein de ce périmètre.

Dans 14 Communes, ce dernier recouvre pour partie la zone UA (correspondant aux centres anciens) et est élargi au cas par cas à des terrains favorables à l'accueil de nouveaux locaux commerciaux (proximité des équipements, logique de déplacements piétons). Cinq Communes rurales ont choisi de calquer le périmètre de centralité sur le périmètre de la zone UB, en raison de l'absence d'enjeu quant à la concentration de l'offre (quasi-absence de commerces) et dans une volonté de ne pas décourager les potentielles initiatives d'installation : La Bosse-de-Bretagne, La Couyère ; La Noë-Blanche, Saint-Sulpice-des-Landes et Pancé.

- **Le périmètre de centralité de Bain-de-Bretagne**

Le périmètre de centralité de Bain-de-Bretagne a été délimité autour des axes commerçants du centre historique et de l'avenue du Général Patton jusqu'à l'intersection avec la rue du Chêne Vert. Quelques modifications ont été apportées par rapport au PLU en vigueur, notamment pour englober le secteur UBBa autour du supermarché, « locomotive » de l'offre commerciale du centre historique.

Les constructions à usage de commerce et de service d'une surface de plancher inférieure ou égale à 300 m² de surface de plancher devront s'implanter uniquement au sein de ce périmètre, à l'exception des professions de santé et autres professions libérales. L'objectif est de conforter la centralité, sans pour autant contraindre des activités dont les besoins en termes d'accessibilité des locaux peuvent difficilement être satisfaits dans le centre-bourg (offre foncière et immobilière contrainte).

- **Les linéaires commerciaux et les périmètres de sauvegarde**

Sur la base du diagnostic socio-économique et des documents d'urbanisme existants, le PLUiH a retenu plusieurs axes commerciaux stratégiques, englobés dans des périmètres de sauvegarde ou reportés dans les documents graphiques en tant que linéaires commerciaux ou points. Ils concernent principalement les bourgs de Crevin, Grand-Fougeray et Bain-de-Bretagne. Des commerces isolés ont été identifiés de manière plus ponctuelle dans d'autres bourgs du territoire. Il s'agit de limiter les transformations des rez-de-chaussée commerciaux en logement et de maintenir, voire conforter, le dynamisme commerciale de ces centres-villes en cohérence avec les objectifs du PADD d'adapter les outils « à la configuration et aux dynamiques commerciales de chaque commune », de « conforter les pôles secondaires de Crevin et Grand-Fougeray » et de « maintenir le dynamisme du centre-urbain de Bain-de-Bretagne ».

Le long des voies repérées et au sein des périmètres de sauvegarde, le changement de destination des commerces est interdit pendant une durée de cinq ans comptée à partir de la vacance du local commercial. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Un droit de préemption sur les fonds de commerces est institué au sein des périmètres de sauvegarde de Bain-de-Bretagne et de Grand-Fougeray, comme dans les PLU en vigueur.

NÉCESSITÉ DES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD

Principales dispositions du règlement par zone		Orientations du PADD
Article 1.1 Destinations et sous-destinations		
UA, UB, 1AUB	Zones à la mixité fonctionnelle affirmée	Favoriser une mixité du tissu urbain
UEm, UC, 1AUC	<p>Zone UEm spécifique pour des zones d'activités mutables permettant le développement des activités existantes et pouvant accueillir des logements et des équipements</p> <p>Zone UC spécifique pour les secteurs à dominante résidentielle de Bain-de-Bretagne</p> <p>Secteur UCf de frange urbaine permettant le développement d'une agriculture de proximité</p>	<p>Maintenir le dynamisme du centre-urbain de Bain-de-Bretagne</p> <p>Dans une logique d'intensification urbaine, le projet urbain de Bain-de-Bretagne affirme la volonté de resserrer l'urbanisation future autour du centre urbain (...) Le PLUiH veillera à intégrer cette programmation en logements à long terme</p> <p>Promotion des circuits courts</p>
UL, 1AUL	Secteurs destinés à des destinations spécifiques, en lien avec l'existant	Adapter les équipements aux nouveaux besoins
UEa, UEb, UEc, UEi, 1AUEa, 1AUEc, 1AUEi	<p>Différenciation des sous-destinations autorisées dans les parcs d'activités selon l'armature économique du territoire (parcs d'activités structurants, parc d'activités d'équilibre, parcs d'activités de proximité) et selon les potentialités des sites existants :</p> <p>Création de sous-secteurs dans les parcs offrant une mixité fonctionnelle (Parcs d'activités de Bel-Air-Ferchaud et de Château-Gaillard)</p>	<p>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</p> <p>Concernant le parc de Bel-Air-Ferchaud : [il] accueille des activités à dominante industrielle et artisanale (...) L'objectif est d'affirmer son rôle dans l'armature territoriale</p> <p>Il s'agira, dans les parcs offrant une mixité fonctionnelle, de regrouper dans un même secteur les entreprises ayant des besoins proches</p> <p>Concernant les parc d'activités de proximité : [ils] permettent un ancrage de l'activité artisanale et des services aux habitants sur l'ensemble du territoire</p> <p>Des activités de restauration et d'hébergement pourront en outre être autorisées dans certains parcs d'activités.</p>

A	Zone prioritairement destinée à l'activité agricole Autorisation d'une mixité uniquement par changement de destination	Des zones agricoles seront délimitées afin d'assurer le bon fonctionnement et le développement des activités agricoles
Ah	Hameau constructible pour l'habitat et les destinations compatibles avec l'habitat	Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) seront définis exceptionnellement
Aet, Ae, Nc	Secteurs destinés à des destinations spécifiques, en lien avec l'existant	Le PLUiH assurera en outre les conditions de maintien et de développement de certaines activités disséminées en milieu rural.
N, Nf, Nj, Nn	Zone prioritairement destinée à la protection des espaces naturels En secteur Nf, autorisation des exploitations forestières En secteur Nj, autorisation des exploitations agricoles sous conditions En zone Nn, autorisation uniquement des constructions et aménagements expressément prévus	Préserver les réservoirs de biodiversité Concernant les bois et bosquets : Leur préservation sera recherchée, en compatibilité avec une gestion normale des boisements et de l'activité agricole. Les besoins liés à l'exploitation forestière seront pris en compte Les élus souhaitent apporter une attention particulière aux nouvelles franges urbaines (...) La préservation d'espaces tampons, de jardins familiaux ou d'aménagements pédagogiques permettront d'atteindre cet objectif
NL	Secteurs destinés à des activités et équipements à vocation de loisirs et touristique, en lien avec l'existant ou des projets dont la réalisation est prévue à court terme	L'aménagement d'espaces de loisirs contribuera à favoriser le parcours du territoire Le renforcement d'une offre en hébergements favorisant la halte des visiteurs sera recherché.
Article 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités		
UA,UAb, UB, Ubb, UC, UEm, 1AUB, 1AUC	Interdiction des constructions ou installations incompatibles avec la salubrité et la sécurité d'un quartier d'habitation Interdiction du changement de destination du petit patrimoine et permis de démolir ICPE admises sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la commodité des habitants de la zone (sauf en zone UEm) Extensions mesurées (sauf en zone UEm) des constructions à usage d'industrie et d'entrepôt existantes à condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles Implantation des constructions à usage d'artisanat et de commerces de détail d'une surface de plancher inférieure ou égale à 300 m ² dans les périmètres de centralité (Idem pour les services dans les zones UAb, Ubb et UC de Bain-de-Bretagne) En secteur UCf, conditions pour l'implantation d'installations et de constructions agricoles	Organiser le développement pour minimiser les risques et les nuisances Les élus souhaitent valoriser le petit patrimoine bâti (...) Des outils seront mis en place en vue d'assurer leur pérennité, tels qu'un permis de démolir (...) Les élus souhaitent favoriser le développement des réseaux de chaleur dans les aménagements urbains La Communauté de communes souhaite engager une réflexion sur l'avenir et l'animation (...) des locaux d'activités dans les bourgs La concentration des commerces et des services sera recherchée, grâce à la définition d'un périmètre de centralité, où s'implanteront préférentiellement les commerces Concernant le parc d'activités de Château-Gaillard : il s'agira d'y développer une offre complémentaire à celle des centralités, en particulier au cœur de Bain-de-Bretagne

		Les élus souhaitent apporter une attention particulière aux nouvelles franges urbaines. La compatibilité entre habitat et pratiques agricoles représente un enjeu particulier
UL, 1AUL	Constructions ou installations non liées à la destination de la zone interdites	Des réserves foncières suffisantes permettront l'extension et la création d'équipements
UEa, UEb, UEc, UEi, 1AUEa, 1AUEc, 1AUEi	<p>Conditions strictes concernant les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et la création de logements de fonction</p> <p>Autorisation des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail de plus de 300 m² uniquement dans les secteurs UEc et 1AUEc</p> <p>Showrooms, constructions à usage de restauration et de bureau autorisés quand ils sont accessoires dans les zones UEa et UEi</p> <p>Autorisation des constructions à usage de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle de plus de 300 m² uniquement dans les zones UEb et UEc</p> <p>Possibilité de développement pour les supermarchés existants en zone UEa et UEi</p>	<p>Seules les commerces et services d'une surface de plancher supérieure à 300 m² pourront s'installer dans le Parc d'activités de Château-Gaillard.</p> <p>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.</p> <p>Concernant les pôles secondaires de Crevin et Grand-Fougeray : 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</p>
A	<p>Pour les tiers, extensions limitées, annexes des bâtiments d'habitation existants, changement de destination et abris pour animaux (en dehors des périmètres de réciprocité)</p> <p>Pour les exploitants agricoles : constructions et changements de destination nécessaires à l'activité agricole, dont diversification, et logement de fonction si une présence permanente est justifiée</p>	<p>Accompagner la diversification des activités agricoles</p> <p>Un seul logement de fonction sera permis par site d'exploitation</p> <p>Les possibilités d'évolution du bâti en campagne (...) seront réglementées, afin de favoriser au maximum (...) la pérennité des bâtiments d'exploitation en activité</p>
Ah, Aet, Ae, Nc	<p>Extensions limitées, annexes et abris pour animaux (en dehors des périmètres de réciprocité)</p> <p>En zones Aet, Ae, Nc, constructions ou installations non liées à des équipements ou à des activités existantes interdites</p> <p>En secteur Ae, définition d'un sous-secteur Ae1 non constructible</p>	<p>Concernant l'habitat : Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) seront définis exceptionnellement</p> <p>Concernant les activités disséminées en milieu rural : Des possibilités d'extension et de nouvelles constructions seront offertes sous certaines conditions</p>
N, Nf, Nj, Nn	<p>Extensions des bâtiments agricoles quand elles sont impossibles en zone A</p> <p>Extensions limitées, annexes des bâtiments d'habitation existants, changement de destination et abris pour animaux (en dehors des périmètres de réciprocité)</p> <p>Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune</p>	<p>La trame verte et bleue (...) sera protégée dans un souci de conciliation entre conservation de la biodiversité et possibilité d'évolution des espaces agro-naturels, en particulier des activités agricoles</p> <p>Les possibilités d'évolution du bâti en campagne (...) seront réglementées, afin de favoriser au maximum (...) la pérennité des bâtiments d'exploitation en activité</p> <p>Préserver les réservoirs de biodiversité (...) L'accueil récréatif et touristique y seront rendus possibles</p>

	<p>En secteur Nf, encadrement des constructions et installations liées à l'exploitation forestière</p> <p>En secteur Nj, autorisation des installations liées à une agriculture de proximité et des aménagements liés à la gestion des eaux pluviales</p> <p>En zone Nn, prise en compte des enjeux liés au site Natura 2000 des Marais de Vilaine</p>	<p>La bonne gestion et la valorisation de la ressource en bois permettra de contribuer au développement des filières bois-énergie et bois d'œuvre</p> <p>La promotion des circuits courts est également essentielle pour accompagner la profession vers une diversification de sa clientèle</p>
NL, Nc	<p>Extensions limitées, annexes des bâtiments d'habitation existants, changement de destination et abris pour animaux (en dehors des périmètres de réciprocité)</p> <p>Constructions ou installations non liées à la vocation de la zone interdites</p> <p>En sous-secteur NLe, limitation des constructions et installations à celles liées à des activités et équipements existants</p> <p>En secteurs NL et NLe, définition de sous-secteurs NL1 et NLe1 non constructibles</p>	<p>Les possibilités d'évolution du bâti en campagne (...) seront réglementées, afin de favoriser au maximum (...) la pérennité des bâtiments d'exploitation en activité</p> <p>Concernant les activités disséminées en milieu rural : Des possibilités d'extension et de nouvelles constructions seront offertes sous certaines conditions</p>
Article 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale		
UA, UB, UC, 1AUB, 1AUC	<p>Protection de commerces ponctuellement, de linéaires commerciaux et de périmètres de sauvegarde</p> <p>Définition des modalités de réalisation des objectifs de logements locatifs sociaux prévus dans les OAP</p>	<p>Concernant les 17 pôles de proximité : « Les outils déployés dans le PLUiH s'adapteront à la configuration et aux dynamiques commerciales de chaque commune »</p> <p>Concernant Crevin et Grand-Fougeray : L'interdiction du changement de destination, sur une durée limitée, sur des linéaires commerciaux permettra de faciliter la reprise des locaux</p> <p>Dans le centre urbain de Bain-de-Bretagne, le maintien d'un périmètre de sauvegarde (...) sera un garde-fou supplémentaire</p> <p>Le PLUiH veillera à assurer une diversification au sein de la production nouvelle</p>
Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions		
UA, UB, UC, UEm, 1AUB, 1AUC	<p>Implantation par rapport aux voies : définition d'une règle « qualitative » en cas d'homogénéité du tissu urbain en zone UA et d'une règle « quantitative » dans les autres cas (zones UA, UB, UC, UEm) ; dispositions particulières pour les constructions en cœur d'îlot et en second rang notamment</p> <p>Implantation par rapport aux limites séparatives : règle quantitative permettant la mitoyenneté. Règle spécifique en cas de proximité avec une unité foncière à vocation d'activités en zone UEm.</p> <p>Emprise au sol : limitation des extensions des constructions existantes à usage d'industrie,</p>	<p>Maîtriser le contenu des opérations</p> <p>Les règles d'implantation seront établies en fonction du contexte urbain alentour. Les formes autorisées en continuité des bourgs devront satisfaire au maximum les attentes des ménages</p> <p>Optimiser les espaces déjà imperméabilisés ou desservis par les réseaux</p> <p>La Communauté de communes souhaite engager une réflexion sur l'avenir et l'animation (...) des locaux d'activités dans les bourgs</p>

	<p>d'entrepôt (sauf en zone UEm) et des commerces situés hors périmètre de centralité (et des services dans les zones UAb, UBb, UC et UEm)</p> <p>En zones UC et UEm, définition d'une emprise au sol maximale pour les nouvelles constructions, bonifiée en fonction du coefficient d'imperméabilisation</p> <p>En secteur UCf, définition d'une emprise au sol maximale pour les installations liées à une agriculture de proximité et aux loisirs</p> <p>Hauteur : définition d'une règle « qualitative » selon l'environnement bâti (sauf en zone UEm) et « quantitative » pour assurer une hauteur maximale (sauf en secteur UAb) graduée selon les zones (hauteurs plus importantes en zone UA et à Bain-de-Bretagne en secteur UBb et UC). Règles de hauteur spécifiques pour les terrains en pente.</p> <p>En zone UC, règles spécifiques pour les constructions en second rang.</p>	<p>Objectifs d'une bonne intégration paysagère, des orientations favorables, la limitation des ombres portées, grâce à la prise en compte du contexte (topographie, tissu urbain alentour, etc.)</p> <p>La création d'espaces non imperméabilisés [sera] encouragée dans les nouveaux aménagements</p> <p>Cibler des sites stratégiques à intensifier dans le pôle urbain de Bain-de-Bretagne</p> <p>Les élus souhaitent apporter une attention particulière aux nouvelles franges urbaines. La compatibilité entre habitat et pratiques agricoles représente un enjeu particulier</p>
UL, 1AUL	<p>Implantation par rapport aux voies : Non réglementé</p> <p>Implantation par rapport aux limites séparatives : Non réglementé</p>	<p>Adapter les équipements aux nouveaux besoins</p>
UEa, UEb, UEc, UEi, 1AUEa, 1AUEc, 1AUEi	<p>Implantation par rapport aux voies : règles renvoyant aux indications portées sur le règlement graphique (prise en compte de la localisation du secteur et du type de voie) ou à défaut règle « quantitative »</p> <p>Implantation par rapport aux limites séparatives : règle « quantitative » et règle spécifique en cas de proximité avec une unité foncière à vocation d'habitat</p> <p>Emprise au sol : limitation des extensions des constructions existantes à usage de commerces (UEa, UEb, UEi) et de services (UEa, UEi)</p> <p>Règles de hauteur : différenciation selon l'armature économique du territoire (parcs d'activités structurants, parc d'activités d'équilibre, parcs d'activités de proximité) et selon les potentialités des sites existants . Définition d'un sous-secteur UEi1 pour prendre en compte les typologies d'activités existantes à Pléchâtel, Crevin et Grand-Fougeray.</p>	<p>Maîtriser les flux et assurer la sécurité des usagers</p> <p>Organiser le développement pour minimiser les risques et les nuisances</p> <p>La recherche d'économie du foncier passe d'abord par la densification. L'extension « au fil de l'eau » des bâtiments existants sera facilitée.</p> <p>Concernant les parcs d'activités de Château-gaillard et du Pays de Grand-Fougeray : grâce à une offre immobilière et foncière adaptée, ces parcs ont vocation à attirer des groupes (...) appartenant à des secteurs d'activités variés</p> <p>Concernant les parcs d'activités de proximité : Réserves foncières pour l'installation de petites entreprises artisanales</p> <p>Le PLUiH assurera en outre les conditions de maintien et de développement de certaines activités disséminées en milieu rural</p>
A	<p>Implantation par rapport aux voies : règles renvoyant aux indications portées sur le règlement graphique (prise en compte de la localisation du secteur et du type de voie) ou à défaut règle « quantitative »</p>	<p>Des zones agricoles seront délimitées afin d'assurer le bon fonctionnement et le développement des activités agricoles</p> <p>Accompagner la diversification des activités agricoles</p>

	<p>Implantation par rapport aux limites séparatives : règle « quantitative »</p> <p>Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété : règle spécifique pour la localisation des annexes, le logement de fonction, les constructions liées à la transformation et à la vente directe</p> <p>Emprise au sol : définition d'une emprise maximale pour les extensions des habitations existantes, les annexes et les abris pour animaux, le logement de fonction et les constructions liées à la vente directe</p> <p>Hauteur : règle de hauteur pour les constructions à usage d'habitation, les annexes et les constructions à usage agricole</p>	<p>Les possibilités d'évolution du bâti en campagne (...) seront réglementées, afin de favoriser au maximum (...) la pérennité des bâtiments d'exploitation en activité</p>
<p>Ah, Ae, Aet, N, Nn, Nf, Nj, NL</p>	<p>Implantation par rapport aux voies : règles renvoyant aux indications portées sur le règlement graphique (prise en compte de la localisation du secteur et du type de voie) ; à défaut règle « quantitative » ou « qualitative » en cas d'homogénéité du tissu urbain</p> <p>Implantation par rapport aux limites séparatives : règle « quantitative » en zones Ah et N ; règle spécifique en cas de proximité avec une unité foncière à vocation d'habitat en zones Ae, Aet, NL, NC. Dispositions particulières pour les constructions en cœur d'îlot et en second rang notamment en zone Ah20</p> <p>Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété : règle spécifique pour la localisation des annexes (à l'exception de la zone Aet)</p> <p>Emprise au sol : définition d'une emprise maximale pour les extensions des habitations existantes, les annexes et les abris pour animaux (à l'exception des zones Aet et NC) ; en secteur Nj, pour les installations liées à une agriculture de proximité</p> <p>Emprise au sol : définition d'une emprise au sol maximale de 400m² pour les secteurs NL. En secteurs NL2, aucune emprise au sol limitée</p> <p>Hauteur : règle de hauteur « quantitative » et « qualitative » pour les constructions à usage d'habitation et pour les annexes ; uniquement « qualitative » pour les nouvelles constructions en zones Ae, Aet, NC ; uniquement « quantitative » pour les constructions à usage agricole et forestier</p> <p>En zone Nn, prise en compte des enjeux liés au site Natura 2000 des Marais de Vilaine</p>	<p>Les règles d'implantation des nouvelles constructions seront établies en fonction du contexte urbain alentour</p> <p>Organiser le développement pour minimiser les risques et les nuisances</p> <p>Concernant les activités disséminées en milieu rural : Des possibilités d'extension et de nouvelles constructions seront offertes sous certaines conditions</p> <p>Les possibilités d'évolution du bâti en campagne (...) seront réglementées, afin de favoriser au maximum (...) la pérennité des bâtiments d'exploitation en activité</p> <p>Adapter les équipements aux nouveaux besoins</p> <p>Les élus souhaitent apporter une attention particulière aux nouvelles franges urbaines. La compatibilité entre habitat et pratiques agricoles représente un enjeu particulier</p> <p>L'intégration des bâtiments agricoles dans le paysage bocager sera favorisée par la mise en place de certaines dispositions architecturales</p> <p>Les besoins liés à l'exploitation forestière seront pris en compte</p> <p>Préserver les réservoirs de biodiversité</p>
<p>Article 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>		

<p>Ensemble des zones</p>	<p>Règles concernant les façades.</p> <p>Règles favorisant la prise en compte du bâti existant (pâlis, murs en pierres, en cas d'extension)</p> <p>Règles concernant les toitures et l'installation des panneaux solaires.</p> <p>Règles visant à maintenir l'intérêt patrimonial des bâtiments présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural</p> <p>Règles favorisant la maîtrise de la consommation énergétique dans le neuf et dans l'ancien</p> <p>Règles incitatives pour les constructions exemplaires en matière énergétique ou environnementale</p> <p>Règles visant à assurer la densification future des parcelles d'une superficie égale ou supérieure à 1 000 m² dans les zones UA, UB, UC, UEm et Ah ; et d'une superficie supérieure à 2 000 m² dans les zones UEa, UEb, UEc et UEi.</p>	<p>Les élus souhaitent inscrire le PLUiH dans une démarche dynamique, entre préservation et définition de possibilités d'évolution du patrimoine bâti et paysager</p> <p>Oser l'alliance entre ancien et contemporain</p> <p>Dans les hameaux, l'association entre le bâti ancien et des formes et matériaux plus contemporains sera admise</p> <p>L'amélioration des performances énergétiques du bâti sera recherchée, que ce soit dans le neuf ou dans l'ancien (...) Les élus souhaitent donner toute leur place aux projets innovants de type conception bioclimatique, emploi des énergies renouvelables, constructions passives.</p> <p>Optimiser les espaces déjà imperméabilisés ou desservis par les réseaux</p>
<p>Article 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions</p>		
<p>Ensemble des zones</p>	<p>En zones UC : Obligation d'un pourcentage d'espaces verts, réduit en fonction du coefficient d'imperméabilisation atteint</p> <p>Règles pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales et le traitement paysager des espaces non-bâties.</p> <p>En zones UBb UC : obligation de 10% d'espaces libres dans les opérations de plus de 1,5 hectare dont au moins 400 m² d'un seul tenant.</p> <p>En zones UEa, UEb, UEc, UEi et Ae, règles relatives aux aires de dépôt et de stockage</p> <p>Règles favorisant la valorisation de la végétation existante et l'emploi d'essences locales</p> <p>Règles pour la protection des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et des éléments de paysage</p> <p>Règles favorisant les recours aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales et du ruissellement</p> <p>Règles concernant les clôtures (sauf en UL)</p>	<p>La Communauté de communes souhaite favoriser la présence d'une nature « ordinaire » au sein des espaces urbanisés</p> <p>La création d'espaces non imperméabilisés [sera] encouragée dans les nouveaux aménagements</p> <p>La prise en compte de l'existant (...) à l'échelle de chaque secteur de développement sera facteur de qualité de vie pour les futurs habitants (...) 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</p> <p>Concernant les parcs d'activités : Des dispositions réglementaires devront être prises pour assurer un traitement paysager soigné, (...) une bonne organisation des espaces verts, des espaces de stockage extérieur et de stationnement</p> <p>Les zones humides feront l'objet d'une protection spécifique</p> <p>Concernant les cours d'eau : les dispositions réglementaires visant à les protéger seront établies en compatibilité avec enjeux d'un développement agricole durable</p>
<p>Article 2.4 Stationnement</p>		

<p>Ensemble des zones, sauf en zone Nn</p>	<p>Définition des règles de création de stationnement selon les destinations et les besoins des constructions et installations ; Dispositions non contraignantes pour les logements en zone UA ; pour les commerces et activités de service en zones UA, UB; UC.</p> <p>En zones UB, UC, et UEm, règles favorisant la réalisation d'aires de stationnement en commun dans les opérations d'ensemble</p> <p>En zones UEa, UEb, UEc, UEi, règles favorisant la mutualisation des aires de stationnement, l'adaptation des normes de surface en cas de projets importants et la création d'emplacements pour le stationnement des véhicules utilitaires (idem en zone Ae). Rappel de l'article .111-19 du Code de l'urbanisme en zone UEc</p> <p>Règles incitant à un traitement du sol favorisant l'infiltration des eaux pluviales ; Obligation pour les aires de plus 25 emplacements en zone UBb et UC</p>	<p>L'organisation des flux sera recherchée, grâce à la création ou à la mutualisation de stationnements</p> <p>Concernant les parcs d'activités : Des aménagements veillant à la mutualisation des stationnements (...) permettront de limiter la consommation foncière</p> <p>Les contraintes de stationnement des poids lourds seront prises en compte</p> <p>Développer les déplacements doux</p>
<p>Dispositions générales / Chapitre 6 / Article 1 Desserte par les voies publiques ou privées</p>		
<p>Ensemble des zones, sauf en zone Nn</p>	<p>Création d'accès conditionnées aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile</p> <p>Obligation d'aménager les accès de façon à apporter le moins de gêne pour la circulation</p> <p>En zones UA, UB, UC, UL, UEa; UEb, UEc, UEi, UEm, dans les opérations d'ensemble, règles obligeant à intégrer les modes doux aux voies nouvelles</p> <p>En zones UA, UB, UC, UL, UEm, dans les opérations d'ensemble, règles favorisant les voies traversantes</p> <p>En zones UEa, UEb, UEc, UEi, aménagement permettant le demi-tour des poids lourds</p>	<p>Organiser le développement pour minimiser l'exposition aux risques et nuisances</p> <p>Développer les déplacements doux</p>
<p>Dispositions générales / Chapitre 6 / Article 2 Desserte par les réseaux</p>		
<p>Ensemble des zones, sauf en zone Nn</p>	<p>Règles favorisant l'enterrement des lignes de réseaux et la dissimulation des coffrets et branchements</p> <p>Règles concernant le traitement des eaux potables (règles spécifiques pour les constructions à usage agricole en zone A), eaux usées, eaux pluviales et réseaux divers</p> <p>En zones UA, UB, UC, UL, UEa, UEb, UEc, UEi, UEm, règles pour la gestion des déchets dans les opérations d'ensemble.</p> <p>En zones UEa, UEb, UEc, UEi, incitation à la gestion à la parcelle des déchets verts</p>	<p>Concernant les cours d'eau : Des dispositions réglementaires visant à les protéger seront établies</p> <p>Permettre le développement des usages du numérique</p> <p>Organiser le développement pour minimiser l'exposition aux risques et nuisances</p> <p>Concernant les parcs d'activités : Une attention particulière sera portée (...) à la valorisation possible des déchets</p>

COMPLÉMENTARITÉ DES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT AVEC LES OAP

Principales dispositions du règlement	Complémentarité des OAP
<p>Article 1.1 Destinations et sous-destinations</p> <p>Le règlement graphique délimite les zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions du règlement.</p> <p>L'article 1.1 liste les destinations et sous-destinations des constructions autorisées dans chaque zone.</p>	<p>Les OAP sectorielles sont complémentaires de l'article 1.1 par une déclinaison locale des principes de programmation de l'aménagement, en termes quantitatifs et qualitatifs.</p>
<p>Article 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités</p> <p>Le règlement graphique délimite les zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions du règlement, les périmètres de centralité et les périmètres dans lesquels une Orientation d'Aménagement et de Programmation s'applique.</p> <p>L'article 1.2 précise les destinations, sous-destinations de constructions ou types d'activités autorisées sous conditions dans chaque zone, et notamment les conditions d'implantation des commerces de moins de 300 m² de surface de plancher.</p> <p>En zone UA, UB, UC et dans l'ensemble des zones AU, l'article 1.2 précise aussi les conditions d'urbanisation des secteurs faisant l'objet d'une OAP.</p>	<p>Les OAP sectorielles sont complémentaires de l'article 1.2 pour les mêmes raisons que pour l'article 1.1. et par la définition d'objectifs de création de cellules commerciales dans les secteurs compris dans des périmètres de centralité.</p> <p>L'OAP « La densification spontanée » est complémentaire de l'article 1.2 par la déclinaison d'orientations (nombre de logements) et de recommandations qualitatives qui explicitent et complètent les intentions de la collectivité dans les secteurs faisant l'objet d'une OAP en zones UA et UB.</p>
<p>Article 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale</p> <p>Le règlement graphique identifie les périmètres de sauvegarde et les linéaires commerciaux à préserver.</p> <p>L'article 1.3 précise les conditions de maintien des linéaires commerciaux et des périmètres de sauvegarde.</p> <p>L'article 1.3 précise les modalités de réalisation des objectifs de logements locatifs sociaux définis dans les OAP par secteur.</p>	<p>Les OAP sectorielles sont complémentaires de l'article 1.3 par la définition d'objectifs de mixité sociale et de diversification des formes urbaines.</p>
<p>Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions</p> <p>Le règlement écrit définit le gabarit bâti maximum autorisé via les règles d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol.</p>	<p>Les OAP sectorielles sont complémentaires de l'article 2.1 par la déclinaison locale d'objectifs qualitatifs en matière d'insertion des projets dans le paysage, notamment d'implantation des constructions dans la pente et de formes urbaines à privilégier.</p>
<p>Article 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>Les OAP sectorielles sont complémentaires de l'article 2.2 par la définition d'objectifs qualitatifs en matière de paysage et de patrimoine bâti (transition avec les constructions existantes,</p>

<p>Le règlement graphique identifie notamment les éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique, tels que les haies.</p> <p>Le règlement écrit définit les conditions d'intégration des constructions dans leur environnement, en termes de qualité architecturale et paysagère, de protection des bâtiments d'intérêt et de performances énergétiques et environnementales. Il définit aussi les conditions d'urbanisation des terrains de plus de 1000 m² en vue d'une densification ultérieure.</p>	<p>maintien de points de vue notamment) et par la déclinaison sur chaque site d'un objectif à atteindre en matière de densité (nombre de logements à produire).</p> <p>L'OAP thématique « Le bocage » est complémentaires par la déclinaison d'orientations et de recommandations qualitatives qui explicitent et complètent les intentions de la collectivité en matière de préservation des linéaires bocagers.</p> <p>L'OAP « La densification spontanée » est complémentaire de l'article 1.2 par la déclinaison d'orientations et de recommandations qualitatives qui explicitent et complètent les intentions de la collectivité en matière de division parcellaire.</p>
<p>Article 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</p> <p>Le règlement écrit fait référence aux dispositions s'appliquant aux secteurs contribuant aux continuités écologiques et aux éléments de paysage (zone humide, haies, cours d'eau, patrimoine bâti...) délimités au règlement graphique.</p> <p>L'article 2.3 définit les règles de traitement des espaces non-bâti pour satisfaire à une bonne gestion des espaces libres. Il définit également les conditions de construction des clôtures.</p>	<p>Les OAP sectorielles sont complémentaires de l'article 2.1 par la déclinaison locale d'objectifs qualitatifs en matière d'insertion des projets dans le paysage et de prise en compte des enjeux environnementaux. Elles précisent le règlement en en identifiant les linéaires de haie, les zones humides, les boisements à préserver et, sur certains sites, des secteurs à dominante non bâtie prioritairement destinés à la gestion de l'eau, à un aménagement paysager, etc.</p> <p>L'OAP thématique « Le bocage » est également complémentaire par la définition de préconisations qualitatives visant à améliorer la connectivité des secteurs contribuant aux continuités écologiques et aux éléments de paysage.</p>
<p>Article 2.4 Stationnement</p> <p>L'article 2.4 définit les conditions quantitatives et qualitatives de création de stationnement selon les destinations autorisées dans chaque zone.</p>	<p>Les OAP sectorielles sont complémentaires par la localisation indicative, sur certains sites, de secteurs susceptibles d'accueillir des « poches » de stationnement ou par un objectif qualitatif de mutualisation des stationnements.</p>
<p>Article 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées</p> <p>L'article 3.1 indique les conditions de création des accès et des voiries.</p>	<p>Les OAP sectorielles sont complémentaires par la spatialisation des principes de continuités viaires et piétonnes à créer avec les quartiers contigus, l'identification des voies et des carrefours à requalifier.</p> <p>L'OAP « La densification spontanée » est complémentaire de l'article 3.1 par la déclinaison de recommandations en matière de création d'accès.</p>
<p>Article 3.2 Desserte par les réseaux</p> <p>L'article 3.2 indique les conditions de raccordement au réseau d'eau potable, d'assainissement collectif ou individuel, d'eaux pluviales, de communications électroniques, d'énergie et d'électricité et de gestion des déchets.</p>	<p>Les OAP sectorielles sont complémentaires par la définition sur certains sites à enjeux des objectifs écrits de prise en compte de la topographie dans la gestion des eaux pluviales.</p>

JUSTIFICATION DU PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D' ACTIONS

Préambule

L'article L.151-44 du Code de l'urbanisme prévoit que « Lorsqu'il est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, le plan local d'urbanisme peut tenir lieu de programme local de l'habitat ». Le PLUiH intègre donc l'ensemble des éléments présents dans un PLH. Il doit définir « pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. » (Article L.302-1 du Code de la construction et de l'habitation).

Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat découlant du PADD. Le POA de Bretagne porte de Loire communauté (BPLC) fait suite au Programme Local de l'Habitat de l'ex Communauté de communes de Moyenne-Vilaine-et-Semnon (ex CCMVS) 2008-2014. Il voit le jour dans un contexte nouveau, celui d'une intercommunalité à 20 Communes. Il a fait l'objet de plusieurs tables rondes auxquelles ont été conviés l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat entre mars et septembre 2017. Elles ont permis d'identifier les pistes d'optimisation des actions existantes en faveur de l'habitat, de faire émerger les priorités communales et de clarifier l'engagement de BPLC.

L'intégration du volet habitat au PLUi doit permettre une meilleure concrétisation des objectifs d'accueil de population et de production de logements, tant en termes quantitatifs que de diversification de l'offre. Il doit servir de base d'échange entre les Communes et l'intercommunalité sur les 6 années de sa mise en œuvre.

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE POA

1. Engager une politique foncière publique pour faciliter la production de logements neufs

Bretagne porte de Loire Communauté et les Communes ont souhaité mettre l'accent sur la maîtrise du foncier par la collectivité dans deux objectifs : limiter la spéculation foncière et développer une offre dans les communes déficitaires en terrain à bâtir. Plusieurs actions combinées du PLUi et du volet habitat vont dans ce sens :

- La mise à jour des projets des Communes avec le recensement du futur déjà engagé, des secteurs stratégiques devant faire l'objet d'un accompagnement par la Collectivité (terrains mutables, en densification), des secteurs de renouvellement, l'élaboration d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation ;

- La veille foncière et le suivi des opérations en cours ;
- L'accompagnement technique et financier des Communes en maîtrise d'ouvrage.

2. Impulser la revitalisation des centres-bourgs et des centres-villes

En complémentarité avec les dispositions réglementaires du PLUi en faveur de la densification et du maintien des commerces dans les centralités, le POA focalise un certain nombre d'actions transversales sur les bourgs. La Communauté de communes souhaite :

- Affiner sa réflexion sur le traitement de la vacance, grâce au repérage fin des logements vacants sur le territoire et à la bonification des aides à l'acquisition de logements vacants ;
- Accompagner les opérations de renouvellement urbain des Communes ;
- Soutenir les actions en faveur de la rénovation des façades et de la requalification des bourgs.

3. Améliorer la qualité du parc ancien

En cohérence avec les orientations du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du Pays des Vallons de Vilaine, le POA développe des actions sur le parc privé existant qui visent à la fois la réduction des gaz à effet de serre, la lutte contre la précarité énergétique, dans le cadre de la Plateforme Locale de Rénovation de l'Habitat du Pays et de dispositifs contractualisés avec l'Agence Nationale de l'habitat (ANAH) :

- 727 logements rénovés dans le cadre de la PLRH sur BPLC ;
- 300 logements rénovés dans l'éventualité d'une nouvelle OPAH.

Des actions axées sur l'adaptation et la rénovation énergétique du parc public existant sont aussi prévues.

4. Accompagner les changements de destination en campagne

Le PLUiH identifie les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination. Il s'agit d'un gisement déterminant à la fois pour l'attractivité résidentielle du territoire et pour la diversification de l'offre de logements. Plusieurs actions du POA doivent contribuer à le valoriser :

- Accompagnement architectural des particuliers dans leurs projets de restauration, en complément des dispositions prises dans le règlement écrit, en vue d'un équilibre entre préservation de leur valeur patrimoniale et modernisation ;
- Communication sur l'offre et les démarches administratives auprès du public.

5. Poursuivre la production de logements locatifs aidés

La diversification de l'offre de logements est nécessaire pour répondre à l'enjeu de cohésion sociale. L'analyse de la demande locative sociale a permis d'identifier les besoins : une meilleure fluidité de la réponse à la demande locative sociale ; une production davantage orientée vers les petits logements et l'offre en PLAi.

Afin de maintenir le rattrapage en cours en matière de production de logements locatifs aidés, le POA prévoit que 10% (210 logements sur 6 ans) de la construction neuve soit consacrée à la création de logements locatifs sociaux, avec la répartition suivante :

- 70% de logement locatif social « classique » (PLUS), soit 147 logements ;
- 30% de logement locatif très social (PLAi), soit 63 logements.

La répartition territoriale prévue, en compatibilité avec le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine, vise à mettre l'accent de la diversification sur les pôles du territoire, en cohérence avec le niveau de services de ces communes (équipements, commerces, transports en commun) :

- 60% des logements à Bain-de-Bretagne (127) ;
- 9% des logements à Crevin (19) ;
- 8% des logements à Grand-Fougeray (16) ;
- 23% des logements répartis dans les 17 autres Communes (48).

BPLC poursuit sa politique de financement des logements sociaux et de garantie d'emprunt. Les aides ont été réaiguillées de manière à encourager la création de logements locatifs sociaux dans les centralités et les opérations « multi-sites ».

D'autres actions du POA visent en outre à pallier les dysfonctionnements constatés en matière d'équilibre social de l'habitat :

- Un cadre de discussion intercommunal avec les bailleurs sociaux ;
- Une vision partagée entre Communes et BPLC de l'occupation du parc social et de la demande sur l'ensemble du territoire ;
- Des outils de maîtrise foncière publique accrus dans le PLUiH ;
- L'inscription d'un objectif de logements locatifs sociaux dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation des trois pôles.

6. Renforcer l'offre en logements d'urgence

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2017-2022, adopté le 16 mars 2017, s'articule autour de trois grands axes : la garantie d'un parcours résidentiel par la mise en place d'une offre et d'un accompagnement adapté par territoire ; le maintien dans le logement ; la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique.

La diversité des situations des personnes les plus démunies au regard de l'emploi et du logement appelle une palette diversifiée de réponses, allant de l'hébergement au logement autonome. Pour répondre à ces enjeux, le POA, dans la limite des compétences intercommunales et du degré d'avancement des réflexions en cours à ce sujet, développe des actions transversales

en partenariat avec les acteurs du territoire (actions 3, 5 et 6) visant à :

- Améliorer le repérage et l'orientation des ménages en difficulté, notamment des situations d'indignité et d'insalubrité, via l'Espace Rénovation Habitat et la gestion de la demande locative sociale ;
- Renforcer les réponses existantes sur la Communauté de communes, tant en matière d'hébergement d'urgence (amélioration de la rotation des logements existants, expérimentation de l'hébergement provisoire chez les particuliers ou dans les gîtes) que de logement adapté (réhabilitation du parc locatif communal, développement d'une offre en PLAi) ou d'offre privée conventionnée (animations post OPAH, voire OPAH) ;
- Proposer un accompagnement personnalisé et gradué (opérateur ANAH ou PLRH selon les profils) des ménages en situation de précarité énergétique via l'Espace Rénovation Habitat.

Deux axes transversaux sont par ailleurs développés dans le PDALHPD : l'amélioration de la connaissance des publics tout au long de sa mise en œuvre ; la communication sur les outils et dispositifs. Ces axes relèvent d'une échelle d'intervention départementale.

7. Compléter l'offre locative à destination des jeunes

Les jeunes de 15 à 29 ans représentent 14,4% de la population de BPLC, taux caractéristique d'un territoire sans population étudiante. La réflexion du POA s'est appuyée sur plusieurs constats et études menées sur le territoire de l'ex CCMVS : une décohabitation tardive signe de migrations pendulaires pour les études mais vécue aussi par des jeunes en situation d'activité ; des jeunes décohabitants souvent en couple ; une faiblesse du recours au logement social et des projections précoces vers l'acquisition ; un attachement au territoire ; des besoins liés à la mobilité

professionnelle sur des séjours de courte durée.

Le POA développe, en partenariat avec les acteurs du territoire, des actions transversales (actions 7, 2 et 5) visant à :

- Permettre l'accès à un logement autonome pour des courts séjours à des jeunes majeurs en début de parcours professionnel (soutien à la résidence Habitat Jeunes) ;
- Expérimenter des solutions d'accueil innovantes telles que l'hébergement temporaire chez l'habitant ;
- Développer l'information à destination des jeunes décohabitants souhaitant rester sur le territoire au sujet de l'offre existante : offre locative sociale ; aides à l'accession à la propriété, etc.

8. Répondre aux besoins des gens du voyage

Pour répondre aux besoins spécifiques d'accueil et d'habitat des gens du voyage, le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage d'Ille-et-Vilaine (SDAGV) 2012-2017, approuvé le 27 août 2012, fixe les objectifs de création et de réhabilitation des aires d'accueil et décrit les dispositifs de gestion des groupes importants de passage. Bretagne porte de Loire Communauté répond aux obligations, grâce à l'aire d'accueil de 24 places de Bain-de-Bretagne.

Il insiste également sur la nécessité de développer des solutions d'accueil diversifiées, en lien avec une dynamique de sédentarisation à l'œuvre sur le Département, et de limiter les stationnements illégaux. Le POA s'inscrit dans les orientations du SDAGV, avec :

- La gestion de l'aire d'accueil de Bain-de-Bretagne, permettant un stationnement des gens du voyage dans des conditions décentes, et avec le souci d'éviter des installations illicites, pouvant être sources de difficultés de coexistence avec les populations locales ;
- La proposition de solutions d'habitat répondant aux besoins des gens du

voyage sédentarisés ou en voie de l'être, via l'identification de bâtiments existants susceptibles d'accueillir un habitat adapté.

Le SDAGV étant arrivé à échéance, sa révision a été engagée en 2018 par l'Etat et le Conseil Départemental. Dans cette attente, le POA indique que la Communauté de communes prendra en compte ses futures orientations.

9. Accompagner la mise en œuvre des actions

Le POA vise une meilleure appropriation par les Communes et par les habitants de la politique locale de l'habitat, ainsi que l'identification de Bretagne porte de Loire communauté comme en étant le pivot. Plusieurs actions allant dans ce sens sont prévues :

- Suivi et évaluation régulière du volet habitat du PLUiH ;
- Accompagnement technique des élus en matière d'urbanisme ;
- Animation de la politique de l'habitat au sein de la Communauté de communes et auprès des différents partenaires ;
- Information des particuliers sur l'offre en logement et les aides existantes.