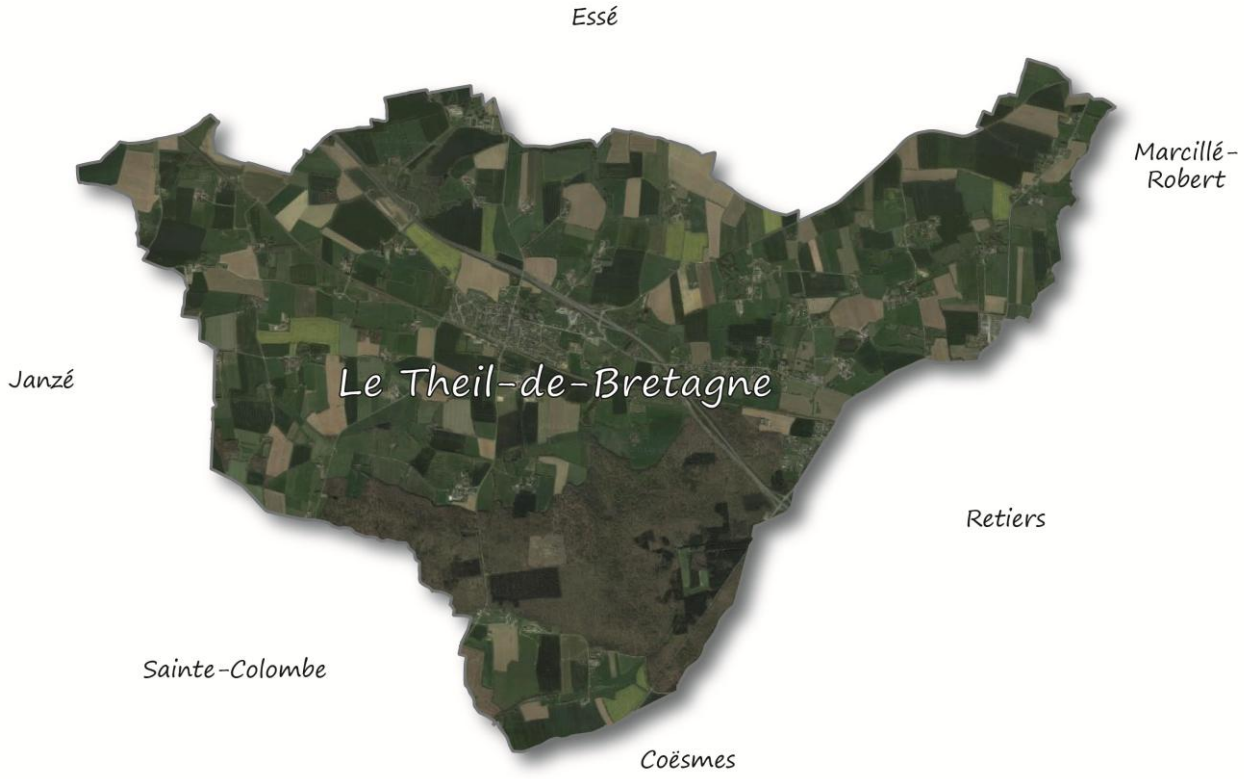
PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Rapport de présentation

Date d'approbation du PLU : 12 janvier 2026



COMMUNE DU THEIL-DE-BRETAGNE

SOMMAIRE

Préambule **Page 1**
Présentation de la commune du THEIL-DE-BRETAGNE **Page 3**
CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE **Page 4**
1 L'évolution démographique Page 5
2 L'habitat Page 9
3 La situation socio-économique Page 15
4 Les déplacements Page 23
5 Le fonctionnement urbain Page 27

CHAPITRE 2 : ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT **Page 32**
1 L'environnement physique Page 33
2 L'environnement biologique Page 40
3 L'analyse paysagère Page 57
4 L'analyse urbaine, architecturale et patrimoniale Page 74
5 La gestion des ressources Page 95
6 L'occupation des sols Page 98
7 Les pollutions et nuisances Page 101
8 Les risques majeurs Page 112

CHAPITRE 3 : IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS **Page 120**
1 Rappel réglementaire Page 121
2 Identification du potentiel de densification et de mutation Page 122

CHAPITRE 4 : BILAN DU PRÉCÉDENT PLU **Page 126**

CHAPITRE 5 : TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES **Page 128**
1 Rappel des grandes orientations du PADD et traduction réglementaire de ses objectifs Page 129
2 Le développement de l'habitat Page 133
3 Le développement de l'activité économique Page 143
4 La préservation du cadre de vie Page 153
5 La prise en compte du patrimoine naturel et paysager Page 155

CHAPITRE 6 : JUSTIFICATION DES RÈGLEMENTS GRAPHIQUE ET LITTÉRAL **Page 163**
1 Le règlement graphique Page 164
2 Les règlement littéral Page 165

CHAPITRE 7 : ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES **Page 183**
1 L'analyse comparative de la consommation d'espaces Page 184
2 L'objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers Page 188

CHAPITRE 8 : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR **Page 191**
1 L'impact du plan sur le site Natura 2000 le plus proche Page 192
2 L'impact sur les milieux naturels et les écosystèmes Page 194
3 L'impact sur la ressource en eau Page 197
4 L'impact sur le foncier agricole et naturel Page 200
5 L'impact sur le paysage Page 201

6 L'impact sur les déplacements Page 202
7 L'impact sur la qualité de l'air Page 203
8 L'impact sur les risques, pollutions et nuisances Page 204
9 Les scénarios alternatifs Page 206

CHAPITRE 9 : COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS Page 208
1 Le SDAGE Loire-Bretagne Page 209
2 Le SAGE Vilaine Page 210
3 Le SCoT du Pays de Vitré Page 210
4 Le PLH de Roche aux fées Communauté Page 214
5 Le PCAET de Roche aux fées Communauté Page 214
6 Le SDTAN du département d'Ille-et-Vilaine Page 215

CHAPITRE 10 : INDICATEURS DE SUIVI Page 216

PRÉAMBULE

Le rapport de présentation

L'article L. 151-4 du Code de l'Urbanisme précise que le « *rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

Le présent rapport de présentation comprend plusieurs parties, ayant pour objectif de :

- rappeler le contexte de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
- rappeler le contexte législatif et réglementaire supra-communal.
- présenter les éléments de diagnostic (démographie, habitat, fonctionnement urbain, déplacements, économie et agriculture, histoire, géographie, état initial de l'environnement).
- expliquer les choix retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et leur traduction réglementaire.
- expliquer les incidences des orientations du PLU sur l'environnement, ainsi que les mesures de préservation et de mise en valeur.

La procédure de révision d'un PLU

Le PLU est révisé à l'initiative et sous la responsabilité de la commune.

Les services de l'État sont associés à la révision du PLU. Cette association peut s'effectuer à l'initiative du Maire ou à la demande du Préfet.

Le Conseil Régional, le Conseil Départemental, les établissements publics chargés du SCoT, de l'organisation des transports urbains, du PLH, les chambres consulaires (de Commerce et d'Industrie, des Métiers, d'Agriculture) sont également associés à la révision.

Les établissements publics voisins, les communes voisines, les associations d'usagers agréées par la Préfecture et celles agréées pour la protection de l'environnement peuvent être consultés, à leur demande.

Le Préfet est chargé de porter à la connaissance du Maire les dispositions particulières applicables au territoire communal, notamment les Servitudes d'Utilité Publique (SUP), ainsi que les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national s'ils existent. Il fournit également les études techniques dont dispose l'État en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement (tel qu'un Plan de Prévention du Risque « inondation » ou « technologique » par exemple), ainsi que, au cours de la révision, tout élément nouveau utile à la mise en forme du document.

La délibération prescrivant la révision du PLU précise les modalités de la concertation du public. La concertation se déroule pendant toute la phase d'élaboration du projet.

Un débat au sein du Conseil municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit se tenir au plus tard 2 mois avant l'arrêt du projet.

Le projet arrêté est soumis pour avis pendant 3 mois aux personnes publiques associées ainsi qu'à celles qui ont demandé à être consultées.

Le projet arrêté, accompagné des avis des personnes publiques associées, est soumis à enquête publique durant un mois minimum.

Le PLU est ensuite approuvé par délibération du conseil municipal et tenu à la disposition du public à la mairie.

Le contenu du PLU

Le contenu du PLU est fixé par le code de l'urbanisme. Il comprend obligatoirement :

- un rapport de présentation.
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- un règlement (graphique et littéral).
- des annexes.

Il comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Le PLU et son PADD constituent un cadre de référence aux différentes actions d'aménagement et d'urbanisme engagées par la collectivité.

Les règles (zonages et règlement) doivent servir un projet de territoire, exprimé dans le PADD sur la base des éléments de diagnostic du rapport de présentation.

Les effets du PLU

Sauf si la commune est couverte par un SCoT approuvé[1], la délibération d'approbation du PLU devient exécutoire un mois suivant sa transmission au Préfet si celui-ci n'a pas demandé d'apporter des modifications au document et si les autres formalités (affichage en mairie et mention dans un journal) ont été effectuées.

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, avec les orientations d'aménagement et de programmation et avec leurs documents graphiques.

[1] Auquel cas la date exécutoire est la dernière des dates suivantes :
- date de réception en (sous-)préfecture de la délibération et des dossiers au titre du contrôle de légalité.
- 1er jour de l'affichage en mairie.
- date de parution du journal dans lequel mention a été faite de l'affichage de la délibération.

PRÉSENTATION DE LA COMMUNE DU THEIL-DE-BRETAGNE

LE THEIL-DE-BRETAGNE se situe au sud-est du département d'Ille-et-Vilaine, dans la région Bretagne.

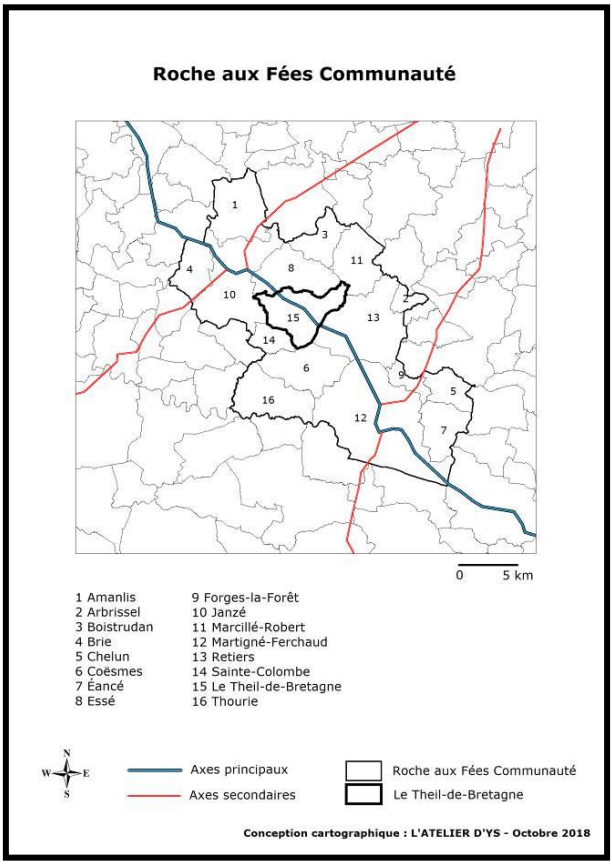
À une trentaine de kilomètres au sud-est de Rennes, le territoire communal s'étend sur 2 420 hectares. Sa population est de 1 720 habitants en 2022.

Les communes limitrophes du THEIL-DE-BRETAGNE sont :

- Essé et Marcillé-Robert au nord,
- Janzé à l'ouest,
- Coësmes et Sainte-Colombe au sud,
- Retiers à l'est.

LE THEIL-DE-BRETAGNE fait partie de Roche aux Fées Communauté, établissement public de coopération intercommunale regroupant 16 communes pour un total d'environ 26 000 habitants.

Par ailleurs, le SCoT du Pays de Vitré définit une armature territoriale organisée par bassin de vie et structurée par des polarités, dans laquelle LE THEIL-DE-BRETAGNE est considérée comme un pôle de proximité.



Administrativement, LE THEIL-DE-BRETAGNE est rattachée à l'arrondissement de Fougères-Vitré.

Le bourg se trouve à une altitude d'environ 90 mètres NGF, tandis que le point culminant de la commune s'élève à 106 mètres.

Ce Plan Local d'Urbanisme doit notamment permettre à la commune de mieux anticiper un développement harmonieux et durable de son territoire.

CHAPITRE 1

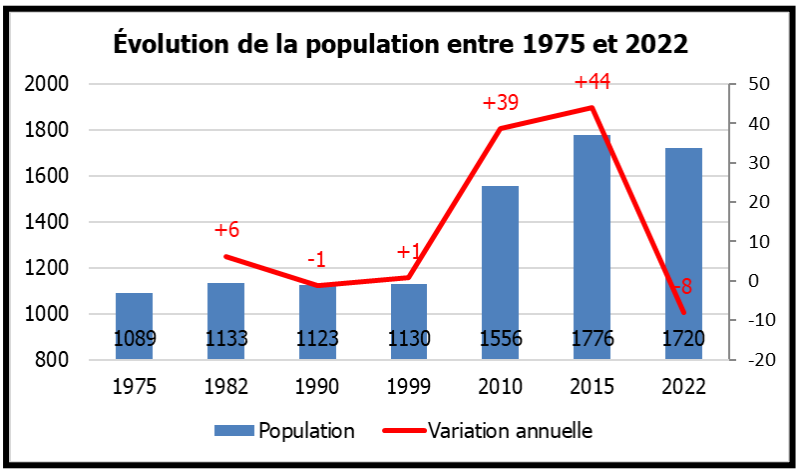
DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

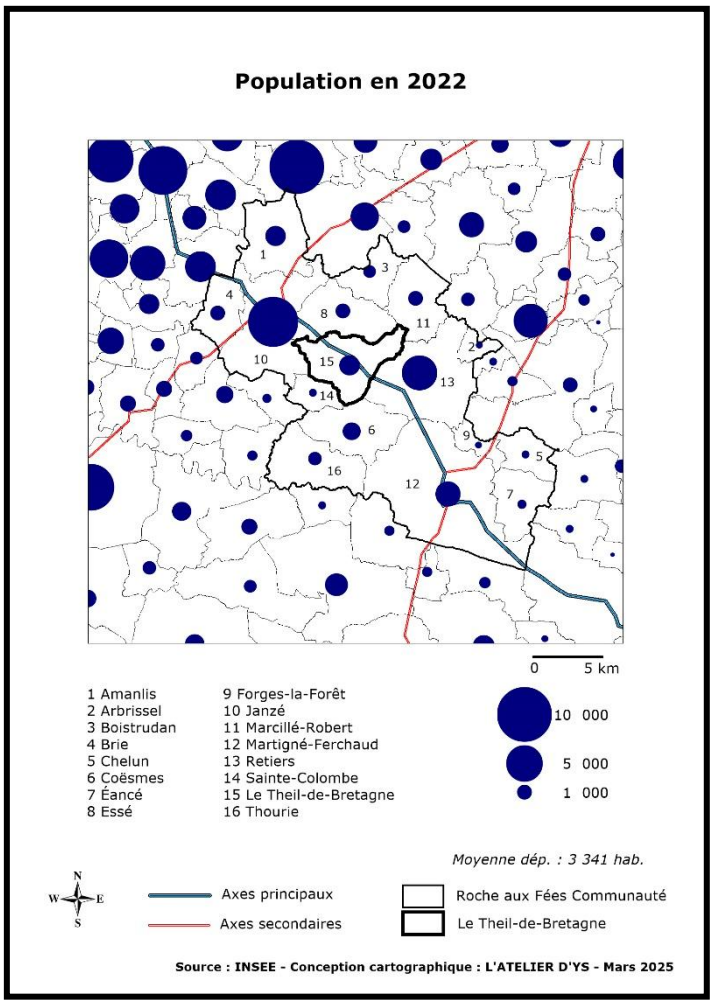
1 L'évolution démographique

1.1 Une population en baisse…

Depuis 1975, LE THEIL-DE-BRETAGNE a connu quatre phases démographiques contrastées :

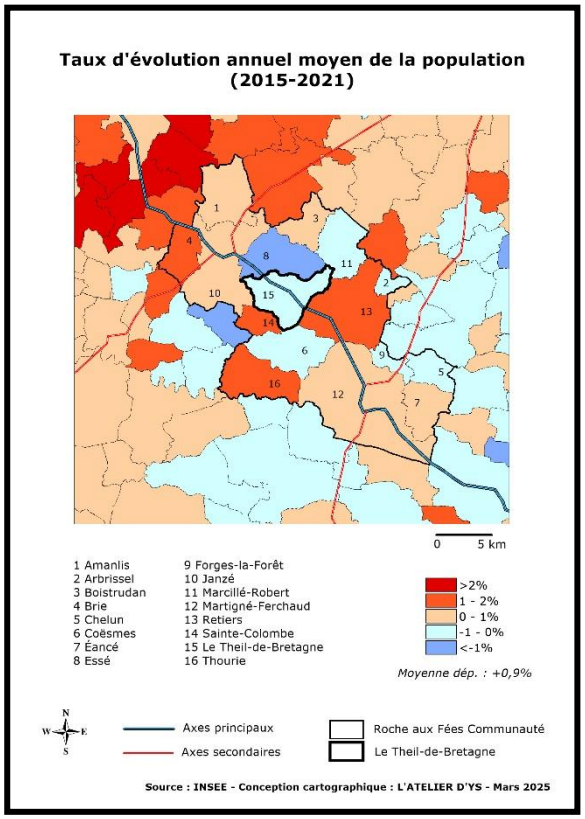
- une croissance démographique moyenne entre 1975 et 1982 (+44 habitants).
- une stagnation entre 1982 et 1999 autour des 1 100 habitants.
- une forte augmentation de la population de 1999 à 2015 (+646 habitants).
- un déclin démographique depuis 2015 (-56 habitants).

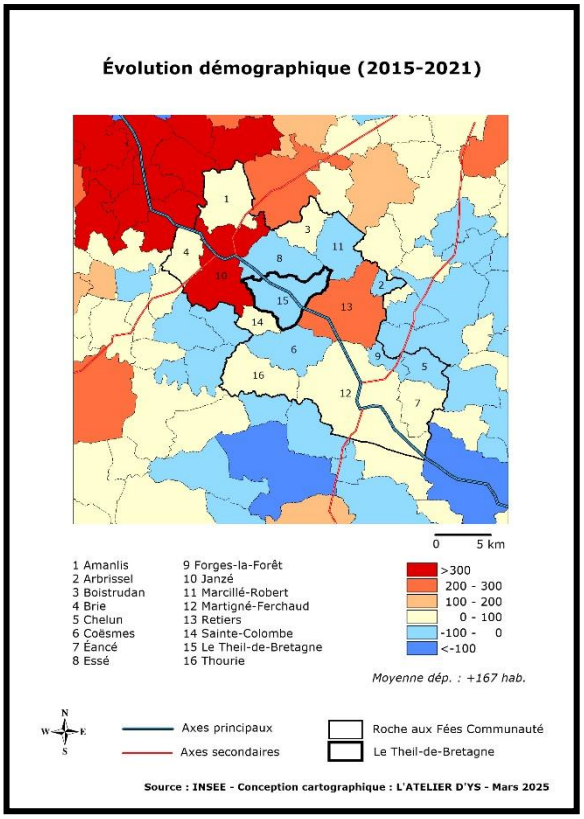




Avec 1 720 habitants en 2022, LE THEIL-DE-BRETAGNE constitue la 5ème commune la plus peuplée de la Communauté de Communes, derrière Janzé, Retiers, Martigné-Ferchaud et Amanlis.

Comme 6 autres communes de Roche aux Fées Communauté, LE THEIL-DE-BRETAGNE a perdu des habitants entre 2015 et 2021. Et preuve d'un phénomène assez marqué, son taux d'évolution annuel moyen de la population est de -0,6% lors de la dernière période intercensitaire.

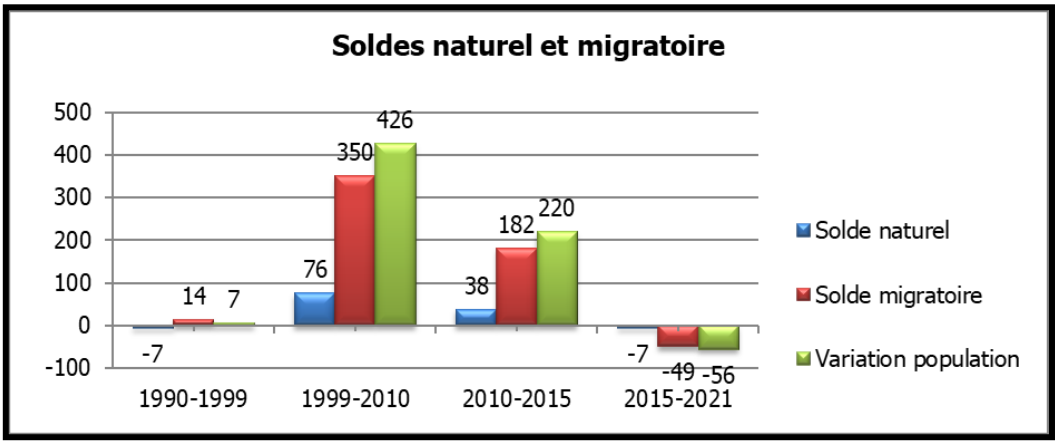




1.2 …liée à un déficit naturel et surtout migratoire

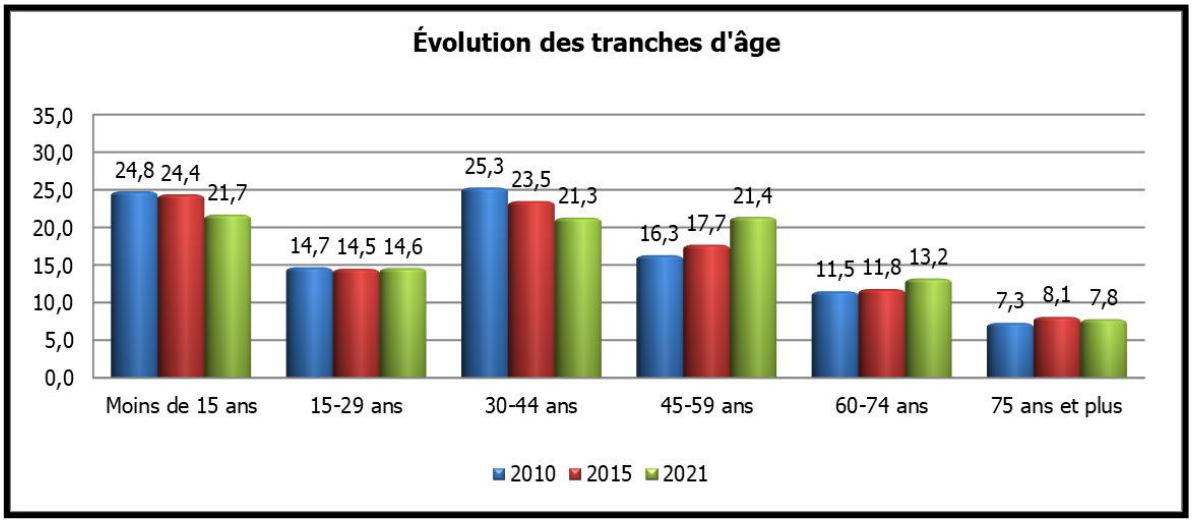
Entre 1999 et 2015, la variation de population est due au cumul d'un excédent du solde naturel (différence naissances-décès) et surtout du solde migratoire (différence arrivées-départs).

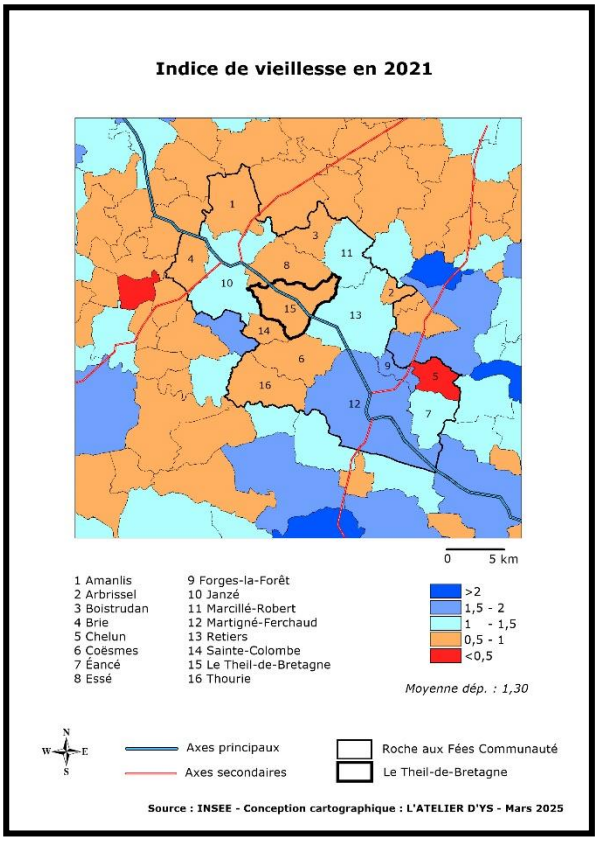
Depuis 2015, la tendance s'est inversée. Cumulé à un solde naturel légèrement négatif, le déficit du solde migratoire entraîne une perte de population.



1.3 Une population jeune

Même si la population du THEIL-DE-BRETAGNE reste globalement jeune, on assiste à un vieillissement depuis plusieurs années. En effet, les classes d'âge « moins de 15 ans » et « 30-44 ans » sont moins représentatives en 2021 qu'elles ne l'étaient en 2010, au contraire des classes d'âge « 45-59 ans » et « 60-74 ans » qui voient leurs proportions augmenter sensiblement. Les tranches « 15-29 ans » et « 75 ans et plus » sont stables.





A l'échelle intercommunale, on remarque que les indices de vieillesse[2] des communes situées au nord-ouest de l'EPCI, à proximité de l'agglomération de Rennes, sont globalement plus faibles que ceux des communes situées au sud-est.

LE THEIL-DE-BRETAGNE possède un indice de 0,97, largement moins élevé que la moyenne intercommunale (1,16).

[2] Indice de vieillesse : ratio de personnes de 60 ans et plus sur le nombre de personnes de moins de 15 ans.

1.4 Une taille de ménages élevée

Le nombre de ménages[3] recensés en 2021 s'élève à 663 contre 660 en 2015. Entre 1975 et 1999, la taille moyenne des ménages Theillais a diminué (de 3,19 à 2,62 personnes par logement).

Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique par la proportion de plus en plus importante des personnes seules (célibataires, divorces, personnes âgées seules…) et des foyers monoparentaux.

Néanmoins, cette taille des ménages s'est stabilisée de 1999 à 2015, avant de baisser légèrement à nouveau entre 2015 et 2021. La moyenne communale reste cependant élevée (2,50 personnes par logement).

SYNTHÈSE

La population du THEIL-DE-BRETAGNE diminue, contrairement aux tendances intercommunale et départementale.

Même si la population vieillit, l'indice de vieillesse communal reste inférieur aux indices de Roche aux Fées Communauté et de l'Ille-et-Vilaine.

La part des moins de 15 ans est, elle, légèrement supérieure, contrairement à la proportion de ménages unipersonnels, plus faible.

Quelques chiffres-clés :

	Commune du THEIL-DE-BRETAGNE	Roche aux Fées Communauté	Département de l'Ille-et-Vilaine
Taux d'évolution annuel moyen de la population (2015-2021)	-0,6%	+0,4%	+0,9%
Indice de vieillesse en 2021	0,97	1,16	1,30
Part des moins de 15 ans en 2021	21,7%	20,9%	18,3%
Part des ménages d'une personne en 2021	26,8%	30,2%	38,6%

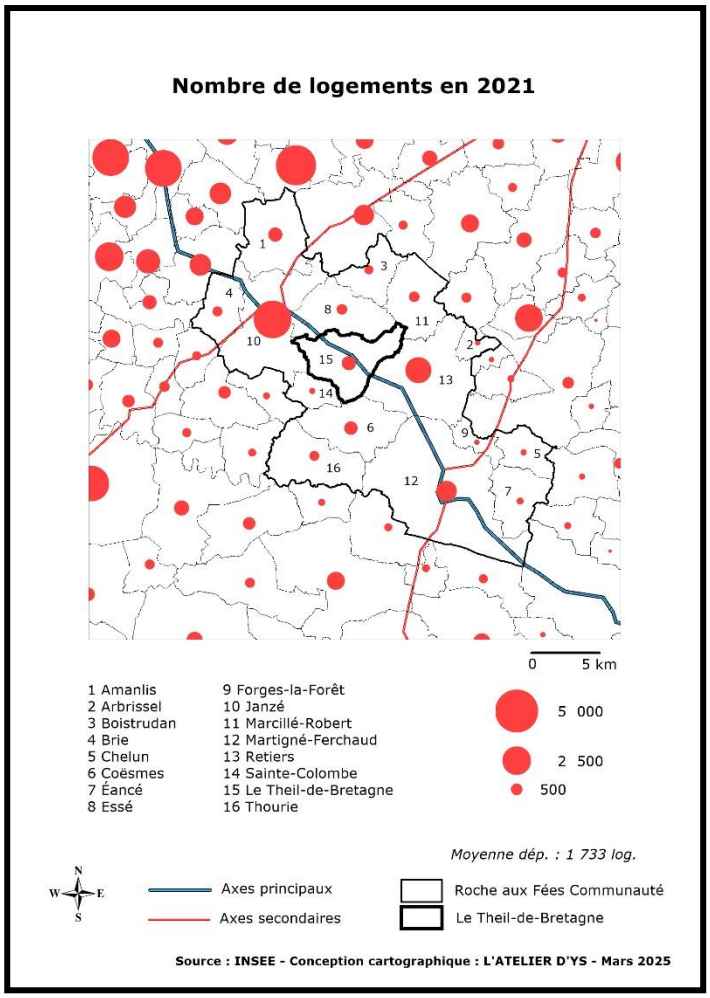
Enjeux :

- **Favoriser le renouvellement de population jeune pour assurer la pérennité des écoles.**
- **Conforter l'hébergement des personnes âgées qui recherchent l'accessibilité des commerces et services de proximité.**

[3] Un ménage, au sens du recensement, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne.

2 L'habitat

2.1 Composition du parc de logements



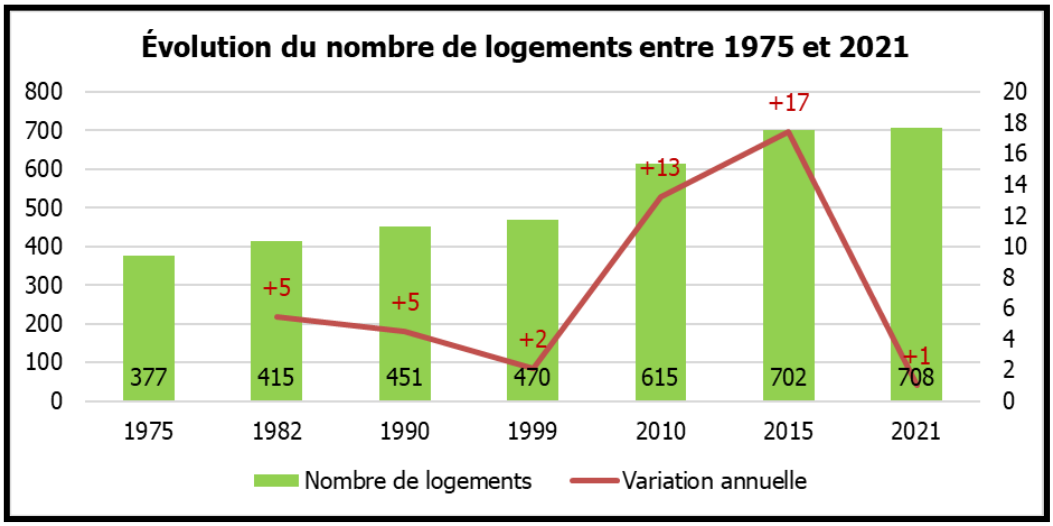
En 2021, LE THEIL-DE-BRETAGNE compte 708 logements (dont 662 résidences principales), soit 6% du parc de logements intercommunal.

A noter que la commune de Janzé concentre à elle seule un tiers des logements à l'échelle de l'EPCI.

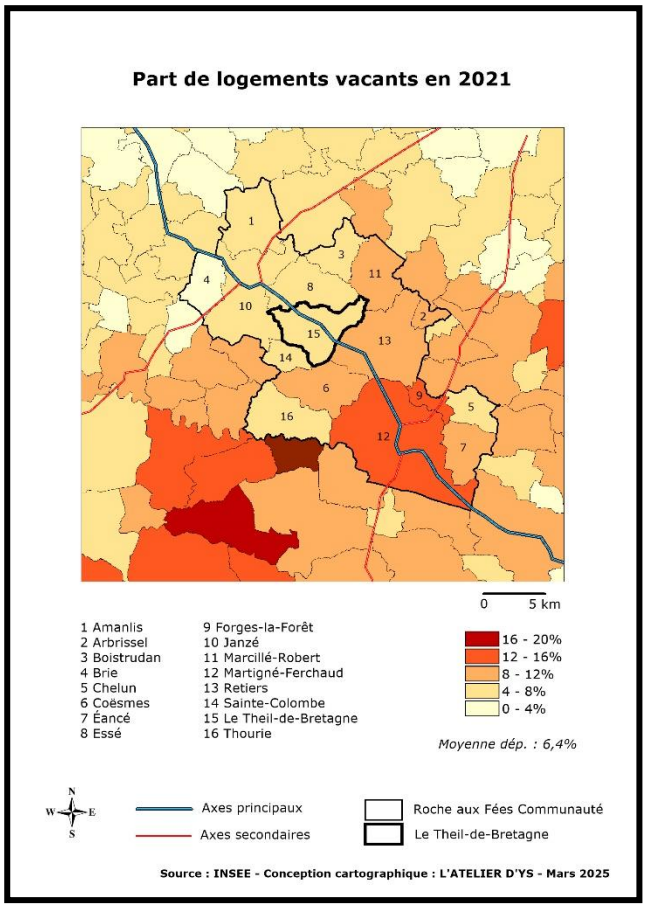
Parmi ces 708 logements Theillais, on dénombre 664 maisons individuelles, soit 93,8% du parc. La maison individuelle, mitoyenne ou non, est donc le mode d'habitation largement majoritaire sur la commune. Le développement de l'habitat sous forme pavillonnaire, s'il répond à la demande des acquéreurs, participe néanmoins à une banalisation des paysages urbains et est synonyme de forte consommation foncière.

Entre 1975 et 2021, le nombre de logements a quasiment doublé sur la commune. Le parc s'est enrichi de 331 nouvelles habitations, soit une augmentation moyenne de 7 unités par an.

On remarque que le rythme de construction Theillais a explosé entre 1999 et 2015.



La part des résidences secondaires est faible puisqu'elle ne représente que 2,3% des logements.

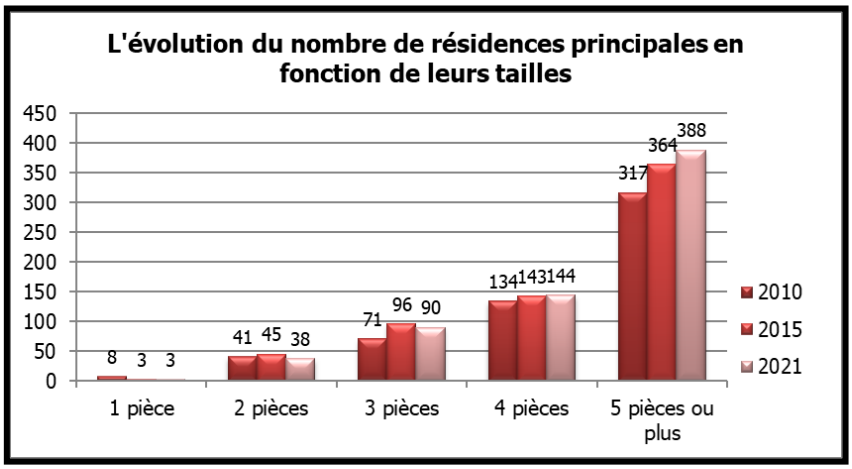


La vacance a diminué entre 2015 et 2021 et atteint un faible niveau (4,3%), en-dessous de la moyenne départementale (6,4%). 30 logements sont concernés.

Les facteurs de la vacance peuvent être de plusieurs natures : rotation normale des locataires, problème de succession, soucis structurels qui occasionnent de lourds travaux, faiblesse de la demande (inadaptation du marché, crise économique...).

2.2 Une majorité de très grands logements

Les très grands logements sont majoritaires au THEIL-DE-BRETAGNE et leur nombre s'accroît de manière significative, contrairement à toutes les autres catégories de logements dont le nombre a stagné, voire diminué.



En 2021, en moyenne, une résidence principale Theillaise comporte 4,8 pièces contre 4,2 au niveau départemental.

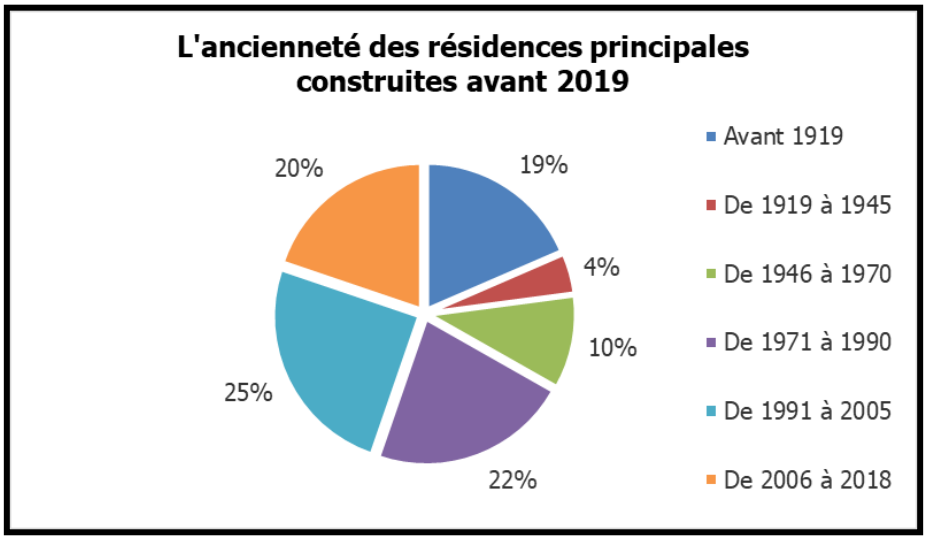
Pour rappel, construire uniquement des grands logements peut entraîner, à terme, un risque d'inadéquation entre l'offre et la demande de logements allant à l'encontre de deux phénomènes :

- le desserrement des ménages.
- le parcours résidentiel, qui consiste à accompagner les habitants tout au long de leur vie en leur proposant des logements adaptés à leur situation (revenus), aux évolutions de la famille (naissance, départ d'un « grand enfant », décès…) et en fonction de leur âge (logement adapté à une moindre mobilité), en facilitant les mutations au sein du parc de logements.

2.3 Un parc de logements récent

Le parc de logements Theillais est récent. En effet, moins d'1 résidence principale sur 4 date d'avant-guerre.

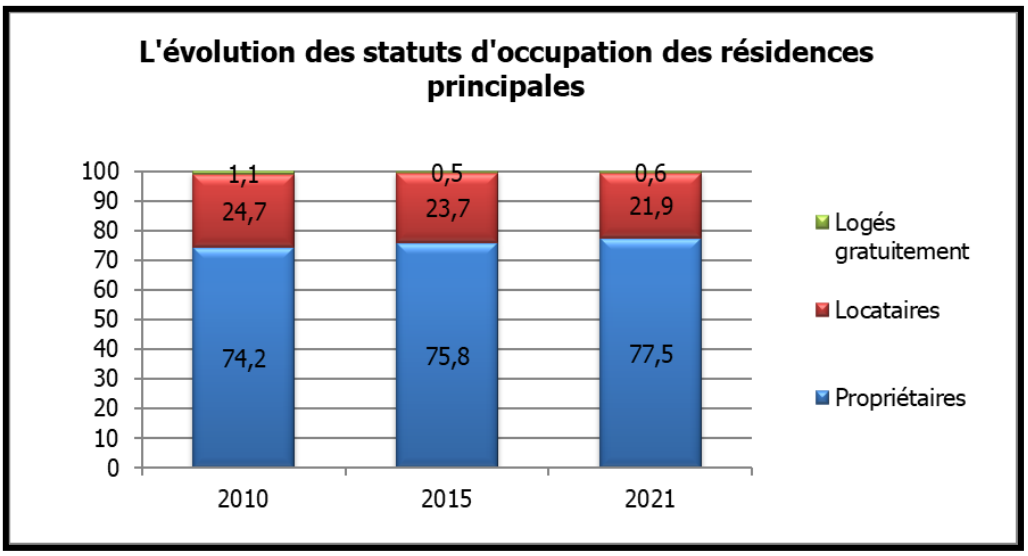
A l'inverse, 45% des résidences principales ont été construites pendant la période 1991-2018.



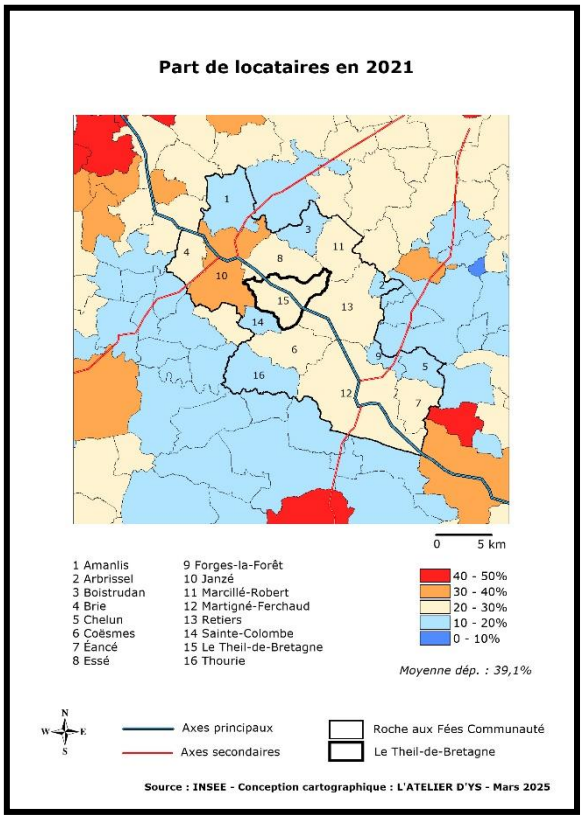
En termes de confort, on ne dénombre, en 2021, que 9 résidences principales (sur 662) ne disposant pas de salle de bain avec baignoire ou douche.

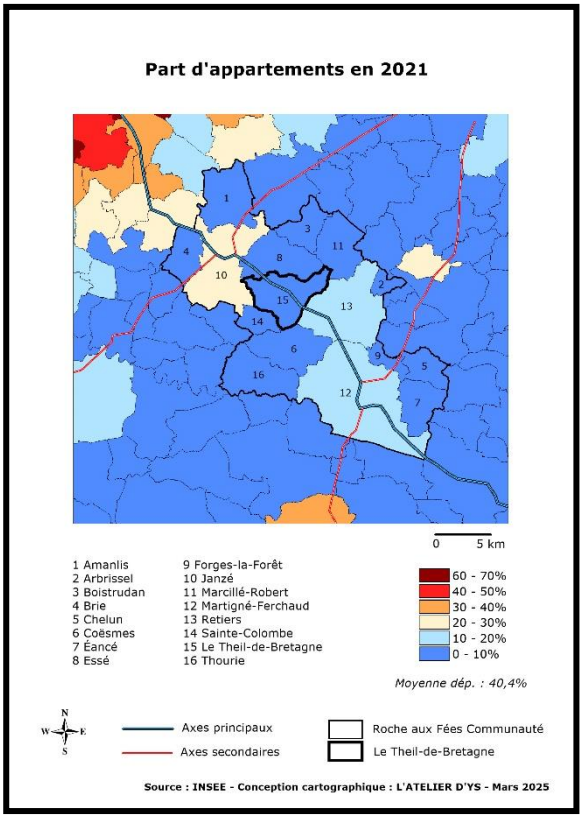
2.4 Une proportion de propriétaires largement majoritaire

En 2021, la proportion des résidences principales occupées par des propriétaires est largement majoritaire (77,5%). Celle-ci augmente depuis 2010 (+3,3 points), au détriment de la part de locataires (-2,8 points), qui concerne désormais à peine plus d'1 ménage sur 5.



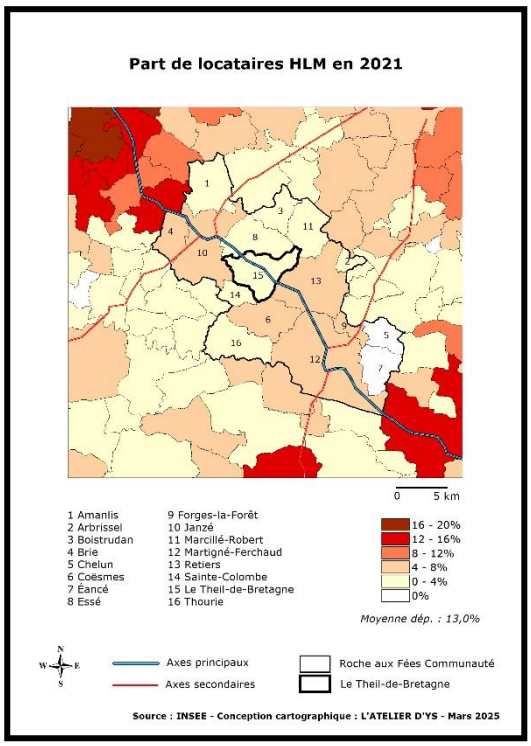
Ce taux de locataires est inférieur à la moyenne de la Communauté de Communes (25,2%). Ceci peut s'expliquer en partie par une proportion d'appartements limitée (6,1%) sur la commune.





Soulignons que le maintien d'un taux de logements locatifs significatif sur une commune est garant d'un dynamisme démographique, car il permet d'accueillir de jeunes ménages.

2.5 Un parc locatif social limité



Globalement, à l'échelle de Roche aux Fées Communauté, la part de résidences principales occupées par des locataires de logements HLM est faible (4,5%).

LE THEIL-DE-BRETAGNE possède un taux inférieur (3,4%).

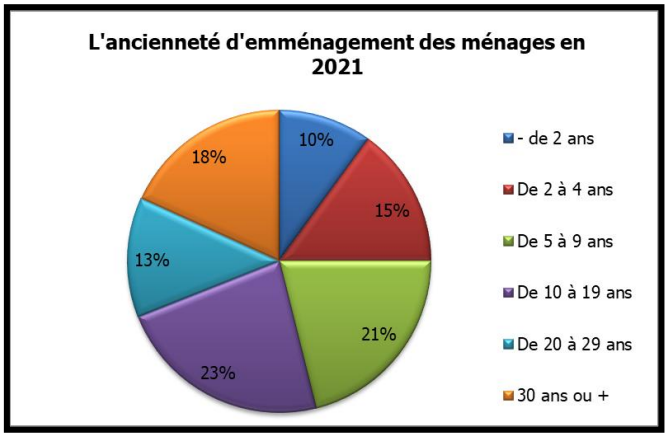
Plus largement, le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) dénombre 23 logements sociaux[4] sur la commune en 2021 :

- 5 dans la rue des Primevères.
- 6 dans la rue des Croisettes.
- 12 dans la résidence du Beau Chêne.

Il faut y ajouter 4 logements sociaux conventionnés APL appartenant à la Commune et 7 au CCAS.

2.6 L'ancienneté d'emménagement

En 2021, l'ancienneté moyenne d'emménagement est de 16,4 ans au THEIL-DE-BRETAGNE. La proportion des ménages dans leurs logements depuis au moins 30 ans s'élève à 18,2%.



[4] Les logements sociaux regroupent :

- les logements appartenant à des organismes HLM (Habitation à loyer modéré) ou à d'autres bailleurs de logements sociaux (par exemple, logements détenus par les sociétés immobilières d'économie mixte-SEM) et qui sont soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer.
- les logements en dehors du champ des organismes de HLM mais pratiquant un loyer HLM.

SYNTHÈSE

Le nombre de logements Theillais n'a que très peu augmenté entre 2015 et 2021, contrairement aux tendances intercommunale et départementale.

La proportion de logements vacants diminue et atteint un faible niveau.

Par ailleurs, en ce qui concerne les résidences principales du THEIL-DE-BRETAGNE, elles possèdent en moyenne une demi-pièce de plus qu'à l'échelle du département.

Quant au statut d'occupation des ménages, on remarque que la part de locataires est peu élevée.

Quelques chiffres-clés :

	Commune du THEIL-DE-BRETAGNE	Roche aux Fées Communauté	Département de l'Ille-et-Vilaine
Taux d'évolution annuel moyen du nombre de logements (2015-2021)	+0,1%	+0,8%	+1,4%
Part de logements vacants en 2021	4,3%	8,2%	6,4%
Taille moyenne des résidences principales en 2021	4,8	4,7	4,2
Part de locataires en 2021	21,9%	25,2%	39,1%

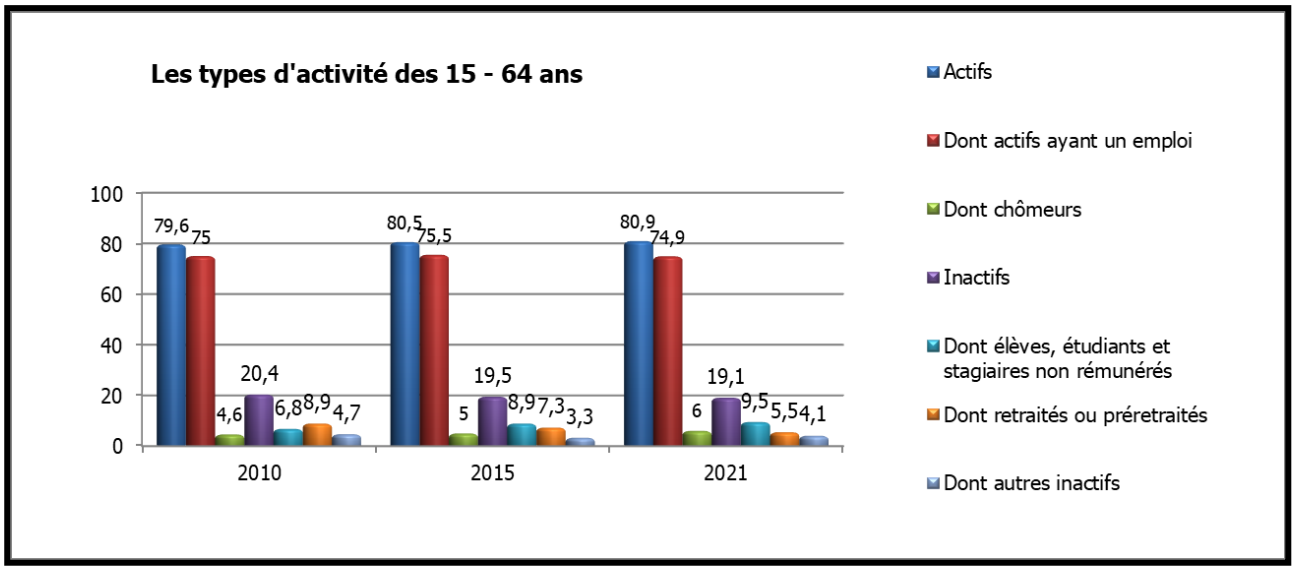
Enjeux :

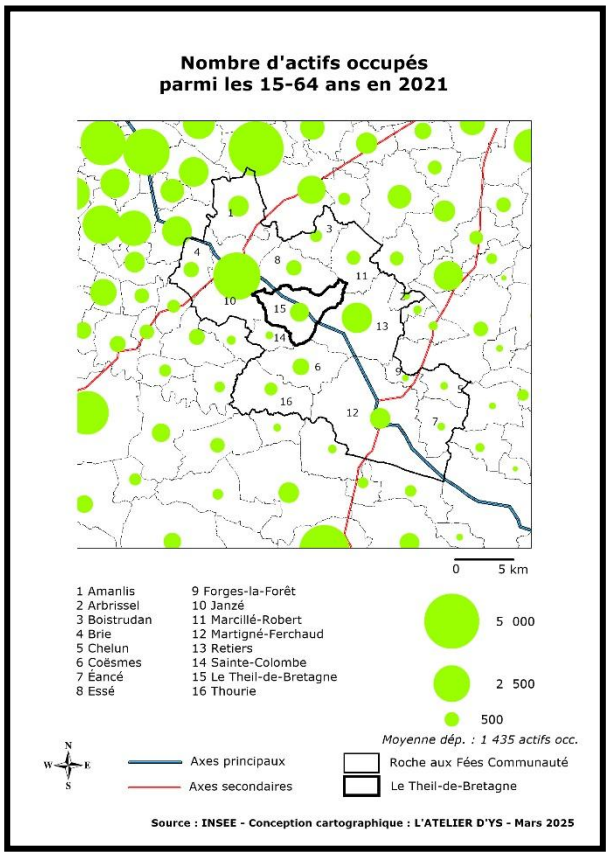
- **Proposer une offre de logements adaptés aux jeunes ménages pour faciliter leur installation à long terme sur la commune.**
- **Anticiper et accompagner le vieillissement de la population par l'adaptation des logements et le développement de structures spécialisées.**
- **Diversifier l'offre de logements en proposant, dans les futures opérations, une variété de tailles de logements afin de minimiser les effets de "vagues" générationnelles.**
- **Prendre en compte les besoins en logements des nouveaux ménages (familles monoparentales, personnes seules, ménages précaires…).**
- **Privilégier une densification de l'habitat afin de créer une véritable centralité autour du bourg et de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels.**

3 La situation socio-économique

3.1 La population active

En 2021, la population active représente 80,9% des 15-64 ans, en hausse par rapport à 2010 (+1,3 point). Cette proportion dépasse la moyenne intercommunale (78,8%).



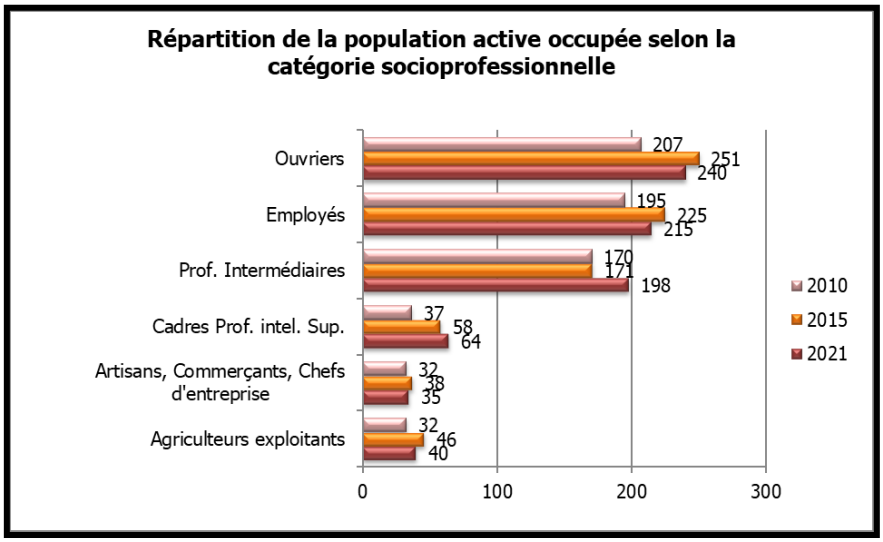


En 2021, LE THEIL-DE-BRETAGNE compte 793 actifs occupés parmi ses habitants, soit 4 de plus qu'au précédent recensement de 2015.

Parmi ces 793 actifs ayant un emploi, on remarque une prédominance des catégories « ouvriers », « employés » et « professions intermédiaires », qui représentent quasiment les trois quarts des actifs occupés.

Au niveau des tendances, on observe entre 2015 et 2021 :

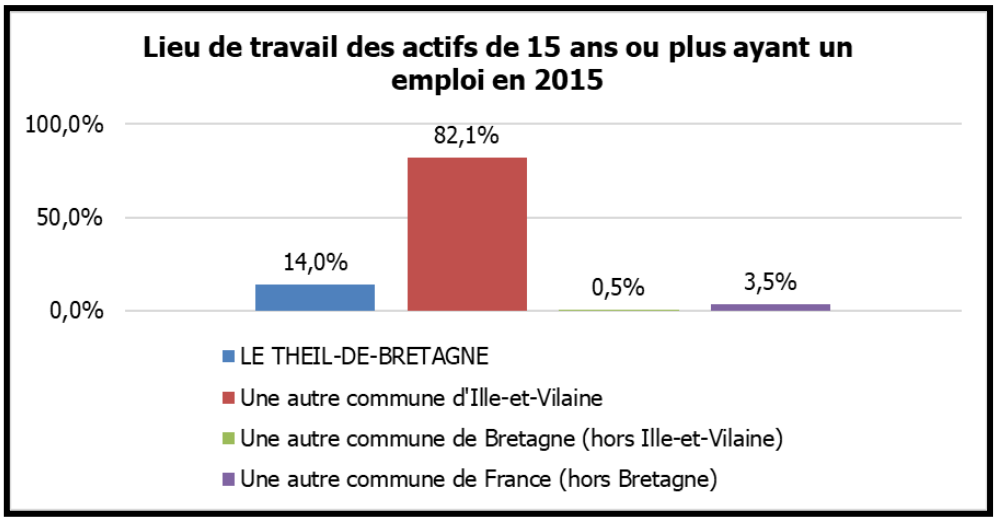
- une augmentation du nombre de professions intermédiaires (+27) et de cadres et professions intellectuelles supérieures (+6).
- une baisse du nombre d'ouvriers (-11), d'employés (-10), d'agriculteurs exploitants (-6) et d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise (-3).

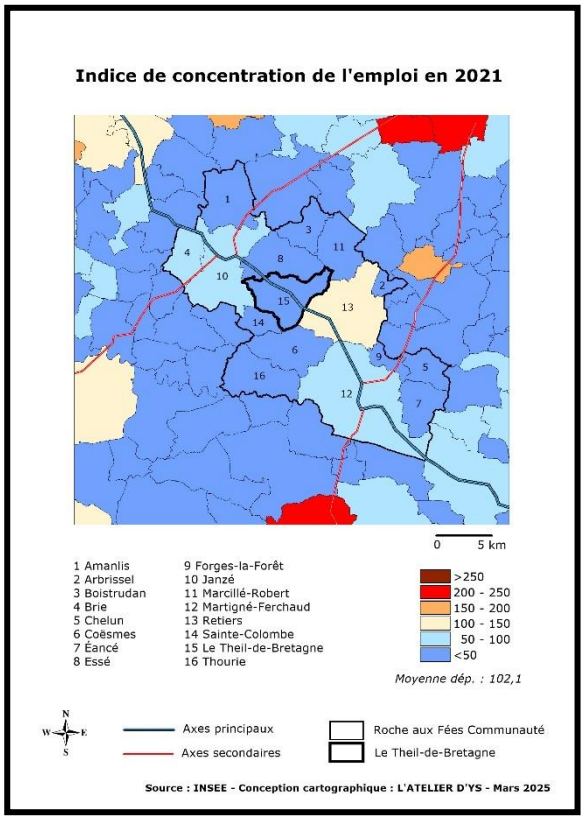


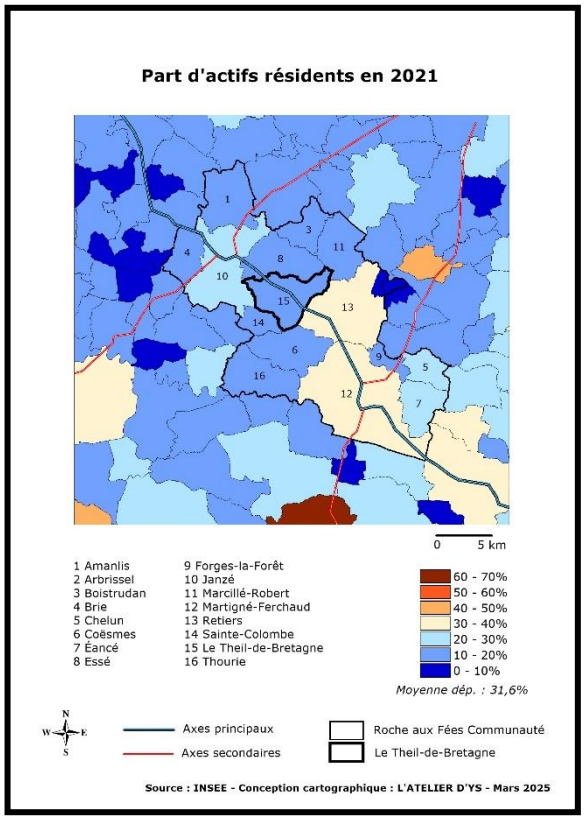
3.2 Une très forte mobilité professionnelle

Parmi les actifs ayant un emploi en 2021, seulement 14% travaillent au THEIL-DE-BRETAGNE, et ce pourcentage baisse encore par rapport à 2015 (-1,9 point). Les autres travaillent en grande majorité dans le département.

Les communes attirant le plus d'actifs Theillais ayant un emploi sont Rennes (125) et Retiers (111).





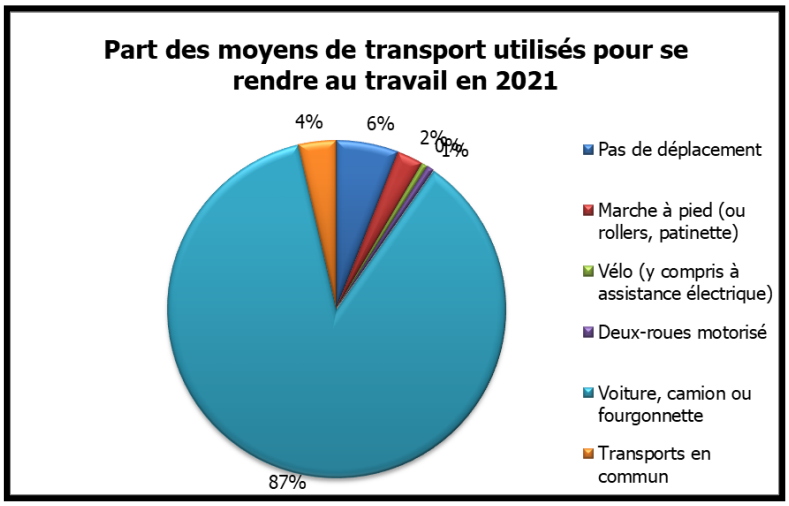


Cette part d'actifs résidents est nettement inférieure à la moyenne intercommunale (23,5%).

En ce qui concerne l'indice de concentration de l'emploi[5], seule une commune, pouvant être qualifiée de pôle d'emplois, se démarque avec un nombre d'emplois supérieur au nombre de résidents y ayant un emploi, en l'occurrence Retiers.

A l'inverse, les autres communes, dont LE THEIL-DE-BRETAGNE, peuvent être qualifiées de résidentielles.

A noter que pour aller sur leur lieu de travail, les actifs Theillais utilisent dans 86,6% des cas une voiture (ou un camion ou une fourgonnette).

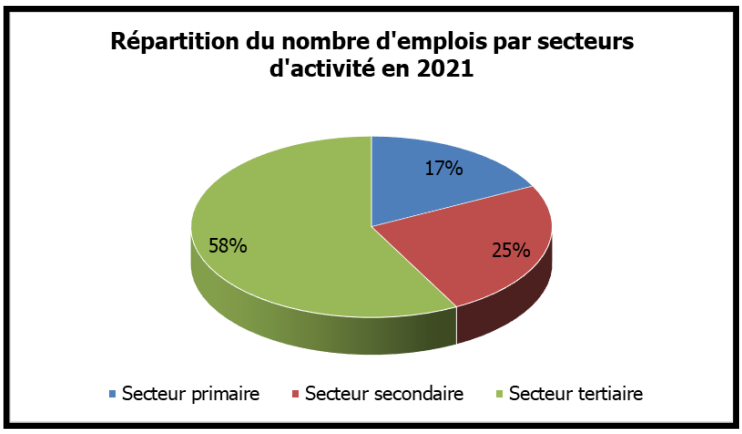


[5] L'indice de concentration de l'emploi ou taux d'attraction de l'emploi désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune.

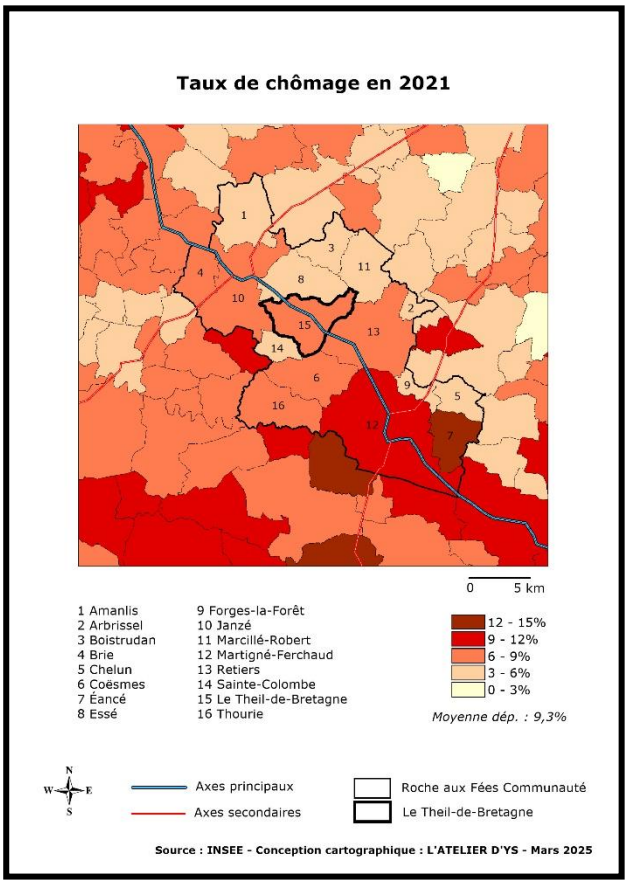
3.3 Plus de la moitié d'emplois tertiaires

En 2021, sur la commune du THEIL-DE-BRETAGNE, on dénombre 199 emplois. A noter que :

- le secteur tertiaire (qui regroupe le commerce, les transports, les services divers, l'administration publique, l'enseignement, la santé humaine et l'action sociale) concentre 58% de ces emplois.
- le secteur secondaire (qui regroupe l'industrie et la construction) représente 25% de ces emplois.
- le secteur primaire 17%.



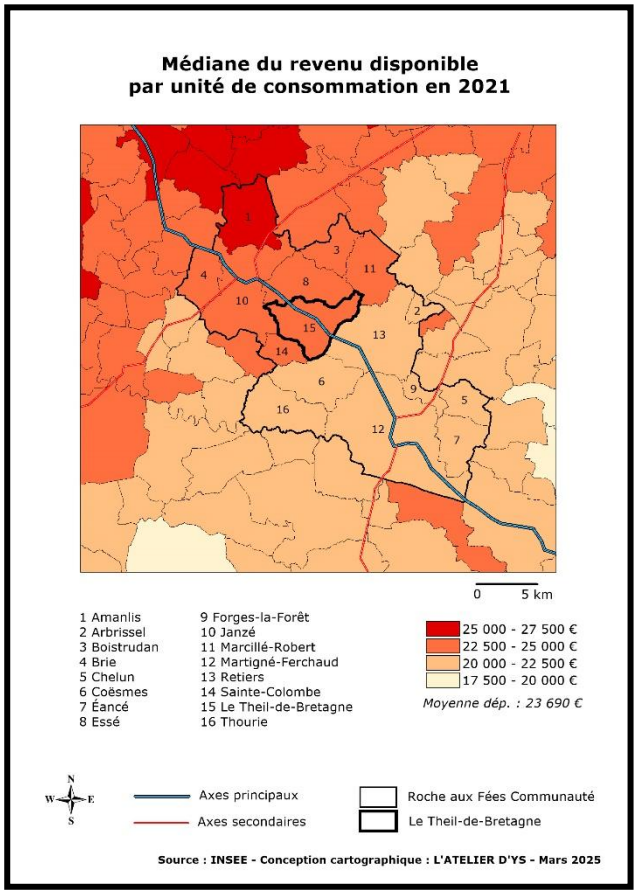
3.4 Un faible taux de chômage



Le taux de chômage[6] au THEIL-DE-BRETAGNE augmente légèrement par rapport à 2015 (+1,1 point) mais demeure à un faible niveau, en-dessous de la moyenne départementale (7,4% contre 9,3%).

[6] Le taux de chômage au sens du recensement de la population est la proportion du nombre de chômeurs (personnes de 15 ans ou plus qui se sont déclarées chômeurs sauf si elles ont déclaré explicitement ne pas rechercher de travail) dans la population active (la population active comprend les personnes qui déclarent exercer une profession ; aider un membre de la famille dans son travail ; être apprenti, stagiaire rémunéré ; être chômeur à la recherche d'un emploi ; être étudiant ou retraité mais occupant un emploi ou être militaire du contingent).

3.5 Des revenus moyens



Cette structure de la population active implique une médiane du revenu disponible par unité de consommation[7] comparable à la médiane départementale (23 000 € contre 23 690 €).

On remarque une fois de plus que les communes du nord-ouest de l'EPCI, en partie polarisées par la métropole rennaise, présentent un niveau de vie plus élevé.

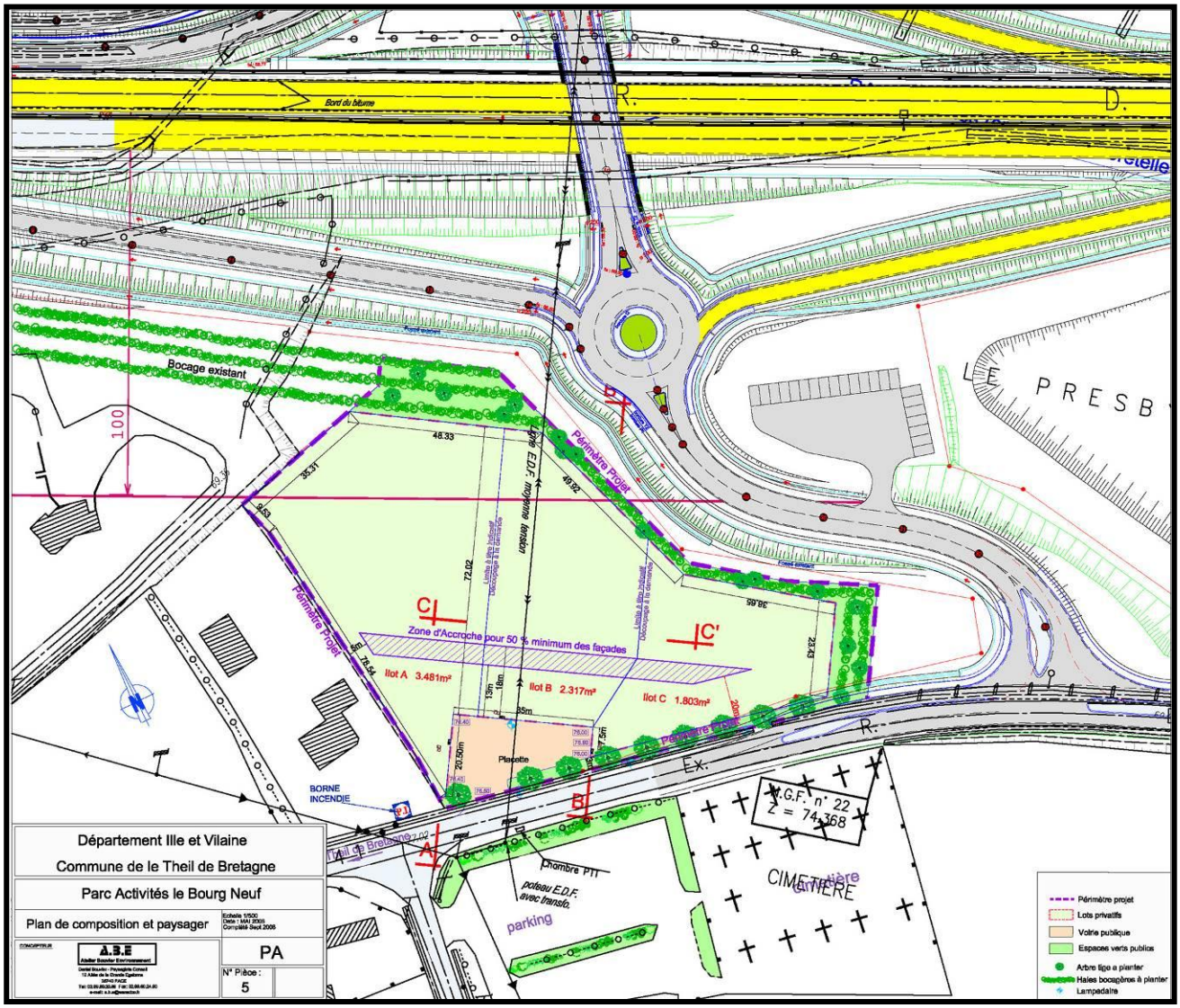
[7] Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené au nombre d'unités de consommation (UC) suivant :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage.
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus.
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

3.6 La zone d'activités

La commune du THEIL-DE-BRETAGNE dispose d'une zone d'activités, située en bordure de l'axe Rennes-Angers, à proximité de l'échangeur.

Cette zone d'activités du Bourg Neuf, à vocation commerciale et artisanale, ne dispose plus de foncier disponible.



Plan de composition de la zone d'activités du Bourg Neuf

3.7 Le secteur agricole

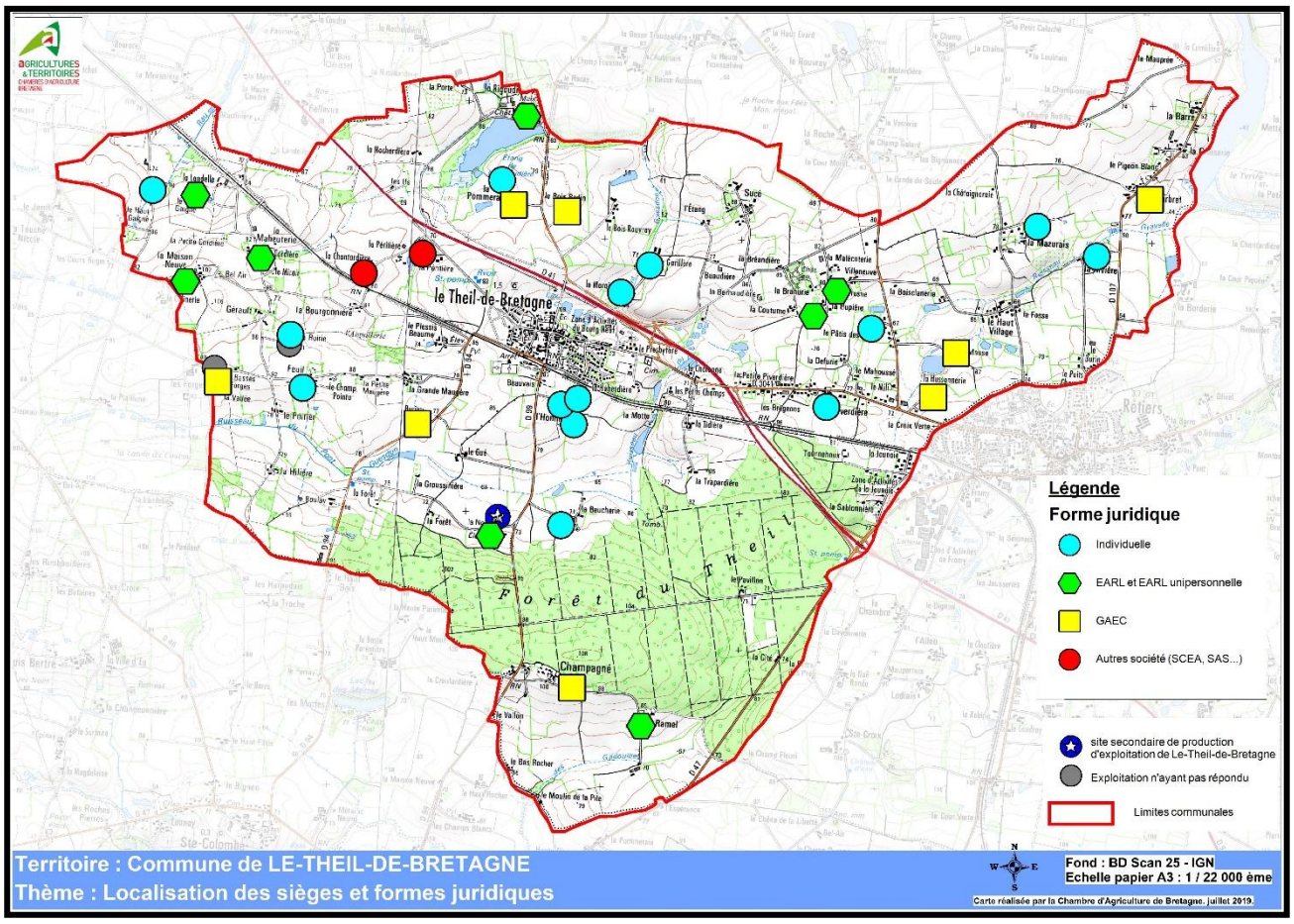
La Chambre d'Agriculture d'Ille-et-Vilaine a mené en 2018 un diagnostic agricole sur la commune (joint en annexe).

Cette analyse porte sur 21 réponses de sièges d'exploitations basés sur le territoire communal et 10 sites de

production dont le siège d'exploitation est basé sur une autre commune.

Ces 21 sièges et 10 sites sont représentés sur la carte suivante.

Les 21 sièges d'exploitations ayant répondu totalisent 26 chefs d'exploitations et emploient des salariés à hauteur d'au moins 3.25 équivalents temps plein.



SYNTHÈSE

La proportion d'actifs ayant un emploi est nettement supérieure au niveau départemental.

Par ailleurs, la commune est marquée par une très forte mobilité professionnelle, qui continue d'augmenter.

Enfin, le taux de chômage du THEIL-DE-BRETAGNE est comparable à la moyenne intercommunale, c'est-à-dire en-dessous de la proportion départementale.

Quelques chiffres-clés :

	Commune du THEIL-DE-BRETAGNE	**Roche aux Fées Communauté**	**Département de l'Ille-et-Vilaine**
Proportion d'actifs ayant un emploi parmi les 15-64 ans en 2021	74,9%	73,2%	68,4%
Part d'actifs résidents en 2021	14,0%	23,5%	31,6%
Taux de chômage en 2021	7,4%	7,1%	9,3%

Enjeux :

- **Proposer des possibilités d'implantation pour des entreprises locales ou de nouvelles entreprises afin d'accroître le nombre d'emplois sur la commune, disposer de nouvelles ressources financières, dynamiser la vie locale mais aussi limiter les navettes domicile-travail.**
- **Respecter les principes d'équilibre entre le développement, l'activité agricole et la protection des espaces naturels ainsi que des paysages.**
- **Maintenir et développer les activités, les services et les commerces pour assurer la diversité des fonctions urbaines et préserver la vitalité du bourg du THEIL-DE-BRETAGNE.**

4 Les déplacements

4.1 Le réseau de voiries

Le bourg du THEIL-DE-BRETAGNE est traversé par la route départementale 99, reliant vers le nord Essé et vers le sud Coësmes.

Le maillage viaire du bourg se fait autour de cette RD mais aussi autour des rues Amiral Ducrest et Robert Lequerré. En effet, le réseau de voiries secondaires, destiné à desservir les différents quartiers du bourg, se raccorde à ces axes.

Par ailleurs, le territoire communal du THEIL-DE-BRETAGNE est traversé par :

- les RD 47, 94, 107 et 341,
- la RD 41, qui relie Rennes à Angers, classée Route à Grande Circulation.

4.2 Les déplacements automobiles

L'automobile reste prépondérante dans les moyens de déplacement : en effet, sur 662 ménages recensés, 628 (soit 95%) possèdent au moins une voiture.

Ce taux de motorisation des ménages Theillais en 2021 est supérieur à la moyenne intercommunale (92,7%).

Ceci peut s'expliquer en partie par la relative proximité de l'agglomération rennaise, principal pôle d'emplois régional attirant un nombre important d'actifs du THEIL-DE-BRETAGNE.

4.3 Les transports collectifs

Les bus

LE THEIL-DE-BRETAGNE figure sur la ligne 22 « Retiers-Janzé-Rennes » du réseau de transports en commun (autocars) BreizhGo, géré par la Région Bretagne. Du THEIL-DE-BRETAGNE, celle-ci relie Rennes en une demi-heure environ.

Un arrêt existe sur la commune : « Gare ferroviaire ».

Le ramassage scolaire

Le ramassage scolaire est assuré, dans les hameaux et dans le bourg, par la Région Bretagne.

Le service de transport à la demande Mobilifée

Tous les habitants du territoire de l'intercommunalité peuvent bénéficier de ce service, pour faire des courses, se rendre à un rendez-vous médical, rejoindre une gare, ou encore aller à une activité proposée par Roche aux Fées Communauté (musique, théâtre, piscine...).

La desserte ferroviaire

La commune possède une halte SNCF. Depuis celle-ci, plusieurs trains relient quotidiennement Rennes en une quarantaine de minutes.

Le covoiturage

Il existe deux aires de covoiturage sur la commune, toutes deux situées à proximité d'échangeurs de la 2x2 voies Rennes-Angers (RD 41) :

- Le Bourg Neuf : 35 places.
- La Sablonnière : 30 places.



L'aire de covoiturage du Bourg Neuf



L'aire de covoiturage de La Sablonnière

4.4 Les mobilités douces

4.4.1 Les liaisons fonctionnelles

Au sein du bourg, les trottoirs sont globalement bien dimensionnés pour permettre une circulation piétonne entre les zones d'habitat, les écoles et les autres équipements structurants.



Localisation des chemins piétons du bourg (pointillés rouges) – Source : OpenStreetMap

Excepté en direction de Retiers, les liaisons entre les hameaux et le bourg ne sont pas aménagées pour permettre une circulation douce en sécurité. Il s'agit essentiellement de routes à double sens qui présentent sur quelques tronçons des accotements enherbés.

4.4.2 Les sentiers de randonnée

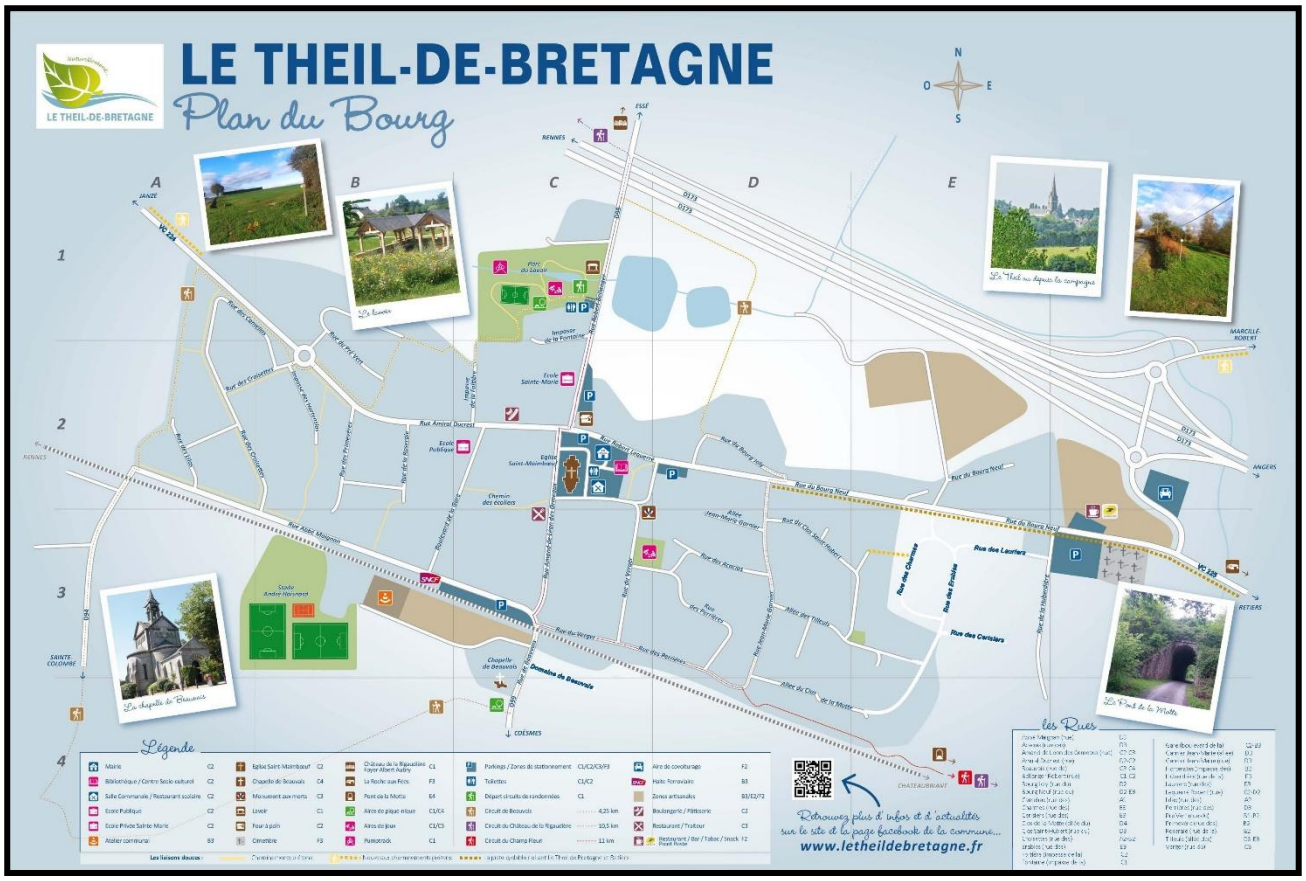
En matière de randonnée, Roche aux Fées Communauté recense trois circuits aménagés sur la commune :

- le circuit de Beauvais (4,1 km).
- le circuit de la Rigaudière (11,8/13,3 km).
- le circuit du Champ Fleuri (12,1/13,5 km).

Cependant, aucun chemin inscrit au PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) d'Ille-et-Vilaine ne traverse la commune.

Par ailleurs, le circuit de vélo-promenade de Bellevue traverse également la commune.

Le plan suivant matérialise les départs de ces randonnées situés dans le bourg :



<u>Enjeux</u> :

- **Favoriser les dispositifs qui permettent de réduire l'utilisation de l'automobile.**
- **Privilégier une urbanisation future proche du bourg pour encourager la marche vers les écoles.**
- **Consolider et développer le réseau de continuités douces tant pour faciliter ce mode de déplacement pour les habitants que pour valoriser le cadre de vie dans l'esprit du développement durable.**

5 Le fonctionnement urbain

5.1 Les équipements administratifs

La mairie se situe en cœur de bourg, 2 place de l'église.



La mairie

Par ailleurs, un Point Poste existe au bar-tabac-presse le Roche k'Fée, dans la zone artisanale du Bourg Neuf.

5.2 Les équipements scolaires et périscolaires

LE THEIL-DE-BRETAGNE est dotée de deux écoles primaires (maternelle et élémentaire) : une publique et une école primaire privée. À la rentrée de l'année scolaire 2024-2025, ces établissements accueillent environ 140 élèves, répartis ainsi :

- école primaire publique (2 boulevard de la Gare) > 95 élèves.
- école primaire privée Sainte-Marie, en RPI avec la commune de Coësmes (3 rue Robert Bellanger) > 41 élèves.

Il existe également un restaurant scolaire (place de l'église) et une garderie scolaire accueillant les enfants de 7h15 à 9h et de 16h30 à 19h15 tous les jours d'école.

Par ailleurs, depuis l'été 2011, LE THEIL-DE-BRETAGNE s'est associée aux communes voisines de Coësmes et de Sainte-Colombe afin d'offrir aux familles la possibilité de confier leur(s) enfant(s) de 3 à 11 ans à un centre de loisirs. La gestion de ce centre est confiée à l'association restérienne Crocq'Vacances durant les vacances de printemps et d'été.

Les adolescents ont la possibilité de s'inscrire auprès de l'Accueil Jeunes de Retiers, également géré par l'association Croq'vacances.



L'école primaire publique



L'école primaire privée

5.3 Les équipements culturels, sportifs et de loisirs

Sur son territoire communal, LE THEIL-DE-BRETAGNE dispose :

- d'une bibliothèque, située dans les locaux du centre socio-culturel Rosalie Lebreton.
- d'un espace de loisirs sportifs et ludiques « Le Parc du lavoir », situé dans la partie nord du bourg, à l'ouest de la RD 99.
- d'équipements sportifs (stade de football et court de tennis), regroupés au sud de la voie ferrée.



Le centre socio-culturel



Le parc du lavoir



Le stade de football

5.4 Les équipements sanitaires et sociaux

En matière d'équipements sanitaires et sociaux, on trouve sur la commune une maison de retraite appartenant au Centre Hospitalier de la Roche aux Fées, la Résidence Albert Aubry située au château de la Rigaudière, composée de 59 chambres individuelles.

Cependant, sa fermeture est programmée. Les résidents rejoindront les établissements de Corps-Nuds ou Janzé.

5.5 La vie associative

On dénombre une quinzaine d'associations sur la commune du THEIL-DE-BRETAGNE, touchant essentiellement les secteurs des sports, de la culture, des loisirs, du social et du périscolaire.

Objectif :

- **Offrir les moyens aux associations de fonctionner grâce à des équipements appropriés.**

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

	ATOUTS	CONTRAINTES
Démographie	- Population jeune. - Taille de ménages élevée.	- Population en baisse. - Solde migratoire négatif. - Vieillissement de la population.
Habitat	- Faible taux de vacance. - Parc de logements récent.	- Rythme de construction en baisse. - Prédominance des très grands logements. - Parc locatif social limité.
Activité économique	- Faible taux de chômage. - Présence d'une zone d'activités. - Secteur agricole dynamique.	- Nombre d'emplois limité sur la commune.
Déplacements	- Desserte par les transports en commun (bus et train).	- Très forte mobilité professionnelle.
Fonctionnement urbain	- Bon niveau d'équipements. - Vie associative riche.	- Risque de perte d'attractivité du bourg en cas d'éloignement de l'habitat.

CHAPITRE 2

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

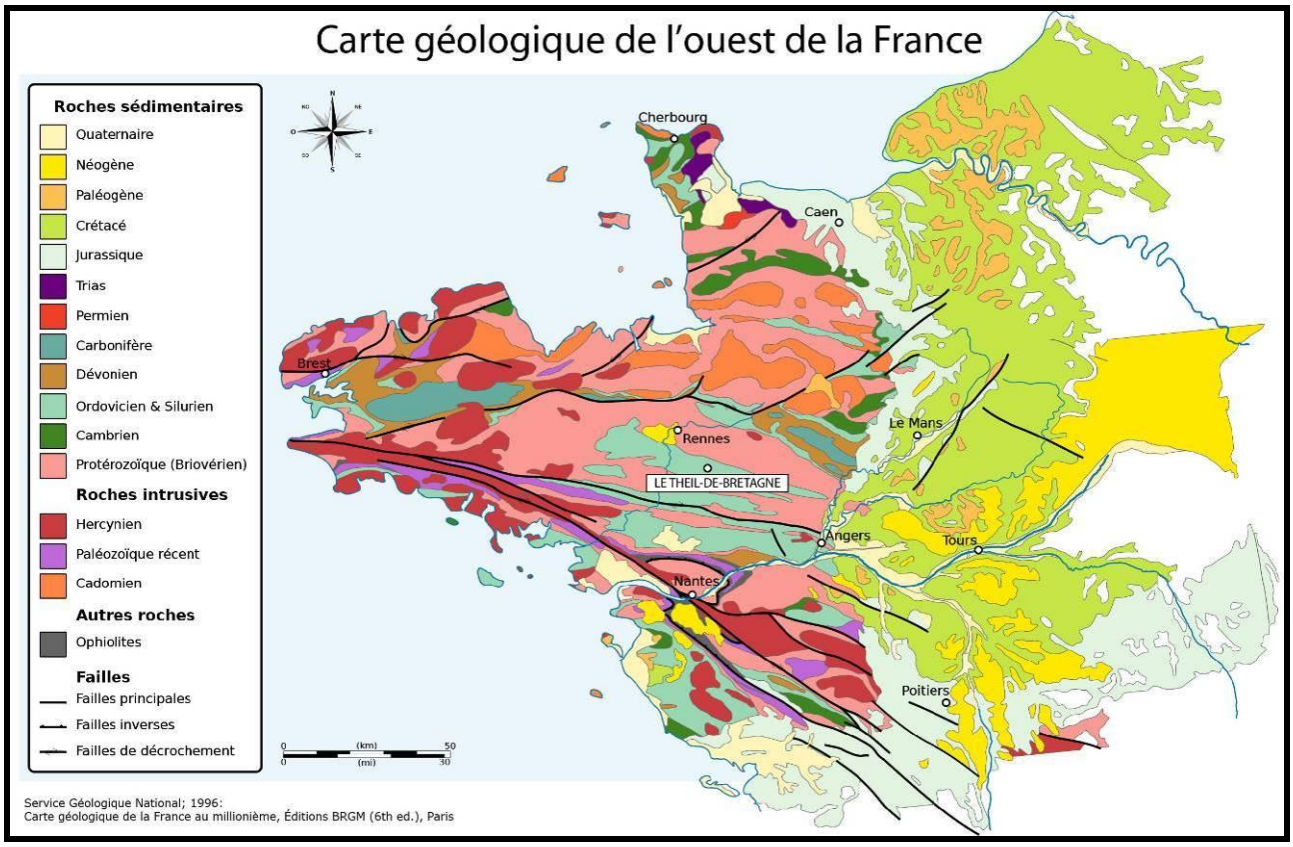
1 L'environnement physique

1.1 Une commune au cœur du massif armoricain

Le sous-sol du département de l'Ille-et-Vilaine est tout entier contenu dans une entité géologique connue sous le nom de Massif Armoricain qui représente une des parties les plus anciennes et les plus complexes du territoire français.

Ce sous-sol est constitué de roches variées qui caractérisent une ancienne chaîne de montagne aujourd'hui fortement érodée : la Chaîne Hercynienne qui s'est formée au Paléozoïque (ère primaire) entre 450 et 300 millions d'années.

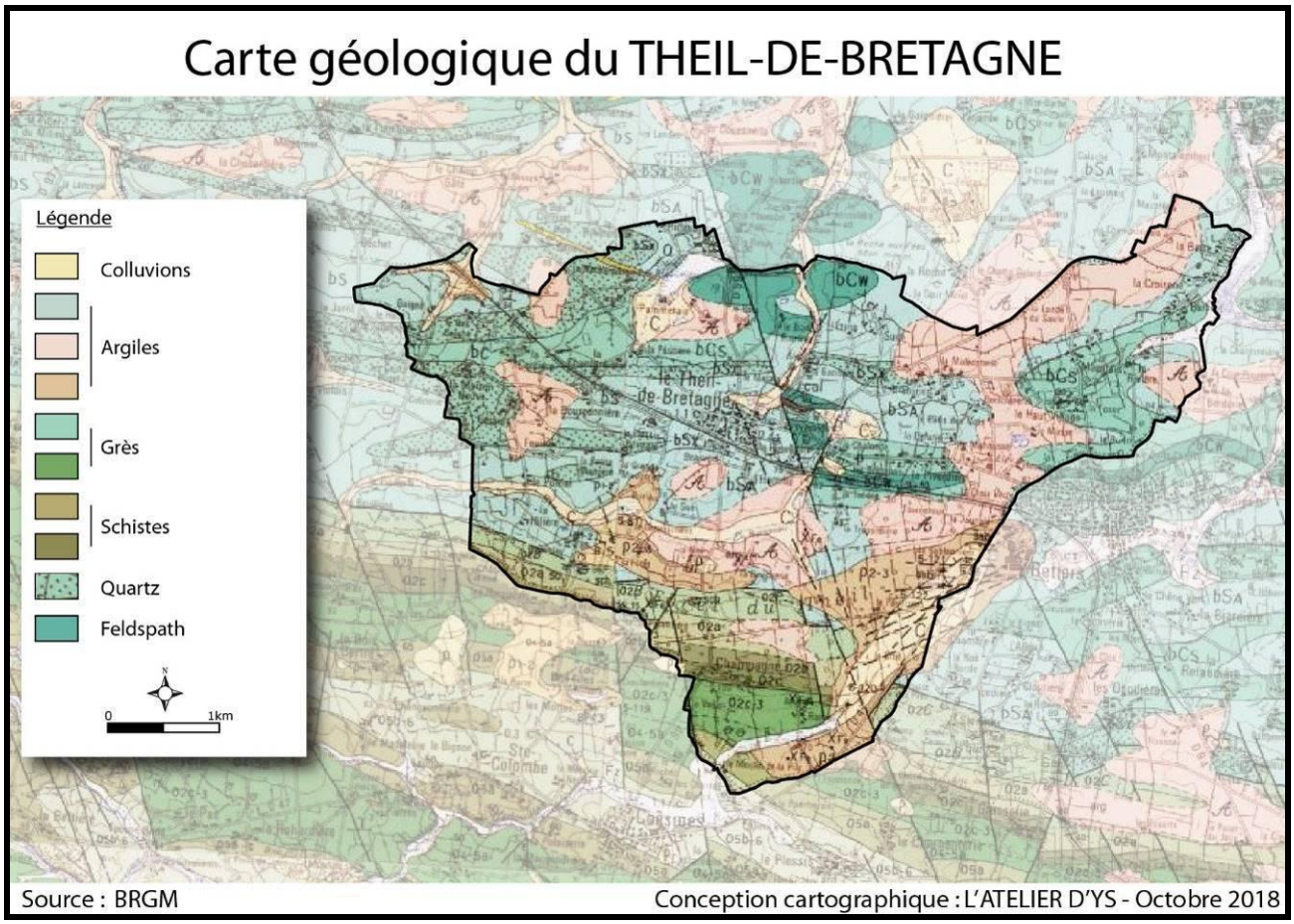
Cette chaîne de montagne, à l'origine continue sur plus de 3 000 km, occupait une grande partie du territoire de l'Europe de l'Ouest, et affleure actuellement en massifs isolés (comme le Massif Armoricain).



Les roches variées du sous-sol theillais sont le résultat de l'action de phénomènes géologiques complexes où interviennent des paramètres comme la composition chimique, la profondeur, la pression, la température, la déformation, etc…

La structure géologique et les mouvements qui l'ont animée ont façonné le relief du territoire communal.

La commune du THEIL-DE-BRETAGNE est située au cœur du Massif Armoricain.

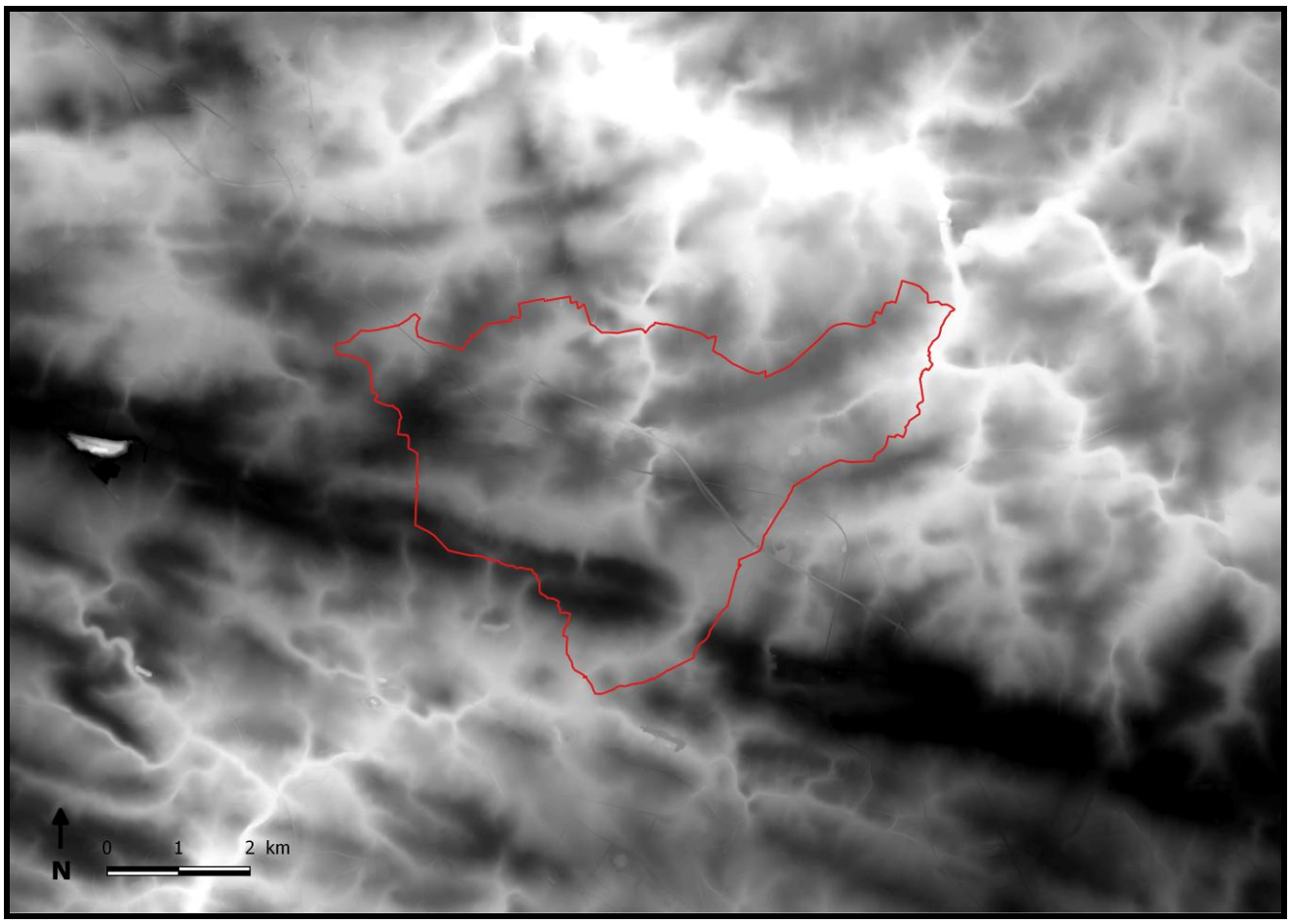


Le sous-sol theillais est majoritairement composé de couches sédimentaires :

- ✓ Des colluvions accompagnent les cours d'eau.
- ✓ Des argiles et des grès composent la majeure partie du sous-sol.
- ✓ Des schistes dans la partie sud du territoire.
- ✓ Quelques poches de quartz et de feldspath dans la moitié nord du territoire.

1.2 La charpente naturelle du THEIL-DE-BRETAGNE

Géomorphologie

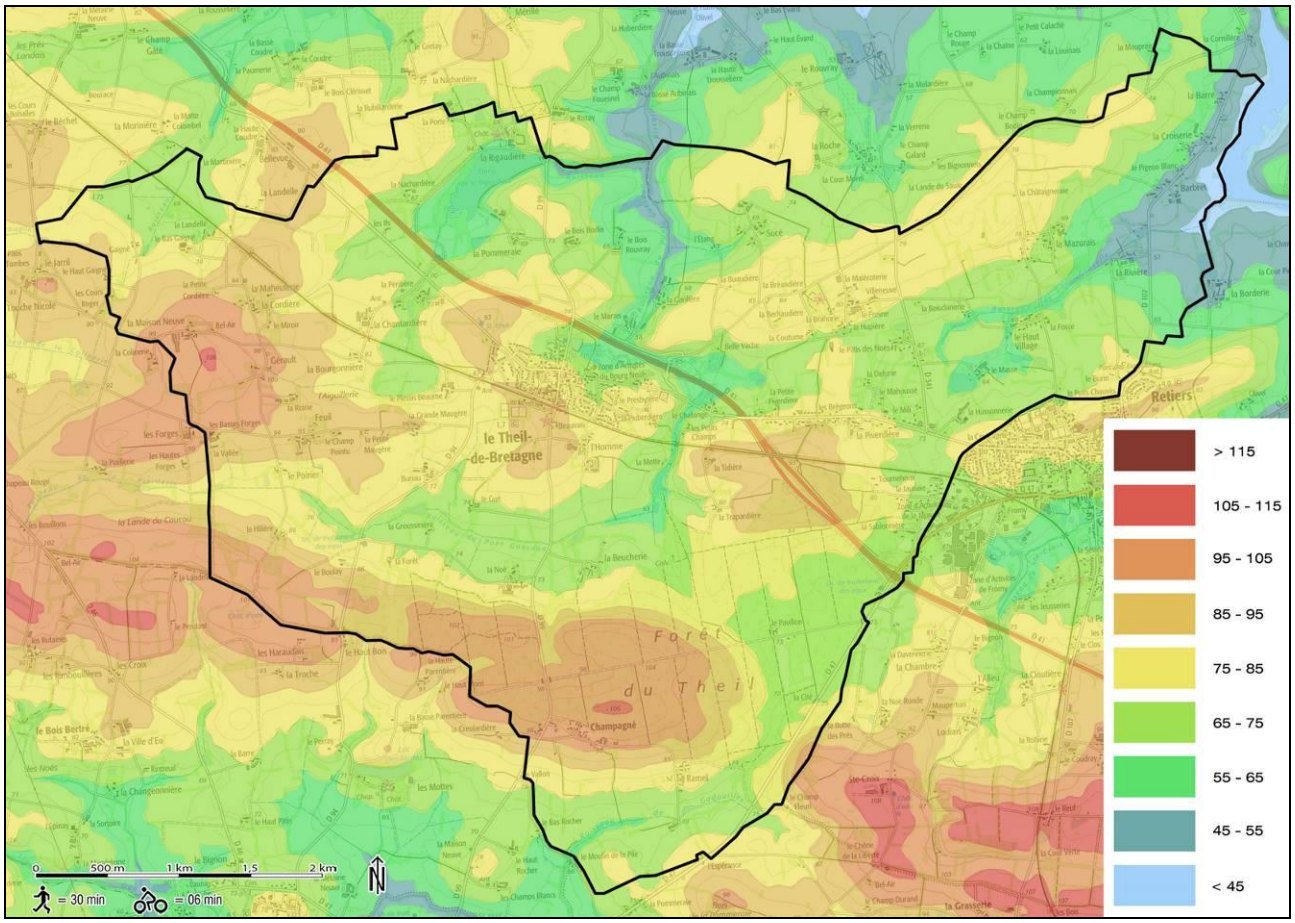


Source : Géoportail

L'observation du contexte géomorphologique du THEIL-DE-BRETAGNE montre la portion de territoire qu'occupe la commune.

On constate un relief relativement calme à cette échelle. La commune se trouve au nord de la vallée du Semnon, principale attraction géomorphologique du territoire.

Plan hypsométrique



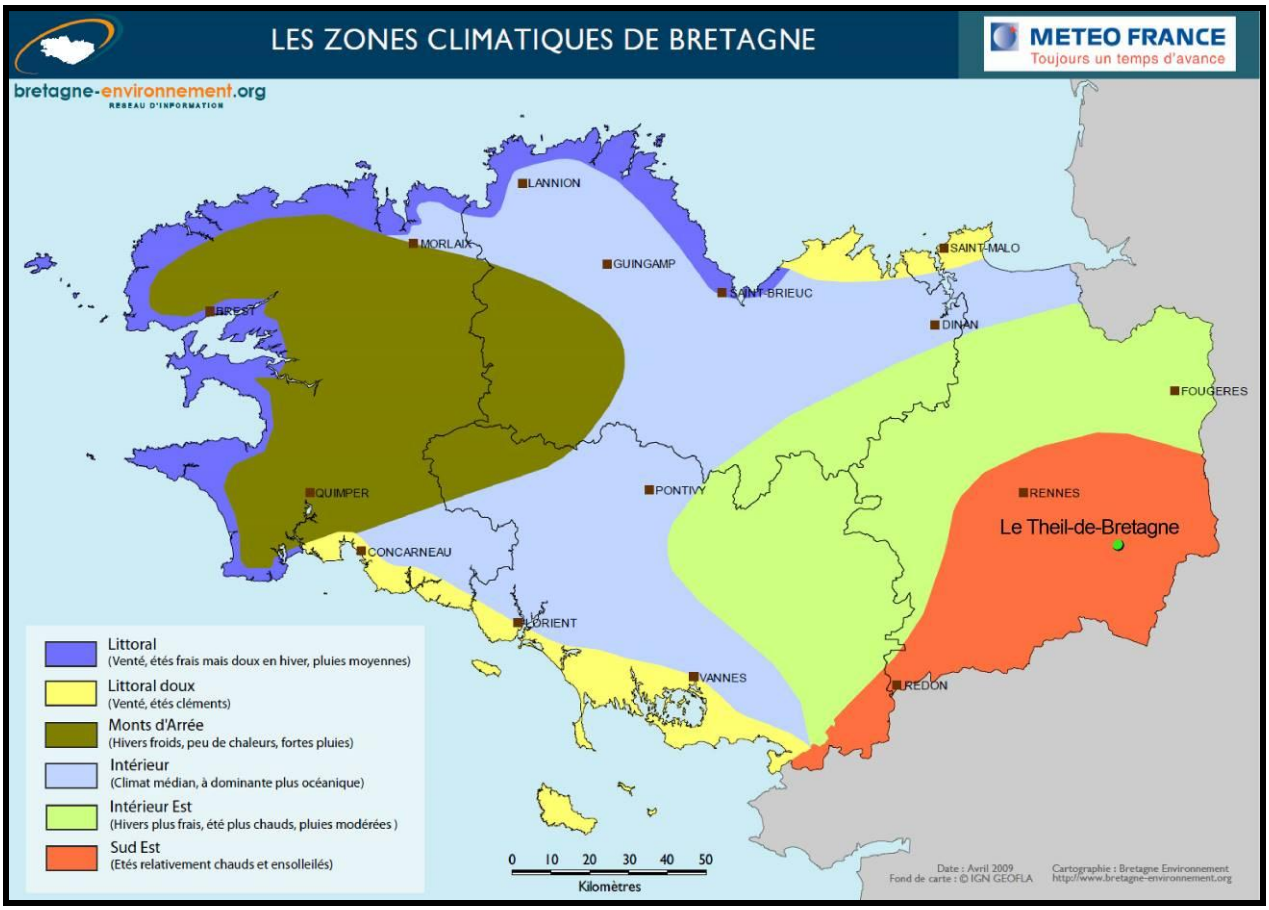
La conception de ce document permet de « modéliser » le socle tellurique de la commune.

On constate un dénivelé de près de 70 mètres entre le point le plus bas et le point le plus haut.

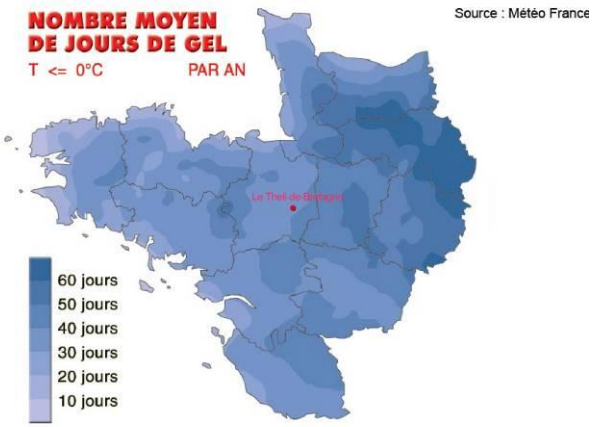
Le relief est assez souple, présentant peu de pentes abruptes.

L'emplacement du bourg sur une pente est également à notifier, et aura un impact dans la manière de le percevoir.

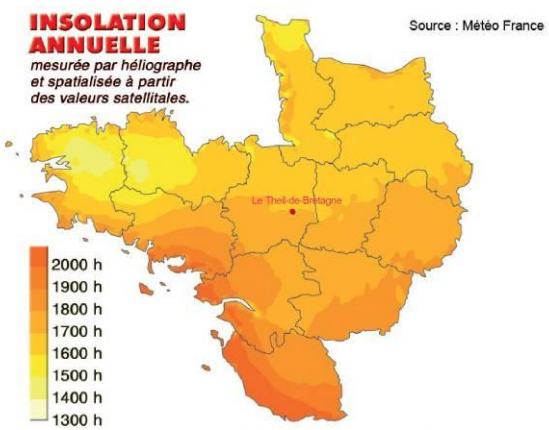
1.3 Un climat tempéré océanique dégradé



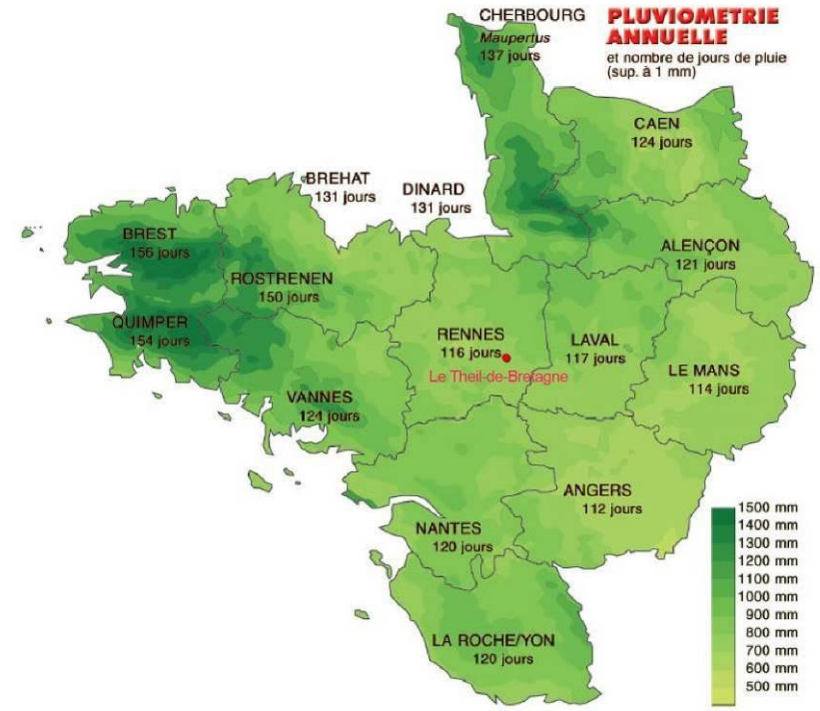
Le climat de la région du THEIL-DE-BRETAGNE est de type tempéré océanique dégradé. Il est caractérisé par des températures estivales moyennes et des hivers peu rigoureux.



Les gelées augmentent avec la distance à la mer, mais les fortes gelées (moins de -5°C) restent rares, même loin des côtes.



La progression vers le sud est favorable à l'insolation, mais la proximité de la mer est aussi un atout : en particulier l'été, les brises côtières dégagent le ciel et accumulent les nuages sur la terre.



Source : Météo France

Les précipitations présentent un maximum en automne-hiver et un minimum en été. Elles représentent en moyenne 694 mm par an. Elles sont fréquentes en toutes saisons mais peu intenses (au moins 114 jours de pluies par an).

Les hivers sont légèrement plus froids et les étés plus chauds que sur les régions littorales. La région du THEIL-DE-BRETAGNE enregistre plus de 30 jours de gel par an.

La température moyenne annuelle est de 12° et l'ensoleillement d'environ 1 700 heures par an.

Durée totale d'insolation en heure (moyenne de 1991 à 2010)

Villes	Lille	Paris	Strasbourg	**Rennes**	Bordeaux	Marseille
Durée totale d'insolation en heure	1 617	1 661	1 692	**1 717**	2 035	2 724

1.4 Le réseau hydrographique

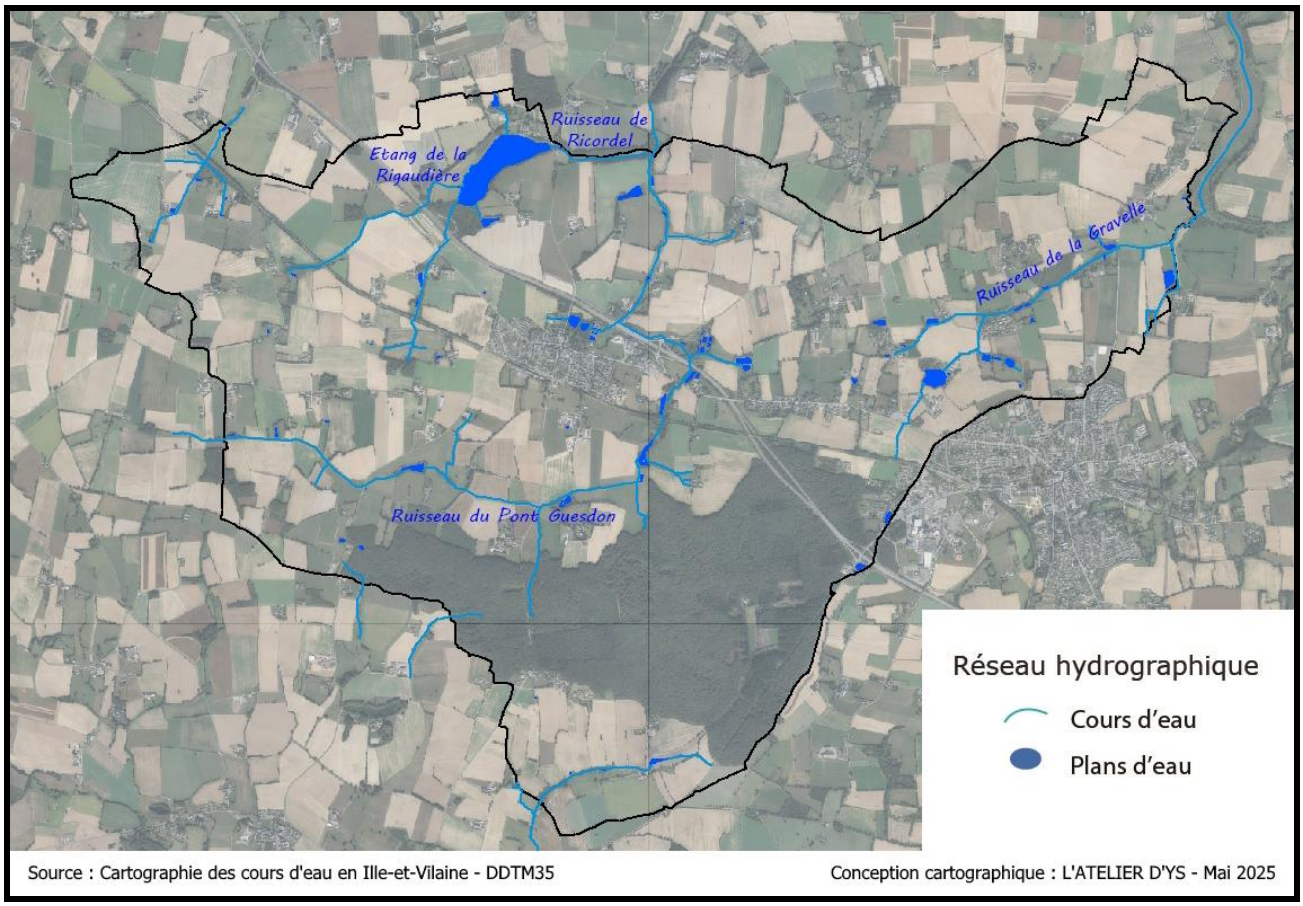
La commune du THEIL-DE-BRETAGNE fait partie du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Vilaine.

Les principaux cours d'eau sont les suivants :

- ✓ Le ruisseau du Pont Guesdon qui traverse le territoire pour se jeter dans le ruisseau de Ricordel au nord du territoire.
- ✓ Le ruisseau de la Gravelle, qui s'écoule à l'est de la commune et se jette dans l'étang de Marcillé.

Ce réseau hydrographique, qui s'étend sur plus de 25 km, constitue un atout majeur pour la commune vis-à-vis de la biodiversité et des corridors écologiques.

La commune possède également plusieurs plans d'eau représentant une surface totale de près de 29 ha.



2 L'environnement biologique

2.1 Les zones humides

Il faut entendre par zone humide **"les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année."** (Article L.211-1 du Code de l'environnement)

Les zones humides sont parmi les milieux naturels les plus riches du monde, elles fournissent l'eau et les aliments à d'innombrables espèces de plantes et d'animaux et jouent un rôle important en matière de régulation hydraulique et d'autoépuration.

L'inventaire des zones humides réalisé en 2018 par le Syndicat du Bassin Versant de la Seiche recense **42,3 ha** de zones humides au THEIL-DE-BRETAGNE, soit 1,7% du territoire communal.



HABITATS DES ZONES HUMIDES	Nombre de ZH	Surface de ZH (en ha)
Prairies	**26**	**22,65**
Prairies humides eutrophes	25	21,68
Pâtures mésophiles	1	0,97
Marais	**7**	**5,01**
Roselières	5	3,45
Communautés à grandes laiches	1	1,42
Jonchaies hautes	1	0,14
Milieux anthropiques	**5**	**9,22**
Plantations de peupliers avec une strate herbacée élevée	3	2,27
Cultures	1	1,86
Plantations	1	5,09
Boisements	**5**	**5,08**
Bois marécageux d'aulne et de saule*	5	5,08
Mares remarquables	**3**	**0,36**
Eaux douces*	3	0,36
Total général	**46**	**42,32**

* Habitat d'intérêt européen

2.2 La structure végétale



Localisation des boisements existants

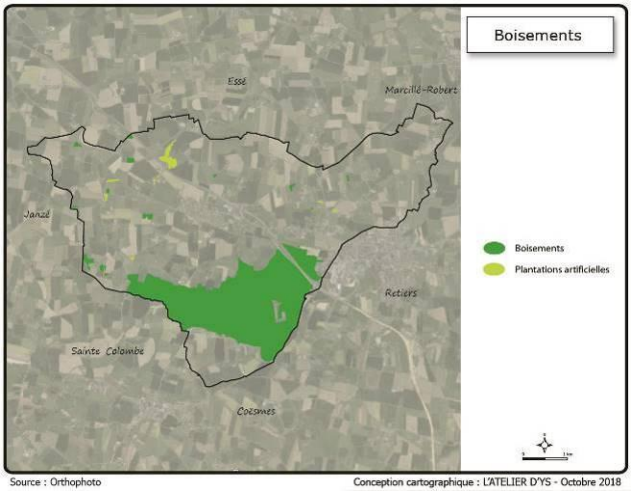
Les boisements du THEIL-DE-BRETAGNE constituent un patrimoine naturel. Ils prennent différentes formes : les bois, les haies bocagères, les ripisylves (gaines boisées qui accompagnent les ruisseaux), mais également des bosquets linéaires assez présents et répondant à l'intégration de la voie ferrée et de la RD 41.

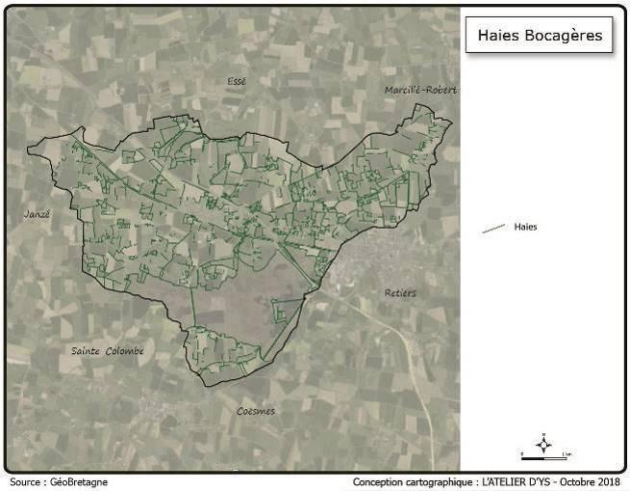
Ces boisements (bois et plantations artificielles) couvrent plus de **430 ha** du territoire, soit près de 18% du THEIL-DE-BRETAGNE. À elle seule, la forêt du Theil recouvre 410 ha, soit 17% du territoire communal.

Les haies bocagères et la ripisylve s'étirent sur plus de **175 km**, soit environ 72ml/ha. Les moyennes départementales et régionales sont, respectivement, de 57ml/ha et 67ml/ha.

Le classement en loi paysage est préférable à l'EBC pour éviter la surprotection de structures pas toujours qualitatives. Cette protection semble néanmoins essentielle afin de prévenir des excès, tels que la disparition des haies du bocage constatée depuis une soixantaine d'années.

Les continuités vertes que composent les unités boisées serviront de trames pour les corridors écologiques.







Les boisements



Les haies bocagères



Les ripisylves



Les bosquets d'intégration



Les évolutions du territoire agro-naturel depuis les années 1950 : regroupement et agrandissement des parcelles, disparition de haies bocagères et des vergers, et étalement urbain (Source : IGN, de 1950 à nos jours).

2.3 La zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif de réaliser une couverture des zones les plus intéressantes au plan écologique, essentiellement dans la perspective d'améliorer la connaissance du patrimoine naturel national et de fournir aux différents décideurs un outil d'aide à la prise en compte de l'environnement dans l'aménagement du territoire.

Toute modification des conditions écologiques doit y être évitée et toute exploitation éventuelle strictement limitée.

Ces ZNIEFF représentent le résultat d'un inventaire scientifique. Leur valeur en jurisprudence est attestée. Il faut distinguer deux types de classement :

Les ZNIEFF de type I désignent "**des secteurs d'une superficie en général limitée caractérisée par la présence d'espèces, d'association d'espèces ou de milieux rares, remarquables, ou caractéristiques du milieu du patrimoine naturel régional ou national**". Ces secteurs, inventoriés par des naturalistes et des scientifiques, peuvent révéler la présence d'espèces protégées par la loi, mais le plus souvent, soit la présence d'espèces rares - ou en raréfaction - et localisées, soit des espèces en limite d'aire de répartition, mais toujours d'intérêt écologique ;

Les ZNIEFF de type II désignent les "**grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes**". Ces zones plus vastes sont le siège de milieux souvent relictuels, singuliers et/ou localisés, mais généralement sans espèce strictement protégée.

L'inventaire ZNIEFF a été réalisé durant les années 1980. Il a été actualisé par des ZNIEFF dites de "deuxième génération" au cours des années 1990.

Au THEIL-DE-BRETAGNE, une ZNIEFF de type I a été répertoriée.

ZNIEFF type I : ÉTANG DE MARCILLÉ-ROBERT (530005975)

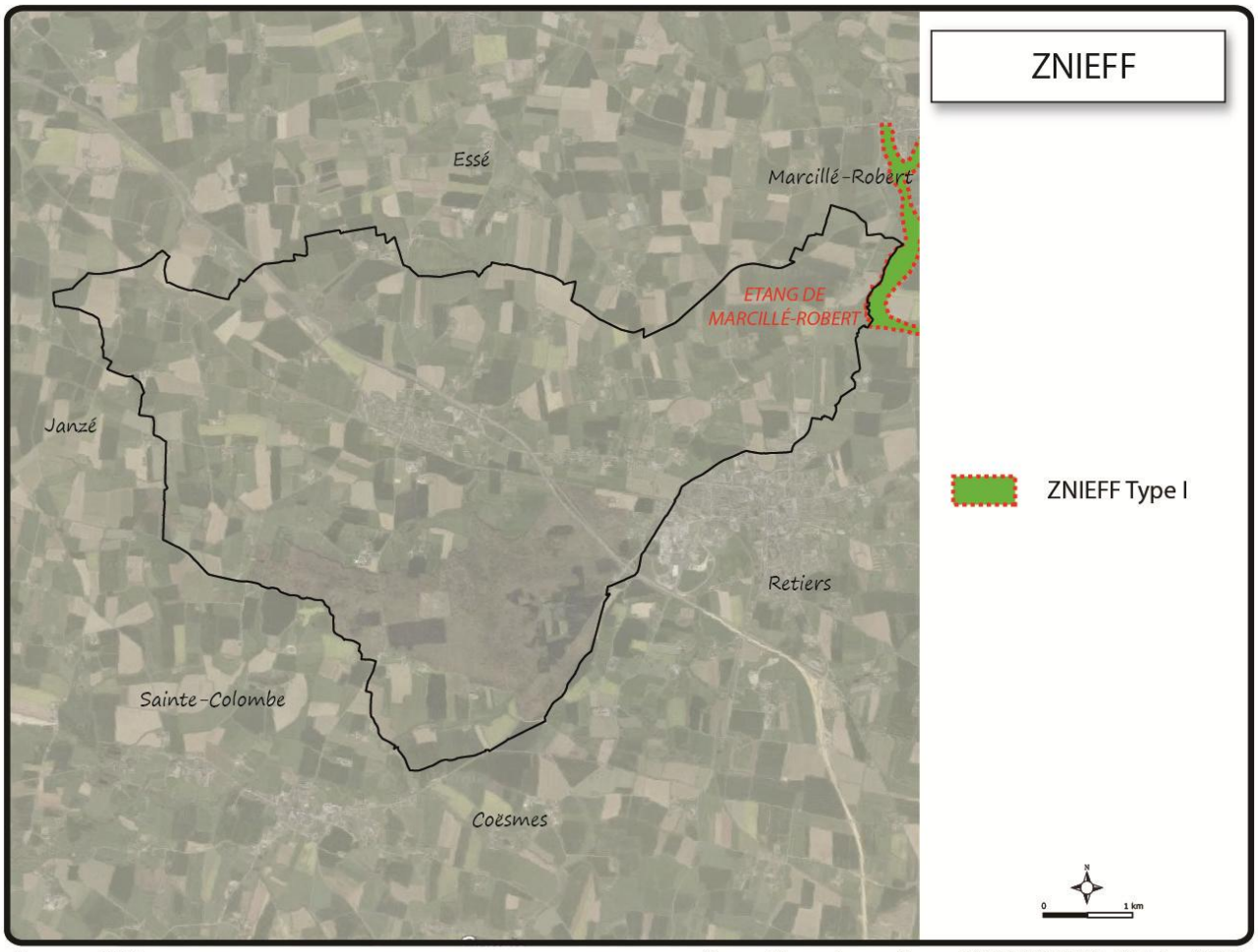
Cette ZNIEFF est implantée en limite nord-est du THEIL-DE-BRETAGNE. Elle couvre **107,79 ha**, essentiellement sur la commune de Marcillé-Robert.

Description

Cet étang est situé sur la rivière de la Seiche et la rivière Ardaine. Il est composé de deux bras dont les queues d'étang forment des zones d'accueil importantes pour l'avifaune. Les habitats sont principalement composés de tapis à nénuphar et de saulaie marécageuse. La flore est peu diversifiée mais on peut cependant observer des espèces déterminantes notamment Gratiola officinalis, espèce protégée au niveau national, Galium debile et Trapas natans, espèces inscrites sur la liste des espèces menacées dans le massif armoricain.

L'intérêt majeur de l'étang réside dans l'accueil d'une avifaune diversifiée ; c'est une zone d'hivernage importante pour les canards et une étape migratoire pour les limicoles. On note entre autres la reproduction d'Anas querquedula, d'Anas crecca et d'Ixobrychus minutus.

L'état de conservation est dégradé par la fermeture et l'atterrissement des queues d'étang. Les activités de loisirs sont nombreuses et représentent un risque de dérangement important pour l'accueil de l'avifaune.



Source : INPN Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Octobre 2018

2.4 L'espace naturel sensible du Département

Depuis 1985, le Département assure la gestion des espaces naturels sensibles pour garantir la pérennité de sites reconnus pour leur intérêt écologique, paysager ou géologique.

L'espace naturel sensible de l'étang de Marcillé-Robert s'inscrit en partie sur LE THEIL-DE-BRETAGNE.

Description

L'étang de Marcillé-Robert est un vaste plan d'eau de 105 ha situé sur un important couloir de migration. Zone de pêche attractive, il accueille une population d'oiseaux abondante et variée.

Alimenté par deux rivières, l'Ardenne et la Seiche, l'étang n'était à l'origine qu'une petite retenue d'eau, butant sur une barrière naturelle de schistes. À l'ouest, un éperon rocheux issu du soulèvement hercynien (– 300 millions d'années) domine toute la vallée.

Histoire

L'importance stratégique et économique du site remonte à l'époque gallo-romaine. On rapporte que le nom de la commune viendrait de Marcilius, un colon gallo-romain. Dès le Moyen-Âge, un château entouré de fortifications fut édifié sur l'éperon rocheux. En 1108, le seigneur Robert de Marcillé fit agrandir la barrière

naturelle afin d'élever le niveau d'eau de l'étang en vue de renforcer les défenses de la forteresse.

Grâce aux rehaussements successifs de la digue, l'étang devint poissonneux, réputé pour la pêche à l'anguille.

Mais ces travaux entraînèrent l'inondation des terres voisines et les protestations des riverains.

À la fin du XVIe siècle, le château fut démantelé sur ordre d'Henri IV. Le propriétaire de l'étang, le duc de la Trémoille, quitta la région après la Révolution française. Le plan d'eau fut alors vendu comme bien national avant de redevenir une propriété privée.

Espèces

Dans ces paysages d'étang, le type de végétation varie selon la hauteur d'eau et le temps d'inondation que les plantes peuvent supporter.

De la terre ferme à l'eau libre se succèdent des prairies humides, des haies (saules, aulnes…), des roselières (léersies faux-riz, massettes à feuilles larges, baldingères…) et des herbiers aquatiques à nénuphars. Quelques espèces remarquables sont à signaler comme la gratiole officinale ou le souchet brun. L'iris faux-acore et le phragmite se développent dans les zones submergées uniquement en période de crue.

L'étang est fréquenté par quelques poissons blancs (brème, gardon…) et carnassiers. L'hiver est la meilleure saison d'observation des oiseaux, en particulier des canards sauvages (colvert, sarcelle d'hiver, fuligules milouin et morillon…). De nombreux limicoles (vanneau huppé, courlis cendré…) côtoient la mouette rieuse et le grand cormoran mais aussi des oiseaux nicheurs (bruant des roseaux…) ou en migration (oie cendrée…). Des chauves-souris fréquentent les ruines du château. L'étang et ses abords accueillent des amphibiens (grenouille rousse, triton marbré…) et des reptiles (couleuvre, lézard vert…).

2.5 Les espèces recensées sur le territoire communal

La base INPN (Inventaire National du Patrimoine Naturel) recense 555 espèces sur le territoire communal du THEIL-DE-BRETAGNE.

Parmi elles, on dénombre :

- 77 espèces protégées.
- 29 espèces menacées et quasi-menacées dont :
    - 6 espèces sur la liste rouge mondiale.
    - 10 espèces sur la liste rouge européenne.
    - 24 espèces sur la liste rouge nationale.
    - 22 espèces sur la liste rouge régionale.

2.6 Les continuités écologiques

La révision du PLU constitue un moment privilégié pour construire le projet communal en prenant en compte la trame verte et bleue.

Pour intégrer au mieux cette thématique, l'idéal serait de prévoir un état des lieux sur au minimum une année, soit le temps des quatre saisons. Or, le manque de données, d'inventaires homogènes et le temps limité d'un diagnostic de PLU ne permet pas d'affiner ces résultats.

Ainsi, les informations qui vont suivre pourront être complétées ultérieurement sur une période plus longue (exemple : informations sur les zones de collisions mettant en évidence les points de fragilité des corridors écologiques…).

Dans le cadre de la révision du PLU du THEIL-DE-BRETAGNE, l'identification des continuités écologiques sera menée de la manière suivante :

1. Identification des sous-trames,
2. Identification des réservoirs de biodiversité,
3. Identification des corridors écologiques,
4. Identification des points de fragilité ou de rupture.

2.6.1 L'identification des sous-trames

La trame verte et bleue est un réseau écologique formé de continuités écologiques terrestres (composante verte) et aquatiques (composante bleue).

La variabilité des enjeux écologiques et des territoires peut conduire à décomposer ce réseau écologique en sous-trames : ensembles d'espaces constitués par un même type de milieu, identifiés à partir de l'occupation des sols ou d'une cartographie de végétation, et répondant aux besoins d'un groupe d'espèces : sous-trame de milieux aquatiques, de milieux forestiers, de prairies sèches, de zones agricoles extensives, de milieux rocheux, etc.

Chaque sous-trame comprend des espaces qui jouent des rôles de réservoir de biodiversité et de corridor écologique.

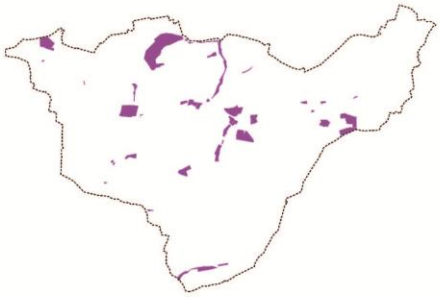
Il existe des sous-trames pour tous les milieux, à toutes les échelles, pour toutes les espèces. Il est essentiel de faire un choix de sous-trames représentatives des enjeux et des milieux du territoire communal.

Ainsi, quatre sous-trames ont été ciblées sur LE THEIL-DE-BRETAGNE :

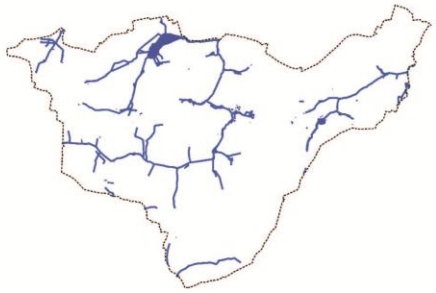
- ✓ les zones humides, sous-trame basée sur l'inventaire effectué par le SAGE Vilaine ;
- ✓ les milieux aquatiques, sous-trame basée sur les l'inventaire des cours d'eau validé par le SAGE Vilaine et sur les données cadastrales pour les plans d'eau ;
- ✓ les milieux ouverts, sous-trame basée sur les données du CBNB : prairies et pelouses sèches et mésophiles, prairies et pelouses humides, landes sèches et mésophiles, landes humides et tourbières et groupements tourbeux associés ;
- ✓ les milieux boisés, sous-trame basée sur les données du CBNB : fourrés secs et mésophiles, fourrés humides, végétations des haies et talus, forêts sèches et mésophiles, forêts humides, plantations d'arbres à feuilles caduques, plantations d'arbres à feuilles persistantes et vergers.

Ces quatre sous-trames sont présentées ci-dessous.

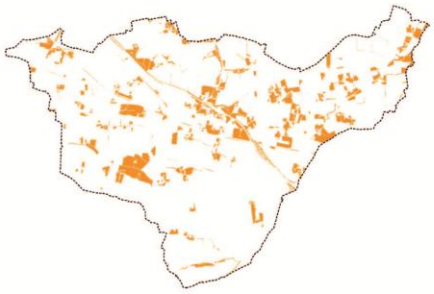
Sous-trame
zones humides



Sous-trame
aquatique



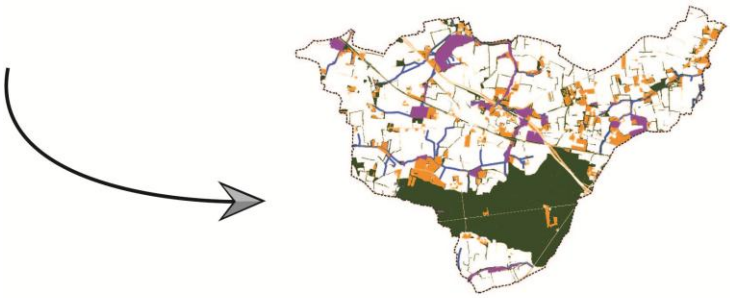
Sous-trame
milieux ouverts



Sous-trame
forestière



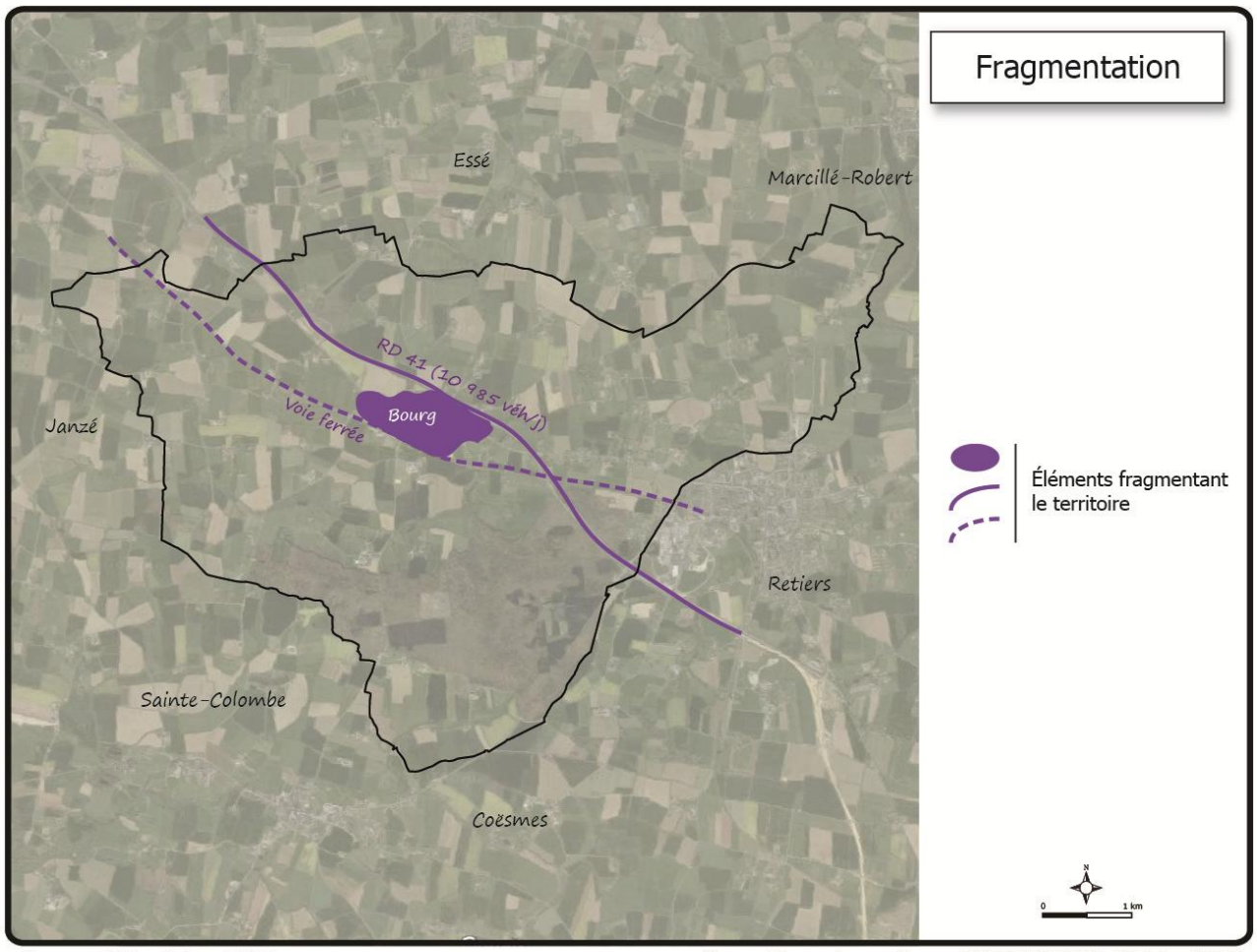
Trame verte et bleue



Fragmentation du territoire

La définition d'une trame écologique nécessite de prendre en compte les éléments de fragmentation des milieux existants sur le territoire. L'urbanisation, les routes, les voies ferrées sont par exemple des éléments de fragmentation des habitats terrestres ; les barrages et autres ouvrages réalisés sur les cours d'eau sont par contre des éléments de fragmentation des habitats aquatiques.

La tache urbaine du bourg, ainsi que la RD 41 et la voie ferrée peuvent être considérées comme des éléments fragmentant le territoire.



2.6.2 L'identification des réservoirs de biodiversité

Les réservoirs de biodiversité principaux

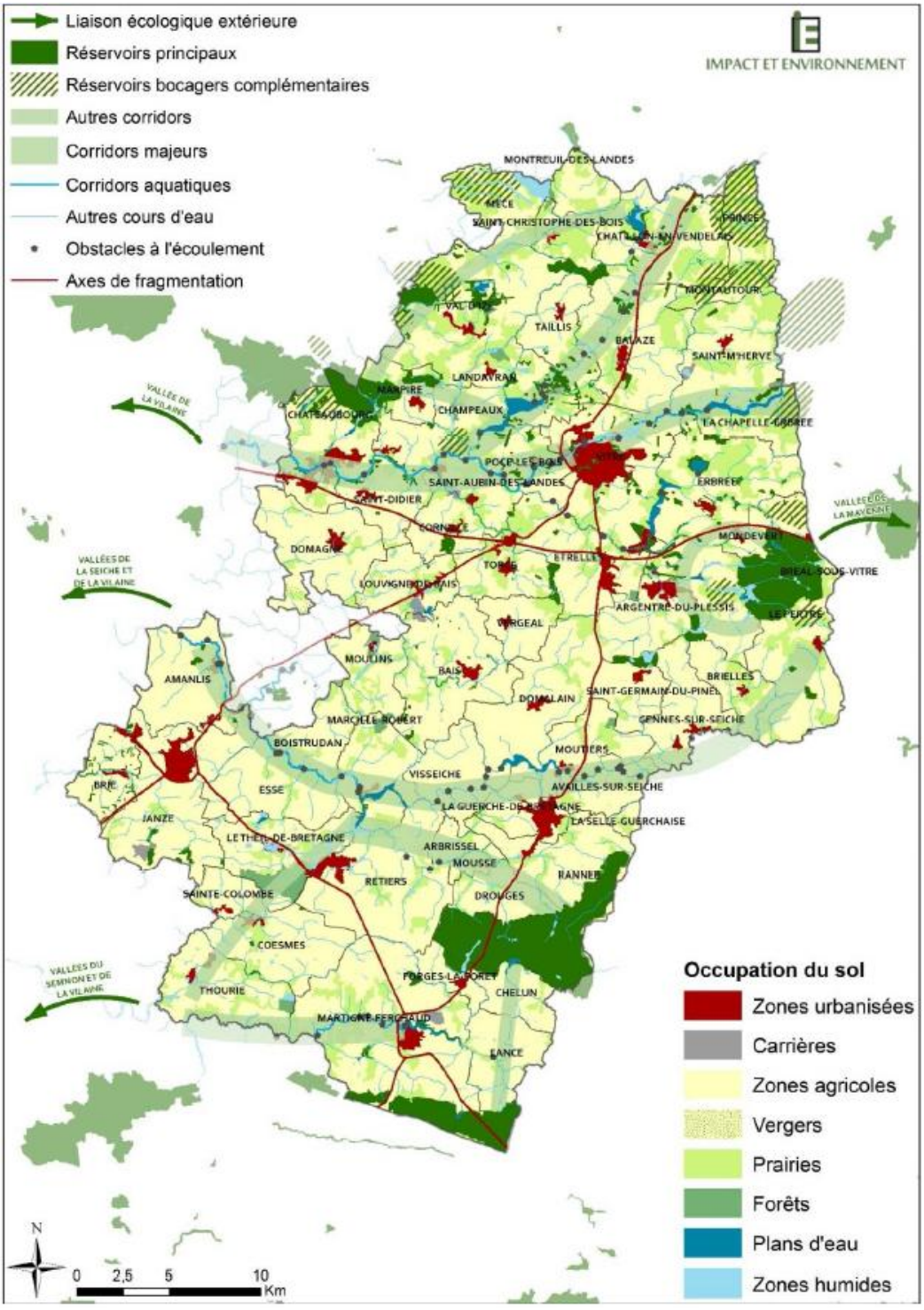
Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante.

Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent, ou susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations.

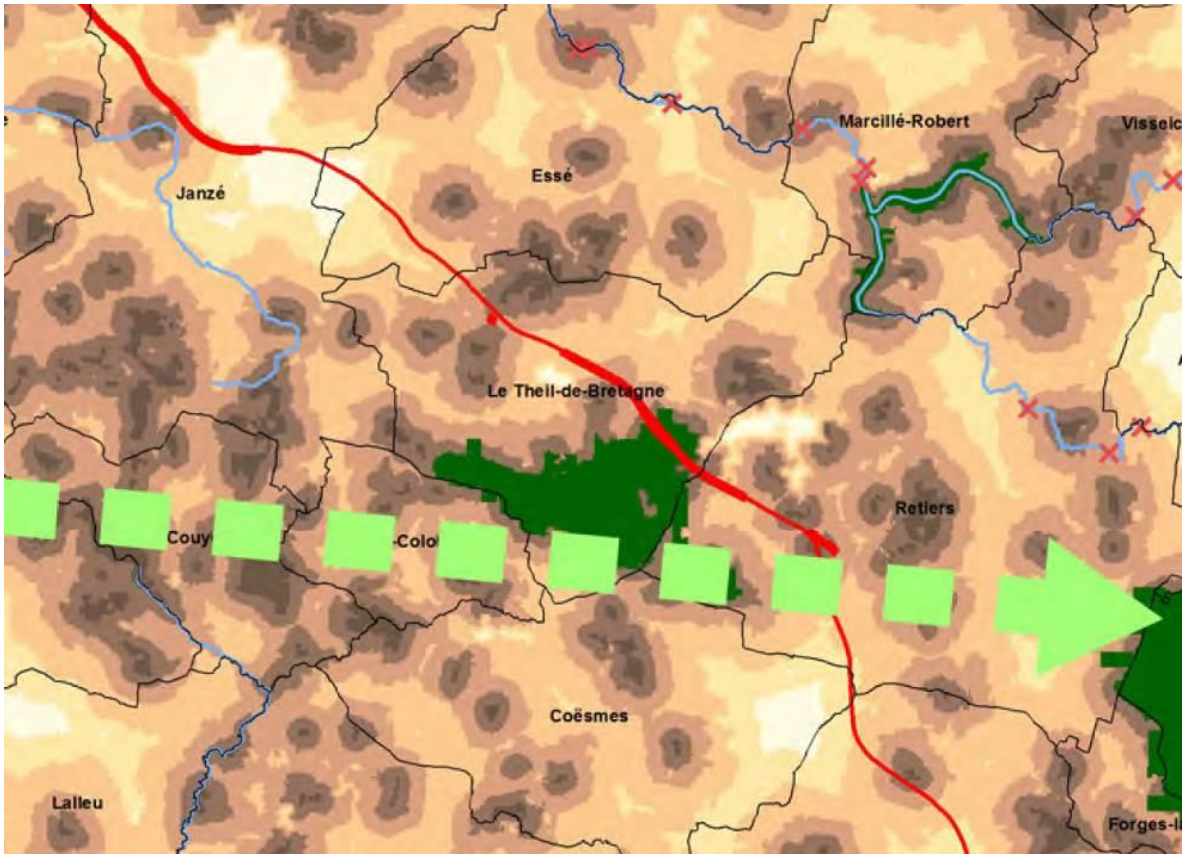
Comme indiqué précédemment, ces réservoirs font bien souvent l'objet d'un zonage d'inventaire (ZNIEFF de type 1) ou réglementaire (Natura 2000).

La commune du THEIL-DE-BRETAGNE possède un périmètre identifié : la ZNIEFF de type 1 « Étang de Marcillé-Robert », également classé espace naturel sensible du Département.

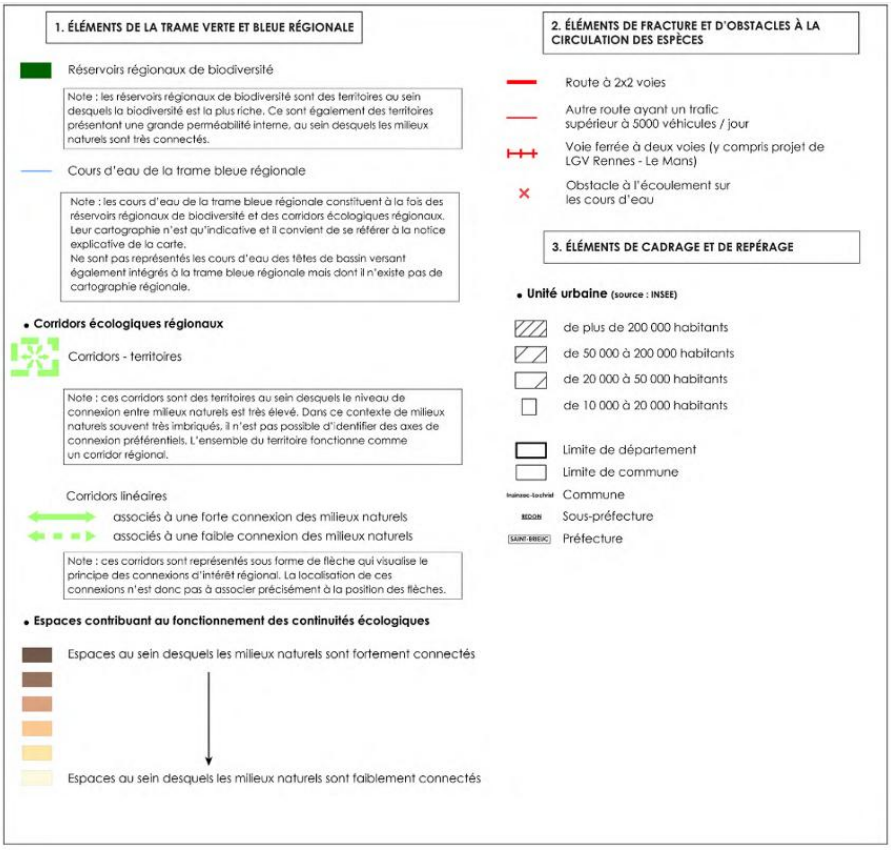
A une échelle plus large, le SCoT du Pays de Vitré et le Schéma Régional de Cohérence Écologique de Bretagne donne également quelques indications sur ce qu'il convient de prendre en compte.



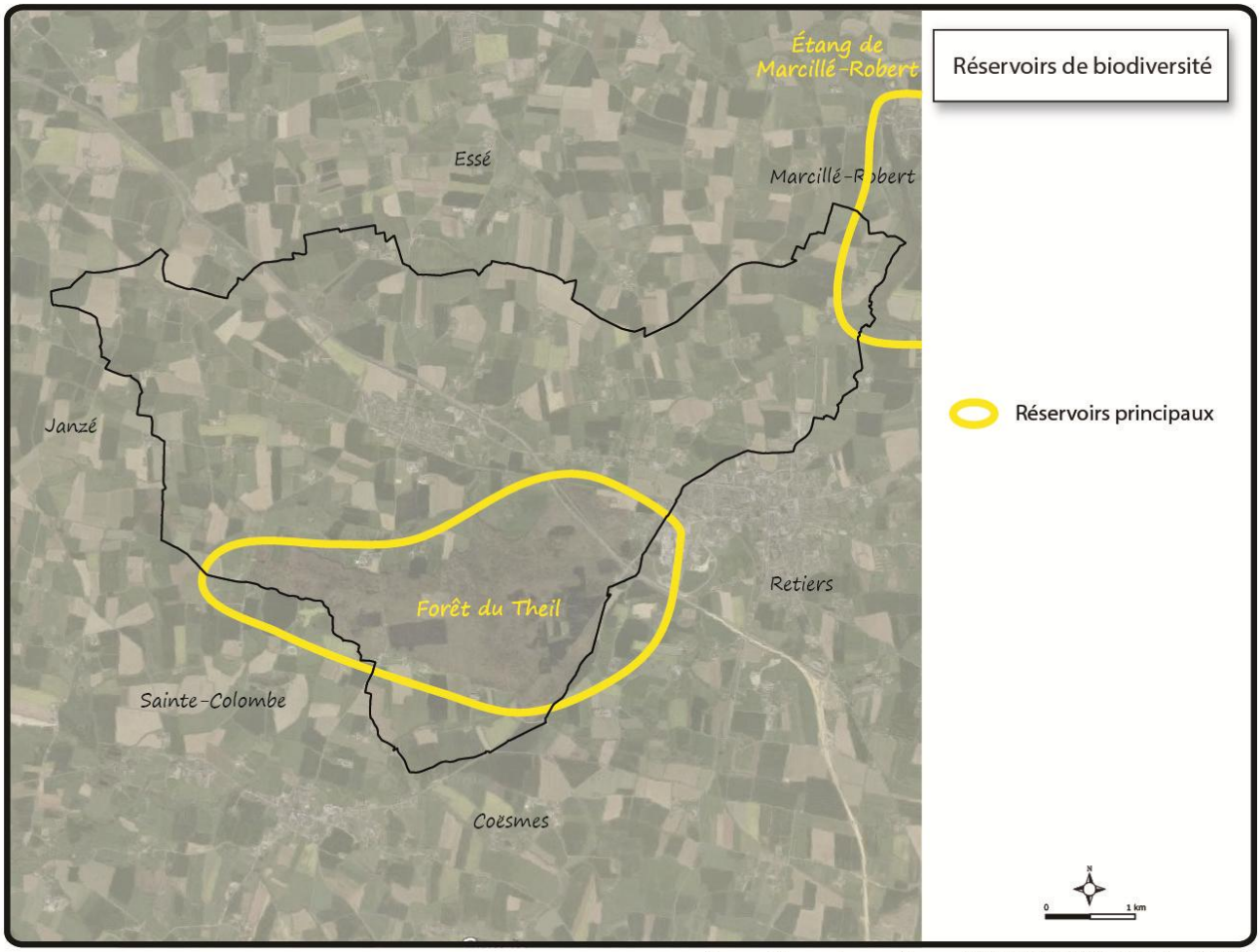
SCoT du Pays de Vitré



Extrait du SRCE de Bretagne



La cartographie ci-dessous fait état des réservoirs principaux.



Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Octobre 2018

Les réservoirs de biodiversité secondaires

Les réservoirs secondaires s'appuient sur la présence d'espaces déterminants et dont la préservation est jugée nécessaire sur le territoire.

Une approche cartographique a permis de les analyser. Leur identification est basée sur des zonages d'inventaires territoriaux présentés précédemment (inventaire des cours d'eau, des zones humides et localisation des boisements).

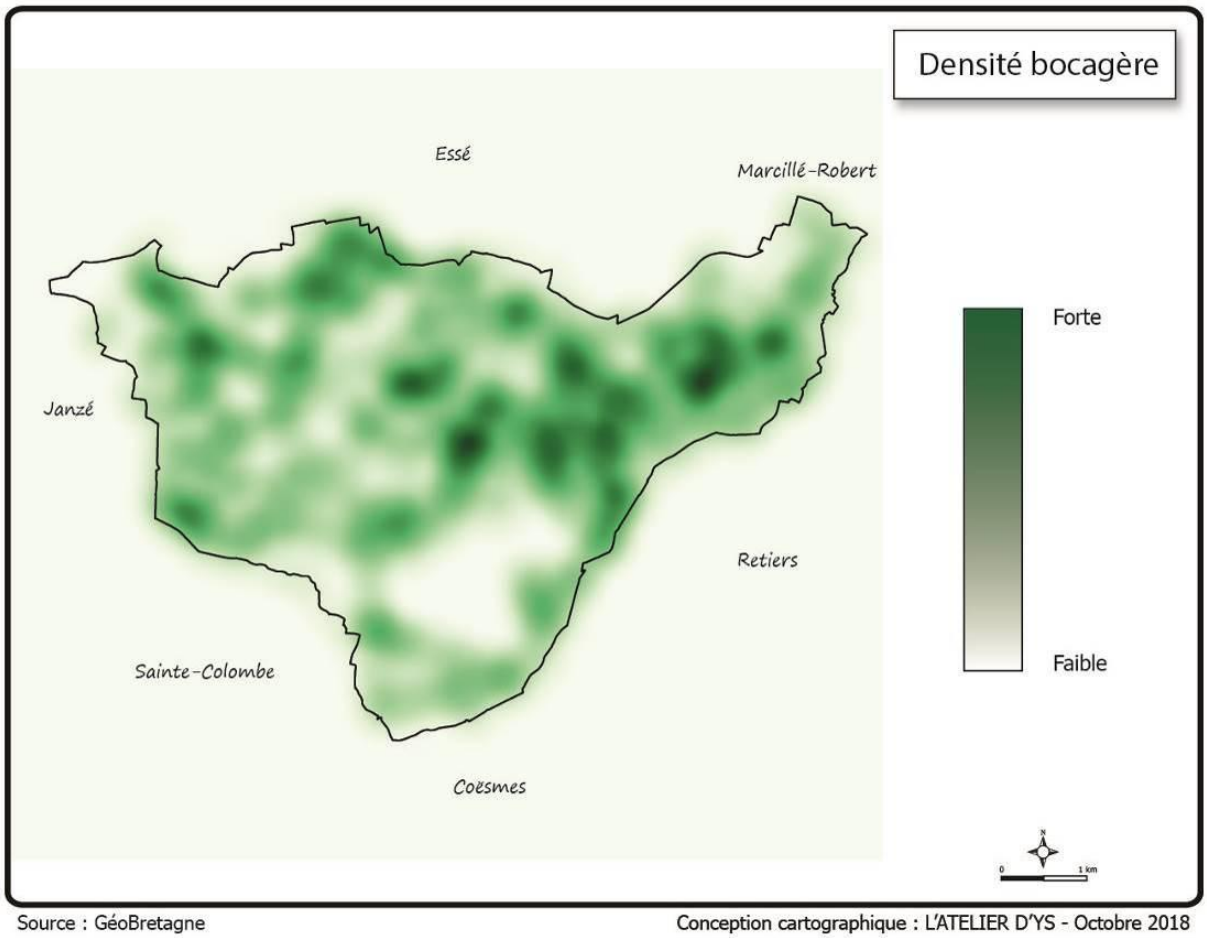
Les secteurs qui associent à la fois zones humides, milieux ouverts, zones boisées ou zones bocagères denses sont les milieux les plus susceptibles d'accueillir une forte biodiversité.

Rappelons que ces secteurs doivent être suffisamment diversifiés en termes de milieux pour permettre la réalisation d'un cycle de vie des espèces.

De plus les réservoirs secondaires sont également déterminés via le travail du Groupe Mammalogique Breton. Les données se décomposent en cœurs d'habitat et trames. Pour la commune du THEIL-DE-BRETAGNE, les cœurs d'habitat intégrés pour la détermination des réservoirs de biodiversité secondaire sont les suivants :

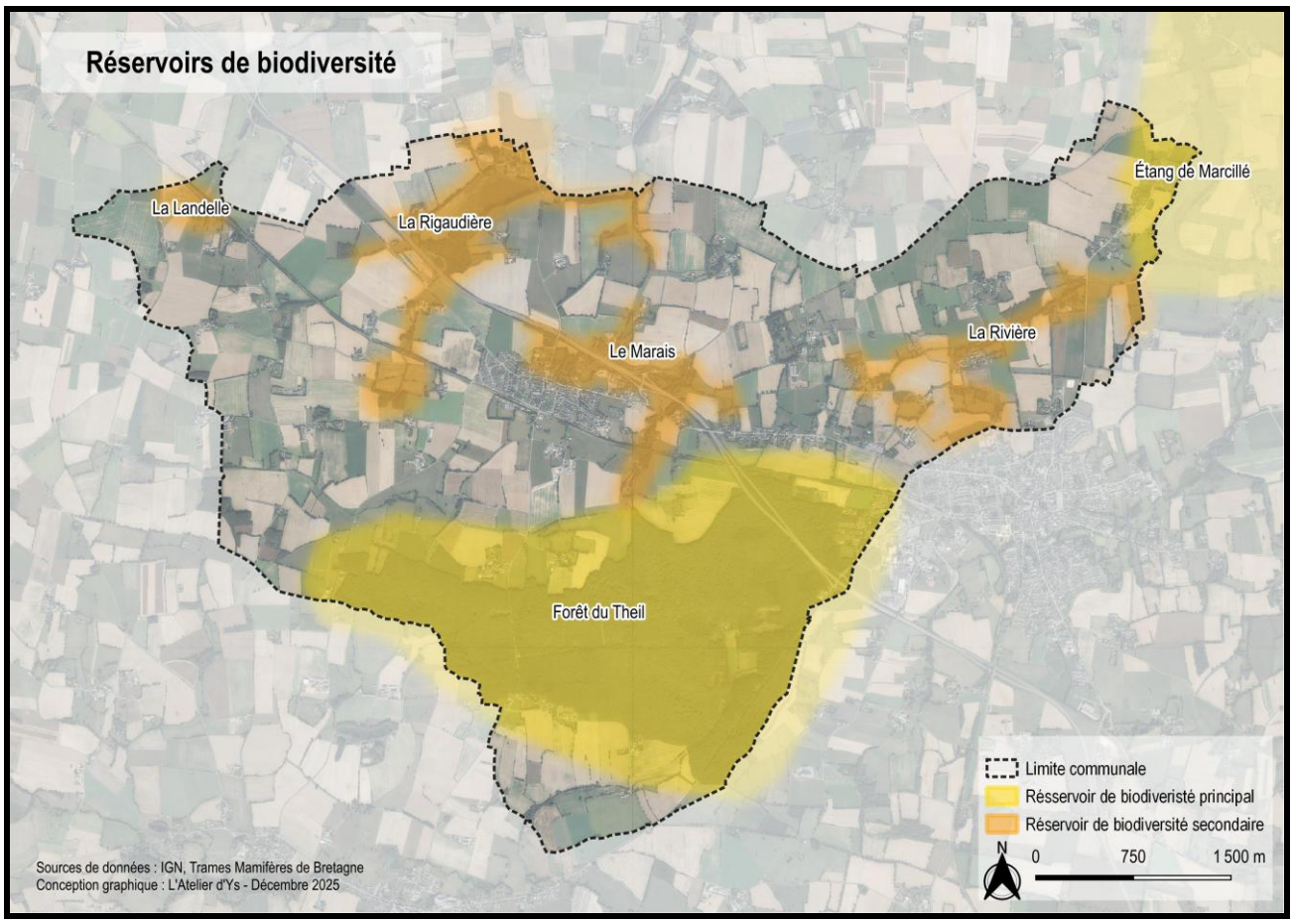
CŒUR D'HABITAT
- Serotine Commune
- Petit Rhinolophe
- Muscardin
- Murin Daubenton
- Murin Bechstein
- Loutre d'Europe
- Lapin de Garenne
- Grand Rhinolophe
- Ecureuil Roux
- Campagnol Amphibie
- Blaireau Européen
- Barbastelle d'Europe

Le maillage bocager a également été étudié sur l'ensemble du territoire communal. À partir de cet inventaire, la densité bocagère theillaise a été modélisée sur la carte ci-dessous (environ 175 km, de haies soit 72 ml/ha.[1]).



[1] 57 ml/ha en Ille-et-Vilaine et 67 ml/ha en Bretagne en 2008 (source AGREST-DRAAF Bretagne)

Les réservoirs principaux et les réservoirs secondaires potentiels de biodiversité sont représentés sur la carte ci-dessous.



2.6.3 L'identification des corridors écologiques

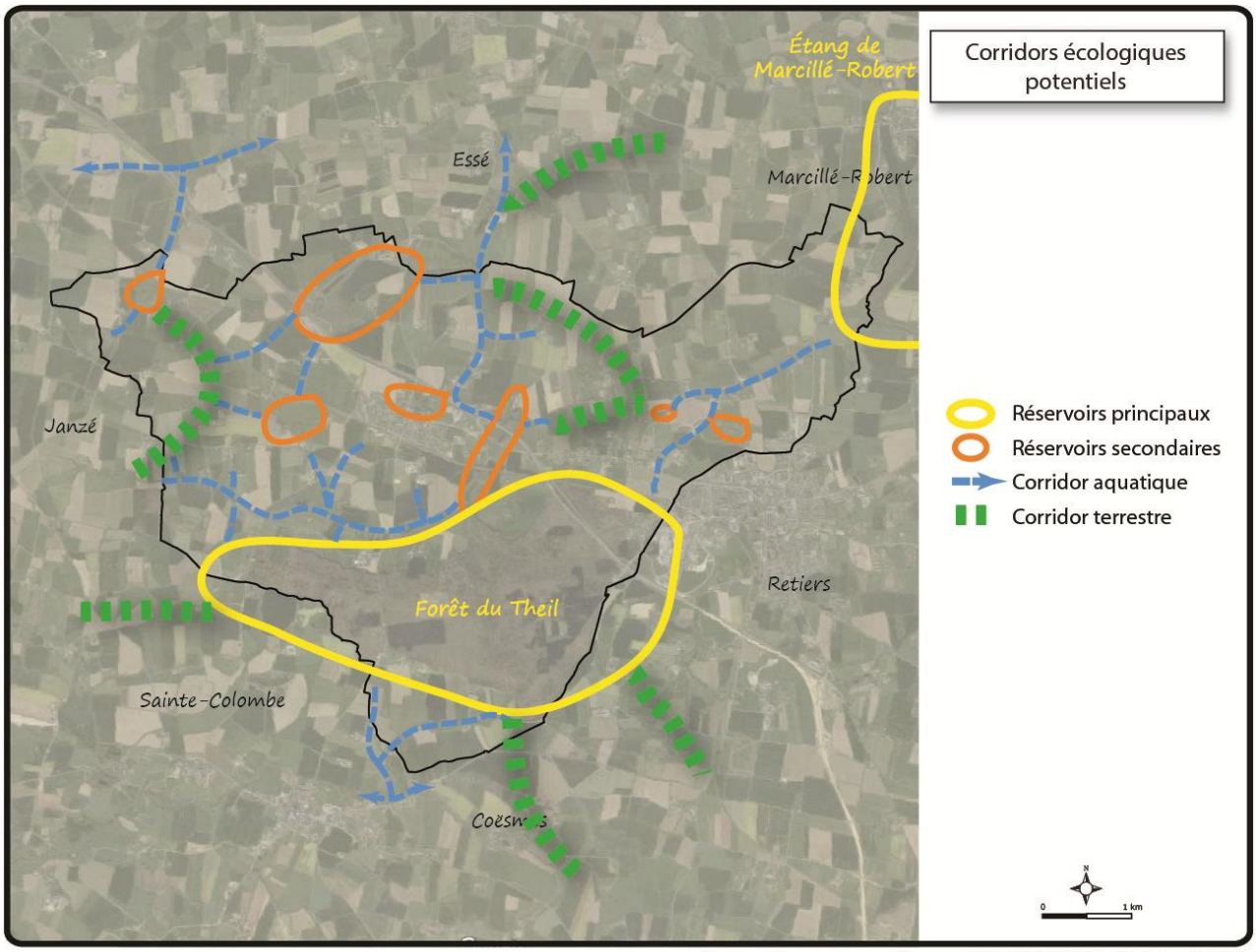
Les corridors écologiques assurent des connexions entre les réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables aux déplacements nécessaires à l'accomplissement de leur cycle de vie.

Ces corridors écologiques peuvent prendre des aspects très différents, qui n'impliquent pas nécessairement une continuité physique ou des espaces contigus.

Ces corridors peuvent être :

- ✓ de type linéaire et portés par des composantes linéaires du paysage (haies, chemins et bords de chemins, ripisylves, bandes enherbées le long des cours d'eau…).
- ✓ discontinus : espaces-relais, pas japonais ou îlots-refuges : mares permanentes ou temporaires, bosquets…

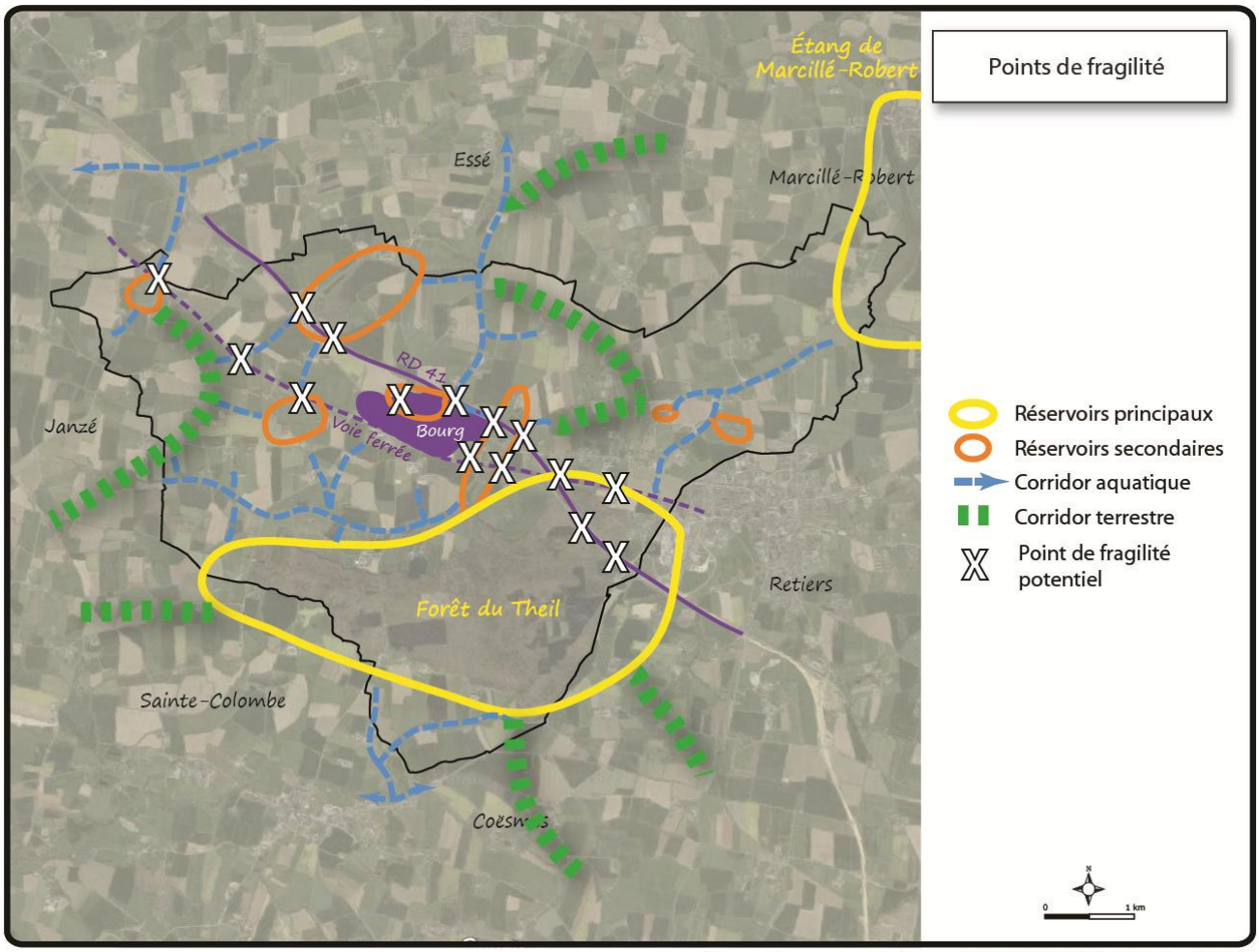
Ainsi, à partir des données cartographiques précédemment évoquées et en s'appuyant sur les sous-trames, plusieurs corridors potentiels ont été identifiés sur l'ensemble du territoire. Ils sont identifiés sur la carte ci-dessous.



Les vallons des ruisseaux de Pont Guesdon et de la Gravelle peuvent être considérés comme les principaux corridors communaux puisqu'ils font la jonction avec les réservoirs principaux. De nombreux autres corridors entre les réservoirs secondaires sont également identifiés.

2.6.4 L'identification des points de fragilité

Les points de fragilité potentiels sont les zones de croisement entre les corridors précédemment ciblés et les éléments fragmentant le territoire (on s'intéressera ici aux infrastructures de transport et à l'urbanisation).



Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Octobre 2018

Plusieurs obstacles peuvent être recensés sur LE THEIL-DE-BRETAGNE et ainsi générer des points de fragilité potentiels.

Ils sont essentiellement liés :

- ✓ à l'urbanisation du bourg,
- ✓ aux voies de communication (RD 41 et voie ferrée).

3 L'analyse paysagère

Les entités paysagères

La géomorphologie ainsi que les interactions entre les structures du territoire permettent d'identifier des unités de paysage singulières, répondant chacune à des problématiques propres : les vallons, la forêt, et les « poches » de paysage. La campagne et l'ouverture du paysage seront également abordées, non en tant qu'entité propre, mais pour leur incidence dans le paysage et dans la façon de le percevoir.

L'établissement de ces unités permet la lecture, la compréhension et la caractérisation du territoire. La problématique de la promenade sera également abordée, en tant que moyen de connaissance et de reconnaissance du territoire.



Carte des unités paysagères

La campagne :

Il est important pour synthétiser le paysage communal, de rappeler son fort caractère rural. Il s'agit d'un paysage d'une campagne mixte. En effet, l'observation de la carte des unités boisées montre l'hétérogénéité des haies bocagères et des boisements. La campagne alterne ainsi les ambiances, et propose des scènes largement ouvertes par séquence, mais également une campagne encore partiellement bocagère. La forêt depuis ses traversées identifie également une campagne sylvicole.







Une campagne contrastée, alternant les scènes de campagne ouverte, et encore partiellement bocagère

Les fermes ponctuent régulièrement le paysage de campagne et le caractérisent. Il s'agit d'ensembles construits traversés majoritairement, ou en impasse, qui animent les bords des routes communales. Les bâtiments anciens construisent parfois l'espace public des hameaux et de la voirie.



Les fermes et les écarts ponctuent le paysage de campagne du THEIL-DE-BRETAGNE

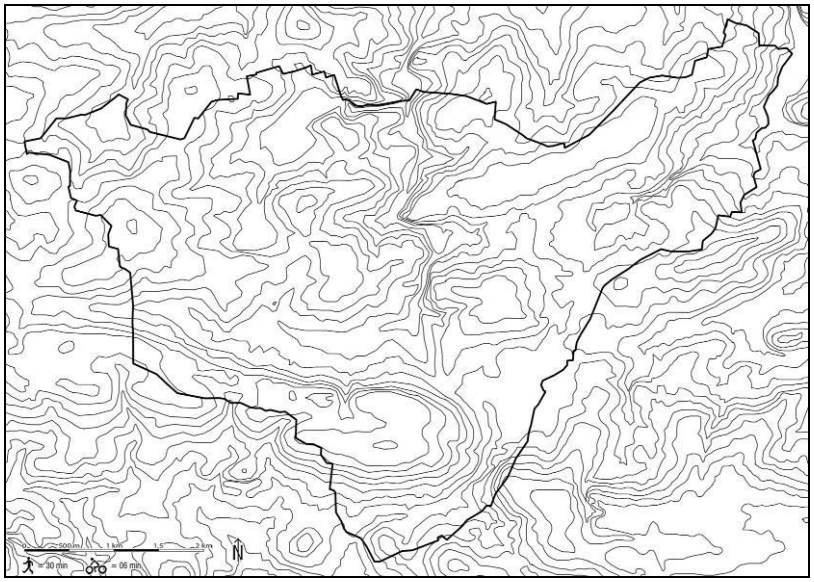
L'agriculture apparaît comme une actrice majeure du paysage, notamment en termes d'animation et de maintien des espaces ouverts. Ce paysage caractéristique n'est pas figé et alterne les parcelles de différentes hauteurs, formes, matières et couleurs au gré des cultures. Il évolue au cours de l'année, et les différentes pratiques agricoles permettent d'identifier un moment propice du calendrier.



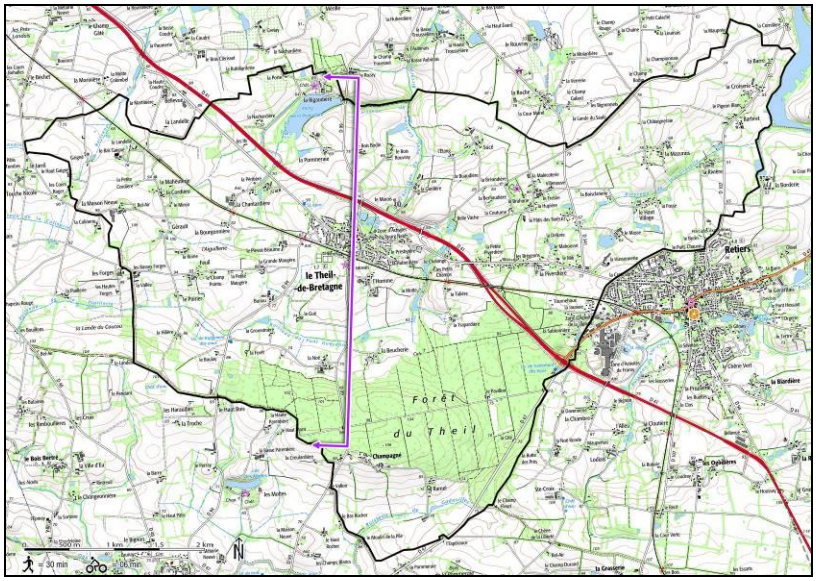
L'agriculture, une actrice majeure du paysage. Les champs et leurs variations en composent parfois le motif principal

Les vallons :

Le plan hypsométrique a montré le relief du THEIL-DE-BRETAGNE. Les resserrements les plus importants sont constitués par les vallons, qui en composent ainsi les animations les plus remarquables. On constate une succession de vallons qui « quadrillent » le territoire communal.



Plan de nivellement. Les vallons représentent les animations du relief les plus notables



Trait de coupe



Ces « mouvements » sont assez marquants dans le paysage, et font apparaître les vallons comme des entailles du socle, montrant des vues de coteau à coteau, avec la ripisylve en fond de vallon. On les croise ou les longe régulièrement depuis les routes communales.



Les vallons, des entailles du socle

Même s'il existe quelques scènes rivulaires à l'occasion d'un dégagement de la gaine boisée par exemple, le tracé des cours d'eau s'identifie essentiellement par leur ripisylve. Les essences et l'aspect des champs en fond de vallon traduit parfois la présence proche de l'eau.



La ripisylve, moyen privilégié pour suivre visuellement le tracé des cours d'eau



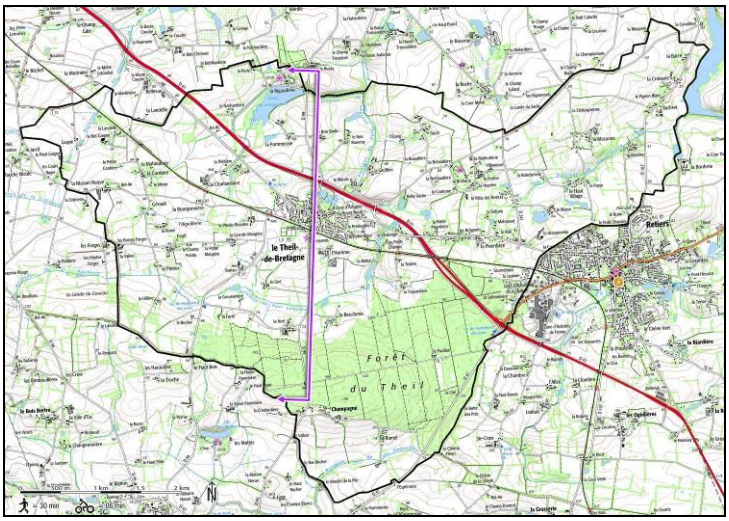
Le fond de vallon traduit parfois la proximité de l'eau

D'une manière générale, l'eau se découvre souvent depuis les routes, aux points de franchissement, en contrebas. La perception est altérée par la vitesse de la voiture et par l'enfrichement régulier des boisements.



La ripisylve enfrichée ne permet aucune mise en scène des cours d'eau

Les rebords correspondent au basculement entre le dôme d'un sommet, et la pente d'un coteau. Ils offrent ainsi des situations de balcons sur le paysage. Ils dépendent également de la possibilité de voir ou non, en fonction de l'accessibilité par les routes, mais également de la présence d'obstacles visuels (bâtis, boisements…).



Trait de coupe



Principe des rebords

Les rebords qui existent depuis les hauteurs offrent des vues sur le grand paysage, et permettent d'embrasser visuellement de larges portions du territoire communal. Il est important de considérer l'échelle de perception des rebords pour mesurer l'impact des futures opérations, liées à l'urbanisme notamment. En effet, le regard peut être porté très lointainement depuis les rebords communaux.



Vues sur le grand paysage depuis les rebords. Une échelle de perception à considérer, notamment pour mesurer l'impact des futures opérations

La forêt :

La forêt du Theil occupe une superficie importante du territoire communal. Elle présente un front boisé continu s'étalant d'est en ouest, et séparant la commune en deux. Cette image d'une frange forestière est ainsi familière du THEIL-DE-BRETAGNE.



Un front boisé continu, familier au THEIL-DE-BRETAGNE

Il s'agit d'une entité traversée, en voiture via différentes routes, ou à pied par le biais d'un accès à l'ouest de la Trapardière.



Par les routes ou le chemin, la forêt apparaît comme un espace traversé

Un îlot forestier à l'extrémité est de la forêt a été mis à disposition par le propriétaire. Il apparaît comme une portion boisée, parcourable à pied, offrant de véritables scènes forestières. La commune profite ainsi d'un espace à cheminer, ludique et pédagogique.



Espace de découverte, ludique et pédagogique à l'est de la forêt

La forêt étant privée, les autres accès n'invitent pas à la promenade. Les panneaux d'interdiction, rappelant son statut, ou indiquant une battue sont nombreux, et il est délicat (voire impossible) de s'immerger dans cette zone boisée pourtant conséquente.



Une forêt privée, difficile à s'approprier

Les « poches » de paysage :

On trouve autour du bourg notamment, des pièces de paysage de taille réduite, mais qui agrémentent le paysage communal.

Quatre pièces ont ainsi été identifiées : l'étang de la Rigaudière, la zone aménagée au nord du bourg « Le Parc du Lavoir », l'accès au chemin forestier au sud du bourg (« les petits champs »), et la chapelle de Beauvais. Trois d'entre elles mettent en scène et articulent l'eau, l'architecture et le paysage.







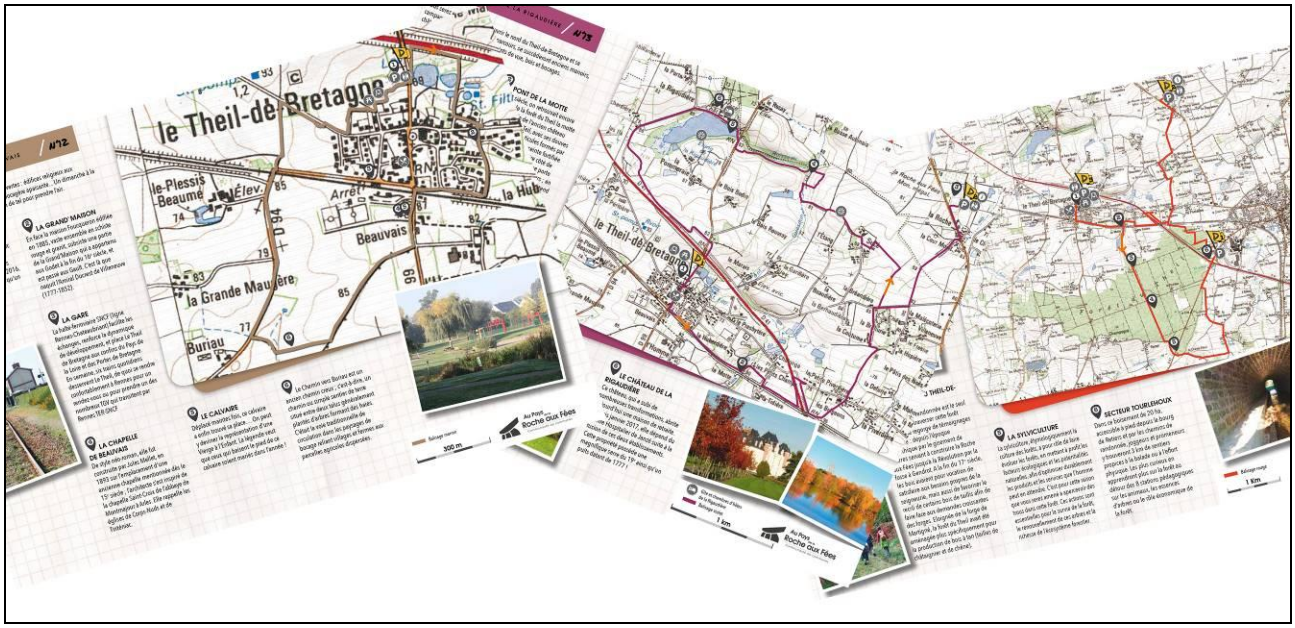
Mise en scène de l'eau, articulation entre le bâti et le paysage

La chapelle constitue également une de ces poches de paysage. Son emplacement, le traitement de ses abords, son ouverture et sa relation au paysage en font un endroit appropriable, participant du fonctionnement communal.



Une chapelle participant du fonctionnement communal (appropriation, relation au paysage…)

Ces poches de paysage sont mises en réseau par les promenades. Ces dernières sont référencées et documentées, permettant d'inscrire ces pièces au sein de la commune, et de valoriser leur statut d'espaces partagés.



Maillage de promenades autour du bourg notamment

L'urbanisation :

Les paysages urbains et construits sont variés au THEIL-DE-BRETAGNE. Outre le bourg décrit plus loin dans le présent rapport, on peut constater le passage de la RD 41 (relativement récente), et de la voie ferrée. Ces dernières sont plutôt bien intégrées dans le paysage communal, mais représentent en revanche deux véritables limites pour le bourg.



Transition entre le bourg et la voie ferrée. Intégration de cette dernière dans le paysage par des bosquets répétant les motifs bocagers



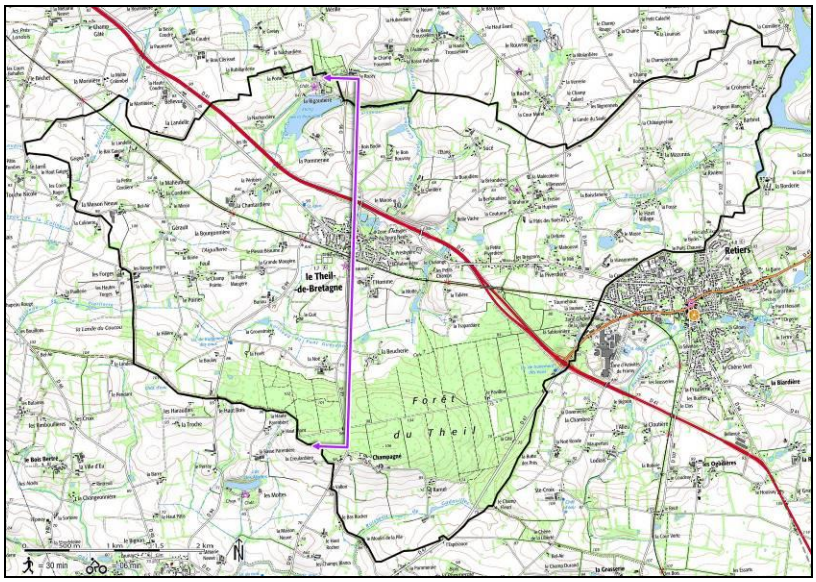
Traversées de la voie ferrée. Points de contact depuis le territoire communal et découverte du paysage ferroviaire

Il en va de même pour la RD 41 qu'on longe ou croise fréquemment depuis le territoire communal. Bien que quelques portions soient assez impactantes, elle est plutôt bien intégrée, et les franchissements offrent des vues sur un paysage routier.



Intégration de la RD 41 et existence du paysage routier au sein de la commune

Le bourg originel prend place sur une pente, et le clocher sur un point haut. Il devient ainsi visible depuis de longues distances et apparaît comme un véritable repère de grand paysage, permettant d'indiquer et de valoriser l'emplacement du bourg.



Trait de coupe



Le clocher sur un point haut, repère du paysage communal



Le clocher, un repère de paysage communal (depuis le nord et l'est ci-dessus)

La position du bourg sur une pente pourrait en faire un motif de paysage, mais l'éparpillement de l'urbanisation autour du centre ne permet pas de le qualifier comme tel. On a le sentiment d'une urbanisation qui « s'échappe » de l'enveloppe urbaine.



Un éparpillement de l'urbanisation autour du bourg

La question de l'intégration au paysage de l'urbanisation récente notamment semble ne pas s'être toujours posée, et on constate de nombreuses confrontations brutales entre l'espace ouvert agricole, à tendance naturelle, et l'espace urbain bâti et fermé. Les pignons clairs des habitations récentes non intégrées (par le végétal par exemple, avec la recomposition de haies à caractère bocager) dénotent dans le paysage, et sont symptomatiques d'un phénomène de mitage et d'étalement urbain.



Confrontation brutale entre l'espace agro-naturel des champs et les pignons blancs d'un bâti anonyme



Confrontation brutale en entrée de bourg, et dévalorisation de cette dernière. Absence de traitement de l'espace de transition

On constate le même phénomène en campagne, où les fermes et les hameaux sont parfois accompagnés de maisons récentes, dispersant les pignons blancs au sein d'une campagne ouverte, où ils sont de fait très visibles. L'impact de ces opérations ne semble pas avoir été mesuré au préalable, et ces pavillons focalisent l'attention visuelle et altèrent la lecture et la compréhension du paysage. Ils tendent à banaliser et à aseptiser le paysage propre de la campagne communale. Notons qu'une seule maison peut gravement impacter le paysage en interrompant une continuité paysagère par exemple.



Dispersion également en campagne d'un bâti récent et voyant, sans intégration

Les zones d'activités et les bâtiments d'exploitation (comme les stabulations) semblent ne pas être considérés comme des éléments architecturaux, qui peuvent participer du paysage. Ils représentent pourtant de grands volumes, également en campagne, et donc très visibles du fait des espaces largement ouverts qui les bordent.



Zone d'activités et impact sur le paysage de ces grands volumes non-contextualisés

Le traitement des limites des parcelles bâties dans le bourg, mais surtout en campagne, mériterait une attention vigilante. Les haies mono-spécifiques et rigidement taillées sont particulièrement déconseillées, car elles dénotent fortement avec le vocabulaire bocager déjà mis à mal de la commune. De plus, les essences comme le thuya par exemple, sont des arbres, qui peuvent atteindre des tailles très élevées. Leur entretien devient délicat, et les formes arborées ainsi générées ont un impact important dans le paysage. Cette réflexion vaut également autour du plan d'eau. Certaines clôtures, murs en parpaings, panneaux béton, brise vue vert… aseptisent également le paysage.





Attention aux haies mono-spécifiques et persistantes, rigidement taillées, à leur évolution, et aux formes générées depuis le grand paysage. La problématique du traitement des limites doit se poser pour les futures installations. Les haies persistantes et de grande ampleur posent en plus la question de la sécurité en retenant le gel en hiver

La promenade :

De nombreux itinéraires de promenades et de randonnées sont identifiés sur le territoire communal, et participent activement de la manière d'appréhender et de parcourir la commune. Ces boucles sont référencées et documentées. La promenade apparaît comme une première mesure de protection « officieuse », par identification, connaissance et appropriation du territoire.

Il existe également au THEIL-DE-BRETAGNE, différentes typologies et thématiques de chemins, permettant de varier les promenades et les ambiances. Ceci constitue un véritable patrimoine paysager qualitatif pour la commune.

Il faut encourager la démarche et la poursuivre. On pourrait imaginer des itinéraires supplémentaires, profitant des nombreux chemins ruraux et d'exploitation, permettant par exemple par des aménagements sobres de découvrir les cours d'eau en campagne, les points hauts, la forêt…



De nombreux itinéraires de promenade existent sur la commune. Une démarche qualitative à poursuivre

4 L'analyse urbaine, architecturale et patrimoniale

4.1 Repères et points de vue

Depuis les différents axes de la commune, le bourg est bien intégré au paysage.

Le clocher de l'église forme un repère visuel vers la partie urbanisée de la commune.

Cet élément peut être visible depuis les axes Est, Sud, Ouest et Nord menant au centre-bourg.

La Chapelle Notre-Dame-de-Beauvais fait également office de repère visuel, notamment depuis la RD 99 depuis Coësmes.



Depuis l'Est du bourg



Depuis le Nord du bourg



Depuis l'Ouest du bourg



Depuis le Sud du bourg

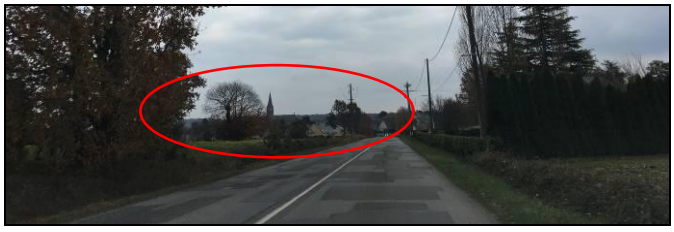
4.2 Des transitions directes entre les zones urbaines et le paysage

Les transitions avec les zones urbanisées peuvent être qualifiées de douces. En effet, un traitement de l'intégration par la végétation est remarqué en plusieurs points.

Il est important de soulever la présence de la zone artisanale à l'Est du bourg, en entrée de ville, qui marque le territoire.









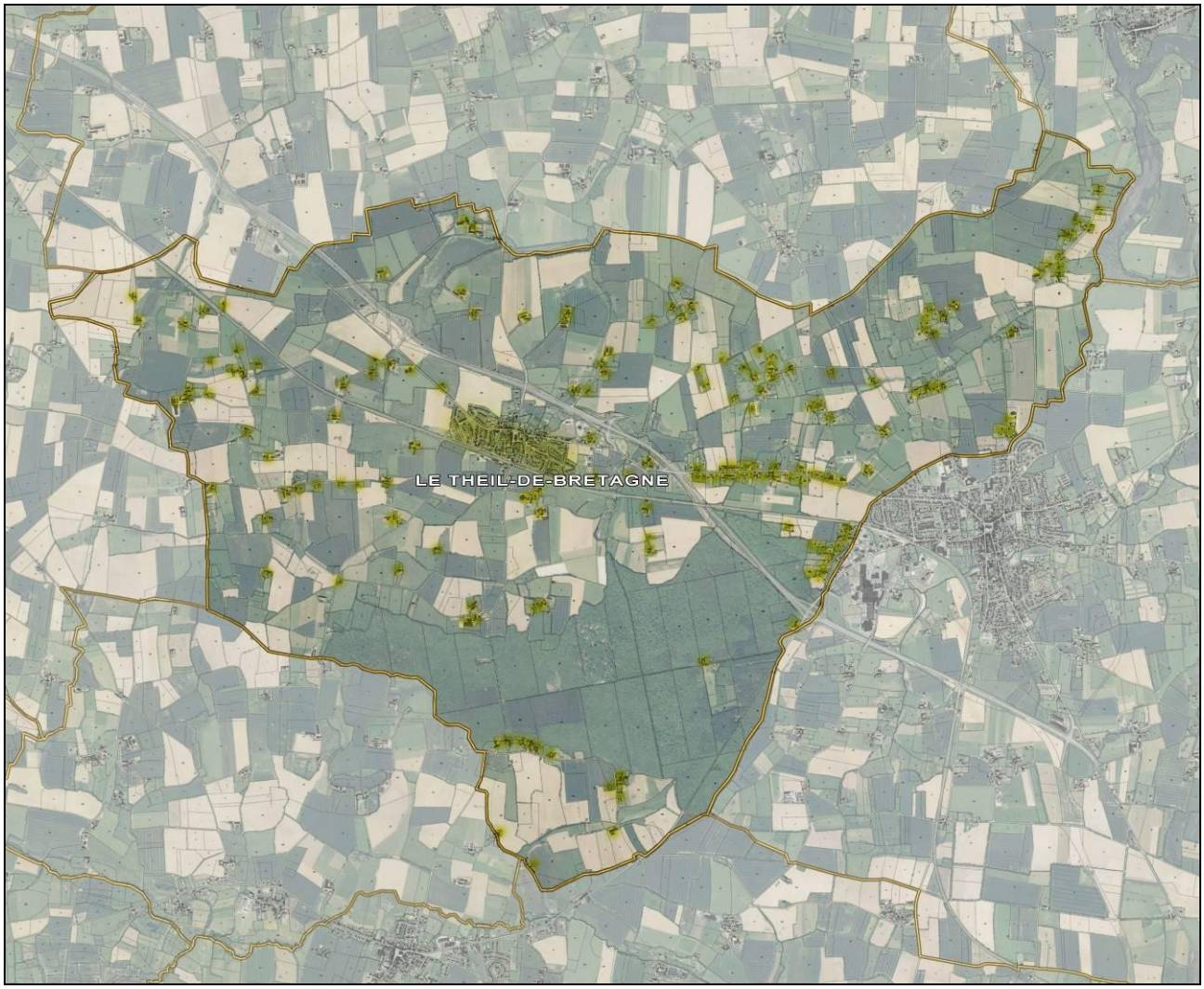
<u>Enjeux</u> :

- Continuer la réflexion sur la vision du bourg depuis les franges urbaines.
- Mener une réflexion sur les transitions et limites entre les zones urbanisées et le grand paysage.

4.3 Répartition du bâti sur la commune

En ce qui concerne la répartition du bâti et plus particulièrement de l'habitat, plusieurs aspects caractérisent la commune du THEIL-DE-BRETAGNE :

- un centre-bourg qui se développe sur la partie centrale du territoire dans une poche entre la RD 41 et l'axe ferroviaire.
- des hameaux situés le long de voies et répartis de manière homogène sur l'ensemble du territoire.
- des hameaux situés en limite du territoire, à proximité immédiate du bourg de Retiers.



4.4 Un réseau viaire hiérarchisé

Le réseau viaire est hiérarchisé et composé de la manière suivante :

- la RD 41 et l'axe ferroviaire à proximité immédiate du centre-bourg du THEIL-DE-BRETAGNE.
- des routes départementales qui passent par le centre-bourg.
- des routes départementales qui relient LE THEIL-DE-BRETAGNE aux communes alentours.
- des axes secondaires qui desservent les hameaux.



4.5 Les entrées de ville

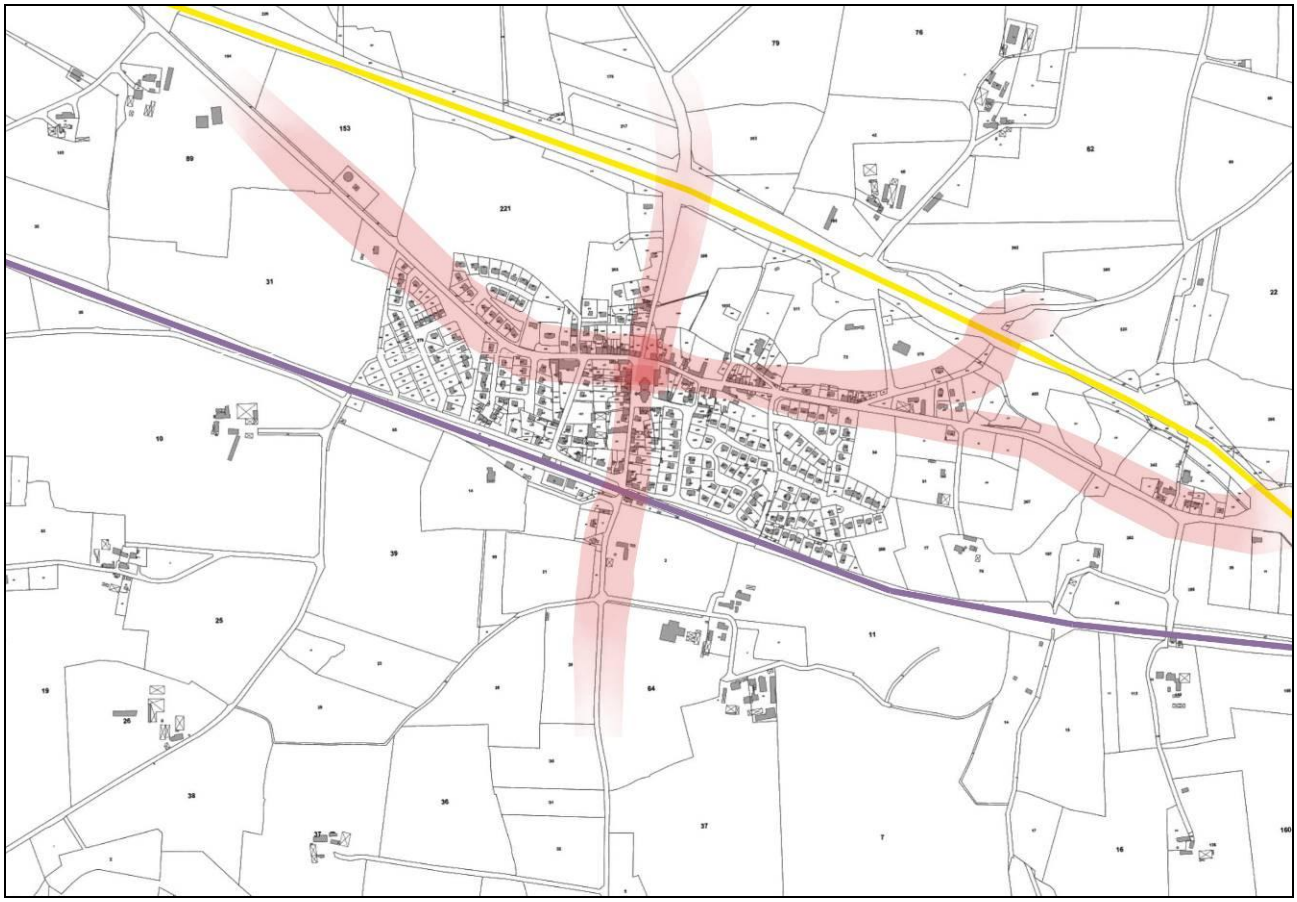
Les entrées de ville peuvent être caractérisées par le biais de différentes notions : urbanisation, densité, traitement des voiries, fronts bâtis, points de vue, usages…

Sur la commune du THEIL-DE-BRETAGNE, ces séquences se caractérisent par une progression dans un tissu urbain diffus et présent de manière plus significative dans le centre-bourg.

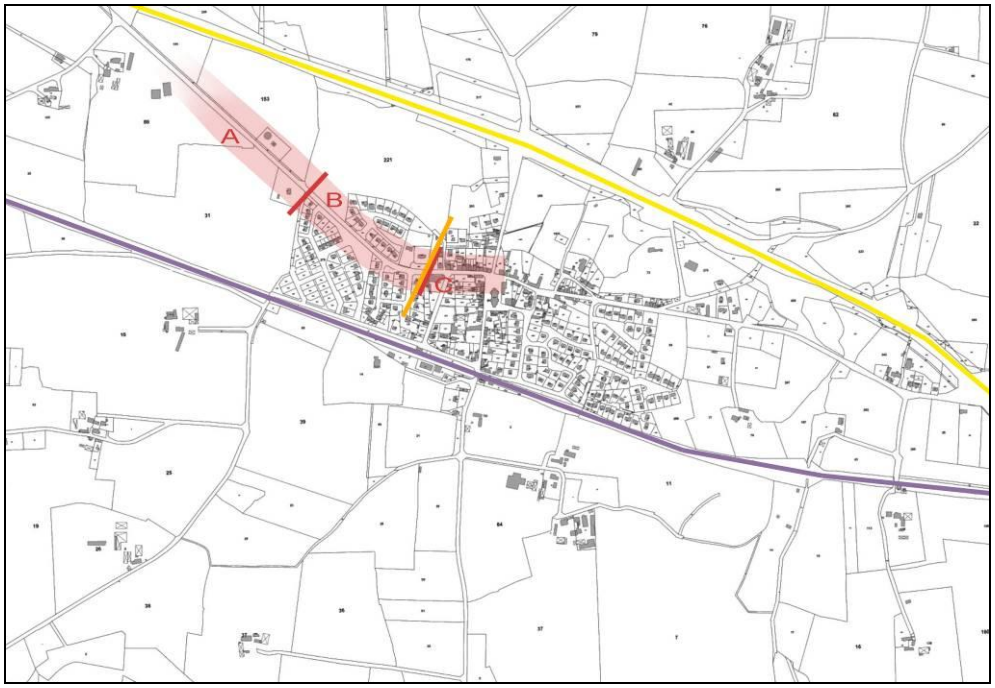
Ces entrées de ville sont composées de séquences qui permettent d'appréhender l'espace au fur et à mesure de l'approche au centre-bourg.

Elles sont identifiables par les étapes suivantes :

- un espace rural très présent, un habitat dispersé voire inexistant, aucune signalétique (piétons).
- le début d'une urbanisation diffuse et aléatoire : début d'une structuration de l'espace.
- des alignements en bordure de voies, la présence d'un front bâti continu, une signalétique pour les piétons, des mitoyennetés et une densité plus présente marquent l'arrivée dans le centre-bourg.



Entrée Ouest :



Séquence A : Habitat imperceptible

Séquence B : Lotissement

Séquence C : Bourg, densité



Séquence A

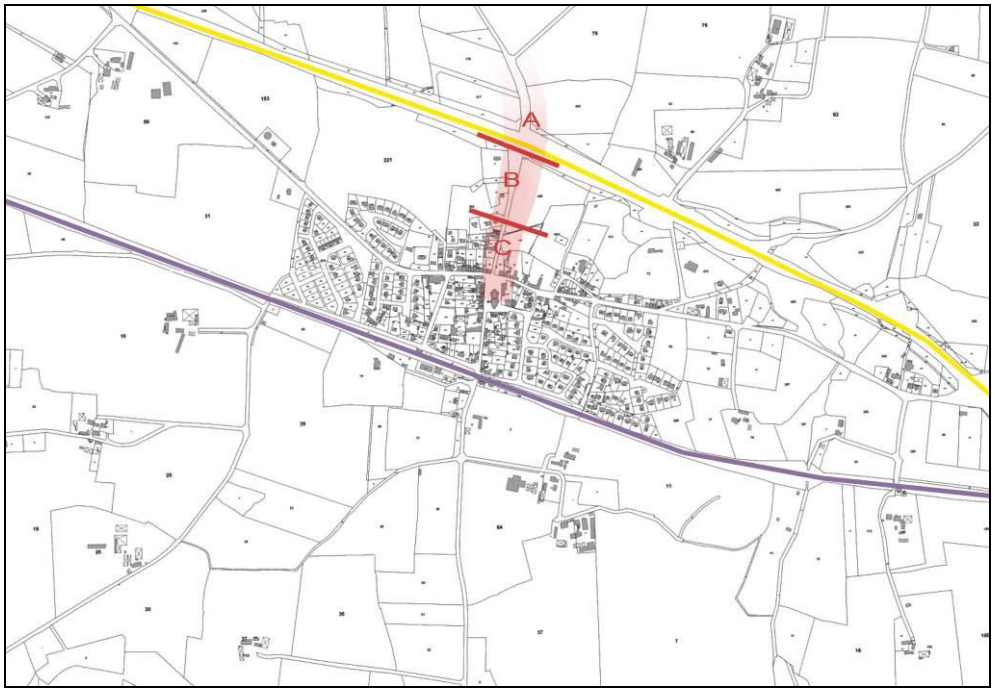


Séquence B



Séquence C

Entrée Nord :



Séquence A : Habitat imperceptible, présence de la RD 41

Séquence B : Habitat diffus

Séquence C : Bourg



Séquence A

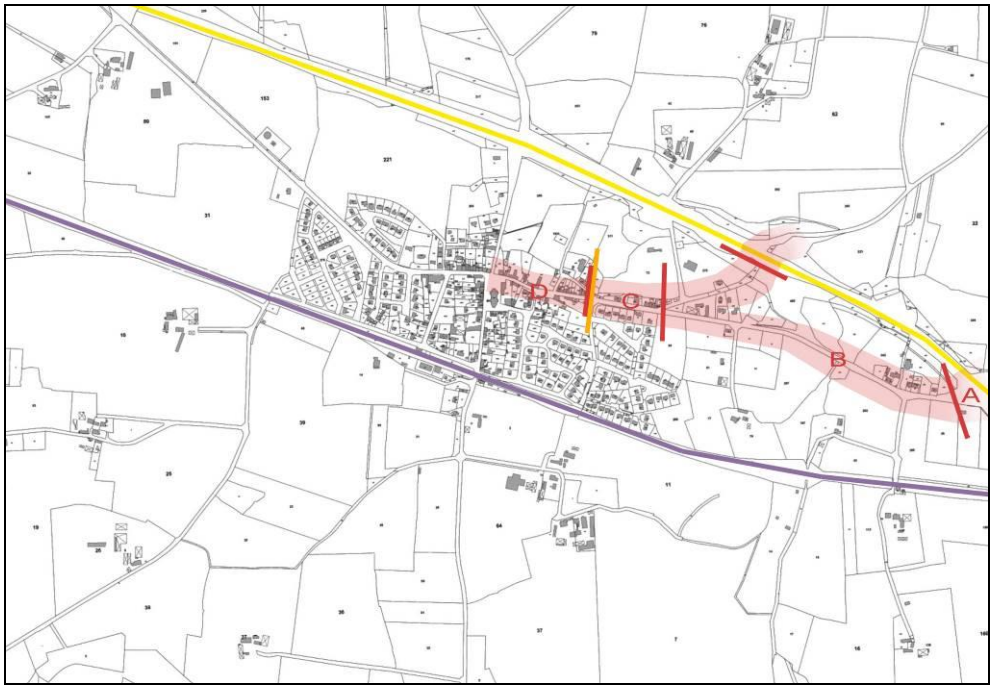


Séquence B



Séquence C

Entrées Est :



Séquence A : RD 41

Séquence B : Présence de la ZA et habitat diffus

Séquence C : Habitat diffus, voirie aménagée, début d'aménagements pour piétons

Séquence D : Début d'un front bâti, début du centre-bourg



Séquence A



Séquence B



Séquence C



Séquence D

Entrée Sud :



Séquence A : Habitat quasi-imperceptible

Séquence B : Voie ferroviaire, fronts bâtis et densité





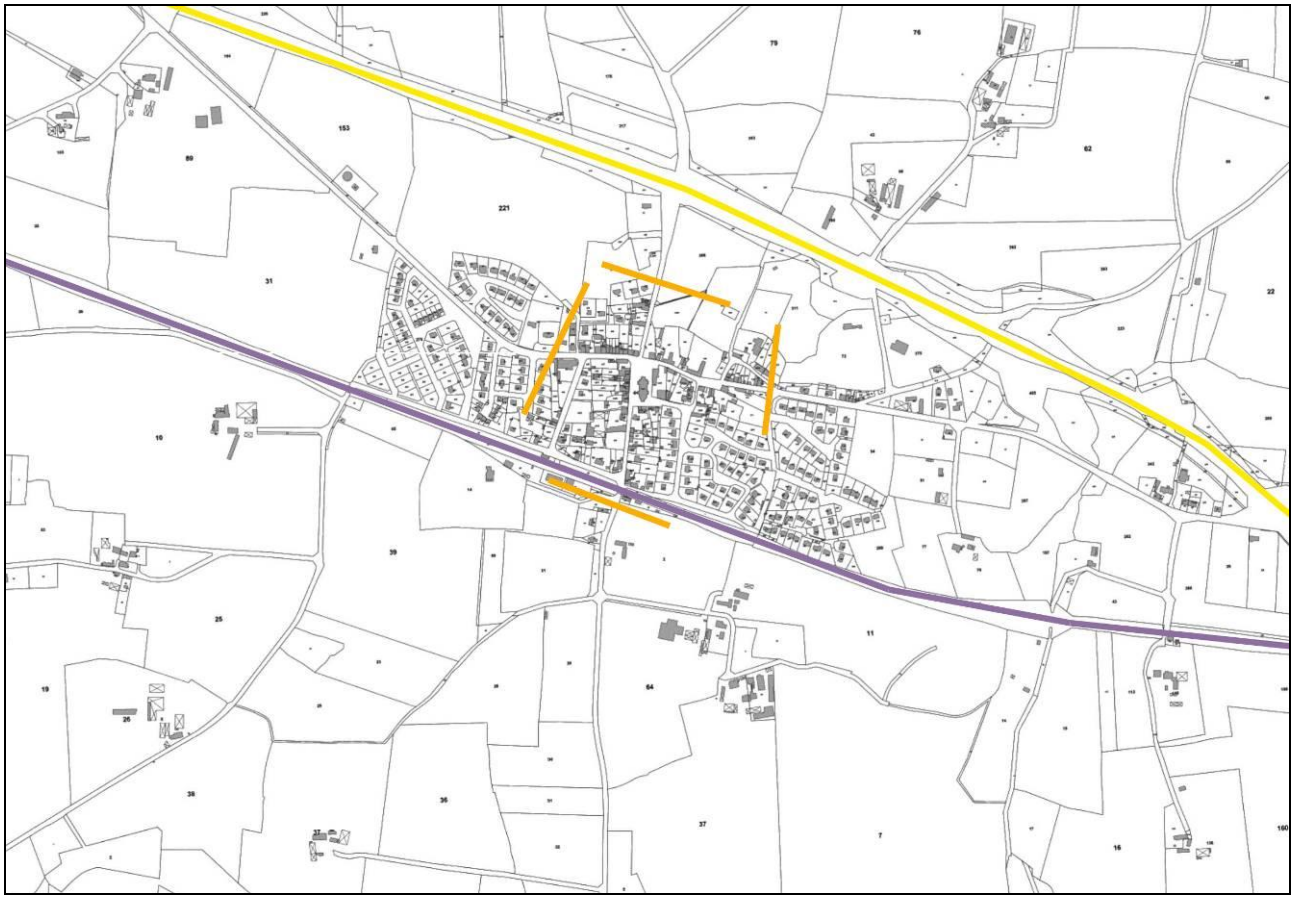
Séquence A



Séquence B

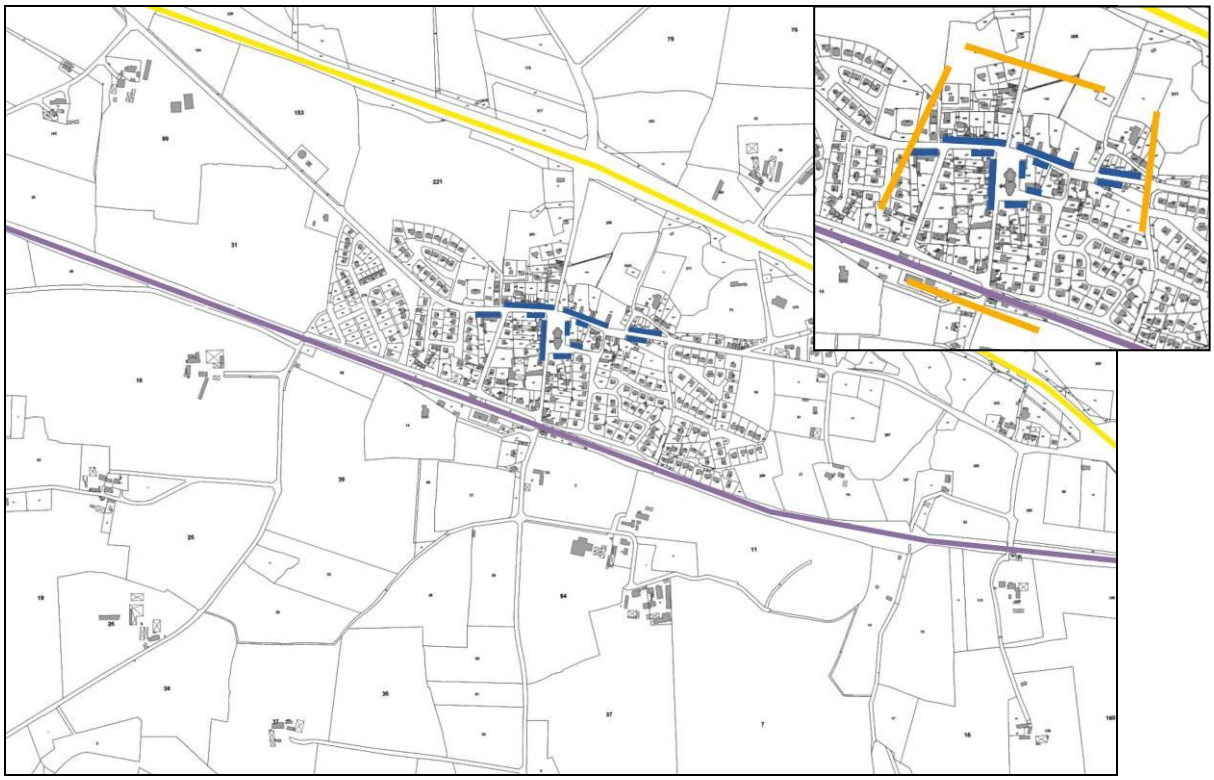
La notion de porte urbaine représente un point singulier de l'espace, une notion de franchissement. Différents aspects permettent de la caractériser :

- une urbanisation plus dense.
- la présence d'un front bâti.
- le traitement de la voirie, les matériaux utilisés.
- la notion de perspective, de point de vue.



Porte urbaine

4.6 Les fronts bâtis : front continu/bâti dispersé







Représentation des fronts bâtis

Représentation de la notion de porte urbaine

Les fronts bâtis sont présents dans le centre-bourg. Cette présence est directement liée avec les notions de portes urbaines. Ils apportent des notions de perspectives.

Enjeux :

- Structurer les voies en créant des fronts bâtis
- Construire dans les dents creuses
- Rendre lisibles les entrées de ville et les portes urbaines

4.7 La place de l'automobile et du piéton





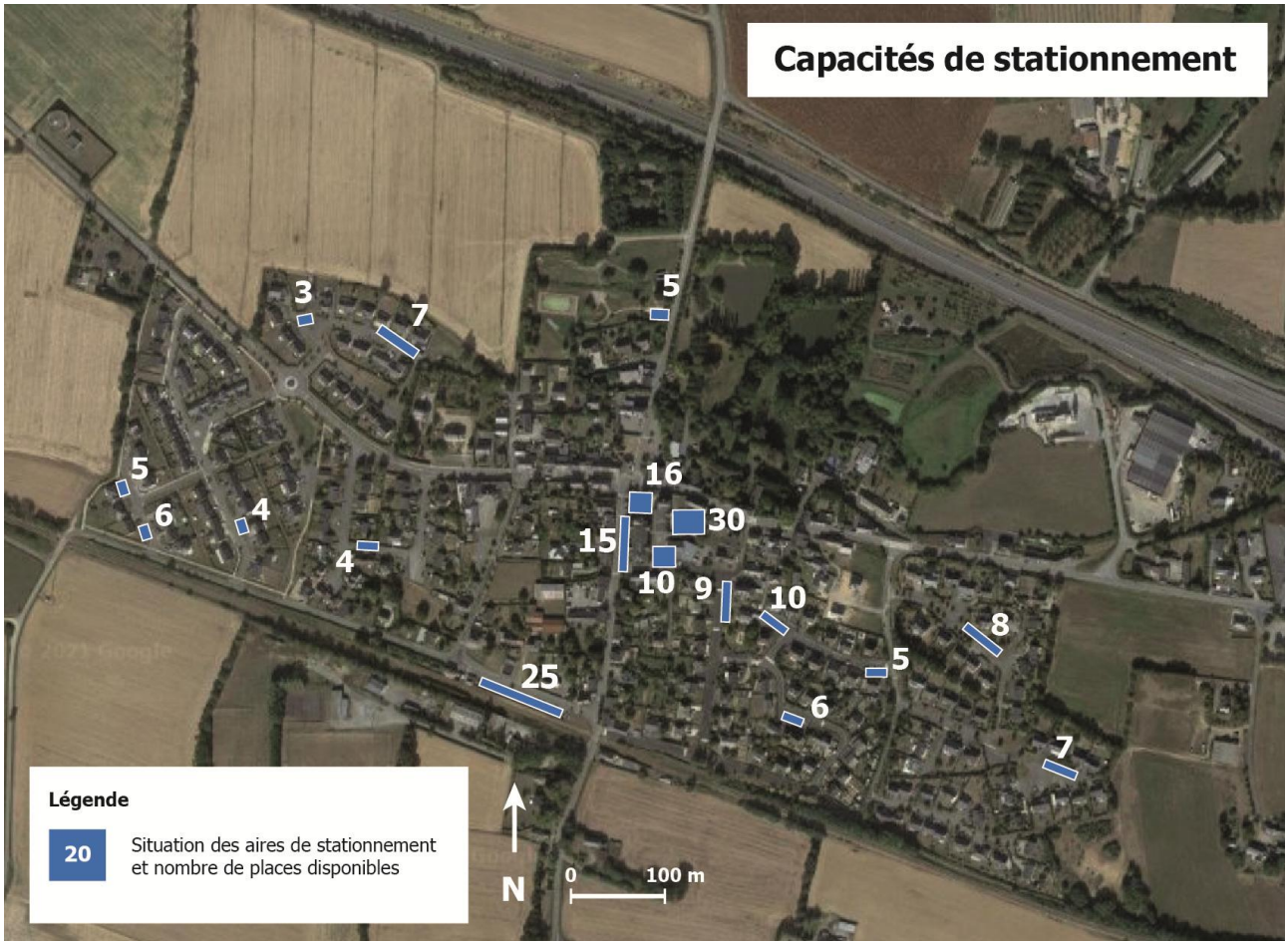




La gradation d'entrée de ville se fait aussi par le traitement des revêtements de sols, du mobilier urbain et de la place accordée au piéton suggérée par une signalétique adaptée, des trottoirs (très étroits pour certains en centre-bourg), des marquages au sol, des éléments urbains.

Le centre-bourg propose un ensemble visuel enrobé/pavés.

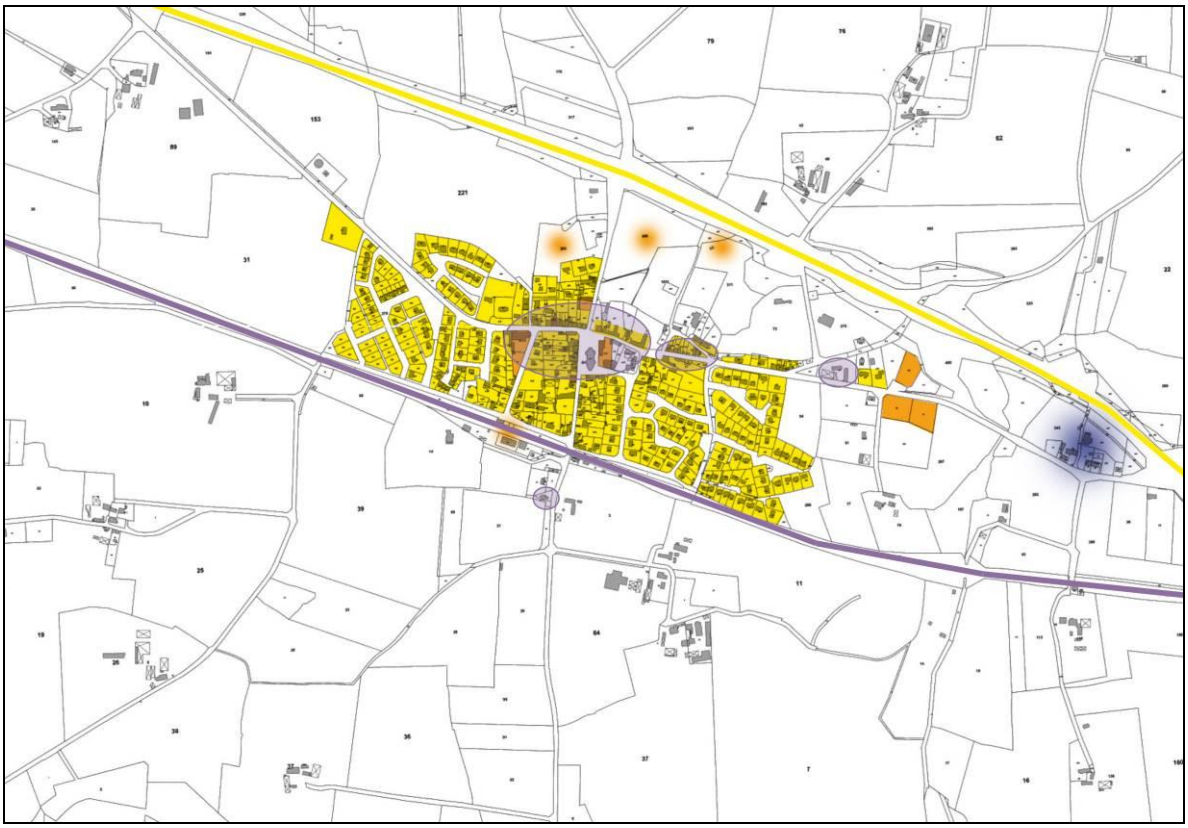
4.8 L'inventaire des capacités de stationnement



L'inventaire des capacités de stationnement recense environ 175 places dans le bourg du THEIL-DE-BRETAGNE. Les principales poches de stationnement sont situées auprès de la mairie, de la gare et de l'église.

Les possibilités de mutualisation des poches de stationnement sont faibles étant donné leur dispersion, si ce n'est auprès de l'église.

4.9 Composition des tissus urbains



4.9.1 Le bourg : le tissu ancien






Caractéristiques :

- Des bâtis patrimoniaux en pierre.
- Un positionnement central.
- La présence de fronts bâtis.
- Une certaine densité.
- Une homogénéité des matériaux de construction.

4.9.2 Le reste du tissu à vocation d'habitat



Caractéristiques :

- Des bâtis implantés en retrait de la voie, parfois mitoyens.
- Des styles architecturaux divers.
- Un bâti récent pavillonnaire.
- Une volumétrie moyenne sur 1 ou 2 niveaux + combles.

4.9.3 Les équipements et commerces








Caractéristiques :

- Des bâtis à l'aspect architectural très varié selon leur fonction et leur positionnement dans le bourg.
- Des bâtis patrimoniaux pour certains.
- Une architecture simple et fonctionnelle, plus contemporaine pour d'autres.

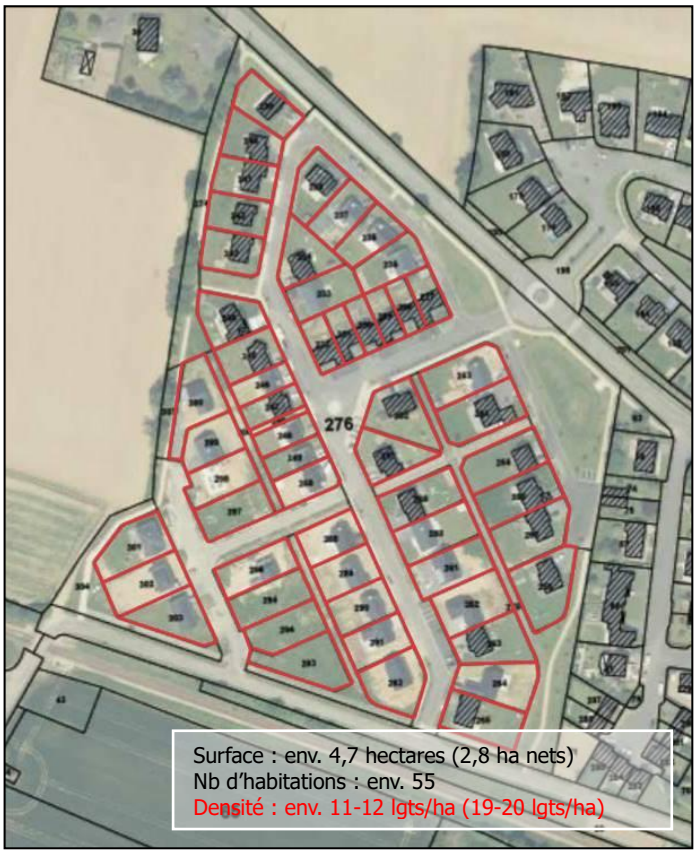
4.9.4 La zone d'activités

Caractéristiques :

- Des bâtis implantés sur de grandes parcelles.
- Le long de voies en entrée de ville.
- Des volumes et matériaux simples.

4.10 Notion de densité

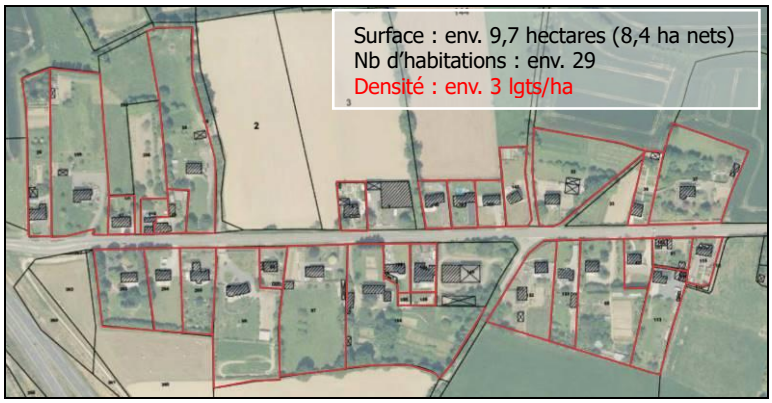




Echantillon en lotissement



Echantillon en centre-bourg



Echantillon en sortie de ville

	Lotissement	**Centre-bourg**	**Urbanisation linéaire**
Superficie étudiée	**4,7 ha** (2,8 ha nets)	**0,35 ha**	**9,7 ha** (8,4 ha nets)
Nombre de logements	**55**	**15**	**29**
Densité	**11-12 logements/ha** (19-20 logements/ha net)	**39 logements/ha**	**3 logements/ha**

Les échantillons analysés permettent de quantifier la notion de densité, marquant différentes époques de constructions.

<u>Enjeux</u> :

- Eviter l'étalement urbain.
- Mener une réflexion sur la densification.

4.11 Le patrimoine communal

La commune du THEIL-DE-BRETAGNE possède un patrimoine bâti intéressant : édifices religieux, bâtisses du centre-bourg, hameaux et villages.

Plusieurs bâtisses sont remarquables par leur époque de construction et par les matériaux employés.

4.11.1 Le patrimoine religieux



L'Eglise



La Chapelle Notre-Dame-de-Beauvais

Edifice patrimonial de la commune, l'Eglise est située en cœur de bourg. La Chapelle Notre-Dame-de-Beauvais et sa croix, inscrites au registre des Monuments Historiques depuis 2013, sont situées au sud du bourg.

4.11.2 Le patrimoine du bourg



Le patrimoine du bourg

4.11.3 Les villages / hameaux / petit patrimoine

Le petit patrimoine dans les hameaux et écarts est riche sur la commune. Ces sites ont pour certains une importance historique.



<u>Enjeux</u> :

- Protéger le patrimoine existant.
- Restaurer le patrimoine dans le respect de la technique constructive.
- Quand il est à l'abandon, lui donner un usage pour le faire perdurer.

4.12 Les entités archéologiques

Vingt-trois zones de sensibilité archéologique sont localisées sur le territoire communal.

N° de Zone	Nature de la zone demandée	Parcelles	Identification de l'EA
1	2	2018 : D.4 à 6; D.46; D.312	1849 / 35 333 0001 / LE THEIL-DE-BRETAGNE / PIERRE DE RUMFORT / LA PARENTIERE / groupe de menhirs / Néolithique
			25133 / 35 333 0019 / LE THEIL-DE-BRETAGNE / ALIGNEMENT DE CHAMPAGNE / CHAMPAGNE / groupe de menhirs / Néolithique
			25135 / 35 333 0030 / LE THEIL-DE-BRETAGNE / LA NOE / LA NOE / enceinte / Age du fer - Moyen-âge
			25139 / 35 333 0034 / LE THEIL-DE-BRETAGNE / LE HAUT MONT / FORÊT DU THEIL / production métallurgique / Epoque indéterminée
2	1	2018 : ZX.139;ZX.30	6750 / 35 333 0002 / LE THEIL-DE-BRETAGNE / RAMEL / RAMEL / occupation / Gallo-romain
3	1	2018 : ZH.72; ZH.94 à 96	12366 / 35 333 0021 / LE THEIL-DE-BRETAGNE / LE BAS GAIGNE / LE BAS GAIGNE / atelier de terre cuite architecturale / atelier de potier / Gallo-romain
			6751 / 35 333 0003 / LE THEIL-DE-BRETAGNE / GAIGNE / GAIGNE / occupation / Gallo-romain
4	2	2018 : D.8 à 10	14175 / 35 333 0016 / LE THEIL-DE-BRETAGNE / MONT ROBERT / FORTE DU THEIL / LA BEUCHERIE / motte castrale / Moyen-âge classique
			24402 / 35 333 0017 / LE THEIL-DE-BRETAGNE / FORET DU THEIL / FORET DU THEIL / groupe de menhirs / Néolithique
			6752 / 35 333 0004 / LE THEIL-DE-BRETAGNE / LE BOIS BRIAND / FORET DU THEIL/ LA BEUCHERIE 1 / enceinte / habitat ? / Age du fer - Moyen-âge ?
5	1	2018 : ZL.176;ZL.208;ZL.210;ZL.217;ZL.332	14702 / 35 333 0022 / LE THEIL-DE-BRETAGNE / LE BOIS BODIN - RD 41 / LE BOIS BODIN / exploitation agricole / enclos funéraire / Age du fer
			7342 / 35 333 0005 / LE THEIL-DE-BRETAGNE / LE BOIS BODIN - RD 41 / LE BOIS BODIN / chemin / parcellaire / Age du fer
6	1	2018 : ZW.158	23618 / 35 333 0029 / LE THEIL-DE-BRETAGNE / LA TIDIERE / LA TIDIERE / habitat / Bas moyen-âge - Epoque moderne
			7346 / 35 333 0006 / LE THEIL-DE-BRETAGNE / LES BREGEONS / LES BREGEONS / exploitation agricole / enclos funéraire ? / Second Age du fer
7	1	2018 : ZK.6	7343 / 35 333 0008 / LE THEIL-DE-BRETAGNE / LA RIGAUDIERE / LA RIGAUDIERE / exploitation agricole / enclos funéraire ? / Age du fer
8	1	2018 : ZP.33;ZP.95	7344 / 35 333 0009 / LE THEIL-DE-BRETAGNE / LA MAZURAIS / LA MAZURAIS / exploitation agricole / Second Age du fer - Haut-empire
9	1	2018 : ZO.14	7032 / 35 333 0010 / LE THEIL-DE-BRETAGNE / LA MALECOTERIE / LA MALECOTERIE / exploitation agricole / enclos funéraire / Age du fer
10	1	2018 : ZR.12;ZR.13;ZR.14;ZR.97	7031 / 35 333 0011 / LE THEIL-DE-BRETAGNE / LA CROISERIE / LA CROISERIE / exploitation agricole / chemin / Age du fer - Gallo-romain
11	1	2018 : YC.20	7340 / 35 333 0012 / LE THEIL-DE-BRETAGNE / LE BOULAY / LE BOULAY / exploitation agricole / chemin / Age du fer - Gallo-romain
12	1	2018 : ZX.54;ZX.55;ZX.141;ZX.157	7345 / 35 333 0013 / LE THEIL-DE-BRETAGNE / RAMEL 2 / RAMEL / exploitation agricole / parcellaire / Second Age du fer - Haut-empire
13	1	2018 : ZT.36;ZT.68;ZT.81;ZT.82	10172 / 35 333 0014 / LE THEIL-DE-BRETAGNE / LA RIVIERE / LA RIVIERE / enclos funéraire / Age du fer
			10913 / 35 333 0018 / LE THEIL-DE-BRETAGNE / LE BURIN / LE BURIN / exploitation agricole / chemin / Second Age du fer - Haut-empire
14	1	2018 : ZN.43;ZY.15	10352 / 35 333 0015 / LE THEIL-DE-BRETAGNE / BUTTE DU REPUCHENT / LA MOTTE / motte castrale / enceinte / Moyen-âge
15	1	2018 : ZT.116	15001 / 35 333 0023 / LE THEIL-DE-BRETAGNE / LE HAUT VILLAGE / LE HAUT VILLAGE / exploitation agricole / Age du fer ?
16	1	2018 : ZV.1 à 3;ZV.10;ZV.144	16041 / 35 333 0024 / LE THEIL-DE-BRETAGNE / LA COUTUME / LA COUTUME / exploitation agricole / Age du fer
17	1	2018 : ZX.137	16077 / 35 333 0025 / LE THEIL-DE-BRETAGNE / LE VALLON / LE VALLON / exploitation agricole / Second Age du fer
18	1	2018 : ZM.62	16078 / 35 333 0026 / LE THEIL-DE-BRETAGNE / LA GARILLERE / LA GARILLERE / exploitation agricole / Age du fer - Gallo-romain
19	1	2018 : ZY.11	16079 / 35 333 0027 / LE THEIL-DE-BRETAGNE / L'HOMME / L'HOMME / exploitation agricole / Age du bronze - Age du fer
20	1	2018 : ZM.77	19907 / 35 333 0028 / LE THEIL-DE-BRETAGNE / LE BOIS BODIN / LE BOIS BODON / enclos funéraire / exploitation agricole / Second Age du fer
21	1	2018 : ZX.169; ZX.171	25138 / 35 333 0033 / LE THEIL-DE-BRETAGNE / RAMEL 4 / RAMEL / production métallurgique / Epoque indéterminée
22	1	2018 : ZI.2 à 5; ZI.20	13310 / 35 108 0023 / ESSE / LA LANDELLE / LA LANDELLE / ferme / Age du fer
23	1	2018 : D13 à 15; D.41;D.42;D.377	25136 / 35 333 0031 / LE THEIL-DE-BRETAGNE / RAMEL 3 / RAMEL / enceinte / Age du fer - Moyen-âge
			25137 / 35 333 0032 / LE THEIL-DE-BRETAGNE / LA TRAPARDIERE / LA TRAPARDIERE / enceinte / Age du fer - Moyen-âge
			25140 / 35 333 0035 / LE THEIL-DE-BRETAGNE / LA TRAPARDIERE 2 / LA TRAPARDIERE / production métallurgique / Epoque indéterminée

1 : zone de saisine du Préfet de Région

2 :demande de zone N au titre de l'archéologie et zone de saisine du Préfet de Région



Tous les projets d'occupation et d'utilisation du sol situés sur des entités archéologiques identifiées devront faire l'objet d'un avis préalable du Service Régional de l'Archéologie.

5 La gestion des ressources

5.1 La gestion de l'eau potable

La commune adhère au Syndicat intercommunal des Eaux de la Forêt du Theil pour son alimentation en eau potable. Le syndicat adhère depuis 2014 au SYMEVAL (Syndicat Mixte des Eaux de la Valière) qui comprend 4 autres syndicats des eaux (Châteaubourg, Montautour, Noyal-sur-Vilaine-Brécé, Haute Vilaine) et 4 communes (Acigné, Argentré-du-Plessis, Liffré, Vitré).

Le service est exploité en affermage. Le délégataire est la société AQUALIA.

La ressource du syndicat est produite par deux installations implantées au THEIL-DE-BRETAGNE :

- le forage de « La Cité ».
- le forage de « La Groussinière ».

Un complément est apporté par le réseau, en provenance du SYMEVAL, d'Atlantic Eau et du SIE de Bain.

LE THEIL-DE-BRETAGNE est concernée par les périmètres de protection des captages d'eau potable de la Cité et de la Groussinière.

5.2 La gestion des eaux usées

L'assainissement collectif

LE THEIL-DE-BRETAGNE dispose d'une station d'épuration, de type boues activées et filtres plantés de roseaux. D'une capacité de 1 400 équivalents habitants (EH), elle a été mise en service en 2008.

Cet équipement est implanté au nord-est du secteur aggloméré.

Les eaux traitées sont rejetées dans le ruisseau du Pont Guesdon.

L'assainissement non collectif

Concernant le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), la commune a délégué compétence à Roche aux Fées Communauté.

Ce service conseille les particuliers sur leur installation d'assainissement autonome existante ou future. Il veille également à contrôler que tout propriétaire respecte la réglementation en vigueur. Le SPANC contrôle :

- la bonne conception et la bonne réalisation des ouvrages neufs.
- le bon entretien et le bon fonctionnement des installations existantes.

5.3 La gestion des eaux pluviales

L'exutoire principal des eaux de ruissellements de la zone agglomérée est le ruisseau du Pont Guesdon.

Les réseaux sont de diamètres variables : de Ø100 à Ø700.

5 bassins d'orage ont été réalisés dans le cadre de projets d'urbanisme.

5.4 La gestion des déchets

Sur la commune du THEIL-DE-BRETAGNE, la structure en charge de la gestion des déchets est le SMICTOM (Syndicat Mixte Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères) du sud-est de l'Ille et Vilaine, qui regroupe 67 communes, soit 138 000 habitants répartis sur un territoire de 1 500 km².

Collecte

Les ordures ménagères sont collectées une fois par semaine, le lundi au THEIL-DE-BRETAGNE. Une fois collectées, les ordures ménagères sont incinérées au Centre de Valorisation Énergétique du Syndicat, basé à Vitré.

Les déchets ménagers recyclables sont également collectés une fois par semaine, le lundi au THEIL-DE-BRETAGNE. Une fois collectés, les emballages, les papiers recyclables sont envoyés au centre de tri du Syndicat basé à Vitré.

Déchetterie

Le SMICTOM gère 8 déchetteries et 4 Valoparcs à Argentré-du-Plessis, Bais, Châteaubourg, Châteaugiron, Châtillon-en-Vendelais, Janzé, La Guerche-de-Bretagne, Martigné-Ferchaud, Noyal-sur-Vilaine, Retiers, Val d'Izé et Vitré.

A noter également que le Plan de Prévention et d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés du département d'Ille-et-Vilaine a été révisé et validé en décembre 2012.

5.5 La gestion de l'énergie

La consommation d'électricité (source ENEDIS)

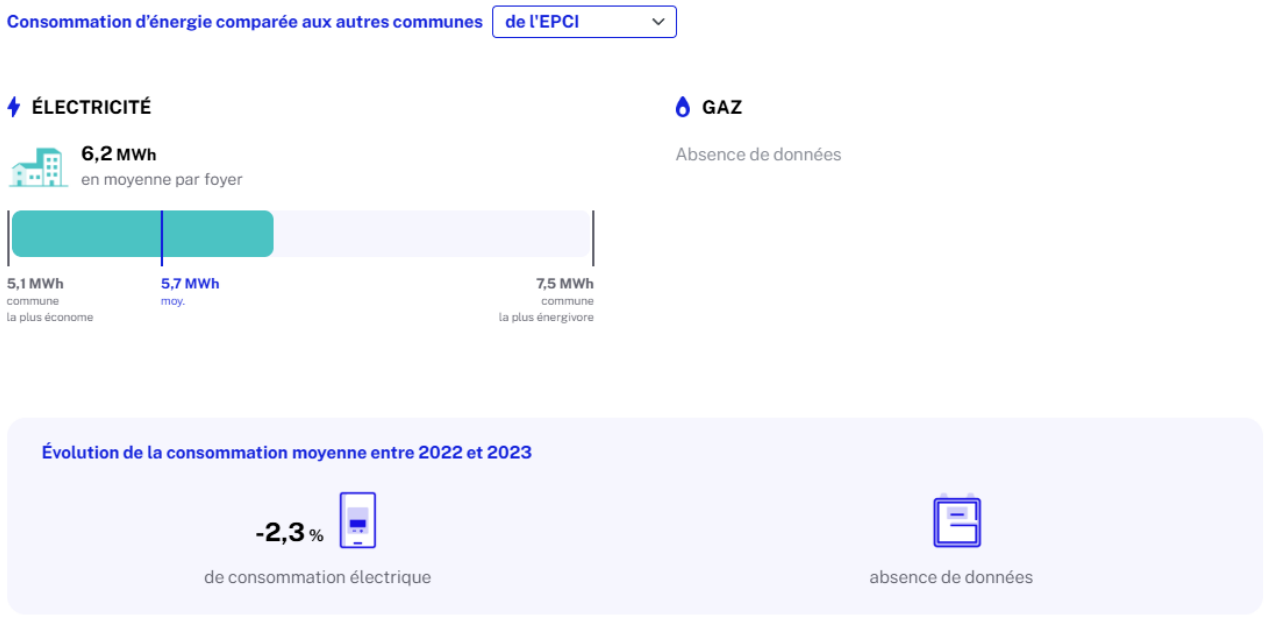
La consommation moyenne annuelle résidentielle du THEIL-DE-BRETAGNE (6,2 MWh/foyer en 2023) est assez élevée comparée aux consommations moyennes des communes du département.

Par ailleurs, par rapport aux 10 communes ayant le profil le plus proche en termes de nombre d'habitants, de taux de chauffage électrique et de taux de résidences principales du département de l'Ille-et-Vilaine, la consommation moyenne résidentielle du THEIL-DE-BRETAGNE est 6% plus élevée (5,8 MWh/foyer en moyenne pour les communes similaires).

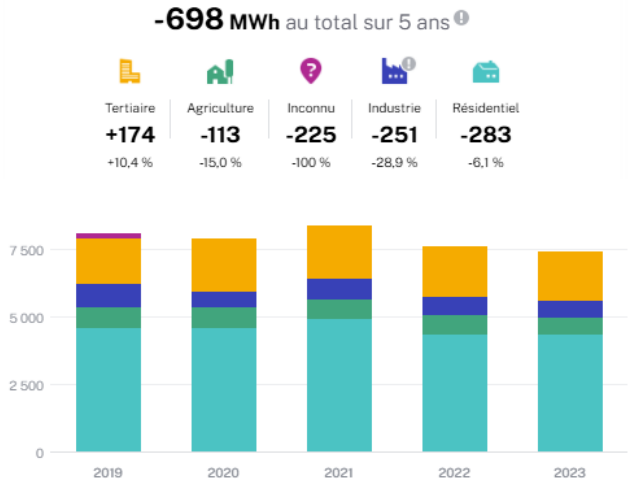
Par rapport à l'année précédente, la consommation électrique résidentielle moyenne en 2023 est en légère baisse de 2%.

Plus globalement, on observe sur les 6 dernières années une baisse annuelle moyenne de 2% au THEIL-DE-BRETAGNE, analogue à la baisse moyenne départementale.

La consommation d'énergie annuelle moyenne résidentielle (source ENEDIS)



Sur les 5 dernières années, la consommation électrique a globalement diminué (-698 MWh) au THEIL-DE-BRETAGNE. Si l'on observe le détail par secteurs, elle a augmenté dans le tertiaire, mais elle a diminué dans tous les autres secteurs :



La production d'énergie renouvelable (source ORE)

En matière de production d'électricité renouvelable, on dénombre sur la commune du THEIL-DE-BRETAGNE :

- Production d'électricité :
  - 43 installations photovoltaïques pour une puissance de raccordement totale de 894,1 kW.
  - 0 installation éolienne.
  - 0 installation hydraulique.
  - 0 installation de bioénergies.
- Production de gaz :
  - 0 installation de gaz renouvelable.

6 L'occupation des sols

6.1 La situation communale actuelle

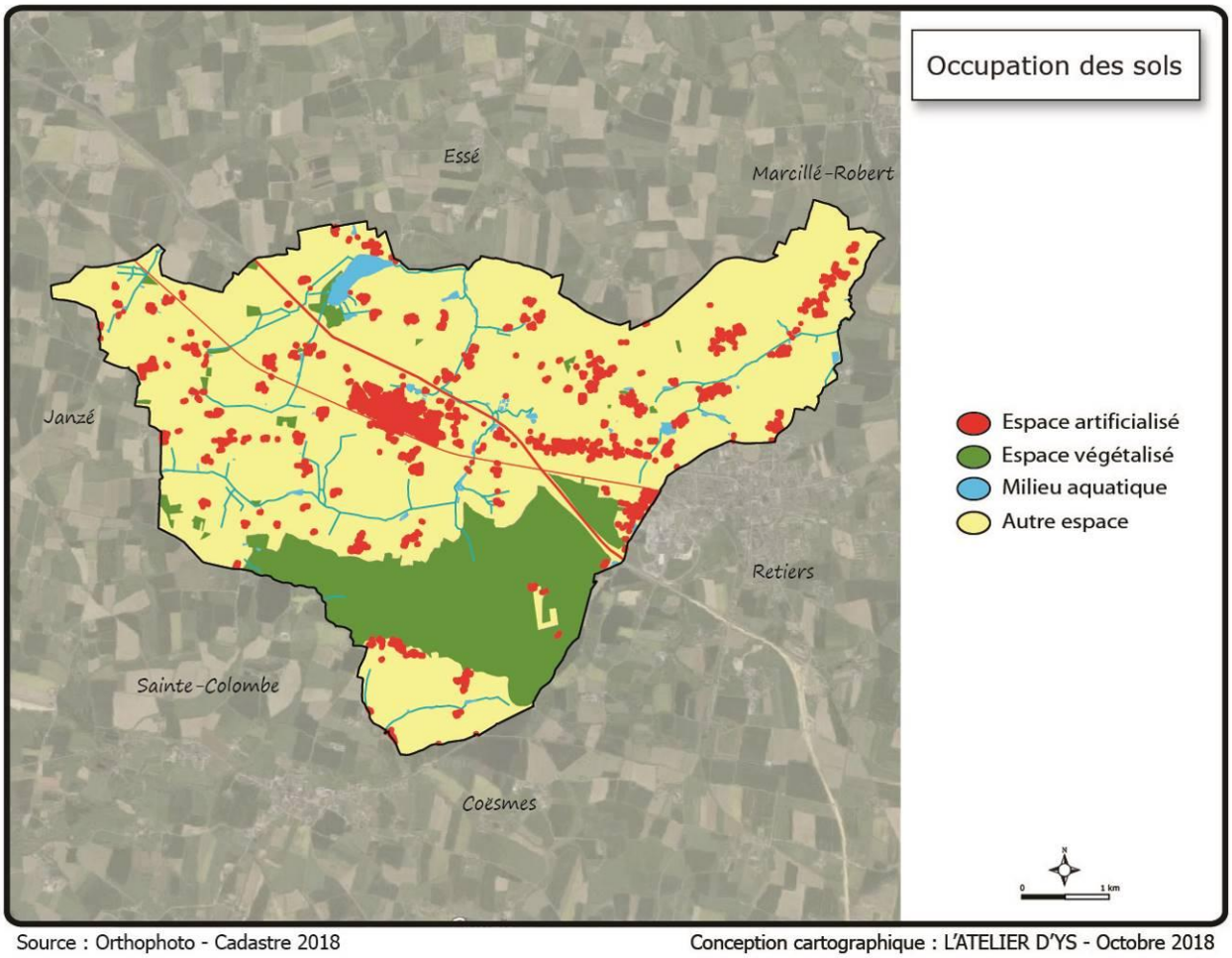
Les sols du THEIL-DE-BRETAGNE peuvent se distinguer par leur type d'occupation :

- les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) d'une part.
- les espaces artificialisés, qui ont perdu leur vocation naturelle, agricole ou forestière, d'autre part.

D'après le cadastre, les secteurs artificialisés représentent une part non négligeable de la commune. En effet, 10% des sols du THEIL-DE-BRETAGNE ont perdu leur vocation agricole ou naturelle, soit **243 ha**. Cette artificialisation est concentrée majoritairement en campagne (environ 205 ha, soit 84% de l'artificialisation communale). Le bourg couvre environ **38 ha**, la RD 41 environ 12 ha et la voie ferrée environ 6 ha.

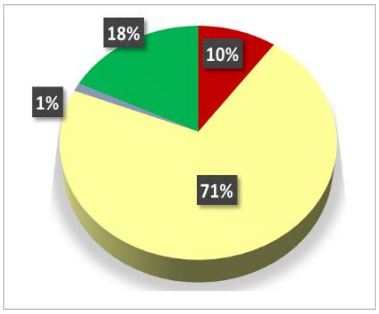
Les forêts et milieux semi-naturels sont fortement représentés sur la commune et occupent 18% du territoire communal (environ **430 ha**). Le boisement le plus conséquent est la forêt du Theil (410 ha).

L'activité agricole est toujours présente et couvre près de 71% des sols du THEIL-DE-BRETAGNE. Ce taux tend à diminuer au profit de l'artificialisation autour du bourg.



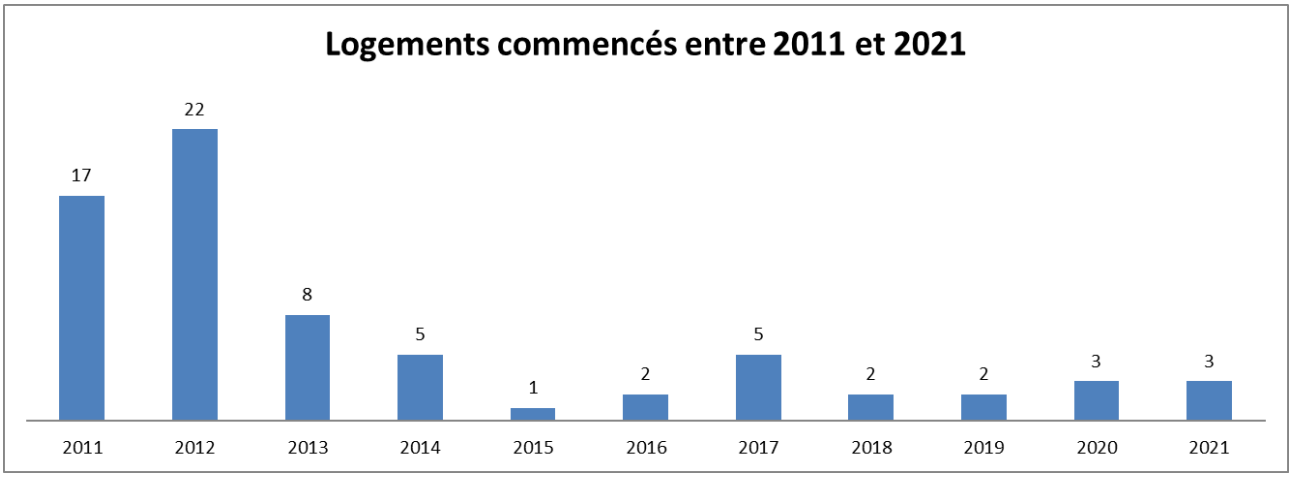
Source : Orthophoto - Cadastre 2018 Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Octobre 2018

Occupation des sols	Ha
Artificialisés	243
Agricoles et autres	1 716
Milieux aquatiques	29
Forêts et milieux semi-naturels	432
Total	**2 420**



6.2 La production de logements lors de la dernière décennie

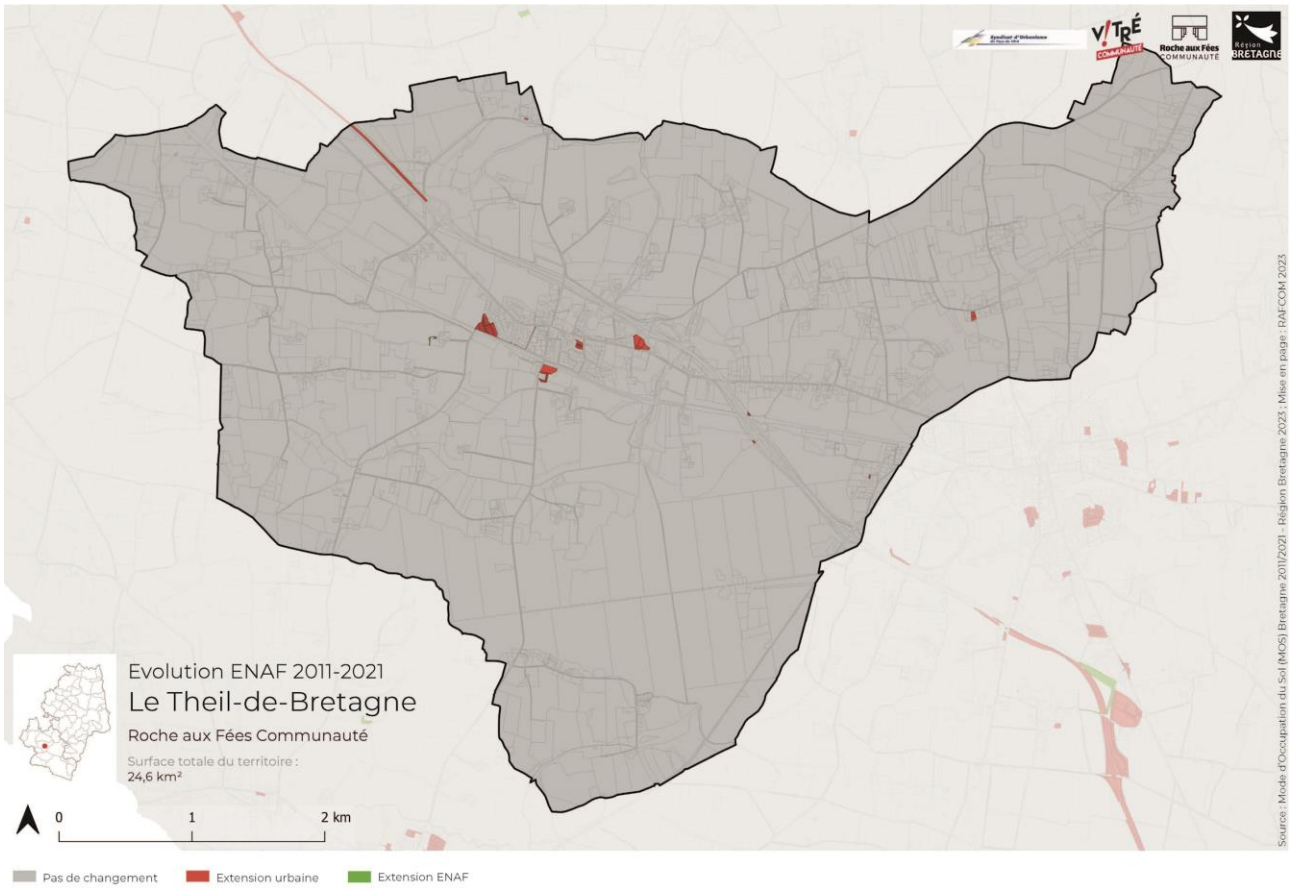
Lors de la période 2011-2021, 70 logements ont été commencés, dont 83% de logements individuels purs.



6.3 La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Poursuivant un objectif de lutte contre l'artificialisation des sols, **la loi Climat et Résilience** du 22 août 2021 demande aux collectivités publiques de réduire de moitié la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) par rapport à leur consommation au cours de la décennie précédente. Autrement dit, entre 2021 et 2030 inclus, à l'échelle de la région, il est demandé de diviser par deux la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers mesurée de 2011 à 2021 inclus.

D'après le mode d'occupation des sols (MOS), mesure officielle de la consommation d'espace en Bretagne, **3,8 ha** d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés entre 2011 et 2021 sur la commune du THEIL-DE-BRETAGNE (hors infrastructures régionales correspondant à 1,5 ha).



Consommation d'ENAF sur la commune du THEIL-DE-BRETAGNE entre 2011 et 2021 (source : MOS)

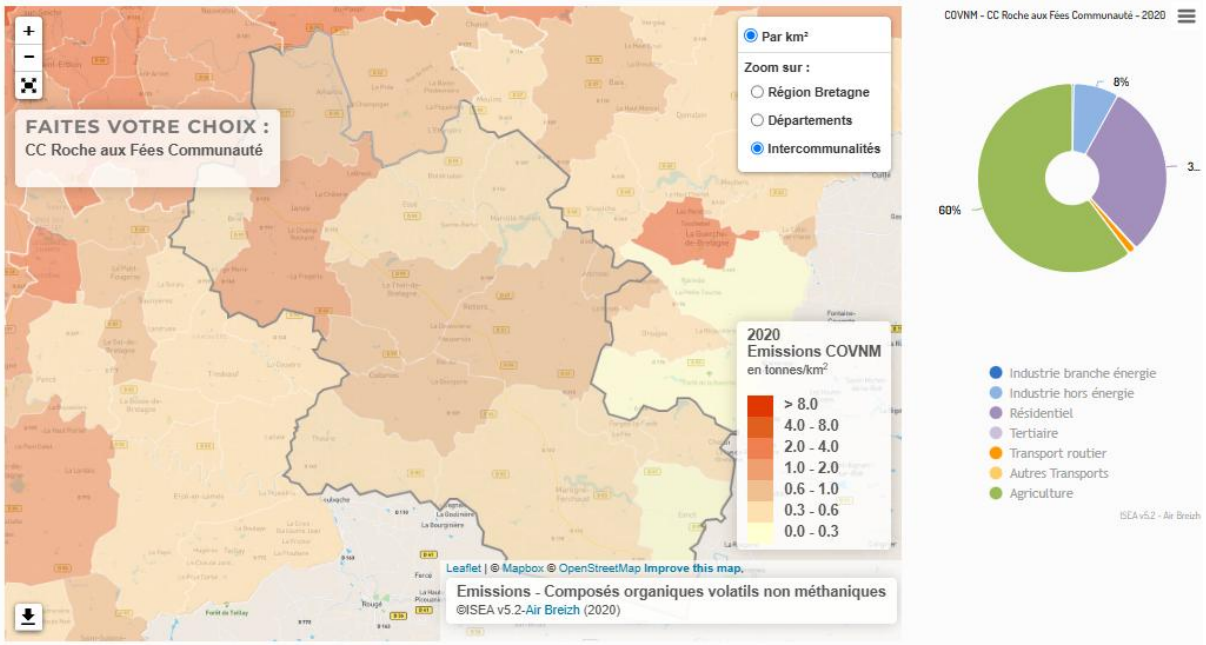
7 Les pollutions et nuisances

7.1 La qualité de l'air

Les données ci-dessous proviennent d'Air Breizh, l'organisme agréé par le ministère chargé de l'Environnement pour la surveillance de la qualité de l'air en Bretagne. Elles sont disponibles à l'échelle de Roche aux Fées Communauté pour l'année 2020.

7.1.1 Les polluants à effet sanitaire

Les composés organiques volatils non méthaniques



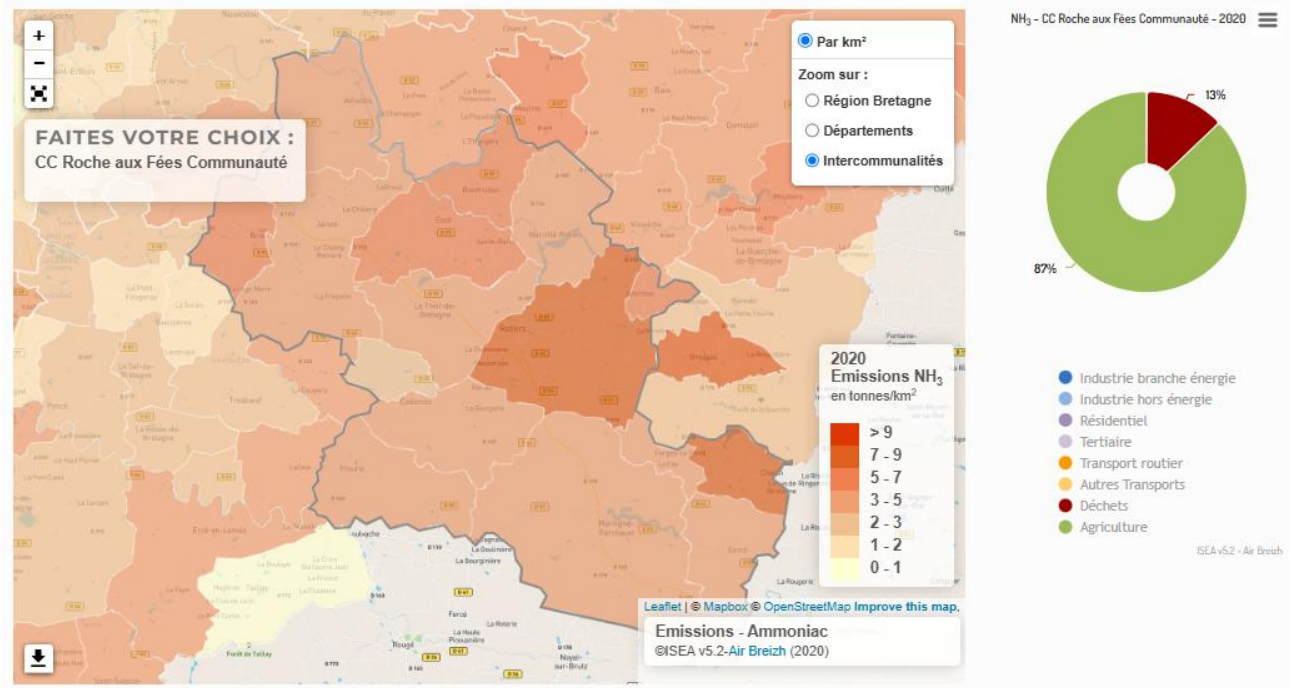
EN CHIFFRES

En 2020	Nombre d'habitants	Surface en km²	Nombre de communes	Emissions	Emissions par habitant
Bretagne	3 373 835	27 209	1 208	33 329 tonnes	Soit 9,9 kg/habitant
Ille-et-Vilaine	1 088 855	6 819	333	32 795 tonnes 98 % de la région	Soit 30,1 kg/habitant
CC Roche aux Fées Communauté	26 834	374	16	1 074 tonnes 3 % du département 3 % de la région	Soit 40,0 kg/habitant

Les composés organiques volatils non méthaniques sont présents dans les carburants, les peintures, les encres, les colles, les détachants, les cosmétiques et les solvants. Ils sont émis par l'industrie, la combustion (chaudière, transport…), l'usage domestique de solvants mais également par la végétation.

La commune du THEIL-DE-BRETAGNE est comprise dans la tranche de « 0,6 à 1 tonne émise par km² », ce qui correspond à une émission par habitant de 8,4 à 14,1 kg, un chiffre dans la moyenne régionale.

L'ammoniac



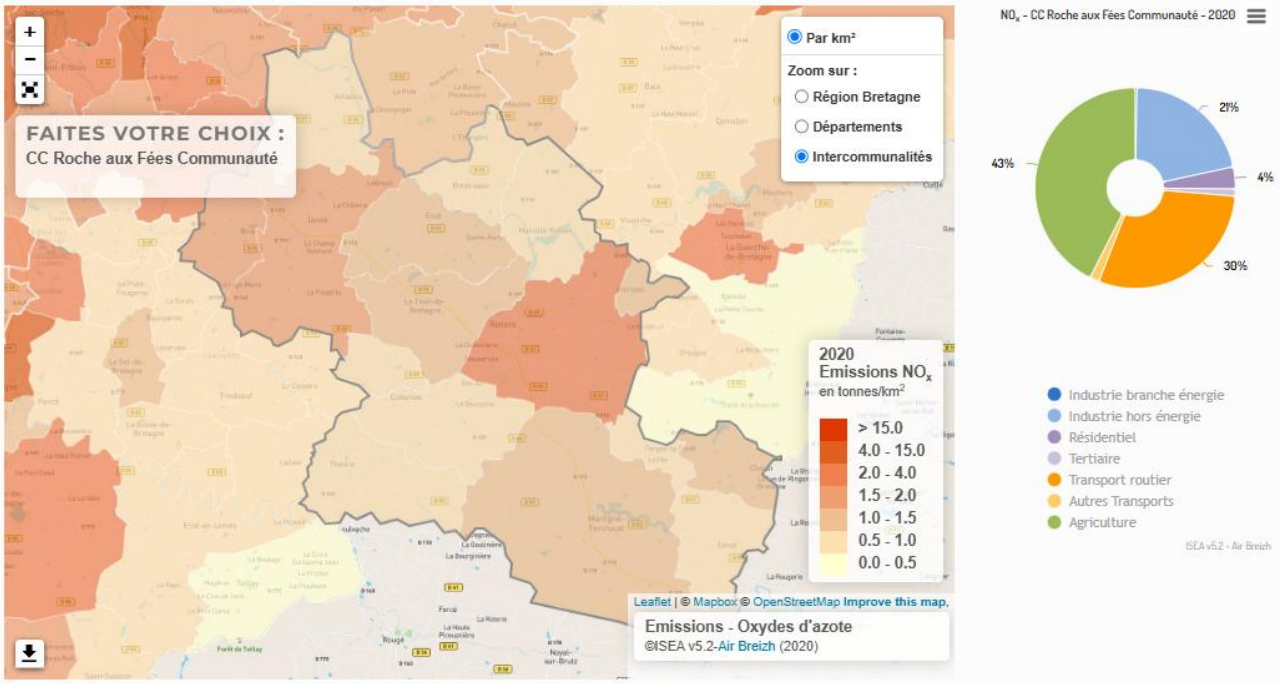
EN CHIFFRES

En 2020	Nombre d'habitants	Surface en km²	Nombre de communes	Emissions	Emissions par habitant
Bretagne	3 373 835	27 209	1 208	100 666 tonnes	Soit 29,8 kg/habitant
Ille-et-Vilaine	1 088 855	6 819	333	21 305 tonnes 21 % de la région	Soit 19,6 kg/habitant
CC Roche aux Fées Communauté	26 834	374	16	1 711 tonnes 8 % du département 2 % de la région	Soit 63,8 kg/habitant

Sous forme gazeuse, l'ammoniac est utilisé par l'industrie pour la fabrication d'engrais, d'explosifs et de polymères. L'ammoniac est principalement émis par le secteur de l'agriculture (rejets organiques de l'élevage, utilisation d'engrais azotés…). La formation d'ammoniac se réalise aussi lors de la transformation des engrais azotés présents dans les sols par les bactéries.

La commune du THEIL-DE-BRETAGNE est comprise dans la tranche de « 2 à 3 tonnes émise par km² », ce qui correspond à une émission de 28,1 à 42,2 kg par habitant.

Les oxydes d'azote



EN CHIFFRES

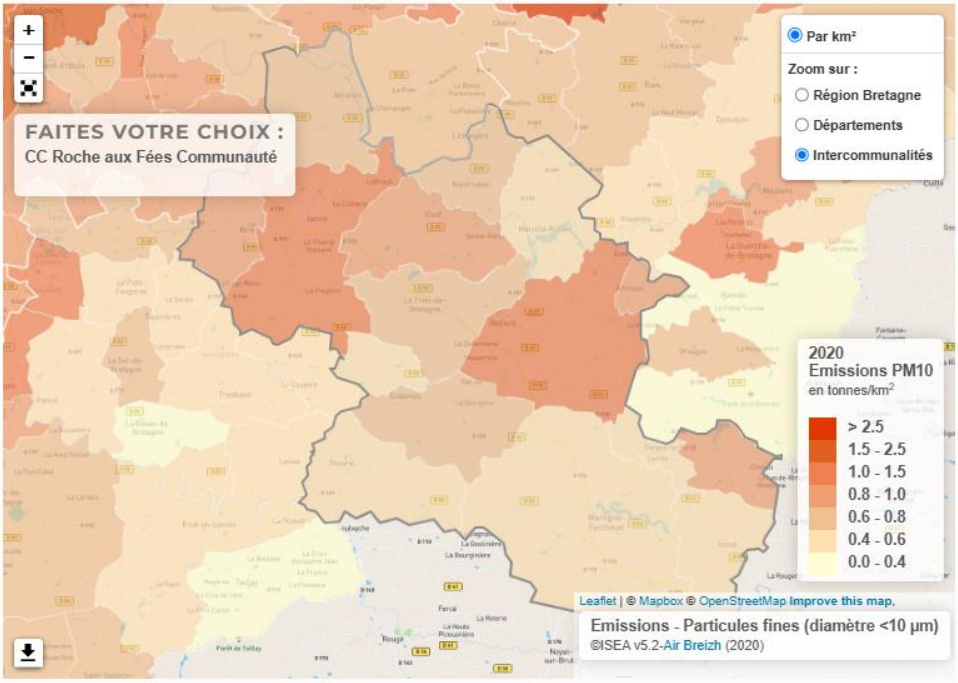
En 2020	Nombre d'habitants	Surface en km²	Nombre de communes	Emissions	Emissions par habitant
Bretagne	3 373 835	27 209	1 208	43 595 tonnes	Soit 12,9 kg/habitant
Ille-et-Vilaine	1 088 855	6 819	333	12 718 tonnes 29 % de la région	Soit 11,7 kg/habitant
CC Roche aux Fées Communauté	26 834	374	16	507 tonnes 4 % du département 1 % de la région	Soit 18,9 kg/habitant

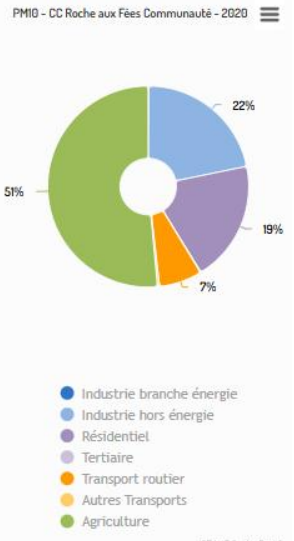
Le terme « oxydes d'azote » (NOx) désigne le monoxyde d'azote (NO) et le dioxyde d'azote (NO2).

Le dioxyde d'azote (NO2) se forme à partir de l'oxydation du NO qui se dégage essentiellement lors de la combustion de combustibles fossiles, dans la circulation routière, par exemple.

La commune du THEIL-DE-BRETAGNE est comprise dans la tranche de « 1,0 à 1,5 tonne émise par km² », ce qui correspond à une émission par habitant de 14,1 à 21,1 kg, un chiffre supérieur aux moyennes régionale et départementale.

Les particules fines (diamètre < 10 µm)





EN CHIFFRES

En 2020	Nombre d'habitants	Surface en km²	Nombre de communes	Emissions	Emissions par habitant
Bretagne	3 373 835	27 209	1 208	20 914 tonnes	Soit 6,2 kg/habitant
Ille-et-Vilaine	1 088 855	6 819	333	5 198 tonnes 25 % de la région	Soit 4,8 kg/habitant
CC Roche aux Fées Communauté	26 834	374	16	280 tonnes 5 % du département 1 % de la région	Soit 10,4 kg/habitant

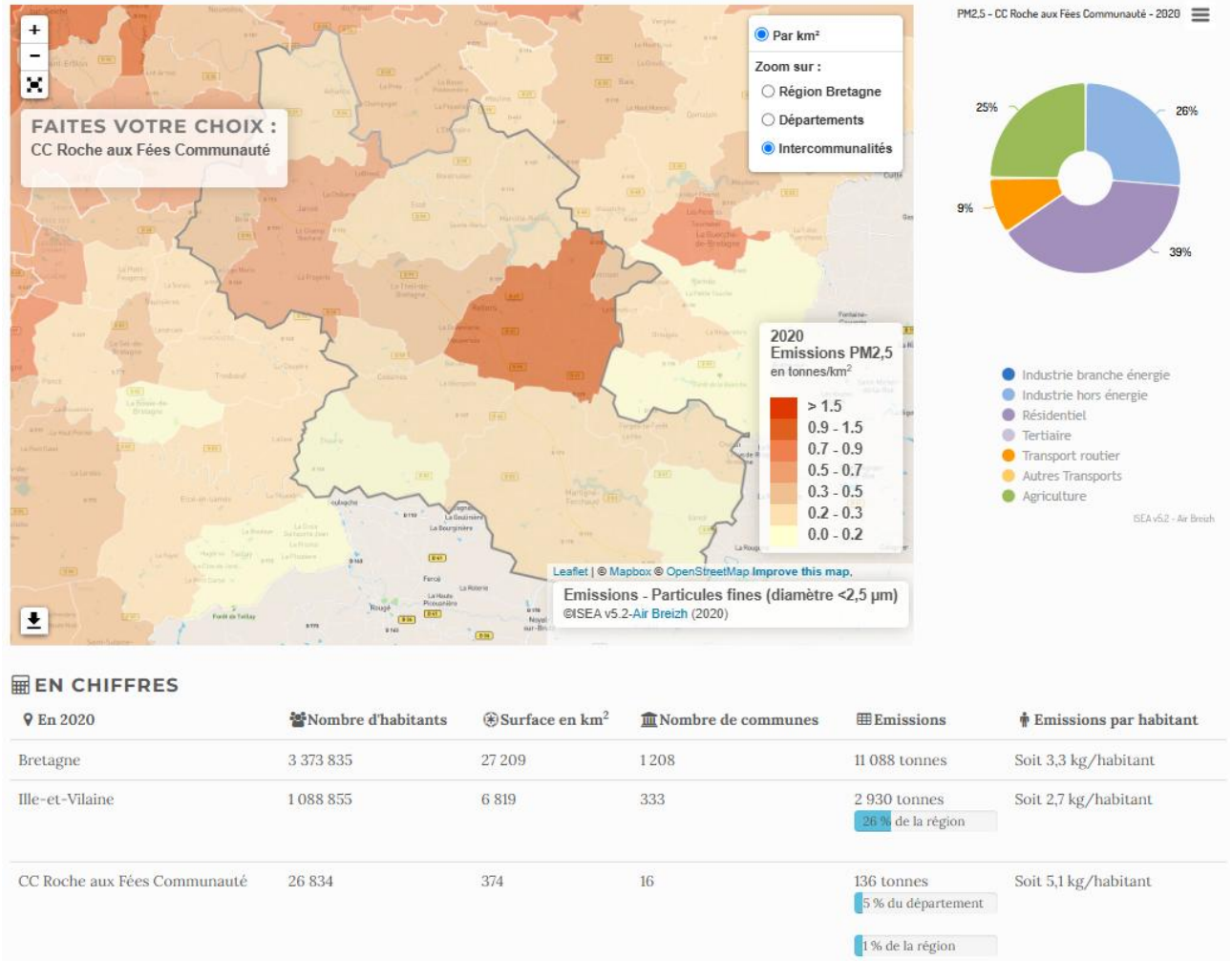
Les particules fines (PM « Particulate Matter » en anglais) sont d'origine naturelle (érosion des sols, pollens, poussières sahariennes, feux de forêt, embruns…) ou anthropique, émises lors de la combustion de matières fossiles, transport routier, activités agricoles et industrielles (incinération, sidérurgie…).

Les PM sont donc constituées d'un ensemble très hétérogène de composés : sels (nitrates, sulfates, carbonates, chlorures…), composés carbonés organiques (HAP, oxydes, matière organique…), éléments traces (métaux lourds…) ou encore carbone élémentaire.

Les particules en suspension se distinguent par leur granulométrie. Les PM10 correspondent à un ensemble de particules dont le diamètre aérodynamique est inférieur à 10 µm.

La commune du THEIL-DE-BRETAGNE est comprise dans la tranche de « 0,6 à 0,8 tonne émise par km² », ce qui correspond à une émission par habitant de 8,4 à 11,3 kg, un chiffre supérieur aux moyennes régionale et départementale.

Les particules fines (diamètre < 2,5 µm)



EN CHIFFRES

En 2020	Nombre d'habitants	Surface en km²	Nombre de communes	Emissions	Emissions par habitant
Bretagne	3 373 835	27 209	1 208	11 088 tonnes	Soit 3,3 kg/habitant
Ille-et-Vilaine	1 088 855	6 819	333	2 930 tonnes 26 % de la région	Soit 2,7 kg/habitant
CC Roche aux Fées Communauté	26 834	374	16	136 tonnes 5 % du département 1 % de la région	Soit 5,1 kg/habitant

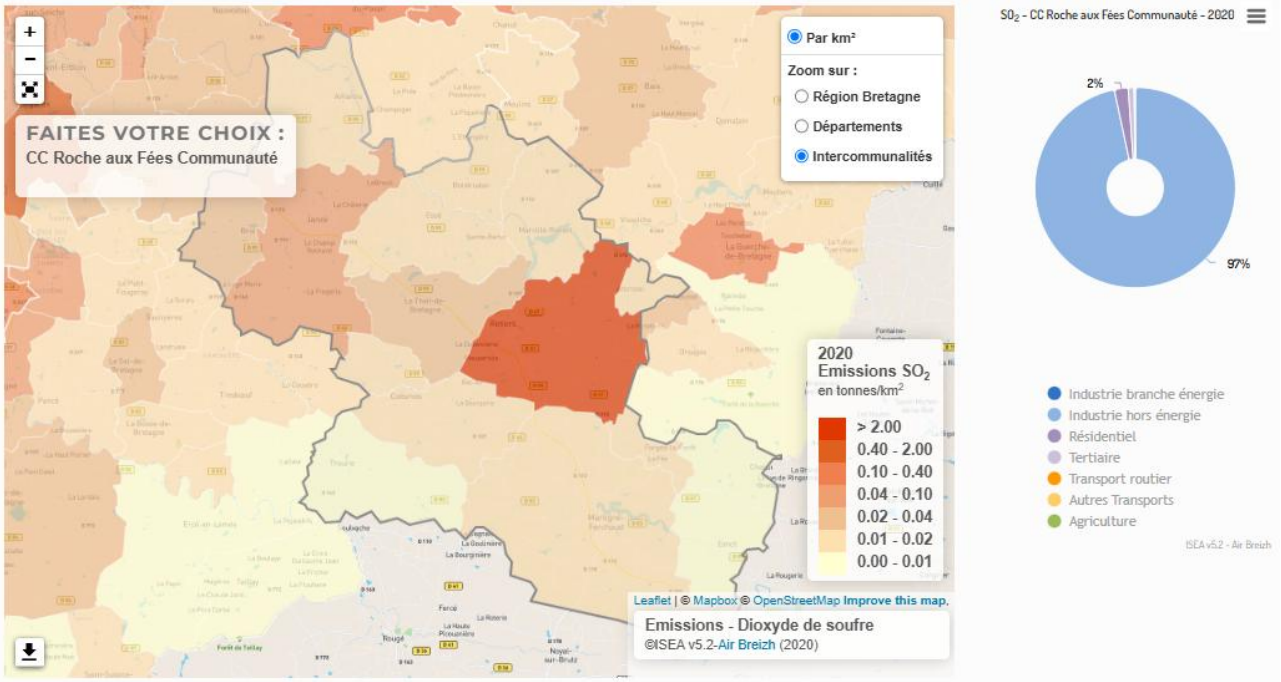
Les particules fines (PM « Particulate Matter » en anglais) sont d'origine naturelle (érosion des sols, pollens, poussières sahariennes, feux de forêt, embruns…) ou anthropique, émises lors de la combustion de matières fossiles, transport routier, activités agricoles et industrielles (incinération, sidérurgie…).

Les PM sont donc constituées d'un ensemble très hétérogène de composés : sels (nitrates, sulfates, carbonates, chlorures…), composés carbonés organiques (HAP, oxydes, matière organique…), éléments traces (métaux lourds…) ou encore carbone élémentaire.

Les particules en suspension se distinguent par leur granulométrie. Les PM2,5 correspondent aux particules dont le diamètre est inférieur à 2,5 µm.

La commune du THEIL-DE-BRETAGNE est comprise dans la tranche de « 0,3 à 0,5 tonne émise par km² », ce qui correspond à une émission par habitant de 4,2 à 7,0 kg, un chiffre supérieur aux moyennes régionale et départementale.

Le dioxyde de soufre



EN CHIFFRES

En 2020	Nombre d'habitants	Surface en km²	Nombre de communes	Emissions	Emissions par habitant
Bretagne	3 373 835	27 209	1 208	1 901 tonnes	Soit 0,6 kg/habitant
Ille-et-Vilaine	1 088 855	6 819	333	637 tonnes 34 % de la région	Soit 0,6 kg/habitant
CC Roche aux Fées Communauté	26 834	374	16	236 tonnes 37 % du département 12 % de la région	Soit 8,8 kg/habitant

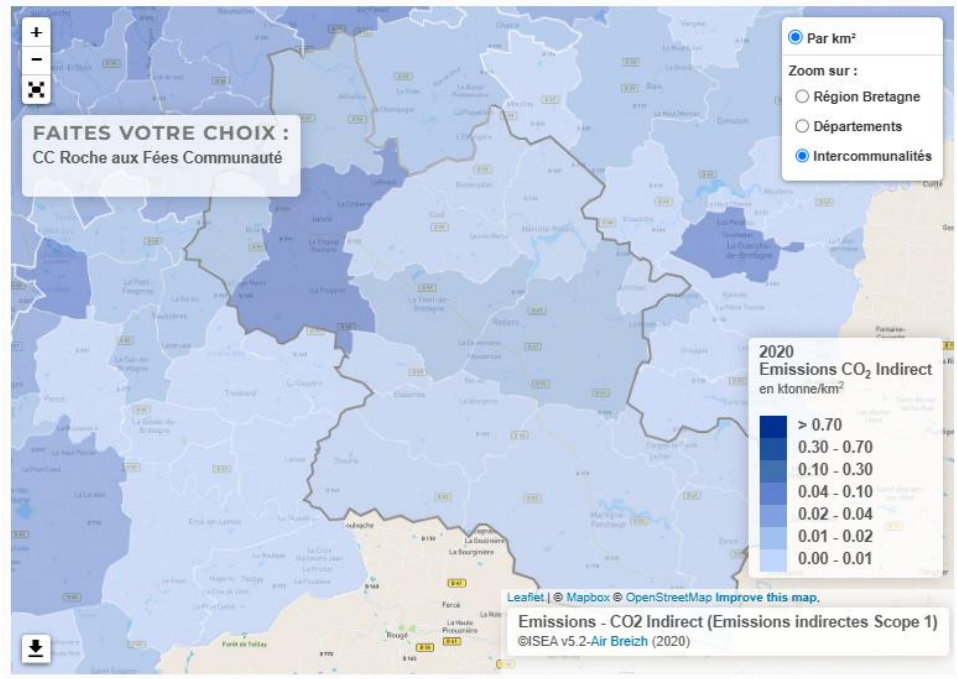
Le dioxyde de soufre provient principalement de la combustion des combustibles fossiles (charbons, fiouls, …), au cours de laquelle les impuretés soufrées contenues dans les combustibles sont oxydées par le dioxygène de l'air (O2) en dioxyde de soufre (SO2). Ce polluant gazeux est ainsi rejeté par de multiples petites sources (installations de chauffage domestique, véhicules à moteur diesel, …) et par des sources ponctuelles plus importantes (centrales de production électrique ou de vapeur, chaufferies urbaines…).

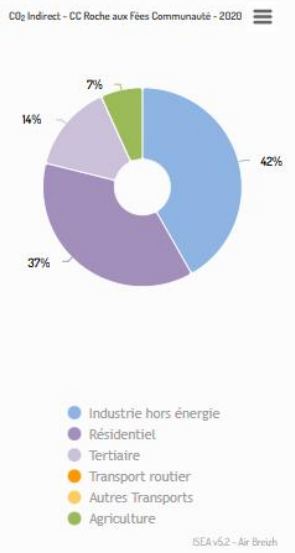
Depuis une vingtaine d'années, les émissions européennes de dioxyde de soufre sont en baisse. La diminution des consommations de combustibles fossiles et l'utilisation croissante de combustibles à basse teneur en soufre et de l'énergie nucléaire ont largement contribué à cette baisse des rejets polluants.

La commune du THEIL-DE-BRETAGNE est comprise dans la tranche de « 0,02 à 0,04 tonne émise par km² », ce qui correspond à une émission par habitant de 0,28 à 0,56 kg, un chiffre inférieur aux moyennes régionale, départementale et surtout intercommunale.

7.1.2 Les gaz à effet de serre

Le CO2 indirect





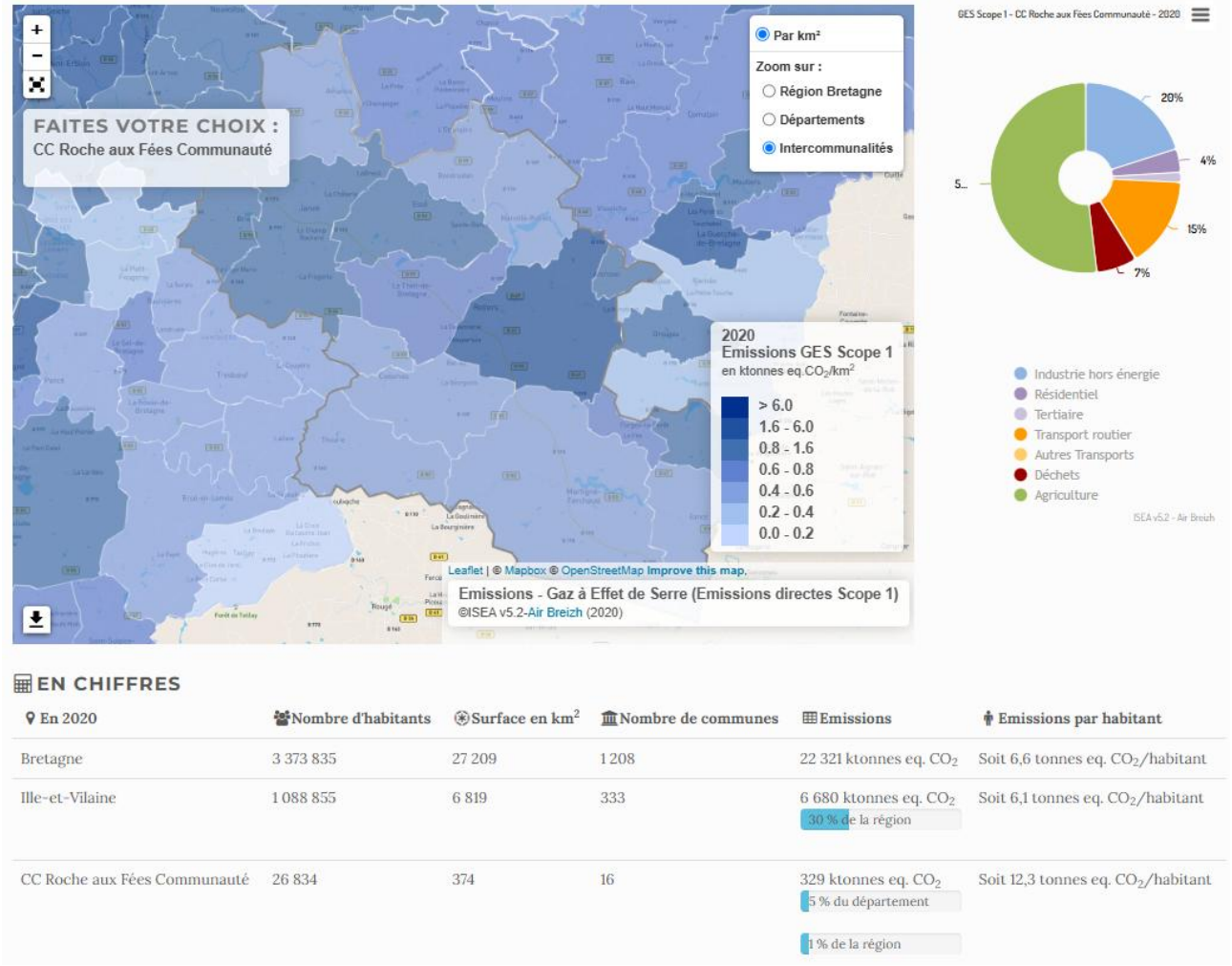
EN CHIFFRES

En 2020	Nombre d'habitants	Surface en km²	Nombre de communes	Emissions	Emissions par habitant
Bretagne	3 373 835	27 209	1 208	724 ktonnes	Soit 0,2 tonnes/habitant
Ille-et-Vilaine	1 088 855	6 819	333	288 ktonnes 40 % de la région	Soit 0,3 tonnes/habitant
CC Roche aux Fées Communauté	26 834	374	16	9 ktonnes 3 % du département 1 % de la région	Soit 0,3 tonnes/habitant

Les émissions indirectes de CO2 sont liées aux consommations d'électricité, de chaleur et de froid, sur le territoire : la consommation d'électricité dans un logement donne lieu à des émissions de CO2 indirectes au niveau du logement.

La commune du THEIL-DE-BRETAGNE est comprise dans la tranche de « 0,01 à 0,02 tonne émise par km² », ce qui correspond à une émission par habitant de 0,14 à 0,28 kg, un chiffre comparable aux moyennes régionale, départementale et intercommunale.

Les gaz à effet de serre (émissions directes scope 1)



EN CHIFFRES

En 2020	Nombre d'habitants	Surface en km²	Nombre de communes	Emissions	Emissions par habitant
Bretagne	3 373 835	27 209	1 208	22 321 ktonnes eq. CO_2	Soit 6,6 tonnes eq. CO_2/habitant
Ille-et-Vilaine	1 088 855	6 819	333	6 680 ktonnes eq. CO_2 30 % de la région	Soit 6,1 tonnes eq. CO_2/habitant
CC Roche aux Fées Communauté	26 834	374	16	329 ktonnes eq. CO_2 5 % du département 1 % de la région	Soit 12,3 tonnes eq. CO_2/habitant

Les émissions directes dites Scope 1 sont liées aux sources réelles présentes sur un territoire : par exemple l'électricité consommée dans un logement donne lieu à des émissions sur le site de production d'électricité et non pas à l'échelle du logement.

La commune du THEIL-DE-BRETAGNE est comprise dans la tranche de « 0,4 à 0,6 tonne émise par km² », ce qui correspond à une émission par habitant de 5,6 à 8,4 kg, un chiffre inférieur à la moyenne intercommunale.

7.2 La pollution des sols

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets, d'infiltration de substances polluantes, ou d'installations industrielles, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque durable pour les personnes ou l'environnement.

La pollution présente un caractère concentré, à savoir des teneurs souvent élevées et sur une surface réduite (quelques dizaines d'hectares au maximum). Elle se différencie des pollutions diffuses, comme celles dues à certaines pratiques agricoles ou aux retombées de la pollution automobile près des grands axes routiers.

Il existe deux bases de données nationales recensant les sols pollués connus ou potentiels :

BASOL

La base de données BASOL dresse l'inventaire des sites pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. Elle recense plus de 6 000 sites au niveau national en 2018. Un tel inventaire doit permettre d'appréhender les actions menées par l'administration et les responsables de ces sites pour prévenir les risques et les nuisances.

Il n'existe pas de site inscrit dans la base BASOL au THEIL-DE-BRETAGNE.

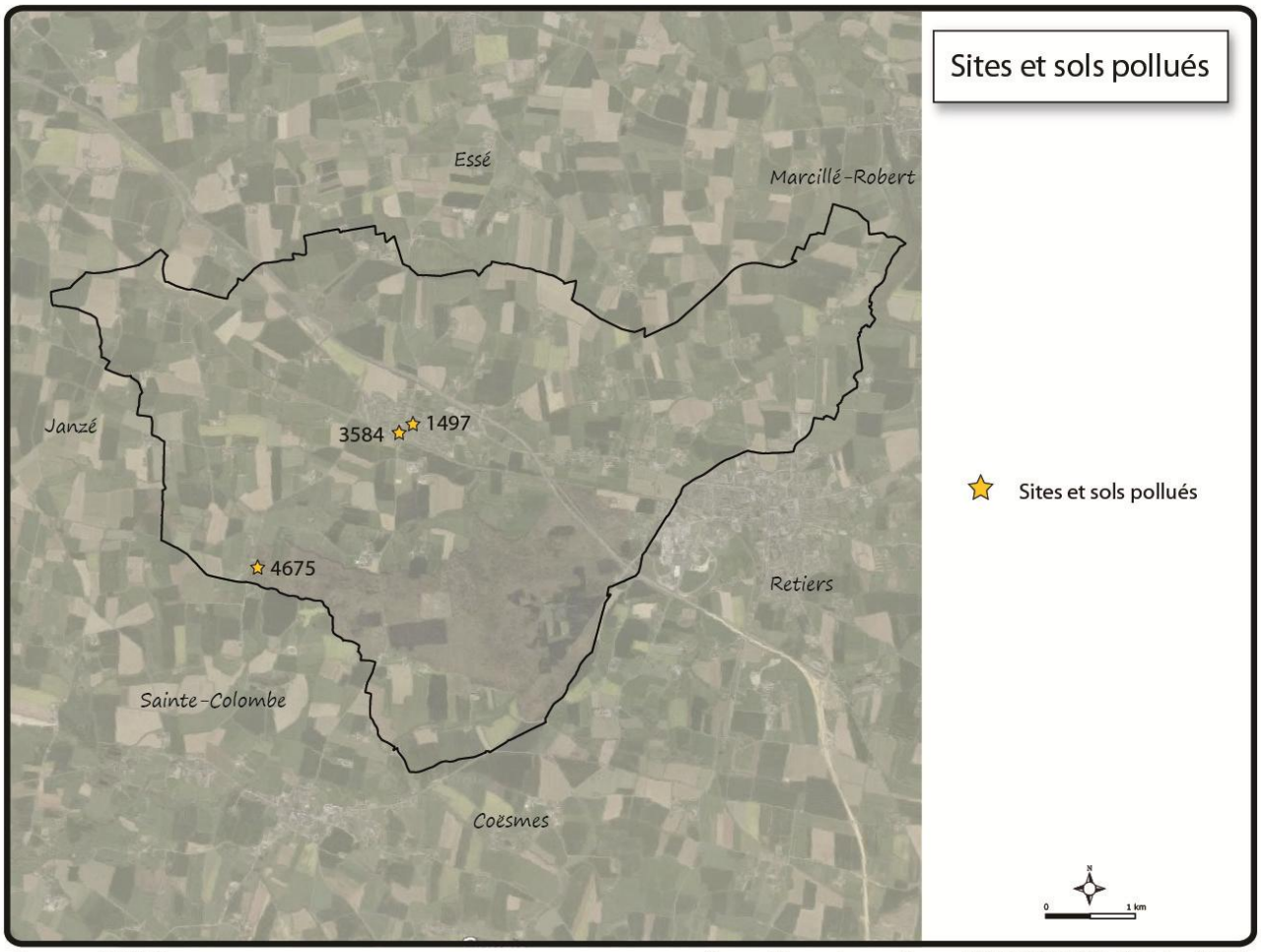
BASIAS

La base de données BASIAS recense les anciens sites industriels et activités de services ayant pu mettre en œuvre des substances polluantes en particulier pour les sols et les eaux souterraines en France.

La finalité est de conserver la mémoire de ces sites pour fournir des informations utiles à la planification urbaine et à la protection de l'environnement. Cette base de données a aussi pour objectif d'aider, dans les limites des informations récoltées forcément non exhaustives, les notaires et les détenteurs des sites, actuels ou futurs, pour toutes transactions foncières.

Il existe 3 sites inscrits dans la base BASIAS sur la commune du THEIL-DE-BRETAGNE.

Identifiant	Nom	Activité	État
BRE3501497	LACIRE	Station-service	En arrêt
BRE3503584	LEFAIX	Garage/Station-service	En arrêt
BRE3504675	-	Décharge sauvage	En arrêt



Source : BASIAS

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Octobre 2018

7.3 Les nuisances sonores

La loi n°92.1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit comporte différents volets destinés à prévenir des nuisances sonores.

L'article 13 impose le recensement et le classement des infrastructures bruyantes par le Préfet afin de délimiter au PLU les secteurs affectés par le bruit.

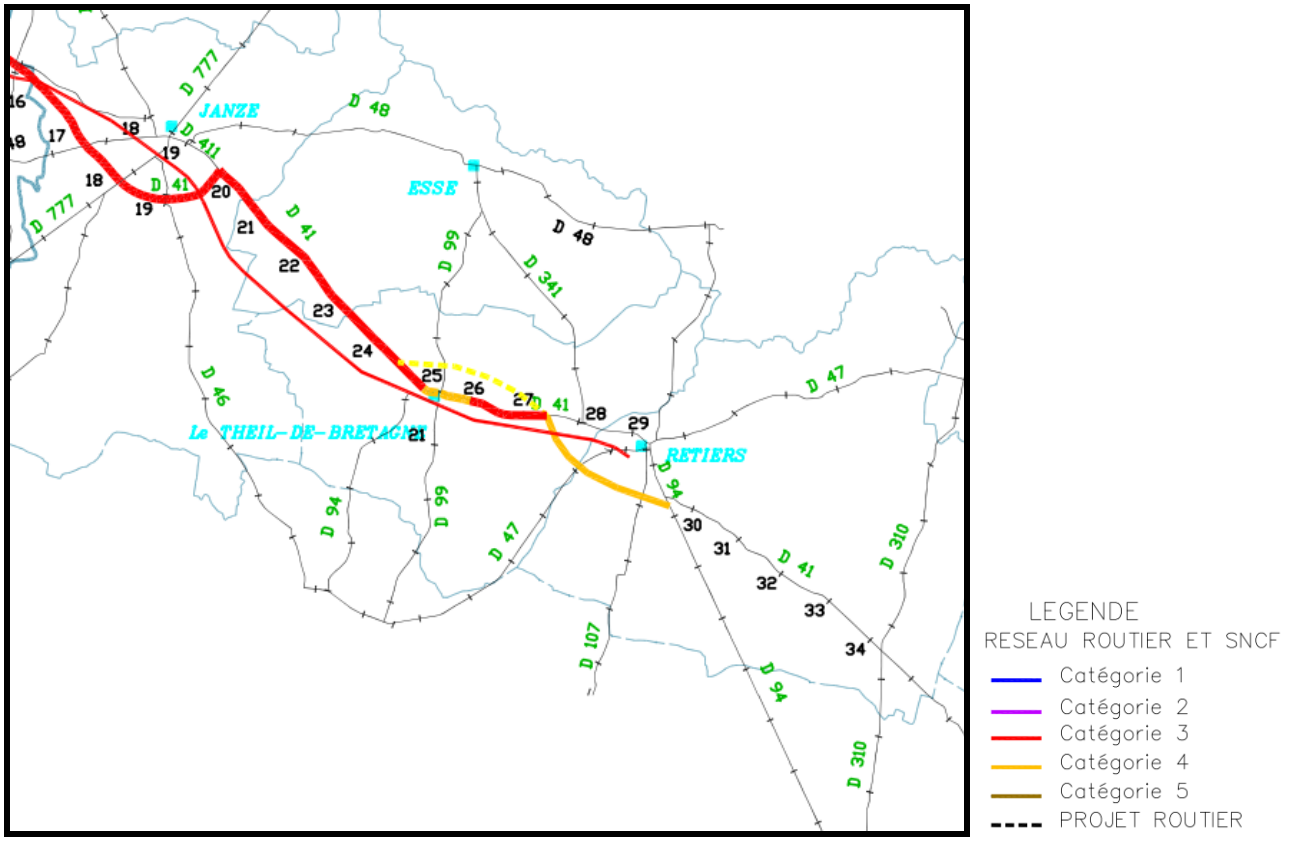
Ce recensement porte sur :

- l'ensemble des voies routières ayant un trafic existant ou prévu à l'étude d'impact supérieur à 5 000 véhicules/jour ;
- les voies ferroviaires interurbaines avec un trafic moyen supérieur à 50 trains/jour ;
- les voies de transport en commun en site propre avec un trafic moyen journalier de plus de 100 bus ou trains.

L'arrêté ministériel du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures et l'isolement acoustique des bâtiments.

Il est ainsi prévu que les voies seront classées en 5 catégories en fonction de l'intensité du trafic et des nuisances produites selon la topographie et la configuration des lieux.

En ce qui concerne la commune du THEIL-DE-BRETAGNE, le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement, approuvé le 6 juin 2012, s'applique à la RD 41 (classée en catégorie 3 ou 4 selon les tronçons) ainsi qu'à la voie ferrée.



Source : DDTM 35

8 Les risques majeurs

8.1 Les risques naturels

La commune du THEIL-DE-BRETAGNE a fait l'objet de 2 arrêtés de reconnaissance de l'État de catastrophes naturelles :

Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
35PREF19990337	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

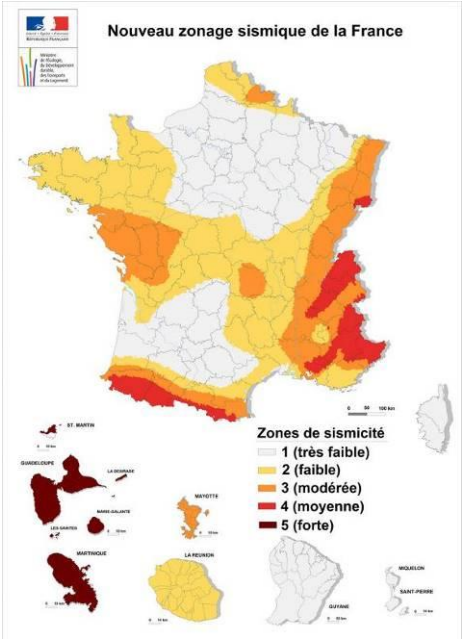
Tempête : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
35PREF19870324	15/10/1987	16/10/1987	22/10/1987	24/10/1987

Le risque lié aux séismes

La France dispose depuis le 24 octobre 2010 d'une nouvelle réglementation parasismique, entérinée par la parution au journal officiel de deux décrets sur le nouveau zonage sismique national et d'un arrêté fixant les règles de construction parasismique à utiliser pour les bâtiments sur le territoire national. Ces textes permettent l'application de nouvelles règles de construction parasismique telles que les règles Eurocode 8.

Le département de l'Ille-et-Vilaine (et par conséquent la commune du THEIL-DE-BRETAGNE) est reclassé en zone de sismicité 2 (faible). La nouvelle réglementation parasismique (Eurocode 8) s'applique aux bâtiments de catégories d'importance III et IV au sens de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique.



Catégories d'importance III :

- ERP de catégories 1, 2 et 3 ;
- habitations collectives et bureaux, h > 28 m ;
- bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes ;
- établissements sanitaires et sociaux ;
- centres de production collective d'énergie ;
- établissements scolaires.

Catégories d'importance IV :

- bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et au maintien de l'ordre public ;
- bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable la distribution publique de l'énergie ;
- bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne ;
- établissements de santé nécessaires à la gestion de crise ;
- centres météorologiques.

A noter, la présence de deux attestations obligatoires, à fournir respectivement par un bureau de contrôles techniques pour les demandes de permis de construire (cf. article R. 431-16 du code de l'urbanisme) et pour les déclarations d'achèvement (cf. article R. 462-4 du code de l'urbanisme) des bâtiments nouveaux de catégories d'importance III et IV au sens de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique. Pour les bâtiments existants, sont également concernés :

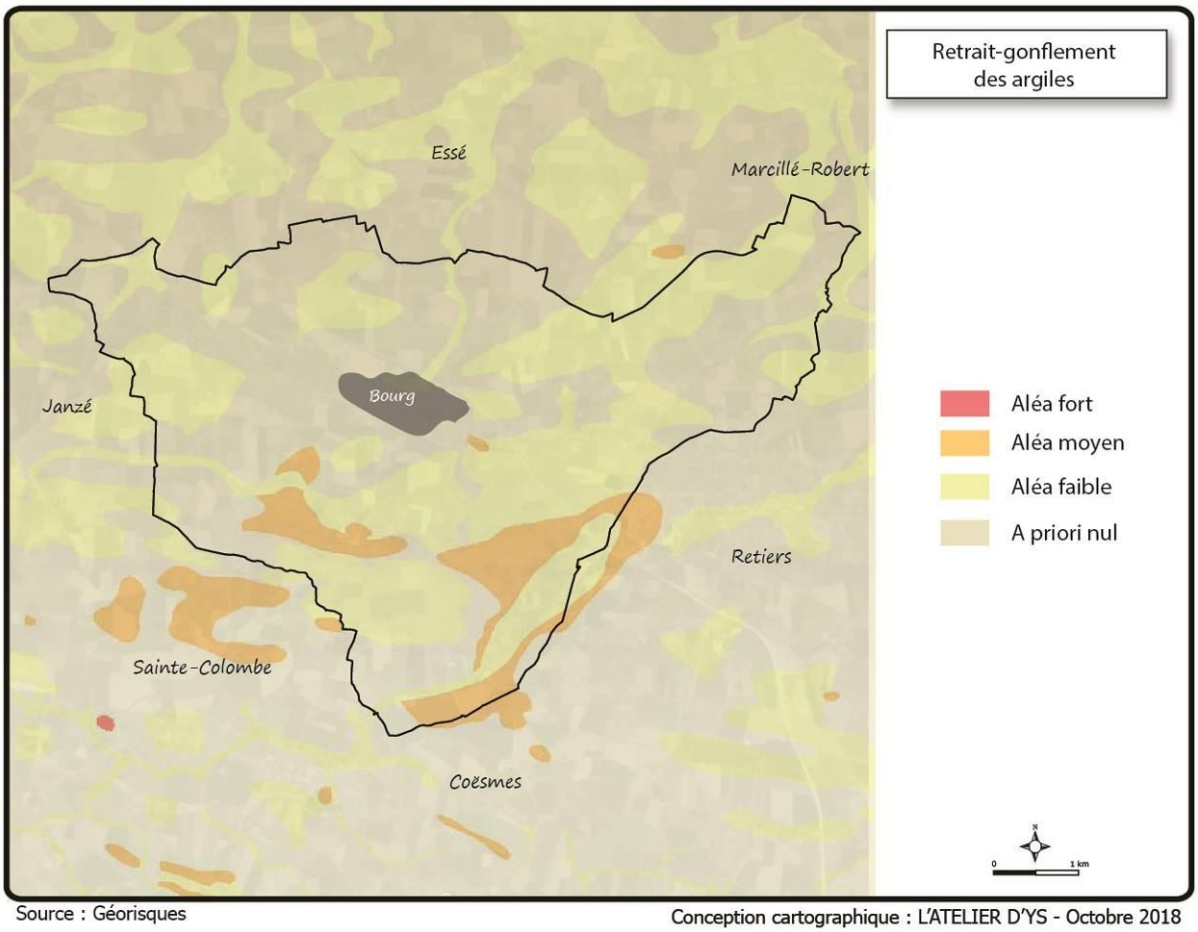
- le cas de remplacement ou d'ajout d'éléments non structuraux (extérieurs : balcons, cheminées... ; intérieurs : plafonds suspendus, objets lourds...) ;
- le cas de travaux ayant pour objet d'augmenter la SHON initiale de plus de 30% ou supprimant plus de 30% d'un plancher à un niveau donné ;
- le cas des extensions de bâtiments désolidarisées par un joint de fractionnement.

Le risque lié aux mouvements de terrain au titre du retrait-gonflement des argiles

L'étude concernant l'aléa retrait-gonflement des sols argileux dans le département d'Ille-et-Vilaine a été finalisée en janvier 2011 et les résultats obtenus sont disponibles sur le site internet www.georisques.gouv.fr.

Compte-tenu du faible niveau de sinistralité du département au regard d'autres départements et de l'absence d'aléa fort, la mise en œuvre d'un plan de prévention du risque (PPR) n'a pas été jugé prioritaire sur le département de l'Ille-et-Vilaine. Toutefois, la nécessité de communiquer sur le phénomène et de sensibiliser les différents acteurs concernés par celui-ci (professionnels de la construction, élus, maîtres d'ouvrages…) par de l'information préventive reste primordiale.

La commune du THEIL-DE-BRETAGNE est en partie impactée par le retrait-gonflement des argiles en aléas faible à moyen. Le bourg du THEIL-DE-BRETAGNE n'est soumis à aucun aléa.



Source : Géorisques

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Octobre 2018

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur :

- Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.
- Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.
- La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.
- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.
- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.
- En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.
- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

Le risque lié aux inondations

Le risque inondation représente le risque naturel le plus courant en France. Ce risque peut être accentué par l'imperméabilisation des sols, l'accélération des vitesses d'écoulement des eaux, par l'artificialisation et le resserrement des berges, ou certaines pratiques culturales et forestières.

Un plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) 2022-2027 est également applicable sur tout le territoire du bassin Loire-Bretagne. C'est le document de planification dans le domaine de la gestion des risques d'inondation (et de submersion).

Il s'impose entre autres, à différentes décisions administratives, aux documents de planification urbaine, aux SCoT et PPR. Il comprend des dispositions applicables aux territoires à risque d'inondation important.

Il a été approuvé le 15 mars 2022 par la préfète coordonnatrice du bassin, après avoir été soumis à une consultation publique du 1er mars au 1er septembre 2021.

Par ailleurs, il existe en Ille-et-Vilaine un atlas des zones inondables (AZI). Cet atlas, dépourvu de caractère réglementaire, est un outil de référence qui permet d'améliorer la connaissance. Il a pour vocation de cartographier les zones potentiellement inondables.

La commune du THEIL-DE-BRETAGNE est recensée par l'Atlas des Zones Inondables PHEC 95 du 01/01/1995.

Le risque lié aux tempêtes et grains

La tempête se caractérise par des vents violents qui dépassent 89 km/h.

Les enjeux sont humains, économiques et environnementaux.

Les moyens de prévention sont de l'ordre constructif (éviter de construire sous les lignes haute tension, respecter les normes de construction…). La prévention météorologique est aussi essentielle. Enfin, il est recommandé aux Maires d'établir et de faire vivre leur Plan Communal de Sauvegarde même s'il n'est pas obligatoire.

Toutes les communes du département sont concernées.

Le risque lié aux feux de forêt

L'été est la période de l'année la plus propice aux feux de forêt résultant des effets conjugués de la sécheresse et d'une faible teneur en eau des sols. Cependant, les mois de mars et d'avril constituent également une période délicate. Le risque d'incendie est plus lié à l'état de la forêt (sécheresse, disposition des différentes strates, entretien, densité, relief...) qu'à l'essence forestière elle-même (feuillus, résineux...)

Pour apparaître et se propager, un feu de forêt a besoin de trois éléments :

- Un combustible : la végétation forestière et subforestière. La forêt sera d'autant plus combustible que les constituants du lieu auront une teneur en eau faible (variable avec le niveau de sécheresse, le stade végétatif, la présence d'arbres secs, etc.), que ses strates seront riches en essences volatiles ou en résines ;
- Un comburant : l'oxygène de l'air. L'évolution du feu dépend très largement des caractéristiques locales du vent, elles-mêmes modifiées par le relief, voire par le feu lui-même ;
- Une source externe d'énergie : une flamme, une étincelle, un brandon. Le combustible pour s'enflammer, doit être porté à une température suffisante pour activer la réaction chimique de combustion : il y a d'abord évaporation de l'eau contenue dans le combustible (au-delà de 100°), puis émission de gaz inflammable par pyrolyse et enfin inflammation (vers 225-275°).

Toute l'année et dans l'ensemble du département, il est interdit à toute personne de porter ou d'allumer du feu sur les terrains boisés, plantations, reboisements et landes et à moins de 200 m de ces lieux.

Du 1er mars au 30 septembre, il est interdit de fumer dans ces mêmes lieux et à moins de 200 m de ces lieux.

Dans les communes classées sensibles aux incendies par l'arrêté préfectoral du 7 novembre 1980, la largeur des bandes à débroussailler et à maintenir débroussaillées, de part et d'autre de l'emprise des voies ouvertes à la circulation publique traversant les terrains précédemment cités et dans les zones situées à moins de 200 m, est fixée à 20 m.

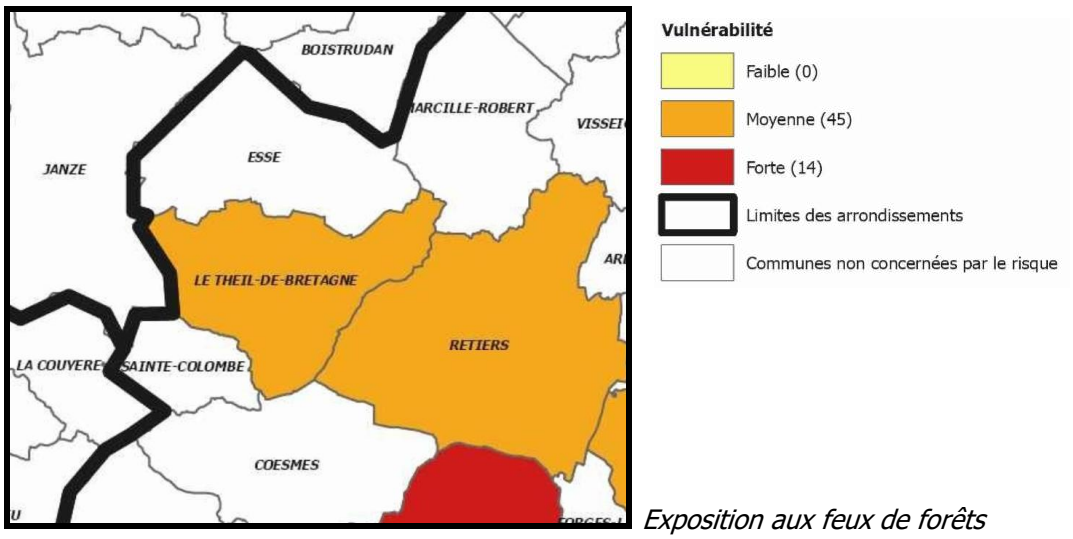
La réglementation de l'usage du feu en Ille-et-Vilaine, dans le cadre de la protection de la qualité de l'air et la protection des forêts et landes contre l'incendie, est déclinée dans l'arrêté préfectoral du 20 avril 2015. Cet arrêté abroge celui du 20 mai 1998 relatif à la protection des forêts et des landes contre l'incendie.

L'arrêté préfectoral du 7 novembre 1980 a classé, comme particulièrement sensible au risque d'incendie, certaines forêts ou massifs boisés du département.

À l'intérieur de ces espaces forestiers ou boisés, un dispositif de surveillance est activé, chaque année, en période estivale. Ce dispositif est décrit dans le schéma de liaison, réactualisé en juin 2015.

La préfecture diffuse à l'attention du public diverses informations telles que les niveaux de danger, les consignes de prudence associées ainsi que les limitations réglementaires apportées aux activités, en particulier en ce qui concerne l'accès aux massifs forestiers et l'usage du feu. Ces mesures peuvent en outre être durcies par les maires en vertu de leur pouvoir de police.

LE THEIL-DE-BRETAGNE est concernée par les feux de forêts et classée en risque « moyen » au titre de la forêt du Theil.



Exposition aux feux de forêts

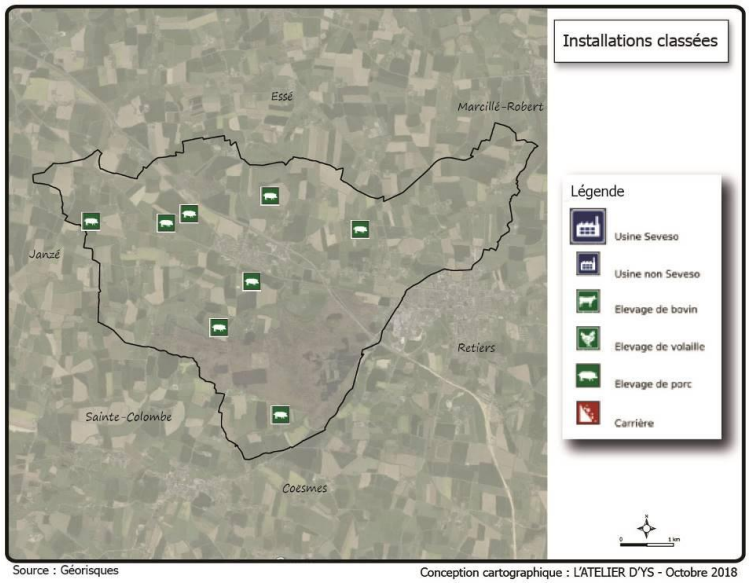
Le risque lié au radon

Ce gaz radioactif d'origine naturelle est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans la croûte terrestre, depuis la création de notre planète. Il est présent partout à la surface de la planète, à des concentrations variables selon les régions, et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques. Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les bâtiments mal ventilés.

Le potentiel radon de la commune du THEIL-DE-BRETAGNE est fort, classé en « catégorie 3 ».

8.2 Les risques technologiques

Les installations classées et industrielles

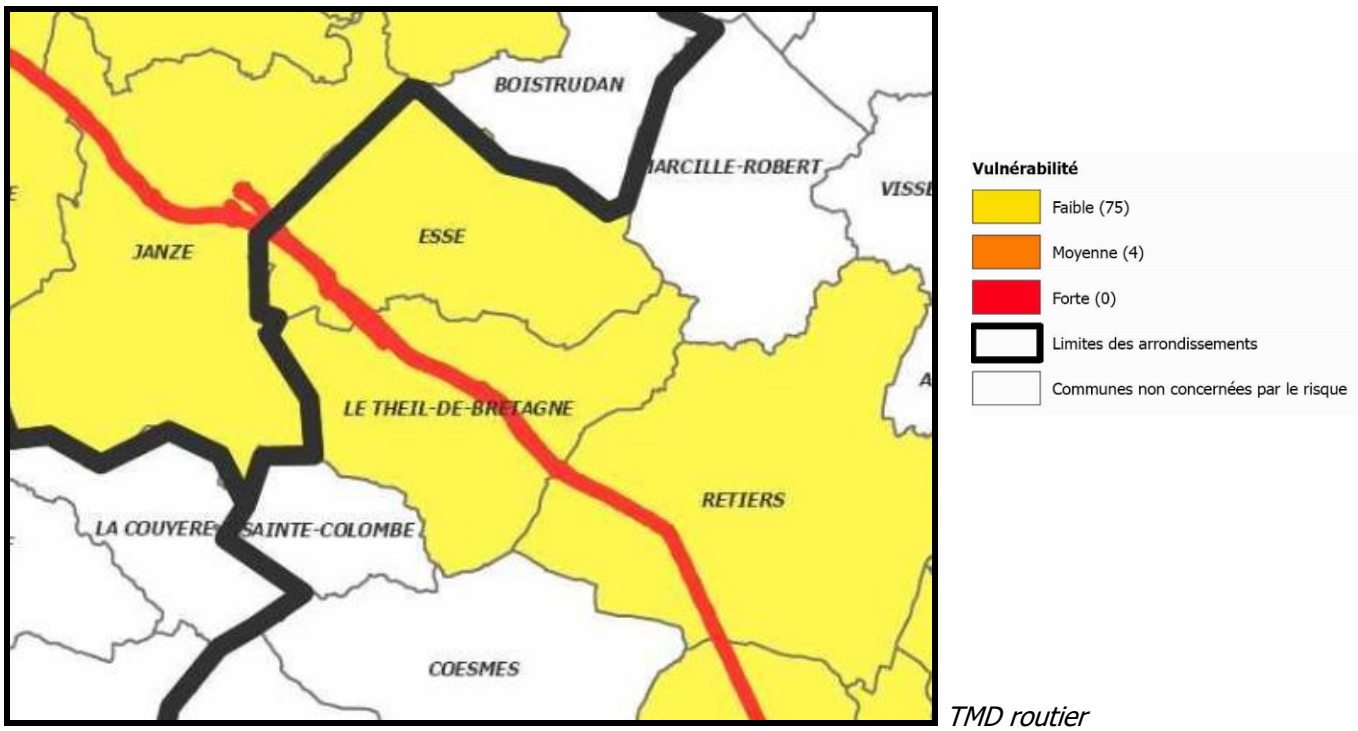


La commune du THEIL-DE-BRETAGNE compte huit installations classées, toutes de type élevage de porcs (EARL Aubrée, EARL La Chantardière, EARL Le Fresne, EARL Lecomte-Kernaleguen, GAEC de La Seiche, SCEA de La Péritière, AUBIN Hervé, BERHAULT Annick).

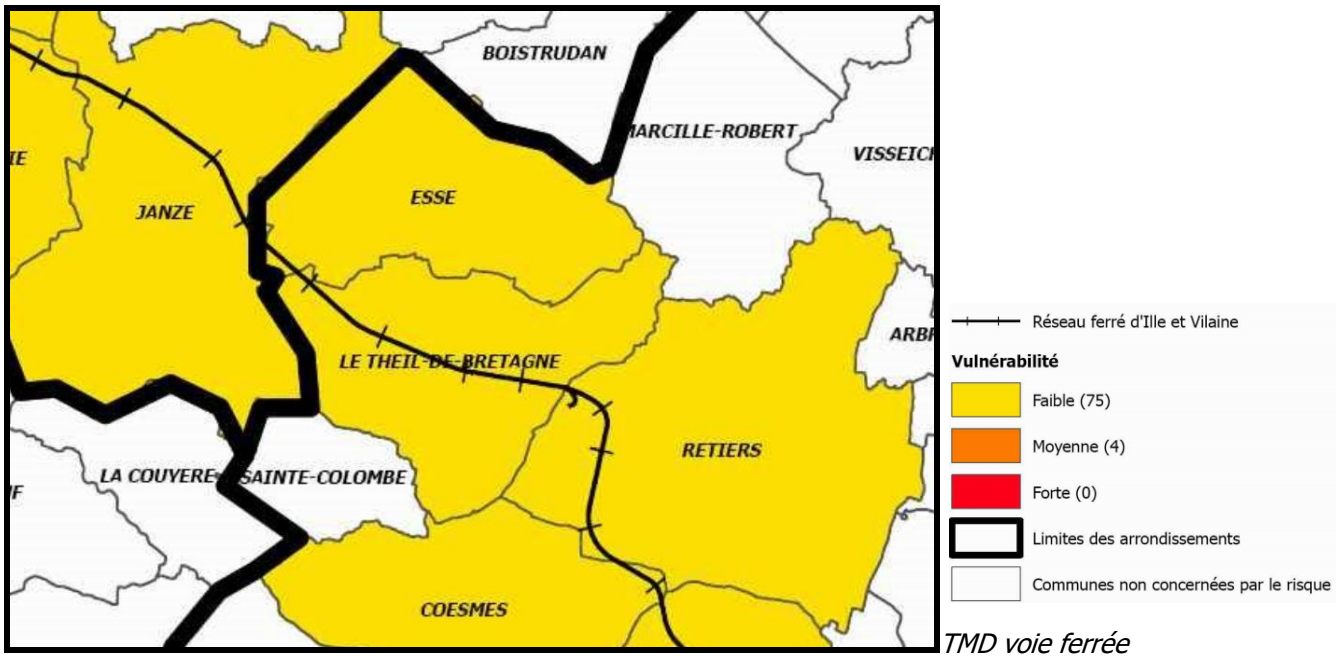
Le risque lié au transport de matières dangereuses

Le risque de Transport de Matières Dangereuses (TMD) est consécutif à un accident se produisant lors du déplacement de ces marchandises par voie routière, ferroviaire, voie d'eau ou par canalisation.

La commune du THEIL-DE-BRETAGNE est concernée par le TMD au titre du transport routier pour la RD 41 et du transport ferroviaire pour la voie ferrée.



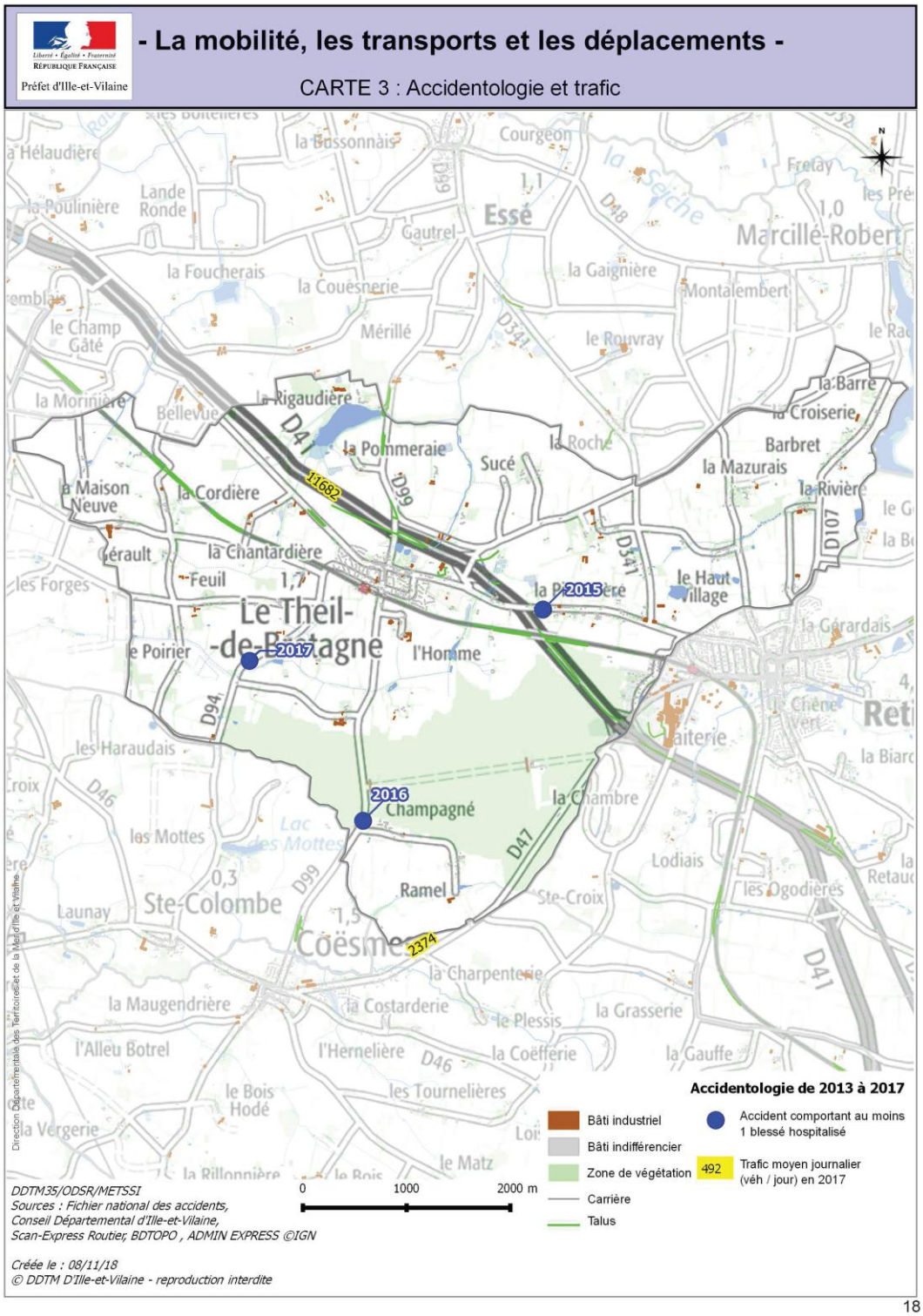
TMD routier



TMD voie ferrée

8.3 Accidentologie

Trois accidents de la circulation se sont produits sur la commune entre 2013 et 2017.



18

Synthèse des enjeux environnementaux

A l'échelle du THEIL-DE-BRETAGNE, les principaux enjeux en matière d'environnement sont résumés et déclinés en termes d'objectifs, autour des thèmes suivants :

La protection et la valorisation des milieux naturels

- Maintenir une activité agricole, gestionnaire du paysage ;
- Conserver le réseau bocager et les boisements d'intérêt écologique et paysager en définissant un statut de protection (EBC ou Loi Paysage) ;
- Développer des corridors écologiques en s'appuyant sur les vallons, le bocage et les espaces boisés ;
- Développer et conforter les continuités piétonnes, chemins de randonnées ;
- Stopper l'extension des hameaux ;
- Protéger les zones humides.

La protection du patrimoine bâti

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable et le petit patrimoine ;
- Qualifier les entrées de ville en veillant à leur intégration paysagère pour préserver l'identité de la commune.

La lutte contre les nuisances, l'amélioration de la qualité des eaux, prévention des risques

- Adapter les capacités d'assainissement aux projets en cours : extension et/ou amélioration du réseau d'assainissement, lutte contre les déversements directs, contrôle des installations d'assainissement autonome via le SPANC de Roche aux Fées Communauté ;
- Gérer les eaux de ruissellement à la source : limiter les surfaces imperméables dans les futures opérations de construction.

CHAPITRE 3

IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS

1 Rappel réglementaire

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) est entrée en application le 27 mars 2014.

Dans un contexte de crise du logement, elle traduit la volonté de l'Etat de construire plus et mieux en engageant la modernisation des règles d'urbanisme, tout en engageant la transition écologique des territoires.

Cette loi est d'application immédiate, sans mesure transitoire même pour les procédures de PLU/I en cours. La loi bouleverse en particulier les règles antérieures en ce qui concerne l'urbanisation située hors agglomération qui participe à l'étalement urbain.

La loi vise particulièrement à limiter à la fois le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers, mais aussi l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation. Plusieurs mesures y contribuent principalement :

- contrôle renforcé de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2 AU de plus de neuf ans.
- réduction des possibilités de construire en zones agricole et naturelle.
- identification des potentiels de densification des zones déjà urbanisées.
- extension du champ d'intervention de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Concrètement, le PLU doit, dans son rapport de présentation, conformément à l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme :

- **présenter une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis**, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.
- **exposer les dispositions qui favorisent la densification** de ces espaces, ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

2 Identification du potentiel de densification et de mutation

2.1 Définitions

Les potentialités de densification et de mutation sont les surfaces de terrain, construites ou non, qui pourraient faire place à des constructions pour de nouveaux logements. Ce potentiel est à rechercher dans les zones déjà urbanisées.

On distingue trois possibilités de densifier ou de faire muter (ou encore requalifier) un espace :

- **La densification des dents creuses**. Est considérée comme dent creuse un espace urbain non bâti situé entre deux zones bâties peu éloignées (maximum 40-50 mètres).

- **La démolition-reconstruction sur l'existant.** Bien souvent le poids des années, l'évolution des modes de vie ou de la dynamique économique laisse dans les bourgs des bâtiments vacants, abandonnés ou dégradés. La démolition-reconstruction permet de détruire ce qui ne donne plus une bonne image pour reconstruire un bâtiment qui récréera une dynamique au paysage urbain.

- **La division et le regroupement parcellaire** Cette méthode offre un large potentiel en renouvellement urbain. Trois cas de figure peuvent se présenter. Dans le cas de la **division simple**, il s'agit de diviser une grande parcelle en deux petites et permettre une nouvelle construction sur la parcelle libre. Dans le cas du **regroupement simple**, il s'agit de rassembler plusieurs parcelles pour créer un grand secteur pouvant accueillir une opération d'urbanisme.

  Dans le cas **de la division puis du regroupement**, il s'agit de rassembler plusieurs parcelles ou parties de parcelles pour en former une supplémentaire (exemple ci-contre).

Exemple de densification d'une zone pavillonnaire en division puis regroupement
(une troisième parcelle est créée entre deux grandes).



Source : BIMBY

2.2 Méthodologie d'identification

2.2.1 Déterminer l'enveloppe agglomérée du périmètre d'analyse

La première question qui se pose est la suivante : où s'arrête le tissu urbain ?

La démarche générale que nous suivons s'appuie sur une approche Grenelle, c'est-à-dire :

- qu'elle fait abstraction du zonage du document d'urbanisme en vigueur.
- qu'elle considère ce qui existe réellement sur le terrain à la date de l'analyse (bâti présent).

Le principe que nous respectons est celui de la continuité du bâti : il s'agit de se rapprocher au plus près du bâti. Par exemple, nous appliquons un principe de non-continuité pour tout secteur distant de plus de 50 mètres d'une construction voisine (hors abris de jardin).

Cette analyse cartographique, qui se base sur le dernier cadastre disponible et des photos aériennes récentes, est complétée par des vérifications sur le terrain et par les connaissances des élus.



Définition de l'enveloppe agglomérée du périmètre d'analyse

2.2.2 Identifier le potentiel foncier et immobilier

Cette seconde phase se déroule en trois étapes :

- extraire le non bâti de l'enveloppe agglomérée pour définir la base de travail.
- supprimer les voiries, les espaces de faible surface, certains équipements (cimetière)...
- analyser la propriété et le découpage des secteurs de potentiel.



Secteur	Localisation	Nombre de logements potentiels	Remarques
A	Les Epines	2	Parcelle densifiable.
B	Rue Amiral Ducrest	3	Accès possible par l'impasse de la Foltière.
C	Boulevard de la Gare - Rue Abbé Maignan	7	/
D	Rue Abbé Maignan	1	/
E	Rue Abbé Maignan	1	/
F	Boulevard de la Gare	11	Projet de l'espace de la Millière prévoyant un pôle enfance-jeunesse et 11 logements locatifs.
G	Rue Amand de Léon des	-	Jardin du restaurant situé au nord.

	Ormeaux		
H	Rue Amiral Ducrest - Boulevard de la Gare	2	/
I	Impasse de la Foltière	-	Secteur enclavé.
J	Impasse de la Fontaine	-	Secteur enclavé.
K	Rue Robert Bellanger	1	Terrain en vente.
L	Rue Robert Lequerré	2	/
M	Rue du Bourg Joly	2	/
N	Rue du Clos Saint-Hubert	1	Ancienne aire de jeux du lotissement.
O	Rue Amand de Léon des Ormeaux	3	/
P	Rue Amiral Ducrest - Rue Amand de Léon des Ormeaux	8	Projet de réhabilitation d'un ensemble bâti prévoyant 8 logements.

L'analyse du potentiel de densification montre qu'une quarantaine de logements pourraient théoriquement être bâtis dans le bourg.

CHAPITRE 4

BILAN DU PRÉCÉDENT PLU

L'analyse du précédent PLU, confrontée à la réalité actuelle de l'urbanisme au THEIL-DE-BRETAGNE, permet de formuler les remarques suivantes :

- Habitat :

Le précédent PLU avait mis en place un projet axé sur le développement de la zone agglomérée, mais aussi de plusieurs hameaux classés en zone NH : La Mazurais, Le Haut Village, Le Burin, La Piverdière, La Sablonnière. Outre les zones déjà urbanisées (UC et UE), quatre secteurs d'extension à court terme de l'habitat avaient été définis, sous la forme de zones 1AUE. La zone 1AUE située à l'ouest du bourg a été intégralement urbanisée (Les Croisettes), les zones 1AUE situées à l'est (La Huberdière) et au sud (Beauvais) l'ont été ou le sont actuellement partiellement. Seule la zone 1AUE située au nord du bourg, au niveau du parc du Lavoir, n'a pas été ouverte à l'urbanisation.

Par ailleurs, quatre larges secteurs d'extension à long terme avaient également été définis autour du bourg (zones 2AU). Aucun d'entre eux n'a été urbanisé.

La principale critique pouvant être formulée quant à cette urbanisation est la suivante : le développement s'est fait très majoritairement sous forme pavillonnaire, ce qui ne favorise pas le parcours résidentiel et induit sur le long terme une baisse du taux d'occupation par logement.

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU permettront de transcrire plus efficacement la mixité des logements dans les futures opérations, permettant le parcours résidentiel.

- Activité économique :

Le précédent PLU avait également anticipé le développement économique de la commune. La zone d'activités du Bourg Neuf avait été classée en zone UA, et une petite extension avait été prévue (zone 1AUA). De plus, une zone 1AUA et une zone 2AUA étaient prévues au niveau du Chalonge. Celles-ci n'ont pas été réalisées.

Par ailleurs, une zone UA et une petite extension à long terme (non réalisée) avaient été définies au Mili.

- Équipements :

Trois zones à vocation d'équipements UL avaient été prévues, englobant le parc du Lavoir, une zone naturelle à proximité ainsi que le stade André Hoisnard. Un secteur d'extension à court terme à vocation d'équipements (1AUL) avait aussi été défini dans le prolongement du stade, mais celui-ci n'a pas été urbanisé.

D'autre part, dans la continuité de la zone agglomérée de Retiers, une zone 1AUL avait été prévue pour une extension du collège de la Roche aux Fées, de même qu'une zone 1AUNPL dans le prolongement nord du champ de foire de Retiers (classé en zone NPL). Aucun d'entre eux n'a été urbanisé.

- Préservation de l'espace rural :

L'espace agricole se retrouve en zone A, ce qui le préserve d'une urbanisation non maîtrisée sous forme d'habitat, luttant ainsi conte le mitage de cet espace.

Les hameaux non constructibles sont classés en zone NA.

- Protection de l'environnement :

La zone naturelle NPA correspond aux secteurs bénéficiant d'une forte protection paysagère, ce sont essentiellement les boisements et les vallons. La forêt est intégralement classée en EBC, tout comme d'autres boisements plus modestes.

Ces différentes remarques servent de base à l'élaboration du nouveau projet urbain exprimé dans ce PLU.

CHAPITRE 5

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Le PADD répond aux enjeux communaux définis lors du diagnostic territorial de manière efficiente, en composant avec ses atouts et ses faiblesses. Conformément à l'article L 151-5 du code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- **définit** 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.
- **définit** les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- **fixe** des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

1 Rappel des grandes orientations du PADD et traduction réglementaire de ses objectifs

1.1 Maîtriser et recentrer le développement urbain

Objectifs :

1. **Continuer à produire du logement**
2. **Densifier le bourg**
3. **Remplir le lotissement de la Huberdière**
4. **Faire baisser la vacance**
5. **Recentrer l'urbanisation**
6. **Permettre les changements de destination**
7. **Conforter le bourg en limitant ses extensions**
8. **Modérer la consommation d'espace**
9. **Favoriser la mixité urbaine et sociale**

Traduction règlementaire :

1. Le zonage délimite des zones constructibles à vocation d'habitat (UC, UE et 1AUE) qui permettront l'implantation d'une centaine de nouveaux logements.
2. Parmi eux, une trentaine pourrait se faire en densification du bourg.
3. 33 logements pourront également prendre place dans le lotissement communal de la Huberdière, en cours d'aménagement.
4. L'objectif est de remettre sur le marché 15 logements actuellement vacants.
5. Le zonage ne délimite aucune zone constructible à vocation d'habitat en dehors du bourg et de ses extensions. Cependant, le règlement écrit des zones A et N offre des possibilités d'évolution pour les habitations situées en dehors de la zone agglomérée : extensions, annexes, réfections, réhabilitations…
6. Les changements de destination pourraient aboutir à la production de 3 logements.
7. Deux secteurs d'extension urbaine, situés dans le prolongement sud du lotissement de la Huberdière et à Beauvais, représentant au total 1 hectare, permettront l'accueil d'une vingtaine de logements.
8. Le PLU prévoit une réduction de la consommation d'espaces par rapport à la décennie 2011-2021, grâce notamment à un objectif de densité de 20 logements par hectare.
9. La volonté est d'essayer d'intégrer une programmation de logements sociaux dans les opérations, de poursuivre la diversification des types d'habitat et de favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle sur le territoire.

1.2 Conforter le cadre de vie communal

Objectifs :

1. **Anticiper l'évolution des équipements et services**
2. **Améliorer l'offre en stationnement**
3. **Encourager les mobilités douces**
4. **Développer le covoiturage**
5. **Accompagner le développement des énergies renouvelables**
6. **Permettre le développement des communications numériques**
7. **Prendre en compte le risque d'inondation**

Traduction règlementaire :

1. Le zonage délimite quatre zones à vocation d'équipements collectifs (UL) qui couvrent les équipements sportifs situés au sud du bourg, le parc du lavoir, le cimetière et le champ de foire situé dans la zone agglomérée de Retiers.
2. Une offre de stationnement suffisante doit être prévue ou maintenue, en particulier aux abords des commerces et des équipements (la Millière et la gare notamment).
3. Il est envisagé la réalisation d'une liaison douce au niveau de l'entrée de ville Est et une sécurisation globale des axes routiers dans la traversée du bourg.
4. Les deux aires de covoiturage existantes, situées à proximité de la ZA du Bourg Neuf et à la Sablonnière, seront confortées.
5. Une démarche de qualité environnementale sera favorisée et encouragée pour les constructions neuves.
6. Toutes les nouvelles constructions à vocation d'habitat seront centralisées dans le bourg, facilitant le développement des communications numériques.
7. Les constructions nouvelles seront limitées dans le périmètre de l'Atlas des Zones Inondables.

1.3 Pérenniser l'activité économique

Objectifs :

1. **Conforter les zones d'activités du Bourg Neuf et de Beauvais**
2. **Conforter les commerces et services**
3. **Favoriser l'agriculture et la sylviculture**
4. **Assurer l'avenir des activités installées en campagne**

Traduction règlementaire :

1. Les zones d'activités du Bourg Neuf et de Beauvais seront confortées, sans extension de leur périmètre.
2. Certains locaux commerciaux situés dans le bourg ne pourront pas changer de destination.
3. Plus de 70% du territoire communal sont classés en zone agricole, pour permettre le développement de l'activité agraire. Par ailleurs, le foncier nécessaire aux activités sylvicoles devra être maintenu, notamment dans la forêt du Theil, pour permettre la valorisation de ce massif par la production de matériaux renouvelables.
4. Des STECAL à vocation économique sont créés pour pérenniser les activités en campagne.

1.4 Préserver le patrimoine naturel et paysager

Objectifs :

1. **Préserver les réservoirs de biodiversité et leurs fonctions**
2. **Protéger la trame bleue**
3. **Conserver la trame verte**
4. **Mettre en valeur les paysages communaux**
5. **Protéger les éléments du patrimoine bâti d'intérêt local**

Traduction règlementaire :

1. Les réservoirs de biodiversité, notamment la forêt du Theil, ainsi que les corridors écologiques, sont majoritairement classés en zone N.
2. La trame bleue (zones humides, plans d'eau et abords des cours d'eau) est très majoritairement classée en zone N.
3. 435 ha de boisements (dont la forêt du Theil) ainsi que 20 km de linéaires bocagers sont protégés au titre des espaces boisés classés. De plus, environ 149 km de haies sont classés en éléments de paysage à préserver.
4. La diversité des paysages est préservée : la forêt, les bois et les vallons sont classés en zone N, la campagne est classée en zone A. Par ailleurs, grâce au recentrage de l'urbanisation, l'étalement urbain et le mitage seront limités.
5. Le règlement protège 69 éléments du petit patrimoine : fours, puits, soues, lavoir, moulin.

2. Le développement de l'habitat

2.1 Les prévisions démographiques

2.1.1 Rappel de l'évolution démographique récente

Population en 2022	**1 720**

Taux de croissance annuelle	99-10	10-15	15-22
	3,0%	**2,7%**	**-0,5%**

Nombre de personnes par ménage	2021
	2,50

LE THEIL-DE-BRETAGNE se caractérise par une croissance démographique très soutenue entre 1999 et 2015, où la commune a accueilli plus de 600 nouveaux habitants. En revanche, depuis 2015, la commune a perdu une cinquantaine d'habitants.

Le desserrement des ménages sur la commune est net : la taille moyenne des ménages du THEIL-DE-BRETAGNE est passée de 2,64 personnes par logement en 2010 à 2,50 en 2021.

2.1.2 Le desserrement des ménages

Pour estimer quantitativement les besoins en logements pour la commune, il est nécessaire d'ajouter aux logements prévus pour atteindre l'objectif démographique (cf. paragraphe suivant 2.1.3) les logements nécessaires pour faire face au desserrement des ménages. En effet, sous l'effet du vieillissement de la population, de la baisse du nombre moyen d'enfants par femme, de la multiplication de familles monoparentales et de la décohabitation plus précoce des jeunes adultes, le nombre de personnes par ménage diminue. La taille moyenne des ménages en France est ainsi passée de 3,08 personnes en 1968 à 2,16 personnes en 2021.

Au THEIL-DE-BRETAGNE, les besoins liés au desserrement des ménages sont ainsi évalués :

Population de 2010 / Taille des ménages de 2021 = 622	—	Nombre de résidences principales en 2010 = 570	=	Desserrement des ménages = 52

Au THEIL-DE-BRETAGNE, entre 2010 et 2021, il a fallu construire 52 logements pour faire face au desserrement des ménages. Ceci représente un besoin de 48 logements pour les 10 prochaines années.

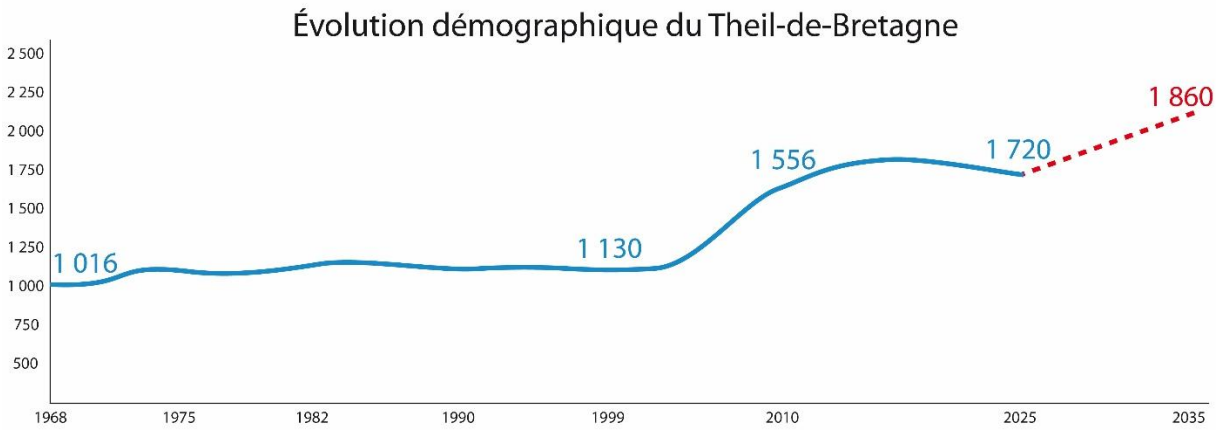
2.1.3 Les scénarios de développement démographique

Différents scénarios de développement démographique ont été étudiés pour les 10 prochaines années :

- ✓ Hypothèse n°1 : une hypothèse basse de croissance démographique de 0,8% par an, comparable à la tendance communale lissée depuis 2015. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 140 habitants d'ici 2035. Si l'on ajoute le besoin en logements lié au desserrement des ménages, cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin d'environ **105 logements**.
- ✓ Hypothèse n°2 : une hypothèse intermédiaire de croissance démographique de 1,2% par an. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 220 habitants d'ici 2035. Si l'on ajoute le besoin en logements lié au desserrement des ménages, cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin d'environ **140 logements**, correspondant à l'objectif du PLH de Roche aux Fées Communauté.
- ✓ Hypothèse n°3 : une hypothèse haute de croissance démographique de 1,7% par an. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 315 habitants d'ici 2035. Si l'on ajoute le besoin en logements lié au desserrement des ménages, cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin d'environ **175 logements**.

Un apport de population trop important au THEIL-DE-BRETAGNE entraînerait des problématiques d'équipements pour la commune et une modification de son caractère, ainsi qu'une consommation d'espaces excessive.

De ce fait, les prévisions démographiques se basent sur l'hypothèse n°1, à savoir un objectif d'environ 1 860 habitants à l'horizon 2035.



Ces prévisions sont justifiées par :

- la situation favorable qu'occupe la commune, entre Janzé et Retiers, respectivement qualifiées de pôle de bassin et pôle intermédiaire structurant dans l'armature territoriale du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Vitré.
- la desserte de la commune par une halte ferroviaire et par la voie express Rennes-Angers.
- la présence d'une zone d'activités sur son territoire (ZA du Bourg Neuf).
- la présence de services et équipements collectifs sur la commune.
- la situation de la commune au cœur d'un espace naturel (trame verte et bleue) et paysager (bocage, vallons, patrimoine bâti…) de qualité.

2.2 Les objectifs de production de logements

2.2.1 La densification du bourg

L'analyse des capacités de densification et de mutation du bourg du THEIL-DE-BRETAGNE (cf. chapitre 3) comptabilise un potentiel théorique d'une quarantaine de logements.



Potentiel de densification du bourg

Globalement, ce recensement montre qu'il existe un réel gisement foncier dans l'enveloppe urbaine qui n'est pas utilisé. La commune a décidé de faire de l'urbanisation de ces secteurs de densification une priorité, étant donné :

- leur localisation au sein du bourg.
- leur desserte par des voies de communication.
- leur desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité et de téléphone.
- l'impact nul sur l'activité agricole et sur les milieux naturels (notamment les zones humides).

Mais ceci ne constitue que des estimations théoriques dans le sens où :

- elles ne tiennent pas compte du phénomène de rétention foncière.
- elles intègrent des divisons (parfois peu probables) de parcelles.
- certaines parcelles ciblées constituent les jardins de logements situés sur un autre îlot de propriété.
- certains secteurs présentent des caractéristiques telles qu'il est assez peu probable que de nouvelles constructions s'y implantent.

Tout ce potentiel théorique n'est donc pas à considérer comme urbanisable à coup sûr.

Ainsi, pour couvrir les besoins communaux estimés pour la prochaine décennie, sur la quarantaine de logements théoriques, **33 logements** sont retenus comme pouvant raisonnablement être réalisés.

2.2.2 La résorption de la vacance

Le PLH de Roche aux Fées Communauté vise la remise sur le marché d'une part de logements actuellement vacants.

Même si le taux de logements vacants du THEIL-DE-BRETAGNE est faible (4,3% en 2021), les élus ambitionnent de produire **15 logements** dans le stock de logements vacants disponibles.

2.2.3 Le remplissage du lotissement de la Huberdière

Le lotissement communal de la Huberdière est en train d'être réalisé dans la partie est du bourg. Le permis d'aménager a été accordé en 2023. Un fort blocage foncier a empêché l'urbanisation de ce secteur pendant des années, expliquant la perte de population récente. C'est pourquoi la commune a engagé une procédure d'expropriation pour acquérir ce foncier et ainsi produire du logement.

Cette opération occupe une surface totale de 2 ha et prévoit 33 logements.

Début 2025, un tiers est déjà réservé ou en cours de vente.



Plan de composition du lotissement de la Huberdière

Ainsi, parmi les besoins en logements estimés pour les 10 prochaines années, **33 logements** pourront être réalisés au sein de ce lotissement de la Huberdière.

2.2.4 La production de logements par changement de destination

Lors de la dernière décennie, quelques anciens bâtiments agricoles situés en campagne ont été transformés en logements. Pour les dix années à venir, les élus estiment qu'il pourrait y en avoir autant. L'objectif est donc la création de **3 logements** par changement de destination.

2.2.5 La nécessaire ouverture de zones à urbaniser

Le paragraphe suivant décrit les secteurs ouverts à l'urbanisation par le présent PLU, c'est-à-dire ceux pouvant être considérés comme situés en extension du bâti existant.

Faute d'avoir le potentiel suffisant au sein de la partie agglomérée du bourg, pour répondre aux objectifs communaux, les élus ont décidé d'ouvrir deux secteurs à l'urbanisation, d'une superficie totale de 1 ha, situés dans la continuité est et sud du bourg.



Secteurs d'extension urbaine à vocation d'habitat

Le choix s'est porté sur deux secteurs situés à l'écart des éléments majeurs de la trame verte et bleue communale (absence de cours d'eau, de zones humides et de réservoirs de biodiversité notamment), et en dehors des zones de risques et des zones concernées par des pollutions.

2.2.5.1 Secteur de La Belle Motte

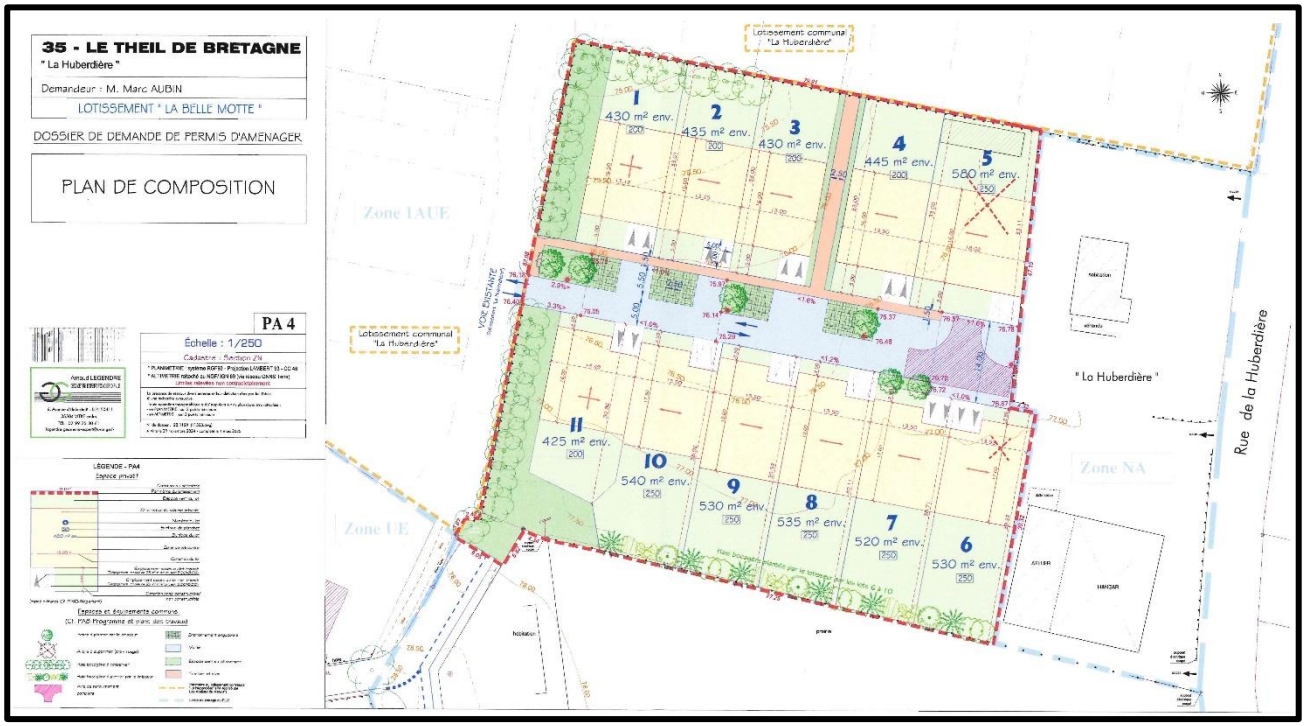
Ce secteur se situe dans la partie est du bourg :

- dans le prolongement sud du lotissement communal de la Huberdière en cours d'aménagement.
- à proximité de l'échangeur de la RD 41 (Rennes-Angers).
- à proximité de la liaison cyclable en direction de Retiers.
- à proximité de la zone d'activités du Bourg Neuf.

Il couvre partiellement la parcelle ZN n°51, qui ne figure pas dans le registre parcellaire graphique 2023.

D'une superficie de 0,7 ha, ce secteur accueillera **11 nouveaux logements**, soit une densité minimum de 16 logements par hectare.

Bien qu'un permis d'aménager ait déjà été autorisé sur ce secteur en 2025, il fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation et est classé en zone 1AU (horizon 0-5 ans).



Plan de composition du lotissement de la Belle Motte

Impact sur l'activité agricole :

La parcelle n'est pas cultivée.

2.2.5.2 Secteur de Beauvais

Ce secteur se situe dans la partie sud du bourg, à Beauvais, dans le prolongement est d'un petit lotissement de 4 lots en cours d'aménagement.

Il couvre partiellement la parcelle ZY n°77, qui ne figure pas dans le registre parcellaire graphique 2023.

D'une superficie de 0,3 ha, ce secteur accueillera au moins **7 nouveaux logements**, soit une densité minimum de 22 logements par hectare.

Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation et est classé en zone 1AU (horizon 0-5 ans).

Impact sur l'activité agricole :

La parcelle n'est pas cultivée.

2.2.6 Récapitulatif de la répartition des nouvelles constructions à usage d'habitation

Rappelons que l'objectif principal des élus, pour les dix années à venir, est de pouvoir atteindre la population d'environ 1 860 habitants afin de maîtriser le développement de l'urbanisation.

La zone constructible doit ainsi permettre la construction d'**environ 100 logements** nouveaux.

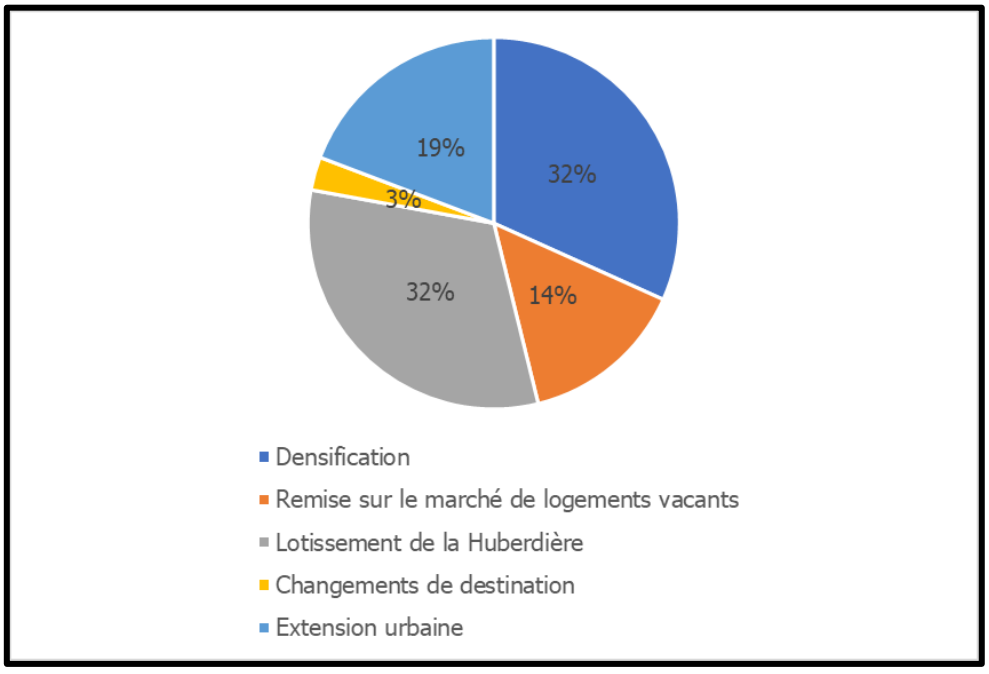
La densification du bourg offre un potentiel de l'ordre de **33 logements.**

D'autre part, le PLU table sur la remise sur le marché de **15 logements** vacants.

Par ailleurs, le lotissement communal de la Huberdière en cours d'aménagement accueillera **33 logements**.

L'objectif de production de logements par changement de destination représente **3 logements**.

Quant aux secteurs d'extension, **environ 20 logements** pourront y voir le jour.



L'objectif initial de la commune du THEIL-DE-BRETAGNE ne pourra donc être atteint qu'en l'absence de rétention foncière.

Le potentiel au sein des zones constructibles, mis en avant par les élus, montre que les choix retenus par la commune sont compatibles avec les objectifs énoncés, à savoir une évolution dans l'esprit d'un développement durable via l'optimisation de la ressource foncière.

2.3 Les objectifs de mixité sociale

Initialement, il était prévu un macro-lot pour faire du logement aidé dans le lotissement communal de la Huberdière. Cependant, face au refus des bailleurs sociaux de produire des logements aidés dans cette opération, ce macro-lot a été supprimé.

Néanmoins, une vingtaine de logements est prévue dans deux opérations de renouvellement urbain :

- 11 logements aidés dans l'opération de renouvellement urbain de la Millière, située boulevard de la Gare, menée avec l'EPF.
- 10 logements aidés dans un bâtiment situé en face de l'église que la commune a acquis.



Objectifs de mixité sociale

2.4 Les orientations d'aménagement et de programmation

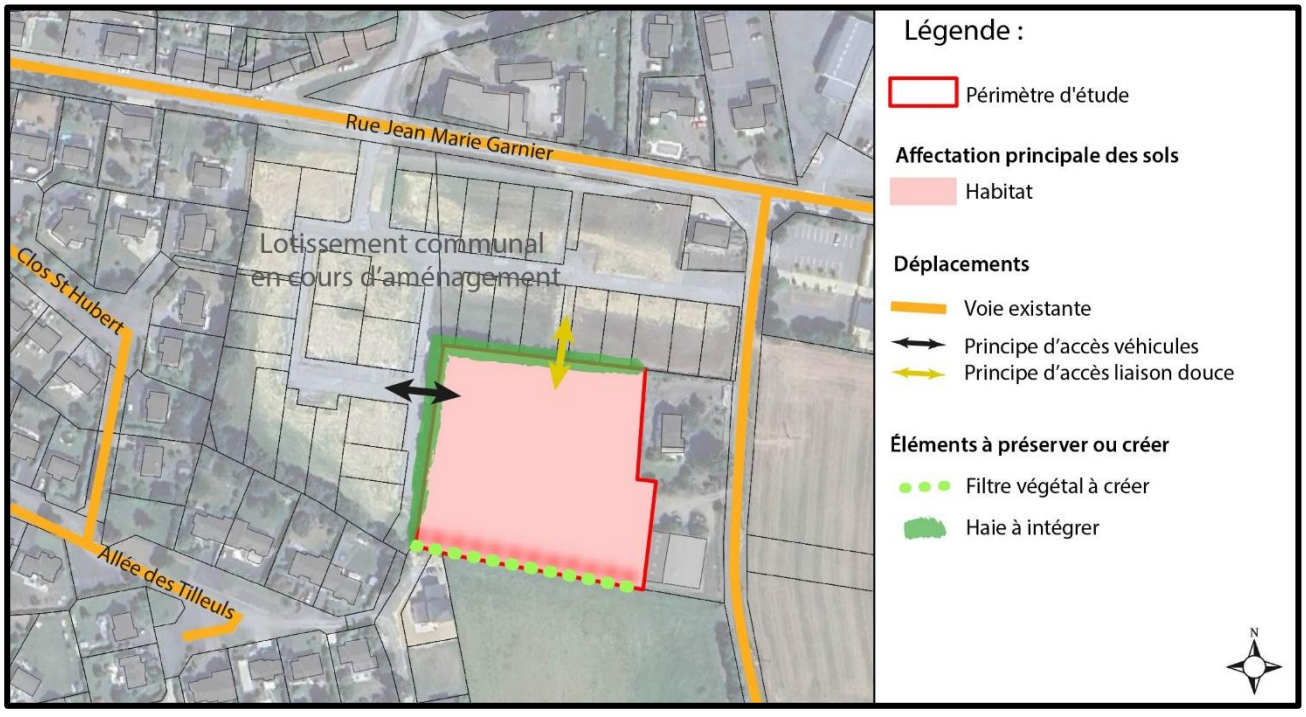
2.4.1 Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent exposer les principes d'aménagement dans une relation de compatibilité, en termes de performances énergétiques et environnementales, d'accès, de voirie structurante, d'espaces publics à créer, de cheminements doux, d'éléments végétaux à préserver dans une perspective de respect des principes de développement durable.

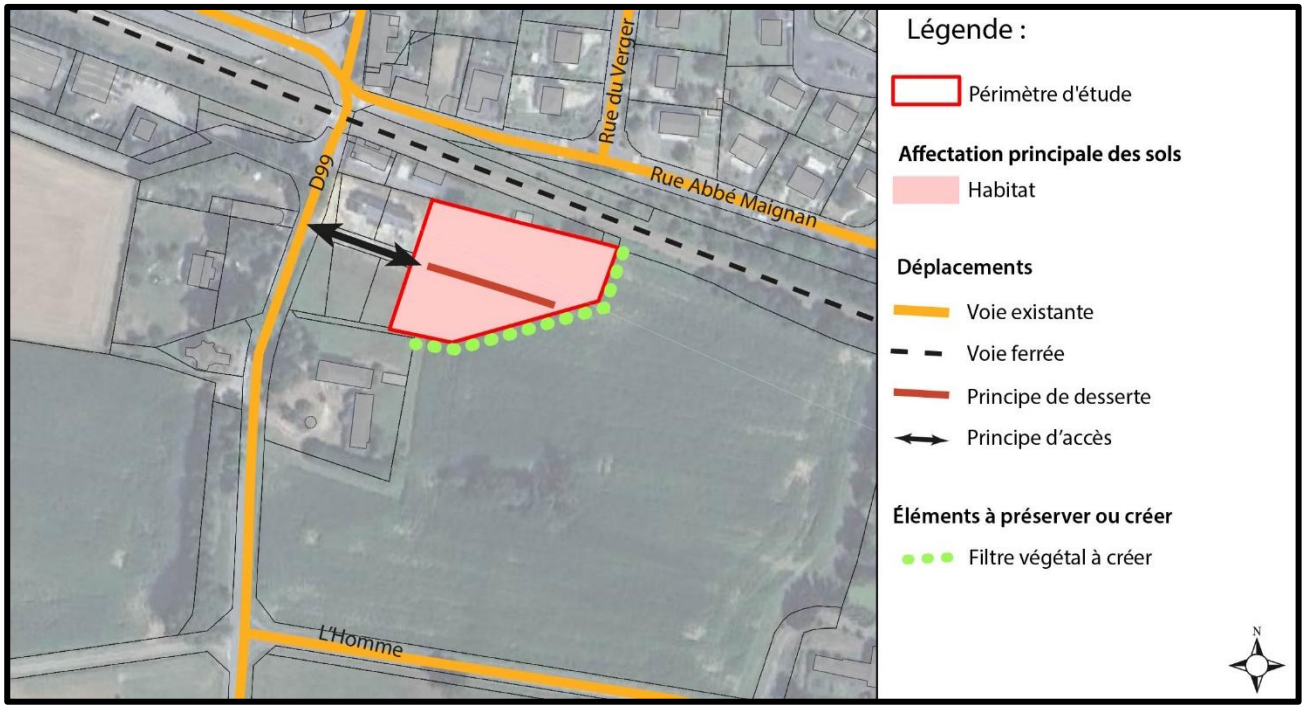
Elles présentent deux avantages : d'une part un respect obligatoire par les aménageurs futurs, publics ou privés, d'autre part une information fournie aux riverains, voire aux autres habitants de la commune, quant au devenir de ces sites.

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies sur les secteurs d'extension urbaine à vocation d'habitat :

OAP « La Belle Motte »



OAP « Beauvais »



2.4.2 Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques

Des orientations d'aménagement et de programmation thématiques complètent les prescriptions définies dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles applicables aux zones à vocation d'habitat. Celles-ci ont pour vocation de fixer les grandes orientations visées par la collectivité à mener sur les thématiques suivantes :

- Implantation du bâti.
- Économie d'espace.
- Économie d'énergie.
- Limitation du vis-à-vis.
- Mutualisation des accès et du stationnement.
- Division parcellaire.
- Composition urbaine et typologie du bâti.

3. Le développement de l'activité économique

3.1 La confortation des zones d'activités

La ZA du Bourg Neuf

La commune du THEIL-DE-BRETAGNE se doit de permettre l'extension des entreprises déjà implantées dans la zone d'activités du Bourg Neuf, mais aussi d'être en mesure d'accueillir de nouvelles entreprises en optimisant le foncier existant, et ce afin d'assurer les emplois et les services.

C'est pourquoi une zone à vocation économique (UA) est délimitée sur le périmètre actuel de cette zone d'activités du Bourg Neuf, d'une superficie de 3,8 ha et située à la sortie est du bourg, à proximité de l'échangeur de la RD 173.



Délimitation de la zone UA de la ZA du Bourg Neuf

La ZA de Beauvais

Une deuxième zone UA d'une superficie de 0,8 ha est également prévue à Beauvais, couvrant les entreprises de garage, de plombier/chauffagiste ainsi que l'atelier communal.



Délimitation de la zone UA de la ZA de Beauvais

Le secteur du Mili

Enfin, une troisième zone UA d'une superficie de 1 ha est prévue au Mili, sur la route de Retiers, couvrant un garage (à l'ouest) ainsi que le bâtiment que ce dernier occupait précédemment (à l'est).



Délimitation de la zone UA du Mili

3.2 La définition d'un STECAL à vocation économique

3.2.1 Présentation

Conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le PLU peut définir, de manière exceptionnelle, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) qui autorisent des constructions nouvelles dans les zones naturelles, agricoles ou forestières.

Un STECAL à vocation économique a été défini au Chalonge, à environ 1 km à l'est du bourg, couvrant une activité de paysagiste. D'une superficie de 0,83 ha, cet espace lui est nécessaire pour entreposer son matériel et ses plants, ainsi que pour exposer ses produits.

Les sous-destinations autorisées dans ce STECAL sont « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « Logement » (sous conditions).



STECAL du Chalonge

3.2.2 Règlement applicable

Le règlement applicable dans ce STECAL est celui de la zone AE. Cette zone est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Les volumes ainsi que l'implantation des constructions sont réglementés pour en assurer une meilleure intégration dans l'environnement. Seules sont possibles les extensions des constructions existantes, dans la limite de 30% par rapport à l'emprise au sol existante.

3.2.3 Impact sur les exploitations agricoles

Ce STECAL ne comprend pas de parcelles exploitées figurant au registre parcellaire graphique 2023, ni de parcelles considérées comme des ENAF par le MOS. L'impact sur les exploitations agricoles sera donc nul.

3.3 La définition d'un STECAL à vocation d'hébergement/loisirs

3.3.1 Présentation

Un STECAL à vocation d'hébergement/loisirs a été défini sur la commune du THEIL-DE-BRETAGNE.

Ce STECAL, d'une superficie de 4,6 ha, est situé à environ 2 km au nord du bourg, au lieu-dit La Rigaudière.



STECAL de La Rigaudière

Le périmètre de ce STECAL couvre le château de la Rigaudière et ses dépendances, actuellement occupé par l'EHPAD Albert-Aubry.

Devenu trop vétuste pour accueillir les résidents, le château a été mis en vente et une promesse d'achat a été actée.

Les occupants déménageront fin 2026 dans le nouvel hôpital de Janzé et le nouvel EHPAD de Corps-Nuds.

Le porteur de projet qui prévoit d'acquérir les lieux envisage la rénovation et la transformation du site en un lieu événementiel, avec des travaux qui démarreraient en 2027.

Dans sa globalité, le domaine de la Rigaudière comprend un château, mais aussi un étang de 13 ha, pour un total de 39 ha de domaine. C'est l'ensemble qui sera exploité.



Vue d'ensemble du château de La Rigaudière et de ses annexes

Le projet prévoit notamment la création :

- de salles de séminaires et de cuisines au rez-de-chaussée du château.
- de suites de luxe à l'étage du château.
- d'une orangerie de 600 m² pour l'accueil de mariages.
- d'une piscine de 200 m² au nord du château.
- de 50 chambres d'hébergement dans le bâtiment situé à l'est du château.
- d'un camping dans l'enceinte du jardin comprenant des tentes, des roulottes… mais aussi des sanitaires.
- d'un logement de fonction dans les bâtiments existants situés au sud-est du site.
- de stationnement dans la partie sud-ouest du site.
- de pontons au niveau de l'étang.

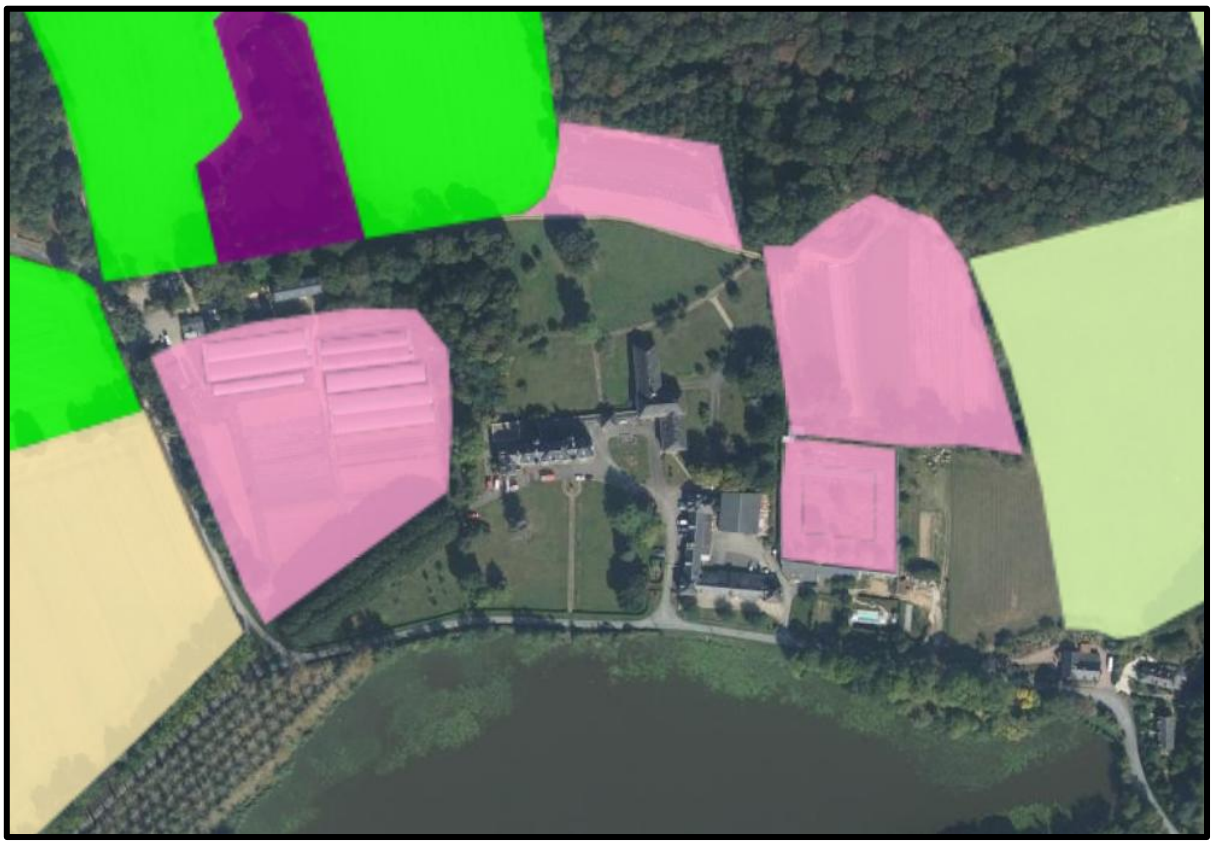
3.3.2 Règlement applicable

Le règlement applicable dans ce STECAL est celui de la zone NT.

Les volumes ainsi que l'implantation des constructions sont réglementés pour en assurer une meilleure intégration dans l'environnement.

3.3.3 Impact sur les exploitations agricoles

Ce STECAL comprend de parcelles exploitées (cultures maraîchères) figurant au registre parcellaire graphique 2023 (0,6 ha), et des parcelles considérées comme des ENAF par le MOS (1 ha).



Extrait du registre parcellaire graphique 2023



Localisation des parcelles ENAF au MOS (en jaune)

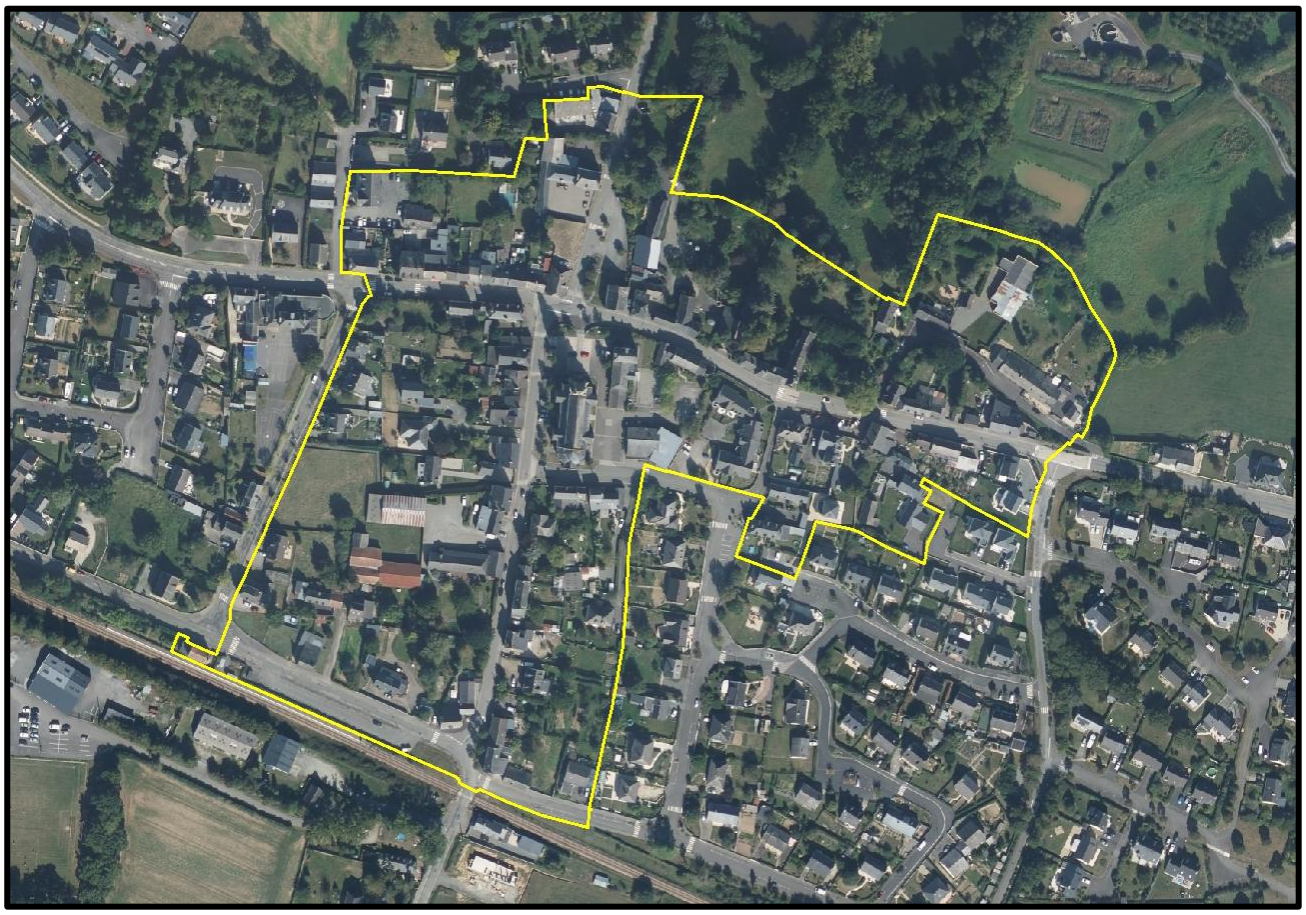
3.4 La préservation du commerce

3.4.1 La centralité

Le SCoT du Pays de Vitré définit la centralité comme un secteur de centre-bourg caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines telles que l'habitat, les activités commerciales et équipements.

Il ajoute que la localisation de nouveaux bâtiments à vocation commerce de plus de 1 000 m² se fera prioritairement dans les centralités.

La centralité du THEIL-DE-BRETAGNE correspond à une zone resserrée du bourg, à l'intérieur de laquelle la majorité des petits commerces existants se situe et correspondant peu ou prou à la zone UC du PLU :



Délimitation de la centralité

Le PLU du THEIL-DE-BRETAGNE prévoit, dans son règlement littéral, que seule la centralité, identifiée aux documents graphiques du PLU, accueille les nouvelles constructions relevant des sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » et « Restauration ».

3.4.2 L'interdiction du changement de destination de certains commerces

En application de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme, le PLU 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. »

Participant pleinement à l'animation du bourg, plusieurs locaux commerciaux sont identifiés à ce titre et leur changement de destination est interdit : la boulangerie, la boucherie/traiteur, le restaurant, le salon de coiffure et l'ancien café.



Localisation des commerces/services ne pouvant pas faire l'objet d'un changement de destination

3.5 La protection de l'activité agricole

Les 1 868 ha qui sont déclarés à la PAC 2023 sur le territoire communal (pour un total de 66 déclarants) prouvent que l'activité agricole est encore présente sur le territoire communal.

De plus, toutes les terres exploitées ne sont pas forcément déclarées à la PAC. Les parcelles ayant un potentiel agronomique ou économique et par exemple en friche ou utilisées pour des usages de loisirs ne font pas l'objet de déclaration.

L'objectif est d'assurer la pérennité de cette économie agricole et de permettre son développement.

C'est pourquoi la zone agricole définie couvre la très grande majorité des parcelles cultivées du territoire communal ainsi que les constructions à usage agricole, soit plus de 1 600 hectares.



Zone agricole du PLU

D'autre part, la volonté de limiter les constructions nouvelles en secteur agricole constitue une des mesures les plus fortes du PLU en faveur de la conservation des terres agricoles. Aucun hameau ne pourra accueillir de nouveaux logements. Les constructions existantes à vocation d'habitat pourront seulement faire l'objet d'extensions et d'annexes.

Les élus du THEIL-DE-BRETAGNE souhaitent également valoriser autant que possible le potentiel foncier situé dans l'enveloppe urbaine actuelle.

Rappelons aussi que ce projet de PLU garantit une meilleure utilisation de l'espace disponible, au travers notamment de densités bâties plus élevées que dans le passé.

Enfin, le dimensionnement des zones constructibles est réduit par rapport au précédent PLU (cf. chapitre 7).

3.6 La protection de l'activité sylvicole

L'objectif est de maintenir le foncier nécessaire aux activités sylvicoles, notamment dans la forêt du Theil, pour permettre la valorisation de ce massif par la production de matériaux renouvelables.

C'est pourquoi le règlement de la zone naturelle, qui comprend tous les boisements, autorise la sous-destination « Exploitation forestière ».

Cette zone naturelle couvre quasiment 700 hectares.



Zone naturelle du PLU

4. La préservation du cadre de vie

4.1 Le développement des équipements

Etant donné les perspectives de croissance démographique, LE THEIL-DE-BRETAGNE se doit de conforter et d'améliorer l'offre en équipement. C'est pourquoi quatre zones à vocation d'équipements sont délimitées, recouvrant les équipements suivants :

1. Stade André Hoisnard comprenant deux terrains de football et un court de tennis.
2. Parc du Lavoir.
3. Cimetière.
4. Champ de foire (situé dans la zone agglomérée de Retiers).



Localisation des zones à vocation d'équipements

4.2 Les emplacements réservés

En application de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts et espaces nécessaires aux continuités écologiques peuvent être inscrits dans le PLU.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible, sauf à titre précaire, le terrain ou portion de terrain concerné pour toute autre utilisation que celle prévue.

Un droit de délaissement est ouvert au propriétaire d'un terrain concerné par cette servitude, en application de l'article L 152-2 du Code de l'Urbanisme.

La commune a inscrit deux emplacements réservés au PLU pour la réalisation de stationnement auprès de la gare et l'aménagement paysager du vallon du ruisseau du Pont Guesdon (sans constructions, l'objectif pour la commune étant d'acquérir le foncier et de préserver le vallon).



Localisation des emplacements réservés

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie (m²)	Parcelle
1	Réalisation de stationnement	Commune	2 342	YB 50 (en partie)
2	Aménagement paysager	Commune	13 530	ZN 485, 486 (en partie), 487, 488

5. La prise en compte du patrimoine naturel et paysager

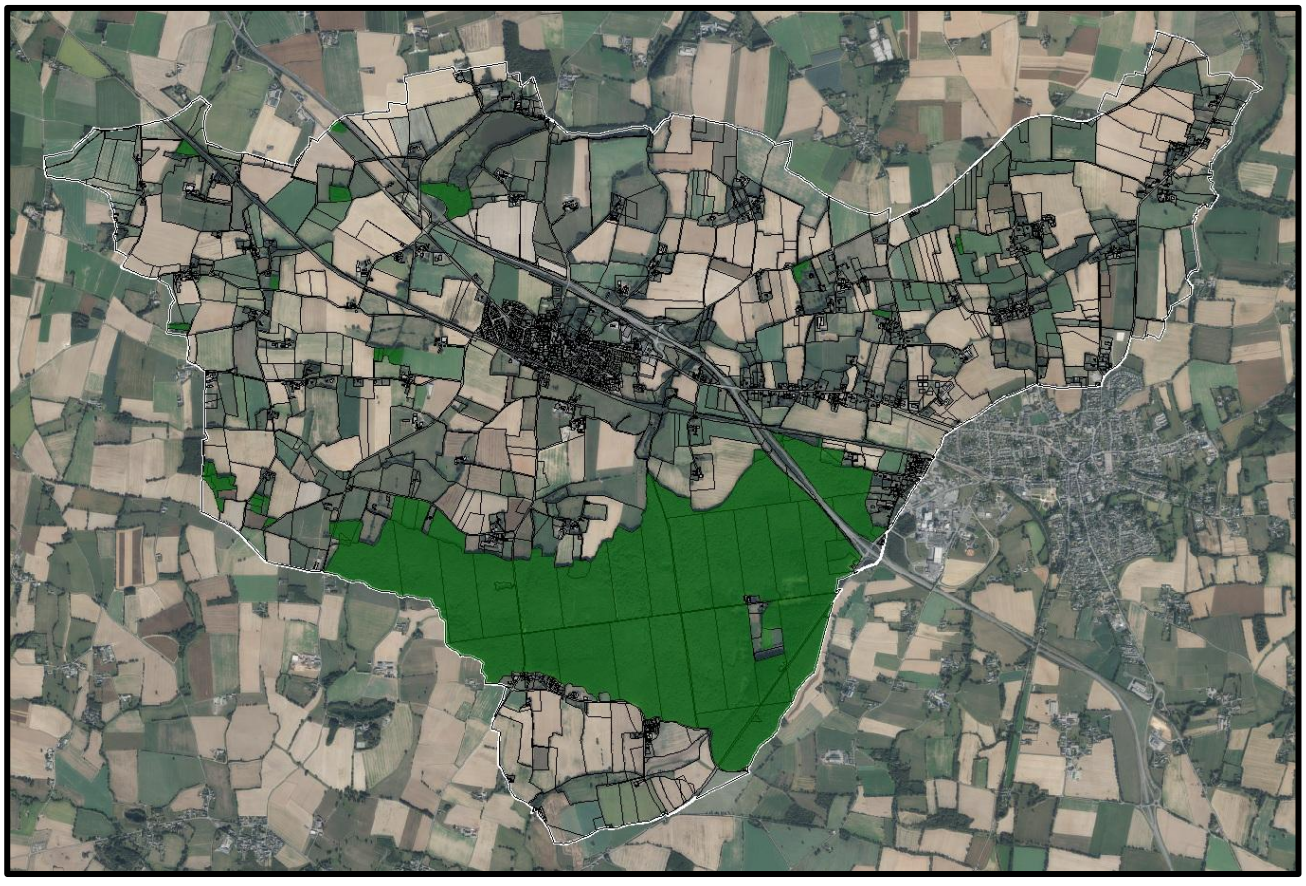
5.1 La protection du patrimoine naturel

5.1.1 La protection de la trame verte

Premièrement, une OAP thématique est définie dans ce PLU sur la trame verte.

Espaces boisés classés

Par ailleurs, comme dans le précédent PLU, et conformément à l'article L 113-1 du code de l'urbanisme, des espaces boisés classés (EBC) sont délimités dans ce nouveau PLU sur tous les boisements surfaciques (hors sapinières et peupleraies), dont la forêt du Theil, soit **435 ha**.



Localisation des EBC

L'outil EBC a aussi été mis en place pour les haies bocagères situées dans les périmètres immédiats et rapprochés de protection des captages d'eau potable, soit 20 km linéaires.



Localisation des haies protégées au titre des EBC

Eléments de paysage à préserver

Ce nouveau PLU introduit également une protection de la trame verte au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. La trame verte concernée correspond à toutes les haies bocagères communales, excepté celles situées dans les périmètres immédiats et rapprochés de protection des captages d'eau potable, déjà protégées au titre des EBC.

Les haies méritent d'être protégées car elles jouent à la fois un rôle écologique important et participent pleinement à la structure du paysage agricole. Plusieurs objectifs mènent à cette traduction dans le document : réduction des effets de ruissellement et de lessivage des sols, richesse floristique et faunistique, esthétique, empreinte identitaire… mais aussi rôle majeur de certaines entités bocagères et/ou rivulaires pour les espèces menacées que sont le Muscardin et le Campagnol amphibie.

Ainsi, ce sont **149 km de haies** qui sont protégés au titre de l'article L 151-23.



Localisation des haies protégées au titre de la Loi Paysage

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L 151-23 devront faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues (R 421-17-d).

Lorsque la destruction d'un élément protégé est autorisée, elle doit être compensée à 200% par la plantation d'éléments qui joueront un rôle écologique et paysager au moins équivalent à ceux supprimés.

5.1.2 La protection de la trame bleue

Premièrement, une OAP thématique est définie dans ce PLU sur la trame bleue.

La protection des cours d'eau

Le règlement permet la protection des cours d'eau, conformément au SAGE.

Ainsi, le règlement graphique du PLU repère les cours d'eau inventoriés dans la cartographie des cours d'eau des services de l'Etat en Ille-et-Vilaine. Cette cartographie peut être amenée à évoluer. Les pétitionnaires de travaux doivent se rapprocher des services de police de l'eau pour tout aménagement impactant un cours d'eau.



Localisation des cours d'eau

Une zone naturelle de 35 mètres de part et d'autre de tous les cours d'eau est définie.

De plus, le règlement des zones A et N du PLU interdit les constructions, les installations, les affouillements, les terrassements, le drainage et le busage, dans une **bande de 10 mètres de part et d'autre des berges de ces cours d'eau** (excepté les travaux de restauration et de réhabilitation des cours d'eau visant une reconquête de leurs fonctions naturelles).

La protection des zones humides

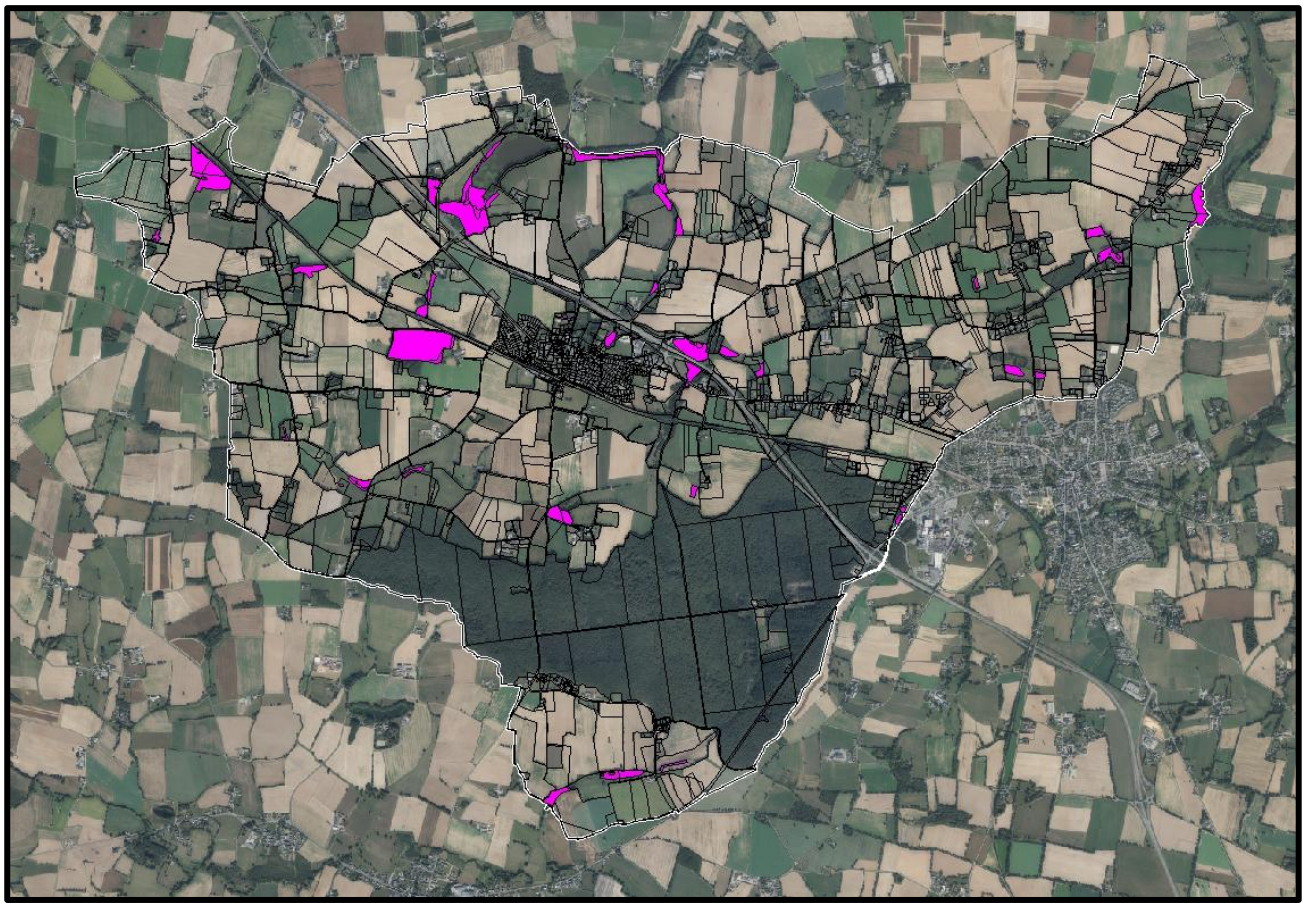
Le règlement permet la protection des zones humides, conformément au SAGE.

Ainsi, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages…

Les travaux et aménagements nécessaires à la gestion ou à la restauration des zones humides sont admis.

Le règlement graphique du PLU repère par une trame spécifique les zones humides issues de l'inventaire de 2018.

Au total, 42 ha de zones humides sont repérés et protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L 151-23 devront faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues (R 421-17-d).



Localisation des zones humides recensées

5.1.3 La protection de la trame noire

Enfin, une OAP thématique est définie dans ce PLU sur la trame noire.

La trame noire est un réseau formé de corridors écologiques caractérisé par une certaine obscurité. Nées dans le sillage de la trame verte et bleue, l'objectif des trames noires est de protéger la biodiversité nocturne de la pollution lumineuse.

Les lumières artificielles altèrent le comportement de la faune et la flore. En effet, les oiseaux et insectes

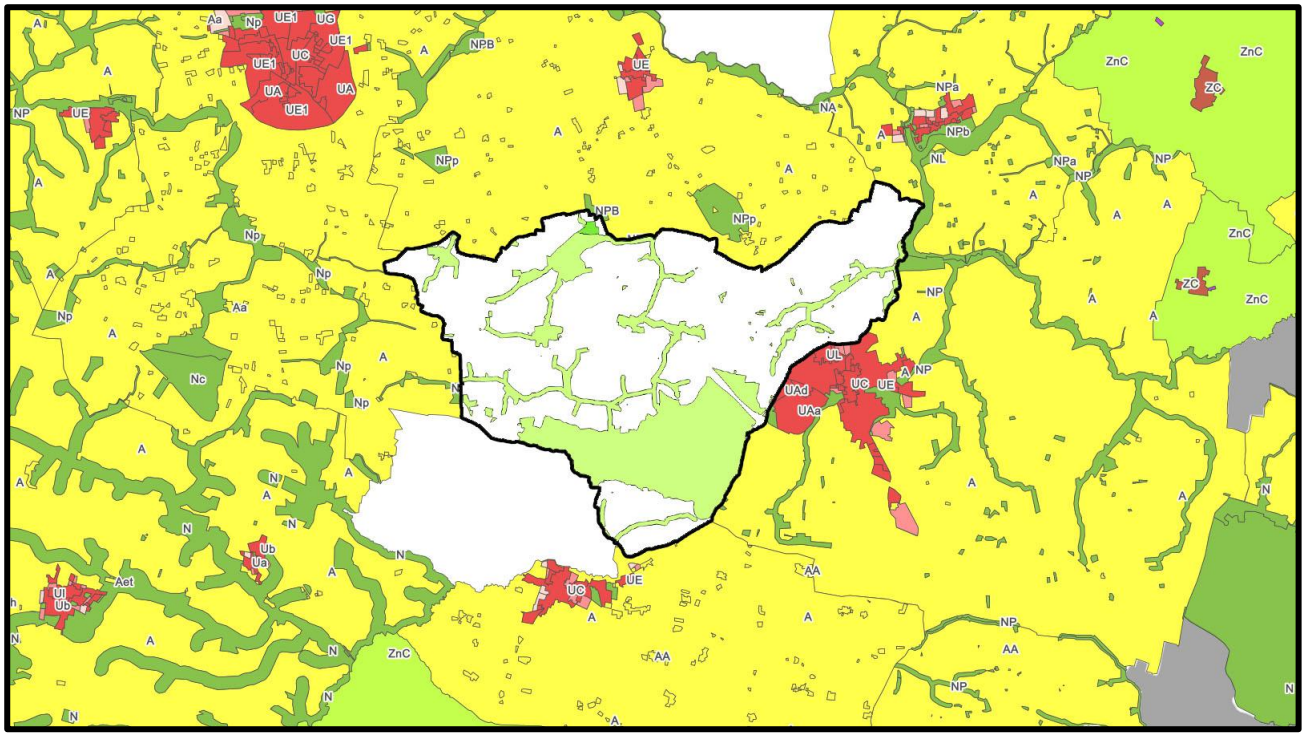
nocturnes se repèrent et s'orientent en fonction des étoiles ou de la lune. Les sources lumineuses artificielles les attirent et modifient leurs repères. D'autres espèces, comme les chauves-souris, fuient la lumière, les sources lumineuses formant alors des obstacles infranchissables. Les lumières artificielles modifient également la saisonnalité de la végétation.

Pour agir en faveur de la trame noire, plusieurs axes sont possibles :

- Réaliser un état des lieux de la trame noire et cartographier la pollution lumineuse.
- Adapter l'éclairage nocturne pour limiter ses effets.
- Bannir les éclairages en contre-plongée.

5.1.4 La cohérence de la trame verte et bleue communale avec celles des territoires voisins

La cartographie ci-après présente la zone naturelle du PLU du THEIL-DE-BRETAGNE et son emboitement avec le zonage des communes limitrophes, sachant que le document d'urbanisme de la commune de Sainte-Colombe n'a pas été numérisé.



Zone naturelle du PLU et zonages des communes voisines (Source : Géoportail de l'urbanisme)

Nous pouvons penser que les continuités écologiques sont assurées, notamment au niveau des cours d'eau.

5.2 La protection du patrimoine paysager

5.2.1 La protection du petit patrimoine

La commune du THEIL-DE-BRETAGNE a souhaité prévoir dans le règlement graphique la protection des 69 éléments du petit patrimoine recensés en 2008 par Roche aux Fées Communauté et qui constituent l'identité communale : 34 fours, 21 puits, 12 soues, 1 lavoir et 1 moulin.



Localisation des éléments du patrimoine bâti protégés

Cette protection est édictée au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, qui prévoit que *« le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »*

Le règlement écrit prévoit que *« tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage bâti doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme. »*

Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver, comme le précise le règlement du PLU.

Par ailleurs, l'ensemble de ces constructions est soumis au régime du permis de démolir.

Ces constructions sont repérées sur le plan de zonage et sont répertoriées dans l'annexe 6.5 du PLU.

5.3 Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

En application de l'article L 151-11-2° du Code de l'Urbanisme, le règlement peut désigner « en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, 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 changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Les élus du THEIL-DE-BRETAGNE ont souhaité permettre le changement de destination de **51 bâtiments** situés en zone agricole et en zone naturelle, répondant à ces critères :

- le bâtiment présente un intérêt architectural ou patrimonial (constructions en terre-pierre).
- le bâtiment présente une emprise au sol minimum de 60 m².

Ces constructions sont coloriées en rouge sur le plan de zonage et sont répertoriées dans l'annexe 6.4 du PLU.



Exemple de bâtiment identifié à Barbret

CHAPITRE 6

JUSTIFICATION DES RÈGLEMENTS GRAPHIQUE ET LITTÉRAL

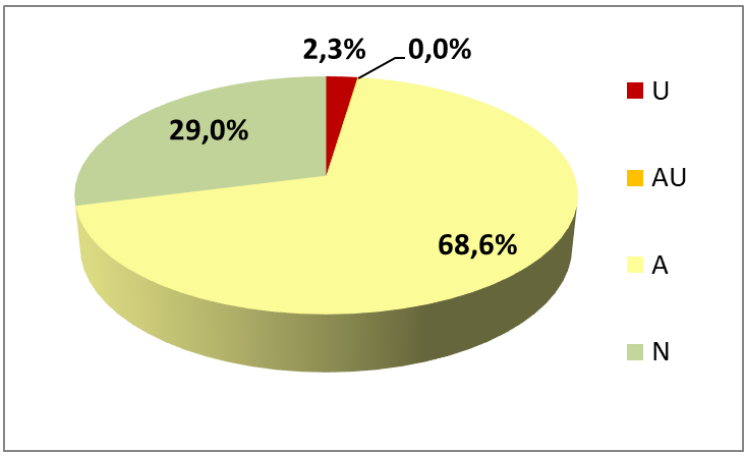
1 Le règlement graphique

À chaque parcelle du territoire communal est affectée une zone en rapport avec la nature ou la vocation actuelle et future. Chaque zone du PLU est soumise à un règlement qui peut :

- préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.
- définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

Sur la base des articles L 151-9 et R 151-17 du code de l'urbanisme, le présent règlement s'organise en neuf zones différentes :

- ✓ 4 zones urbaines : UC, UE, UL et UA.
- ✓ 1 zone à urbaniser : 1AUE.
- ✓ 2 zones agricoles : A et AE.
- ✓ 2 zones naturelles : N et NT.



Zones	Superficies en hectares	Pourcentage
U	**56,8**	**2,3%**
UC	8,5	0,4%
UE	33,4	1,4%
UL	9,3	0,4%
UA	5,6	0,2%
AU	**1,0**	**0,0%**
1AUE	1,0	0,0%
A	**1 660,3**	**68,6%**
A	1 659,5	68,6%
AE	0,8	0,0%
N	**701,9**	**29,0%**
N	697,3	28,8%
NT	4,6	0,2%
TOTAL	**2 420,0**	**100,0%**

2 Le règlement littéral

Le règlement du plan local d'urbanisme peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
  - Destinations et sous-destinations (Articles R151-27 à R151-29)
  - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (Articles R151-30 à R151-36)
  - Mixité fonctionnelle et sociale (Articles R151-37 à R151-38)
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
  - Volumétrie et implantation des constructions (Articles R151-39 à R151-40)
  - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (Articles R151-41 à R151-42)
  - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (Article R151-43)
  - Stationnement (Articles R151-44 à R151-46)
- Equipement et réseaux
  - Desserte par les voies publiques ou privées (Articles R151-47 à R151-48)
  - Desserte par les réseaux (Articles R151-49 à R151-50)

Dans une même zone, les règles peuvent être différentes, selon que les constructions sont destinées à l'exploitation agricole et forestière, à l'habitation, au commerce et aux activités de service, aux équipements d'intérêt collectif et services publics ou aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Le règlement de chaque zone est fixé en fonction :

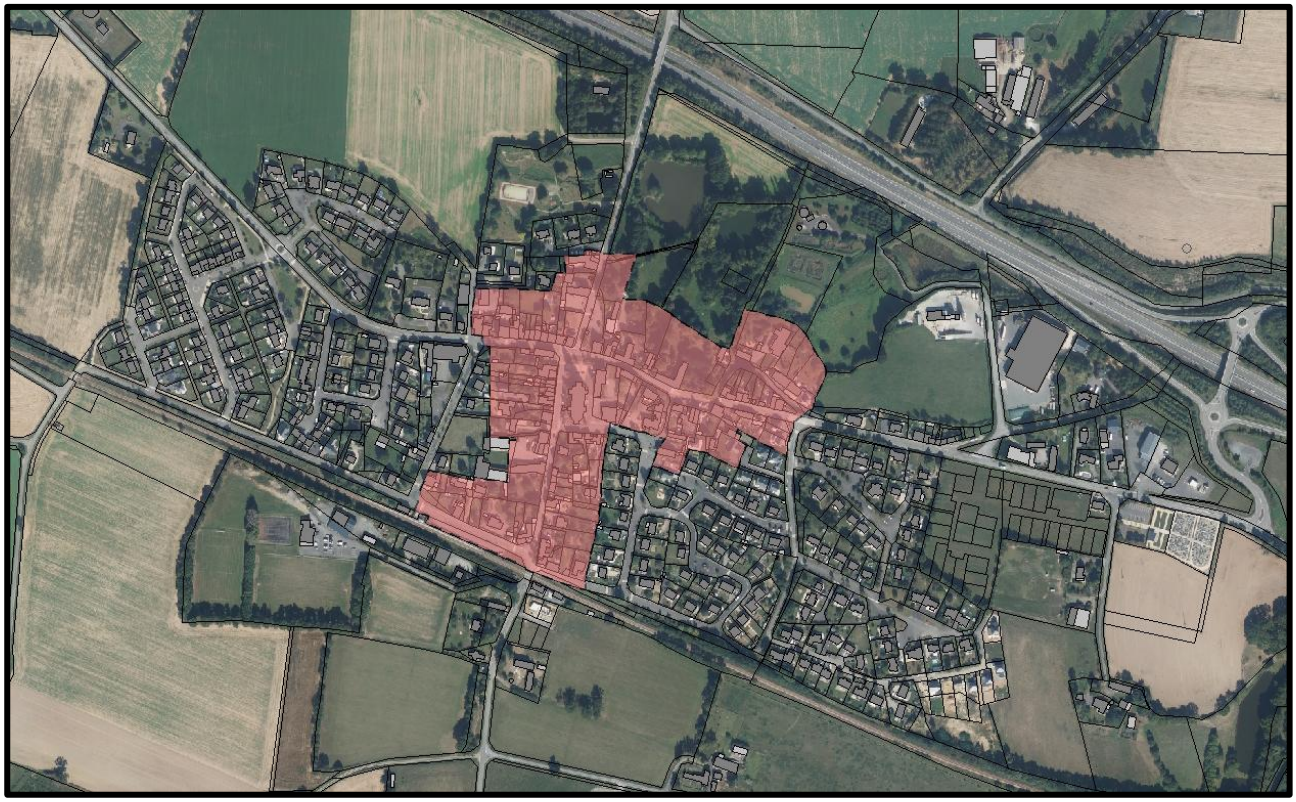
- ✓ de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger…) ;
- ✓ des équipements existants ;
- ✓ des volontés d'aménagement arrêtées par la collectivité.

2.1 Les zones urbaines U

Ce sont 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.

Le règlement du PLU comporte quatre zones urbaines : deux zones résidentielles mixtes (UC et UE), une zone à vocation d'équipements (UL) et une zone à vocation d'activité économique (UA).

Zone UC



La **zone UC** correspond au secteur d'habitat ancien du bourg du THEIL-DE-BRETAGNE. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

L'objectif du règlement de cette zone (et de la zone UE) est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant à ces objectifs :

- Favoriser la mixité sociale et les fonctions urbaines, notamment en préservant la dynamique commerciale.
- Favoriser la densification urbaine en respectant les caractéristiques morphologiques du bâti existant dans le centre tout en permettant la diversification des formes urbaines.
- Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
- Adapter l'offre de stationnement en fonction des besoins tout en limitant l'utilisation de l'espace public.

Les objectifs des règles applicables en zone UC

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Destination « Habitation ». Destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics ». Sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration », « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Cinéma », « Hôtels », « Autres hébergements touristiques »,	Favoriser la mixité des fonctions. Favoriser l'installation et l'évolution des commerces, des équipements d'intérêt collectif.

	« Industrie » (sous conditions), « Bureau ».	
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec un caractère de quartier d'habitation.	Réduire les risques de nuisances.
Mixité fonctionnelle et sociale	Nouvelles constructions relevant des sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » et « Restauration » autorisées dans la centralité. Changement de destination de rez-de-chaussée à usage de commerces interdit.	Favoriser le commerce.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• Hauteur maximale : 9 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout. 13 mètres au faîtage ou au point le plus haut. Règles particulières pour les annexes. • Implantation par rapport aux voies : Implantation pouvant être imposée pour des raisons architecturales ou d'urbanisme. • Implantation par rapport aux limites séparatives : Implantation sur au moins une limite. Implantation en limite ou en retrait de 2 mètres minimum (1 mètre minimum si pignon aveugle) ; implantations différentes si justification architecturale.	Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines. Favoriser la densification.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale des constructions. Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures. Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales. Maintenir et protéger les éléments du patrimoine bâti.
Traitement environnemental et paysager	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Interdiction des plantes vasculaires exotiques envahissantes et des conifères en haie, recommandation d'espèces à faible potentiel allergisant.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales, peu allergisantes et non envahissantes.
Stationnement	Stationnement en dehors des voies publiques et devant correspondre aux besoins. Règles pour les vélos.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.

Zone UE



La **zone UE** couvre majoritairement les extensions pavillonnaires du bourg. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

Les objectifs des règles applicables en zone UE

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Destination « Habitation ». Destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics ». Sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » (sous conditions), « Restauration » (sous conditions), « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Cinéma », « Hôtels », « Autres hébergements touristiques », « Industrie » (sous conditions), « Bureau ».	Favoriser la mixité des fonctions. Favoriser l'installation et l'évolution des commerces, des équipements d'intérêt collectif.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec un caractère de quartier d'habitation.	Réduire les risques de nuisances.
Mixité fonctionnelle et sociale	Nouvelles constructions relevant des sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » et « Restauration » autorisées dans la centralité.	Favoriser le commerce.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• Hauteur maximale : 9 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout. 13 mètres au faîtage ou au point le plus haut. Règles particulières pour les annexes. • Implantation par rapport aux voies : Implantation pouvant être imposée pour des raisons architecturales ou d'urbanisme. • Implantation par rapport aux limites séparatives : Implantation en limite ou en retrait de 2 mètres minimum (1 mètre minimum si pignon aveugle) ; implantations différentes si justification architecturale.	Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines. Favoriser la densification.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale des constructions. Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
Traitement environnemental et paysager	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Interdiction des plantes vasculaires exotiques envahissantes et des conifères en haie, recommandation d'espèces à faible potentiel allergisant.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales, peu allergisantes et non envahissantes.
Stationnement	Stationnement en dehors des voies publiques et devant correspondre aux besoins. Règles pour les vélos.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.

Zone UL





La **zone UL** couvre la zone urbaine destinée à recevoir des constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif.

L'objectif du règlement de la zone UL est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.
- Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
- Préserver les haies et boisements les plus intéressants.

Les objectifs des règles applicables en zone UL

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics ».	Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone.	Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.
Mixité fonctionnelle et sociale	Non règlementé.	
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	Non règlementé.	
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale des constructions. Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures. Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales. Maintenir et protéger les éléments du patrimoine bâti.
Traitement environnemental et paysager	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Interdiction des plantes vasculaires exotiques envahissantes et des conifères en haie, recommandation d'espèces à faible potentiel allergisant.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales, peu allergisantes et non envahissantes.
Stationnement	Stationnement en dehors des voies publiques et devant correspondre aux besoins.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.

Zone UA





La **zone UA** est une zone destinée à recevoir des activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Elle couvre les zones d'activités du Bourg Neuf, de Beauvais et du Mili.

L'objectif du règlement de la zone UA est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser l'installation d'activités sur la commune.
- Favoriser la densification en permettant une latitude d'implantation pour les constructions tout en conservant des distances par rapport aux limites (sécurité).
- Adapter l'offre de stationnement en fonction des besoins tout en limitant l'utilisation de l'espace public.
- Préserver les haies et boisements les plus intéressants.

Les objectifs des règles applicables en zone UA

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Destination « Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire ». Sous-destination « Logement » (sous conditions).	Favoriser l'installation d'activités sur la commune. Limiter les nuisances sonores aux zones d'activités.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone. Logement de gardiennage autorisé sous conditions.	Limiter les conflits d'usage en zone d'activités. Permettre le gardiennage des activités.
Mixité fonctionnelle et sociale	Non règlementé.	
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• Implantation par rapport aux limites séparatives : Implantation en limite ou à au moins 3 mètres.	Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions mais aussi une densification.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale de la construction. Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
Traitement environnemental et paysager	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Interdiction des plantes vasculaires exotiques envahissantes et des conifères en haie, recommandation d'espèces à faible potentiel allergisant.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales, peu allergisantes et non envahissantes.
Stationnement	Stationnement en dehors des voies publiques et devant correspondre aux besoins. Règles pour les vélos.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.

2.2 Les zones à urbaniser AU

La zone 1AUE correspond à un secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation à court terme et à vocation principale d'habitat.

L'ouverture à l'urbanisation doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Zone 1AUE



La zone **1AUE** correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, avec une vocation principale d'habitat.

L'objectif du règlement est de faciliter le passage de cette zone 1AUE en zone UE. C'est pourquoi les règles applicables en zone 1AUE reprennent très largement celles de la zone UE.

2.3 Les zones agricoles A

Les zones A comprennent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Ainsi, le règlement du PLU du THEIL-DE-BRETAGNE comporte deux zones agricoles :

- ✓ la zone A qui couvre les terres exploitées, prairies ainsi que les sièges d'exploitation et constructions de tiers situées en milieu agricole.
- ✓ la zone AE qui couvre un STECAL à vocation économique.

Zone A



L'occupation du sol y est réservée aux besoins de l'exploitation agricole. Les constructions et installations ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

L'objectif du règlement de la zone A est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

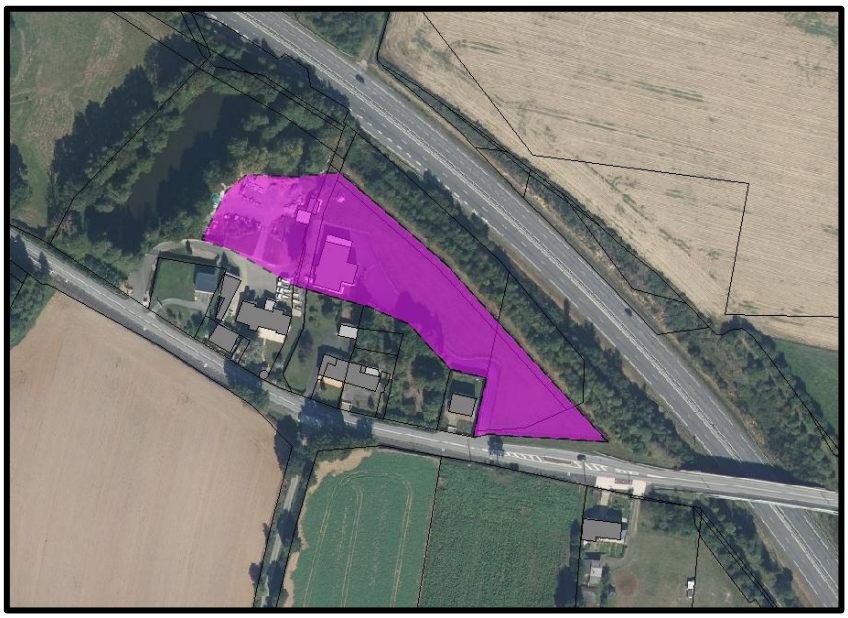
- Protéger l'usage agricole de la zone.
- Préserver les haies et boisements les plus intéressants.

Les objectifs des règles applicables en zone A

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Sous-destinations « Exploitation agricole », « Logement » (sous conditions) et « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » (sous conditions).	Favoriser le développement et l'installation des exploitations.
Interdiction et limitation	Sont autorisées, sous conditions, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, ainsi que les changements de destination, les logements de fonction, les extensions, les annexes. Sont autorisées l'adaptation ou la réfection d'un bâtiment existant, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit et la restauration d'un bâtiment sous conditions. Sont autorisées les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les CUMA.	Protéger la zone agricole. Faire primer la préservation de l'activité agricole existante et du potentiel de reprise d'activité agricole sur la préservation du patrimoine bâti existant.
Mixité fonctionnelle et sociale	Non règlementé.	
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• <u>Implantation par rapport aux voies</u> : Implantation au-delà des marges de recul. Si aucune marge de recul, retrait d'au moins 5 mètres. • <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : Implantation en limites séparatives ou en retrait d'au moins la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Implantation des annexes à moins de 20 mètres de l'habitation principale. • <u>Emprise au sol</u> : Règles pour les nouveaux logements de fonction, les extensions et les annexes. • <u>Hauteur maximale</u> : Pour les bâtiments d'habitation/logements de fonction : 7,50 mètres au faîtage. Règles particulières pour les extensions et les annexes.	Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes. Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions.
Qualité urbaine,	Harmonie générale des constructions.	Favoriser une architecture de bonne

architecturale, environnementale et paysagère	Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures. Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.	tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine, en particulier l'architecture s'inscrivant dans une démarche environnementale. Maintenir et protéger les éléments du patrimoine bâti.
Traitement environnemental et paysager	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Interdiction des plantes vasculaires exotiques envahissantes et des conifères en haie, recommandation d'espèces à faible potentiel allergisant. Plantations en accompagnement des constructions et installations agricoles.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales, peu allergisantes et non envahissantes.
Stationnement	Stationnement en dehors des voies publiques et devant correspondre aux besoins.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.

Zone AE



La **zone AE** est située dans un secteur à dominante agricole, elle couvre un STECAL à vocation économique.

L'objectif du règlement de la zone AE est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser le maintien et le développement des activités économiques existantes en zone agricole.
- Préserver l'activité agricole en encadrant les possibilités d'évolution des constructions existantes à vocation économique.

Les objectifs des règles applicables en zone AE

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Sous-destinations « Logement » (sous conditions), « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».	Pérenniser une activité installée en campagne.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone. Sont autorisées sous conditions les extensions et les annexes.	Protéger l'activité agricole.
Mixité fonctionnelle et sociale	Non règlementé.	
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• Implantation par rapport aux voies : Implantation en retrait d'au moins 5 mètres. • Implantation par rapport aux limites séparatives : Implantation soit en limite, soit à au moins 3 mètres. • Emprise au sol : Extension des bâtiments d'activités limitée à 30%. Règles pour les annexes. • Hauteur maximale : 7,50 mètres au faîtage.	Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale de la construction. Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
Traitement environnemental et paysager	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Interdiction des plantes vasculaires exotiques envahissantes et des conifères en haie, recommandation d'espèces à faible potentiel allergisant.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales, peu allergisantes et non envahissantes.
Stationnement	Stationnement en dehors des voies publiques et devant correspondre aux besoins.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.

2.4 La zone naturelle et forestière N

La **zone N** correspond aux 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 ou d'activités touristiques ; soit de leur caractère d'espaces naturels ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.

Ainsi, le règlement du PLU du THEIL-DE-BRETAGNE comporte deux zones naturelles :

- ✓ la zone N qui couvre les milieux strictement naturels.
- ✓ la zone NT qui couvre le STECAL à vocation d'hébergement/loisirs.

Zone N



Les objectifs des règles applicables en zone N

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Sous-destinations « Exploitation forestière », « Logement » (sous conditions) et « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » (sous conditions).	Préserver les espaces naturels.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec le caractère de la zone. Sont autorisés, sous conditions, les extensions des	Préserver les espaces naturels. Permettre aux habitations existantes d'évoluer tout en

	logements, les annexes, les infrastructures d'intérêt général, les constructions et installations constituant des équipements d'intérêt collectif ou de service public. Sont autorisées l'adaptation ou la réfection d'un bâtiment existant, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit et la restauration d'un bâtiment sous conditions. Application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.	maintenant le caractère naturel de la zone. Protéger strictement les espaces boisés classés.
Mixité fonctionnelle et sociale	Non règlementé.	
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• Implantation par rapport aux voies : Implantation au-delà des marges de recul. Si aucune marge de recul, retrait d'au moins 5 mètres. • Implantation par rapport aux limites séparatives : Implantation en limites séparatives ou en retrait d'au moins la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Implantation des annexes à moins de 20 mètres de l'habitation principale. • Emprise au sol : Règles pour les extensions et les annexes. • Hauteur maximale : 7,50 mètres au faîtage. Règles particulières pour les annexes.	Limiter la consommation d'espace naturel. Assurer une bonne insertion des volumes dans le paysage. Assurer une bonne visibilité sur la voirie.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes. Règles pour les clôtures. Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.	Favoriser une architecture de bonne tenue. Ne pas altérer l'environnement paysager. Permettre la libre circulation des animaux sauvages. Maintenir et protéger les éléments du patrimoine bâti.
Traitement environnemental et paysager	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Interdiction des plantes vasculaires exotiques envahissantes et des conifères en haie, recommandation d'espèces à faible potentiel allergisant.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales, peu allergisantes et non envahissantes.
Stationnement	Stationnement en dehors des voies publiques et devant correspondre aux besoins.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.

Zone NT



La **zone NT** est située dans un secteur à dominante naturelle et couvre le STECAL à vocation d'hébergement/loisirs de la Rigaudière.

L'objectif du règlement de cette zone est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser le développement d'une activité touristique sur le territoire.
- Préserver l'environnement en encadrant les possibilités d'évolution des constructions existantes à vocation économique.

Les objectifs des règles applicables en zone NT

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Sous-destinations « Logement » (sous conditions), « Restauration » (sous conditions), « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » (sous conditions), « Hôtels » (sous conditions), « Autres hébergements touristiques » (sous conditions), « Centre de congrès et d'exposition » (sous conditions).	Permettre la réalisation d'un projet touristique.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone.	Protéger la zone naturelle.

	Sont autorisées sous conditions les constructions nouvelles, les extensions, les annexes et les changements de destination.	
Mixité fonctionnelle et sociale	Non règlementé.	
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• <u>Implantation par rapport aux voies</u> : Implantation en retrait d'au moins 5 mètres. • <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : Implantation soit en limite, soit en retrait d'au moins 3 mètres. • <u>Emprise au sol</u> : Emprise au sol des constructions nouvelles limitée à 600 m². Extensions limitées à 30% de l'emprise au sol des constructions existantes. • <u>Hauteur maximale</u> : 8 mètres au point le plus haut. Règles particulières pour les annexes.	Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale de la construction. Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales. Maintenir et protéger les éléments du patrimoine bâti.
Traitement environnemental et paysager	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Interdiction des plantes vasculaires exotiques envahissantes et des conifères en haie, recommandation d'espèces à faible potentiel allergisant.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales, peu allergisantes et non envahissantes.
Stationnement	Stationnement en dehors des voies publiques et devant correspondre aux besoins.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.

CHAPITRE 7

ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

1 L'analyse comparative de la consommation d'espaces

1.1 L'analyse de la consommation d'espaces lors de la dernière décennie

L'article L 151-4 du code de l'urbanisme indique que le rapport de présentation doit analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

Ainsi, dans le but de mieux appréhender la consommation de l'espace effective sur la commune du THEIL-DE-BRETAGNE lors de la dernière décennie, une analyse des permis de construire délivrés entre 2015 et 2024 a été effectuée.

Typologie	Nombre de logements/entreprises	Surface artificialisée (en ha)
Habitat	50	3,3
Activité économique	2	0,8
TOTAL	**/**	**4,1**

Entre 2015 et 2024, au THEIL-DE-BRETAGNE, le développement de l'habitat a engendré la consommation de 3,3 ha d'ENAF, pour l'accueil de 50 nouveaux logements. Ces logements, majoritairement de type pavillonnaire, se sont implantés dans des opérations de lotissements (Domaine de Beauvais, Le Clos de la Motte, La Huberdière) mais également de façon non maîtrisée (permis individuels).

Le développement économique, lui, a engendré la consommation de 0,8 ha d'ENAF sur le territoire du THEIL-DE-BRETAGNE pour l'accueil de 2 entreprises sur la zone d'activités du Bourg Neuf.

1.2 Le bilan de la consommation d'espace à venir

La zone 1AUE, à vocation d'habitat, représente une surface de 1 ha, soit moins de 0,1% de la surface communale.

Pour comparaison, les espaces déjà urbanisés (zone U) représentent 56,8 ha, soit 2,3% du territoire.

Ces espaces constructibles atteindront donc, à terme, 57,8 hectares, soit 2,4% du territoire (42,9 ha pour l'habitat, 9,3 ha pour les équipements et 5,6 ha pour les activités économiques).

1.3 L'analyse comparative de la consommation d'espaces liée à l'habitat

	2015-2024	Projection sur les 10 prochaines années
Surface artificialisée à vocation d'habitat	3,3 ha	Densification du bourg + lotissement en cours + changements de destination + zone 1AUE (1 ha)
Nombre de logements réalisés	50 logements	103 logements
Densité moyenne	15 lgts/ha	19 lgts/ha dans les zones AU

Pour l'horizon 2035, le présent PLU prévoit la construction d'environ 100 logements. Sur les secteurs d'extension urbaine, des orientations d'aménagement et de programmation sont mises en place afin de maîtriser l'urbanisation à venir, notamment en termes de densité minimale.

En conclusion, tandis qu'une habitation consommait en moyenne environ 660 m² de terrain entre 2015 et 2024, les futures habitations consommeront 530 m² en moyenne. La consommation d'espace moyenne sera donc réduite.

1.4 Les principales évolutions par rapport au précédent PLU

Habitat

- La partie de la zone 1AUE située à l'est du bourg qui n'a pas encore été urbanisée ou qui n'a pas fait l'objet d'un permis d'aménager est supprimée.
- La zone 1AUE située au nord du bourg est supprimée.
- Les 4 zones 2AUE sont supprimées, excepté une petite partie (0,3 ha) de celle de Beauvais.

Activité économique

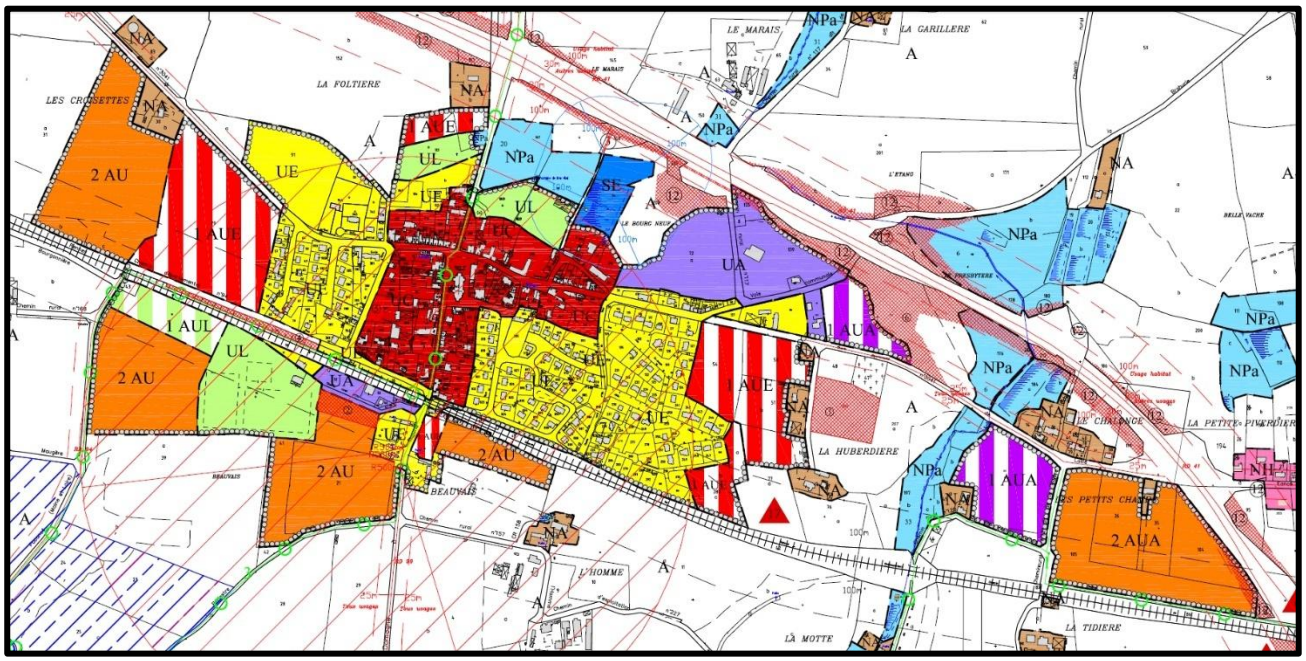
- Les zones 1AUA et 2AUA situées au Chalonge sont supprimées.
- La zone 2AUA située au Mili est supprimée.

Equipements

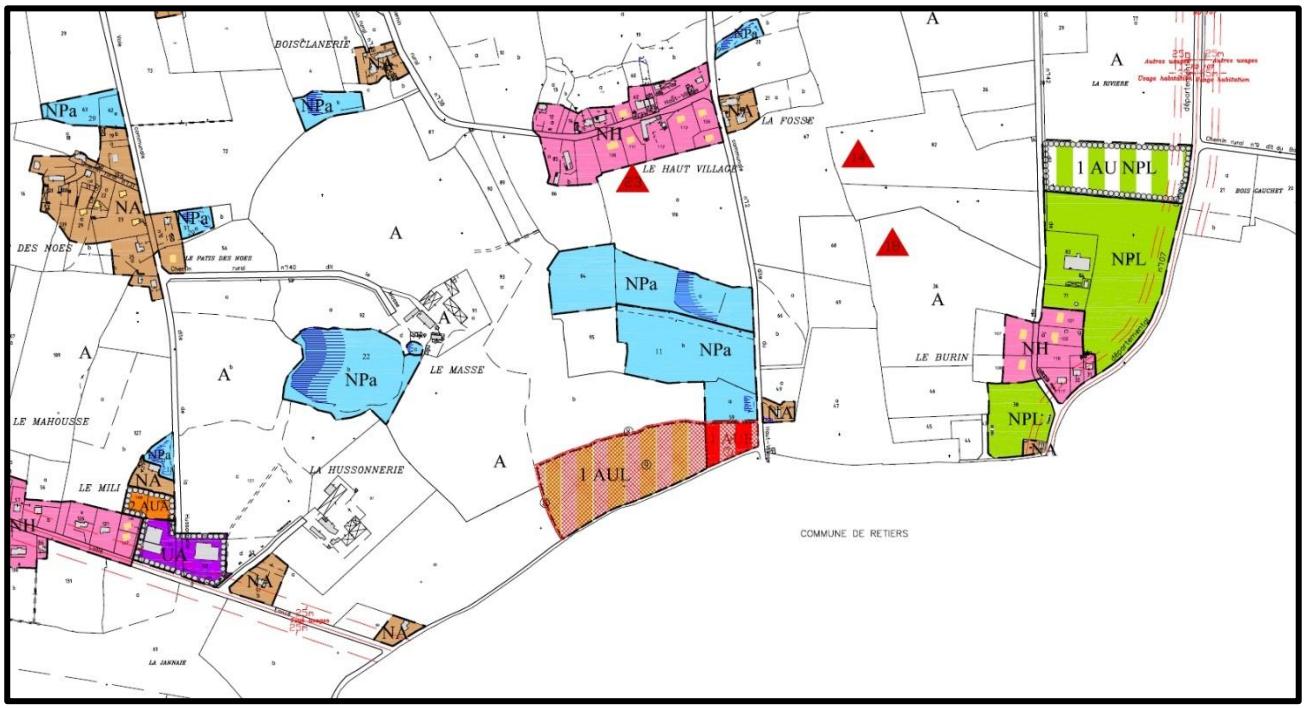
- La zone 1AUL située à côté du stade est supprimée.
- La zone 1AUL du collège de la Roche aux Fées est supprimée.
- La zone 1AUNPL du champ de foire est supprimée.

Agriculture

- La forêt du Theil est reclassée en zone N, ce qui a pour conséquence de nettement réduire la superficie de la zone agricole (-486,3 ha).



Zonage du PLU en vigueur (bourg)



Zonage du PLU en vigueur (secteur limitrophe de Retiers)

Évolution des surfaces

Zones précédent PLU	Superficie en hectares	Zones nouveau PLU	Superficie en hectares	Évolution en hectares précédent/nouveau PLU
U	40,7	U	56,8	+16,1
UC	8,9	UC	8,5	-0,4
UE	20,5	UE	33,4	+12,9
UL	5,0	UL	9,3	+4,3
UA	6,3	UA	5,6	-0,7
AU	40,1	AU	1,0	-39,1
1AUE	10,3	1AUE	1,0	-9,3
1AUL	4,4	1AUL	/	-6,4
1AUNPL	2,0			
1AUA	3,7	1AUA	/	-3,7
2AU	19,7	/	/	-19,7
A	2 145,8	A	1 660,3	-485,5
A	2 145,8	A	1 659,5	-486,3
/	/	AE	0,8	+0,8
N	193,4	N	701,9	+508,5
NPA	100,0	N	697,3	+597,3
NH	32,4	/	/	-32,4
NA	53,6	/	/	-53,6
NPL	5,3	/	/	-5,3
NAa	2,1	/	/	-2,1
/	/	NT	4,6	+4,6

Zoom sur les surfaces constructibles

Zones précédent PLU	Superficie en hectares	Zones nouveau PLU	Superficie en hectares	Évolution en hectares précédent/nouveau PLU
U	**40,7**	**U**	**56,8**	**+16,1**
AU	**40,1**	**AU**	**1,0**	**-39,1**
TOTAL	**80,8**	**TOTAL**	**57,8**	**-23,0**

Nous pouvons constater que le présent PLU retire plus de 20 ha de zones constructibles par rapport au précédent PLU, tout en permettant l'accueil d'une centaine de logements.

La superficie des zones AU est en recul de quasiment 40 ha, tandis que la superficie de la zone U augmente d'une quinzaine d'hectares.

A noter également que les hameaux constructibles, qui représentaient plus de 30 ha, sont tous reclassés en zone agricole.

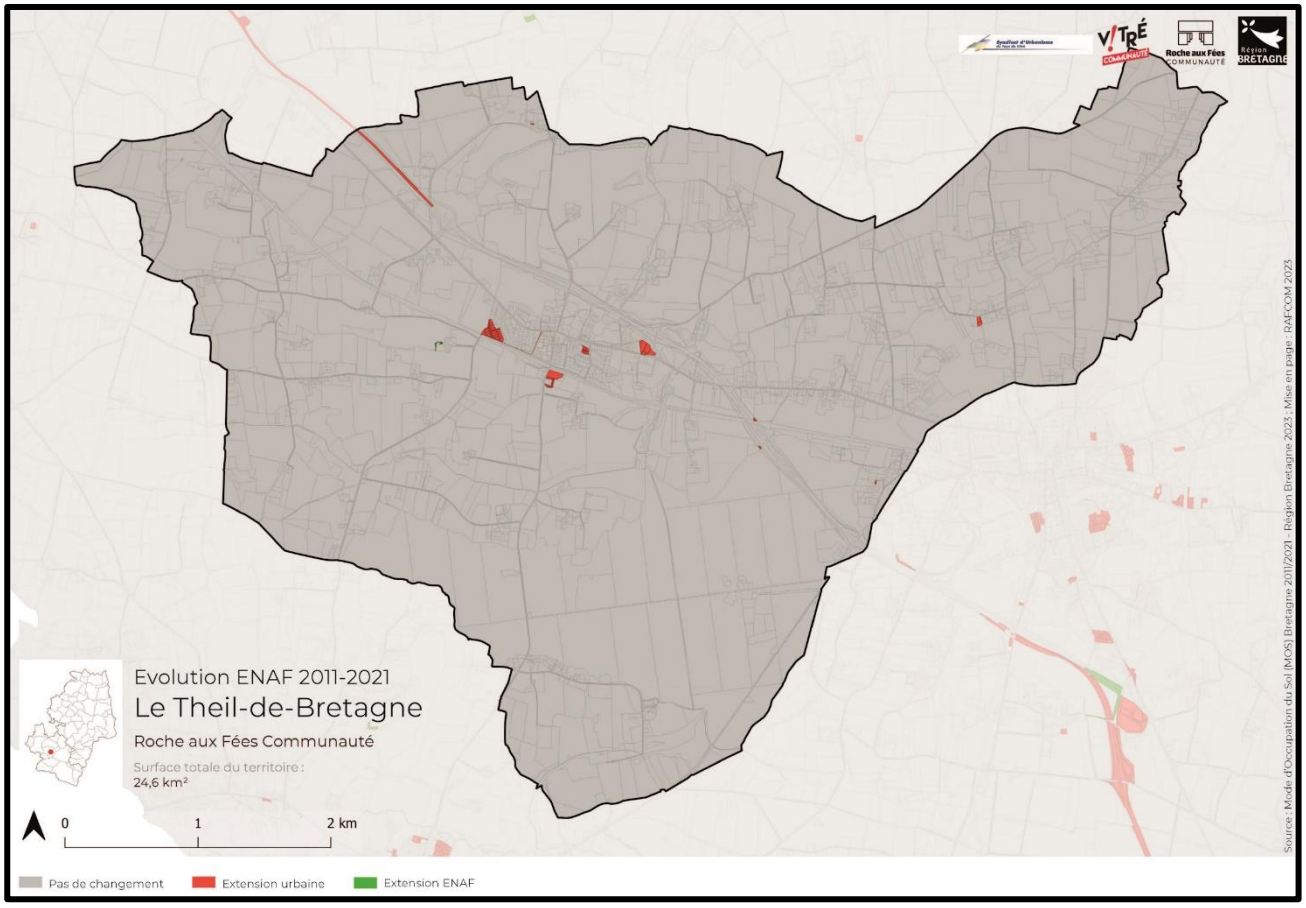
2 L'objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

2.1 Les données du Mode d'Occupation des Sols (MOS)

Poursuivant un objectif de lutte contre l'artificialisation des sols, la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 demande aux collectivités publiques de réduire de moitié la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) par rapport à leur consommation au cours de la décennie précédente.

Autrement dit, entre 2021 et 2031, à l'échelle de la région, il est demandé de diviser par deux la consommation d'ENAF mesurée de 2011 à 2021.

D'après le mode d'occupation des sols (MOS) de la région Bretagne, 3,8 ha d'ENAF ont été consommés entre 2011 et 2021 sur la commune du THEIL-DE-BRETAGNE.



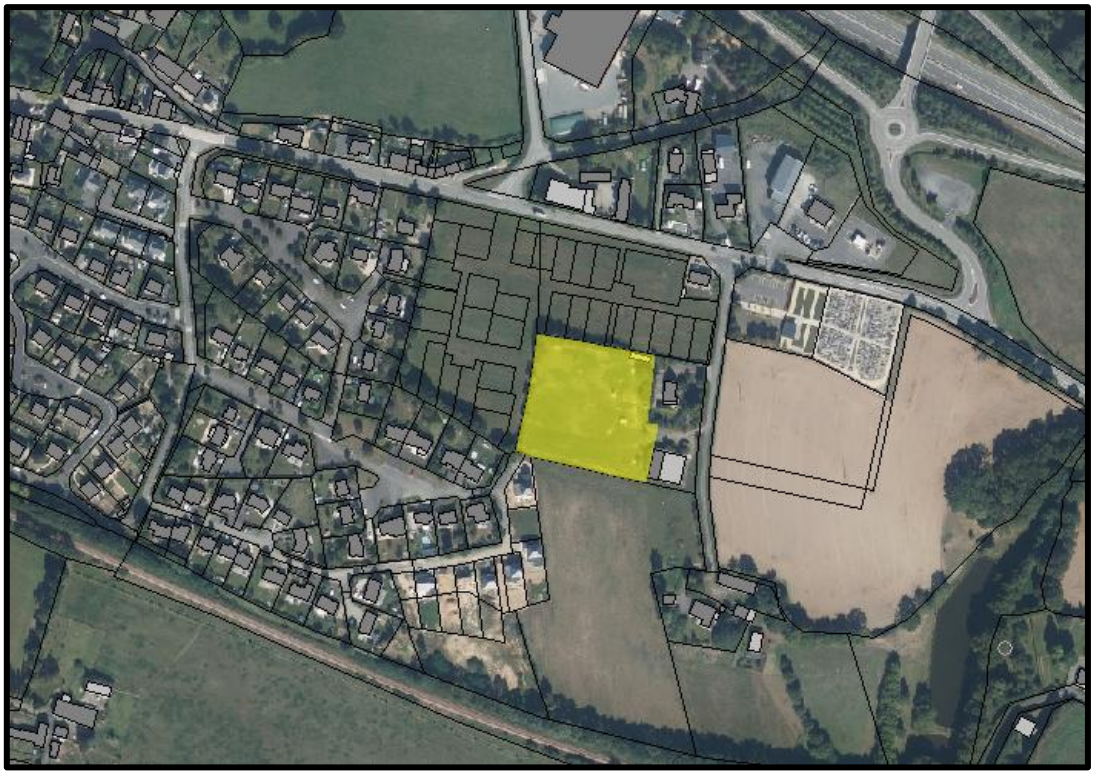
Consommation d'ENAF sur la commune du THEIL-DE-BRETAGNE entre 2011 et 2021 (source : MOS)

2.2 L'objectif de réduction de la consommation d'ENAF

Premièrement, le rapport triennal d'artificialisation des sols du THEIL-DE-BRETAGNE, qui a fait l'objet d'une délibération du conseil municipal le 2 décembre 2024, indique une consommation d'ENAF de 2,6 ha engendrée par les autorisations d'urbanisme délivrées entre 2021 et 2024.

Deuxièmement, le PLU prévoit la consommation de 1,7 ha d'ENAF entre 2025 et 2035 :

- 0,7 ha pour le développement de l'habitat (zone 1AUE de La Belle Motte).
- 1,0 ha pour le STECAL de La Rigaudière.



Localisation de la consommation d'ENAF prévue dans le bourg par le PLU



Localisation de la consommation d'ENAF prévue à la Rigaudière par le PLU

Si l'on applique une règle de 3 pour la consommation d'ENAF prévue par le PLU (1,7 : 10 X 6), on aboutit à une consommation de 1,0 ha d'ENAF entre 2025 et 2031.

Au total, la consommation d'ENAF entre 2021 et 2031 sur la commune du THEIL-DE-BRETAGNE sera donc de 3,6 ha (2,6 + 1,0). La consommation d'ENAF sera ainsi réduite entre 2021 et 2031 par rapport à la décennie précédente.

CHAPITRE 8

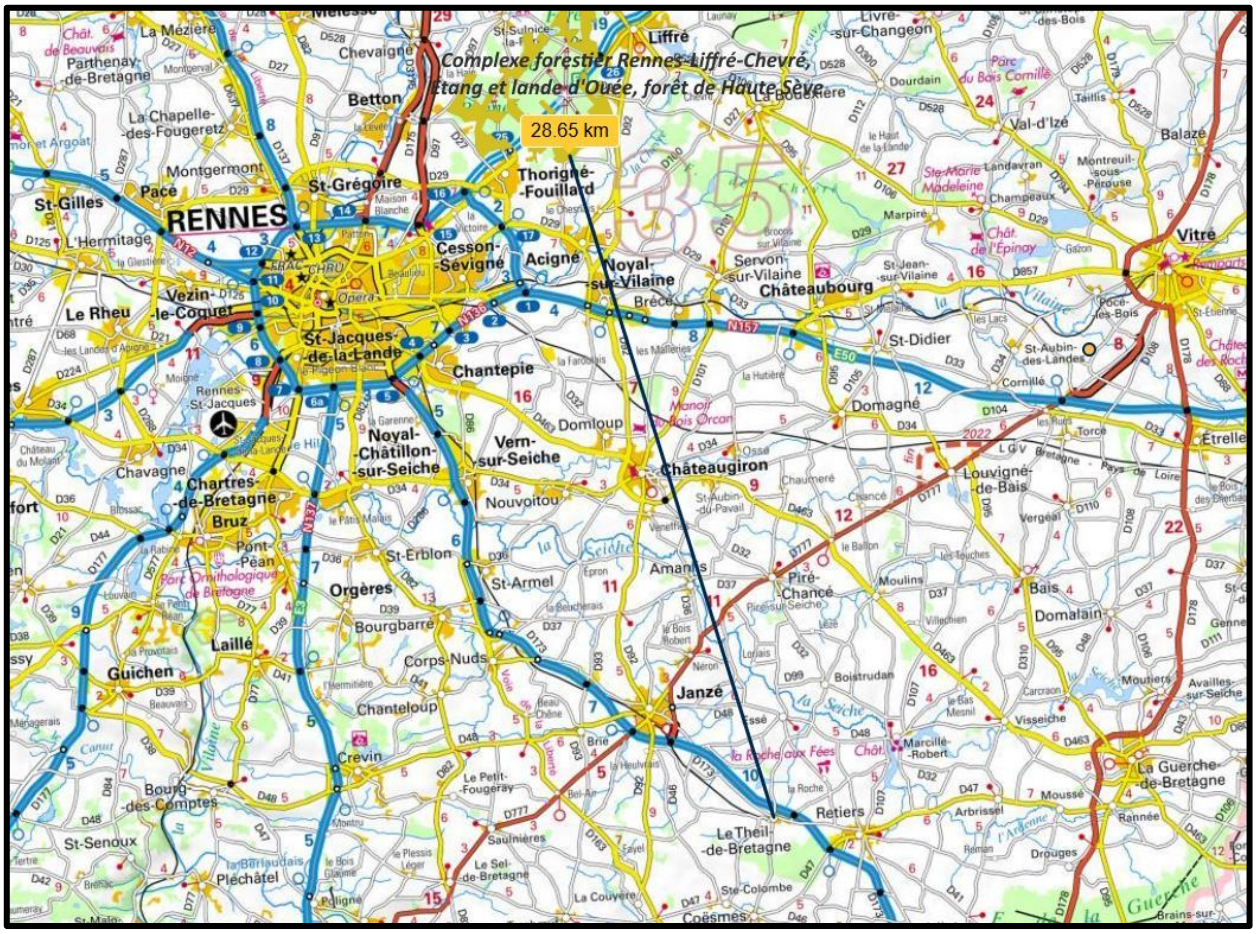
INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR

1 L'impact du plan sur le site Natura 2000 le plus proche

Le département de l'Ille-et-Vilaine compte 14 sites Natura 2000 : 10 bénéficiant d'un classement comme site d'intérêt communautaire (SIC), 4 comme zone de protection spéciale (ZPS).

La commune du THEIL-DE-BRETAGNE est située en dehors d'un périmètre Natura 2000.

Le site Natura 2000 le plus proche se situe à plus de 28 kilomètres du bourg du THEIL-DE-BRETAGNE. Il s'agit du site « Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève » (code : FR5300025).



Description et Caractéristiques

Elément d'un grand complexe de massifs forestiers reliés par un système bocager préservé, étang et lande d'Ouée, et tourbière à l'ouest de la forêt de Saint-Aubin du Cormier.

Superficie

1 782 ha.

Qualité et importance

La hêtraie-chênaies à houx et ifs, riche en épiphytes, est bien représentée (aspect caractéristique) et présente un état de conservation remarquable. Est présente également la hêtraie à aspérule à strate herbacée

neutrophile. Certains secteurs boisés attenants aux cours d'eau (forêt de Rennes) sont occupés par une forêt alluviale résiduelle à aulnes, frênes et saules associés à un sous-bois de fougères, carex et sphaignes. Le site compte également un étang eutrophe à végétation flottante, (étang d'Ouée) aux eaux proches de la neutralité, en contact avec les landes sèches et des landes humides tourbeuses à sphaignes (habitat prioritaire) des landes d'Ouée en situation préforestière. Les biocoenoses à Gentianes de ces landes abritent le rare papillon Azuré des mouillères (Maculinea alcon).

Les massifs comptent de nombreuses espèces d'intérêt communautaire liés aux mares (Triton crêté), aux ligneux (Lucane cerf-volant : espèce bocagère ou forestière liée à la présence de chênes, pour les larves et les adultes) et au milieu forestier d'une manière générale. Le site joue un rôle majeur pour plusieurs espèces d'oiseaux de l'annexe I de la directive 79/409/CEE Oiseaux" telles que l'Engoulevent d'Europe (clairières et boisements clairsemés), le Pic noir (site important pour l'expansion vers l'ouest de l'espèce) et le Pic mar. Deux espèces de chiroptères d'intérêt communautaire fréquentent également les massifs forestiers : le Murin de Bechstein et le Grand Murin, espèces à faible répartition bretonne, considérées comme vulnérables sur l'ensemble de leur aire française.

Vulnérabilité

Le maintien voire l'amélioration du statut des espèces d'intérêt communautaire et de la qualité des habitats est directement liée à la nature du traitement sylvicole appliqué aux massifs forestiers. La présence de vieilles futaies avec sous étage (Pic mar), de vieilles futaies claires (Pic noir, Pouillot siffleur, Pouillot de Bonelli), d'arbres creux ou sénescents (chiroptères), et la conduite douce de la régénération des peuplements (non-introduction d'essences allochtones) devraient constituer des lignes de conduite essentielles pour la gestion sylvicole des peuplements.

Habitats d'intérêt communautaire

3110 - Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses (Littorelletalia uniflorae)

4020 - Landes humides atlantiques tempérées à Erica ciliaris et Erica tetralix

4030 - Landes sèches européennes

7110 - Tourbières hautes actives

7140 - Tourbières de transition et tremblantes

91E0 - Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)

9120 - Hêtraies acidophiles atlantiques à sous-bois à Ilex et parfois à Taxus (Quercion robori-petraeae ou Ilici-Fagenion)

9130 - Hêtraies de l'Asperulo-Fagetum

Espèces d'intérêt communautaire

Amphibiens : Triturus cristatu

Poissons : Lampetra planeri, Cottus gobio

Invertébrés : Lucanus cervus, Euplagia quadripunctaria

Mammifères : Rhinolophus hipposideros, Barbastella barbastellus, Myotis bechsteinii, Myotis myotis

Plantes : Luronium natans

Compte-tenu de cette situation géographique, l'évaluation des incidences Natura 2000 du Plan Local d'Urbanisme du THEIL-DE-BRETAGNE conclut à l'absence d'incidence sur le site Natura 2000 le plus proche.

2 L'impact sur les milieux naturels et les écosystèmes

Le PADD exprime la volonté de protéger l'environnement, notamment les corridors écologiques, les zones humides et les végétaux.

La protection de la trame verte (trame bocagère, boisements), bleue (cours d'eau, zones humides) et noire, et sa connexion avec les réservoirs de biodiversité favorise la libre circulation de la faune nécessaire à son maintien, voire à son développement.

2.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

Zones à urbaniser

En termes d'habitat, le PLU prévoit la création d'une centaine de nouveaux logements, en densification du tissu urbain existant, par changement de destination, dans une opération de lotissements en cours, mais également en extension sur 1 ha.

Ces zones à urbaniser sont situées à l'écart des réservoirs de biodiversité, donc leur urbanisation n'entraînera a priori pas la destruction de milieux susceptibles d'accueillir des espèces faunistiques et/ou floristiques d'intérêt.

Plus globalement, pour ces zones à urbaniser, les OAP indiquent que la trame verte existante devra être intégrée au projet.

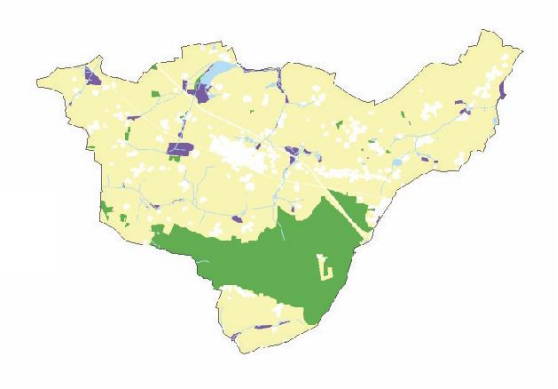
STECAL à vocation économique

Un STECAL à vocation économique est défini au Chalonge pour conforter une activité de paysagiste, sans impact sur la consommation d'ENAF.

Un autre STECAL, à vocation d'hébergement/loisirs, est prévu à la Rigaudière, pour une superficie de 4,6 ha. Celui-ci est situé à proximité d'un réservoir de biodiversité secondaire identifié dans l'état initial de l'environnement, autour de l'étang de la Rigaudière. Cependant, le périmètre de ce STECAL, qui doit permettre un projet de rénovation et de transformation du château de la Rigaudière en un lieu événementiel (salles de séminaires, cuisines, suites de luxe, orangerie pour l'accueil de mariages, piscine, chambres d'hébergement, camping, logement de fonction…) est défini autour des bâtiments existants, ce qui limite l'impact sur les milieux naturels. 1 ha de parcelles considérées comme des ENAF par le MOS sont concernées.

La trame verte et bleue

Afin que le PLU soit en compatibilité avec les documents supracommunaux, la trame verte et bleue identifiée par le SRADDET et par le SCoT a été intégrée et précisée par le PLU sous la forme de continuités relevant le plus souvent d'un zonage de type N (zone naturelle), et dans une moindre mesure de type A (zone agricole).



Trame verte et bleue communale



Zones N du PLU

Rappelons que la trame verte et bleue, composée de boisements et de zones humides, permet le stockage de CO2 et participe de facto à l'atténuation du changement climatique. D'autre part, les zones boisées et humides atténuent les variations hydriques inhérentes au changement climatique.

La trame verte

Par ailleurs, le PLU procède à la protection de la trame verte via le classement de 435 ha de boisements (forêt du Theil notamment) et de 20 km de linéaires bocagers au titre des EBC, ainsi que 149 km de haies au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (éléments de paysage à préserver).

Pour les éléments de paysage à préserver, le règlement précise que la suppression par coupe ou abattage d'un élément repéré au plan de zonage est soumise à déclaration préalable. Celle-ci pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique. Et lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée à 200% par la plantation d'éléments qui joueront un rôle écologique et paysager au moins équivalent à ceux supprimés.

Pour les plantations à venir, le règlement du PLU indique que la plantation de plantes vasculaires exotiques envahissantes est interdite, que la plantation d'espèces à faible potentiel allergisant est recommandée et que les haies devront être composées d'essences locales de type bocager. Les conifères en haie sont proscrits.

La trame bleue

En ce qui concerne la trame bleue, 42 hectares de zones humides sont protégés par une trame spécifique.

Les dispositions générales du règlement du PLU précisent que toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais.

Il est aussi rappelé dans ces dispositions générales du règlement que l'inventaire des zones humides, aussi exhaustif soit-il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement. Il appartient donc à chaque pétitionnaire de s'assurer du caractère humide ou non de sa parcelle.

Enfin, le règlement interdit les constructions, les installations, les affouillements, les terrassements, le drainage et le busage dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau, excepté les travaux de restauration et de réhabilitation des cours d'eau visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.

La trame noire

Enfin, le PLU possède une OAP thématique visant la protection de la trame noire.

2.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Protection des principaux réservoirs et corridors écologiques : classement majoritairement en zone N.
- Création, au zonage du PLU, d'une trame spécifique protégeant strictement les zones humides.
- Définition des zones à urbaniser sur des secteurs présentant une biodiversité limitée.

Mesure de réduction des incidences

- Interdiction des constructions, installations, affouillements, terrassements, drainages et busages dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau, excepté les travaux de restauration et de réhabilitation des cours d'eau visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- Protection de 435 ha de boisements ainsi que 20 km de linéaires bocagers au titre des EBC.
- Protection de 149 km de haies au titre de la Loi Paysage.
- Protection de la trame noire dans le cadre d'une OAP thématique.
- Traitement des transitions entre les espaces naturels et/ou agricoles et les zones à urbaniser dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.
- Obligation de planter des essences locales, recommandation d'espèces à faible potentiel allergisant, interdiction des espèces vasculaires exotiques envahissantes et des conifères en haie dans le règlement écrit.

Mesure de compensation des incidences

- Replantation à hauteur de 200% de haies bocagères et boisements en cas d'arrachage ou destruction en accord avec la commission municipale.

3 L'impact sur la ressource en eau

Le bassin versant auquel appartient LE THEIL-DE-BRETAGNE est soumis au SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027, approuvé le 18 mars 2022. Quatorze orientations fondamentales ont été définies :

1. Repenser les aménagements de cours d'eau dans leur bassin versant
2. Réduire la pollution par les nitrates
3. Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique
4. Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
5. Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants
6. Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
7. Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable
8. Préserver et restaurer les zones humides
9. Préserver la biodiversité aquatique
10. Préserver le littoral
11. Préserver les têtes de bassin versant
12. Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
13. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
14. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

LE THEIL-DE-BRETAGNE est incluse dans le SAGE Vilaine, approuvé le 2 juillet 2015, dont les enjeux sont multiples : qualité de la ressource, adduction en eau potable, dépollution, inondations, milieu estuarien, zones humides. Le règlement du SAGE approuvé s'articule autour de 7 articles :

- Protéger les zones humides de la destruction.
- Interdire l'accès direct du bétail au cours d'eau.
- Interdire le carénage sur la grève et les cales de mise à l'eau non équipées.
- Interdire les rejets directs dans les milieux aquatiques des effluents souillés des chantiers navals et des ports.
- Interdire le remplissage des plans d'eau en période d'étiage.
- Mettre en conformité les prélèvements existants.
- Interdire le remplissage des plans d'eau en période d'étiage.

Le PLU du THEIL-DE-BRETAGNE ne vient pas à l'encontre des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau fixés dans ces deux documents.

S'agissant des enjeux liés à la ressource en eau potable, ils doivent être évalués à une échelle plus large que l'échelle communale.

Un Schéma Départemental d'Alimentation en Eau Potable (SDAEP) est un outil stratégique piloté par le SMG Eau 35 validé début 2024. Il vise à garantir, à l'échelle de l'Ille-et-Vilaine, un approvisionnement en eau potable durable, équilibré et sécurisé, à l'horizon 2030 et 2040, en réponse aux enjeux croissants liés à la consommation, à la qualité de l'eau et au changement climatique.

En 2024, LE THEIL-DE-BRETAGNE a délégué au Syndicat Intercommunal des Eaux de la Forêt du Theil (SIEFT)

qui assure la compétence Eau Potable (Production et Distribution) sur les 25 communes, adhérentes au Syndicat.

Le SIEFT agit pour limiter les fuites du réseau d'eau potable, d'une longueur de 1 118 kilomètres, en investissant près de 4 millions d'euros hors taxes tous les 2 ans pour remplacer 40 kilomètres de canalisations vieillissantes.

Enfin, pour faire face aux enjeux de demain, le Syndicat a décidé de moderniser ses installations avec la création d'une nouvelle usine de potabilisation pour remplacer les deux usines existantes devenues obsolètes, et de sécuriser l'alimentation en eau potable des 25 communes avec la construction d'une nouvelle bâche de stockage de 2500 mètres cubes.

Il est également prévu à l'étude, une sectorisation du réseau, la réhabilitation de 2 bâches et la deuxième phase du déploiement de la télérelève.

3.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

Protection de la trame bleue

L'ensemble des zones humides recensées, soit 42 hectares, est identifié et protégé dans le zonage du PLU par une trame spécifique.

Ainsi, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais.

Globalement, la protection du réseau hydrographique est assurée par son classement très majoritaire en zone N. Par ailleurs, pour rappel, le règlement interdit les constructions, les installations, les affouillements, les terrassements, le drainage et le busage dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.

Assainissement des eaux usées

Enfin, le développement urbain, concentré dans ou en extension de la zone agglomérée, est majoritairement prévu par le biais d'opérations d'ensemble. Toutes les nouvelles constructions seront assainies collectivement.

Gestion des eaux pluviales

Pour que les travaux et projets d'aménagement mettent en place une gestion intégrée des eaux pluviales, les prescriptions suivantes sont demandées dans le règlement littéral du PLU :

- prioriser les solutions végétalisées/fondées sur la nature (noues, jardin de pluie, etc.).
- tenir compte de la topographie des lieux et de l'écoulement naturel des eaux dans les principes d'aménagement.
- fixer a minima un objectif de gestion d'une pluie trentennale en maintenant un minimum de 20% d'espaces végétalisés dédiés à l'infiltration à la parcelle et à l'échelle de l'opération.
- mettre en place de dispositifs de récupération et stockage d'eau de pluie pour sa réutilisation (équipés de fermeture empêchant la prolifération des moustiques).
- en cas d'impossibilité pour respecter ces prescriptions, une dérogation est possible, sous réserve d'une justification technique particulière.

3.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Inventaire des zones humides sur l'ensemble du territoire, protection sur le plan de zonage par une trame spécifique, classement majoritaire de ces espaces en zone naturelle.
- Aucune zone humide dans les zones à urbaniser du PLU.

Mesure de réduction des incidences

- Interdiction des constructions, installations, affouillements, terrassements, drainages et busages dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.
- Mise en place de prescriptions favorisant la mise en place d'une gestion intégrée des eaux pluviales dans les travaux et projets d'aménagement.

4 L'impact sur le foncier agricole et naturel

4.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

La volonté de valoriser autant que possible le potentiel foncier situé dans l'enveloppe urbaine actuelle et de limiter les constructions nouvelles en secteur agricole (aucun hameau constructible) constituent les mesures les plus fortes du PADD en faveur de la conservation des sols.

Le PLU contient par ailleurs des mesures de protection en faveur des espaces boisés et de la trame bocagère.

Le PLU prévoit des opérations d'urbanisation qui auront nécessairement pour effet l'artificialisation de nouvelles surfaces de sols. Cependant, celles-ci sont modérées puisque les zones à urbaniser à vocation d'habitat ne représentent que 1 ha.

Le dimensionnement des zones à urbaniser répond strictement aux objectifs inscrits dans le PADD dès le début de la procédure. Ce respect rigoureux des objectifs communaux conforte la gestion de la consommation des espaces.

Cette artificialisation signifie en pratique que des terrains, qui correspondent principalement à des espaces cultivés ou à des prairies, seront soustraits à l'agriculture et que leur aménagement peut en principe générer des impacts sur les sols adjacents (impacts indirects sur les activités agricoles, érosion/sédimentation liée aux rejets d'eaux pluviales...).

Enfin, la densité moyenne prévue dans les zones à urbaniser sera de 19 logements par hectare, contre une densité réelle observée de 15 logements par hectare sur la dernière décennie.

4.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Identification de gisements en densification du bourg qui permet de limiter les besoins en extension : environ 33 nouveaux logements.
- Large réduction du dimensionnement des zones à urbaniser.
- Réalisation d'opérations d'ensemble respectant une certaine densité et limitant l'étalement urbain diffus.

Mesure de réduction des incidences

- Dispositions diverses intégrées au règlement et aux orientations d'aménagement et de programmation garantissant une meilleure utilisation de l'espace disponible, au travers notamment de densités bâties plus élevées que dans le passé (19 logements par hectare contre 15 logements par hectare).

5 L'impact sur le paysage

5.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

De nombreuses mesures sont prises dans le PLU, déjà présentées précédemment, comme la protection des boisements, de la trame bocagère, des cours d'eau et des zones humides, la protection de l'espace agricole, la priorisation de l'urbanisation dans l'enveloppe agglomérée…

D'autres mesures spécifiques à la protection des paysages urbains sont également prises dans le règlement :

- mesures relatives aux clôtures.
- protection des éléments du patrimoine bâti.

Toutes les opérations d'urbanisation envisagées par le PLU modifieront à des degrés divers le paysage local, sans que l'on puisse parler a priori d'incidences négatives. Les modalités d'intégration d'un aménagement dans le paysage dépendent de multiples facteurs dont certains (la qualité d'exécution d'un chantier, par exemple) ne dépendent pas d'un PLU. Par ailleurs, les constructions n'ont pas nécessairement à se cacher ; si un masquage par des écrans végétaux peut convenir à des constructions de faible qualité, un projet soigné peut participer qualitativement au paysage.

5.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Réduction des zones à urbaniser par rapport au précédent PLU.
- Mitage proscrit (pas de hameaux constructibles).

Mesure de réduction des incidences

- Protection de nombreux éléments paysagers par le règlement (trame bocagère, boisements et patrimoine bâti) permettant l'identification des habitants au territoire et à son paysage.
- Dispositions paysagères et qualitatives diverses prévues par les orientations d'aménagement et de programmation.
- Traitement, à travers les orientations d'aménagement et de programmation, des transitions entre espace bâti et espace agricole et/ou naturel.

6 L'impact sur les déplacements

6.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

La volonté d'affirmer la place prépondérante du centre-bourg comme principal pôle d'urbanisation favorisera la maîtrise des besoins en déplacements. Cette orientation va dans le sens d'une limitation des déplacements motorisés individuels, d'une amélioration de la qualité de l'air, d'une réduction de la consommation d'énergie et d'une offre d'un cadre de vie agréable et de qualité.

L'arrivée de nouveaux habitants influera inévitablement sur le trafic existant.

Bien que l'amplification des déplacements ne soit pas quantifiable aujourd'hui, les élus ont veillé à définir des secteurs à développer près des axes de communication les plus empruntés et les plus adéquats pour satisfaire à la fois un trafic de transit et de desserte.

Pour les zones à urbaniser, les orientations d'aménagement et de programmation imposent de créer des voies permettant tous types de déplacements (piétons, vélos, autos…).

Globalement, le projet permettra le développement des cheminements doux et limitera les déplacements du fait de la concentration de l'urbanisation au sein du bourg.

Les cheminements piétons existants au sein du tissu bâti seront confortés. L'effort en la matière sera prolongé dans les futures opérations d'urbanisation afin de favoriser les échanges entre les habitants et d'encourager les déplacements doux.

6.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Principes de maîtrise de la consommation foncière et de compacité urbaine limitant les besoins de déplacements vers le centre-bourg et ses équipements, services, commerces et emplois.
- Centralisation de l'urbanisation à vocation d'habitat dans le bourg limitant les déplacements motorisés.
- Renforcement des actions en faveur des modes de déplacements doux : règles pour la réalisation de stationnements vélos, cheminements prévus dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

7 L'impact sur la qualité de l'air

7.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

La qualité de l'air

Globalement, la compacité des nouvelles constructions voulue par l'objectif de densification de l'urbanisation conduit à construire des habitations plus économes en énergie.

D'autre part, avec des mesures de protection des haies bocagères et des boisements, le PLU favorise la qualité de l'air. Le bocage peut être considéré comme une ressource locale et renouvelable. Il peut être utilisé comme bois de chauffage, bois d'œuvre ou comme matériau de construction. Une production locale de cette ressource limite les importations de ressources extérieures et donc les déplacements. Par ailleurs, le bocage stocke le carbone.

Il est également rappelé que le PLU intègre une politique de développement de l'usage des déplacements doux. Au regard de ces éléments, il apparaît que le PLU se dote d'une palette d'orientations et d'outils qui ont, entre autres, vocation à réduire les émissions polluantes.

La pollution de l'air étant la conséquence essentielle des déplacements et du chauffage urbain, des mesures particulières sont prises pour réduire l'usage de la voiture individuelle et permettre le recours à des énergies non polluantes et renouvelables, et ainsi limiter les incidences sur la pollution atmosphérique.

Certaines de ces mesures relèvent du PLU, d'autres des projets d'aménagements spécifiques aux opérations d'aménagement urbain. Les mesures de préservation de la qualité de l'air sont les suivantes, inscrites dans le PADD et le règlement du présent PLU : les extensions urbaines sont situées à proximité immédiate du bourg, et les déplacements doux seront favorisés grâce à l'aménagement de liaisons douces au sein des zones à urbaniser.

La maîtrise de l'énergie

Le recours aux énergies renouvelables est préconisé dans l'ensemble des zones du PLU. La commune souhaite faciliter l'implantation de ces types de constructions en limitant également les contraintes architecturales.

Pour les habitations existantes, le règlement autorise la réalisation de nouveaux modes d'isolation ou l'utilisation de nouvelles sources d'énergies.

7.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures de réduction des incidences

- Améliorations pouvant être attendues au niveau de la réduction des flux de voitures individuelles, la protection de la végétation existante et des économies d'énergie dans l'habitat.
- Recommandation de planter des espèces à faible potentiel allergisant.

8 L'impact sur les risques, pollutions et nuisances

8.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

Les risques

LE THEIL-DE-BRETAGNE est exposée aux 4 risques majeurs suivants :

- ✓ Le risque lié aux feux de forêt (vulnérabilité moyenne).
- ✓ Le risque lié aux séismes (aléa faible).
- ✓ Le risque lié au transport de matières dangereuses (vulnérabilité faible).
- ✓ Le risque lié au radon (potentiel de catégorie 3).

Les zones à urbaniser ne sont pas directement concernées par ces risques majeurs.

En zone agricole, les nouvelles constructions sont interdites à moins de 30 mètres de la Forêt du Theil.

Les pollutions

L'état initial de l'environnement fait état de 3 sites recensés dans la base de données BASIAS (anciens sites industriels et activités de services ayant pu mettre en œuvre des substances polluantes). Deux d'entre eux concernent la zone urbaine du bourg mais pas les zones à urbaniser.

Les nuisances sonores

En ce qui concerne les nuisances sonores potentiellement liées au développement des activités économiques, le choix de regrouper celles-ci dans des zones d'activités dédiées permet d'éviter une dissémination des sources de nuisances directes (liées aux activités de production) ou indirectes (liées aux mouvements de véhicules).

La commune est traversée par la RD 41, inscrite au classement sonore des infrastructures de transports terrestres. Aucune zone à urbaniser n'est impactée.

La municipalité souhaite également permettre l'implantation d'entreprises compatibles avec l'habitat dans les zones urbanisées de la commune. Par définition, ces activités ne devraient pas générer de source importante de nuisance.

Enfin, le développement des modes doux permettra d'atténuer les sources de bruit.

8.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Les zones à urbaniser ne sont pas concernées par les sites BASIAS et sont éloignées des zones inondables.
- Les marges de recul seront respectées pour réduire les nuisances sonores.
- Les constructions situées à moins de 30 mètres de la Forêt du Theil sont interdites afin de réduire les départs de feux et de mettre à distance les constructions en cas de feux de forêt.

Mesures de réduction des incidences

- Comme indiqué dans les thématiques précédentes, le règlement du PLU traduit l'orientation de limiter l'imperméabilisation des sols et donc les risques d'inondations potentiellement engendrées par le développement de l'urbanisation.
- De même, la préservation de l'ensemble des zones humides constitue une mesure intéressante car elles ont la capacité de retenir des eaux et limiter le risque d'inondation.
- L'atténuation des nuisances acoustiques : des améliorations peuvent être attendues grâce à l'ensemble des dispositifs mis en place pour réduire les flux de voitures individuelles.

9 Les scénarios alternatifs

Tout au long de la procédure de révision du PLU, plusieurs scénarios d'urbanisation ont été envisagés et ont permis d'apprécier les incidences positives et négatives sur l'environnement.

9.1 L'absence de révision du PLU

Premièrement, signalons que le PLU du THEIL-DE-BRETAGNE a été approuvé en 2007. De ce fait, il n'est pas « Grenellisé » (loi de 2010) et n'est pas compatible avec le SCoT du Pays de Vitré approuvé en 2018 et en cours de révision.

D'autre part, ce scénario au fil de l'eau comporte de nombreuses incidences négatives pour l'environnement. Le PLU en vigueur possède énormément de zones constructibles non bâties en extension du bourg mais aussi dans plusieurs hameaux.

Incidence positive	Incidence négative
Possibilités d'implantation nombreuses et variées pour la population nouvelle, permettant une diversification.	Absence de maîtrise de la densification du bourg (pas de règles en matière de densité, d'accès…).
	Espaces naturels peu/pas préservés dans les secteurs de projets.

9.2 Des hameaux toujours constructibles

La commune a envisagé, au début de la réflexion sur le PADD, le maintien de quelques hameaux constructibles.

Ce scénario présente des avantages mais surtout des contraintes.

Incidences positives	Incidences négatives
Mixité de l'offre en terrains à bâtir permettant l'accueil d'une population plus diversifiée.	Offre de terrains à bâtir en campagne générant une augmentation des déplacements vers les équipements et services du bourg.
Comblement des dents creuses des hameaux engendrant une limitation de la consommation d'espaces agricoles périphériques.	Contraintes pour les exploitations agricoles proches (problèmes de voisinage dus aux éventuels bruits, odeurs etc. liées à l'activité agraire).
	Risque de pollution des cours d'eau causée par des systèmes d'assainissement autonome défectueux.
	Polarisation des habitants ruraux vers des communes limitrophes (manque à gagner pour les commerces du bourg), notamment Retiers.

9.3 Une croissance démographique plus faible

Avec un scénario de croissance démographique plus faible, la totalité des nouveaux logements pourrait prendre place en densification du bourg et dans les opérations en cours.

Ce scénario présente un certain nombre d'avantages mais aussi des inconvénients.

Incidence positive	Incidence négative
Pas de consommation foncière.	Peu d'alternatives d'implantation au niveau géographique pour la population à accueillir.
	Équipements collectifs sous-utilisés.
	Dynamique commerciale dans le bourg en perte de vitesse.

Tous ces scénarios ont amené la commune à retenir le projet communal présenté dans le PADD (chapitre 5).

CHAPITRE 9

COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS

Le PLU doit être compatible avec les différents documents supérieurs s'appliquant sur le territoire et inscrits aux L 131-4 et L 131-5 du code de l'urbanisme. Ce principe a été pris en compte dans la révision du PLU. Le PADD et sa traduction règlementaire au travers du zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation assurent une parfaite compatibilité avec les documents supracommunaux :

- ✓ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne.
- ✓ Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine.
- ✓ Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Vitré.
- ✓ Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Roche aux fées Communauté.
- ✓ Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de Roche aux fées Communauté.
- ✓ Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département d'Ille-et-Vilaine.

1 Le SDAGE Loire-Bretagne

LE THEIL-DE-BRETAGNE est incluse dans le SDAGE Loire-Bretagne, approuvé le 18 mars 2022. Le SDAGE est un document de planification dans le domaine de l'eau. Il définit, pour une période de six ans (2022-2027), les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre dans le bassin Loire-Bretagne. Il est établi en application des articles L.212-1 et suivants du code de l'environnement.

Quatorze orientations fondamentales ont été définies :

1. Repenser les aménagements de cours d'eau dans leur bassin versant
2. Réduire la pollution par les nitrates
3. Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique
4. Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
5. Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants
6. Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
7. Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable
8. Préserver et restaurer les zones humides
9. Préserver la biodiversité aquatique
10. Préserver le littoral
11. Préserver les têtes de bassin versant
12. Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
13. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
14. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Le PLU du THEIL-DE-BRETAGNE, à son échelle, ne vient pas à l'encontre de ces orientations. Il prend notamment en compte les orientations fondamentales de maîtrise des prélèvements d'eau (prélèvements limités), de préservation des zones humides (trame spécifique appliquée sur les zones humides) ainsi que de préservation de la biodiversité aquatique (protection de la trame bleue).

2 Le SAGE Vilaine

LE THEIL-DE-BRETAGNE est incluse dans le SAGE Vilaine, approuvé le 2 juillet 2015, dont les enjeux sont multiples : qualité de la ressource, adduction en eau potable, dépollution, inondations, milieu estuarien, zones humides. Le règlement du SAGE approuvé s'articule autour de 7 articles :

- Protéger les zones humides de la destruction.
- Interdire l'accès direct du bétail au cours d'eau.
- Interdire le carénage sur la grève et les cales de mise à l'eau non équipées.
- Interdire les rejets directs dans les milieux aquatiques des effluents souillés des chantiers navals et des ports.
- Interdire le remplissage des plans d'eau en période d'étiage.
- Mettre en conformité les prélèvements existants.
- Interdire le remplissage des plans d'eau en période d'étiage.

Parmi les objectifs transversaux du SAGE Vilaine, celui concernant la protection des zones humides dans les documents d'urbanisme a particulièrement été pris en compte dans le cadre du PLU. Ainsi, les données de l'inventaire des zones humides ont été reportées au règlement du PLU.

3 Le SCoT du Pays de Vitré

Le SCoT du Pays de Vitré, approuvé le 15 février 2018, définit, dans son PADD, les objectifs suivants :

- conserver un territoire rural dynamique qui s'appuie sur un réseau de centralités connectées.
- asseoir une armature urbaine et renforcer l'équilibre territorial autour de bassins de vie.
- maintenir et renforcer des axes dynamiques stratégiques aux portes de la Bretagne.
- garantir l'équilibre des milieux et préserver la ruralité du pays de Vitré.

Quant au DOO du SCoT du Pays de Vitré, il s'articule autour de huit thématiques :

- maintenir et accueillir la population sur l'ensemble du territoire.
- pour une gestion optimale de l'espace.
- affirmer et renforcer la position économique du Pays de Vitré.
- garantir une mobilité durable sur un territoire accessible et connecté.
- assurer une offre d'équipements et de services adaptée et diversifiée.
- organiser un appareil commercial adéquat.
- préserver le cadre de vie et valoriser les ressources du territoire.
- œuvrer pour la transition énergétique.

Le PLU du THEIL-DE-BRETAGNE est compatible avec le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT du Pays de Vitré et les documents graphiques qui lui sont assortis. Plus précisément, le PLU du THEIL-DE-

BRETAGNE respecte les orientations suivantes :

- respecter un objectif de densité de 15 logements à l'hectare minimum.
- préserver l'espace agricole.
- interdire l'extension spatiale des hameaux et écarts.

Le tableau suivant permet de vérifier la compatibilité du PLU du THEIL-DE-BRETAGNE avec le SCoT du Pays de Vitré.

Objectifs du DOO	Application locale
Axe 1 : MAINTENIR ET ACCUEILLIR LA POPULATION SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE	Un taux de variation annuel moyen de la population de 0,8% est retenu pour l'horizon du PLU. Ceci se traduit par l'accueil d'environ 140 habitants et un besoin d'environ 100 logements, si l'on intègre également le desserrement des ménages.
Axe 2 : POUR UNE GESTION OPTIMALE DE L'ESPACE	
REGLES CONSOMMATION D'ESPACE	
Privilégier la densification et le renouvellement urbain des tissus agglomérés.	Les nouvelles constructions prendront place prioritairement dans la zone urbanisée du bourg : environ 33 logements en densification et autant dans le lotissement de la Huberdière. Enfin, 15 logements pourraient être produits dans le bâti existant et 3 autres pourraient se faire par changement de destination.
Limiter les constructions dans l'espace rural pour préserver le cadre de vie et les milieux.	Les hameaux n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles constructions.
Développer une politique de l'habitat moins consommatrice d'espace.	Une densité moyenne de 19 logements par hectare sera appliquée dans les secteurs d'extension urbaine. Le PLU favorise une densité supérieure à celle demandée par le SCoT sur les secteurs d'extension urbaine et dépasse la densité moyenne de 18 logements par hectare du SCoT.

Objectifs du DOO	Application locale
Axe 3 : AFFIRMER ET RENFORCER LA POSITION ÉCONOMIQUE DU PAYS DE VITRÉ	
ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	
Favoriser un territoire rural dynamique pour assurer le maintien des emplois de proximité (commerces, services, artisanat, agriculture…) et une vitalité dans tous les espaces en s'appuyant sur un réseau de centralités renforcées et un cadre paysager et bâti de qualité.	Un artisan installé en campagne (paysagiste) est classé en STECAL, ce zonage pérennisera son activité et lui permettra d'évoluer. En zone agricole, les sièges et bâtiments d'exploitation seront protégés et la création de nouveaux projets et sites agricoles autorisée.

Favoriser la complémentarité économique du territoire et renforcer l'équilibre territorial. Dans ce cadre, le Pays de Vitré souhaite favoriser l'utilisation du potentiel touristique sur l'ensemble du territoire.	Un STECAL à vocation d'hébergement/loisirs est prévu à la Rigaudière, pour permettre un projet de rénovation et de transformation du château de la Rigaudière en un lieu événementiel (salles de séminaires, cuisines, suites de luxe, orangerie pour l'accueil de mariages, piscine, chambres d'hébergement, camping, logement de fonction…).
AGRICULTURE	
Préserver un espace dédié aux activités agricoles de qualité qui dessine l'identité du territoire et permette le développement de l'agriculture.	En zone agricole, les sièges et bâtiments d'exploitation seront protégés et la création de nouveaux projets et sites agricoles autorisée.

Objectifs du DOO	Application locale
Axe 4 : GARANTIR UNE MOBILITÉ DURABLE SUR UN TERRITOIRE ACCESSIBLE ET CONNECTÉ	
MOBILITÉS	
Développer le réseau de modes doux sur l'ensemble du territoire.	Deux projets sont à l'étude : la réalisation d'une liaison douce au niveau de l'entrée de ville Est, dans le prolongement de la piste cyclable venant de Retiers, ainsi qu'une sécurisation globale des axes routiers dans la traversée du bourg.
COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES	
Renforcer les modes de communication sur l'ensemble du territoire	Le projet de PLU, en centralisant au maximum l'activité économique et l'habitat, permettra de favoriser le développement des communications numériques.

Objectifs du DOO	Application locale
Axe 5 : ASSURER UNE OFFRE D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES ADAPTÉE ET DIVERSIFIÉE	
ÉQUIPEMENTS	
Diversifier une offre d'équipements mutualisée et optimiser leurs utilisations.	Plusieurs zones à vocation d'équipements sont définies.

Objectifs du DOO	Application locale
Axe 6 : ORGANISER UN APPAREIL COMMERCIAL ADÉQUAT	
COMMERCES	
Renforcer l'attractivité commerciale de toutes les centralités. Diversifier l'offre commerciale et maîtriser son expansion.	Le PLU préserve l'ancrage commercial par le biais d'outils règlementaires qui offrent aussi la possibilité d'installation de nouveaux commerces et de services de proximité uniquement dans la centralité.

Objectifs du DOO	Application locale
Axe 7 : PRÉSERVER LE CADRE DE VIE ET VALORISER LES RESSOURCES DU TERRITOIRE	
PAYSAGES	
Préserver les équilibres et conserver la ruralité du territoire. Préserver et valoriser le patrimoine naturel et paysager.	Le PLU détermine les haies bocagères et les boisements à préserver. Il protège le paysage : • en conservant la forêt du Theil. • en confortant les vallons et leur ripisylve. • en assurant la préservation des haies bocagères. • en préservant l'activité agricole, actrice majeure du paysage. • en limitant le mitage, qui impacte fortement le paysage Theillais. • en traitant les franges urbaines afin de limiter les confrontations brutales entre le bâti et les espaces ouverts limitrophes. • en exigeant une restauration du patrimoine dans le respect de la technique constructive. Le PLU protège également des éléments emblématiques du petit patrimoine bâti.
Renforcer la qualité paysagère des zones urbaines et des opérations d'aménagement.	Dans les secteurs faisant l'objet d'OAP, des prescriptions paysagères sont définies.
RESSOURCES	
Gérer de façon quantitative et qualitative la ressource en eau.	Les cours d'eau bénéficient d'un classement en zone naturelle.
BIODIVERSITÉ	
Conserver et valoriser les réservoirs de biodiversité. Assurer le bon fonctionnement des continuités écologiques.	Plusieurs réservoirs de biodiversité sont recensés sur le territoire ; le PLU s'attache à favoriser le bon fonctionnement de ces réservoirs et des corridors écologiques identifiés.
Préserver les éléments qui composent la trame verte et la trame bleue et les dynamiques des milieux associés.	L'ensemble de la trame verte et bleue identifiée dans le diagnostic est classé en zone naturelle et les haies bocagères identifiées sont préservées.

Objectifs du DOO	Application locale
Axe 8 : ŒUVRER POUR LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE	
ÉNERGIE	
Adapter les aménagements à la maîtrise de l'énergie.	Le recours aux énergies renouvelables sera préconisé, afin de réduire les consommations d'énergie liées au bâtiment et de valoriser les énergies renouvelables dans leur diversité. Les OAP facilitent ce type de procédés en n'imposant pas l'implantation des bâtiments, chaque opération sera libre de s'adapter aux contraintes topographiques.

Développer les bâtiments sobres.	Le PLU facilite également ce type de procédés en limitant les contraintes architecturales suivant la localisation du projet.
Diversifier et décarboner les transports.	Deux projets sont à l'étude : la réalisation d'une liaison douce au niveau de l'entrée de ville Est, dans le prolongement de la piste cyclable venant de Retiers, ainsi qu'une sécurisation globale des axes routiers dans la traversée du bourg.

4 Le PLH de Roche aux fées Communauté

Le PLH n°3 2022-2028 de Roche aux fées Communauté, adopté en 2023, comprend 4 orientations pour 15 actions :

- Des actions relatives au développement du territoire avec la production de nouveaux logements économes en foncier invitant les communes et maîtres d'ouvrages à se rapprocher de la Communauté de communes pour concerter leurs projets dès la phase amont et obtenir ainsi les aides spécifiques nécessaires.
- Des actions de revitalisation des centres bourgs et centres villes avec un effort porté sur le renouvellement urbain et l'amélioration de l'habitat.
- Des actions relatives au logement pour tous en diversifiant l'offre pour répondre aux besoins des ménages.
- Des actions permettant d'accompagner et anticiper le vieillissement pour répondre aux mutations sociodémographiques à l'œuvre.

Les orientations du PLU du THEIL-DE-BRETAGNE sont compatibles avec le PLH, notamment concernant la densité et l'obligation de programmer une partie des futurs logements en renouvellement urbain et en densification urbaine.

5 Le PCAET de Roche aux fées Communauté

Le PCAET de Roche aux fées Communauté, adopté en 2022, comprend les 6 orientations stratégiques suivantes :

1. Valoriser l'agriculture, un atout pour le territoire et accomapgner la transition vers une alimentation bas carbone.
2. Développer les réseaux énergétiques et les énergies renouvelables comme supports de création de richesses locales.
3. Renforcer l'engagement des acteurs locaux sur la transition, l'adaptation au changement climatique et la qualité de l'air.
4. Contribuer à une mobilité décarbonée.
5. Diminuer et optimiser les consommations énergétiques.
6. Orienter la gestion des ressources et des déchets vers une démarche d'économie circulaire.

Le PLU du THEIL-DE-BRETAGNE est compatible avec les objectifs du PCAET, notamment grâce à la mise en place d'OAP thématiques sur l'implantation du bâti, l'économie d'énergie…

6 Le SDTAN du département d'Ille-et-Vilaine

Depuis la loi Grenelle II, les documents d'urbanisme déterminent, à l'échelle locale, les conditions permettant d'assurer le développement des communications électroniques.

À ce titre, l'étude du PLU doit prendre en compte les principes du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département d'Ille-et-Vilaine qui a été approuvé le 13 avril 2012.

La prise en compte de ce schéma a contribué aux choix de zones propices d'aménagement (au sein du bourg) susceptibles de s'inscrire dans un développement numérique équilibré du territoire.

CHAPITRE 10

INDICATEURS DE SUIVI

Thématiques	Propositions d'indicateurs	Source	Année de référence	État 0
Population	Population municipale en nombre d'habitants	INSEE	2022	1 720
Habitat	Nombre de logements sur la commune	INSEE	2021	708
	Nombre de logements commencés	SITADEL	2011-2021	70 logements
	Typologie des logements produits	SITADEL	2011-2021	83% individuels purs
	Parc total de résidences principales	INSEE	2021	662 (93,4%)
	Parc total de logements vacants	INSEE	2021	30 (4,3%)
	Densité moyenne en zone AU	Mairie	2025	19 logements/ha
Consommation d'espace	Taille moyenne des parcelles des constructions nouvelles	Mairie	2015-2024	660 m²
	Consommation d'ENAF	MOS	2011-2021	3,8 ha
Eau potable	Nombre d'abonnés de la commune au syndicat	SIEFT	2023	728
	Nombre d'abonnés total au syndicat	SIEFT	2023	16 433
	Production à l'échelle du syndicat	SIEFT	2020	890 073 m³
	Volume d'eau consommé par abonné	SIEFT	2020	130 m³/an
Assainissement collectif	Charge organique moyenne	SANDRE	2019-2023	460 EH (33% de la capacité nominale)
	Charge hydraulique moyenne	SANDRE	2019-2023	257 m³/j (77% de la capacité nominale)
Déplacements	Nombre de véhicules/jour sur les RD	Conseil Départemental	2022	RD 41 : 14 657 RD 47 : 2 401 RD 94 : 266 RD 107 : 1 522 RD 341 : 620
	Pourcentage de mobilité professionnelle	INSEE	2021	86,0%
Emploi	Nombre d'actifs occupés sur la commune	INSEE	2021	794 (74,9%)
Activité agricole	Nombre de sièges d'exploitation agricole sur la commune	RGA	2020	26
	SAU	RGA	2020	1 356 ha
Biodiversité	Superficie de zones humides protégées	Mairie	2024	50 ha
	Surface, linéaire ou éléments isolés protégés	Mairie	2024	426 ha de boisements au titre des EBC ; 170 km de haies bocagères au titre de la Loi Paysage
Energie	Consommation électrique annuelle sur la commune	ENEDIS	2023	7 467 MWh
	Production d'électricité annuelle	ENEDIS	2023	909 MWh (100% photovoltaïque)
Air	Emissions totales de gaz à effet de serre	Observatoire des territoires	2021	12 439 tonnes équivalent CO2