



PLAN LOCAL D'URBANISME

N°1 - Rapport de présentation

Approbation en date du 2 novembre 2017



COMMUNE DE THÉHILLAC

SOMMAIRE

Préambule	Page 1
Présentation de la commune de THÉHILLAC	Page 3
CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE	Page 5
1 Les évolutions socio-démographiques	Page 6
2 L'habitat	Page 10
3 La situation socio-économique	Page 16
4 Les déplacements	Page 29
5 Le fonctionnement urbain	Page 31
CHAPITRE 2 : ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	Page 35
1 L'environnement physique	Page 36
2 L'environnement biologique	Page 44
3 L'analyse paysagère	Page 67
4 L'analyse urbaine, architecturale et patrimoniale	Page 85
5 Les ressources naturelles et leur gestion	Page 109
6 Les pollutions et nuisances	Page 113
7 Les risques majeurs	Page 115
CHAPITRE 3 : IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS ET ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES	Page 120
1 Rappel réglementaire	Page 121
2 Identification du potentiel de densification et de mutation	Page 122
3 Analyse de la consommation d'espaces	Page 126
CHAPITRE 4 : PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES ET ÉCONOMIQUES	Page 127
1 Les prévisions économiques	Page 128
2 Les prévisions démographiques	Page 129
CHAPITRE 5 : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES	Page 131
1 Les grandes orientations du PADD	Page 132
2 La localisation des nouvelles constructions à usage d'habitation	Page 136
3 La localisation de la zone affectée à l'activité économique	Page 142
4 La localisation des zones affectées au tourisme et à la diversification des activités	Page 143
5 La définition des STECAL	Page 145
CHAPITRE 6 : TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT	Page 147
1 La délimitation et le contenu des zones	Page 148
2 Les principales évolutions par rapport au précédent PLU	Page 167
3 Une programmation des zones d'habitat futur encadrée par des OAP	Page 169
4 Les autres dispositions s'appliquant au PLU	Page 171
CHAPITRE 7 : INCIDENCES SUR LA CONSOMMATION DE L'ESPACE	Page 177
1 Les incidences sur la consommation de l'espace	Page 178
CHAPITRE 8 : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR	Page 179
1 Présentation du site des Marais de Vilaine	Page 180
2 L'impact du plan sur le site Natura 2000	Page 192
3 Le règlement du PLU au sein du site Natura 2000	Page 204
4 Analyse des effets	Page 205
CHAPITRE 9 : COMPATIBILITÉ AVEC LES LOIS ET DOCUMENTS SUPÉRIEURS	Page 217
1 La compatibilité avec les lois et les principes généraux du code de l'urbanisme	Page 218
2 La compatibilité avec les documents supérieurs	Page 222
CHAPITRE 10 : INDICATEURS DE SUIVI	Page 225

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 d'élaboration 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 d'élaboration d'un PLU

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

Les services de l'État sont associés à l'élaboration 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 l'élaboration.

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 l'élaboration, tout élément nouveau utile à la mise en forme du document.

La délibération prescrivant l'élaboration 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 approuvé¹, 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 :

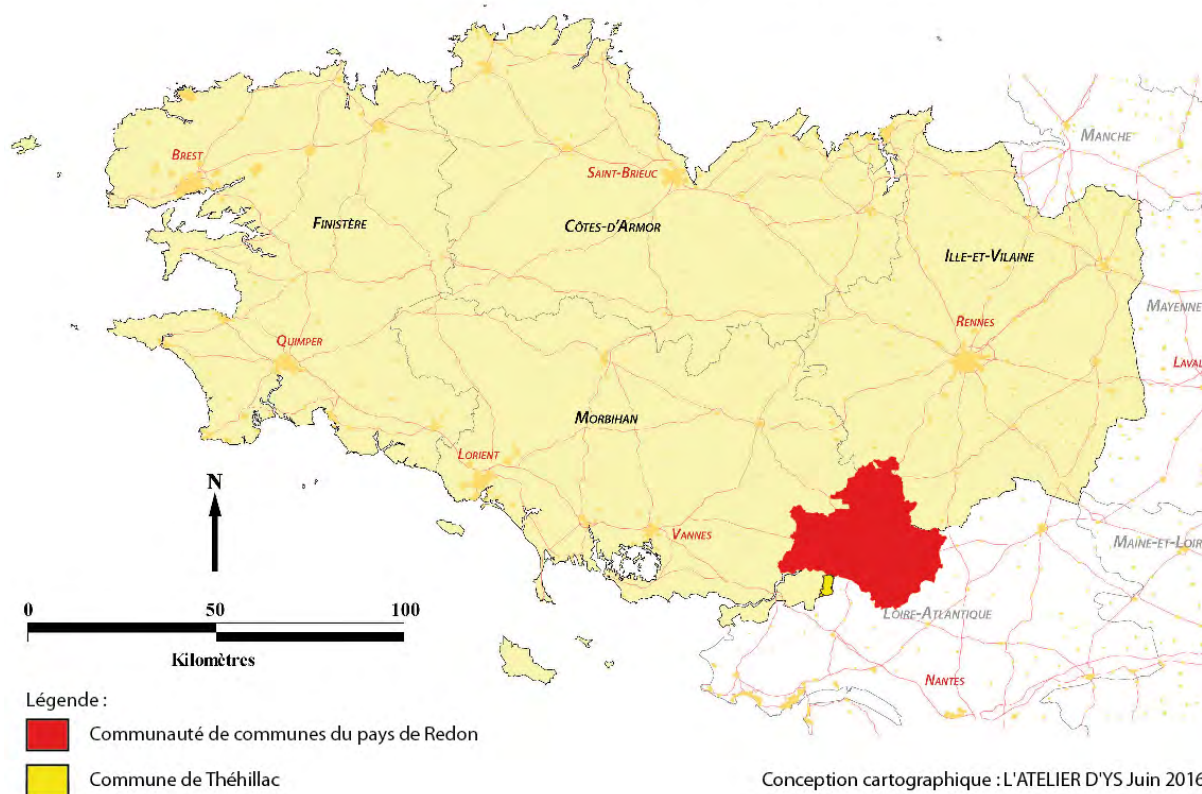
- date de réception en (sous-)préfecture de la délibération et des dossiers au titre du contrôle de légalité.
- 1er jour de l'affichage en mairie.
- date de parution du journal dans lequel mention a été faite de l'affichage de la délibération.

PRÉSENTATION DE LA COMMUNE DE THÉHILLAC

THÉHILLAC se situe à l'est du département du Morbihan, dans la région Bretagne.

À une quinzaine de kilomètres au sud de Redon, le territoire communal s'étend sur 1 446 hectares. Sa population est de 560 habitants en 2013. Selon la codification de l'INSEE, THÉHILLAC est une commune multipolarisée du Morbihan.

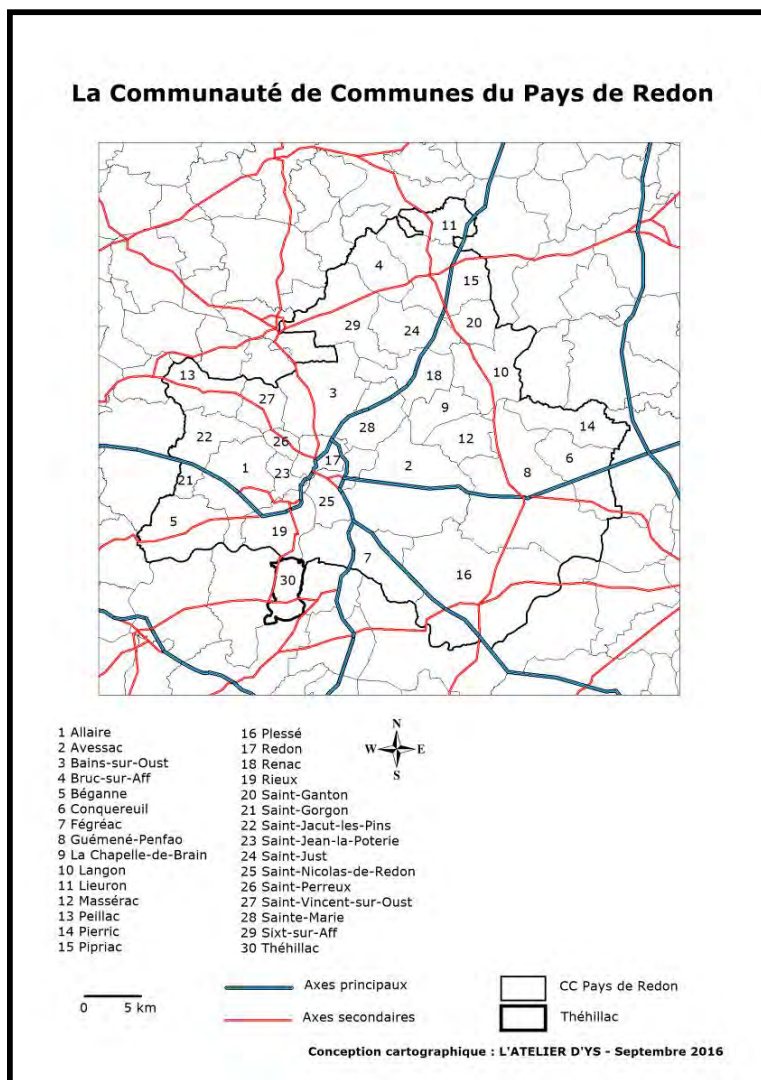
PLAN DE SITUATION DE LA COMMUNE DE THÉHILLAC



Les communes limitrophes de THÉHILLAC sont :

- Rieux et Fégréac au nord,
- Saint-Dolay à l'ouest,
- Missillac au sud,
- Sévérac à l'est.

THÉHILLAC fait partie de la Communauté de Communes du Pays de Redon, établissement public de coopération intercommunale regroupant 30 communes pour un total de 64 810 habitants.



Administrativement, THÉHILLAC est rattachée au canton de Guer et à l'arrondissement de Vannes.

Le bourg se trouve à une altitude d'environ 20 mètres NGF, tandis que le point culminant de la commune s'élève à 62 mètres.

La commune de THÉHILLAC se caractérise par un étalement urbain important qui devra faire l'objet d'une attention toute particulière.

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

CHAPITRE 1

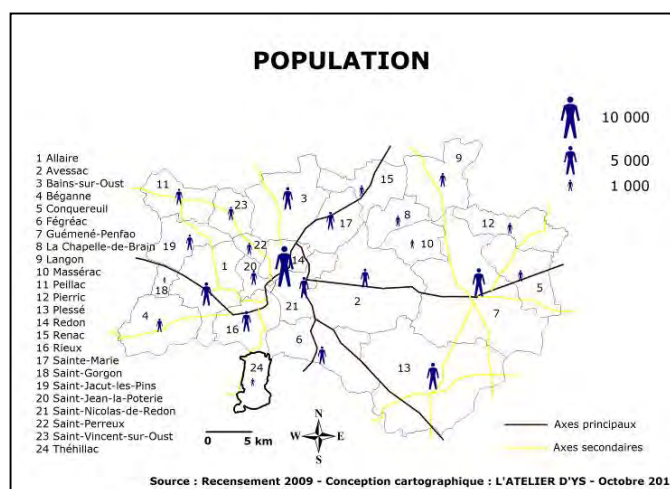
DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

Ce diagnostic ayant été réalisé avant l'intégration de 6 nouvelles communes au 01/01/2014, l'analyse multiscalaire porte sur l'ancien périmètre de la Communauté de Communes du Pays de Redon.

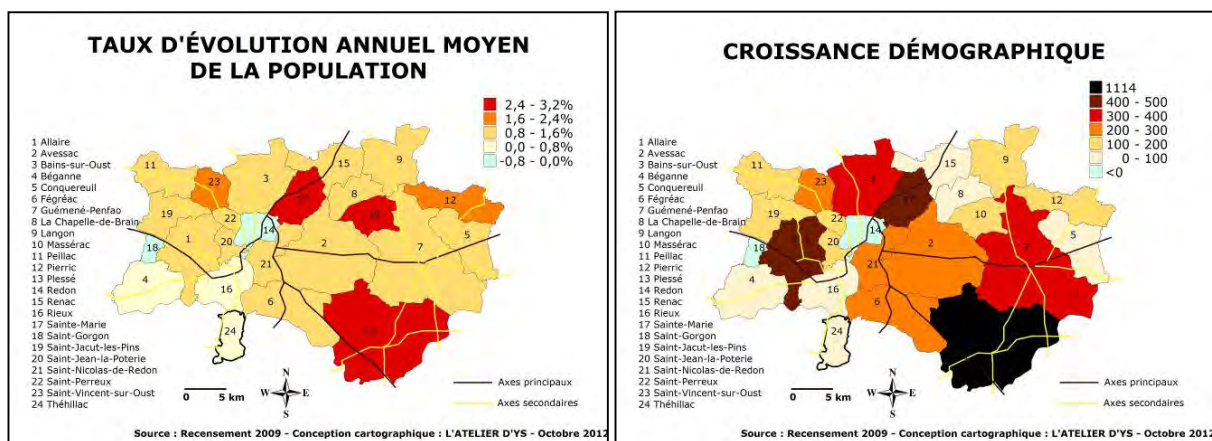
1 Les évolutions socio-démographiques

1.1 Une population en hausse...

Avec 540 habitants en 2009, THÉHILLAC constitue la 2^{ème} commune la moins peuplée de l'EPCI², derrière Saint-Gorgon.



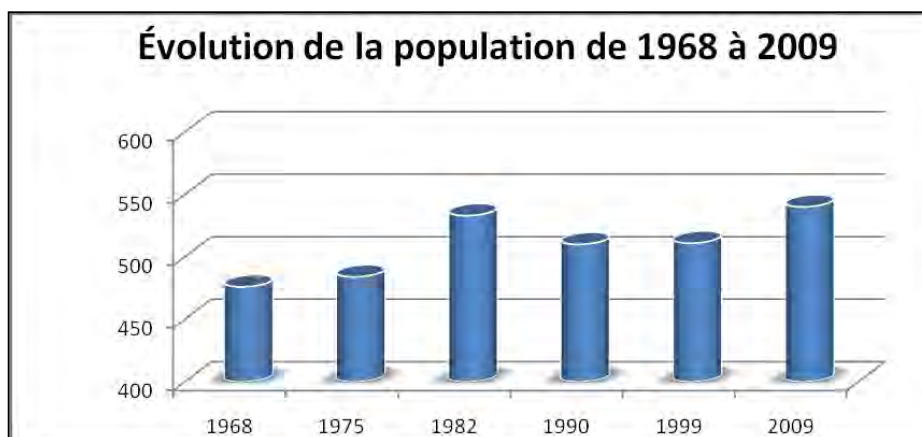
Preuve d'une certaine croissance démographique (511 habitants en 1999), son taux d'évolution annuel moyen de la population entre 1999 et 2009 est de +0,6%. Excepté Redon et Saint-Gorgon, toutes les communes gagnent des habitants entre 1999 et 2009.



² Établissement Public de Coopération Intercommunale.

Depuis 1968, THÉHILLAC a connu quatre cycles démographiques contrastés :

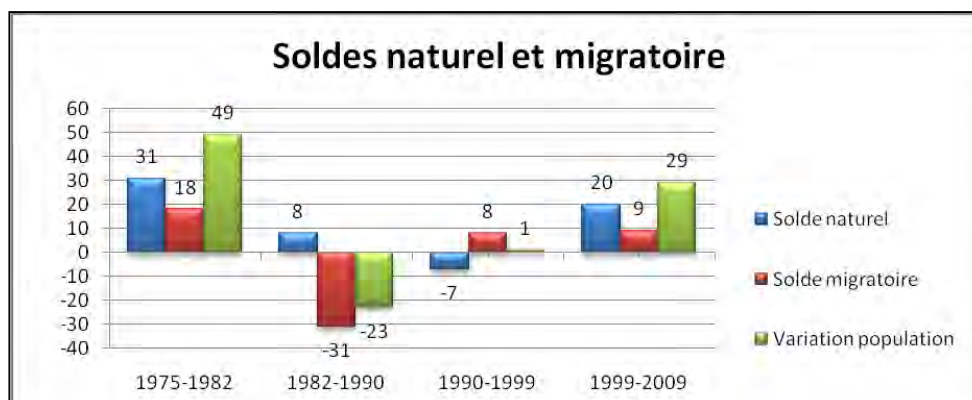
- de 1968 à 1982, une période de croissance démographique (+57 habitants).
- un déclin démographique de 1982 à 1990 (-23 habitants).
- une phase de stagnation dans les années 1990.
- depuis 1999, une reprise démographique (+29 habitants).



1.2 ...liée surtout à un excédent naturel

THÉHILLAC a connu plusieurs périodes d'évolution démographique assez contrastées :

- entre 1975 et 1982, l'excédent du solde naturel (différence décès-naissances) cumulé à l'excédent du solde migratoire (différence départs-arrivées) entraînent une augmentation sensible de la population.
- de 1982 à 1990, le solde naturel reste positif mais le lourd déficit migratoire engendre une baisse de population.
- de 1990 à 1999, le solde migratoire, pour la première fois positif, permet de compenser le solde naturel pour la première fois négatif.
- depuis 1999, le solde naturel est à nouveau excédentaire et, cumulé à un solde migratoire légèrement positif, entraîne une croissance démographique.

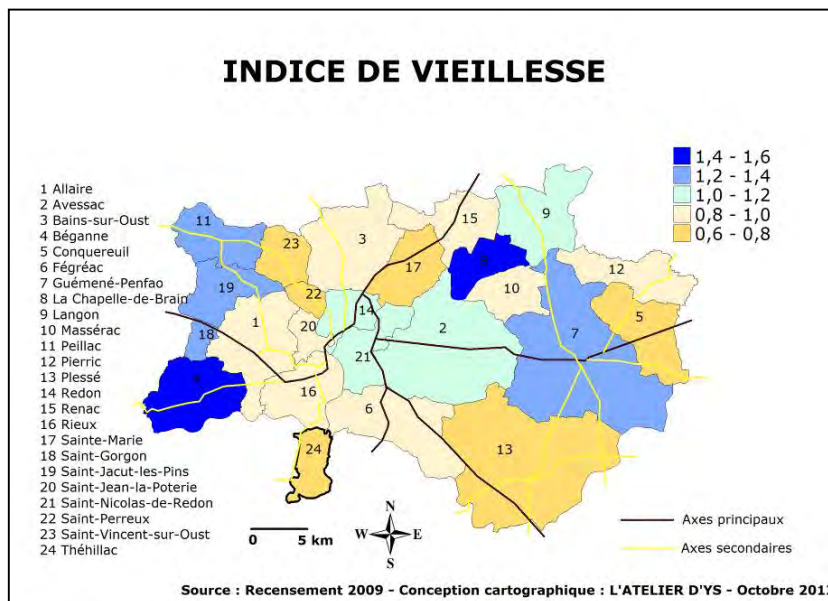
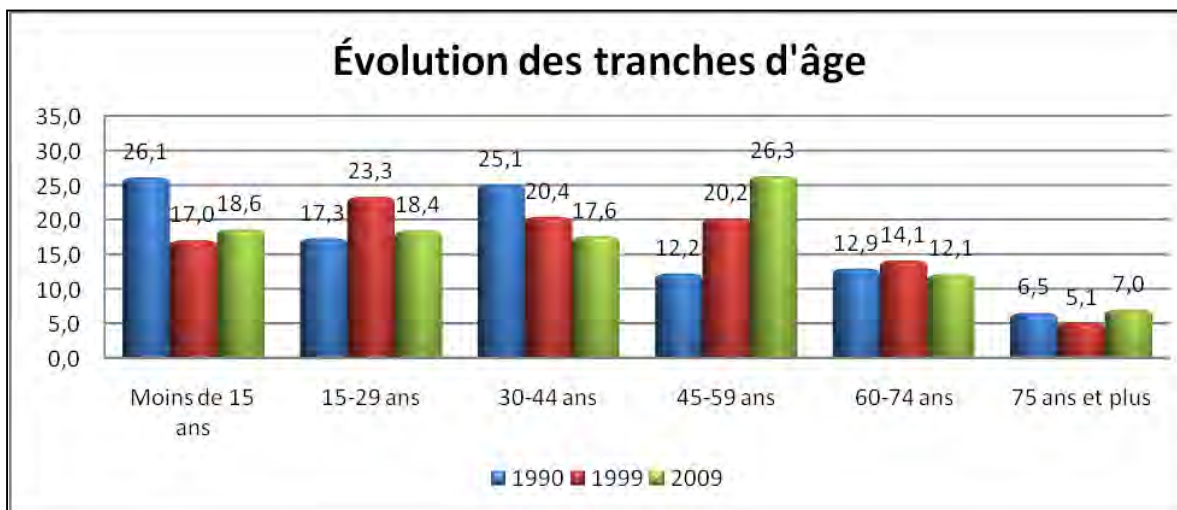


1.3 Une population vieillissante

Par rapport à 1990, la proportion des « moins de 15 ans » est en forte diminution et représente désormais moins d'1 habitant sur 5.

De même, la part des « 30-44 ans » est en forte baisse, à l'inverse de la part des 45-59 ans qui forme désormais la classe d'âge la plus représentative de la structure de population Théhillacaise.

Un chiffre intéressant vient appuyer cette idée de vieillissement de la population : à chaque recensement, les « plus de 45 ans » sont plus nombreux sur la commune (31,6% en 1990, 39,4% en 1999 et 45,4% en 2009).



A l'échelle intercommunale, on remarque des indices de vieillesse³ très variables selon les communes.

Avec un indice de 0,76, THÉHILLAC fait partie des communes les moins vieillissantes de l'EPCI.

³ Indice de vieillesse : ratio de personnes de 60 ans et plus sur le nombre de personnes de moins de 20 ans.

Le nombre de ménages⁴ recensés en 2009 s'élève à 218 contre 188 en 1999, soit une progression sensible. Cette hausse est à relativiser car la taille moyenne des ménages diminue, passant à 2,5 personnes en 2009, quand celle-ci était de 3,6 en 1968...

Ce phénomène de desserrement des ménages, même s'il est assez peu marqué sur la commune, s'explique par la proportion de plus en plus importante des personnes seules (divorces, célibataires, personnes âgées seules...) et des foyers monoparentaux.

ANALYSE MULTISCALEAIRE

La population de THÉHILLAC augmente, mais à un rythme moins soutenu qu'à l'échelle intercommunale et départementale.

En revanche, l'indice de vieillesse est plus faible qu'aux autres niveaux de comparaison. Les moins de 15 ans représentent à peine 1 habitant sur 5.

Le pourcentage de ménages unipersonnels est également inférieur aux moyennes intercommunale et départementale.

Quelques chiffres-clés :

	COMMUNE DE THÉHILLAC	COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE REDON	DÉPARTEMENT DU MORBIHAN
Taux d'évolution annuel moyen de la population (1999-2009)	+0,6%	+1,0%	+1,1%
Indice de vieillesse en 2009	0,76	0,98	1,10
Part des moins de 15 ans en 2009	18,6%	19,6%	17,9%
Part des ménages d'une personne en 2009	26,6%	31,8%	34,7%

Enjeux :

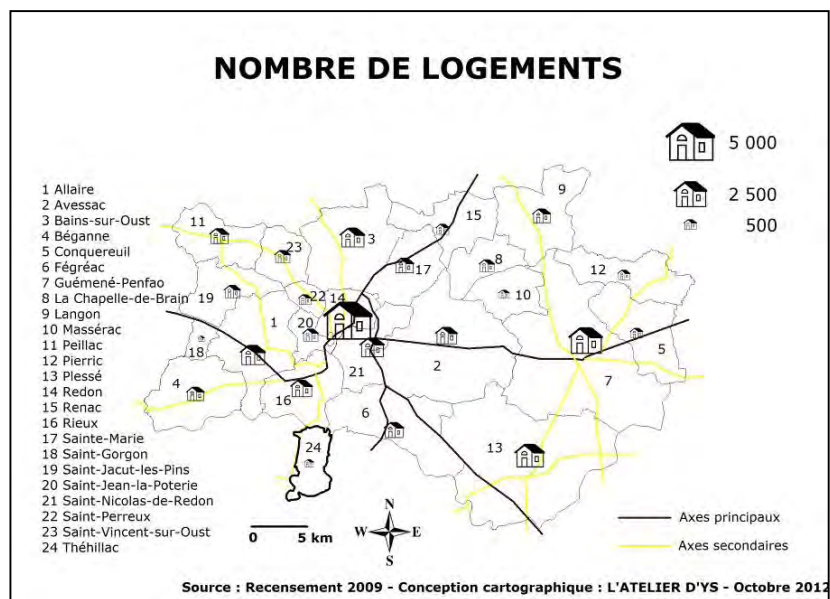
- > Favoriser le renouvellement de population jeune pour assurer la pérennité de l'école.**
- > Conforter l'hébergement des personnes âgées.**

⁴ Un ménage, au sens statistique du terme, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne.

2 L'habitat

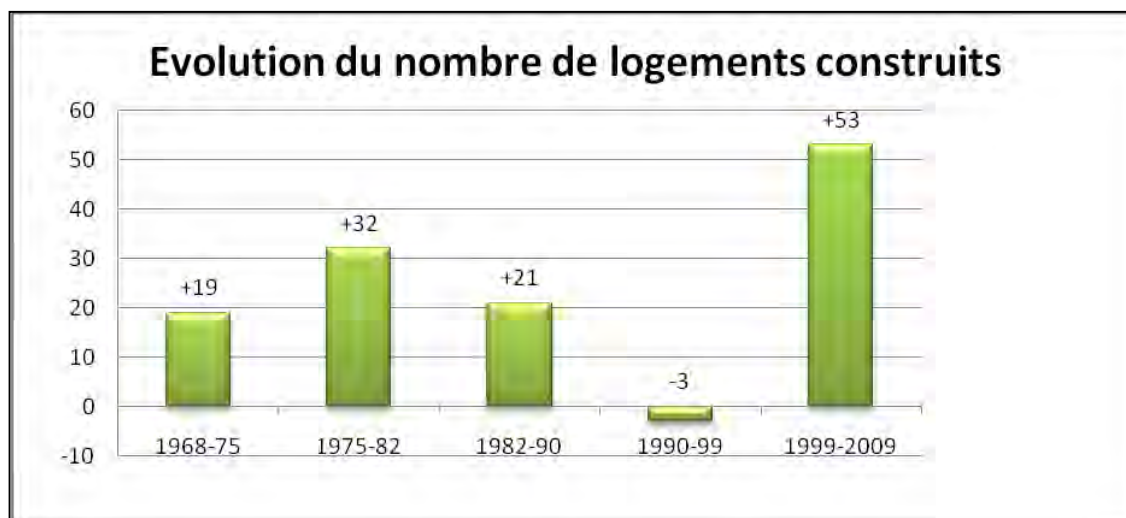
2.1 Composition du parc de logements

En 2009, THÉHILLAC compte 287 logements dont 218 résidences principales, soit moins d'1% du parc de logements intercommunal. A noter que la commune de Redon concentre à elle seule quasiment 1 logement sur 5.

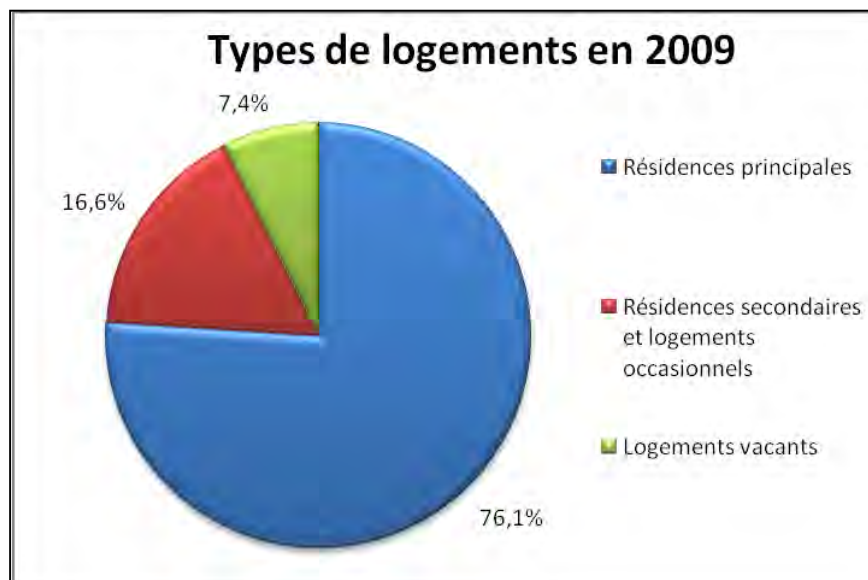


Entre 1968 et 2009, le parc de logements s'est enrichi de 122 nouvelles habitations, soit une augmentation moyenne de 3 unités par an.

On remarque que le paroxysme de la construction Théhillocoise a eu lieu lors de la dernière période intercensitaire, entre 1999 et 2009.

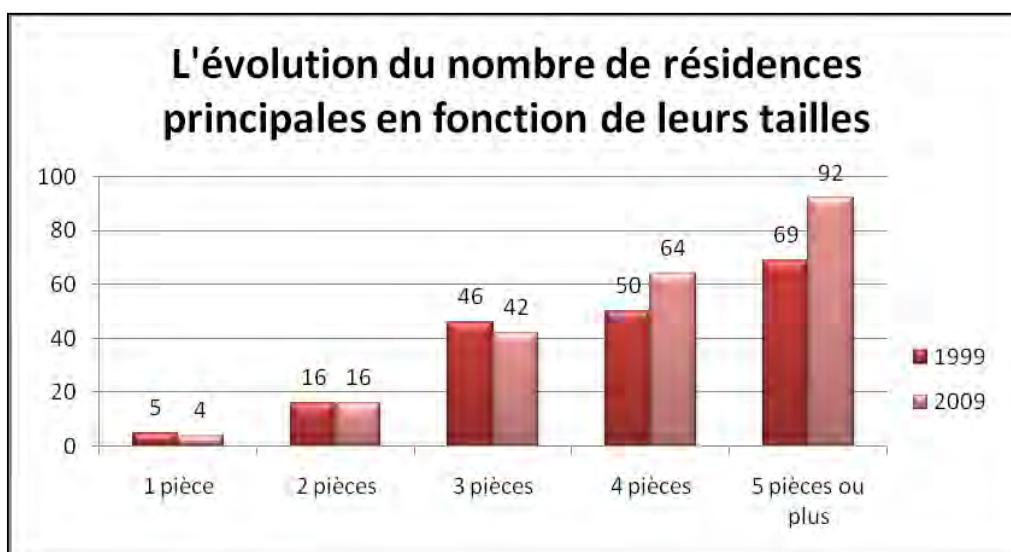


La part des résidences secondaires est comparable à la moyenne Morbihannaise, de même que la proportion de logements vacants, qui touche 28 logements.



2.2 Des logements toujours plus grands

Un constat intéressant permet de caractériser le parc de logements Théhillacois : seul le nombre de « grands logements » (4 pièces et plus) a augmenté à THÉHILLAC, au détriment des « petits logements ».

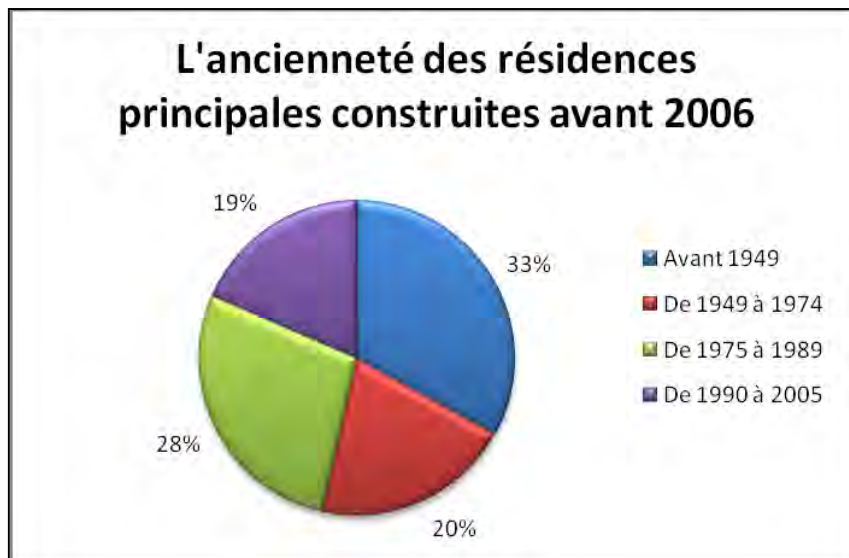


Construire uniquement des grands logements peut entraîner un risque, à terme, d'inadéquation entre l'offre et la demande de logements allant à l'encontre de deux phénomènes :

- 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 et confortable

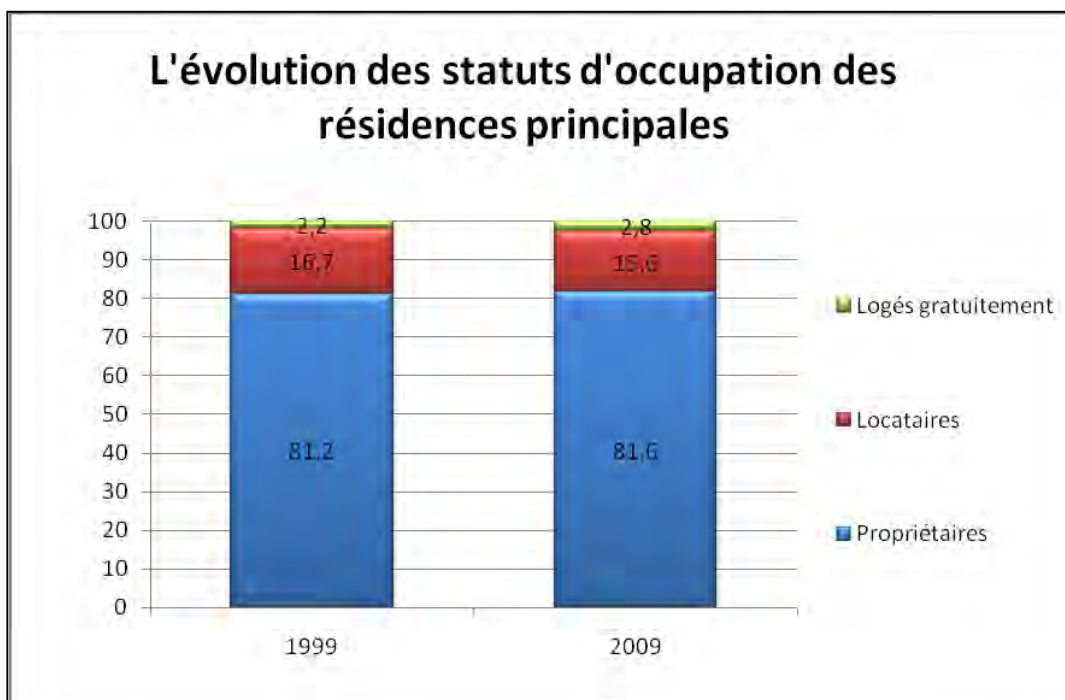
Le parc de logements Théhillacois semble plutôt récent. En effet, la proportion des résidences principales construites entre 1975 et 2005 (soit une infime partie de l'histoire de la commune) atteint presque 1 logement sur 2.



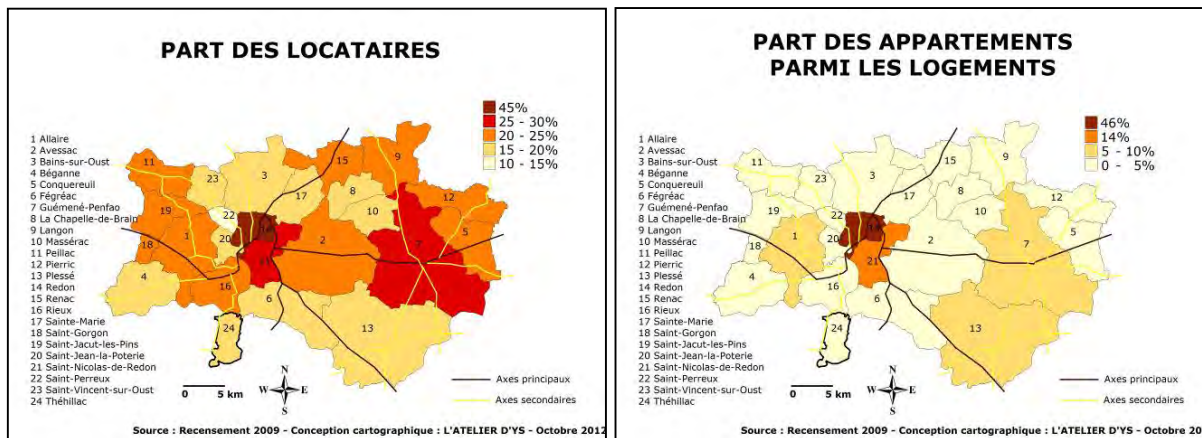
En 2009, en termes de confort, le nombre de résidences principales ne disposant pas de salle de bain avec baignoire ou douche est faible. En effet, seuls 11 logements sont concernés, contre 13 en 1999.

2.4 Une très large majorité de ménages propriétaires

Le statut d'occupation des ménages n'a pas varié entre 1999 et 2009 : la part des propriétaires est toujours très largement majoritaire, au détriment de la part des locataires.

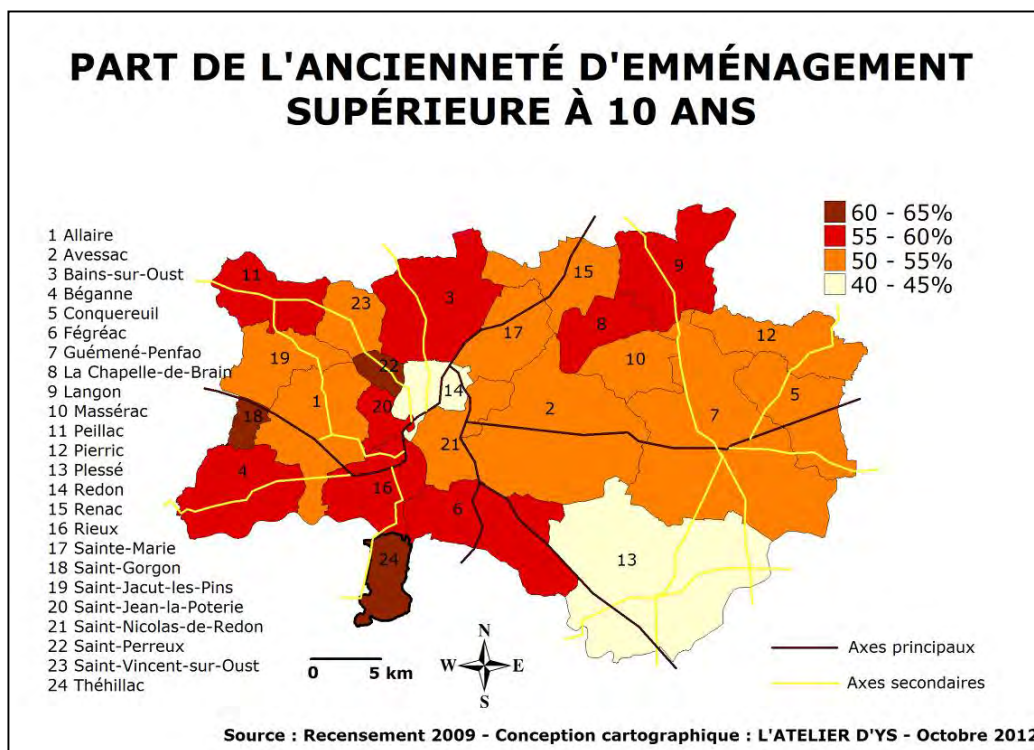


Cette proportion de locataires est la 2^{ème} la plus faible de la Communauté de Communes, 10 points inférieure à la moyenne intercommunale (25,8%), et peut s'expliquer en partie par le nombre très limité d'appartements (6) sur la commune.

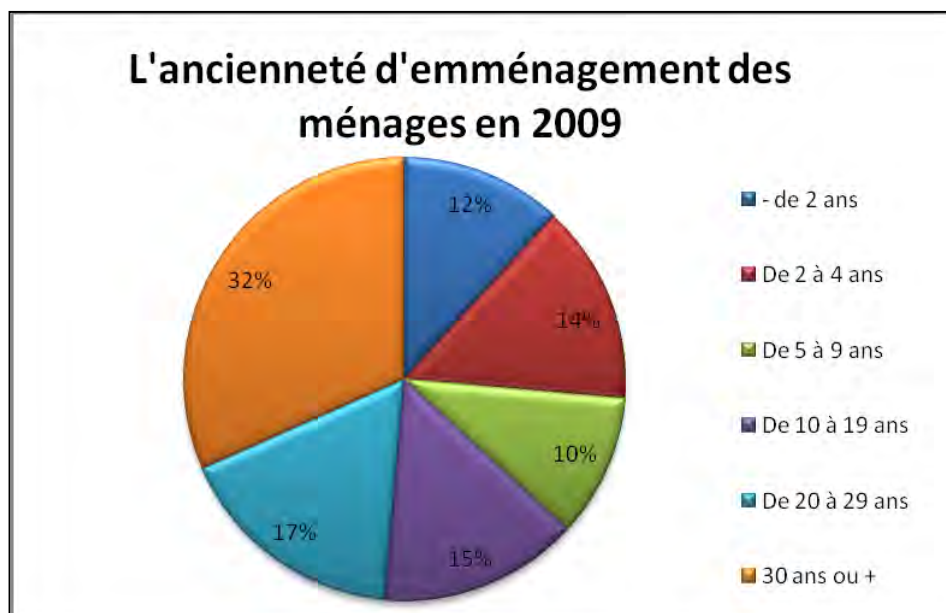


2.5 Des ménages peu mobiles

La mobilité des ménages Théhillacois est la plus faible de l'EPCI : quasiment 2 ménages sur 3 habitaient déjà la commune il y a 10 ans.



Si l'on s'intéresse aux ménages dans leurs logements depuis au moins 30 ans, cette proportion reste très élevée, à 32%.



ANALYSE MULTISCALEAIRE

THÉHILLAC concentre moins d'1% des logements de la Communauté de Communes.

Le rythme de construction Théhillacois dépasse les cadences intercommunale et départementale entre 1999 et 2009.

Par ailleurs, le taux de vacance se situe entre la moyenne de l'EPCI et celle du Morbihan, à un niveau raisonnable.

En ce qui concerne la taille moyenne des résidences principales de THÉHILLAC, elle est égale aux moyennes de la Communauté de Communes et du département.

Quant au statut d'occupation des ménages, on remarque une part de locataires nettement plus faible qu'aux autres échelons de comparaison.

Quelques chiffres-clés :

	COMMUNE DE THÉHILLAC	COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE REDON	DÉPARTEMENT DU MORBIHAN
Taux d'évolution annuel moyen du nombre de logements (1999-2009)	+2,1%	+1,3%	+1,9%
Proportion de logements vacants en 2009	7,4%	8,9%	6,2%
Taille moyenne des résidences principales en 2009	4,4	4,4	4,4
Part de locataires en 2009	15,6%	25,8%	30,5%

Enjeux :

> Diversifier l'offre de logements en proposant, dans les futures opérations, une plus grande part de petits collectifs, d'individuels groupés et une plus grande variété de tailles de logements afin :

- × **de minimiser les effets de "vagues" générationnelles.**
- × **de créer un tissu intergénérationnel plus dynamique (un vieillissement de la population risquerait d'engendrer un remplissage moindre des équipements scolaires).**
- × **de fixer les jeunes qui souhaiteraient accéder à leur premier logement en restant sur la commune.**
- × **que l'habitat soit adapté à la taille des ménages.**

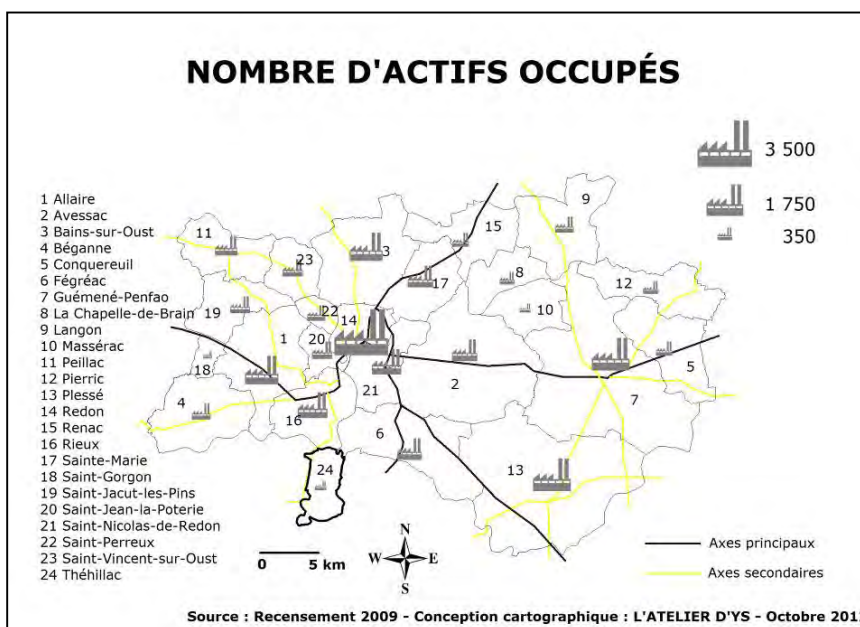
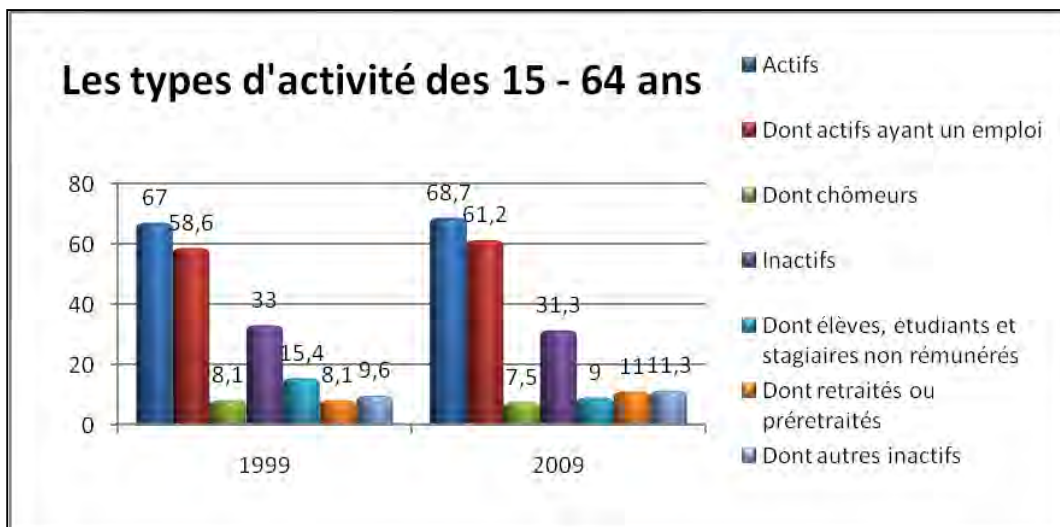
> Favoriser la propriété en proposant des dispositifs tels que l'accession sociale à la propriété.

> Privilégier une densification de l'habitat (type maisons de ville) au lieu de maisons isolées sur leurs parcelles dévoreuses d'espace et ainsi créer une véritable centralité autour du bourg.

3 La situation socio-économique

3.1 La population active

En 2009, le taux d'activité⁵ des 15-64 ans est de 68,7%, en légère augmentation depuis 1999. Cette proportion reste cependant inférieure à la moyenne intercommunale (71,9%) et départementale (70,6%).

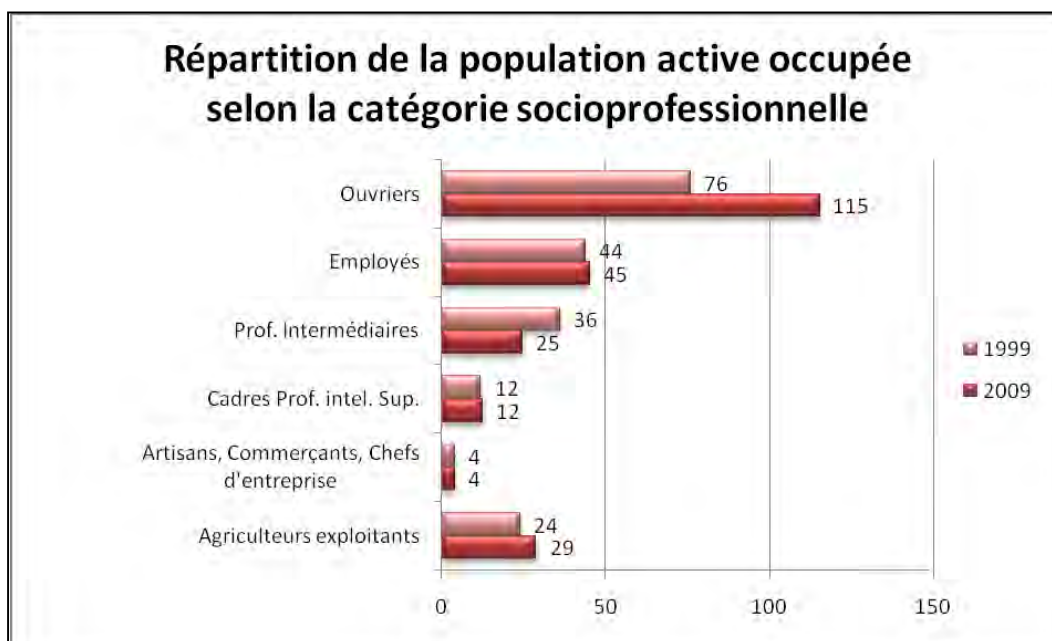


En 2009, THÉHILLAC compte 231 actifs occupés sur son territoire, soit 35 de plus qu'au précédent recensement de 1999.

⁵ Le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et l'ensemble de la population correspondante.

Parmi ces 231 actifs ayant un emploi, on remarque une prédominance des ouvriers (1 actif sur 2). Au niveau des tendances, on observe :

- ✗ une forte augmentation du nombre d'ouvriers.
- ✗ une légère croissance du nombre d'agriculteurs exploitants.
- ✗ une stagnation du nombre d'employés, de cadres et professions intellectuelles supérieures, et d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise.
- ✗ une diminution du nombre de professions intermédiaires.



3.2 Des revenus moyens plutôt élevés

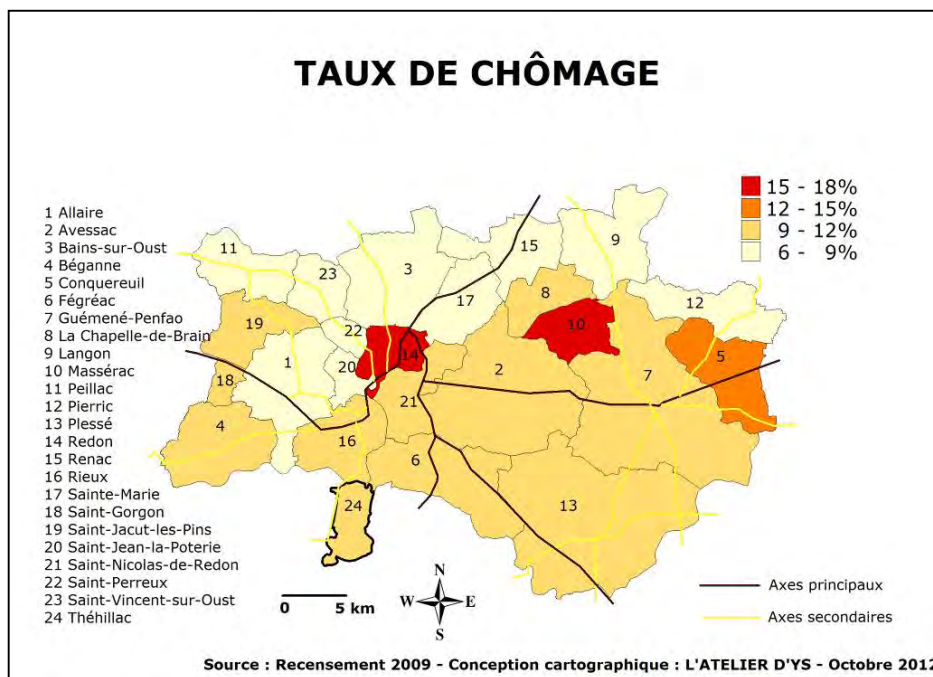
Les niveaux de revenus sont plutôt élevés. En effet, seule la commune de Rieux affiche des revenus moyens supérieurs. Toutes les autres communes limitrophes présentent des revenus moyens plus faibles.

Si l'on se projette à une échelle plus large, ce revenu net moyen annuel imposable par foyer fiscal Théhillacois est 2 000 € moins élevé que la moyenne départementale.

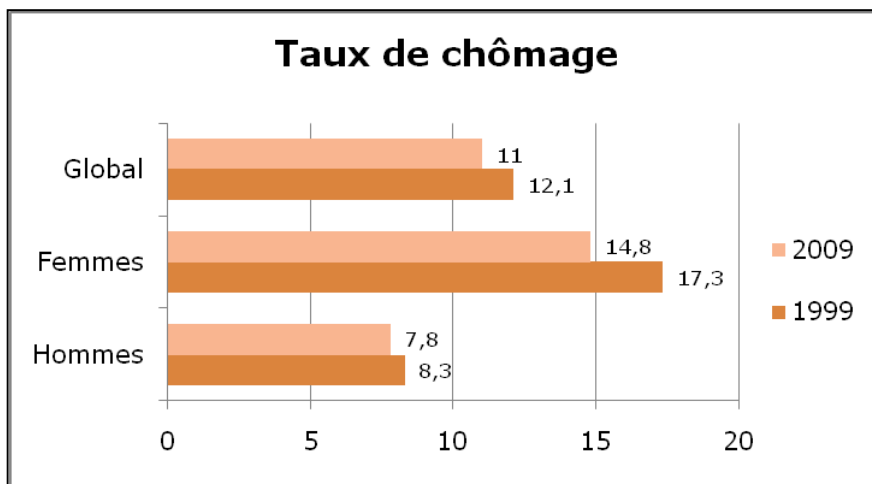
	Revenu net moyen annuel imposable par foyer fiscal	% de foyers fiscaux non imposables
SÉVÉRAC	17 767 €	53,2
SAINT-DOLAY	17 980 €	53,3
FÉGRÉAC	18 197 €	54,8
MISSILLAC	19 095 €	52,0
THÉHILLAC	19 656 €	48,7
MORBIHAN	21 675 €	48,1
RIEUX	22 066 €	47,2

3.3 Un taux de chômage moyen

Le taux de chômage⁶ à THÉHILLAC connaît une légère baisse entre 1999 et 2009 (-1,1 point) et se situe désormais dans la moyenne intercommunale (11% contre 10,7%).



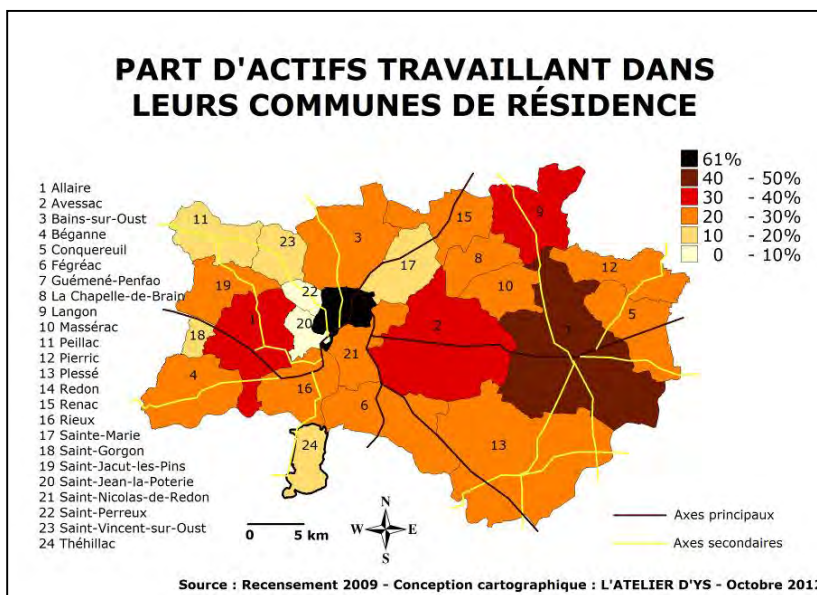
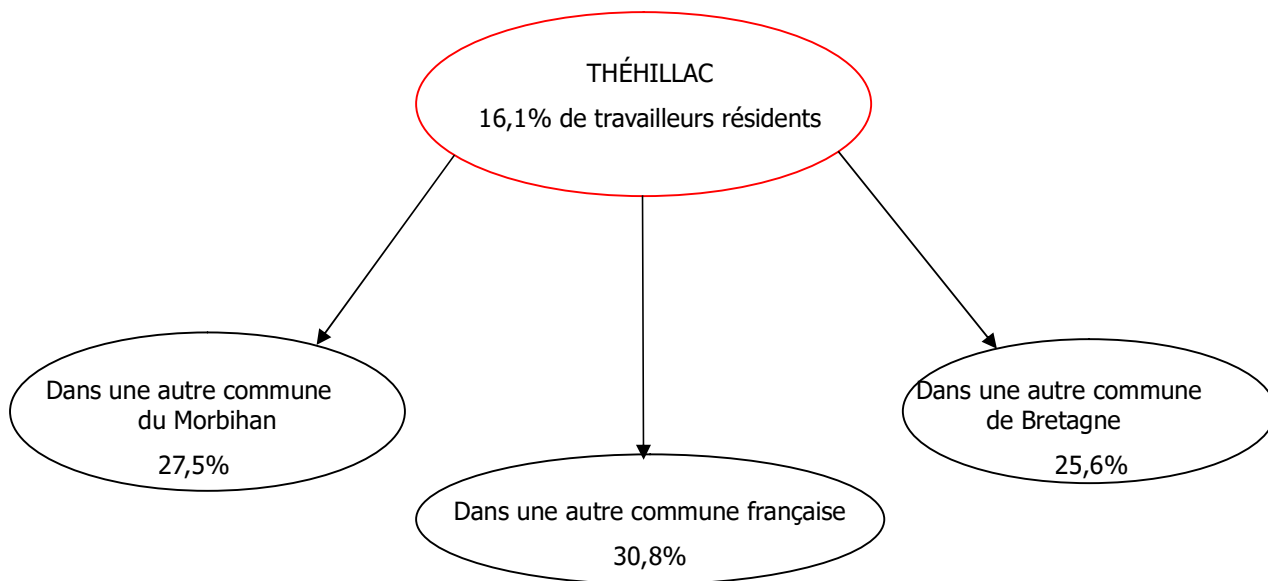
Si l'on compare les taux de chômage masculin et féminin, on remarque une évolution similaire : le chômage masculin a diminué, tout comme le chômage féminin, mais la baisse a été plus marquée pour les femmes.



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).

3.4 Une très forte mobilité professionnelle

Parmi les actifs ayant un emploi en 2009, moins d'1 sur 6 travaille à THÉHILLAC, et ce pourcentage diminue encore (18,3% en 1999).



À THÉHILLAC, la part d'actifs résidents est la 3^{ème} plus faible de l'EPCI, derrière Saint-Perreux et Saint-Jean-la-Poterie.

Globalement, on observe d'énormes disparités entre les communes.

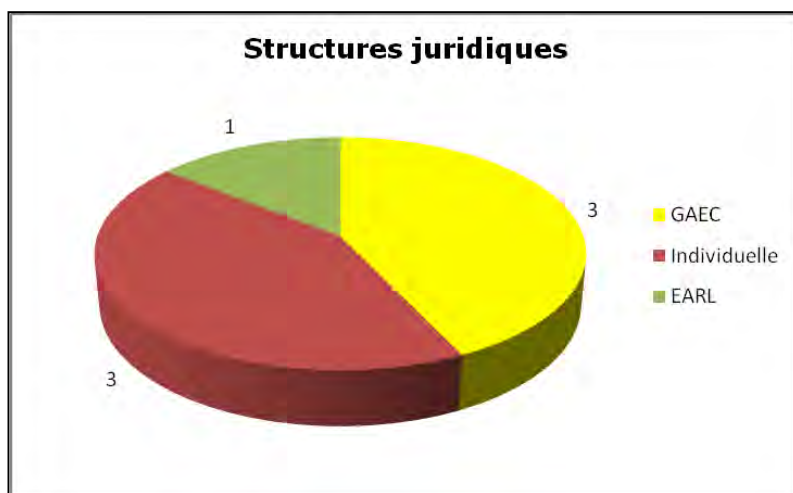
Redon, ville-centre et véritable pôle d'emplois du secteur, compte plus de 3 actifs résidents sur 5.

3.5 Le secteur agricole

On dénombre 7 exploitations agricoles à THÉHILLAC. 5 d'entre elles ont répondu au questionnaire qui leur a été transmis. Les informations relatives aux 2 dernières exploitations ont été complétées par le groupe de travail PLU.

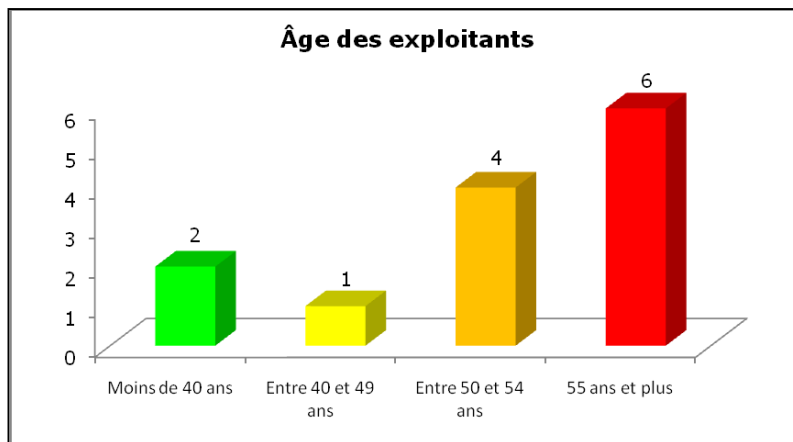
A noter que les 7 sièges d'exploitation recensés regroupent 13 chefs d'exploitation.

Structure juridique



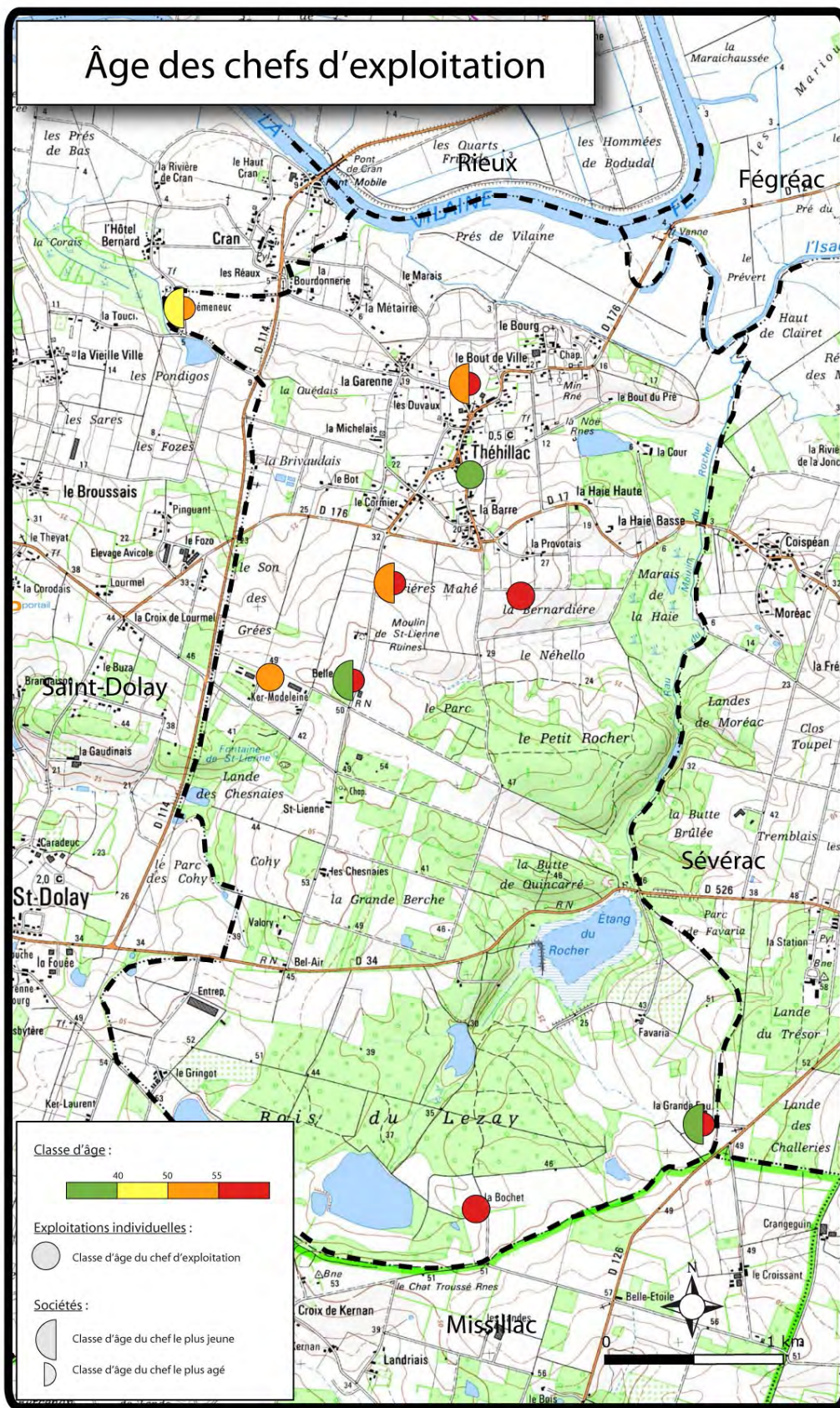
Il existe aujourd'hui trois Groupements Agricoles d'Exploitation en Commun (GAEC) et trois exploitations individuelles, ainsi qu'une exploitation agricole à responsabilité limitée (EARL).

Âge des exploitants



L'âge moyen des 13 chefs d'exploitation est de 51,7 ans.

De ce fait, une part importante de la population agricole risque probablement de stopper son activité dans la décennie à venir (durée de vie du PLU).



Surfaces agricoles

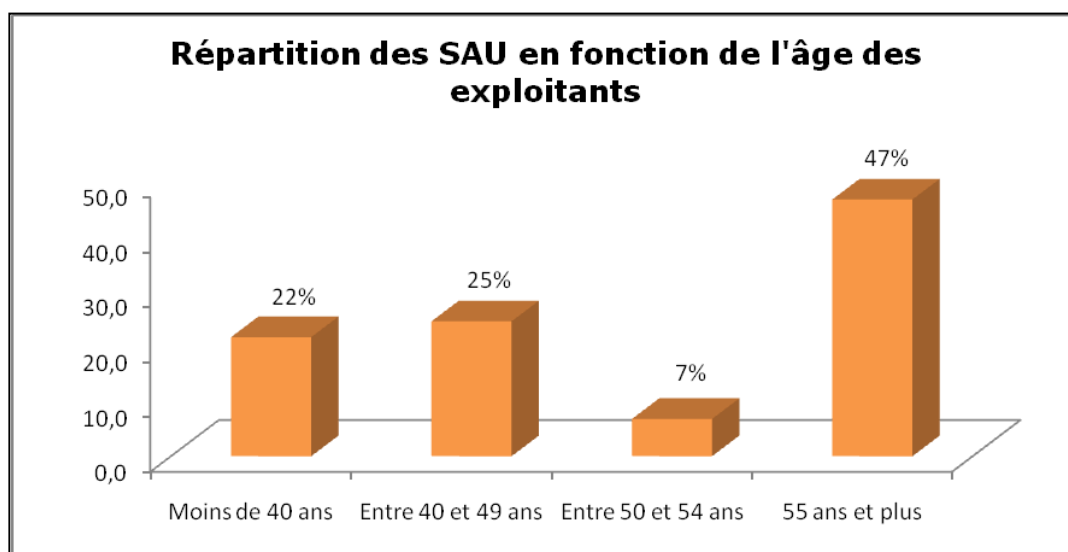


La Surface Agricole Utile⁷ (SAU) totale déclarée est de 589 hectares, dont 425 sur la commune de THÉHILLAC. Ces exploitations sont donc plutôt dépendantes du territoire communal.

Au recensement général de 2010, la SAU totale de THÉHILLAC est de 638 hectares, contre 736 en 2000.

La superficie moyenne d'une exploitation Théhillacoise est de 84 hectares, largement supérieure à la taille moyenne départementale (62 ha) et régionale (52 ha).

Voyons désormais la répartition des terres mises en valeur par rapport à l'âge des exploitants.



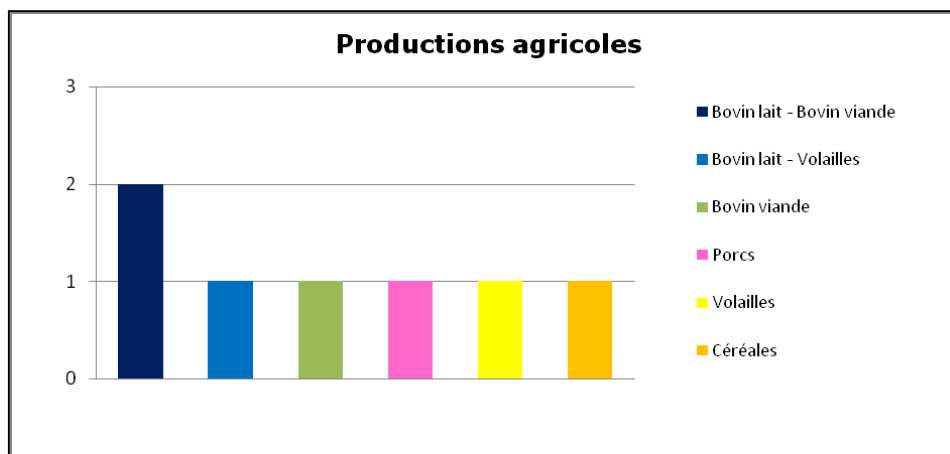
Pour relativiser la tendance observée précédemment, il est intéressant de noter que les moins de 50 ans utilisent quasiment la moitié de la SAU totale⁸.

⁷ La SAU est une notion normalisée dans la statistique agricole européenne. Elle comprend les terres arables (y compris pâturages temporaires, jachères, cultures sous verre, jardins familiaux ...), les surfaces toujours en herbe et les cultures permanentes (vignes, vergers, etc).

⁸ En cas de structure sociétaire, seul l'âge du plus jeune exploitant a été pris en compte.

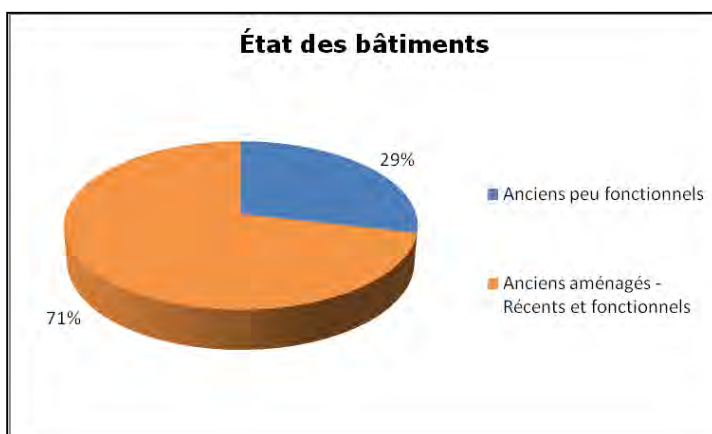
Productions agricoles

Le graphique suivant met en valeur la répartition des productions agricoles.



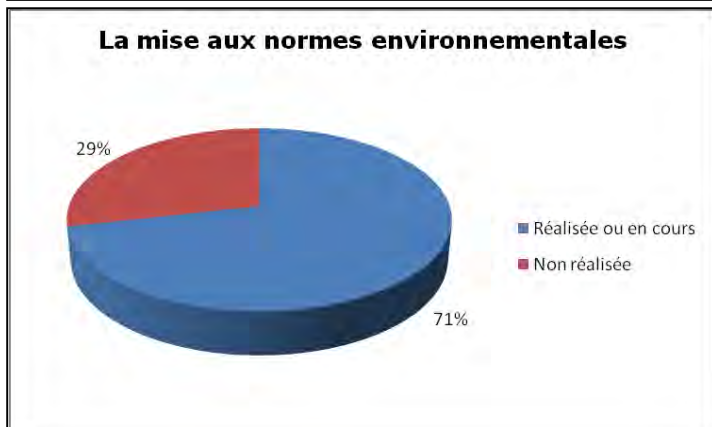
On constate qu'il n'y a pas de production dominante sur la commune.

État des bâtiments



5 exploitants sur 7 déclarent avoir des bâtiments fonctionnels, qu'ils soient anciens ou récents.

Ceux-ci ont investi dernièrement dans certains bâtiments puisqu'ils les considèrent comme récents.



Quant à la mise aux normes environnementales, destinée à gérer les effluents d'élevage (eaux blanches, eaux brunes, déjections animales) et les jus d'ensilage, 5 exploitations sur 7 l'ont réalisée ou prévoient de la réaliser prochainement.

Régime sanitaire

Les élevages agricoles ou la détention d'animaux, en fonction de la nature de leur cheptel et de l'importance de celui-ci, relèvent soit du Règlement Sanitaire Départemental (RSD), soit du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Ces polices sanitaires déterminent les conditions dans lesquelles l'activité doit se pratiquer : état des bâtiments, bruit, pratiques agricoles (épandage...), éloignement vis-à-vis des tiers...

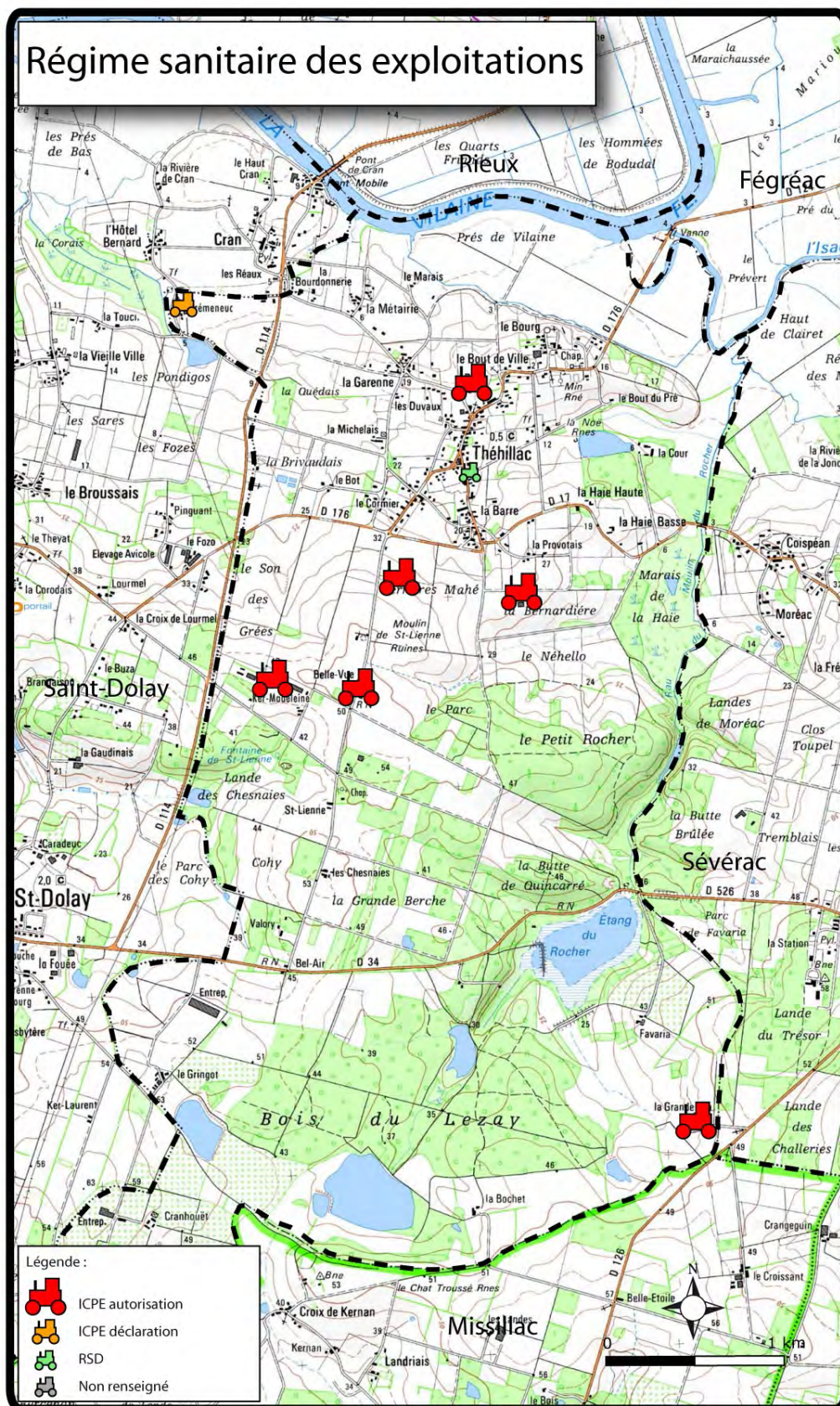
Pour cette dernière, il convient de savoir que :

- les élevages relevant du RSD se voient imposer, pour leurs bâtiments abritant des animaux, des stockages d'effluent, des jus d'ensilage ou des eaux de lavage, une distance de 50 mètres par rapport aux tiers.
- les élevages relevant du régime des ICPE se voient imposer, pour tous leurs bâtiments et installations agricoles, une distance de 100 mètres par rapport aux tiers. A noter qu'une distance d'éloignement supérieure peut être imposée.

Cependant, comme le préconise la Chambre d'Agriculture du Morbihan, afin de permettre aux exploitations de se moderniser, de se développer et réciproquement pour prémunir les tiers de toutes nuisances inhérentes aux activités agricoles, il est fortement préconisé de systématiser la distance de recul de 100 mètres pour toutes les constructions nouvelles (habitations...), quelles que soient la dimension et la nature de l'élevage existant.



Comme le montre le graphique ci-dessus, il existe 1 exploitation soumise au règlement sanitaire départemental, 1 ICPE soumise à déclaration et 4 ICPE soumises à autorisation.



Source : IGN SCAN - 25

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Janvier 2013

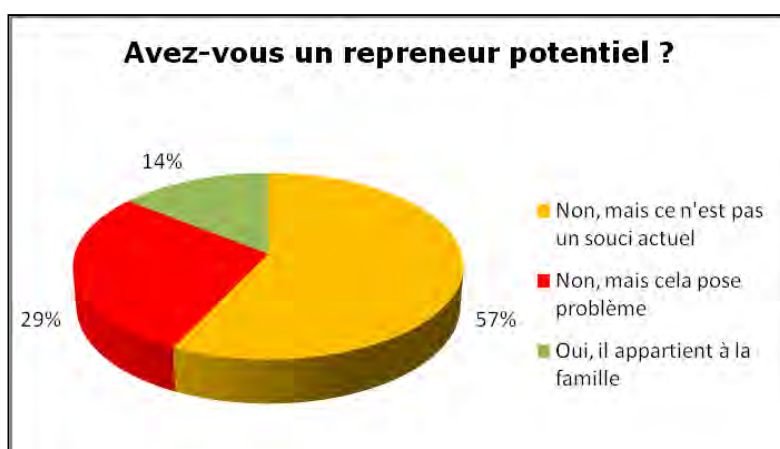
Contraintes rencontrées



Les principales contraintes pesant sur les exploitations Théhillacoises sont liées au morcellement des parcelles et au voisinage.

Notons cependant que 2 exploitations déclarent ne rencontrer aucune contrainte.

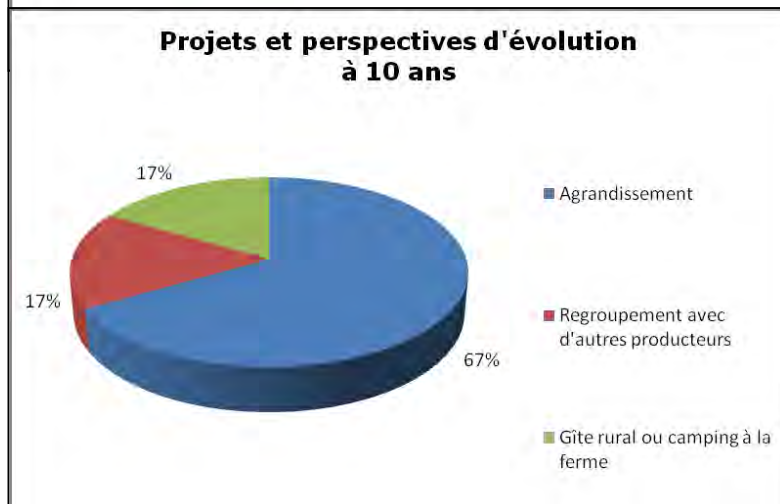
Avenir des exploitations agricoles



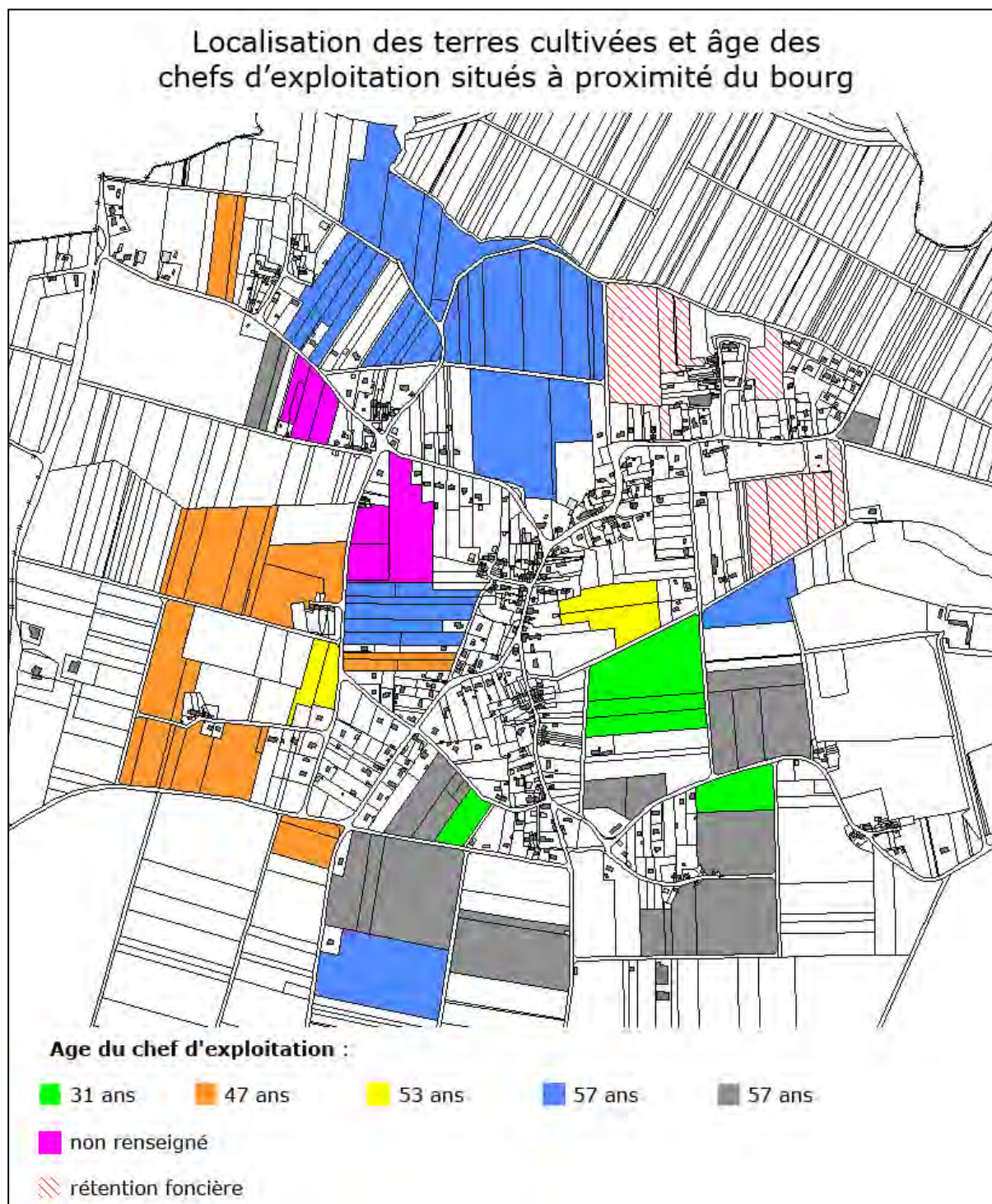
Pour 4 exploitants, la reprise de leur activité n'est pas un souci actuel.

2 autres exploitants mentionnent que cette reprise pose problème.

Concernant l'exploitant qui a déjà retrouvé un repreneur, ce dernier fait partie du cercle familial.



Enfin, pour la décennie à venir, le projet le plus fréquemment cité est l'agrandissement.



ANALYSE MULTISCALEAIRE

THÉHILLAC représente un vivier d'emplois limité à l'échelle intercommunale. La proportion d'actifs ayant un emploi est un peu moins forte qu'aux niveaux intercommunal et départemental.

Le taux de chômage de THÉHILLAC se situe dans la moyenne intercommunale, c'est-à-dire légèrement au-dessus de la proportion départementale.

Par ailleurs, la commune est marquée par une mobilité professionnelle très élevée, deux fois supérieure au phénomène intercommunal et départemental.

Quelques chiffres-clés :

	COMMUNE DE THÉHILLAC	COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE REDON	DÉPARTEMENT DU MORBIHAN
Proportion d'actifs ayant un emploi parmi les 15-64 ans en 2009	61,2%	64,2%	63,7%
Taux de chômage en 2009	11%	10,7%	9,8%
Part des actifs occupés travaillant dans leur commune de résidence en 2009	16,1%	31,3%	34,5%

Enjeux :

- > **Pérenniser les emplois sur la commune afin de limiter les trajets domicile-travail.**
- > **Protéger l'activité agricole.**
- > **Respecter les principes d'équilibre entre le développement, l'activité agricole et la protection des espaces naturels ainsi que des paysages.**
- > **Maintenir et développer l'activité économique pour assurer la diversité des fonctions urbaines à THÉHILLAC.**

4 Les déplacements

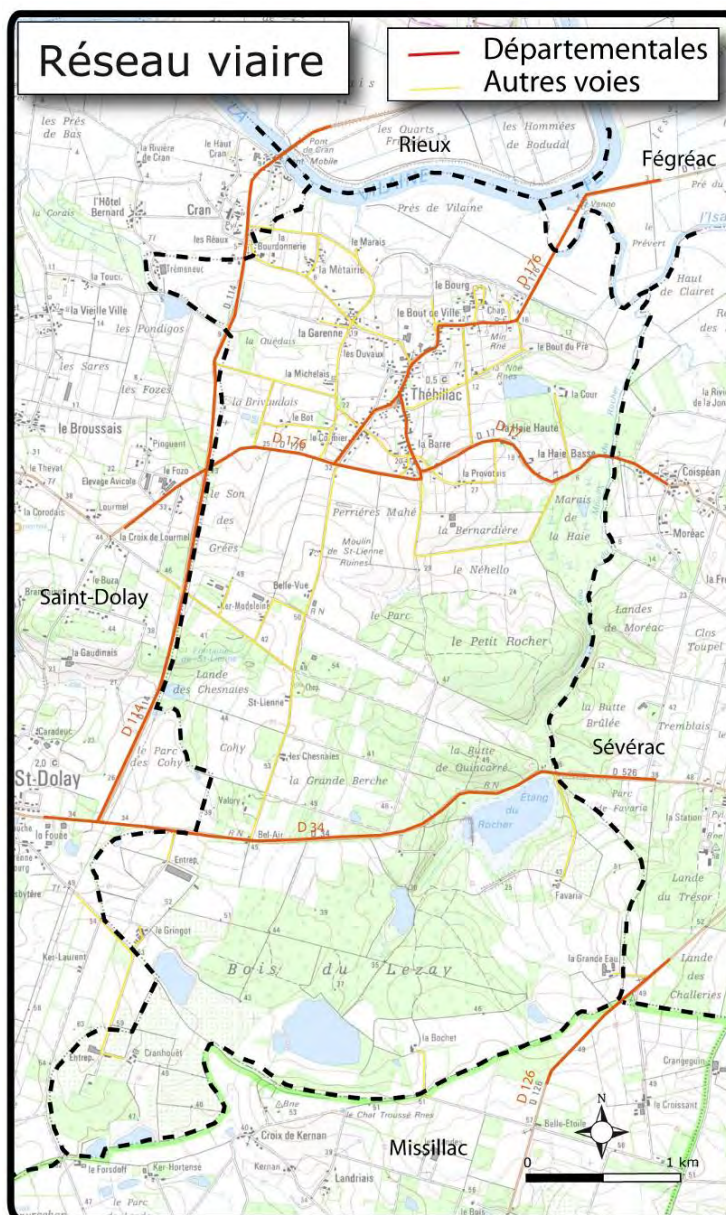
4.1 Le réseau de voiries

Le bourg de THÉHILLAC est traversé par deux routes départementales :

- la Route Départementale 176, reliant vers l'ouest La Roche-Bernard et vers le nord-est Fégréac (via la RD 124),
- la Route Départementale 17, reliant vers le sud-est Sévérac.

Le maillage du bourg par le réseau de voiries se fait principalement autour de ces deux Routes Départementales. En effet, le réseau de voiries secondaires, destiné à desservir les différents quartiers, se raccorde principalement à ces axes, qui traversent le bourg dans toute sa longueur.

A noter que la RD 34 traverse et irrigue le territoire communal dans sa partie sud et que la RD 114 longe une grande partie ouest du territoire communal.



Source : IGN SCAN - 25

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Janvier 2013

4.2 Les déplacements automobiles

L'automobile reste prépondérante dans les moyens de déplacement.

Sur 218 ménages recensés, 92,9% ont au moins une voiture. Ce taux de motorisation des ménages Théhillacois en 2009 traduit l'importance de la voiture dans les déplacements. Cette proportion est nettement supérieure aux moyenne communautaire et départementale (87,5% et 86,6%).

Ceci peut notamment s'expliquer par une offre en transports en commun limitée et la présence à proximité immédiate du bassin d'emplois Redonnais.

4.3 Les transports collectifs

Les bus

THÉHILLAC figure sur la ligne n°10 du réseau TIM (autocars) géré par le Conseil Général du Morbihan.

Cette ligne relie Redon ou La Roche-Bernard en une vingtaine de minutes environ.

Le ramassage scolaire

Le ramassage scolaire est assuré, dans les hameaux et dans le bourg, par le Conseil Général du Morbihan.

Enjeux :

- > 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 services et l'école.
- > 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, qui abrite également une agence postale communale, se situe au 6 rue de la Mairie.



5.2 Les équipements scolaires

THÉHILLAC est dotée d'une école primaire privée, accueillant une soixantaine d'élèves.



5.3 Les équipements culturels, sportifs et de loisirs

Un pôle de loisirs existe au nord-est du bourg (à côté de l'école) et regroupe terrains de football, de basketball et de tennis d'un côté, CLSH et gymnase de l'autre.



Enfin, à côté de la mairie, il existe une salle polyvalente pouvant être louée par les particuliers ou les associations, ainsi qu'un foyer à destination des jeunes.



5.4 La vie associative

Enfin, on dénombre quelques associations sur la commune de THÉHILLAC, touchant différents secteurs, comme par exemple les activités physiques et sportives ou encore les activités culturelles.

Enjeu :

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

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

	ATOUTS	CONTRAINTES
Démographie	- Solde naturel à nouveau positif.	- Vieillesse de la population. - Taille des ménages en baisse.
Habitat	- Reprise récente de la construction.	- Proportion en forte hausse des logements vacants. - Parc de logements inadapté à la tendance de desserrement des ménages.
Activité économique	- Secteur agricole dynamique.	- Présence de bâtiments agricoles à proximité du bourg. - Taux de chômage relativement élevé.
Déplacements		- Très forte mobilité professionnelle.
Fonctionnement urbain	- Bon niveau d'équipements.	- Risque de perte d'attractivité du bourg en cas d'éloignement de l'habitat.

CHAPITRE 2

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

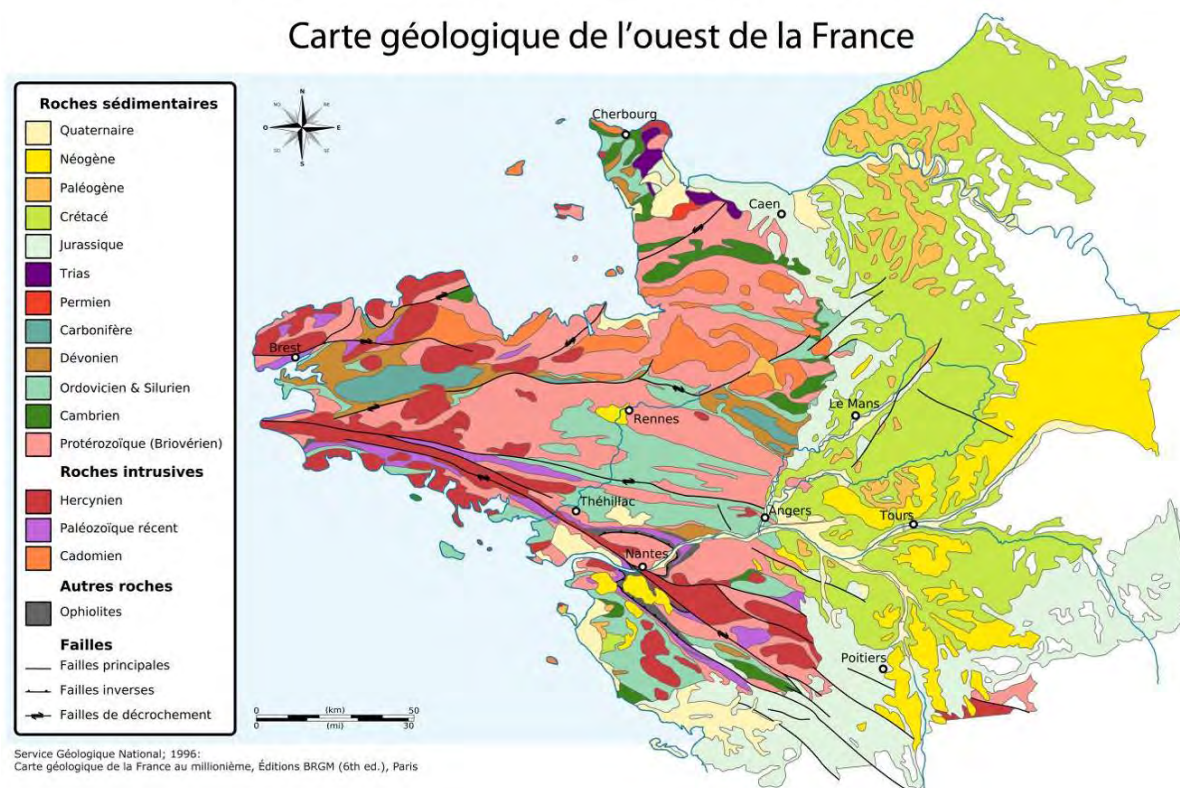
1 L'environnement physique

1.1 Une commune au cœur du massif Armoricaïn

Le sous-sol du département du Morbihan est tout entier contenu dans une entité géologique connue sous le nom de Massif Armoricaïn 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 Armoricaïn).

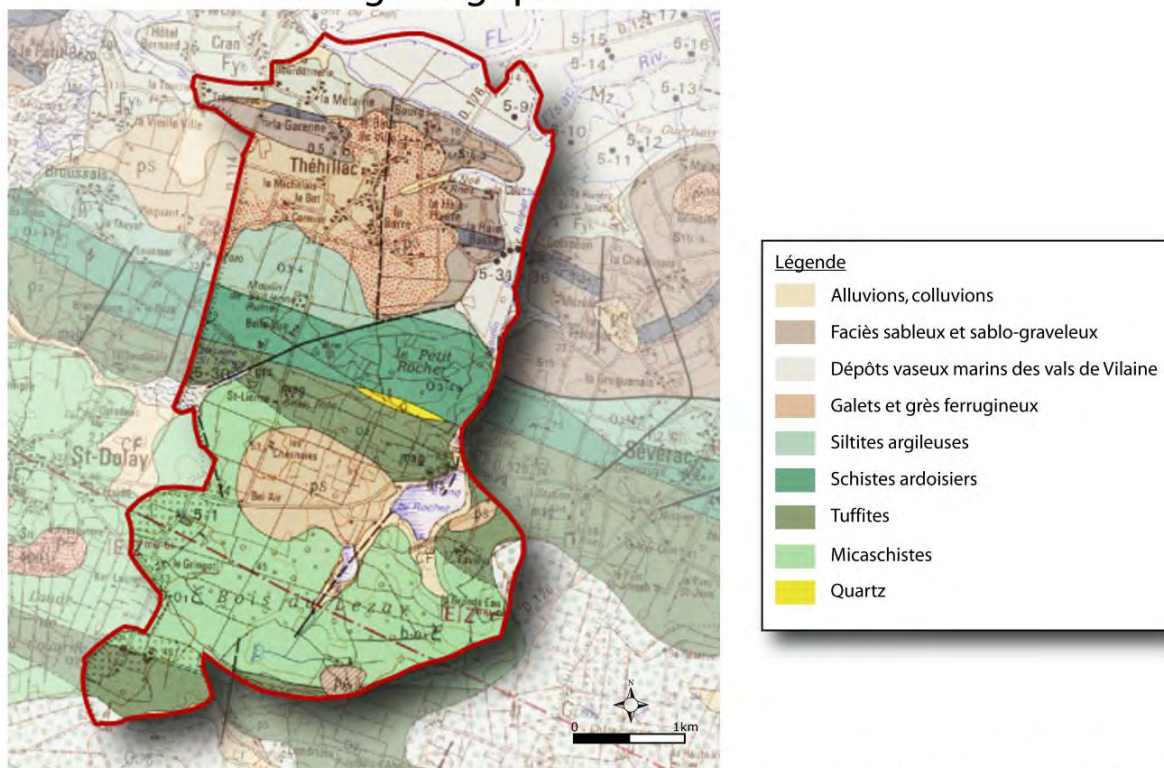


Les roches variées du sous-sol Morbihannais sont le résultat de l'action de phénomènes géologiques complexes où interviennent des paramètres comme la composition chimique, la profondeur, la pression, la température, la déformation, etc...

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

La commune de THÉHILLAC est située au cœur du massif Armoricaïn.

Carte géologique



Source : 2008 - IGN SCAN 25
GEOATLAS ; GEOSIGNAL

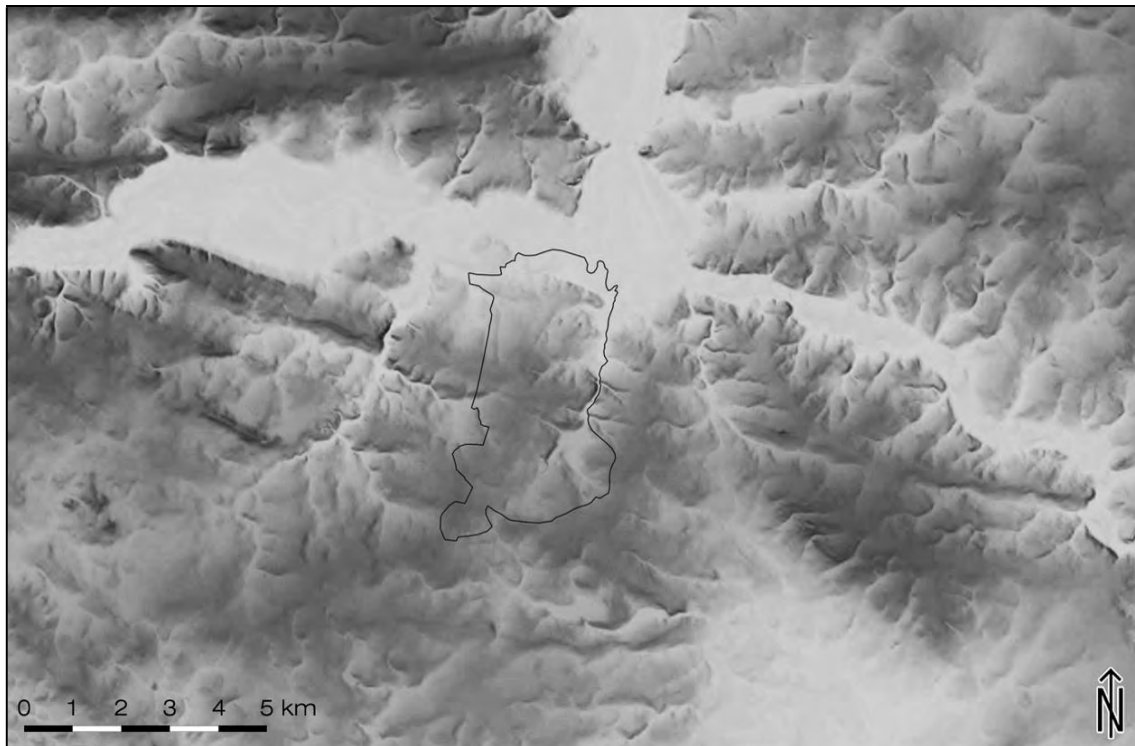
Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Octobre 2012

À THÉHILLAC, plusieurs types de roches composent le sous-sol :

- De nombreuses roches sédimentaires sur les 2/3 du territoire,
- Quelques roches métamorphiques au sud (micaschistes dans le Bois du Lezay).

1.2 Le relief

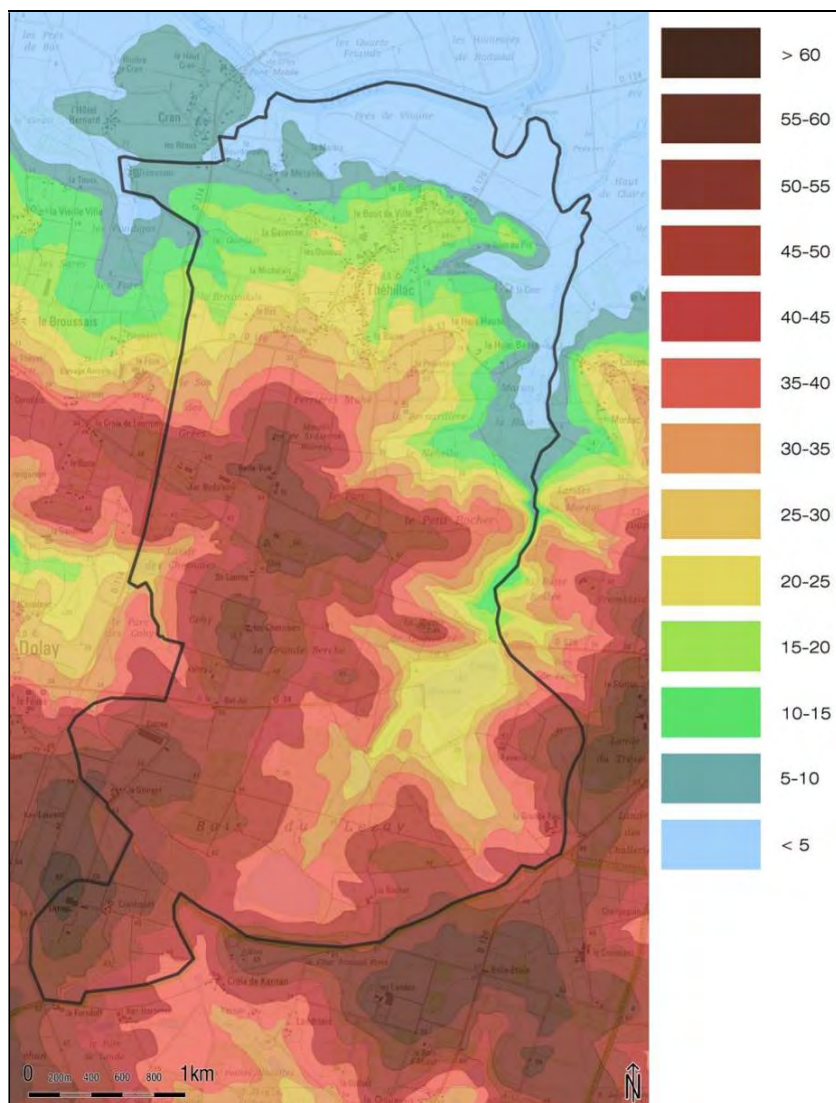
Géomorphologie



Source : géoportail

L'observation du contexte géomorphologique de THÉHILLAC montre que la commune occupe une portion relativement agitée de territoire en termes de relief. L'animation principale est la vallée de la Vilaine qui marque la limite nord de la commune, ainsi que l'altimétrie et l'ampleur des prés de Vilaine.

Plan hypsométrique



La conception de ce document permet de modéliser le socle tellurique de la commune. On constate un dénivelé de près de 60 mètres entre le point le plus bas et le point le plus haut, au sein de la commune. On remarque que le nivellement est complexe, et présente différentes intensités de relief (le nord est plutôt plat, le sud assez animé). La forme « décousue » du bourg, à différents niveaux, est également à remarquer et fera l'objet d'observations dans la partie des entités paysagères.

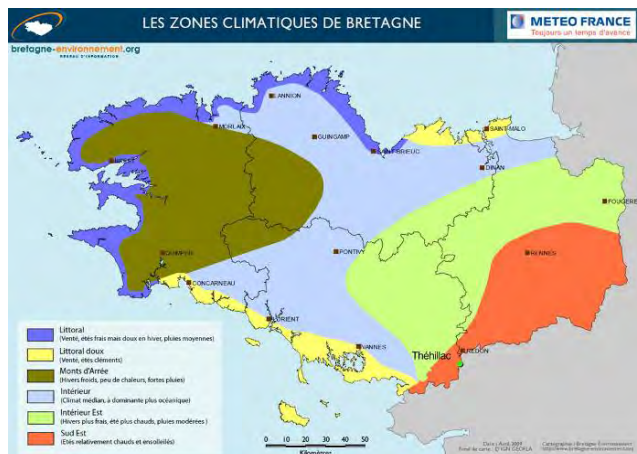
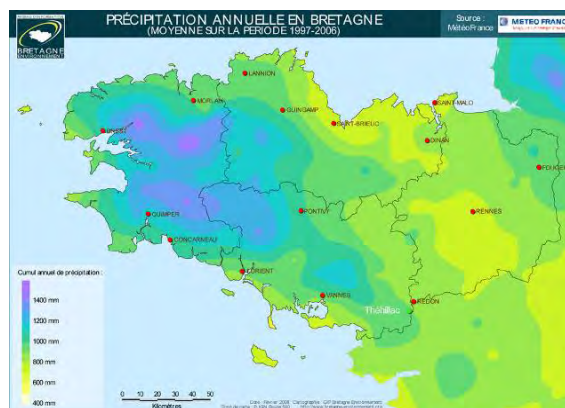
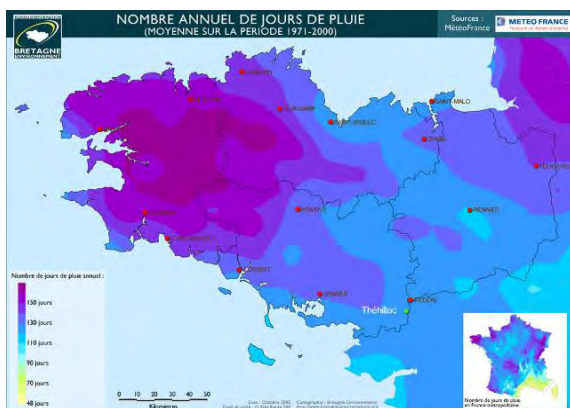
1.3 Un climat tempéré océanique

Le climat de la région de THÉHILLAC est de type tempéré océanique. Il est caractérisé par des températures estivales moyennes et des hivers peu rigoureux.

Les précipitations présentent un maximum en automne-hiver et un minimum en été. Elles sont assez importantes et représentent en moyenne 900 mm par an. Elles sont fréquentes en toutes saisons mais peu intenses (au moins 110 jours de pluies par an).

Les hivers sont très légèrement plus froids et les étés plus chauds que sur les régions littorales. La région de THÉHILLAC enregistre environ 35 jours de gel par an.

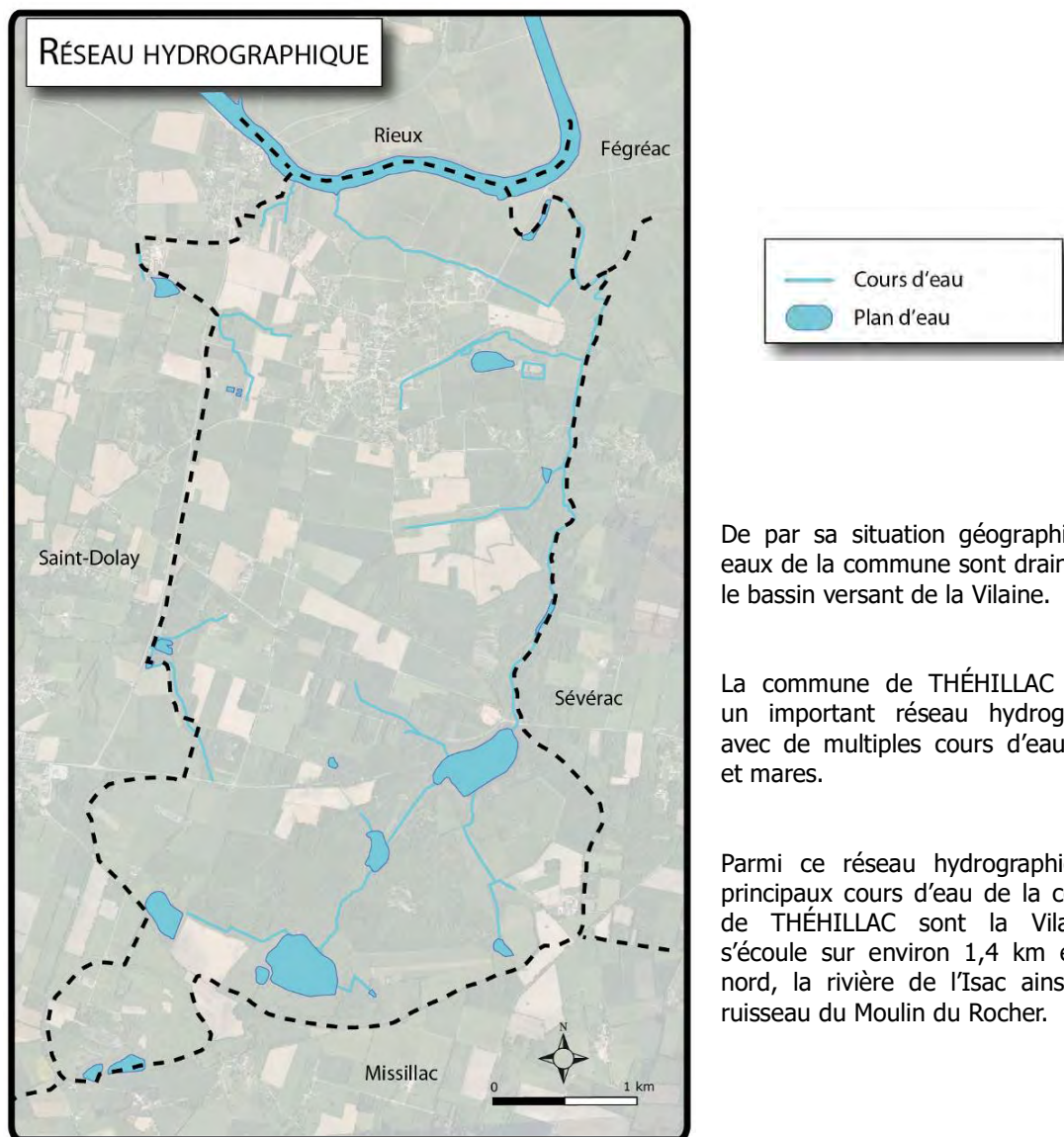
La température moyenne annuelle est de 11,5°C et l'ensoleillement d'environ 1 900 heures par an.



Durée totale d'insolation en heure

Villes	Brest	Saint-Malo	Rennes	Région de Théhillac	Vannes	Guérande
Durée totale d'insolation en heure	1 400	1 600	1 700	Environ 1900	1 900	2 100

1.4 Le réseau hydrographique



De par sa situation géographique, les eaux de la commune sont drainées vers le bassin versant de la Vilaine.

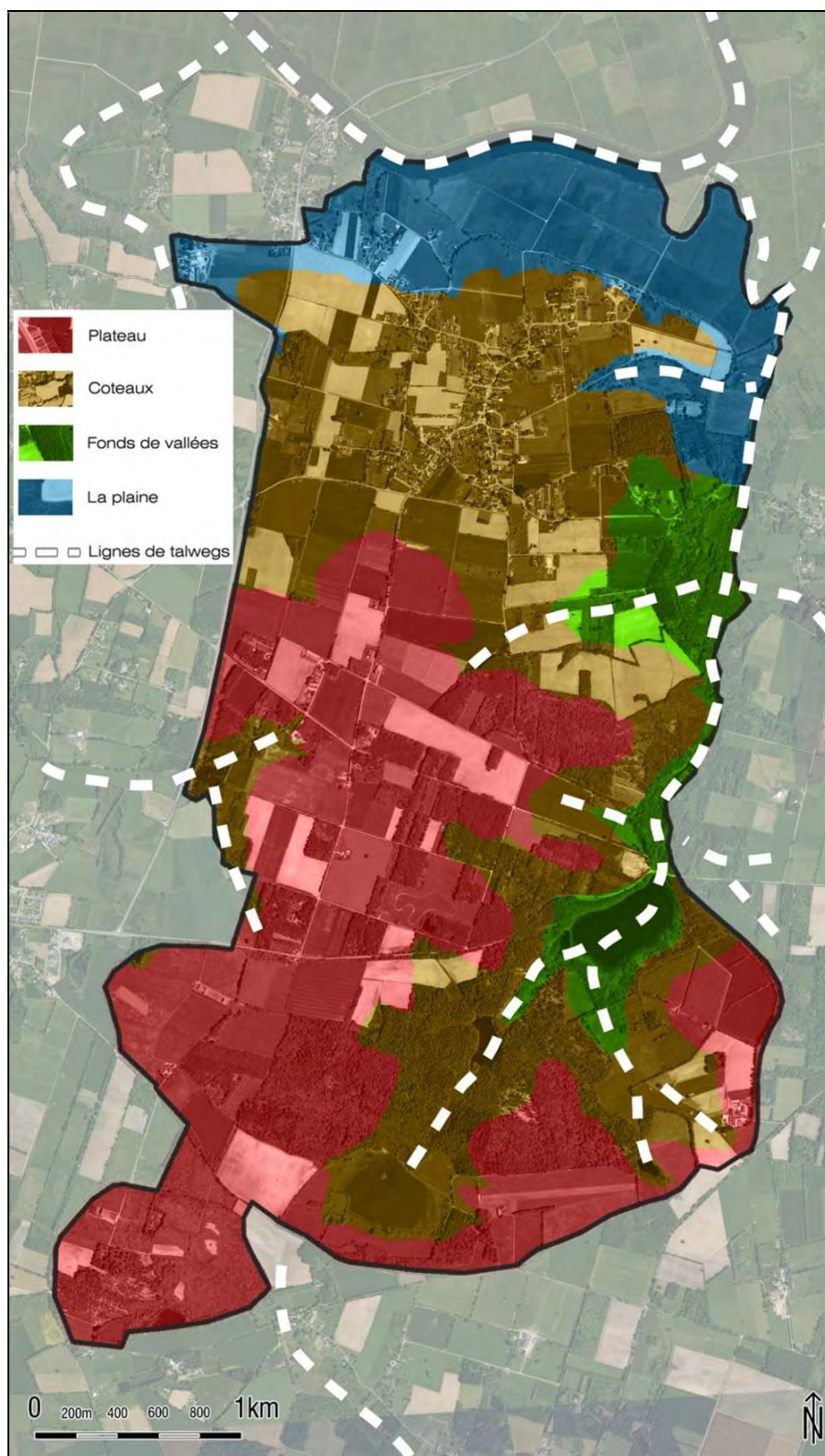
La commune de THÉHILLAC possède un important réseau hydrographique avec de multiples cours d'eau, étangs et mares.

Parmi ce réseau hydrographique, les principaux cours d'eau de la commune de THÉHILLAC sont la Vilaine qui s'écoule sur environ 1,4 km en limite nord, la rivière de l'Isac ainsi que le ruisseau du Moulin du Rocher.

Inventaire des cours d'eau communale réalisé en 2016 par l'IAV dans le cadre du SAGE Vilaine

Cet important réseau hydrographique constitue un atout majeur pour la commune au niveau de la biodiversité et les corridors écologiques...

1.5 Les entités géographiques



La topographie de la commune permet de dégager quatre composantes géographiques distinctes : le plateau, les coteaux en pente vers les vallées, les fonds de vallées et vallons, et la plaine (près de Vilaine) qui constitue une forme de relief particulière par son ampleur.



Le plateau



Les coteaux



Les fonds de vallées et vallons



La plaine

2 L'environnement biologique

2.1 La structure végétale



Localisation des boisements existants

Les boisements de THÉHILLAC constituent un patrimoine naturel. Ils prennent différentes formes : les bois, les haies bocagères, les ripisylves (gainés boisées qui accompagnent les ruisseaux). Le classement en loi paysage peut être préférable à l'EBC pour éviter la surprotection de structures pas toujours qualitatives. Les haies bocagères, plus fragiles, peuvent en revanche faire l'objet d'un classement plus rigoureux, pour leur intérêt environnemental, écologique, paysager, et patrimonial.

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



Des bois



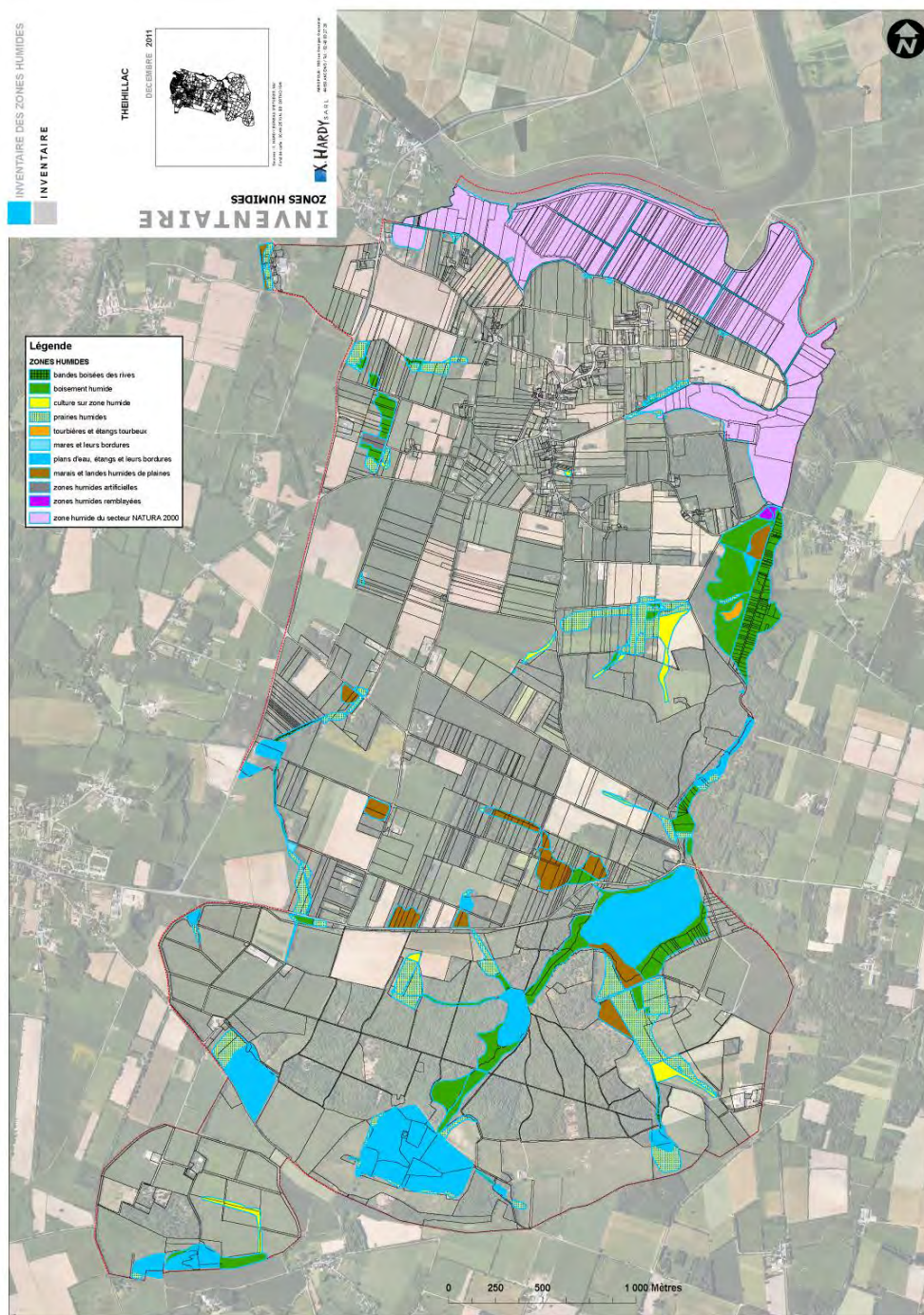
Des haies bocagères



Des ripisylves

2.2 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)



Méthodologie

De façon à cibler les investigations de terrain au plus juste, une analyse de l'ensemble des documents disponibles (bibliographie, données SIG) a été réalisée au préalable.

Pour mener à bien les investigations de terrain, nous avons réalisé, avant la phase de terrain, une carte de pré-localisation des zones humides et des cours d'eau potentiels sur la commune de THÉHILLAC.

Ce travail de pré-localisation est basé sur l'analyse de documents cartographiques : SCAN 25 IGN, BD CARTHAGE, ORTHO PHOTOGRAPHIE, COURBES DE NIVEAU, ALEA D'INONDATION...

La carte de pré-localisation a été validée par le groupe de travail le 1er octobre 2010.

Les inventaires ont été réalisés en période hivernale et au printemps (novembre 2010 et avril 2011).

Le groupe de travail a été constitué selon les règles du SAGE Vilaine.

La typologie proposée, issue d'une analyse fine de terrain basée essentiellement sur l'analyse de la végétation, est celle du SAGE Vilaine

Les analyses pédologiques ont également été effectuées selon les règles du SAGE Vilaine.

Résultats

Les zones humides sur la commune de THÉHILLAC représentent 275 ha, soit près de 20% du territoire communal.

Les zones humides les mieux représentées sont celles de la zone Natura 2000 qui ne faisaient pas partie de l'inventaire (115 ha, soit 42% des zones humides). Ces zones sont principalement composées de prairies de fauche et de roselières linéaires dans les fossés bordant les parcelles.

Les plans d'eau, étangs et leurs bordures représentent près de 55 ha sur la commune, soit environ 20 % des zones humides. Les étangs du ruisseau du Moulin du Rocher représentent une grande partie de ces zones humides.

Les prairies humides sont également bien représentées (35 ha, soit 13% des zones humides). Elles sont diversifiées et localisées plus particulièrement sur les abords des cours d'eau.

Enfin, les boisements humides sont importants sur la commune (44 ha, soit 16% des zones humides). Ils se développent notamment autour des étangs. La diversité de ces formations végétales est importante. Ils sont représentés par les saulaies, boulaies et aulnaies (respectivement des boisements dominés par les saules, les bouleaux et les aulnes).

TYPLOGIE SAGE VILAINE	ha
N2000 non défini	115,18
bandes boisées des rives	1,47
boisement humide	44,29
culture sur zone humide	6,19
marais et landes humides de plaines	15,49
mares et leurs bordures	0,42
plans d'eau, étangs et leurs bordures	54,81
prairies humides	35,31
tourbières et étangs tourbeux	0,63
zones humides artificielles	0,89
zones humides remblayées	0,52
total	275,20

Le conseil municipal a validé cet inventaire le 9 décembre 2011.

2.3 Les périmètres de protection

2.3.1 Le réseau Natura 2000

L'Union européenne a adopté deux directives, l'une en 1979, l'autre en 1992 pour donner aux États membres un cadre commun d'intervention en faveur de la préservation des milieux naturels.

La directive du 2 avril 1979 dite directive "Oiseaux" prévoit la protection des habitats nécessaires à la reproduction et à la survie d'espèces d'oiseaux considérées comme rares ou menacées à l'échelle de l'Europe. Dans chaque pays de l'Union européenne seront classés en Zone de Protection Spéciale (ZPS) les sites les plus adaptés à la conservation des habitats de ces espèces en tenant compte de leur nombre et de leur superficie. Pour déterminer ces sites, un inventaire a été réalisé, dénommé ZICO, zones d'importance pour la conservation des oiseaux.

La Directive 92/43 CEE dite Directive "habitats naturels – faune et flore sauvage", adoptée le 21 mai 1992 par le Conseil de l'Union Européenne, a pour but :

- ✓ de renforcer les dispositions en faveur de la conservation de la nature et en particulier de contribuer au maintien de la diversité biologique,
- ✓ de maintenir ou de rétablir dans un bon état de conservation certains milieux naturels et certaines populations d'espèces animales et végétales.

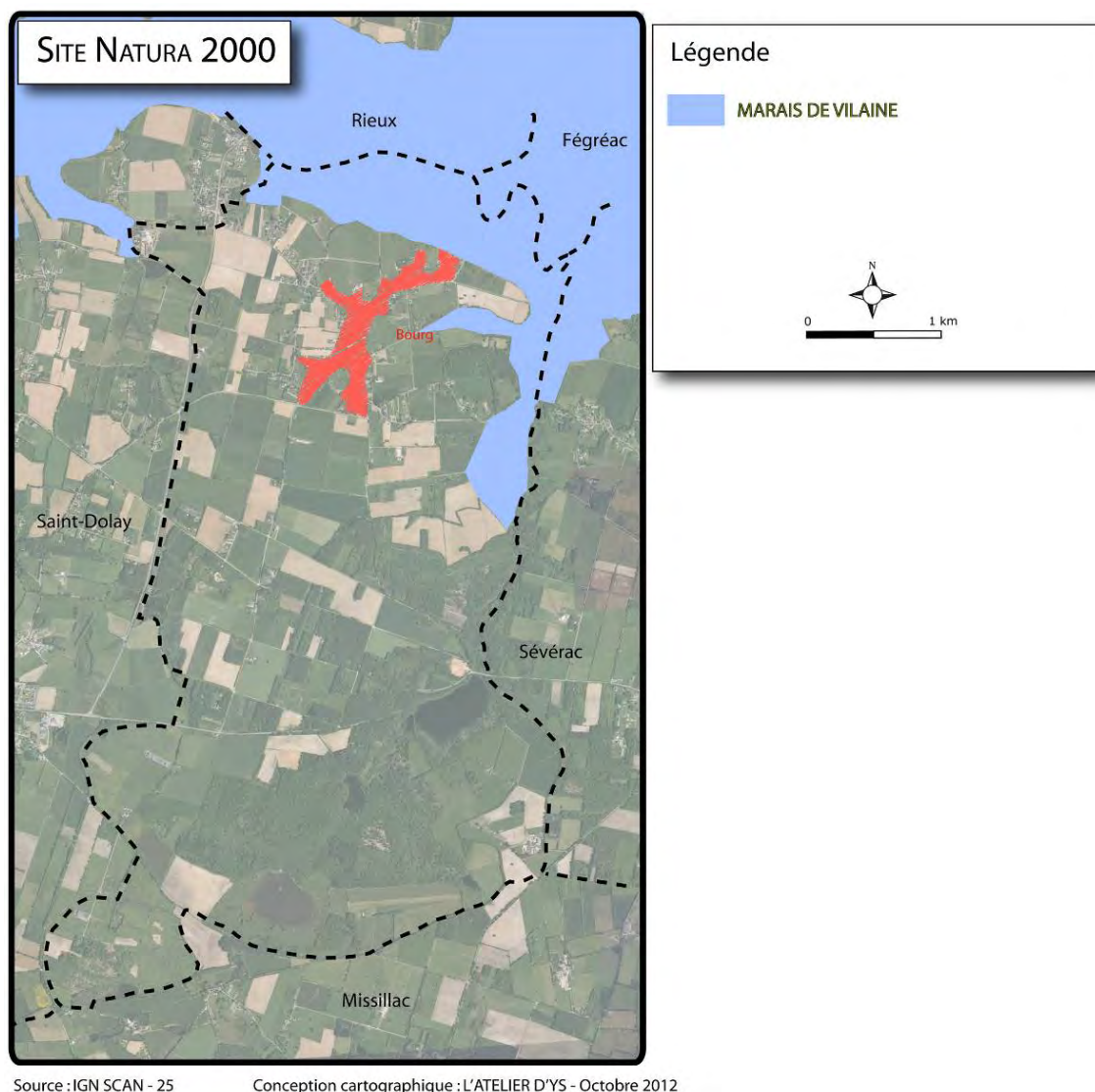
Cet objectif doit être réalisé en tenant compte des exigences économiques, sociales et culturelles ainsi que des particularités régionales et locales.

Une liste d'habitats est recensée en annexe I de cette Directive, une liste d'espèces végétales et animales en annexe II. Ces éléments sont considérés d'intérêt communautaire ; certains d'entre eux jugés menacés, sont définis comme prioritaires.

Une première étape, dans chaque pays, consiste à inventorier et proposer des espaces ou des sites qui seront retenus comme sites d'importance communautaire, après approbation de la Communauté Européenne. Dans une seconde étape, chaque État membre doit s'engager à maintenir ces espaces dans un état de conservation favorable. Sur la base de cet engagement gouvernemental, ces sites d'intérêt communautaire deviendront des zones spéciales de conservation (ZSC). Ces zones doivent constituer le futur réseau Natura 2000. Ce réseau comprend également les zones de protection spéciale (ZPS) désignées au titre de la Directive 79/409/CEE pour la conservation des oiseaux et de leurs habitats (Directive oiseaux).

En France, la démarche est d'établir, sous la responsabilité et le contrôle de l'État, un document d'objectifs pour chacun des sites destinés à constituer le réseau Natura 2000. Ce document, rédigé dans la concertation avec les acteurs locaux (propriétaires, élus, représentants socioprofessionnels, associations), présente l'ensemble des préconisations de gestion pour le site et une évaluation de leurs coûts.

Le site "Marais de Vilaine" (code: FR5300002) a été proposé pour appartenir au réseau Natura 2000 au titre de la Directive "Habitats".



Caractéristiques du site

Vaste plaine d'inondation (de la Vilaine) formant un ensemble de prairies mésohygrophiles à hygrophiles, de marais, étangs et coteaux à landes sèches à mésophiles.

Le périmètre du site Natura 2000 "Marais de Vilaine" s'étend sur 10 891 hectares et concerne deux régions (Bretagne et Pays de la Loire) trois départements (Morbihan, Ille-et-Vilaine et Loire-Atlantique) pour 28 communes.

Qualité et importance

Bien que la construction du barrage d'Arzal ait soustrait les marais de Vilaine à l'influence des remontées d'eau saumâtre, induisant des modifications profondes du fonctionnement hydrologique et du cortège floristique des secteurs anciennement ou encore submersibles, le site "Marais de Vilaine" conserve un potentiel de restauration exceptionnel (qualitatif et quantitatif) en termes de reconstitution d'un complexe d'habitats en liaison avec les variations spatiotemporelles du gradient minéralogique (caractère oligotrophe - > mésotrophe -> saumâtre). La présence en situation continentale de groupements relictuels de schorre est un témoignage de la richesse et de l'originalité de ces habitats.

D'autres habitats d'intérêt communautaire tels que les prairies humides eutrophes à hautes herbes, les étangs eutrophes à hydrophytes et ceintures d'hélophytes (St Julien, Gannedel, St Dolay) et un complexe de

landes humides et de tourbières (Roho) complètent l'intérêt du site.

Par ailleurs, le site revêt une importance particulière pour plusieurs espèces de poissons, dont le Saumon atlantique, les Lamproies marine et de Planer, la Grande Alose et l'Alose feinte, ainsi que pour la Loutre d'Europe et plusieurs espèces de chauves-souris, dont le Grand Rhinolophe, le Petit Rhinolophe, le Grand Murin et le Murin à oreilles échancrées. Plusieurs espèces d'insectes sont également bien représentées dans les marais de Vilaine, en particulier le Grand Capricorne et le Pique-Prune, mais aussi l'Agrion de Mercure, et, avec une population plus fragile, la Cordulie à corps fin.

Vulnérabilité

La conservation des habitats d'intérêt communautaire des marais de Vilaine passe par la restauration et la gestion du réseau hydrographique, intégrant une optimisation de la gestion des niveaux d'eau. Pour les marais eutrophes (ex. : Gannedel), faute d'une restauration de leur caractère submersible, ceux-ci évoluent vers des formations à hélophytes dominantes puis des saulaies, induisant une banalisation et une perte de diversité faunistique et floristique (fermeture du milieu, atterrissement). La restauration de ce type de milieux est compliquée par la problématique très forte des espèces invasives, en particulier la Jussie.

La conservation des milieux implique également d'assurer une gestion extensive des prairies humides, de gérer les espèces invasives (végétales : Jussie à grandes fleurs, Elodée de Nuttall, Elodée du Canada, Myriophylle du Brésil, Elodée dense mais aussi animales : Ragondin, Ecrevisse de Louisiane, Vison d'Amérique) et de préserver et gérer les micro-milieux (habitats d'intérêt communautaire ou habitats d'espèces). A titre d'exemple, la gestion des landes tourbeuses passe par un entretien régulier (fauche) et des opérations localisées de rajeunissement (décapage, étrépage), après élimination des ligneux.

Enfin, la restauration d'une continuité écologique est indispensable, en particulier pour des espèces telles que la Loutre ou les poissons migrateurs.

Habitats d'intérêt communautaire

1410 - Prés-salés méditerranéens (*Juncetalia maritimi*),

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

3130 - Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation des *Littorelletea uniflorae* et/ou des *Isoeto-Nanojuncetea*,

3150 - Lacs eutrophes naturels avec végétation du *Magnopotamion* ou de l'*Hydrocharition*,

3260 - Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du *Ranunculion fluitantis* et du *Callitriche-Batrachion*,

3270 - Rivières avec berges vaseuses avec végétation du *Chenopodion rubri p.p.* et du *Bidenton p.p.*,

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

6410 - Prairies à *Molinia* sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (*Molinion caeruleae*),

6430 - Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaux et des étages montagnard à alpin,

7110 - Tourbières hautes actives,

7120 - Tourbières hautes dégradées encore susceptibles de régénération naturelle,

8230 - Roches siliceuses avec végétation pionnière du *Sedo-Scleranthion* ou du *Sedo albi-Veronicion dillenii*,

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

3160 lacs et mares dystrophes naturels.

Espèces d'intérêt communautaire

✓ Mammifères

1304	Rhinolophus ferrumequinum,
1303	Rhinolophus hipposideros,
1308	Barbastella barbastellus,
1321	Myotis emarginatus,
1324	Myotis myotis,
1355	Lutra lutra,
1323	Myotis bechsteinii.

✓ Poissons

1095	Petromyzon marinus,
1096	Lampetra planeri,
1102	Alosa alosa,
1103	Alosa fallax,
1106	Salmo salar,
1163	Cottus gobio.

✓ Invertébrés

1084	Osmoderma eremita,
1088	Cerambyx cerdo,
1044	Coenagrion mercuriale,
1041	Oxygastra curtisii.

✓ Plantes

1831	Luronium natans.
------	------------------

2.3.2 Les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, 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.

À THÉHILLAC, deux ZNIEFF de type 1 et deux ZNIEFF de type 2 ont été répertoriées.

ZNIEFF type I de deuxième génération N° 530006016 : " MARAIS DE LA HAIE "

Marais acide oligotrophe sur un bas fond inondable avec plan d'eau pourvu d'herbiers aquatiques et en aval mégaphorbiaies oligotrophes.

Un des rares marais vraiment oligotrophe du Pays de Vilaine. Présence de diverses espèces végétales d'intérêt patrimonial.

Indices de présence de la loutre d'Europe.

Cette ZNIEFF composé de tourbières et marais couvre près de **38** ha dont **26,25** ha sur la commune de THÉHILLAC.

✓ Intérêt botanique

Présence de belles stations à *Myrica gale* (Piment royal)

ZNIEFF type I de deuxième génération N° 530005984 : " ÉTANG DU ROCHER "

Etang dont la rive Est est occupée par une tourbière classée d'intérêt régional à l'inventaire des tourbières de Bretagne. Cette ZNIEFF couvre près de **25** ha.

✓ Intérêt botanique

Diversité des communautés végétales présentes.

Une plante protégée par arrêté du 20/01/82, *Drosera intermedia* (Rossolis à feuilles intermédiaires).

Nombreuses plantes rares dont *Erica scoparia* (Bruyère à balai).

- ✓ Intérêt ornithologique non négligeable

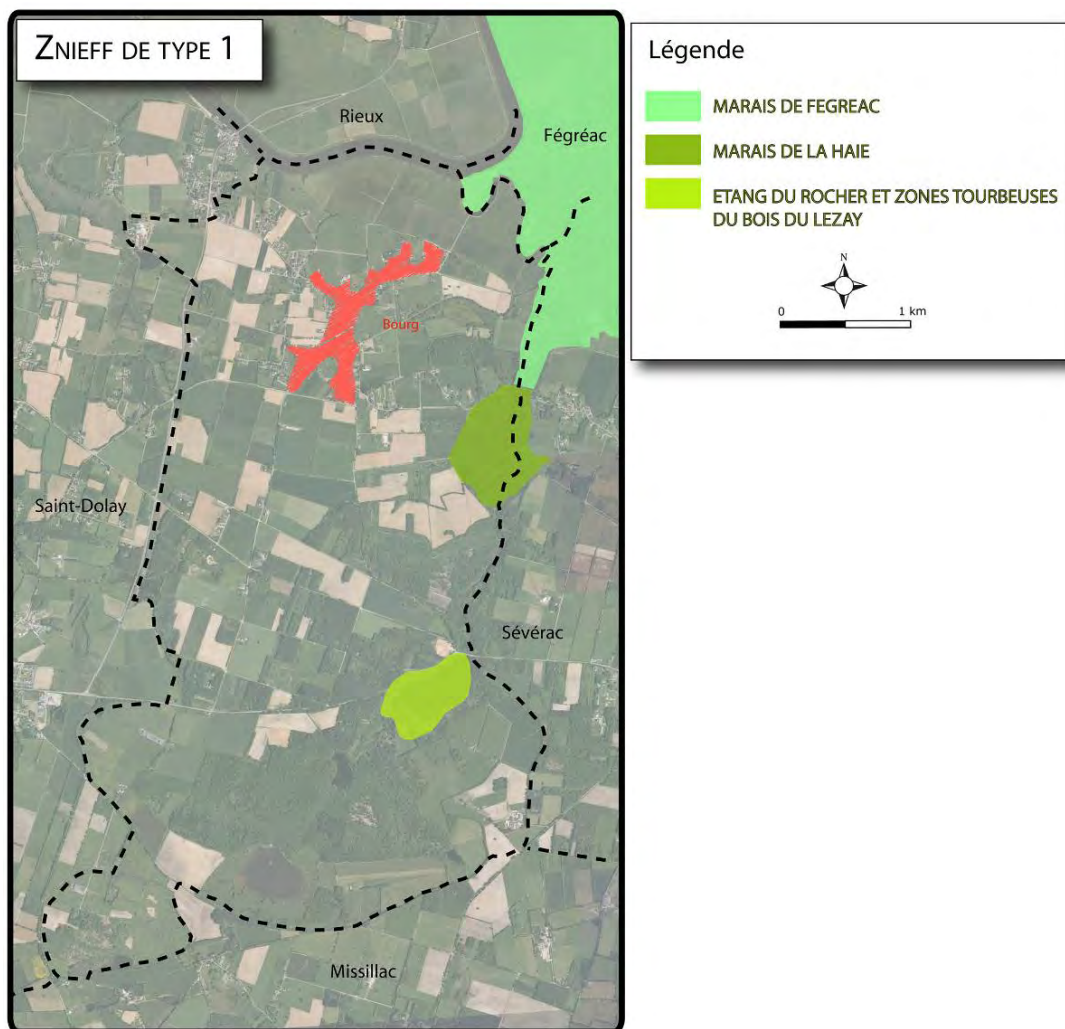
Hivernage de Canards.

ZNIEFF située en limite communale est :

ZNIEFF type I de deuxième génération N° 520120016 : " MARAIS DE FEGREAC "

Cette zone bien que notablement appauvrie depuis la construction du barrage d'Arzal demeure toutefois intéressante du point de vue floristique. Présence de groupements végétaux intéressants avec quelques espèces végétales d'intérêt patrimonial. Présence de la Loutre d'Europe.

Cette ZNIEFF couvre près de **506** ha.



Source : IGN SCAN - 25

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Octobre 2012

ZNIEFF type II de deuxième génération N° 520006586 : " MARAIS DE L'ISAC ENTRE GENROUET ET PONT-MINY "

Prairies permanentes humides ou très humides, bas fond marécageux, marais tourbeux et landes humides tourbeuses, en particulier en vallée de l'Isac. La vallée du Dréneuc présente diverses catégories de prairies

marécageuses, la vallée de l'étang Aumée est envahie par des roselières et des saulaies.

C'est l'une des zones les plus naturelles et les plus diversifiées des marais de Vilaine.

Intérêt floristique et phytosociologique notable, avec en particulier plusieurs espèces végétales d'intérêt patrimonial maintenu grâce à une gestion des niveaux d'eau plus favorable aux zones humides que dans la majeure partie des Pays de Vilaine.

Zone d'importance régionale pour les oiseaux d'eau et en particulier pour les anatidés, en gagnage hivernal et transits migratoire pré-nuptiaux, mais aussi en période de nidification.

Excellente frayère à brochet et très bonne zone de croissance et d'alimentation pour l'anguille (vallée et marais de l'Isac surtout).

Zone d'intérêt trophique majeur pour les populations de chiroptères hibernant et se reproduisant dans plusieurs sites limitrophes.

Intéressante diversité d'odonates.

Cette ZNIEFF couvre près de **1 361** ha dont **26,25** ha sur la commune de THÉHILLAC.

ZNIEFF type II de deuxième génération N° 530006049 : " MARAIS DE LA VILAINE ET ZONES HUMIDES DEPENDANTES EN AVAL DE REDON "

Cette ZNIEFF composée de prairies humides, tourbières et marais couvre près de **3 235** ha dont **129** ha sur la commune de THÉHILLAC.

ZNIEFF située en limite communale est :

ZNIEFF type II de deuxième génération N° 520120015 : " MARAIS DE LA VILAINE EN AVAL DE REDON "

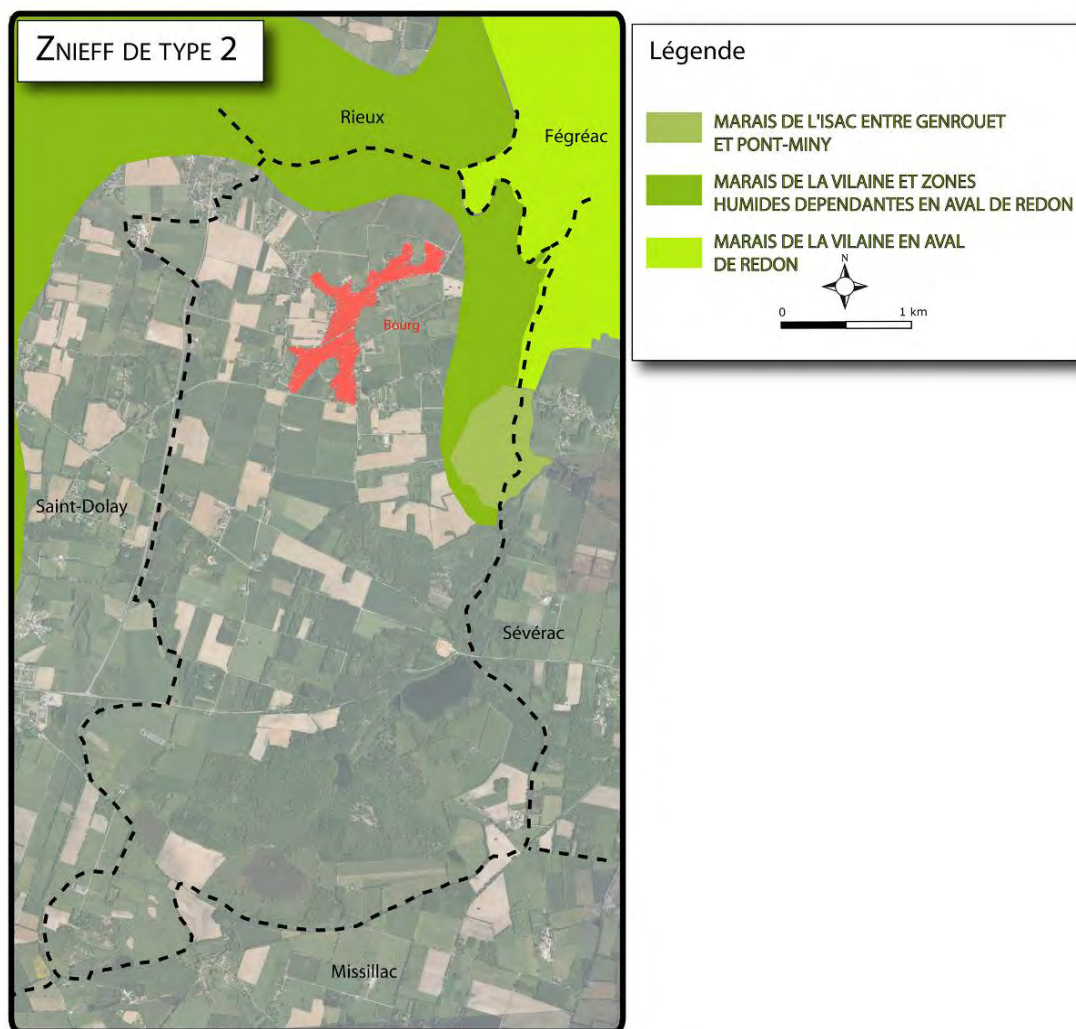
Ensemble de prairies permanentes méso-xérophiles, mésophiles ou humides, souvent subhalophiles, de cultures et de bas fonds alluviaux tardivement inondés, ainsi que quelques boisements humides ou roselières plus ou moins diversifiées.

Zone d'importance régional pour les oiseaux d'eau et en particulier pour les limicoles en transits migratoire pré-nuptiaux et en hiver. Nidification de passereaux caractéristiques de milieux prairiaux et palustres.

Zone présentant un intérêt trophique majeur pour les populations de chiroptères hibernant et se reproduisant dans plusieurs sites des environs.

Présence du pélodyte ponctué, amphibien devenu rare dans la vallée depuis les années 1980.

Cette ZNIEFF couvre près de **1 109** ha.



Source : IGN SCAN - 25

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Octobre 2012

La présence d'une ZNIEFF n'a pas de portée réglementaire directe. Néanmoins, elle est prise en considération par les tribunaux administratifs et le Conseil d'État pour apprécier la légalité d'un acte administratif, surtout s'il y a présence d'espèces protégées au sein de la ZNIEFF.

Ainsi toute opération qui ne prendrait pas en compte les milieux inventoriés comme ZNIEFF sont susceptibles de conduire à l'annulation des documents d'urbanisme.

2.4 Les continuités écologiques

Face au constat d'artificialisation du territoire français et de perte de biodiversité, le Grenelle de l'environnement demande aujourd'hui aux collectivités territoriales d'agir pour freiner la dégradation et la disparition des milieux naturels et de les relier entre eux pour maintenir la connectivité entre les espèces et les milieux.

L'enjeu est de permettre aux espèces animales et végétales de circuler, de s'alimenter, de se reproduire ou de se reposer et de garantir une bonne fonctionnalité des milieux qui les accueillent. Il convient donc de concilier la préservation des capacités écologiques des territoires et les activités humaines, sans les opposer.

En réponse à cet enjeu, la « Trame verte et bleue » est un outil d'aménagement durable du territoire destiné à former un réseau écologique cohérent en conciliant les enjeux écologiques et l'aménagement du territoire ainsi que les activités humaines.

2.4.1 La trame verte et bleue

Les objectifs de la trame verte et bleue sont avant tout écologiques :

- ✓ réduire la fragmentation des habitats ;
- ✓ permettre le déplacement des espèces ;
- ✓ préparer l'adaptation au changement climatique ;
- ✓ préserver les services rendus par la biodiversité.

Ces objectifs sont également socio-économiques :

- ✓ améliorer le cadre de vie ;
- ✓ améliorer la qualité et la diversité des paysages ;
- ✓ prendre en compte les activités économiques ;
- ✓ favoriser un aménagement durable des territoires.

Afin de répondre aux objectifs listés ci-dessus, la trame verte et bleue se propose de distinguer une **composante verte** caractérisée entre autres par :

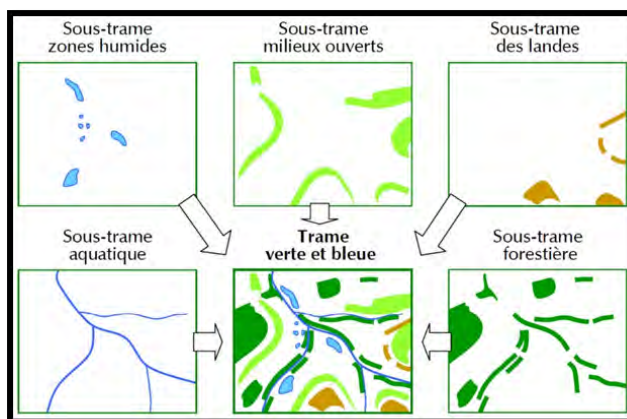
- ✓ les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité (forêts...) ;
- ✓ la couverture végétale permanente le long de certains cours d'eau...

Et une **composante bleue** caractérisée entre autres par :

- ✓ les cours d'eau et canaux ;
- ✓ les zones humides...

Chaque territoire est composé de différentes **sous-trames**, qui sont caractérisées par l'homogénéité de milieux (exemple : sous-trame des milieux boisés, sous-trame des zones humides...).

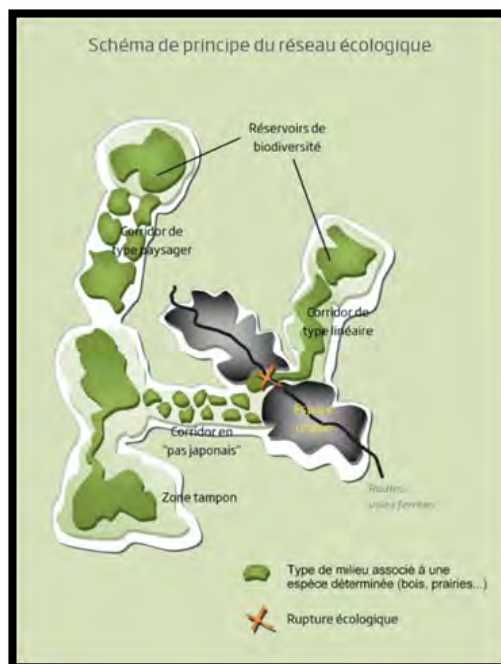
Toutes les sous-trames superposées formant la trame verte et bleue finale.



Exemple de Trame verte et bleue composée de sous-trames écologiques spécifiques (Source : IRSTEA)

À l'intérieur de ces sous-trames, prennent place les continuités écologiques constitutives qui comprennent deux types d'éléments : « les réservoirs de biodiversité » et les « corridors écologiques ».

- ✓ **Les réservoirs principaux de biodiversité** sont des espaces naturels accueillant la faune et la flore, souvent remarquables, où les individus réalisent tout ou partie de leur cycle de vie (site de reproduction, d'alimentation, etc.). Ils font l'objet d'un zonage d'inventaire (ZNIEFF) ou réglementaire (Natura 2000).
- ✓ **Les réservoirs secondaires** de biodiversité s'appuient sur la présence d'espaces déterminants et dont la préservation est jugée nécessaire sur le territoire. Contrairement aux réservoirs principaux de biodiversité, ils ne font l'objet d'aucun zonage (étatique) et correspondent davantage à des espaces associés à la « nature ordinaire ». Toutefois, ces noyaux doivent être suffisamment diversifiés en termes de milieux et d'une surface suffisante pour permettre la réalisation d'un cycle de vie des espèces.
- ✓ **Les corridors écologiques** (ou biologiques) sont des axes de déplacement, plus ou moins larges, continus ou non, empruntés par la faune et la flore et qui permettent de relier les réservoirs de biodiversité entre eux.



2.4.2 Les continuités écologiques de THÉHILLAC

L'élaboration 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 l'élaboration du PLU de THÉHILLAC, 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.

2.4.2.1 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.

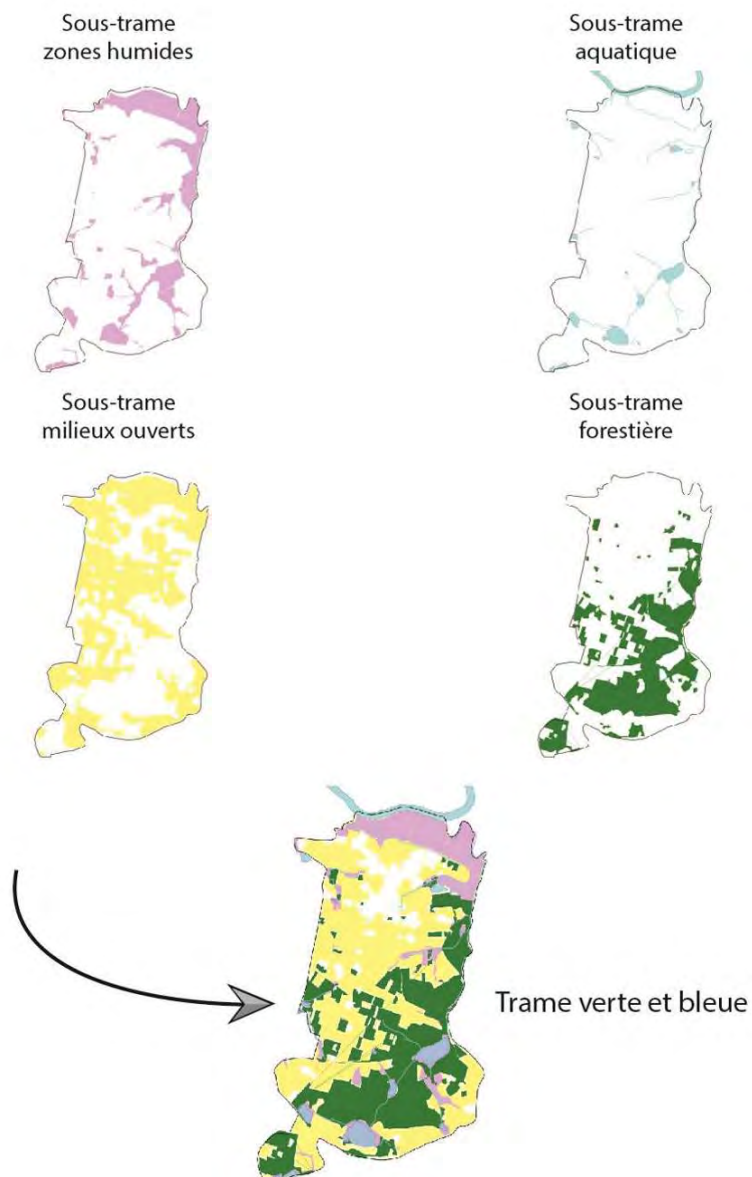
Ainsi, quatre sous-trames ont été ciblées sur THÉHILLAC :

- ✓ les zones humides,
- ✓ les milieux aquatiques,
- ✓ les milieux ouverts,
- ✓ les milieux boisés.

Les sous-trames des milieux humides et aquatiques sont basées sur l'inventaire communal des zones humides et des cours d'eau réalisé.

Les sous-trames des milieux ouverts et des boisements ont été définies par photo-interprétation.

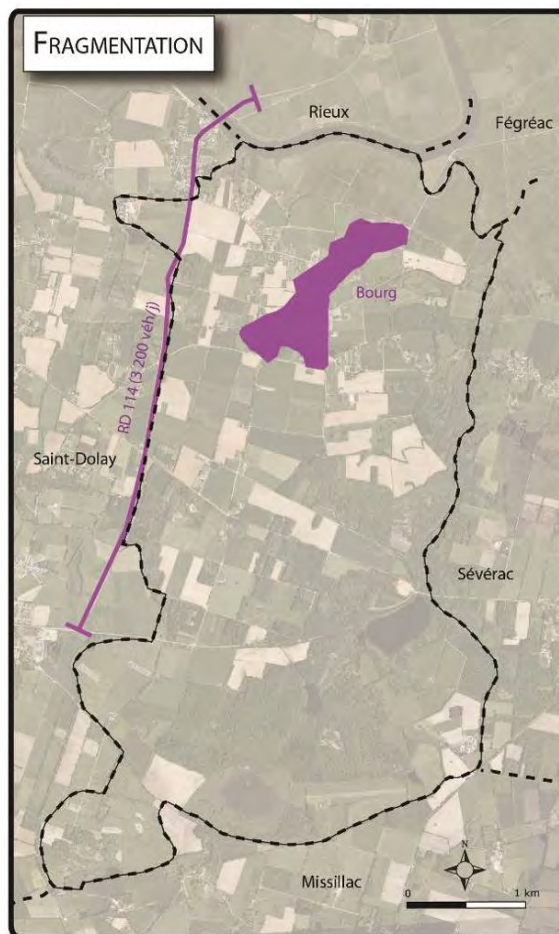
Ces quatre sous-trames sont présentées ci-dessous.



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.

Le bourg de THÉHILLAC ainsi que les RD 114 (voie la plus fréquentée avec environ 3 200 véh/j) représentés ci-dessous peuvent être considérés comme des éléments fragmentant le territoire.



2.4.2.2 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.

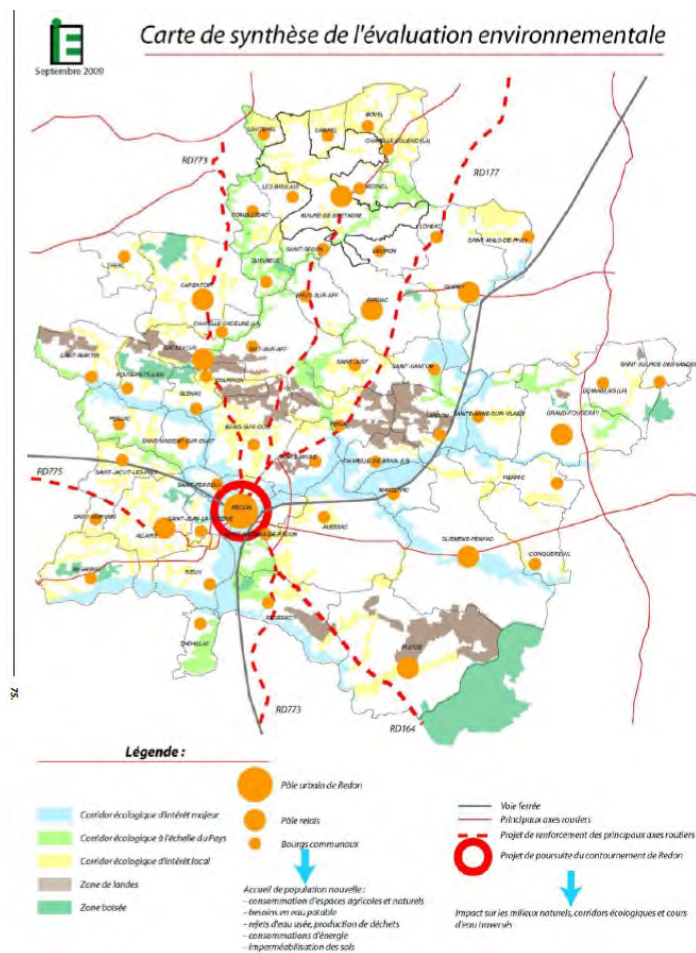
Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent, ou susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations.

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

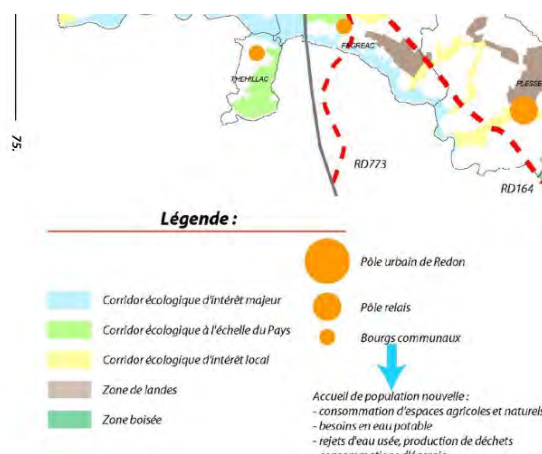
La commune de THÉHILLAC possède plusieurs périmètres connus et identifiés (ZNIEFF de type I et II, site Natura 2000).

Nous pouvons ainsi considérer qu'il y a plusieurs réservoirs principaux de biodiversité sur la commune.

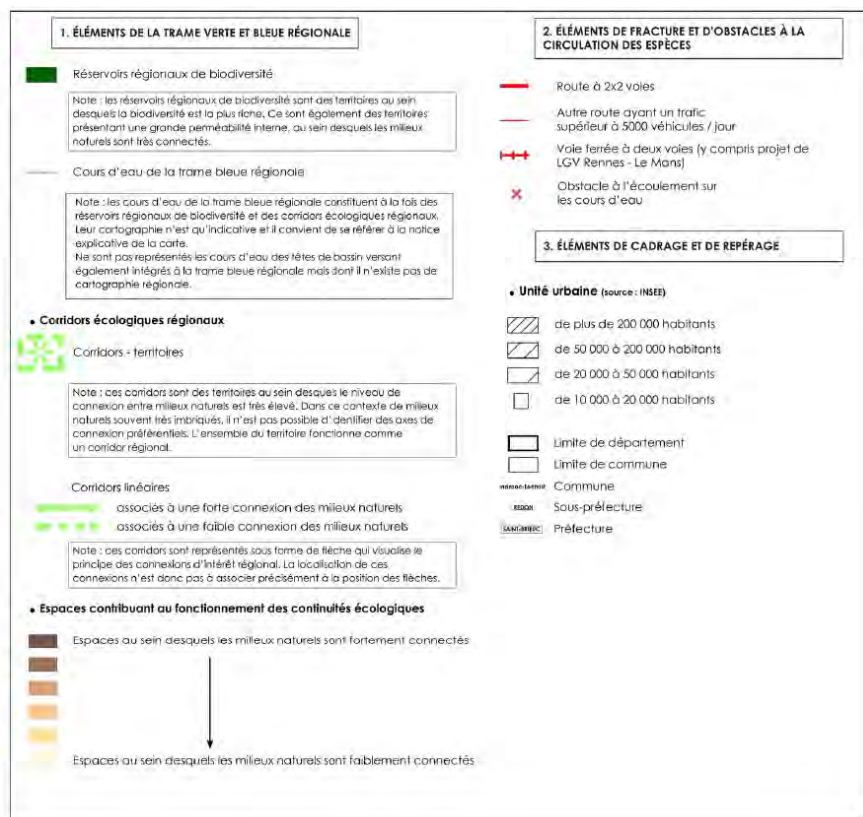
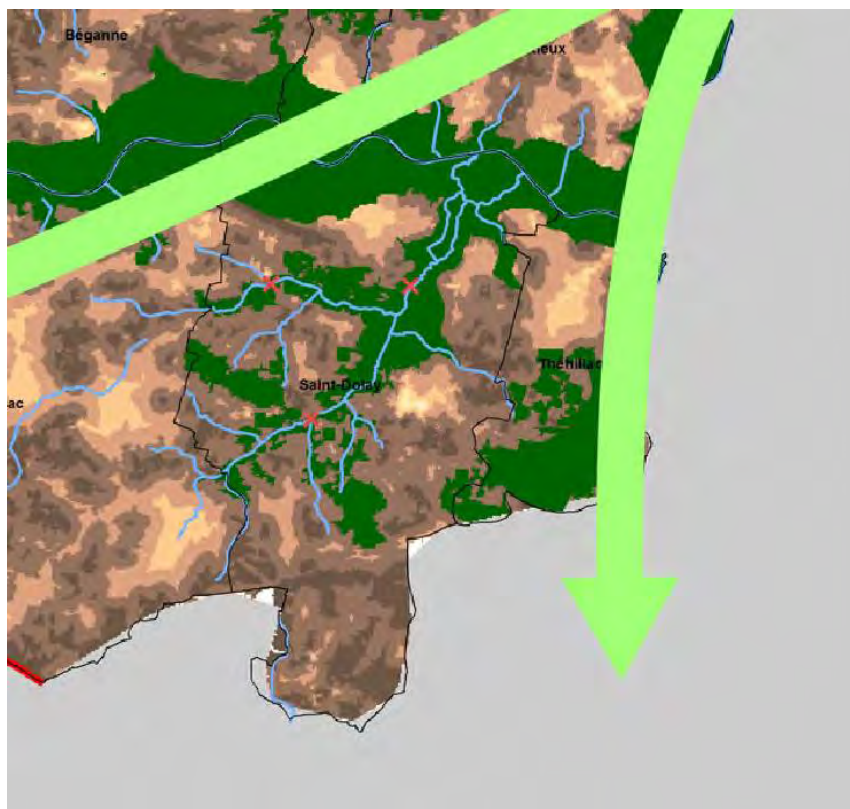
A une échelle plus large, le SCoT du Pays de Redon et le Schéma Régional de Cohérence Écologique breton donnent quelques indications qu'il convient également de prendre en compte.



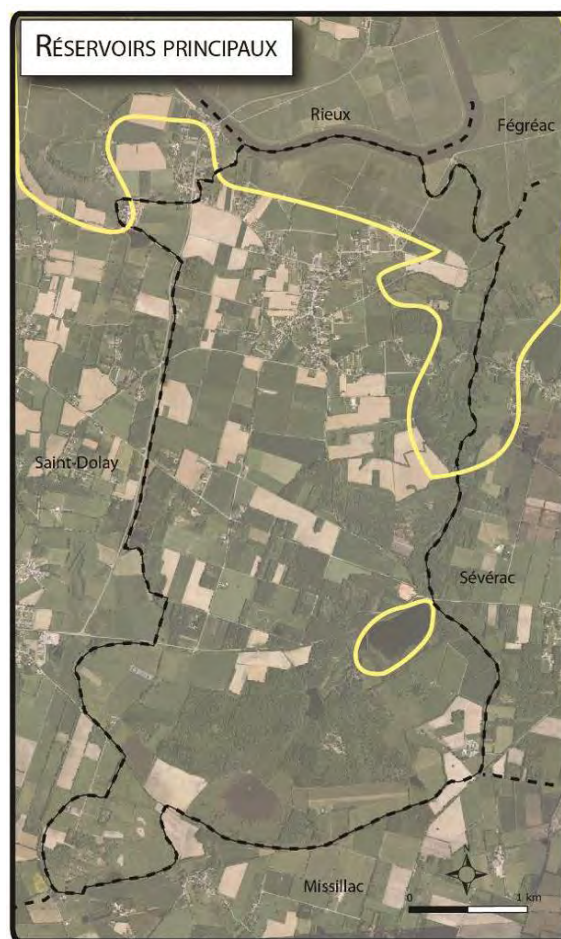
Extrait du SCoT du Pays de Redon



Extrait du SCoT du Pays de Redon (zoom sur la commune de THÉHILLAC)



Extrait du SRCE Bretagne (zoom sur la commune de THÉHILLAC)



Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Août 2017

L'identification des réservoirs de biodiversité secondaires

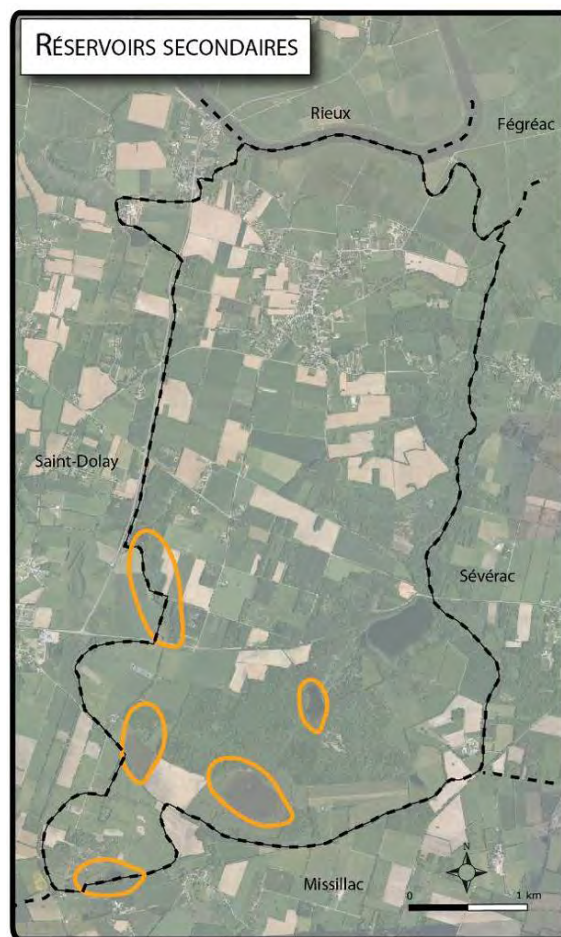
Les réservoirs secondaires s'appuient sur la présence d'espaces déterminants et dont la préservation est jugée nécessaire sur le territoire.

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

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.

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



Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Août 2017

2.4.2.3 Identification des corridors écologiques

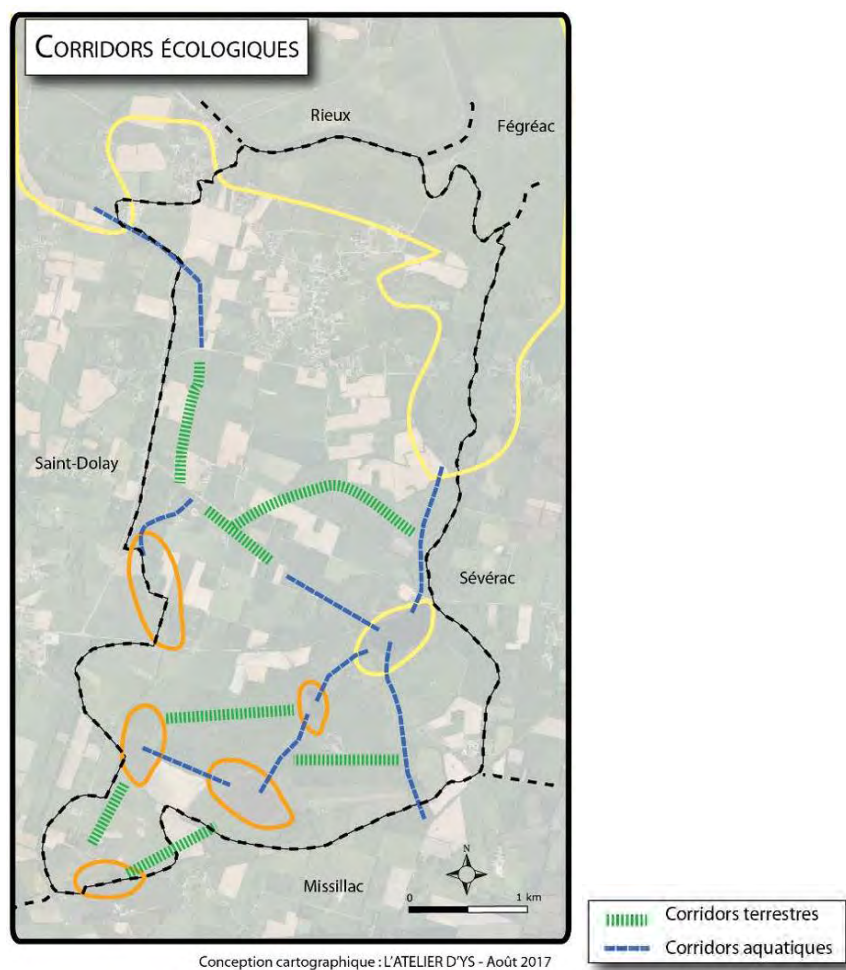
Les corridors écologiques assurent des connexions entre les réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables aux déplacements nécessaires à l'accomplissement de leur cycle de vie.

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 :

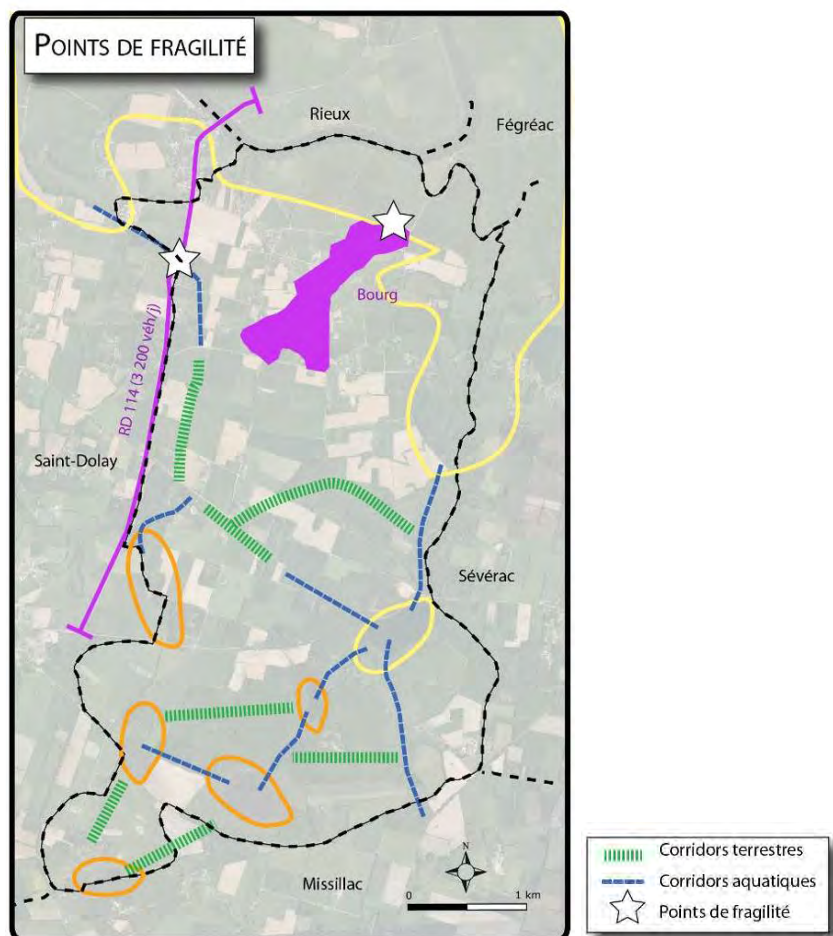
- ✓ de type linéaire et portés par des composantes linéaires du paysage (haies, chemins et bords de chemins, ripisylves, bandes enherbées le long des cours d'eau...).
- ✓ discontinus : espaces-relais, pas japonais ou îlots-refuges : mares permanentes ou temporaires, bosquets...

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.



2.4.2.4 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).



Deux obstacles peuvent être recensés sur la commune et ainsi générer des points de fragilité potentiels. Ils sont essentiellement liés à la présence de la RD 114 et à l'extrémité nord du bourg.



Nord du bourg faisant face à la vallée de la Vilaine

3 L'analyse paysagère

La géomorphologie, ainsi que les interactions entre les structures du territoire, permettent d'identifier cinq entités paysagères singulières, répondant chacune à des problématiques propres : les prés de Vilaine, la vallée du ruisseau du Moulin du Rocher, les bois, et les sommets. Ces entités permettent la lecture, la compréhension, et la caractérisation du territoire. La problématique de l'urbanisation sera également abordée, ainsi que celle de la promenade, en tant que moyen de lecture et de compréhension du territoire.



Carte des entités paysagères

Les prés de Vilaine : le fleuve et les prés de Vilaine composent la vallée. L'ampleur et l'encaissement de cette dernière lui confère le rôle d'élément très structurant du paysage, et de point de repère du paysage.



Les prés de Vilaine, un élément structurant, un repère de paysage

Cette particularité géomorphologique a également été déterminante dans l'implantation de l'urbanisation. C'est ainsi que le bourg, accueillant notamment l'église, prend place sur le rebord, et propose des vues imprenables sur les prés. L'expression génie du lieu prend ici son sens.



Urbanisation et paysage

Le rapport entre l'altimétrie basse des prés et les coteaux environnants (notamment le coteau au sud des

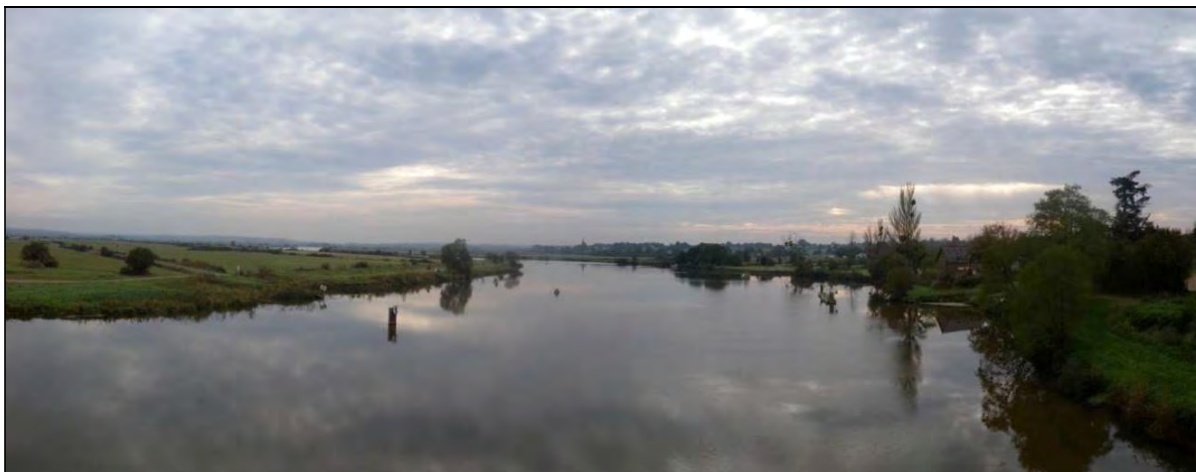
prés, qui accueille une urbanisation plus récente) crée une alcôve, et renforce la sensation de pièce de paysage unitaire, et d'intimité en son sein.



Un profil en alcôve

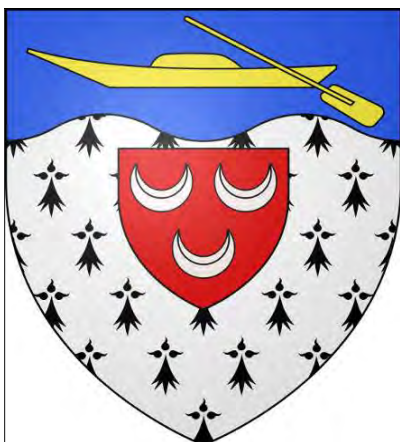
L'ampleur de la Vilaine, et sa place de frontière, ont un impact fort sur le paysage de ce lieu. Le fleuve propose de véritables séquences fluviales, et des images fortes.





La Vilaine, un impact fort, une véritable frontière naturelle

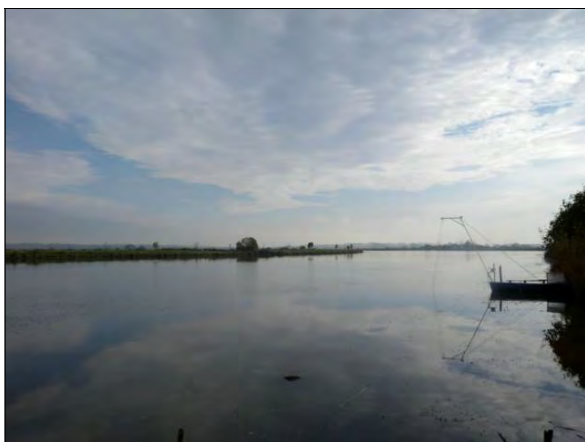
Le fleuve est donc un élément structurant du territoire Théhillacois, avec un impact important dans le paysage. La Vilaine est devenue un emblème communal. Elle, et les activités qui y sont liées, ont eu une importance capitale dans l'histoire de la commune. On trouve encore sur le fleuve et ses abords des scènes et des images fortes associées.



Une importance que l'on retrouve jusque sur le blason



Des scènes caractéristiques



Quelques usages du fleuve

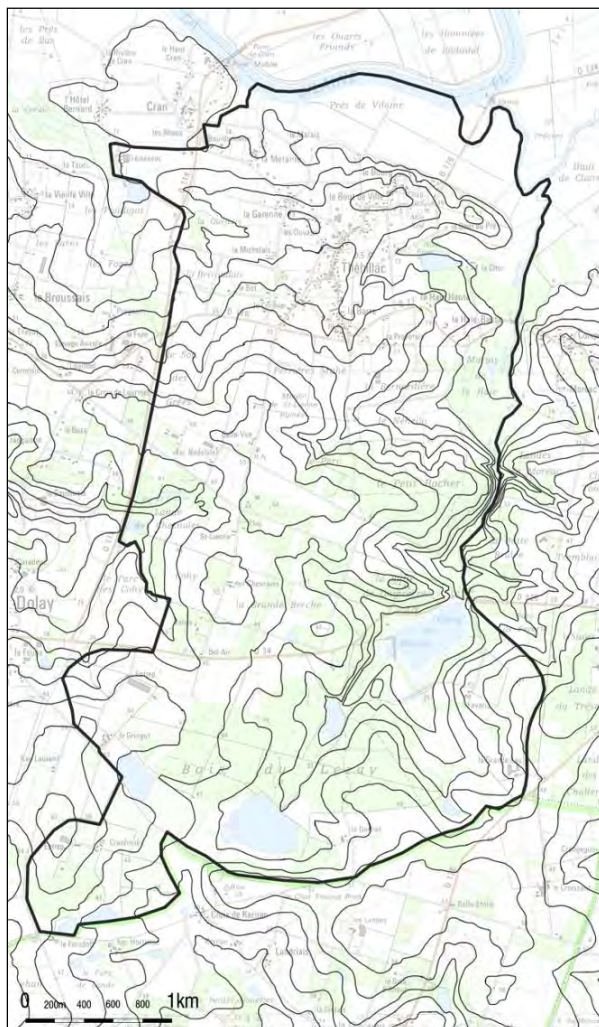
La morphologie particulière, les usages, la présence du fleuve, l'humidité des lieux, la végétation liée... font de cet espace un lieu très caractéristique, qui propose des paysages « extraordinaires », très particuliers, propres à la commune. Les chemins existants sont par moment impraticables, car inondés.



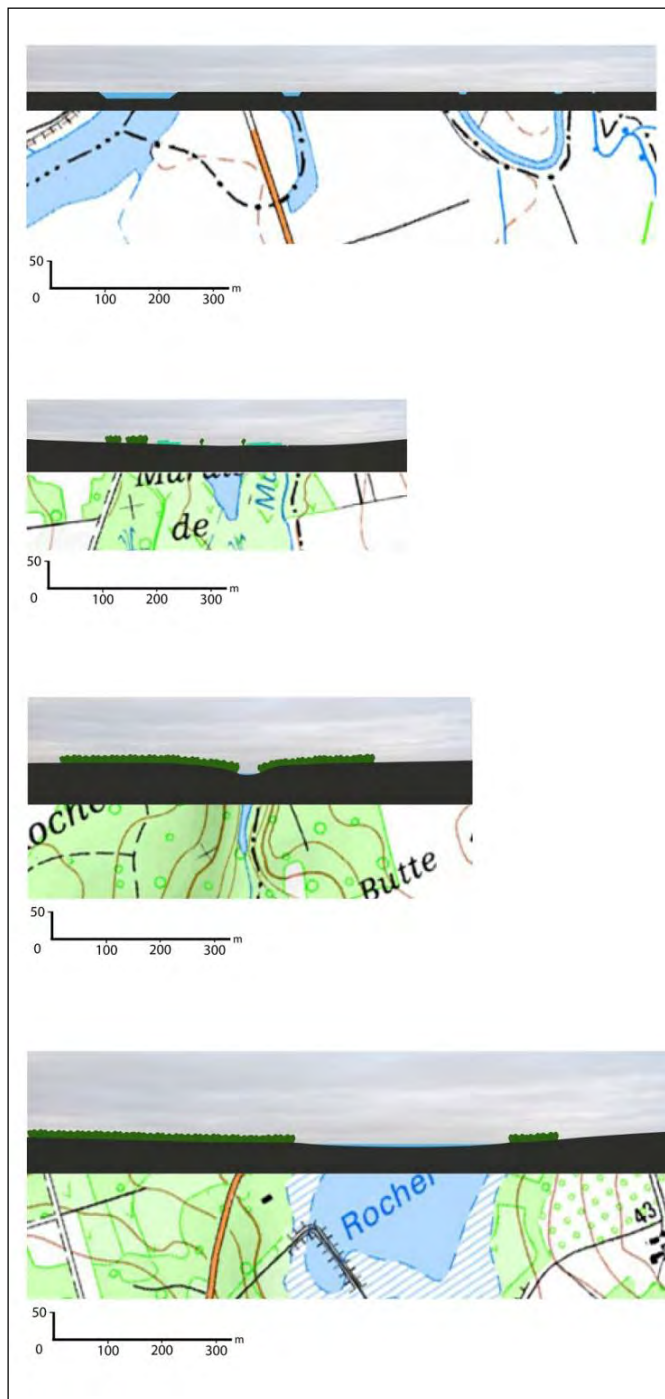
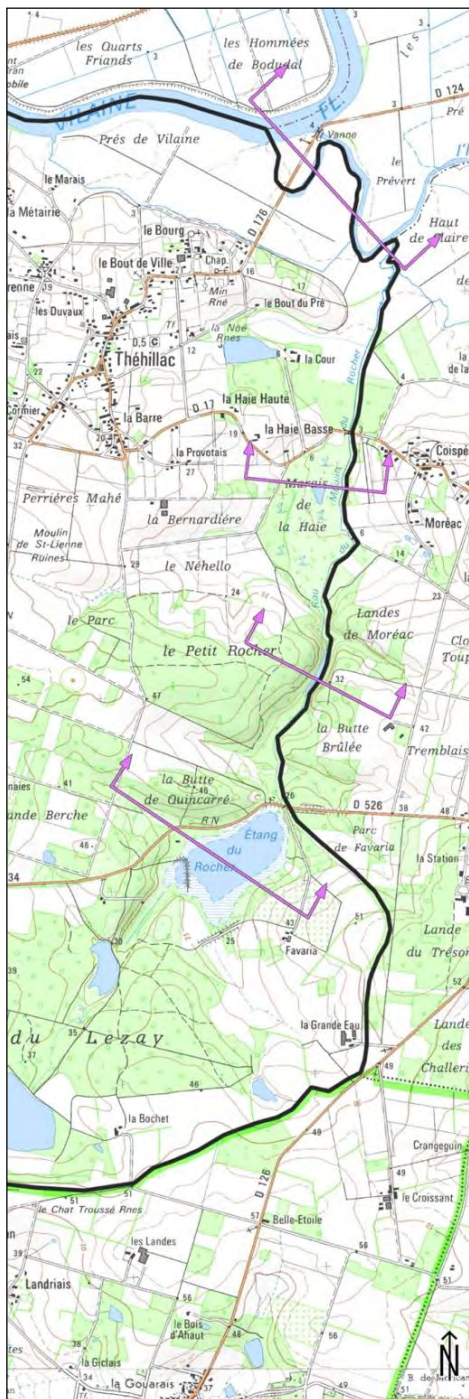
Une pièce de paysage « extraordinaire ». Une omniprésence de l'eau, physique, ou dans les essences

La vallée du ruisseau du Moulin du Rocher : elle constitue un évènement géographique important à l'échelle communale. Les vallons qui descendent vers la vallée, bien qu'ayant un relief moins important, composent des microreliefs qui l'animent, soulignés par les ripisylves qui accompagnent les cours d'eau.



*Vallée et ripisylve**Un évènement géographique important...**...animé par des microreliefs, et souligné par les ripisylves*

Les resserrements différents des coteaux de la vallée du ruisseau du Moulin du Rocher, ainsi que l'occupation des abords et des rives, créent différents espaces. Ainsi, la vallée apparaît comme séquencée. On identifie quatre séquences différentes : la confluence, le marais, la vallée encaissée, et les étangs.



Localisation des coupes et profils. Des rapports à l'eau différents

La confluence : il s'agit de l'endroit où le ruisseau rejoint le fleuve, « via » l'Isac. On trouve au sein de cet espace un réseau composé de 3 différents cours d'eau : la Vilaine, le ruisseau du Moulin du rocher, l'Isac et ses méandres, et un cours d'eau communal (non nommé à l'IGN). Cela se traduit par la présence importante de l'eau, qu'un chemin permet de longer.



Le site est ouvert et propose des vues lointaines sur le paysage des prés de Vilaine.



Un espace largement ouvert



Dans cette séquence de confluence, le ruisseau du Moulin du Rocher se distingue également par sa ripisylve, que l'on peut suivre visuellement sur un long linéaire.



Le ruisseau souligné par sa ripisylve (à gauche sur la photo)

Enfin, la confluence permet la lecture et la compréhension du territoire. En effet, l'endroit où le ruisseau du Moulin du Rocher rejoint l'Isac, ainsi que celui où ce dernier rejoint la Vilaine animent le paysage, caractérisent les lieux, et mettent en scène le réseau des cours d'eau de THÉHILLAC.



Scènes de confluence

Le marais : il compose la seconde séquence de la vallée. On constate un changement notable par rapport à la première séquence, très ouverte visuellement. Les champs font ici place aux boisements, jusqu'à composer un couvert « forestier ».



Les champs font place aux boisements

L'animation aquatique principale n'est ici pas le ruisseau en tant que tel, mais le marais qui l'entoure. Ainsi, nappes d'eau, zones humides, marécages donnent leur ambiance aux lieux. La végétation traduit également cet état.



Le marais, et le ruisseau



Zone humide et végétation

La vallée encaissée : troisième section de la vallée, la vallée encaissée se distingue par un relief plus abrupt, et un resserrement des coteaux. Ces derniers sont boisés, renforçant la sensation d'encaissement.



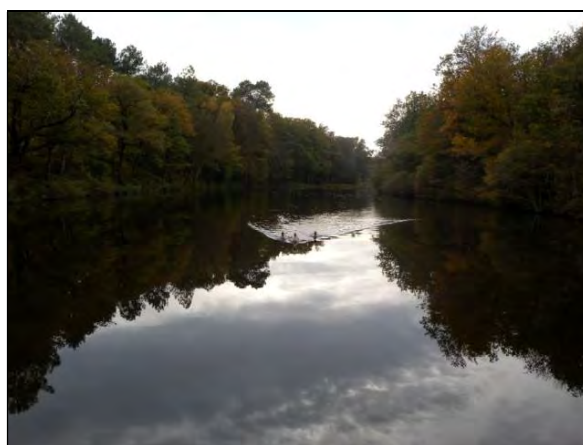
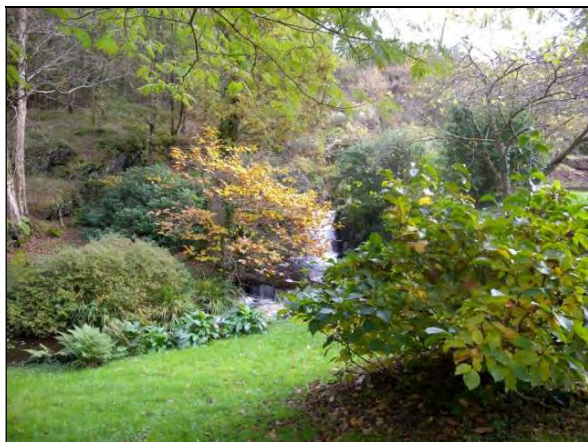
Vallée encaissée, resserrement des coteaux boisés

Cette géomorphologie renvoie vers le fond de vallée et le cours d'eau, qui devient une animation importante des lieux. Un chemin permettant de le longer, il est le motif d'une promenade en sous-bois. L'espace questionne, à cheval entre un espace public et privé, un bois à tendance naturelle et une clairière entretenue et aménagée.



Le ruisseau, motif de paysage central de l'espace. Une promenade entre espace public et privé

L'arpentage de la vallée compose une véritable petite aventure forestière, qui se conclut sur le territoire communal par la rencontre avec un site étonnant. Un ancien moulin à eau rénové se présente ainsi face au promeneur. La retenue d'eau et la cascade qui en coule ouvre soudainement la vue, et crée une pièce de paysage très particulière, quasiment surréaliste au milieu de cet univers boisé. La promenade continue sur la commune voisine de Séverac, sur l'autre rive.



L'ancien moulin, une pièce de paysage surréaliste

Les étangs : il s'agit de la dernière séquence de la vallée du ruisseau du Moulin du Rocher. Plusieurs étangs se succèdent, et animent le territoire. L'ouverture visuelle qu'ils induisent, et la hauteur de leurs berges permettent quelques points de vue remarquables sur le paysage.



Les étangs, des éléments remarquables du paysage

Bien qu'ayant un impact paysager fort, ils sont difficilement perceptibles, et quasiment inaccessibles, un grillage en faisant le tour complet, ne permettant de les apercevoir qu'à travers des clôtures. Les boisements limitrophes renforcent l'enclavement des étangs.



Cul-de-sac. Les étangs inaccessibles

Les bois : ils occupent une grande partie du territoire communal (quasiment 1/3). L'horizon boisé est ainsi familier, et se découpe régulièrement dans le ciel Théhillacois, depuis de nombreux endroits de la commune.



Un horizon boisé familier au sein du territoire communal

La commune est de plus ponctuée de séquences boisées, animations régulières sur son territoire, traversées ou en bordure de routes ou de quelques chemins (comme le sentier du ruisseau du moulin du Rocher).

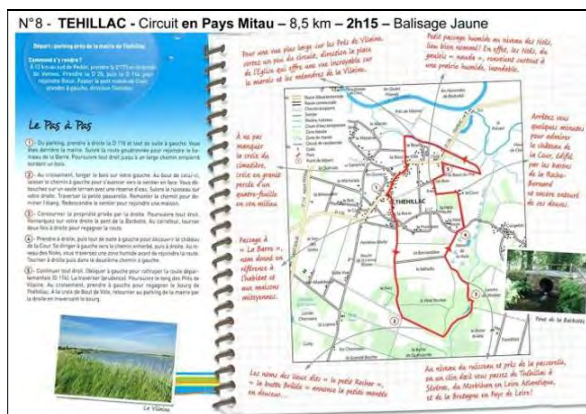


Séquences boisées ponctuant le territoire communal

On constate cependant que les boisements les plus conséquents au sud sont, à l'instar des étangs qu'ils englobent, inaccessibles, eux aussi ceinturés de clôtures.

Ceci ouvre de manière plus générale la question de la promenade au sein de la commune. Cette dernière pourrait être un bon moyen d'appréhender le territoire communal, et d'en découvrir le paysage. En effet, ce dernier est riche, et l'échelle de la commune paraît pertinente pour être cheminée.

Les exemples qui existent au sein de THÉHILLAC sont d'ailleurs qualitatifs, mais rares. C'est ainsi que l'on trouve référencée une seule boucle, et des chemins aménagés correspondants.





Des exemples qualitatifs existants

Les nombreux chemins ruraux et d'exploitations qui existent se terminent souvent en impasses, et sont agrémentés de panneaux dissuasifs.



Cependant, ils apparaissent comme un potentiel intéressant si un jour d'autres boucles de promenades devaient naître à THÉHILLAC. On pourrait imaginer par exemple la mise en réseau de différents points forts du paysage, des sommets de la commune (pour les vues qu'ils proposent par exemple), des pièces de paysages variées qui ponctuent le territoire communal, des points d'eau...



Sommets, pièces de paysages variées... un potentiel promenade intéressant

L'urbanisation : on constate que cette dernière est assez étalée à THÉHILLAC. Les constructions depuis une trentaine d'années semblent répondre à une certaine standardisation. C'est ainsi que les pignons blancs (ou clairs d'une manière générale) se sont imposés comme la norme. Ils ne sont pas sans incidence sur le paysage, étant ceux qui se remarquent le plus de loin. Les pavillons récents autour des pôles urbains anciens de THÉHILLAC respectent ce « principe ». Tournés vers l'espace ouvert des Prés de Vilaine par exemple, ils ont un impact fort sur le paysage.



Impact des pignons blancs sur le paysage

La disparition des haies bocagères ne permet plus de filtre végétal. La recomposition de haies à caractère bocager permettrait d'intégrer les zones urbaines dans leur environnement. De plus, plus les maisons s'implantent à une haute altimétrie, plus elles sont visibles de loin. Elles bouchent également les cônes de vue sur le paysage, et les « privatisent ».



Coupe N/S de grand paysage

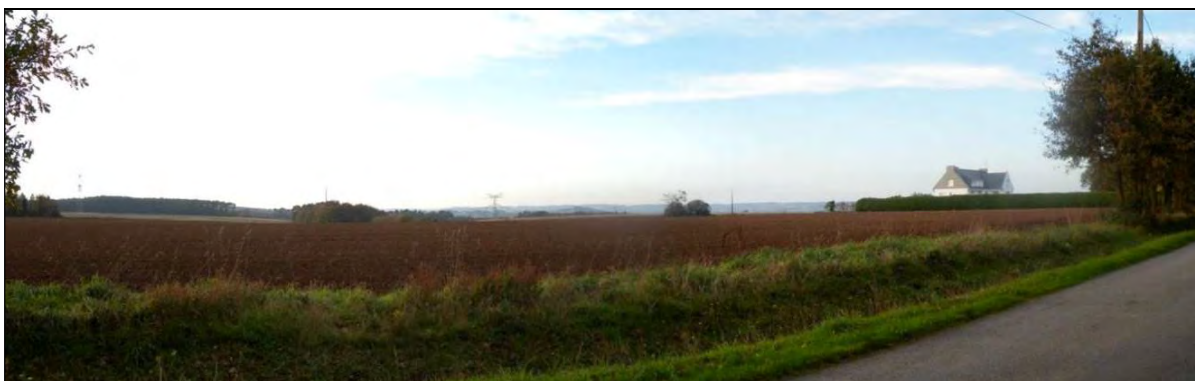
Localisation de la coupe



On constate également à THÉHILLAC une urbanisation « en grappe », notamment au sud du bourg, le long de la route menant à Bel Air. Ces groupements plus ou moins concentrés de maisons ne sont pas sans incidence dans la compréhension et la lecture du paysage, tendant à la troubler.



Grappes de maisons claires dans la campagne Théhillacoise



Interruption d'une continuité paysagère par une seule maison

On peut donc parler de phénomène de mitage. L'un des risques est la banalisation du paysage. Certaines formes urbaines sont de plus assez peu qualitatives, ne proposant que des fonds de parcelles en confrontation à l'espace ouvert des champs.



« La ville avance en reculant »

Les maisons sont rarement implantées seules. Le jardin, l'implantation de la maison dessus, et les limites

doivent être réfléchies, car elles caractérisent également le site, de manière plus ou moins pertinente.



Attention à la banalisation du paysage

Les haies mono-spécifiques de conifères par exemple, n'ayant rien à voir avec le caractère bocager de la campagne Théhillacoise, pourraient être réglementées dans les futures zones urbanisables. En plus de participer à la banalisation du paysage, ces haies sont moins intéressantes d'un point de vue écologique que des haies composées d'essences variées. De plus, il s'agit d'arbres qui, sans entretien, deviennent de véritables murs verts persistants.

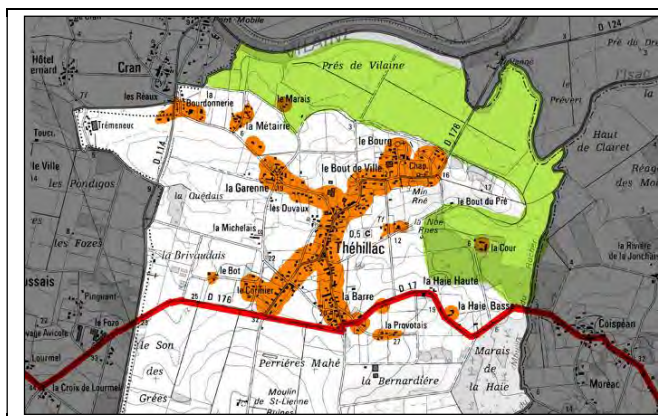
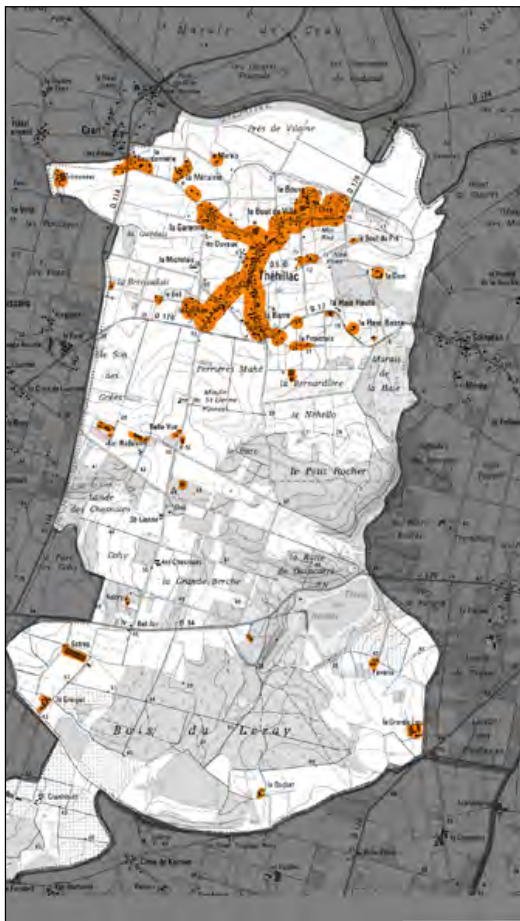


Attention aux haies mono-spécifiques

4 Analyse urbaine, architecturale et patrimoniale

4.1 Organisation spatiale du bâti sur la commune

4.1.1 Un bâti concentré au nord du territoire communal



Le bâti de THÉHILLAC se situe quasi exclusivement sur la partie nord du territoire communal.

La route départementale n°176 (en rouge sur la carte) apparaît comme une limite franche de l'urbanisation vers le sud.

De même, le ruisseau au nord du bourg marque le début de la zone agricole des Prés de Vilaine (en vert sur la carte).

4.1.2 Un bourg au développement récent



À gauche : cadastre napoléonien de 1834. À droite : carte actuelle de la commune.

Sur la carte extraite du cadastre napoléonien, on observe que THÉHILLAC est historiquement constituée d'un réseau d'écarts (ensembles constitués de 2 à 5 maisons), implantés non loin de la zone agricole la plus fertile du territoire.

Il s'agit d'une urbanisation en constellation.

Ces écarts sont reliés les uns aux autres par un réseau de voies en résille. A la lecture de la carte ancienne, il n'apparaît pas d'axes de circulations majeurs qui structureraient le réseau de voiries. On parle d'un système viarie non hiérarchisé.

L'église surplombe la zone agricole au nord en formant un belvédère.

Sur la carte actuelle, on voit que le « bâti ancien » occupe une surface limitée de l'emprise urbaine actuelle de THÉHILLAC. Ces petits groupements indépendants de bâtis se sont progressivement agglomérés par une urbanisation le long des voies s'effectuant en prolongement des écarts initiaux.

Ces extensions urbaines s'étirent sur de très longues distances : environ 450 mètres de long rue du Cormier, 500 mètres rue du Come et tendant à relier le hameau « La Garenne ».

Depuis 60 ans, le développement urbain de THÉHILLAC (sous la forme de lotissements ou de constructions isolées le long des voies) a nécessité l'urbanisation de surfaces importantes au détriment des terres agricoles.

Un parcellaire historique en lanière

Le système parcellaire est un système de partition du territoire en un certain nombre d'unités foncières, les parcelles. Il fragmente donc l'espace.

Le parcellaire de THÉHILLAC se caractérise par sa géométrie rectangulaire très allongée. On parle d'un parcellaire « en lanière ». La parcelle présente toujours sa plus petite largeur sur l'espace public.

Ce parcellaire en lanière a été peu redécoupé.

Il s'agit d'une caractéristique des terres agricoles de bonne qualité où il était important que chacun ait des terres possédant les mêmes caractéristiques (orientation, accès à l'eau...).

Le parcellaire traduit donc la présence historique d'une activité de maraîchage ancienne en bordure de Vilaine. Comme le montre la carte ci-dessous, il constitue d'autre part une ossature déterminante de la morphologie urbaine.

On observe que les parcelles anciennes du bourg présentent également un découpage en lanière et ont été pour la plupart redécoupées.

Sur la carte on voit également facilement la juxtaposition avec les tissus urbains parcellaires plus récents (lotissement rue du Port Billy) dont la forme de la parcelle est plus trapue voire carrée. Ce parcellaire est typique du tissu pavillonnaire contemporain mais ne correspond pas à la logique de découpage de l'espace de la commune.



Cartographie des parcelles cadastrales actuelles du bourg

On voit bien le parcellaire en lanière des parcelles agricoles, notamment au nord et à l'ouest du bourg.

Le parcellaire du bourg se caractérise également par ses proportions allongées présentant la plus petite largeur sur la voie. Le parcellaire du lotissement de la rue du Port Billy contraste nettement au niveau des proportions.

La forme de la parcelle est une notion importante car elle induit la forme urbaine. Cette notion devra être reprise dans le découpage futur d'éventuelles parcelles et aura également un impact dans le règlement du PLU, afin de conserver et pérenniser les formes urbaines en lanière caractéristiques du territoire de THÉHILLAC.

4.2 Analyse du bourg

4.2.1 Structure du bourg

Un système viaire peu ramifié

Le système viaire de THÉHILLAC (l'ensemble des voies à partir desquelles se structure le tissu urbain) est relativement peu ramifié.

Il est pour l'essentiel constitué par un croisement. La rue du Cormier et de la rue de la Barre au sud se rejoignent rue de la Mairie. La partie nord de celle-ci se divise pour former la rue du Come vers l'ouest et la rue du Bout de ville à l'est.

On note peu de ramifications depuis ces voies. Les principales sont :

- la rue des châtaigniers reliant au sud du bourg les rues du Cormier et de la Barre.
- la rue de la Gicquelais formant une boucle à l'arrière de la rue de la mairie et se prolongeant au-delà par la rue du Futurocentre.
- la rue de l'église.
- la rue du Port Billy.

Hormis la rue des châtaigniers, ces voies sont des culs-de-sacs.

*Système viaire*

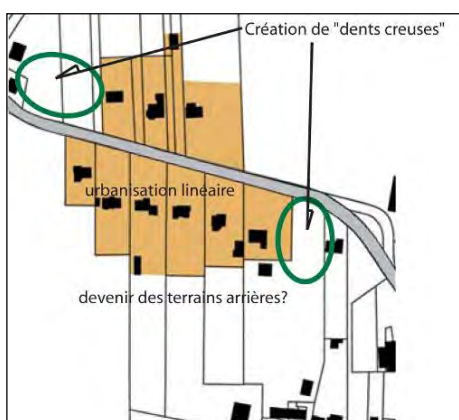
On note la largeur de la rue principale dans le bourg. Des aménagements latéraux ont été effectués, notamment pour accueillir des stationnements.

*Rue principale*

Une importante urbanisation linéaire créant de nombreuses dents creuses

Le bâti de THÉHILLAC s'est implanté en formant un cordon construit continu le long des voies principales. Il s'agit de maisons individuelles construites le long des voies existantes en fonction des opportunités foncières et sans souci d'urbanisation en profondeur.

On parle d'une urbanisation linéaire car elle s'établit sans créer d'épaisseur urbaine : chaque parcelle possède un accès direct depuis la voirie principale et il n'y a pas de ramification du système viaire pour distribuer des parcelles situées en arrière-plan.



Ce type d'urbanisation pose de nombreux problèmes :

- il pose la problématique du statut et de l'accès aux parcelles situées en arrière-plan car une fois le linéaire construit, individualisé et privatisé, il est compliqué d'accéder aux terrains situés à l'arrière. Les accès aux terres agricoles arrière sont rendues difficiles et peuvent aboutir à un enclavement. Pour la même raison, ce type d'urbanisation condamne ou tout du moins rend beaucoup plus difficile l'urbanisation de certains secteurs ayant par ailleurs un potentiel intéressant.

- il est fort consommateur d'espace et de terres agricoles.

- il est fort couteux en termes de mise en place ou d'entretien de réseaux.

- il pose des problèmes de sécurité routière face à un trafic accru. La multitude de sorties résidentielles sur les axes de circulation principaux et sans aménagements sécurisés pour les piétons et les cycles multiplie les risques d'accidents.

- il brouille la lecture des entrées du bourg en les étirant fortement. Très détendues, elles souffrent d'un manque de qualification par la répétition et l'enchaînement de bâti.

- il crée des dents creuses, terrains « résiduels » pris entre deux constructions.



Exemple d'une « dent creuse », rue de l'école. Un terrain non urbanisé d'importance stratégique sur la voie principale du bourg.



Mise en évidence de terrains pouvant être qualifiés de dents creuses dans le bourg

Ces terrains résiduels constituent désormais des opportunités pour la commune. Dans certains cas, ils offrent une possibilité d'accéder à des terrains situés à l'arrière.

Il sera important de répertorier les terrains potentiellement urbanisables et assurer un travail fin de couture urbaine pour redonner une cohérence au tissu urbain de THÉHILLAC.

Une autre conséquence de la configuration urbaine en X et du peu de ramification de voiries en « bouclage » : le bourg de THÉHILLAC possède de grandes pénétrantes vertes jusqu'au cœur du bourg. Ces espaces constituent une opportunité intéressante pour la commune. Ils peuvent lui permettre de se développer dans leur épaisseur et ainsi donner un statut à ces terrains ainsi que l'opportunité de « dessiner » des limites urbaines franches.

Ce projet pourrait être basé sur une piste cyclable, un réseau de promenades (voie verte) ou la trame paysagère en bordure du bourg qui permettrait de construire intelligemment ces espaces.

Une construction perpendiculaire aux voiries existantes permettrait de donner de l'épaisseur et de la consistance au bourg. De plus, ce choix de développement permet aux habitants de conserver un bourg à taille humaine en profitant d'un cadre de vie de qualité.

4.2.2 Perception des entrées de bourg et de leurs limites

Des entrées de bourg très étirées

THÉHILLAC présente des entrées de bourg fortement étirées. On distingue les entrées dites « principales » des entrées « secondaires ». Les entrées principales sont les plus utilisées au quotidien, celles qui relient THÉHILLAC aux autres communes. Il s'agit souvent de voies historiques.



Cette urbanisation en cordon le long des voies provoque des difficultés de lecture du paysage en étirant fortement la sensation de territoire urbanisé. On a du mal à identifier le statut de l'endroit où l'on est et celui que le regard traverse. Elle est une des résultantes d'une urbanisation sans création de voies hiérarchisées entre elles.

De plus, les hameaux de la Bourdonnerie et de la Métairie sont aujourd'hui presque rattachés au bourg.



Entrée sud-est du bourg, lieu-dit « la Barre ». Il s'agit de l'une des entrées du bourg les plus « nettes ». L'entrée du bourg est signifiée par l'implantation du bâti en bordure de voirie marquant le virage.



Impact visuel des constructions dû notamment à la topographie. L'implantation dispersée des maisons renforce leur impact visuel dans le paysage depuis cette entrée de bourg.

Des limites urbaines floues

La limite nord du bourg offre une lecture assez nette en créant une rupture franche entre les constructions et la terre agricole notamment par la topographie.

Les autres limites du bourg sont quant à elles beaucoup moins lisibles et mériteraient d'être travaillées pour gagner en qualité.



Entrée de bourg sud. Au premier plan une terre agricole, en arrière-plan des maisons récentes semblent être posées sur l'étendue.



Aucun traitement des limites entre la nouvelle construction et les terres agricoles.

Les limites du bourg de THÉHILLAC au sud, à l'est et à l'ouest pourraient gagner en lisibilité en créant une ceinture végétale constituée de haies bocagères.

4.2.3 L'inventaire des capacités de stationnement



L'inventaire des capacités de stationnement recense environ 130 places dans le bourg de THÉHILLAC :

- une cinquantaine de places à proximité du gymnase,
- une quinzaine de places à côté de l'école,
- une vingtaine de places à proximité des terrains de sports,
- une trentaine de places derrière la salle polyvalente,
- une quinzaine de places autour de la mairie.

Les possibilités de mutualisation sont faibles puisque les poches de stationnements sont déjà mutualisées autour des équipements publics et administratifs (mairie, école, salles, terrains de sports...).

4.2.4 Composition du tissu urbain

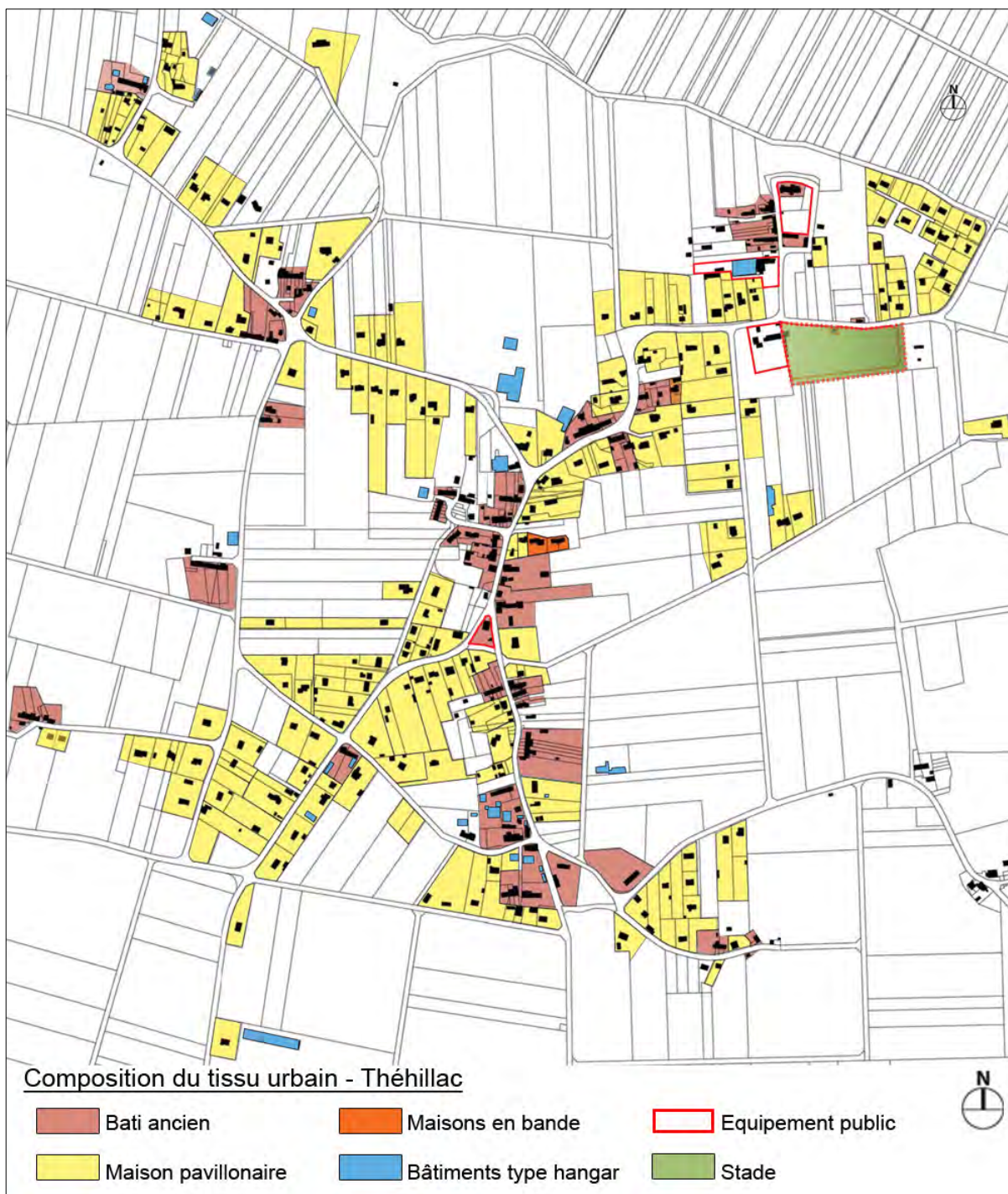
En raison de sa constitution historique, on ne peut pas parler de « centre-bourg » au sens traditionnel pour THÉHILLAC (tissu urbain dense organisé autour de l'église).

Il s'agit d'un bourg multipolaire, s'articulant autour de plusieurs centres historiques :

- le pôle constitué par l'église et le cimetière au nord.
- le pôle formé par la mairie au sud.



Cadastre napoléonien recentré sur le bourg de THÉHILLAC : une structure urbaine discontinue, s'étirant suivant un axe nord-sud et déconnecté du pôle constitué par l'église.



Un tissu contemporain prédominant

Le tissu urbain récent de THÉHILLAC s'est développé en fonction d'opportunités foncières. On note également la présence de quelques opérations de lotissements (notamment le lotissement rue du Port Billy au nord du bourg).

Ces extensions urbaines marquent une rupture avec le modèle préexistant où les bâtiments s'implantaient

en bordure de voirie, souvent perpendiculairement à celle-ci.

On observe que le bâti de THÉHILLAC est essentiellement constitué de maisons anciennes et de maisons pavillonnaires. On note la présence de quelques maisons jumelées et la présence de nombreux bâtiments de type hangars.

Analyse du bâti

Pour étudier les caractéristiques des différents tissus urbains de THÉHILLAC, on utilise des échantillons de tissu urbain pour lesquels un certain nombre de paramètres est analysé.



Localisation des échantillons de tissu urbain. Chaque «carré» mesure 100x100m afin de pouvoir comparer les différents tissus entre eux.

La notion de densité revêt un caractère quantitatif : on parle de nombre de logements, de surfaces de terrains et de typologies de logements.

	Tissu de bâti ancien (centre-bourg)	Tissu pavillonnaire	Maisons le long des voies
Nombre de logements à l'hectare	Entre 12 et 15	Entre 5 et 10	Entre 1 et 5
Taille moyenne de la parcelle	300 m ²	900m ²	+ de 1 000m ²
Typologie des logements	Variée du T2 au T5	T4 / T5	T4 / T5

Il s'agit ici de la densité « réelle ». Mais cet aspect ne recouvre qu'un volet de la notion de densité. Au-delà des chiffres, la notion de densité « perçue » ou « ressentie » est très importante car elle permet de qualifier un lieu en lui conférant ou non une identité.

Le bâti ancien



Le bâti ancien de THÉHILLAC est relativement diffus. Il constitue néanmoins des configurations urbaines facilement identifiables dans la structure urbaine générale, qui présente les caractéristiques suivantes :

Aspect quantitatif :

- Densité : environ 15 logements/hectare.
- Taille moyenne des parcelles : 300m².
- Typologie de logements : maisons type T3 / T4, logements types T2.

Aspect qualitatif :

Caractéristiques urbaines :

- Un bâti implanté en mitoyenneté et en bord de voirie, sans recul par rapport à celle-ci ni espace vert sur la voie. Ce bâti est de fait très structurant pour l'espace public.
- Les parcelles s'étirent dans la profondeur (la largeur sur voie est toujours la plus petite).
- Les maisons possèdent toutes une façade publique et un arrière privatif, facilement identifiés.
- Les jardins situés à l'arrière des maisons sont d'un seul tenant et préservent l'intimité de leurs occupants.



Maison en bordure de la rue principale

Caractéristiques architecturales :

- Des façades en pierre apparentes (donc des teintes globales de façades relativement soutenues et sombres) ou enduites.
- Une volumétrie simple variant du RDC + combles au RDC + étage + combles et présentant peu ou pas de décrochés de façades.
- Une architecture relativement homogène avec des baies présentant des proportions verticales à encadrement et linteau de pierre. Le linteau peut parfois être en bois. Les baies de l'étage s'alignent et sont centrées avec celles du rez-de-chaussée. Les toitures sont couvertes d'ardoises naturelles.
- Pas ou rarement de garage couvert ouvrant sur la chaussée.

Impacts sur l'environnement :

- Un bâti peu consommateur d'espace car l'implantation s'effectue sur des parcelles relativement petites.
- Économie sur les réseaux, car linéaire limité.



Maisons anciennes en bande, rue de la Barre. Jardin avant créant un espace intermédiaire avec la voirie.



Maison ancienne implantée en limite de voirie et identifiant celle-ci. Rue de la Barre.



Travaux effectués sur du bâti ancien.

Lorsque des particuliers interviennent sur du bâti ancien, il est primordial de « cadrer » ces rénovations afin qu'elles ne dénaturent ou n'endommagent sur le long terme ce bâti (attention au PVC blanc, respecter la volumétrie des ouvertures originelles).

Le tissu pavillonnaire : le lotissement rue du Port Billy



Situé sur le plateau nord, il a été réalisé à la faveur du remembrement agricole du plateau. Cette opération s'est faite sans rapport avec le bâti existant de la commune.



Aspect qualitatif :

Caractéristiques urbaines :

- Un bâti implanté en retrait de la voirie (environ 5 mètres) au centre de la parcelle. Il est parfois mitoyen sur un côté.
- Ce bâti structure peu l'espace public.
- Parcelles s'étirant dans la profondeur (la largeur sur voie est toujours la plus petite), mais plus larges que sur le bâti ancien du bourg.
- Le sens des faîtages, majoritairement parallèle à la voie, crée une ligne directrice.
- Les jardins situés autour des maisons sont morcelés et préservent peu l'intimité de leurs occupants.

Caractéristiques architecturales :

- Maisons en RDC + combles habités ou non.
- Façades en enduits clairs.
- Maisons-types peu contextualisées dans l'environnement de THÉHILLAC.

Impacts sur l'environnement :

- Consommation d'espace plus importante.
- Augmentation du linéaire de réseau et de la largeur de la voirie.

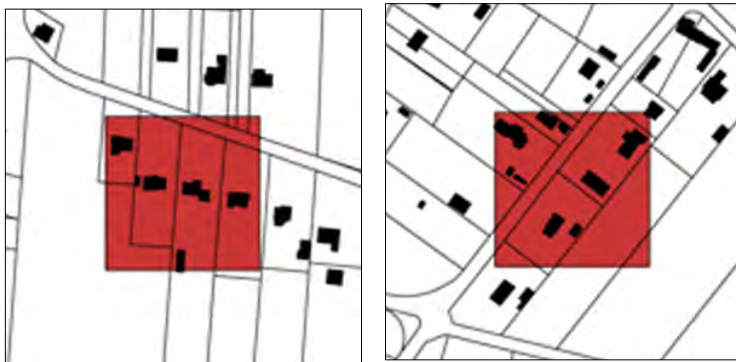


Un rapport au site et notamment à la topographie non pris en compte dans la conception du projet. Il faut que l'architecture s'adapte au site et au terrain et non l'inverse, comme ici.



Des clôtures non terminées ne valorisant ni la maison ni l'espace public.

Les maisons le long des voies



Il s'agit du mode d'urbanisation principal à THÉHILLAC. C'est une urbanisation qui s'est faite au fil du temps, au gré des opportunités foncières. Ces maisons se positionnent sur de grandes parcelles et présentent des caractéristiques architecturales hétéroclites.

Aspect qualitatif :

Caractéristiques urbaines :

- Un bâti implanté avec un retrait important par rapport à la voirie, au centre de la parcelle.
- Ce bâti ne structure pas l'espace public et fonctionne plutôt en l'ignorant : l'espace public n'existe pas en dehors de la fonction de desserte de véhicules à la parcelle.
- Parcelles de formes variées présentant de larges dimensions sur la voirie.
- Pas de sens de façades dominant.
- Les jardins situés autour des maisons sont morcelés et préservent peu l'intimité de leurs occupants.

Caractéristiques architecturales :

- Maisons de gabarits variables.
- Matériaux de façades et couleurs disparates offrant une difficulté de lecture urbaine.
- Maisons peu contextualisées dans l'environnement de THÉHILLAC.

Impacts sur l'environnement :

- Consommation d'espace très importante.
- Augmentation du linéaire de réseau et de la largeur de la voirie qui n'a plus qu'une fonction de desserte véhicule.
- Grignotage conséquent des terres agricoles.



Maison type parachutée au milieu d'une parcelle : aucune relation à un éventuel espace public ni prise en compte du contexte architectural.



Front de pavillons le long de la voie. Le bâti discontinu est masqué par une haie mono-spécifique bloquant toutes les vues sur le paysage arrière.



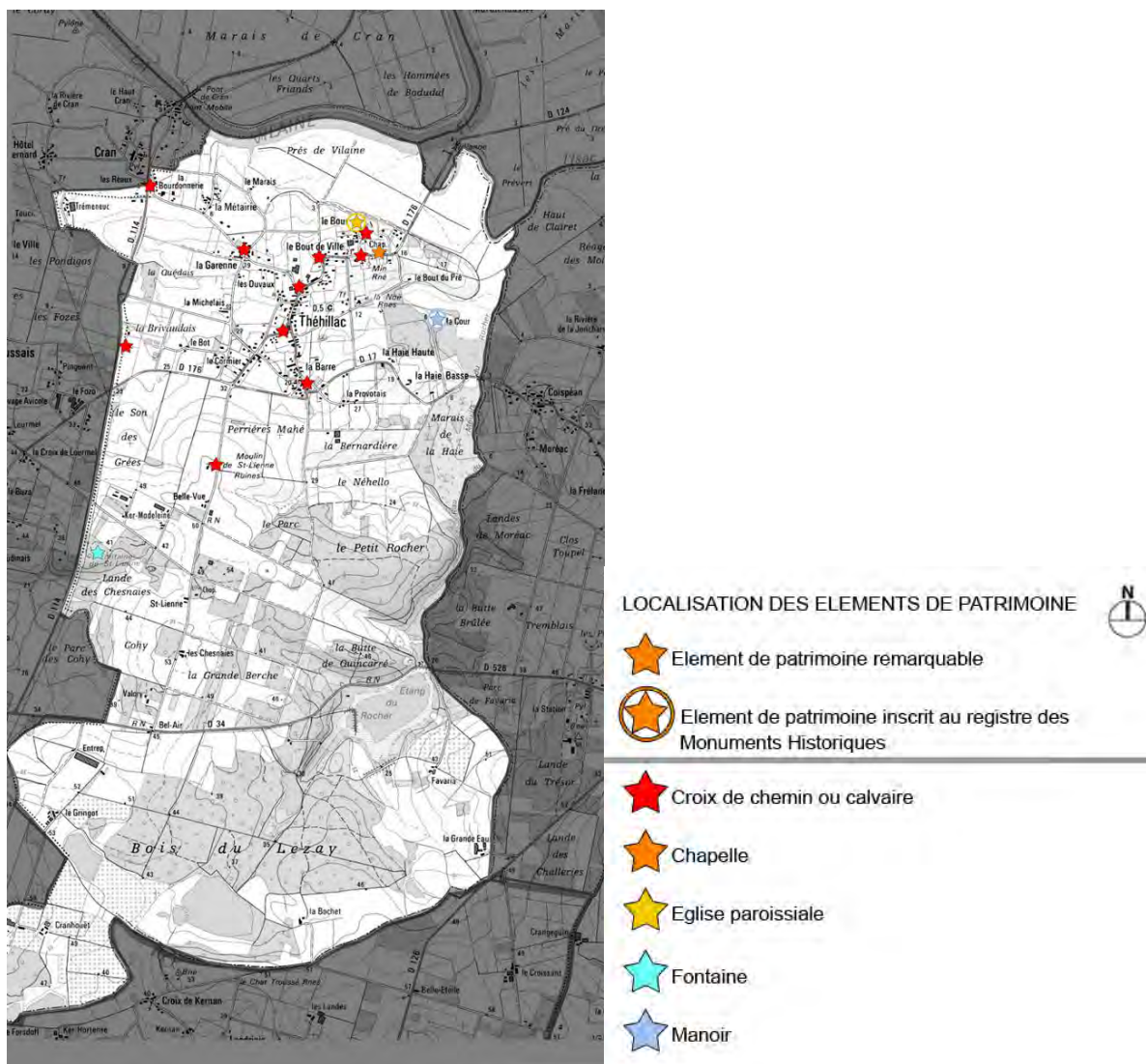
Maisons isolées sans accroche aux voies et sans insertion paysagère.

Certaines maisons présentent des teintes et des modénatures atypiques non conceptualisées. Le règlement de PLU devra régir ce type de dérives pour offrir une image cohérente aux constructions de THÉHILLAC.

4.3 Le patrimoine architectural communal

THÉHILLAC possède 2 monuments inscrits au registre des monuments historiques et protégés à ce titre. Il s'agit de la croix du cimetière ainsi que d'éléments constitutifs du manoir de La Cour.

On notera qu'une grande partie du patrimoine est situé dans la zone bâtie de THÉHILLAC, dans la partie nord du territoire communal.



Outre le patrimoine inscrit et inventorié, THÉHILLAC possède un patrimoine vernaculaire constitué de puits, fours, d'anciennes annexes agricoles...

Il s'agit d'un patrimoine non classé, constitué de l'ensemble des éléments composant un témoignage d'un mode de vie.

Il s'agit d'éléments variés qui n'ont pas la possibilité d'être inscrits ou classés au registre des monuments historiques. Ils sont cependant dignes d'être conservés et sont souvent extrêmement vulnérables, car fréquemment situés sur le domaine privé.

4.3.1 Le patrimoine religieux

L'église paroissiale



Chapelle

Chapelle de la Salette



Située dans la partie haute du bourg, cette chapelle est pour le moment peu mise en valeur. Un traitement spécifique des clôtures la bordant pourrait améliorer son statut.

Croix de cimetière

Monument inscrit au registre des monuments historiques depuis le 05/10/1926.

Croix de chemins et calvaires

THÉHILLAC possède de nombreuses croix de chemins. Celles-ci sont majoritairement situées dans la partie nord de la commune.



Quelques croix de chemins jalonnant le territoire de THÉHILLAC. On voit ici la diversité de ces croix qui peuvent être en métal forgé (fin XIX^{ème}, début XX^{ème} siècle) ou en pierre de taille (plus anciennes).

4.3.2 Le patrimoine civil

Le Manoir de La Cour



Il s'agit d'un monument inscrit au registre des monuments historiques depuis le 02/11/1979.

C'est une propriété privée constituée d'un logis du 17^e siècle accompagné d'une aile de commun plus ancienne.

L'ensemble est protégé par une douve. Le manoir est un édifice rectangulaire en schiste couvert d'une toiture en ardoise à croupes.

Fontaines

Fontaine de Saint-Lienne



Cachée et invisible depuis l'espace public, cette belle fontaine mériterait d'être mise en valeur par le passage d'un chemin de randonnée par exemple.

Fours, puits et anciennes dépendances agricoles



Il existe quelques puits, fours et anciennes annexes agricoles architecturalement intéressants sur le territoire.

5 Les ressources naturelles et leur gestion

5.1 La gestion des sols : une commune marquée par les milieux naturels

La base de données géographiques CORINE Land Cover est produite dans le cadre du programme européen de coordination de l'information sur l'environnement.

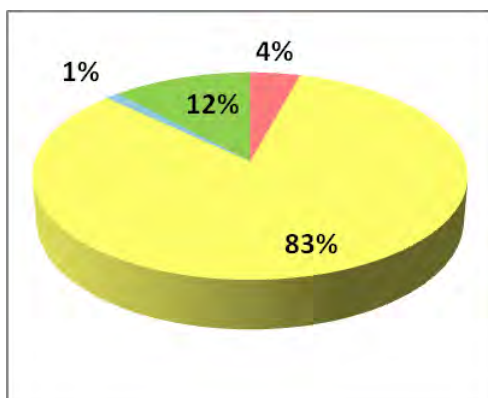
Cet inventaire biophysique de l'occupation des terres fournit une information géographique de référence pour 38 états européens et pour les bandes côtières du Maroc et de la Tunisie.

Composition du sol intercommunal en 2006

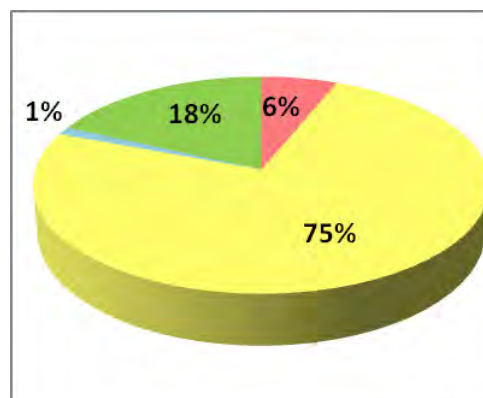
Destination des sols	Surface (en ha)
Artificialisés	3 315
Agricoles	64 069
Milieux aquatiques	943
Forêts et milieux semi-naturels	9 135
Total	77 462

	Artificialisés
	Agricoles
	Milieux aquatiques
	Forêts et milieux semi-naturels

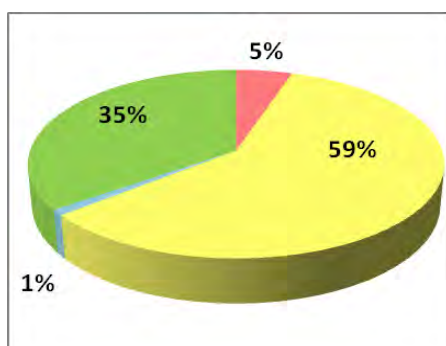
CC. du Pays de Redon

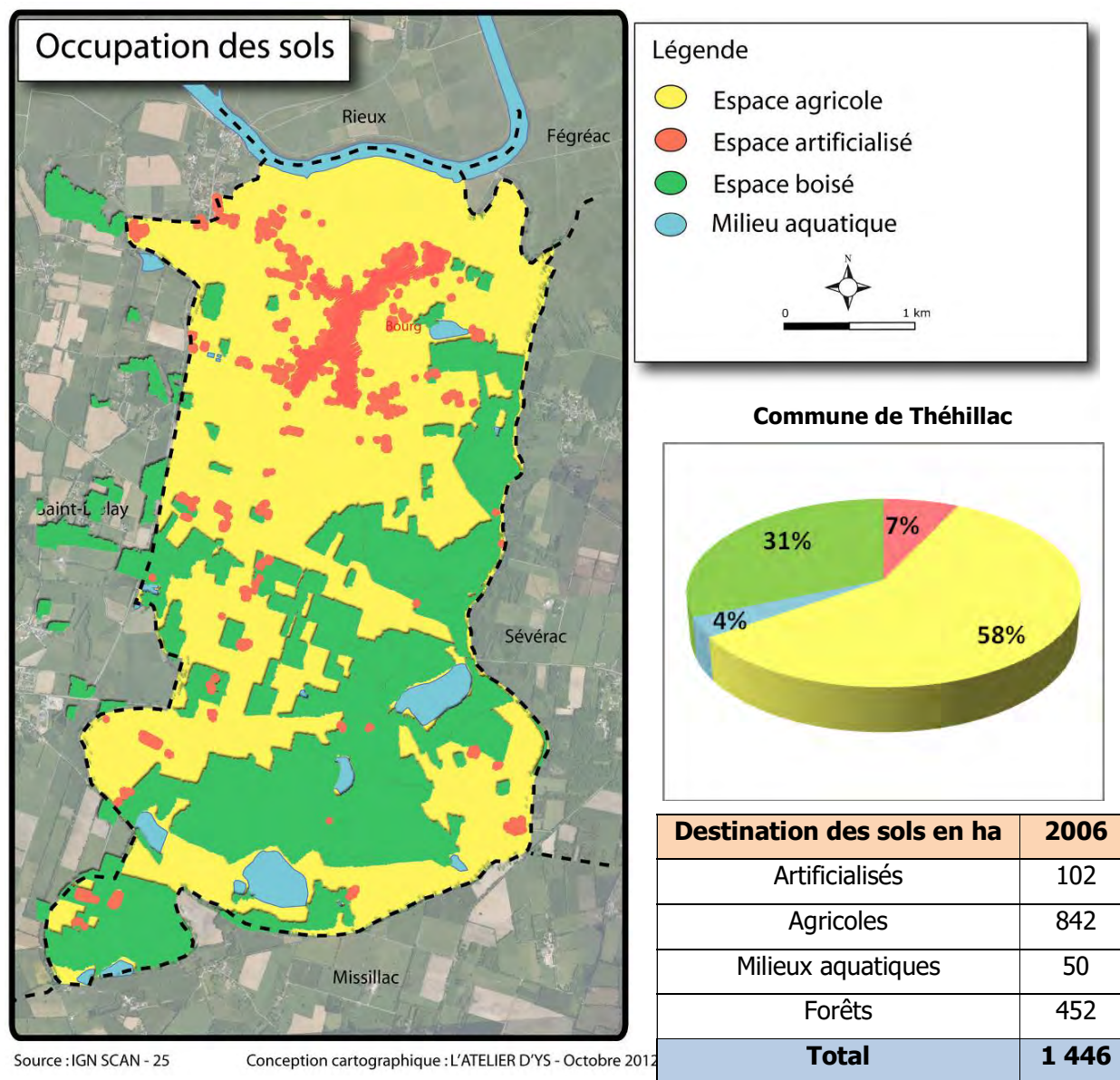


Département du Morbihan



Territoire métropolitain





	Artificialisés (cadastre 2012)
	Agricoles (cadastre 2011)
	Milieus aquatiques (IGN)
	Forêts (IFN)

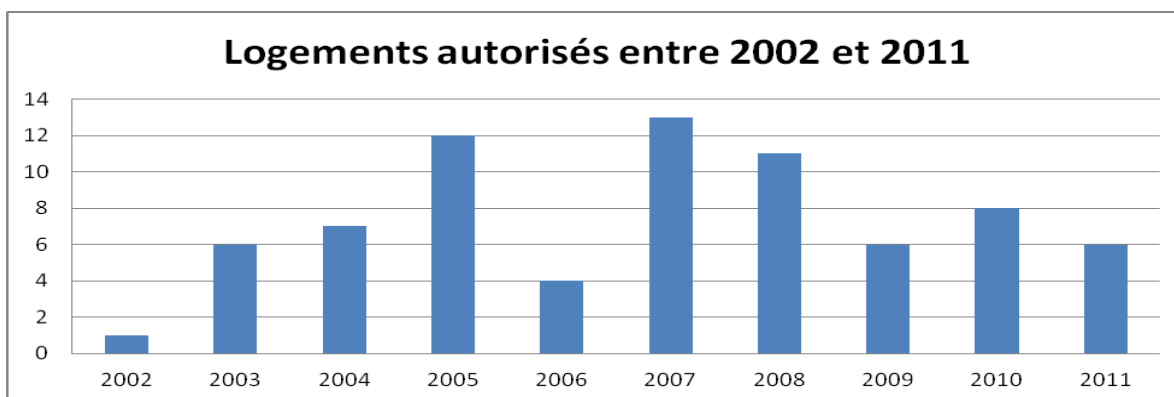
Les secteurs artificialisés représentent une part non négligeable de la commune. En effet, 7% de THÉHILLAC a perdu sa vocation agricole ou naturelle. Cette artificialisation est concentrée majoritairement dans la partie nord de la commune (le bourg et ses extensions linéaires).

Les forêts et milieux semi-naturels occupent plus de 30% du territoire communal (représentés en grande partie par le Bois du Lezay). Ce taux est 2,5 fois supérieur à celui de la communauté de communes du Pays de Redon (12%), mais quasiment équivalent à la moyenne métropolitaine.

Conséquence directe de la présence non négligeable des boisements et espaces naturels, l'activité agricole ne couvre qu'un peu moins de 60% des sols de THÉHILLAC.

Un milieu agricole de plus en plus artificialisé

La commune de THÉHILLAC a enregistré une évolution significative de la destination de ses sols entre 2002 et 2011. Lors de cette période, 74 logements ont été autorisés (environ 7 par an) dont une très grande majorité de logements individuels purs.



Quelles sont les contraintes d'une urbanisation en mitage ?

- Coût important pour acheminer les réseaux (eau, électricité, gaz etc.) ;
- Grignotage de l'espace agricole entraînant de fortes contraintes pour les exploitants agricoles (réduction des périmètres d'épandage, problèmes de voisinage dus aux éventuels bruits, odeurs etc. liées à l'activité agricole) ;
- Impact sur le paysage (constructions type pavillonnaire non intégrées au site) ;
- Risque de pollution des cours d'eau causée par des systèmes d'assainissement autonome défectueux ;
- Problèmes de transport (ramassage scolaire, acheminement des personnes âgées vers les commerces du bourg etc.) ;
- Coût important pour le ramassage des déchets ménagers ;
- Polarisation des habitants "ruraux" vers des communes limitrophes (manque à gagner pour les commerces du bourg) ;
- L'imperméabilisation excessive des sols conjuguée au manque de réseaux d'eaux pluviales peut entraîner un ruissellement important.
- ...

5.2 La gestion des déchets

La Communauté de Communes du Pays de Redon assure la collecte et le traitement des déchets ménagers et assimilés (ordures ménagères, emballages à recycler, verres, déchets organiques, déchets dangereux, etc.).

La collecte sélective est en place.

La Communauté de Communes assure à ce jour la gestion de huit déchèteries situées sur les communes suivantes : Renac, Sainte-Marie, Avessac, Guéméné-Penfao, Plessé, Saint-Nicolas-de-Redon, Allaire et Saint-Vincent-sur-Oust.

5.3 La gestion des eaux usées

La commune de THÉHILLAC ne dispose pas de système d'assainissement collectif.

Ainsi, toutes les constructions sont raccordées à un système d'assainissement autonome.

La compétence est exercée au niveau communal.

5.4 La gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales générées sur le bassin de collecte sont dirigées vers la Vilaine et ses affluents.

Aucun dysfonctionnement majeur n'est à signaler.

5.5 La gestion de l'eau potable

La commune de THÉHILLAC ne dispose pas de captage d'alimentation en eau potable sur son territoire. Elle est gérée par l'Institution Interdépartementale d'Aménagement de la Vilaine (IAV).

Son alimentation en eau potable est assurée par l'usine du Drézet, situé sur la commune de Férel.

L'exploitation et la gestion de l'ensemble des installations du Syndicat sont confiées à Veolia Eau.

6 Les pollutions et nuisances

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

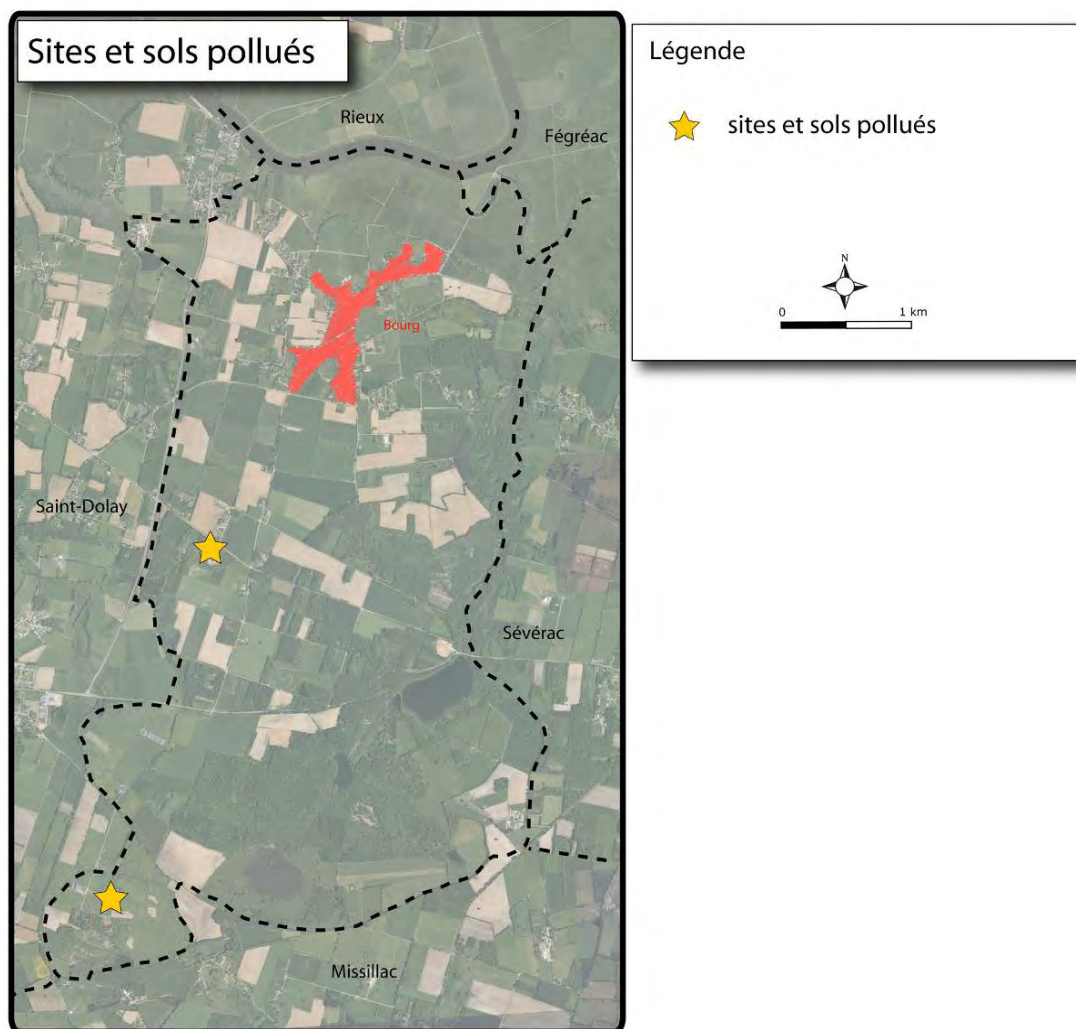
La base de données BASOL dresse l'inventaire des sites pollués par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. BASOL a été renouvelée durant l'année 2000 et recense plus de 3 000 sites au niveau national. Un tel inventaire doit permettre d'appréhender 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 de THÉHILLAC.

BASIAS

La base de données BASIAS recense les sites industriels et de service en activité ou non, susceptibles d'être affectés par une pollution des sols. 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 2 sites inscrits dans la base BASIAS de la commune de THÉHILLAC.



Source : IGN SCAN - 25

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Octobre 2012

Identifiant	Nom	Activité	État
BRE5606024	Les Vergers de Cranhouet	Dépôt de liquide inflammable	Activité terminée
BRE5604013	Commune de THÉHILLAC	Décharge d'OM et déchetteries	En activité

7 Les risques majeurs

7.1 Les risques naturels

La commune de THÉHILLAC a fait l'objet de 4 arrêtés de reconnaissance de l'État de catastrophes naturelles liés à :

- ✓ La tempête d'octobre 1987 (arrêté du 22/10/1987).
- ✓ Des inondations, coulées de boue (arrêtés du 21/02/1995 et du 12/02/2001).
- ✓ Des inondations, coulées de boue et mouvements de terrain consécutifs à la tempête survenue dans la nuit du 26 et 27 décembre 1999 (arrêté du 29/12/1999).

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.

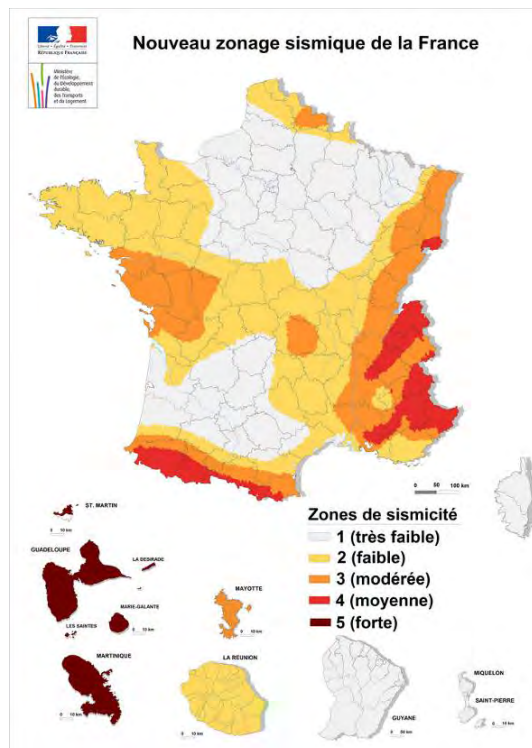
Le département du Morbihan (et par conséquent la commune de THÉHILLAC) est reclassé en zone de sismicité 2 (faible). La nouvelle réglementation parasismique (Eurocode 8) s'applique aux bâtiments de catégories d'importance III et IV au sens de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et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



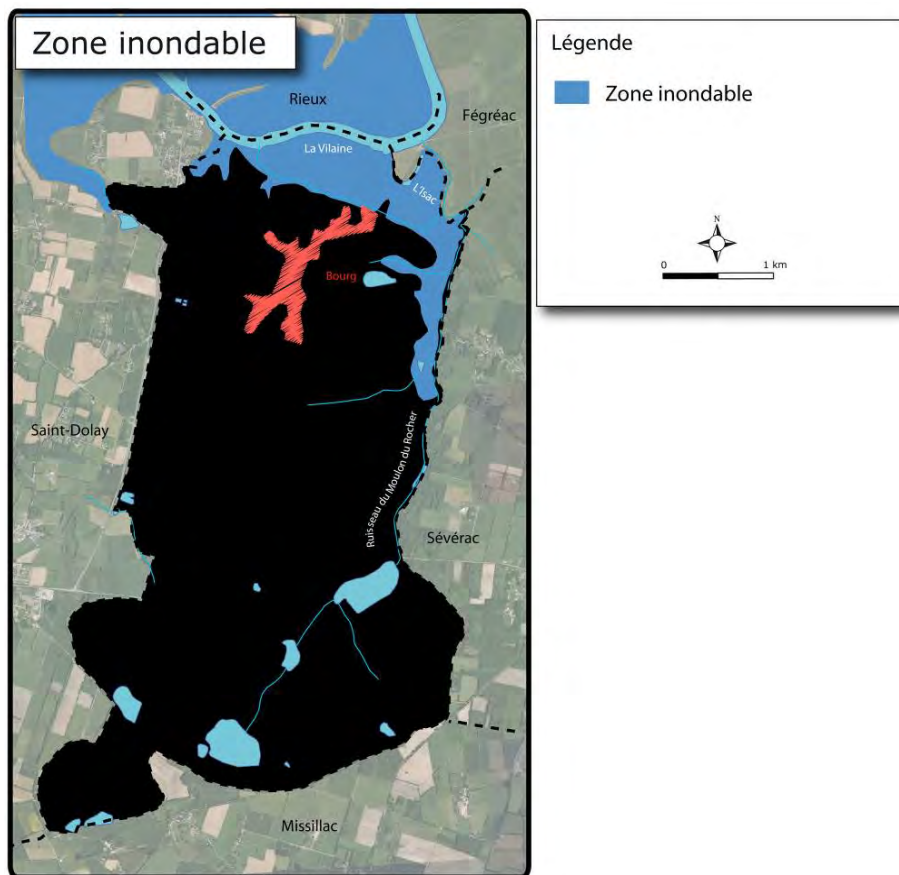
A noter, la présence de deux attestations obligatoires, à fournir respectivement par un bureau de contrôles techniques pour les demandes de permis de construire (cf. article R. 431-16 du code de l'urbanisme) et pour les déclarations d'achèvement (cf. article R. 462-4 du code de l'urbanisme) des bâtiments 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 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 culturelles et forestières.

La commune de THÉHILLAC est couverte par un PPRn Inondation (du bassin aval de la Vilaine) approuvé le 03/07/2002.



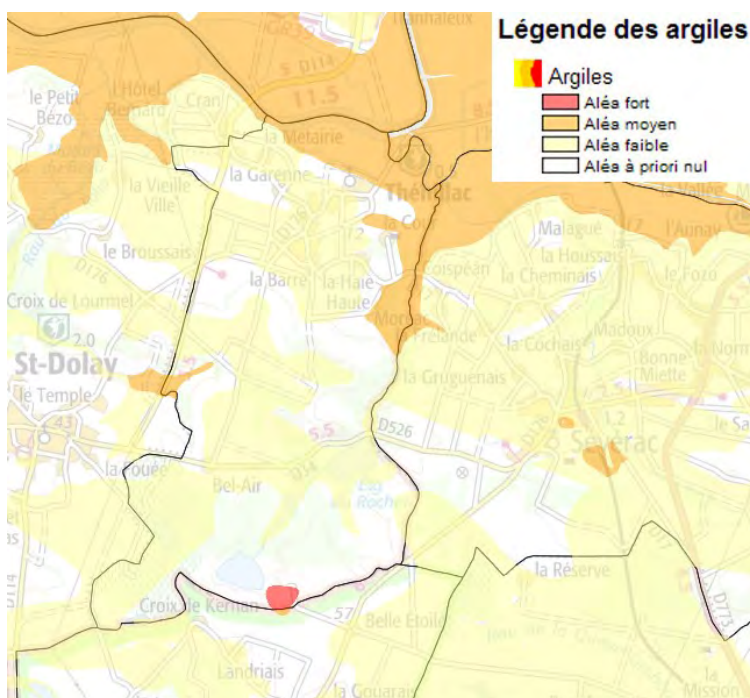
Source : IGN SCAN - 25 Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Octobre 2012
Plan de prévention du risque inondation du bassin aval de la Vilaine

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

Les résultats de l'étude concernant l'aléa retrait-gonflement des sols argileux sont disponibles sur le site internet www.argiles.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. 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 de THÉHILLAC peut être ponctuellement concernée par le phénomène de mouvement des sols liés au cycle « sécheresse - réhydratation et retrait - gonflement des sols ».



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 phénomènes météorologiques - Tempête et grains (vent)

Comme la majeure partie du territoire français située en façade maritime, la commune de THÉHILLAC est concernée par le risque de tempête. Elle a d'ailleurs fait l'objet d'un arrêté de catastrophe naturelle lié à cet aléa (tempête de 1987).

7.2 Les risques technologiques

Les installations classées

La commune de THÉHILLAC ne possède pas d'installations classées présentant des inconvénients importants. Néanmoins, elle possède une carrière située au lieu-dit « la Butte de Quincarré ».

Enjeu :

> Limiter les constructions à usage d'habitation à proximité de ces sites.

Synthèse des enjeux environnementaux

A l'échelle de THÉHILLAC, 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 la vallée de la Vilaine, 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

- Contrôler les installations d'assainissement autonome via le SPANC du Syndicat Intercommunal d'Assainissement et d'Eau Potable (SIAEP) de La Roche-Bernard ;
- 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 ET ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

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.
- **présenter une analyse de 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.

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 recréera 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

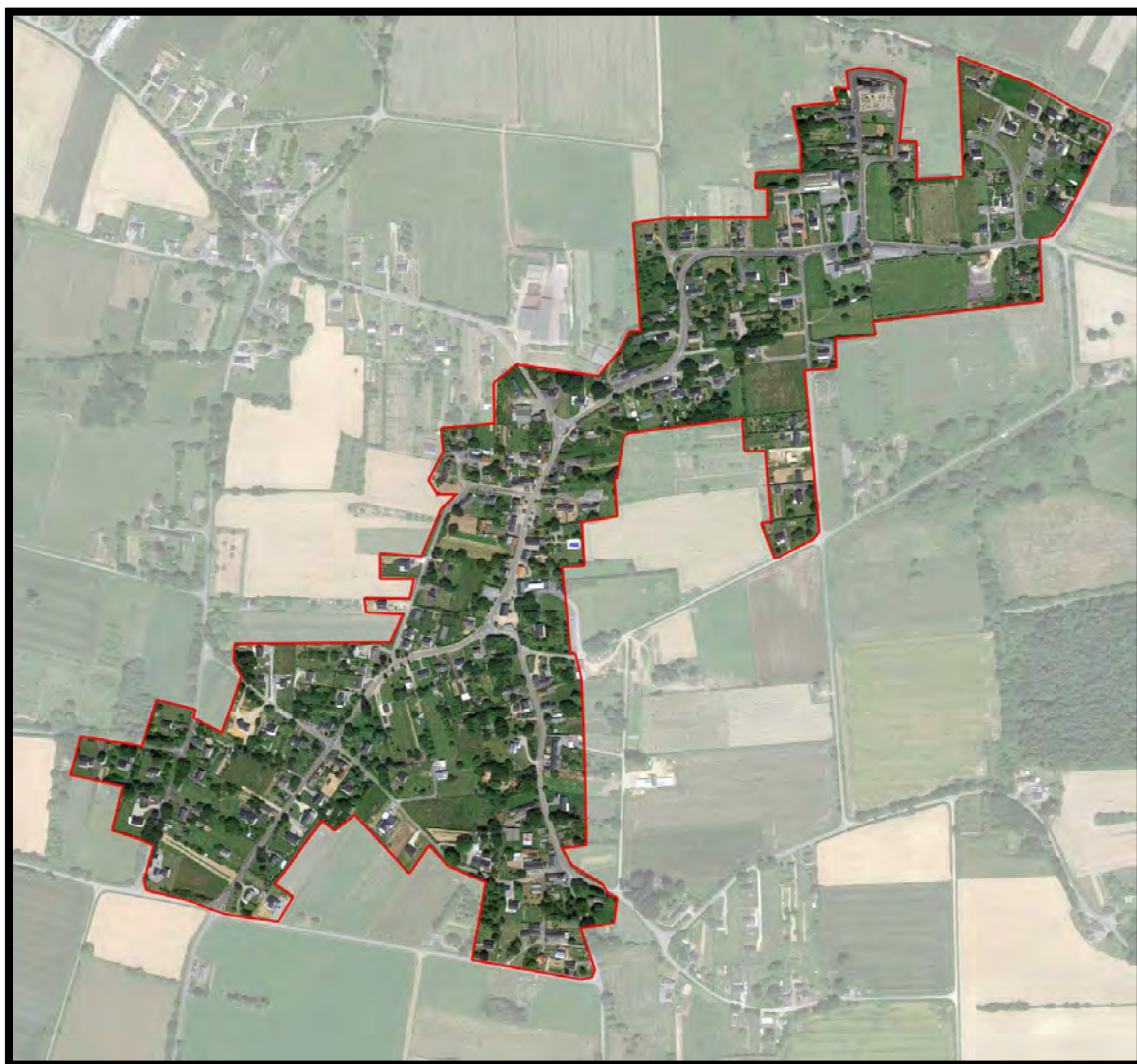
La première question qui se pose est la suivante : où s'arrête le tissu urbain ?

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 (carte communale).
- 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.



Zone agglomérée du bourg de THÉHILLAC

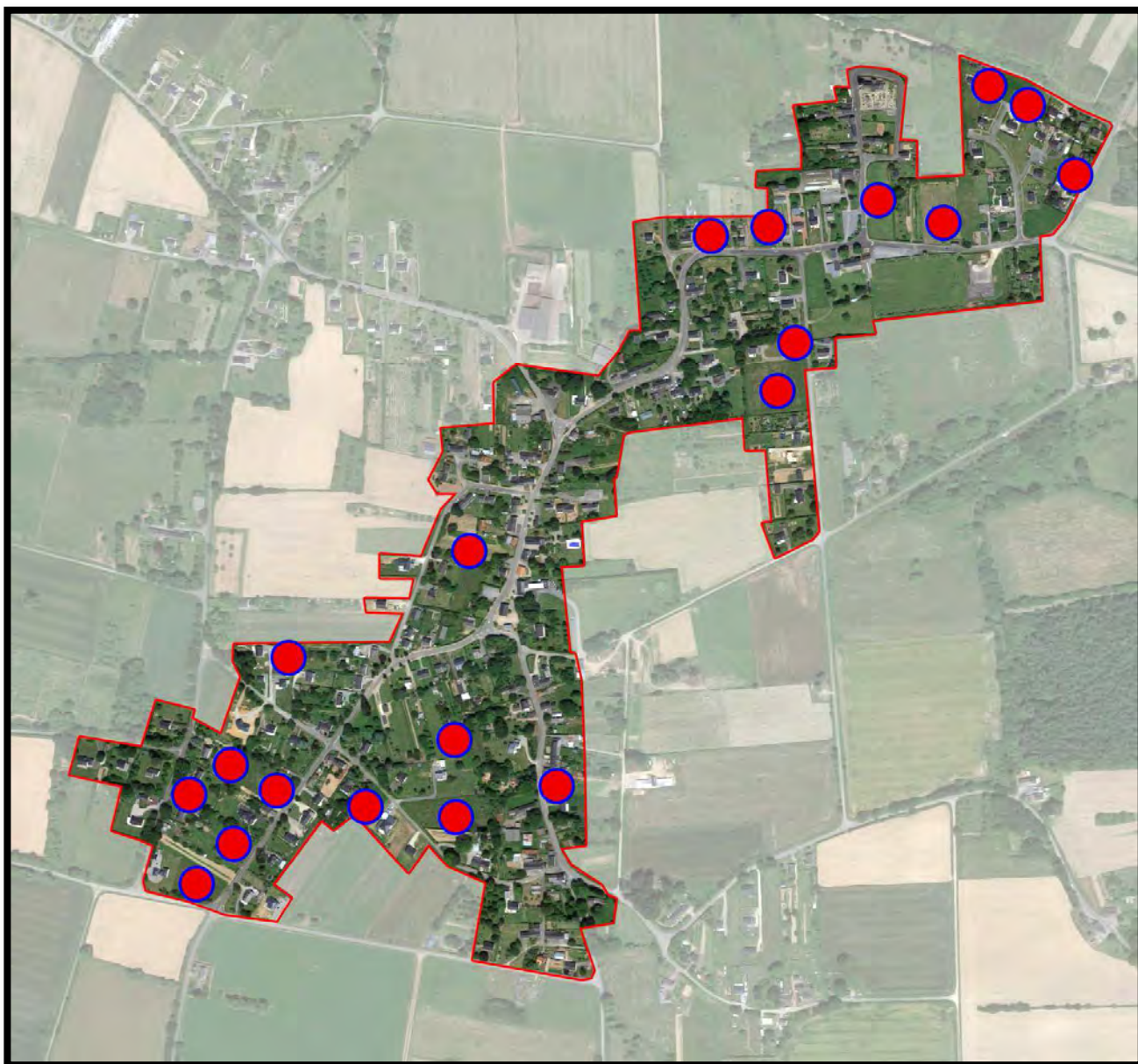
C'est à l'intérieur de cette zone agglomérée que nous avons effectué l'identification du potentiel de densification et de mutation.

Nous pouvons constater que les hameaux de La Provotais (sud-est du bourg) et des Duvaux (nord-ouest) du bourg sont situés au-delà de la zone agglomérée. Il n'existe pas de continuité du bâti entre le bourg et ces hameaux (distance supérieure à 50 mètres entre les constructions du bourg et de ces hameaux).

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.



L'identification du potentiel de densification de THÉHILLAC montre qu'une cinquantaine de constructions pourrait être réalisée sur une vingtaine de secteurs différents.

L'analyse de ce potentiel est effectuée au chapitre 5.

3 **Analyse de la consommation d'espaces**

L'article L 151-4 du code de l'urbanisme indique que le rapport de présentation doit présenter une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le projet de loi portant Engagement National pour l'Environnement préconise de mesurer la consommation d'espace depuis une dizaine d'années.

Dans le but de mieux appréhender la consommation de l'espace effective sur la commune de THÉHILLAC lors de la dernière décennie, une analyse des permis de construire délivrés entre 2005 et 2015 a été effectuée.

Ce travail, qui fait apparaître les surfaces artificialisées, permet un chiffrage précis de la densité moyenne des logements construits lors de cette décennie.

Localisation	Nombre de logements	Surface artificialisée (en ha)
Logements	60	9,5

Entre 2005 et 2015, THÉHILLAC s'est développé en accueillant 60 nouveaux logements. Ces logements, en grande majorité de type pavillonnaire, se sont implantés dans une opération de lotissement mais surtout de façon non maîtrisée (permis individuels).

Ces habitations ont consommé en moyenne quasiment 1 600 m².

En totalité, 9,5 ha de terrains vierges ont été artificialisés pour l'habitat, soit 6 logements par hectare en moyenne.

CHAPITRE 4

PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES ET ÉCONOMIQUES

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi :

1. au regard des prévisions économiques,
2. au regard des prévisions démographiques,
3. au regard des besoins répertoriés en matière :
 - de développement économique
 - de surface agricole
 - de développement forestier
 - d'aménagement de l'espace
 - d'environnement
 - d'équilibre social de l'habitat
 - de transport
 - de commerce
 - d'équipement et de services

Ainsi, au sein de cette partie, nous allons mettre en évidence l'ensemble des besoins au regard des **perspectives économiques et démographiques**.

Le point n°3 étant présenté lors des chapitres relatifs au diagnostic socio-économique et à l'état initial de l'environnement.

1 Les prévisions économiques

1.1 Économie artisanale et commerciale

Le diagnostic a mis en évidence la présence de quelques activités commerciales et artisanales, comme par exemple au sein de la zone d'activités de la Brivaudais.

Ces activités peuvent et pourront se développer. Cette volonté permet de pérenniser les activités des entreprises existantes et d'assurer le maintien d'emplois sur la commune.

1.2 Économie agricole

Bien que le nombre d'exploitations ait considérablement décliné depuis une vingtaine d'années, l'activité agricole est encore présente sur le territoire communal. L'objectif est d'assurer la pérennité de cette économie agricole et de permettre son développement.

2 Les prévisions démographiques

Population officielle en 2013

560

Population estimée en 2016

575

Taux de croissance annuelle	90-99	99-08	08-13
	0,0%	0,2%	1,5%

Nombre de personnes par ménage	2013	2026
	2,4	2,3

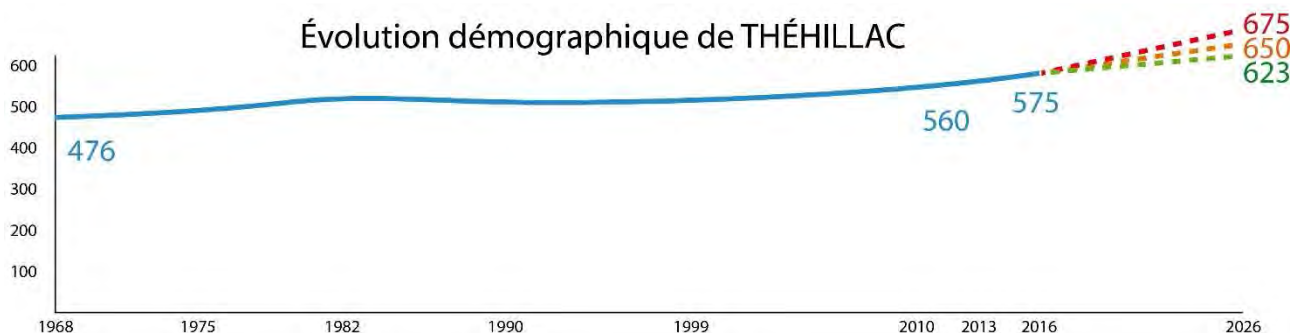
THÉHILLAC se caractérise par une croissance démographique depuis 1999 qui se traduit par une augmentation d'une cinquantaine d'habitants.

Prévisions démographiques : les scénarios

En s'appuyant sur ces rythmes de croissance, on peut établir différents scénarios de développement.

Du fait du vieillissement de la population et l'effet croissant du desserrement des ménages, les perspectives de développement démographiques sont établies en se basant sur un taux d'occupation de 2,3 personnes par ménage en 2026 :

- ✓ Hypothèse n°1 : une hypothèse basse de croissance démographique de **0,8%** par an. Ce taux correspond à la tendance observée sur la Communauté de Communes entre 2008 et 2013. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de **48 habitants** d'ici 2026. Cet apport engendrerait un besoin de logements d'environ **21 unités** (2,1 logements par an).
- ✓ Hypothèse n°2 : une hypothèse intermédiaire de croissance démographique de **1,2%** par an. Ce taux se rapproche de la moyenne départementale observée lors de la période 1999-2008. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de **75 habitants** d'ici 2026. Cet apport engendrerait un besoin de logements d'environ **33 unités** (3,3 logements par an).
- ✓ Hypothèse n°3 : une hypothèse haute de croissance démographique de **1,6%** par an. Ce taux est comparable à celui observé lors des années 2008-2013 sur la commune. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de **100 habitants** d'ici 2026. Cet apport engendrerait un besoin de logements d'environ **43 unités** (4,3 logements par an).



Un apport de population trop important sur THÉHILLAC entraînerait des problématiques d'équipements pour la commune et une modification de son caractère.

A contrario, des prévisions trop faibles ne permettraient pas d'assurer un renouvellement de la population et la pérennité des équipements, scolaires notamment.

De ce fait, les prévisions démographiques se basent sur l'hypothèse n°2, à savoir un objectif d'environ 650 habitants à l'horizon 2026.

CHAPITRE 5

CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

1 Les grandes orientations du PADD

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 :

- **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.

Les quatre axes du PADD sont les suivants :

- ✓ Centraliser l'urbanisation à venir.
- ✓ Conforter le cadre de vie Théhillacois.
- ✓ Pérenniser l'activité économique.
- ✓ Protéger l'environnement et sauvegarder les paysages de grands marais.

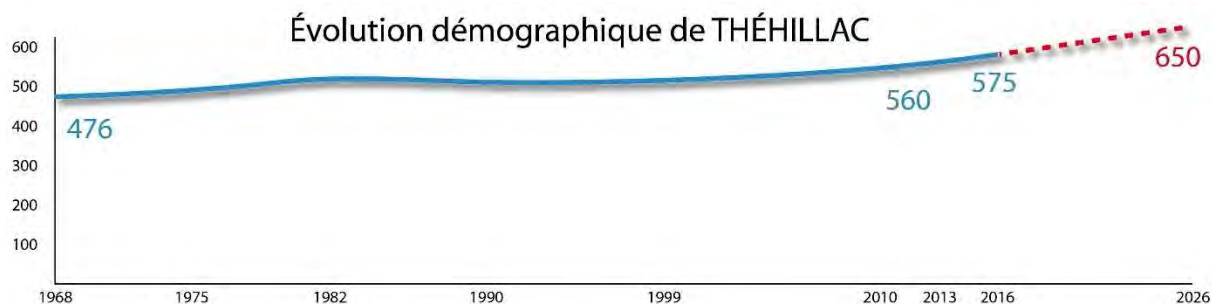
1.1 Centraliser l'urbanisation à venir

Accueillir de nouveaux habitants

Lors de la décennie 2000, la population de la Communauté de Communes du Pays de Redon a sensiblement augmenté (+1% de croissance annuelle).

La commune de THÉHILLAC suit cette progression : entre 1999 et 2013, la commune a accueilli une cinquantaine de nouveaux habitants.

C'est pourquoi la commune prévoit, pour la décennie à venir, une croissance démographique annuelle de 1,2%, pour atteindre environ 650 habitants en 2026, soit environ 75 habitants en plus.



En comptabilisant 2,3 personnes par ménage en 2026, environ 33 logements neufs sont à prévoir pour les 10 prochaines années.

La réflexion sur la localisation des logements à créer s'appuie avant tout sur le potentiel existant au sein des entités constructibles (dents creuses et secteurs de densification), l'objectif premier étant de privilégier le développement du bourg de THÉHILLAC. Ainsi, plus des deux tiers des nouvelles constructions pourront se faire dans l'enveloppe urbaine actuelle.

La réalisation de logements se fera aussi sur une zone d'extension urbaine (représentant moins de 1 ha), celle-ci étant située à proximité des zones urbaines et des équipements, afin de ne pas éloigner les futurs habitants des commerces et des services.

Par ailleurs, afin de modérer la consommation de l'espace et de lutter contre l'étalement urbain, l'objectif est de tendre vers une densité de l'ordre de 12 logements par hectare, conformément au SCoT du Pays de Redon, sur les sites bénéficiant d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Favoriser la mixité urbaine et sociale

Les futures zones à urbaniser et les opérations de renouvellement urbain proposeront une mixité, en termes d'habitat, de population et de fonctions urbaines. A ce titre, en fonction de leur localisation, les opérations pourront accueillir des logements intermédiaires, individuels groupés et/ou des lots libres.

Préserver le caractère des hameaux et écarts

Le parti d'aménagement est avant tout de protéger le cadre de vie et l'identité territoriale en urbanisant en priorité le bourg. Les hameaux et écarts n'auront pas vocation à recevoir de nouvelles constructions à usage d'habitation.

En revanche, le bâti existant de ces hameaux conservera des possibilités d'évolution telles que l'extension limitée, le changement de destination ou encore la rénovation.

Prévenir le risque d'inondation

La commune de THÉHILLAC est exposée au risque inondation, en raison de la présence de la Vilaine au nord de son territoire communal.

Le PPRI sera annexé au PLU et les projets de constructions proscrits aux abords de la Vilaine.

Améliorer les performances énergétiques des constructions

Les élus de THÉHILLAC souhaitent agir en faveur de la réduction des rejets de gaz à effet de serre par les bâtiments.

C'est pourquoi ils entendent permettre le recours, entre autres, aux énergies renouvelables.

Développer les communications électroniques

THÉHILLAC est aujourd'hui bien dotée en réseau de communications électroniques : accès internet, télévision TNT, téléphonie, etc.

Le projet de PLU, en centralisant au maximum le développement des activités et de l'habitat, permet de favoriser le développement de ces communications électroniques.

1.2 Conforter le cadre de vie Théhillacois

Sécuriser et encourager les circulations douces

Les séquences piétonnières existantes au sein du bourg seront confortées. Les liaisons douces seront également intégrées aux futures opérations d'urbanisation, afin de favoriser les échanges entre les habitants et d'encourager les déplacements alternatifs à la voiture.

Par ailleurs, afin de sécuriser le déplacement des piétons, les rues de la Mairie, du Bout de Ville, de l'École ainsi qu'une partie du chemin du Bout du Pré pourront faire l'objet d'aménagements.

Permettre aux équipements d'évoluer

Les différents équipements dont est déjà dotée la commune, ainsi que les associations qui y sont liées, sont d'importants lieux d'échanges et de contact entre les habitants, de différents quartiers.

La commune souhaite conforter les structures existantes et envisager, par ailleurs, la création d'une nouvelle zone d'équipements dans le prolongement ouest de l'école élémentaire.

Améliorer la gestion de l'eau

Afin de permettre la construction à terme d'un système d'assainissement collectif, un terrain situé au nord-ouest du bourg a été ciblé.

D'autre part, les futures opérations d'aménagements et de constructions individuelles seront incitées à mettre en place une gestion alternative des eaux pluviales.

1.3 Pérenniser l'activité économique

Protéger l'agriculture

Représentant plus de la moitié de la surface du territoire communal, l'activité agricole est une composante importante de l'économie locale. Elle donne également un caractère rural à la commune et implique la bonne tenue des parcelles.

C'est pourquoi la commune s'est engagée à définir des zones agricoles durables dans lesquelles seule l'activité agricole pourra se développer.

A l'intérieur de ces zones, les sièges et bâtiments d'exploitation seront protégés et les nouveaux projets agricoles permis.

Conforter le tissu économique

Pourvoyeuse de quelques emplois, la zone d'activités de la Brivaudais sera confortée. Son périmètre sera redéfini, afin de permettre aux entreprises existantes de s'agrandir mais aussi d'accueillir de nouvelles entreprises qui souhaitent s'y implanter.

Les services et commerces de proximité ont une grande importance pour les habitants de la commune, notamment ceux dont la mobilité est réduite.

C'est pourquoi le PLU offre la possibilité d'installation de commerces et de services de proximité dans le bourg. De cette manière, les activités nouvelles pourront attirer les habitants de la commune, mais également les gens de passage. A ce titre, le changement de destination du commerce situé rue de la Mairie sera proscrit.

1.4 Protéger l'environnement et sauvegarder les paysages de grands marais

Prendre en compte la biodiversité

Cela passe par les actions suivantes :

- ✓ préserver les zones humides en y interdisant les possibilités de construction, comblement, affouillement et exhaussement.
- ✓ préserver la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques.
- ✓ remettre en état et renforcer les continuités écologiques (trames bleues et trames vertes), les grandes liaisons naturelles et les fonds de vallons définis aux échelles communales et supracommunales.
- ✓ redéfinir les haies et boisements remarquables.
- ✓ limiter l'extension urbaine vers les milieux naturels.

Ainsi, ces structures sensibles se verront très majoritairement attribuer un classement en zone naturelle.

Conserver les paysages identitaires

En termes de protection des paysages identitaires, plusieurs enjeux ont été définis :

- ✓ conforter la vallée de la Vilaine dans son rôle d'emblème communal en conservant les vues sur celle-ci, les vues depuis celle-ci ainsi que sa qualité paysagère.
- ✓ préserver les diverses scènes fluviales, les abords des cours d'eau ainsi que la ripisylve du ruisseau du Moulin du Rocher.
- ✓ protéger les franges forestières ainsi que les séquences boisées du territoire communal, caractéristiques de l'identité Théhillacoise.
- ✓ stopper le mitage et l'urbanisation linéaire en respectant les fronts urbains définis.

Préserver le patrimoine bâti communal

Composant le patrimoine bâti de THÉHILLAC, les constructions de caractère seront ciblées et protégées.

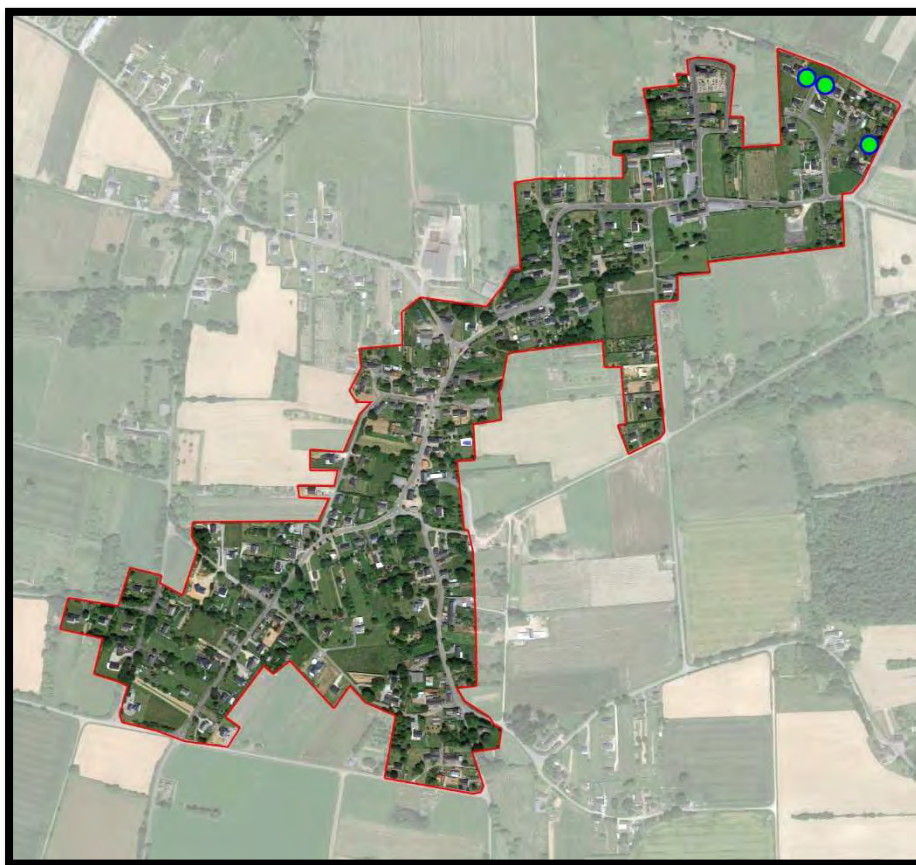
Des prescriptions architecturales vouées à leur conservation pourront être édictées : restauration à l'identique, respect des techniques de construction et des matériaux originellement employés en cas de travaux...

2 La localisation des nouvelles constructions à usage d'habitation

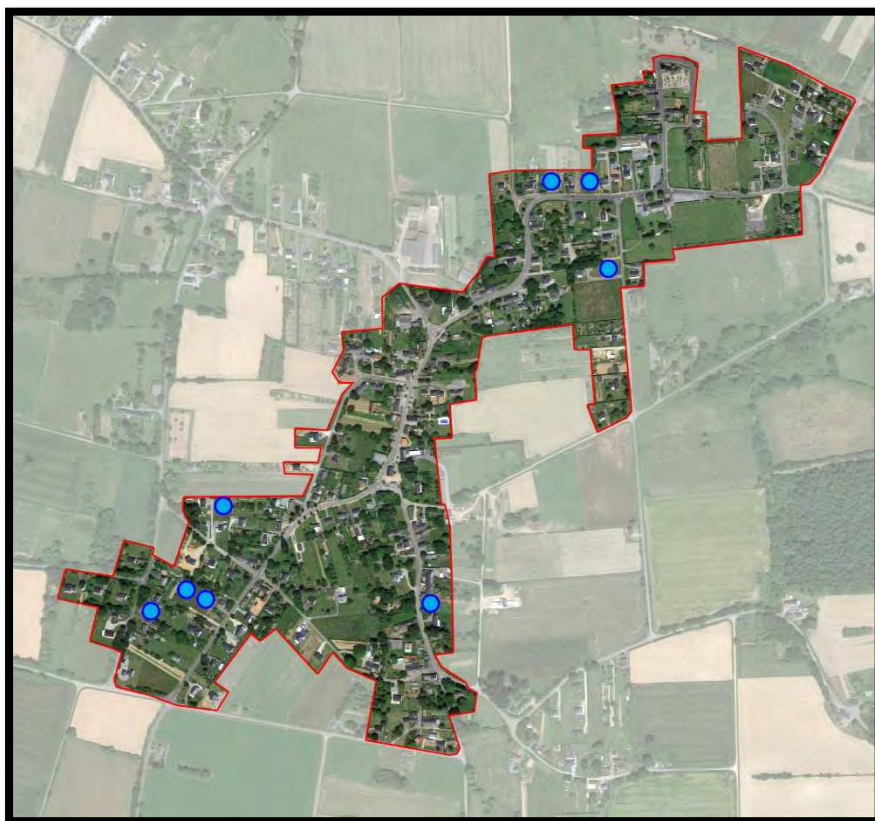
2.1 L'analyse du potentiel foncier du bourg de THÉHILLAC

La commune a décidé de faire de l'urbanisation de ces secteurs une priorité, étant donné :

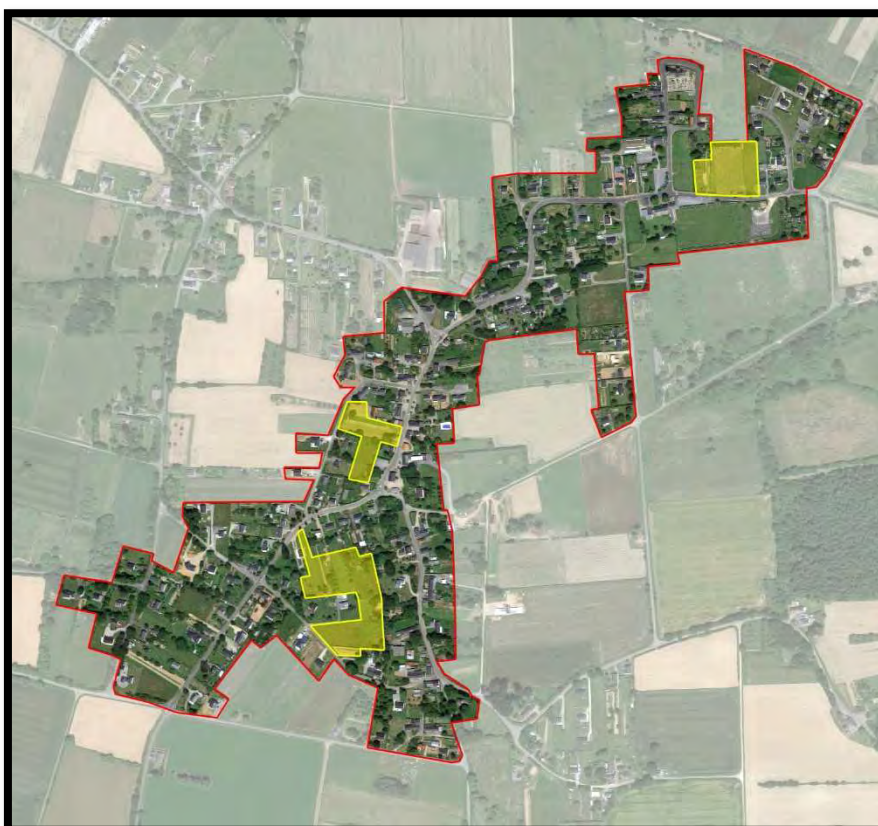
- leur localisation au sein du bourg.
- leur desserte par des voies de communication.
- leur desserte par les réseaux d'eau, d'électricité et de téléphone.
- l'impact nul sur l'activité agricole et sur les milieux naturels.



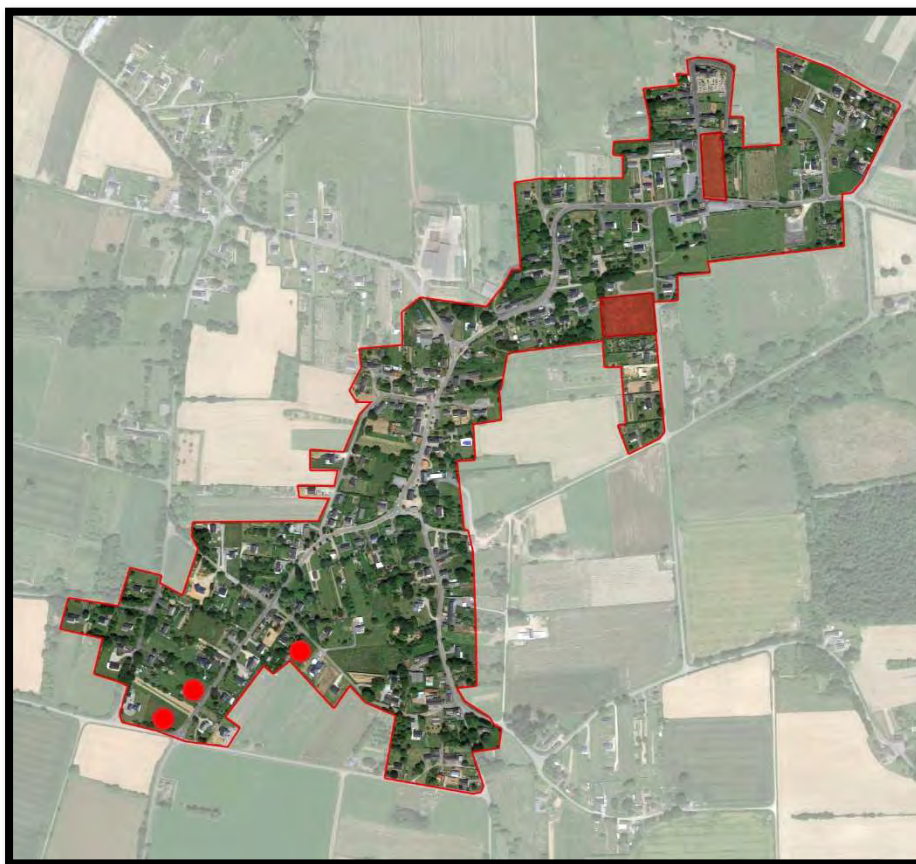
Localisation des lots libres



Localisation des dents creuses



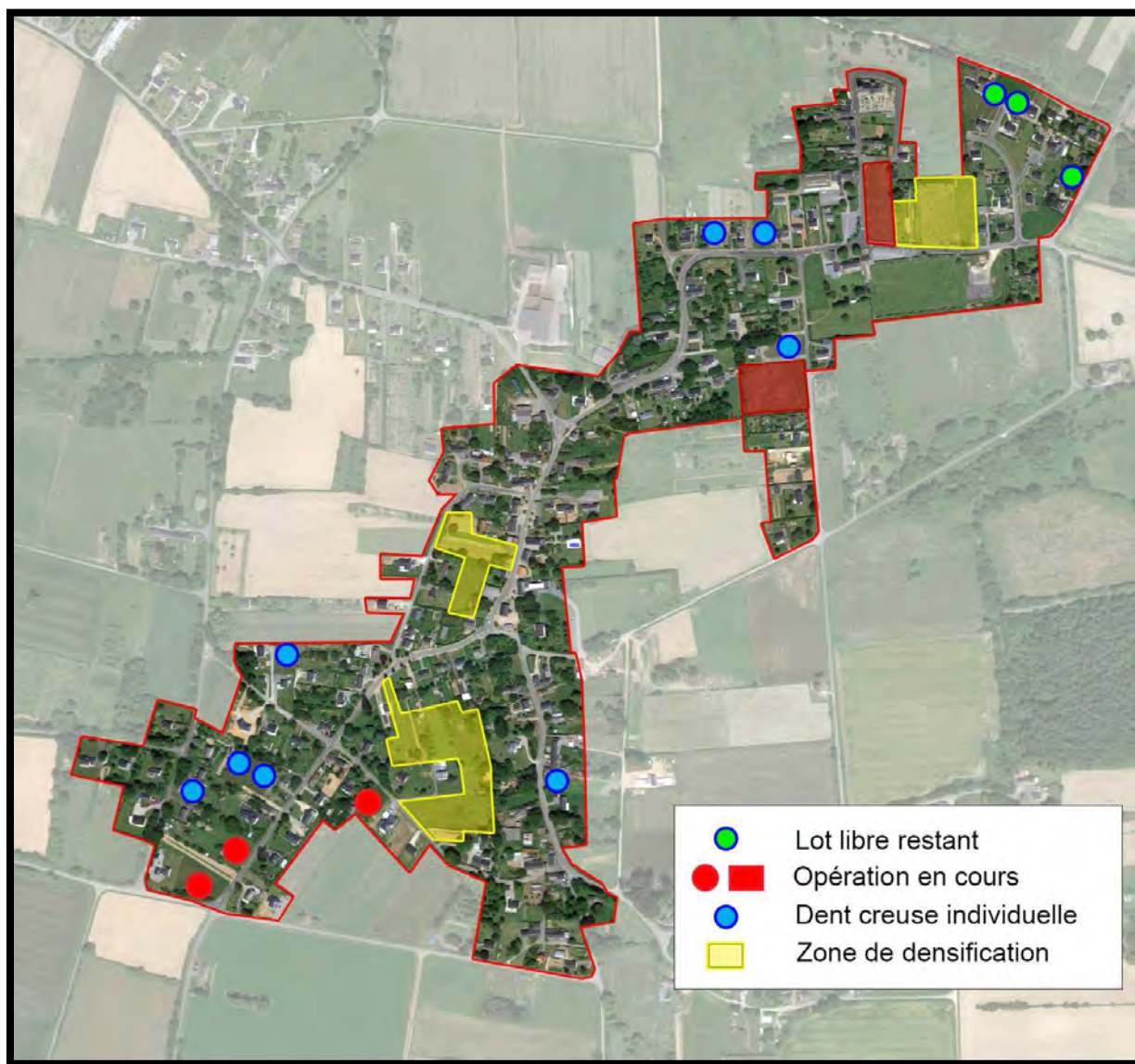
Localisation des secteurs de densification



Localisation des opérations en cours

L'analyse des capacités de densification et de mutation du bourg de THÉHILLAC montre qu'il offre un important potentiel de constructions. Ainsi, lors des 10 prochaines années, une cinquantaine de constructions pourrait être réalisée au sein du bourg :

- 3 dans les lots libres.
- 8 dans les dents creuses.
- 30 dans les secteurs de densification du bourg.
- 12 dans les opérations en cours.



2.2 La nécessaire ouverture d'une zone à urbaniser

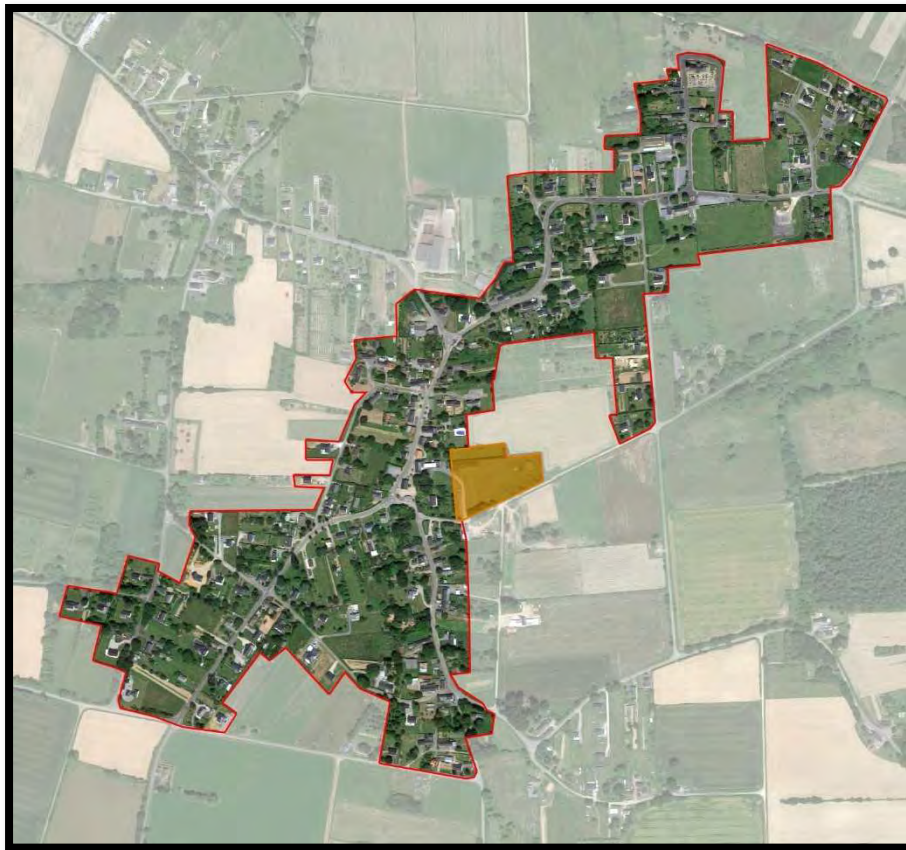
Le paragraphe suivant décrit le secteur ouvert à l'urbanisation par le présent PLU, c'est-à-dire celui pouvant être considéré comme situé en extension du bâti existant et de l'enveloppe agglomérée.

Comme indiqué précédemment, le bourg de THÉHILLAC possède de nombreuses capacités de densifications. Cependant la commune ne possède aucune parcelle pouvant être bâti dans l'enveloppe agglomérée (hors lots restants dans le lotissement communale).

Cette absence de maîtrise du foncier couplée à une forte rétention foncière, notamment sur les grandes zones de densification, amènent la commune à définir un petit secteur d'extension du bourg.

Ce secteur est situé dans la continuité est de l'enveloppe bâtie du bourg. Il a été ciblé en fonction :

- ✓ de sa localisation au contact du coeur bourg,
- ✓ de sa desserte par des voies de communication,
- ✓ de sa desserte par les réseaux d'eau, d'électricité et de téléphone,
- ✓ **de l'absence de consommation d'espace agricole ou naturel.**



Localisation du secteur d'extension urbaine

Ce secteur couvre des parcelles communales, situées à l'est de la mairie, et s'inscrit dans le prolongement est du centre bourg.

Sont concernées, une partie des parcelles cadastrées ZC n°456 et ZC n°493.

D'une superficie totale de 0,8 ha, ce secteur pourrait accueillir environ **10 nouveaux logements**.

Impact sur les exploitations agricoles

Comme indiqué précédemment, ces parcelles ne sont pas exploitées.

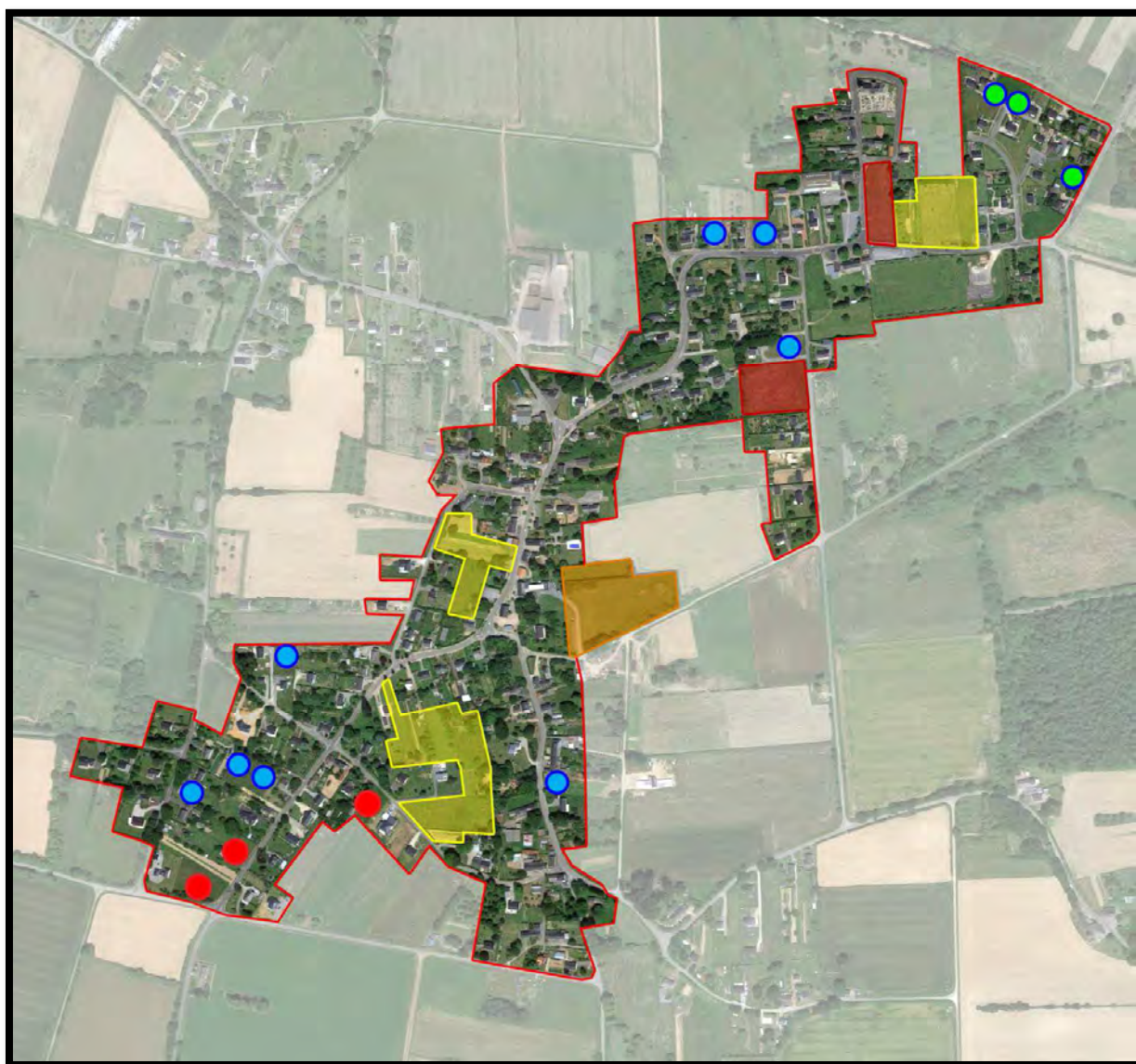
2.3 Récapitulatif de la répartition des nouvelles constructions à usage d'habitation

Rappelons que l'objectif principal des élus, pour les dix années à venir, est de pouvoir atteindre la population d'environ 650 habitants afin de maîtriser le développement de l'urbanisation.

La zone constructible doit ainsi permettre la construction d'environ **33 logements** nouveaux.

Les différents secteurs de densification du bourg pourraient offrir un potentiel de l'ordre de **50 logements**.

La commune souffre d'une rétention foncière importante. Afin de ne pas bloquer son développement, elle a souhaité définir un petit secteur d'extension d'environ **10 logements** sans consommer le moindre espace agricole.



Pour la décennie à venir, l'un des objectifs communaux sera de réduire cette rétention foncière tout en garantissant une certaine densité dans le bourg. Cela passe notamment par la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation.

3 La localisation de la zone affectée à l'activité économique

THÉHILLAC se doit de permettre l'extension des entreprises déjà implantées, mais aussi d'être en mesure d'accueillir de nouvelles entreprises au sein de la zone artisanale des Brivaudais, et ce afin d'assurer les emplois et les services.

Une zone d'extension sud est inscrite dans la carte communale en vigueur, cependant aucun accès ne permet sa desserte.

C'est pourquoi la commune a décidé de procéder à une réorganisation de de la zone artisanale.



Zone artisanale dans la carte communale



Zone artisanale dans le PLU

Cette zone couvrait initialement 6 ha. Le projet de PLU ne retient plus que 4,6 ha.

La parcelle ZA n°231 est reclassée en zone agricole au détriment des parcelles ZA n°221 et 222.

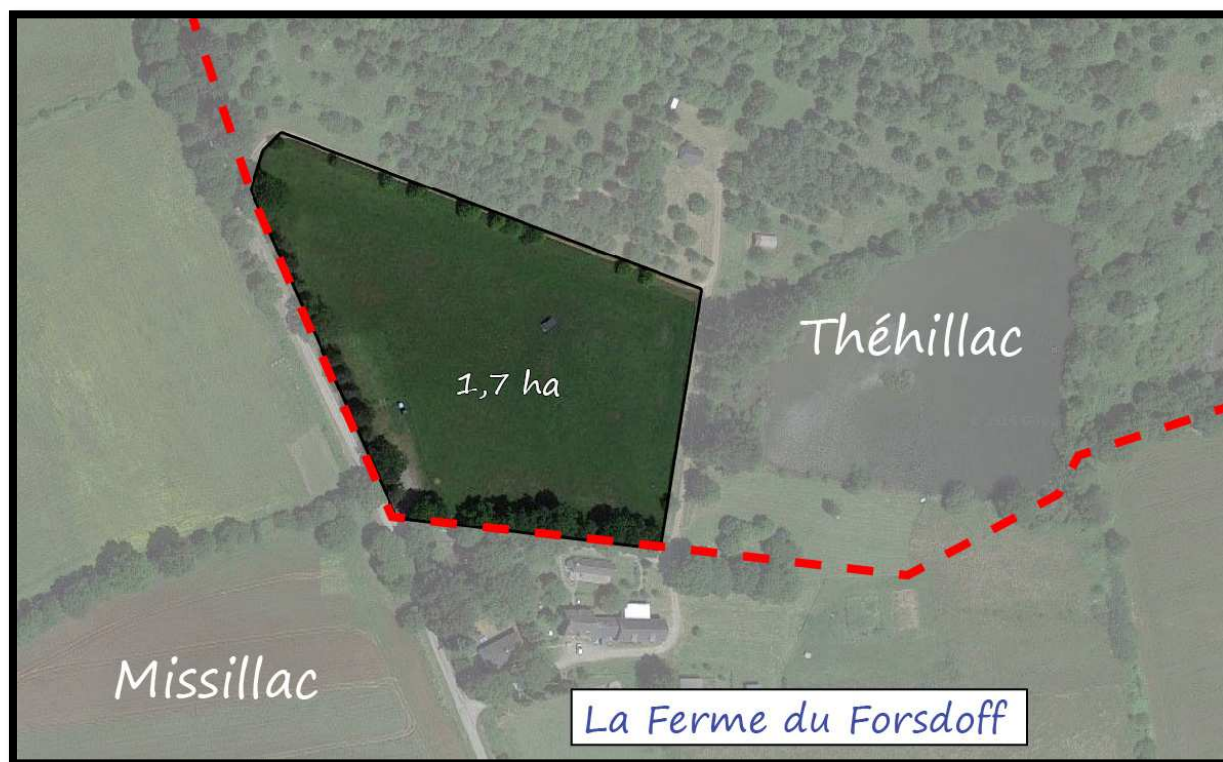
Ce nouveau découpage consommera moins d'espaces agricoles et facilitera la desserte de la partie nord.

4 La localisation des zones affectées au tourisme et à la diversification des activités

Secteur à vocation de tourisme

Une aire naturelle de camping existante a été identifiée à l'extrémité sud du territoire communal.

D'une superficie de 1,7 ha ce périmètre permettra de conforter cette activité économique située à cheval entre la commune de THÉHILLAC et de MISSILLAC.



Localisation du secteur à vocation de camping

Secteur à vocation de diversification

Par ailleurs, la Communauté de communes du pays de Redon possède des constructions sur le site de Cranhouët.

Elle souhaite valoriser ces bâtiments en y autorisant diverses activités (espace de formation professionnelle, salle de réception, restauration, hébergement hôtelier etc.). Aucun projet n'est pour le moment acté.

Le règlement précise qu'aucune construction nouvelle ne sera autorisée. Les extensions, les changements de destination ainsi que la réfection de constructions existantes seront admis.



Localisation du secteur à vocation de diversification

5 La définition des STECAL

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.

Un STECAL a été identifié sur la commune de THÉHILLAC.

5.1 Localisation du STECAL



Le garage de la Garenne

Cette activité, située à seulement 800 mètres à l'ouest du bourg, est constituée d'une construction. Dépourvu de tout bâtiment agricole à moins de 100 mètres, ce secteur n'est pas raccordé au système d'assainissement collectif.

Les élus souhaitent le conforter en permettant d'éventuelles extensions ou constructions nouvelles. Aucune extension/construction sur des terres exploitées n'est envisagée.



5.2 Règlement applicable dans les STECAL

Ce STECAL sera classé en zone Ai. Cette zone est affectée aux extensions et/ou constructions des activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'artisanat et au commerce de détail, au commerce de gros ainsi qu'aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

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

5.3 Impact sur les exploitations agricoles

Comme indiqué précédemment, aucune parcelle exploitée n'est concernée par ce zonage.

CHAPITRE 6

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

1 La délimitation et le contenu des zones

1.1 Le zonage

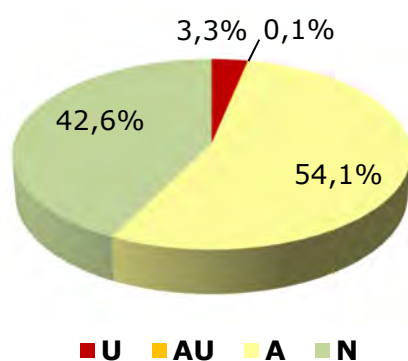
À chaque parcelle du territoire communal est affectée une zone en rapport avec la nature ou la vocation actuelle et future.

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 douze zones différentes :

- ✓ **3** zones urbaines : Ua, Ue et Ui.
- ✓ **1** zone à urbaniser : 1AUa.
- ✓ **6** zones agricoles : Aa, Ab, Ai, Aℓ, Anc et Azh.
- ✓ **2** zones naturelles : Na et Nzh.



Zones	Superficies en hectares	Pourcentage
U	47,0	3,3%
Ua	39,2	2,7%
Ue	3,2	1,8%
Ui	4,6	0,3%
AU	1,4	0,1%
1AUa	1,4	0,1%
A	781,8	54,1%
Aa	735,3	50,9%
Ab	7,1	0,5%
Ai	0,2	0,0%
Aℓ	1,0	2,6%
Anc	1,8	0,1%
Azh	36,4	2,5%
N	615,8	42,6%
Na	434,1	30,0%
Nzh	181,7	12,6%
	1 446	100,0%

1.2 Le règlement

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

1.2.1 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 de THÉHILLAC comporte trois zones urbaines : une zone résidentielle mixtes (Ua), une zone à vocation d'équipements collectifs (Ue) et une zone à vocation d'activité économique (Ui).

Zone Ua

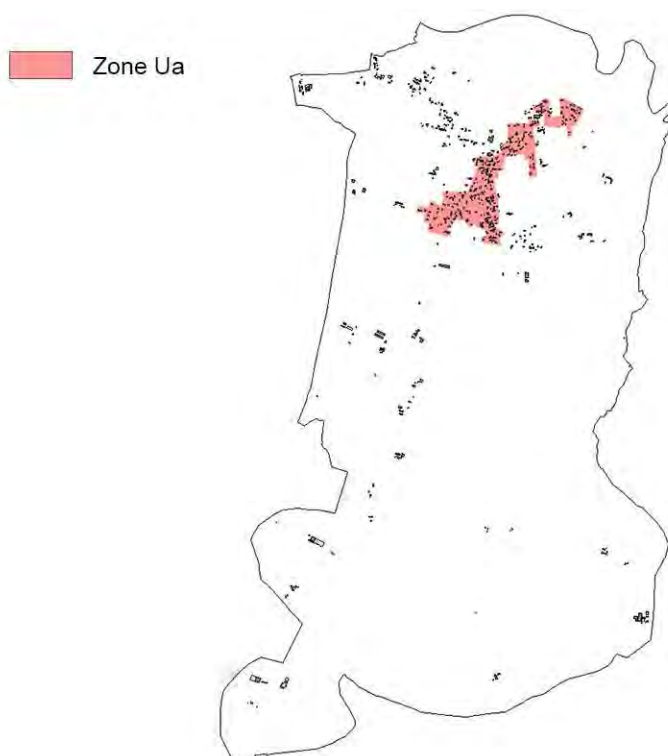
La zone Ua correspond aux secteurs d'habitat du bourg de THÉHILLAC.

L'affectation principale de cette zone est réservée à de l'habitat, des équipements et des activités compatibles avec de l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation mixte mêlant bâtis ancien et plus contemporains.

L'objectif du règlement de la zone Ua étant de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant à divers objectifs :

- Favoriser la mixité sociale et les fonctions urbaines, notamment en préservant la petite dynamique commerciale du bourg.

- Favoriser la densification urbaine en respectant les caractéristiques morphologiques du bâti existant 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 réels tout en limitant l'utilisation de l'espace public.
- Préserver le petit patrimoine, les haies et boisements les plus intéressants.



Les objectifs des règles applicables en zones Ua

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
<i>Destinations et sous-destinations autorisées</i>	Habitation Commerce et activités de services Équipements d'intérêt collectif et services publics <i>Bureau</i>	Favoriser la mixité des fonctions. Favoriser l'installation et l'évolution de commerces, d'équipements d'intérêt collectif.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec un caractère de quartier d'habitation. Protection des EBC.	Réduire les risques de nuisances. Maintien et protection des arbres les plus intéressants.
Mixité	Application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.	Préserver la dynamique commerciale dans le bourg.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• <u>Hauteur maximale</u> : - 6 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.	Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines.

	- 9 mètres au faîtage ou au point le plus haut. Règles particulière pour les annexes. • <u>Implantation</u> : Par rapport aux voies : au moins une des façades de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 10 mètres. Règle particulière pour les extensions et pour la bande secondaire. Par rapport aux limites séparatives : Lorsqu'elle n'est pas implantée sur une limite séparative, au moins une des façades de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 1 et 5 mètres par rapport à une, au moins, des deux limites. Règle particulière d'implantation pour les extensions et annexes.	Favoriser la densification.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes. 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	Les ensembles d'intérêt paysagers sont réglementés.	Maintien et protection du petit patrimoine le plus intéressant.
Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques. Normes de stationnement différentes en fonction de la destination de la construction et du nombre de logements.	Autoriser la densification. Favoriser l'implantation de commerces dans le bourg. Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public. Adapter l'offre en fonction des besoins réels (diversité des cas).
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie. Favoriser le passage de la fibre optique.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie. Prévoir le très haut débit.

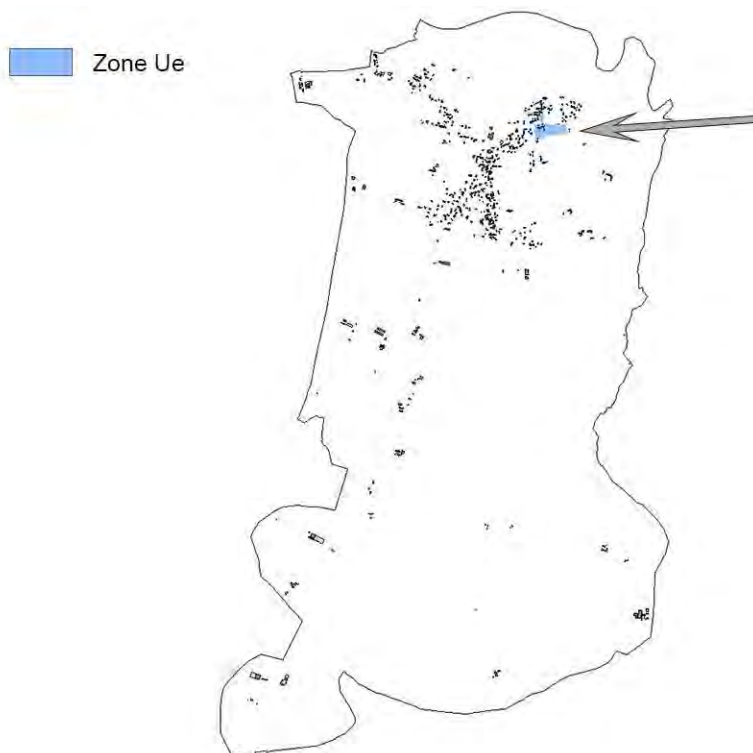
Zone Ue

La zone Ue est une zone du bourg de THÉHILLAC destinée à recevoir des constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif.

Elle couvre les terrains de sports, l'école primaire ainsi que le CLSH et le gymnase.

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

- Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.
- Favoriser la densification urbaine.
- 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.



Les motifs des règles applicables en zone Ue

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
<i>Destinations et sous-destinations autorisées</i>	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.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.	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.
III. Équipement et réseaux		

Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.

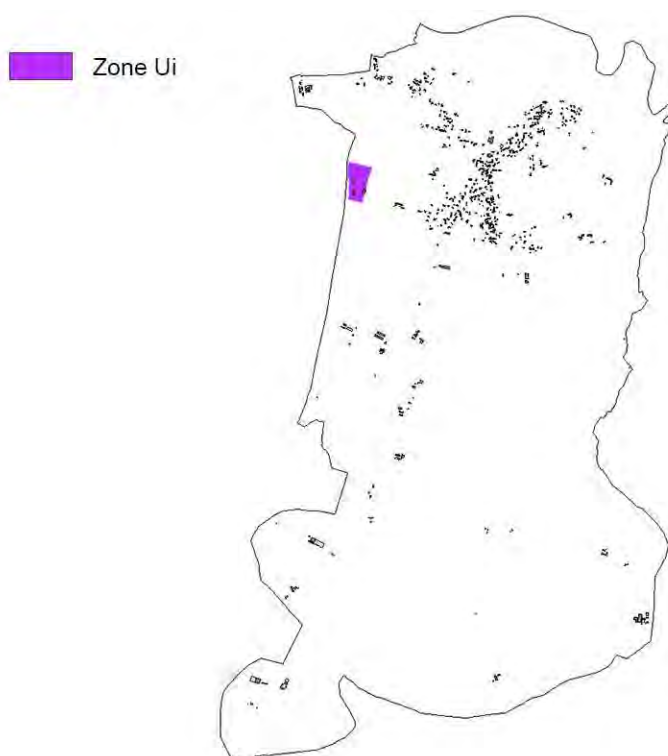
Zone Ui

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

Cette zone couvre le Parc d'Activités des Brivaudais.

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

- Favoriser la densification urbaine en respectant les caractéristiques morphologiques du bâti existant 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 réels tout en limitant l'utilisation de l'espace public.



Les motifs des règles applicables en zone Ui

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
<i>Destinations et sous-destinations</i>	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.	Favoriser l'installation d'activités sur la commune.

autorisées	Artisanat et commerce de détail. Commerce de gros. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.	Limitier les nuisances sonores à la zone artisanale.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone. Sont autorisées sous conditions, les loges de surveillance.	Permettre la surveillance des entreprises.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• <u>Implantation</u> : Par rapport aux limites séparatives : en limite ou en retrait d'au moins 3 mètres.	Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions tout en conservant des distances par rapport aux limites (sécurité). Favoriser la densification.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes. 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.
Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques. Normes de stationnement pour les vélos.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.

1.2.2 Les zones à urbaniser AU

Les zones AU correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

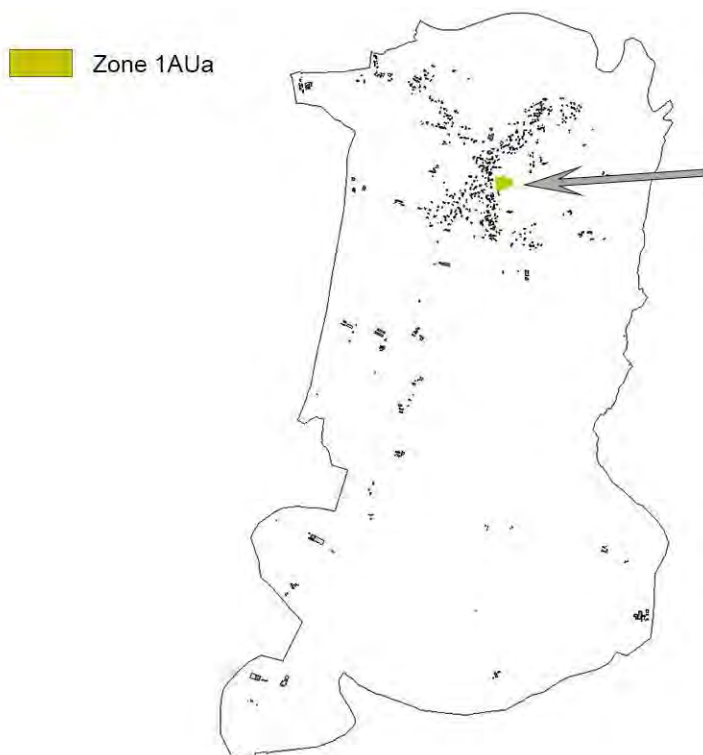
Il existe une zone 1AUa dans le bourg : Urbanisable immédiatement, à vocation principale d'habitat.

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

Zone 1AUb

L'objectif du règlement de la zone 1AUb étant de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser la mixité sociale et les fonctions urbaines, notamment en préservant la dynamique commerciale dans le bourg.
- Favoriser la densification urbaine en respectant les caractéristiques morphologiques du bâti existant 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 réels tout en limitant l'utilisation de l'espace public.



Les motifs des règles applicables en zones 1AU

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
<i>Destinations et sous-destinations autorisées</i>	Habitation. Commerce et activités de services. Équipements d'intérêt collectif et services publics. <i>Bureau.</i>	Favoriser la mixité des fonctions. Favoriser le passage futur des zones 1AUa en Ua.
Interdiction et limitation	Les constructions et installations autorisées dans les zones ne le sont que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, PC groupé) prenant en compte les orientations d'aménagement et de programmation et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement.	Favoriser un aménagement cohérent de la zone.

	Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec un caractère de quartier d'habitation.	
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• <u>Hauteur maximale</u> : - 6 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout. - 9 mètres au faîtage ou au point le plus haut. - Règles particulière pour les annexes.	Limiter l'impact des constructions dans le paysage. Favoriser une implantation souple permettant une densification tout en profitant des apports thermiques solaires.
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.
Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques. Normes de stationnement différentes en fonction de la destination de la construction, de la surface de plancher et du nombre de logements.	Autoriser la densification. Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public. Adapter l'offre en fonction des besoins réels (diversité des cas).
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie. Favoriser le passage de la fibre optique.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie. Prévoir le très haut débit.

1.2.3 Les zones agricoles A

La zone A comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Par ailleurs, conformément à l'article L.151-13, le PLU peut *délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés des constructions...*

Ainsi, le règlement du PLU de THÉHILLAC comporte six zones agricoles :

- ✓ la zone Aa qui couvre les terres exploitées, prairies ainsi que les sièges d'exploitation et constructions de tiers situées en milieu agricole, c'est-à-dire la majeure partie du territoire communal de THÉHILLAC.
- ✓ la zone Ab qui couvre les secteurs agricoles n'ayant pas vocation à recevoir de nouvelles constructions. Elle les secteurs ayant été identifiés comme susceptibles d'accueillir des constructions à usage d'habitation lors de la prochaine révision du PLU. La construction de bâtiments agricoles sur ces sites pourrait compromettre l'urbanisation future des lieux.
- ✓ la zone Ai qui couvre le garage de la Garenne. Ce secteur correspond à un STECAL.
- ✓ La zone A• qui couvre le secteur de diversification de Cranhouët.
- ✓ la zone Anc qui accueille l'aire naturelle de camping.
- ✓ la zone Azh qui couvre les secteurs humides à vocation agricole.

Zone Aa et Ab

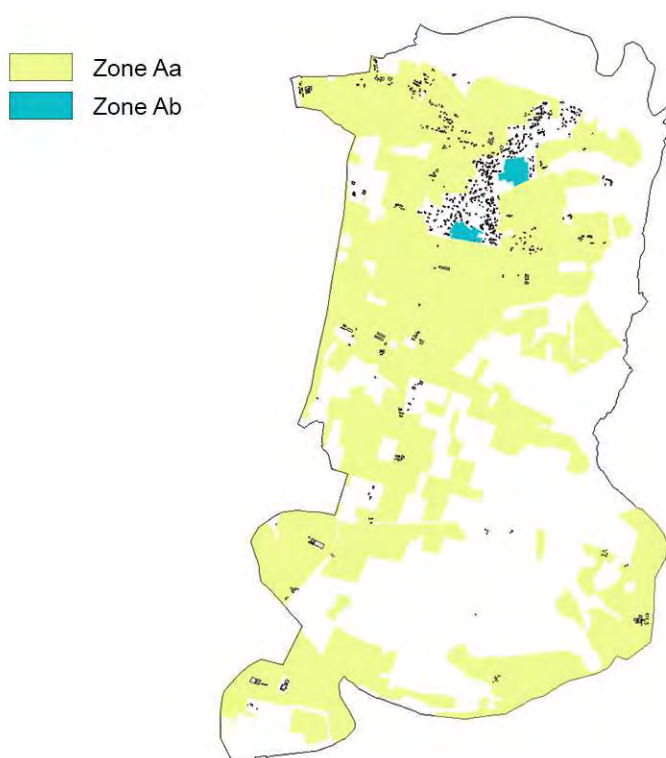
L'occupation du sol y est réservée aux besoins de l'exploitation agricole. Les constructions et installations non nécessaires aux activités relevant de la vocation de la zone ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

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

- Protéger et conforter l'usage agricole de la zone.
- Préserver le patrimoine bâti existant et permettre aux habitations existantes d'évoluer tout en maintenant le caractère agricole de la zone.
- Assurer une bonne insertion des volumes dans le paysage.
- Favoriser une architecture de bonne tenue.
- Préserver le petit patrimoine, les haies et boisements les plus intéressants.

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

- Limiter la consommation d'espace agricole.
- Anticiper le futur développement urbain de la commune.



Les motifs des règles applicables en zones Aa et Ab

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
<i>Destinations et sous-destinations autorisées</i>	Exploitation agricole et forestière. Équipements d'intérêt collectif et services publics.	Conforter l'usage agricole de la zone.
Interdiction et limitation	Sont autorisées les constructions liées aux besoins de l'exploitation agricole ou son prolongement.	Protéger la zone agricole. Préserver le patrimoine bâti existant.
	Sont également autorisées, sous conditions, la restauration de bâtiments, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit, le changement de destination des bâtiments existants, les extensions mesurées des habitations existantes ainsi que leurs annexes. Préservation de l'allée boisée ciblée (EBC)	Permettre aux habitations existantes d'évoluer tout en maintenant le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Préserver le patrimoine végétal.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• <u>Emprise au sol</u> : Pour les annexes et extensions relatives aux habitations, l'emprise au sol est règlement en fonction de la surface initiale du bâti. • <u>Hauteur maximale</u> : Hauteur maximale pour les bâtiments à usage utilitaire non réglementée. Règles de hauteur pour les habitations et annexes. • <u>Implantation</u> : Par rapport aux voies : Respect des marges de recul ; pour les autres voies, implantation à au moins 5 mètres. Par rapport aux limites séparatives : Règles spécifiques pour les bâtiments agricoles. Les autres constructions seront soit en limite soit en retrait d'au moins 3 mètres. Les annexes autorisées doivent être édifiées sur la même unité foncière que l'habitation principale. L'une des façades doit être implantée à moins de 30 mètres de l'habitation principale.	Limiter la consommation d'espace agricole. Ne pas contraindre le développement de l'activité agricole. 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 (matériaux et hauteur) pour les clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue.
Traitement environnemental et paysager	Les ensembles d'intérêt paysagers sont réglementés.	Maintien et protection du petit patrimoine, des haies et boisements les plus intéressants.

Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques.	Ne pas contraindre le développement de l'activité agricole.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	Préserver l'espace agricole.

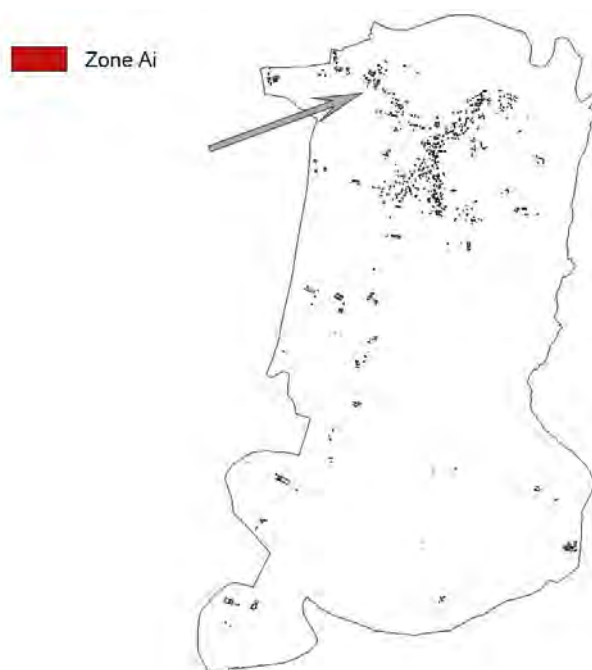
Zone Ai

La zone Ai est située dans un secteur à dominante agricole. Elle recouvre un STECAL identifié.

Cette zone est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

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

- Permettre à une activité économique existante mais située en zone agricole d'évoluer.
- 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 réels tout en limitant l'utilisation de l'espace public.



Les motifs des règles applicables en zone Ai

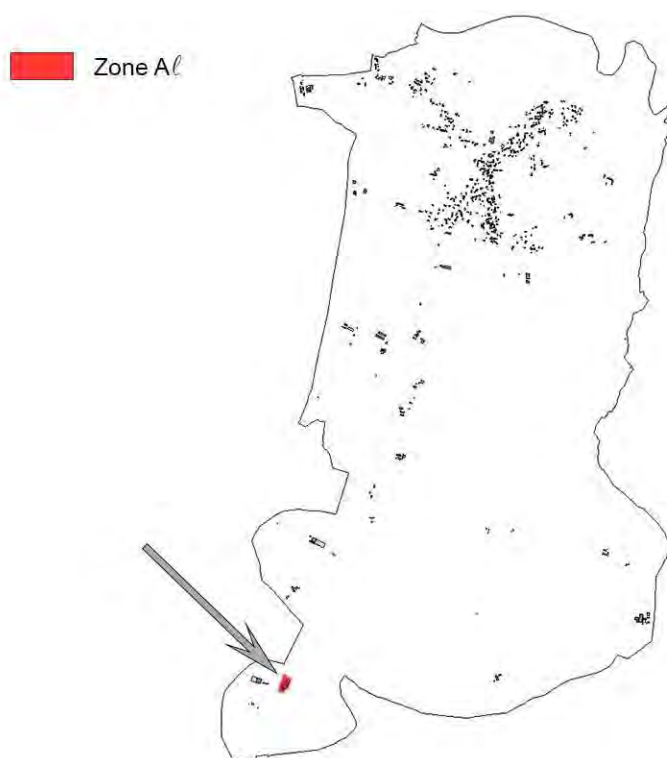
Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
<i>Destinations et</i>	Autres activités des secteurs secondaire ou	Favoriser l'installation et l'évolution

sous-destinations autorisées	tertiaire. Artisanat et commerce de détail. Commerce de gros. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.	de l'activité existante.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone. Sont autorisées sous conditions, les loges de surveillance.	Permettre la surveillance des entreprises.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• <u>Hauteur maximale</u> : - 6 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout. - 9 mètres au faîtage ou au point le plus haut. • <u>Implantation</u> : Par rapport aux voies : Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres. Par rapport aux limites séparatives : en limite ou en retrait d'au moins 3 mètres.	Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions tout en conservant des distances par rapport aux limites (sécurité). Favoriser la 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 contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public. Adapter l'offre en fonction des besoins réels (diversité des cas).
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.

Zone Aℓ

La zone Aℓ est située dans un secteur à dominante agricole. Elle recouvre le site de Cranhouët.

Cette zone est destinée à l'implantation de divers activités (espace de formation professionnelle, salle de réception, restauration, hébergement hôtelier etc.). Aucune construction nouvelle ne pourra y voir le jour.



Les motifs des règles applicables en zone Aℓ

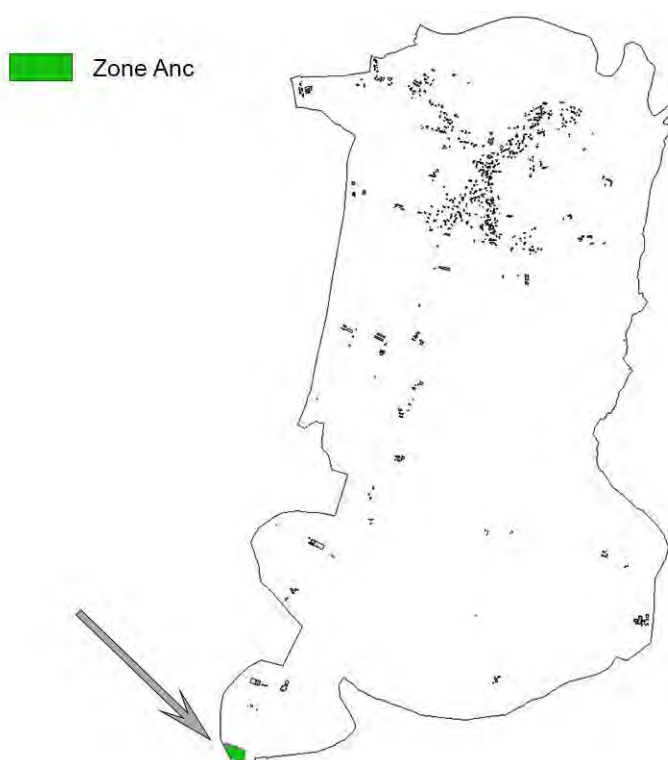
Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
<i>Destinations et sous-destinations autorisées</i>	Restauration. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Hébergement hôtelier et touristique.	Favoriser l'installation d'activité.
Interdiction et limitation	Sont autorisées, sous conditions, la restauration de bâtiments, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit, le changement de destination des bâtiments existants, les extensions mesurées des constructions existantes.	Préserver les terres agricoles avoisinantes.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• <u>Emprise au sol</u> : - Ne peut excéder 30% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant • <u>Hauteur maximale</u> : - La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur, au faîtage, au point le plus haut ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.	Limiter la consommation d'espace. Favoriser l'intégration dans le paysage.
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

Stationnement		s'inscrivant dans des démarches environnementales.
	Stationnement assuré en dehors des voies publiques.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public. Adapter l'offre en fonction des besoins réels (diversité des cas).
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.

Zone Anc

La zone Anc est située dans un secteur à dominante agricole. Elle est affectée à la gestion d'aire naturelle de camping.

Le règlement vise à conforter cet usage.

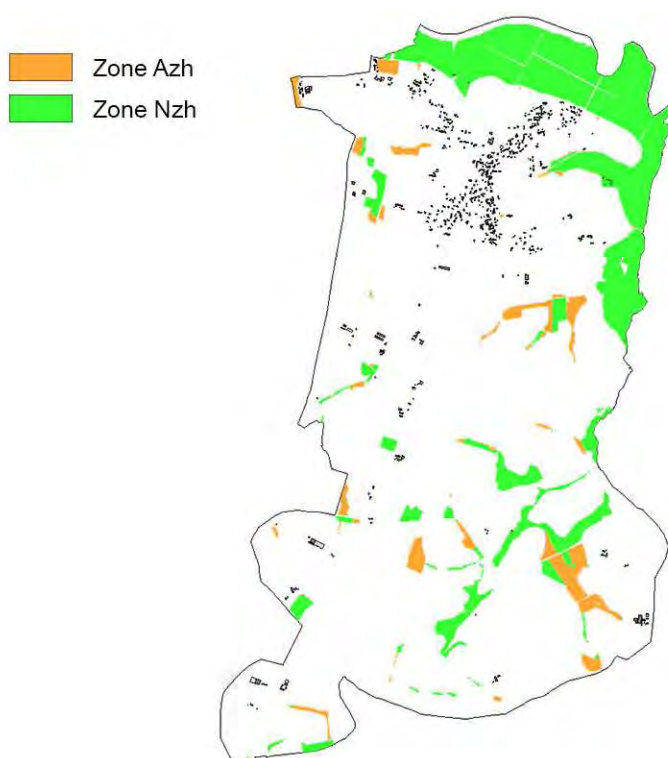


Les motifs des règles applicables en zone Anc

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Interdiction et limitation	Seules sont autorisées, les aires naturelles de camping.	Favoriser le retour à l'état naturel du site.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les réseaux	Les emplacements et les hébergements ne doivent pas être individuellement desservis en eau et ne doivent pas être raccordés au système d'assainissement.	Favoriser le retour à l'état naturel du site.

Zone Azh

La zone Azh correspond aux parcelles agricoles humides. Le règlement est rédigé en vue de leur protection.



Les motifs des règles applicables en zone Azh

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Interdiction et limitation	Sont interdites les travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, à l'exception des travaux	Préserver les zones humides.

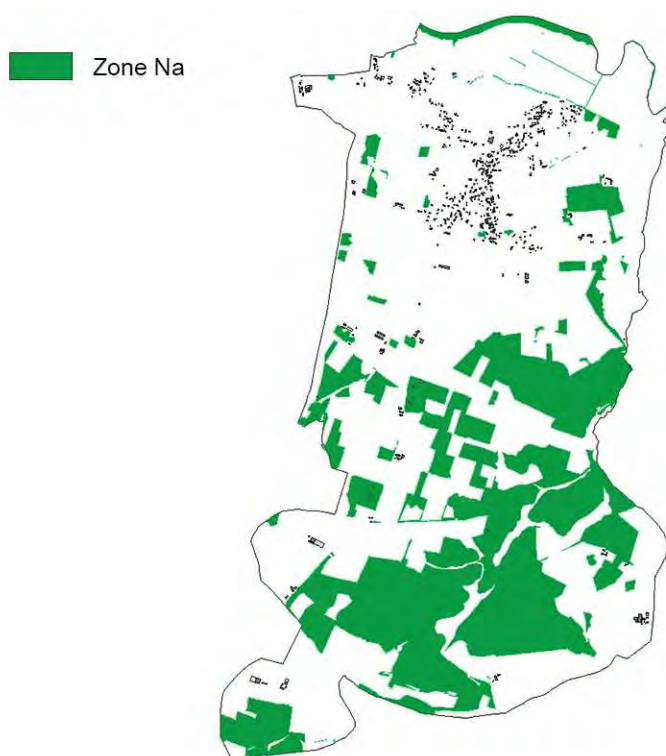
	nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt public majeur.	
--	--	--

1.2.4 Les zones naturelles et forestières 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 ; soit de leur caractère d'espaces naturels ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le règlement du PLU de THÉHILLAC comporte deux zones naturelles :

- ✓ La zone Na qui couvre les boisements, la zone inondable de la Vilaine ainsi que quelques habitations situées dans ces boisements. Les nouvelles constructions y sont globalement interdites. En revanche, les constructions existantes peuvent faire l'objet d'une extension mesurée et/ou d'un changement de destination et d'annexes sous conditions.
- ✓ La zone Nzh qui couvre les zones humides situées dans des boisements ou dans la vallée de la Vilaine.



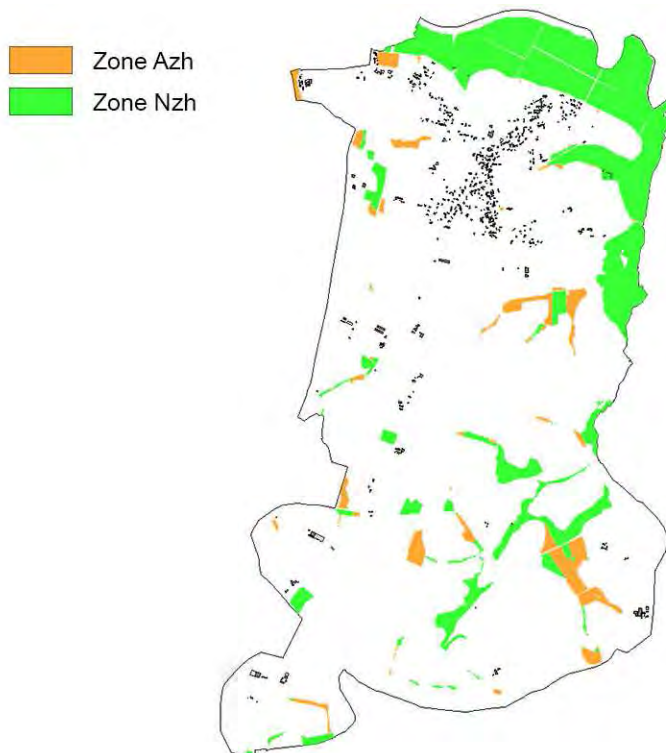
Les motifs des règles applicables en zones N

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
<i>Destinations et sous-destinations autorisées</i>	Exploitation agricole et forestière Équipements d'intérêt collectif et services publics	Préserver les espaces naturels.
<i>Interdiction et limitation</i>	Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec le caractère de la zone.	Réduire les risques de nuisances. Permettre aux habitations

	Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI). Sont également autorisées, sous conditions, la restauration de bâtiments, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit, le changement de destination des bâtiments existants, les extensions mesurées des habitations existantes ainsi que leurs annexes.	existantes d'évoluer tout en maintenant le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• <u>Emprise au sol</u> : Pour les annexes et extensions relatives aux habitations, l'emprise au sol est règlement en fonction de la surface initiale du bâti. • <u>Hauteur maximale</u> : Règles de hauteur pour les extensions et annexes. • <u>Implantation</u> : Par rapport aux voies : Respect des marges de recul ; pour les autres voies, implantation à au moins 5 mètres. Par rapport aux limites séparatives : Règles spécifiques pour les bâtiments agricoles. Les autres constructions seront soit en limite soit en retrait d'au moins 3 mètres. Les annexes autorisées doivent être édifiées sur la même unité foncière que l'habitation principale. L'une des façades doit être implantée à moins de 30 mètres de l'habitation principale.	Limiter la consommation d'espace agricole et 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 (matériaux et hauteur) pour les clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue.
Traitement environnemental et paysager	Les ensembles d'intérêt paysagers sont réglementés.	Maintien et protection du petit patrimoine, des haies et boisements les plus intéressants.
Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques.	Ne pas contraindre le développement de l'activité agricole.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	Préserver l'espace agricole.

Zone Nzh

La zone Nzh correspond aux parcelles naturelles (boisements, vallée de la Vilaine) humides. Le règlement est rédigé en vue de leur protection.



Les motifs des règles applicables en zone Nzh

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Interdiction et limitation	Sont interdites les travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, à l'exception des travaux nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt public majeur.	Préserver les zones humides.

2 Les principales évolutions par rapport à la précédente carte communale

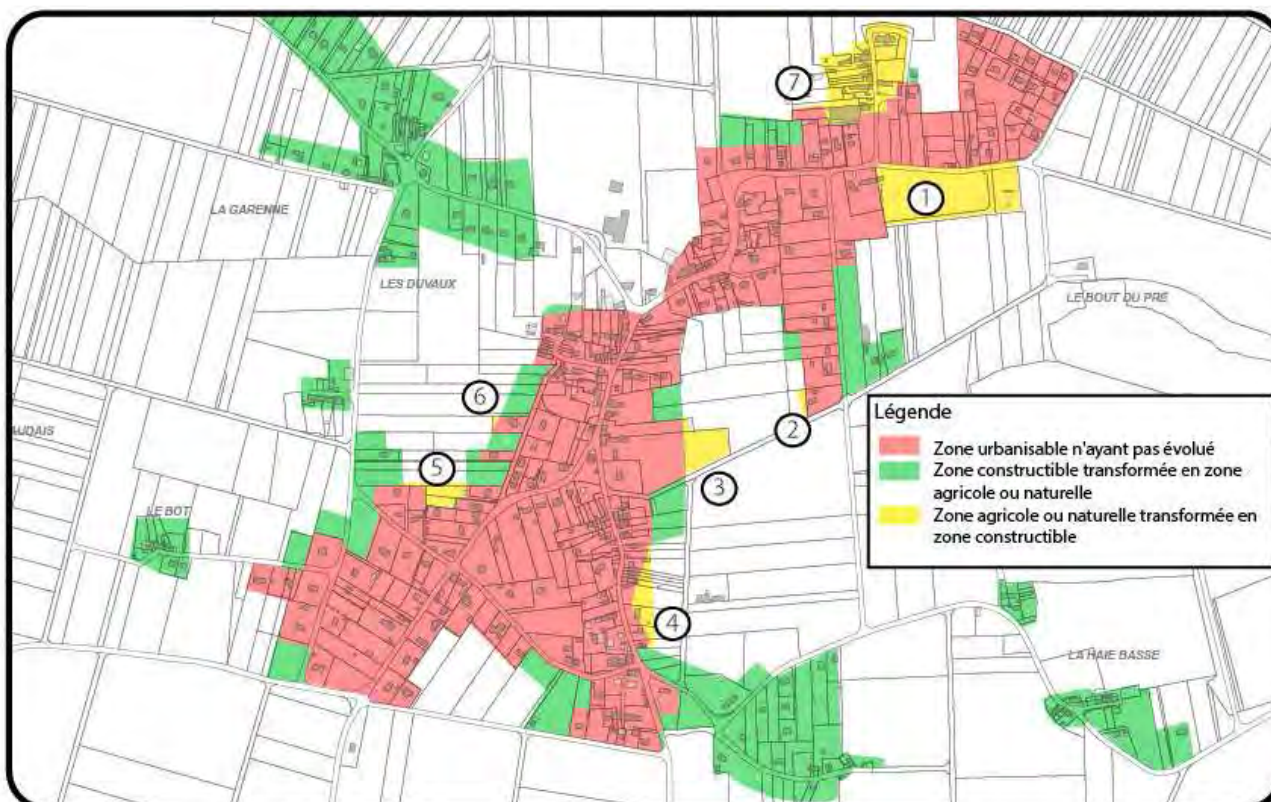
Le tableau suivant permet de mesurer les principales évolutions apportées par le nouveau zonage, en comparaison avec la précédente carte communale (CC).

Analyse comparative des zones CC / nouveau PLU

Zones CC	Superficie en hectares	Zones nouveau PLU	Superficie en hectares	Évolution en hectares précédente CC / nouveau PLU
U	70	U	47	-23
U (habitat)	64	Ua	39,2	
/	/	Ue	3,2	
U (éco)	6	Ui	4,6	
AU	0	AU	1,4	+1,4
/	/	1AUa	1,4	
A	1 376	A	781,8	-594,2
A	1 376	Aa	735,3	
/	/	Ab	7,1	
/	/	Ai	0,2	
/	/	Aℓ	1	
/	/	Anc	1,8	
/	/	Azh	36,4	
N	0	N	615,8	+615,8
/	/	Na	434,1	
/	/	Nzh	181,7	

La superficie des zones constructibles à vocation d'habitat a diminué de façon significative par rapport à la précédente carte communale. Sur les 23 hectares en moins, 19 ha concernent des hameaux.

On constate également que l'élaboration d'un PLU permet de mieux cibler et protéger les zones naturelles.



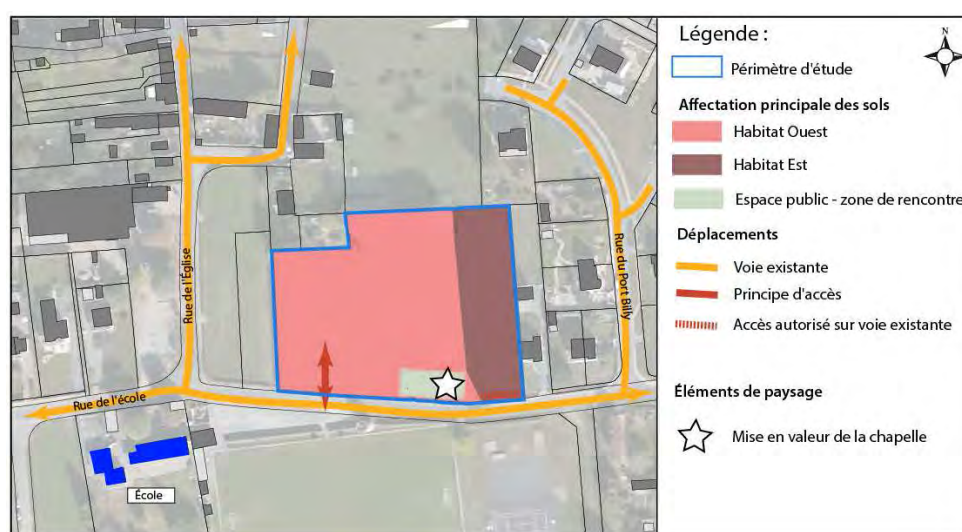
Ce zoom sur la zone agglomérée de THÉHILLAC présente les secteurs ayant fait l'objet d'une évolution. Sept secteurs initialement classés en zone agricole sont classés en zone urbaine ou à urbaniser, il s'agit :

1. Des terrains de sports.
2. Intégration de parcelles actuellement artificialisées (jardins).
3. Zone d'extension à vocation d'habitat.
4. Intégration de parcelles actuellement artificialisées (jardins).
5. Intégration de parcelles actuellement artificialisées (jardins).
6. Intégration de parcelles actuellement artificialisées (jardins).
7. Intégration du secteur de l'Église (ce secteur était impacté par une exploitation agricole).

3 Une programmation des zones d'habitat futur encadrée par des orientations d'aménagement et de programmation

Dans le PLU de THÉHILLAC, en plus de la zone d'extension à vocation d'habitat, trois autres zones méritent d'être densifiées. Elles sont toutes situées dans le bourg, à proximité de réseaux (voirie, eau, électricité...) dont la capacité est suffisante pour desservir les nouvelles constructions créées. Leur aménagement devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation figurant au PLU.

- ✓ La première zone de densification est située juste au nord de l'école, entre la rue de l'église et le lotissement du Port Billy. Le site se compose de multiples parcelles ayant pour usage des jardins. La surface constructible est d'environ 0,85 ha. Il n'est accessible que par le sud (D 176). Ce secteur aura pour vocation principale la création de 10 logements.

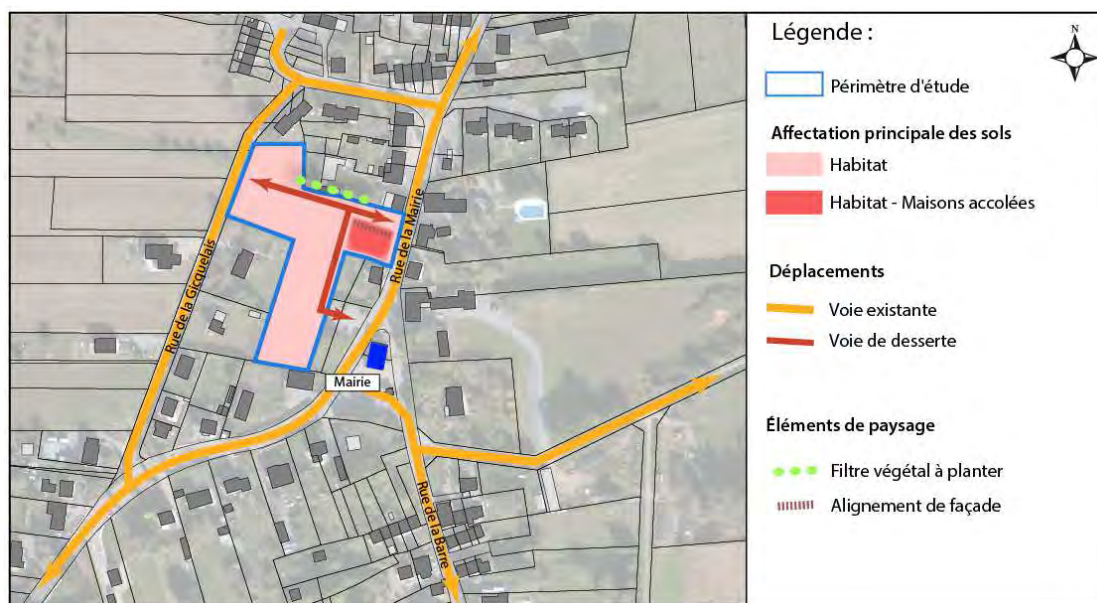


- ✓ La deuxième zone correspond au site d'extension urbaine. Cette parcelle communale enherbée est située à l'est de la mairie. Elle est desservie par la rue de la Pierre et l'accès à la salle des fêtes. La surface constructible approche des 0,8 ha. Environ 10 logements pourront prendre place sur ce site.

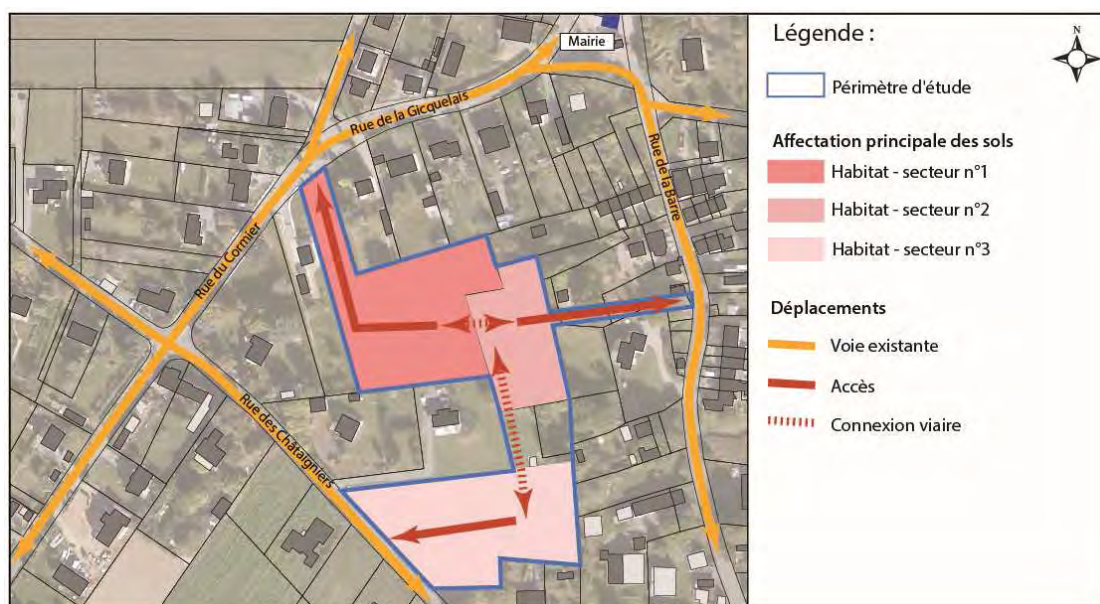


- ✓ La troisième zone de densification est située à l'ouest de la mairie. Accessible depuis la rue de la Gicquelais et la rue de la Mairie, ses parcelles composées de jardins occupent une surface d'environ

0,55 ha. Environ 6 logements pourraient y voir le jour.



- ✓ La quatrième et dernière zone de densification est située au sud du bourg, entre la rue du Cormier et la rue des Châtaigniers. Ce périmètre peut être divisé en trois secteurs. Non exploitées, ces parcelles couvrent une surface constructible d'environ 1,2 ha. 14 logements pourraient y voir le jour.



Les orientations d'aménagement et de programmation exposent 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.

4 Les autres dispositions s'appliquant au PLU

4.1 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 2 emplacements réservés au PLU pour la réalisation de liaisons douces :

- N°1 : entre le lotissement du Port Billy et la rue de l'Église.
- N°2 : entre la rue du Bout du Pré et la future zone à urbaniser.

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie
1	Réalisation de chemins	COMMUNE	335 m ²
2	Réalisation de chemins	COMMUNE	1 783 m ²

4.2 Les espaces boisés classés

Conformément à l'article L 113-1 du code de l'urbanisme, des espaces boisés classés sont délimités dans le PLU.

1 arbre remarquable rue du Bout de ville ainsi que **910 mètres** d'allée boisées au lieu-dit La Cour ont été classés.

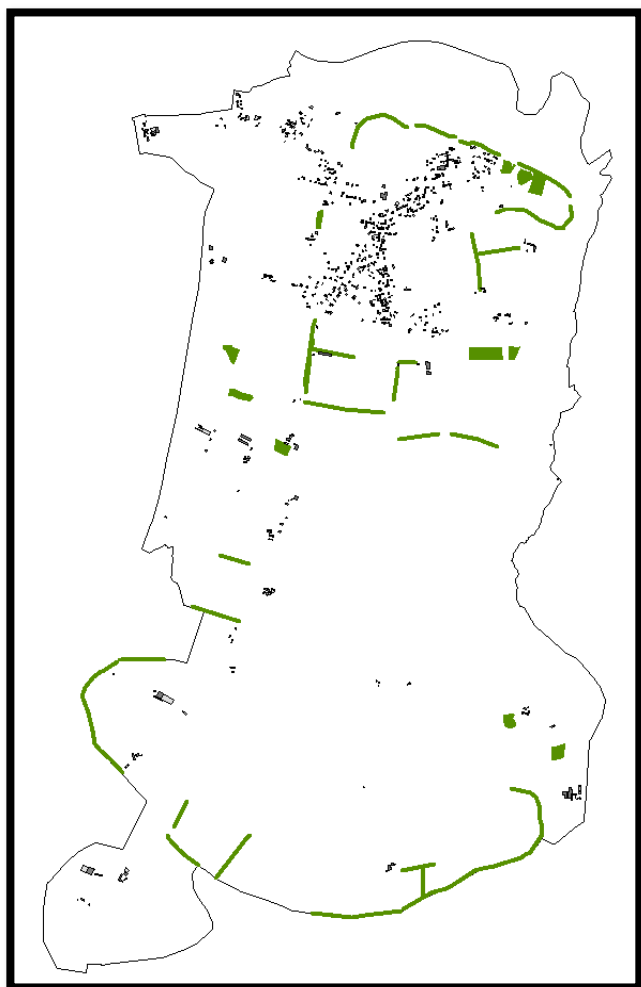


4.3 Les éléments de paysage à protéger (végétaux)

Le PLU introduit une protection du patrimoine paysager, au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Ainsi, à partir d'une cartographie faisant apparaître tous les boisements de la commune de THÉHILLAC et en fonction de différents critères (écologiques, paysagers...), **les élus ont souhaité classer en éléments paysagers remarquables les haies bocagères et les boisements situés dans les corridors écologiques et/ou ayant fait l'objet de subventions.**

Ces boisements, et notamment les haies, méritent en effet d'être protégées par le biais du PLU car elles ont 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...



Ainsi, ce sont finalement **10,2 km de haies ainsi que 7,2 ha de boisements** qui sont protégés au titre de l'article L 151-19.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié devront faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues (R 421-17-d). En cas de destruction d'un élément protégé, la replantation d'un élément jouant un rôle écologique et paysager équivalent sera exigée.

4.4 Les éléments de paysage à protéger (bâti)

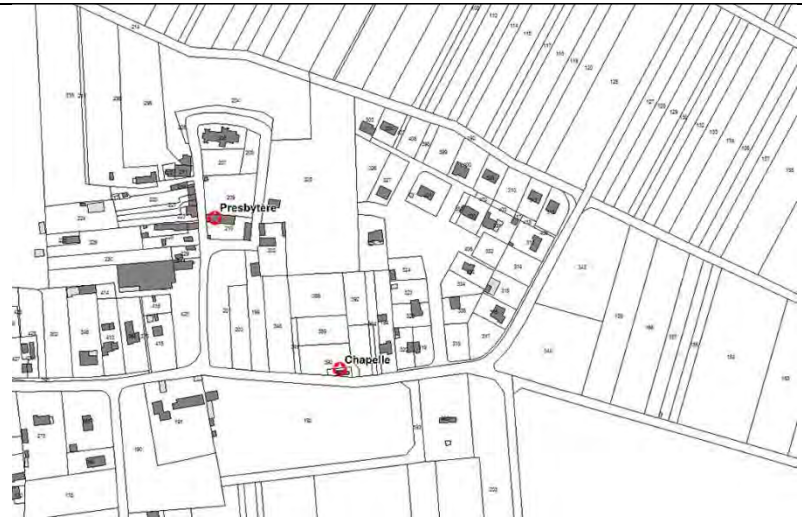
Le règlement instaure une protection des éléments bâtis et paysagers représentatifs de l'identité de THÉHILLAC.

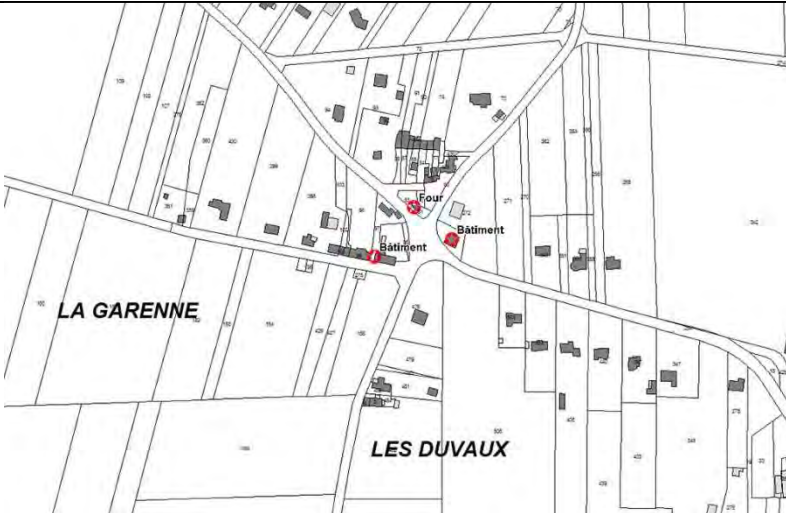
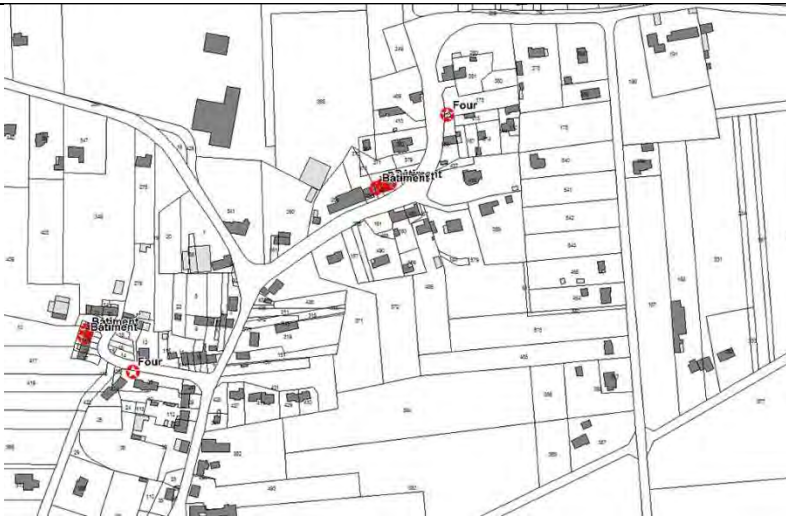
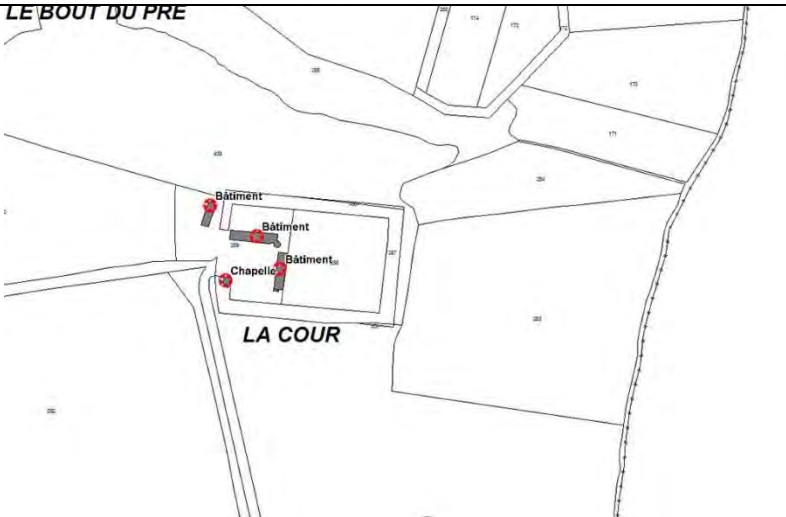
Pour cela, l'article 151-19 du code de l'urbanisme prévoit que le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur 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.

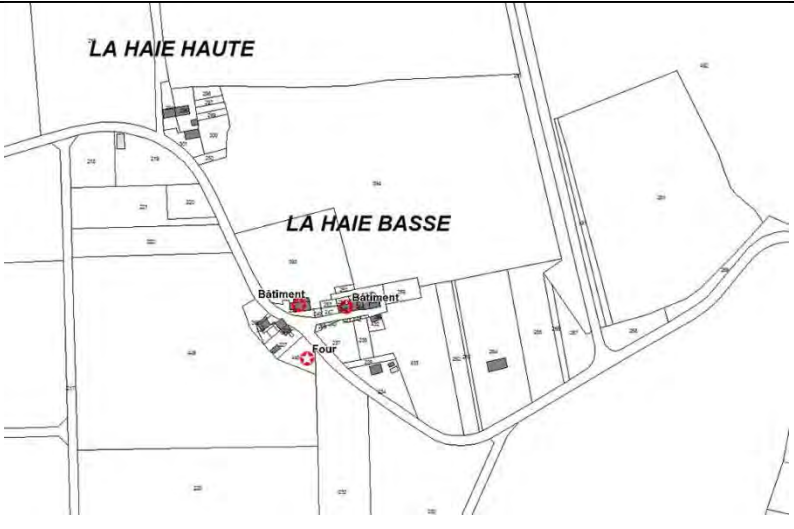
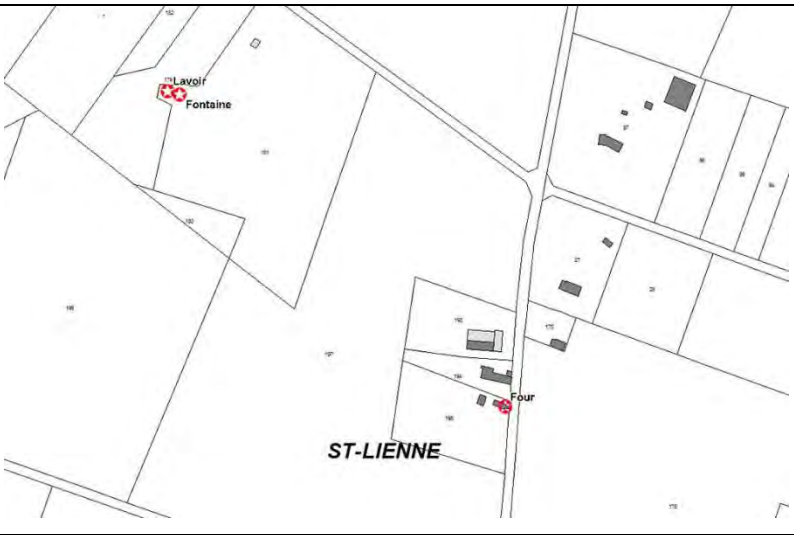
Vingt-neuf constructions, à savoir des fours, des fontaines, des lavoirs, des habitations, des puits, le presbytère et des chapelles, ont été repérées. Celles-ci sont identifiées sur le plan de zonage par un symbole. Leur liste (avec localisation précise) est annexée ci-dessous.

Toute construction identifiée au plan de zonage, au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme, est soumise au régime du permis de démolir.

Par ailleurs, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

	Localisation	Identification
	Le Marais	1 Four
	Bourg Nord	1 Chapelle 1 Presbytère

 LA GARENNE LES DUVAUX	La Garenne	2 Bâtiments 1 Four
 Bourg centre	Bourg centre	5 Bâtiments 2 Fours
 LE BOUT DU PRE LA COUR	La Cour	3 Bâtiments 1 Chapelle

 LA HAIE HAUTE LA HAIE BASSE Bâtiment Bâtiment Four	La Haie Basse	2 Bâtiments 1 Four
 Bâtiment Four Bâtiment Bâtiment Bâtiment Bâtiment	Bourg Sud – La Provotaie	5 Bâtiments 1 Four
 Lavoir Fontaine ST-LIENNE Four	St-Lienne	2 Lavoirs 1 Four

4.5 La préservation de la diversité commerciale

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. »

Le commerce situé rue de la Mairie fait l'objet d'une identification.

Participant pleinement à l'animation du centre-bourg, le local en rez-de-chaussée d'immeuble ne pourra pas faire l'objet d'un changement de destination.



4.6 Les bâtiments agricoles 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 de THÉHILLAC ont souhaité permettre, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, le changement de destination de **14 constructions**.

Ces constructions pourront, sous conditions, changer de destination. Sont autorisés, en autres, la transformation en logement, hébergement, commerce ou activités de service, artisanat ou commerce de détail, restauration, bureau mais encore en hébergement hôtelier et touristique...

CHAPITRE 7

INCIDENCES SUR LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

Comme indiqué dans les paragraphes précédents du présent rapport de présentation, les élus de THÉHILLAC ont particulièrement veillé à préserver le caractère originel du territoire communal, source de son attractivité. Le cadre de vie, le paysage et les milieux naturels sont des points forts de la politique urbaine communale.

Les orientations du projet de Plan Local d'Urbanisme auront néanmoins des incidences sur l'environnement.

Toutefois, pour chacun des choix effectués, leur prise en compte a été effective et leur minimisation recherchée. Le règlement, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et les orientations d'aménagement et de programmation contribuent notamment à cet effort.

1 Les incidences sur la consommation de l'espace

1.1 Bilan de la consommation d'espace à venir

Les zones 1AU à vocation d'habitat représentent une surface totale de 1,4 ha, soit 0,1% de la surface communale.

Pour comparaison, les zones urbanisées (zones U) représentent 47 ha, soit 3,3% du territoire. Ces espaces atteindront, à terme, 48,4 hectares, soit 3,4% du territoire.

1.2 Analyse comparative

	2005-2015	Projection 2016-2026
Surface artificialisée à vocation d'habitat	9,5 ha	5,8 ha
Nombre de logements réalisés	60 logements	64 logements
Densité moyenne	6 lgts/ha	11 lgts/ha
Surface moyenne des parcelles	1 300 m ² /lgt *	750 m ² /lgt *

** Auxquels il faut ajouter 20% de voirie et d'espaces publics*

Pour rappel, entre 2005 et 2015, 9,5 hectares de surfaces ont été artificialisées, permettant la construction de 60 logements, ce qui correspond à une densité moyenne de l'ordre de 6 logements à l'hectare. Pour l'horizon 2026, La densité moyenne sur l'ensemble des zones constructibles sera de 11 logements par hectare. Cependant, dans les secteurs couverts par des OAP, la densité minimale à atteindre sera de 12 logements par hectare.

En conclusion, tandis qu'une habitation consommait en moyenne quasiment 1 300 m² de terrain entre 2005 et 2015, dans les secteurs possédant des orientations d'aménagement et de programmation, les futures habitations devront se construire sur des parcelles de 700 m² en moyenne. La consommation d'espace moyenne sera donc largement réduite.

CHAPITRE 8

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

1 Présentation du site des Marais de Vilaine

Le département du Morbihan compte 10 sites Natura 2000 d'importance communautaire (SIC).

La commune de THÉHILLAC est partiellement couverte par le site Natura 2000 Marais de Vilaine.

Qualité et importance

Bien que la construction du barrage d'Arzal ait soustrait les marais de Vilaine à l'influence des remontées d'eau saumâtre, induisant des modifications profondes du fonctionnement hydrologique et du cortège floristique des secteurs anciennement ou encore submersibles, le site "Marais de Vilaine" conserve un potentiel de restauration exceptionnel (qualitatif et quantitatif) en termes de reconstitution d'un complexe d'habitats en liaison avec les variations spatiotemporelles du gradient minéralogique (caractère oligotrophe -> mésotrophe -> saumâtre). La présence en situation continentale de groupements relictuels de schorre est un témoignage de la richesse et de l'originalité de ces habitats.

D'autres habitats d'intérêt communautaire tels que les prairies humides eutrophes à hautes herbes, les étangs eutrophes à hydrophytes et ceintures d'hélophytes (St Julien, Gannedel, St Dolay) et un complexe de landes humides et de tourbières (Roho) complètent l'intérêt du site.

Par ailleurs, le site revêt une importance particulière pour plusieurs espèces de poissons, dont le Saumon atlantique, les Lamproies marine et de Planer, la Grande Alose et l'Alose feinte, ainsi que pour la Loutre d'Europe et plusieurs espèces de chauves-souris, dont le Grand Rhinolophe, le Petit Rhinolophe, le Grand Murin et le Murin à oreilles échancrées. Plusieurs espèces d'insectes sont également bien représentées dans les marais de Vilaine, en particulier le Grand Capricorne et le Pique-Prune, mais aussi l'Agrion de Mercure, et, avec une population plus fragile, la Cordulie à corps fin.

Vulnérabilité

La conservation des habitats d'intérêt communautaire des marais de Vilaine passe par la restauration et la gestion du réseau hydrographique, intégrant une optimisation de la gestion des niveaux d'eau. Pour les marais eutrophes (ex. : Gannedel), faute d'une restauration de leur caractère submersible, ceux-ci évoluent vers des formations à hélophytes dominantes puis des saulaies, induisant une banalisation et une perte de diversité faunistique et floristique (fermeture du milieu, atterrissement). La restauration de ce type de milieux est compliquée par la problématique très forte des espèces invasives, en particulier la Jussie.

La conservation des milieux implique également d'assurer une gestion extensive des prairies humides, de gérer les espèces invasives (végétales : Jussie à grandes fleurs, Elodée de Nuttall, Elodée du Canada, Myriophylle du Brésil, Elodée dense mais aussi animales : Ragondin, Ecrevisse de Louisiane, Vison d'Amérique) et de préserver et gérer les micro-milieux (habitats d'intérêt communautaire ou habitats d'espèces). A titre d'exemple, la gestion des landes tourbeuses passe par un entretien régulier (fauche) et des opérations localisées de rajeunissement (décapage, étrépage), après élimination des ligneux.

Enfin, la restauration d'une continuité écologique est indispensable, en particulier pour des espèces telles que la Loutre ou les poissons migrateurs.

Compte-tenu de cette situation géographique, le parti d'aménagement, développé dans le Plan Local d'Urbanisme de THÉHILLAC, est susceptible de porter atteinte à ce site Natura 2000.

En conséquence, le Plan Local d'Urbanisme de THÉHILLAC est soumis à évaluation des incidences Natura 2000.

1.1 Le site Natura 2000 dans son ensemble

1.1.1 Données générales

Un site au carrefour de 2 régions et de 3 départements

Le site des marais de Redon et de Vilaine se trouve à la jonction de 2 régions : Bretagne et Pays de la Loire, ainsi que de 3 départements : Ille et Vilaine, Morbihan et Loire-Atlantique. Sa surface officielle (9 489 ha) est répartie à 21% sur l'Ille et Vilaine, 36% sur le Morbihan (soit 57% en Bretagne) et 43% sur la Loire-Atlantique.

Le site des marais de Redon et de Vilaine concerne 27 communes où vivent près de 60 000 habitants.

Parmi ces communes, 7 se trouvent en Loire-Atlantique, 13 en Morbihan et 7 en Ille et Vilaine.

Un patrimoine hydrographique important

Les marais de Redon et de Vilaine sont situés dans la partie aval du bassin-versant de la Vilaine et sont le réceptacle de plusieurs cours d'eau.

La Vilaine est la principale voie d'eau qui traverse le site d'Est en Ouest. Historiquement, ce fleuve serpentait dans ces marais de fond d'estuaire avant de rejoindre la mer, formant des méandres et des bras morts que l'on peut encore repérer sur les photographies aériennes. La Vilaine reçoit des eaux de deux principaux affluents : l'Oust, de l'extrémité Nord du site à Redon et l'Isac, de l'extrémité Sud du site à Redon.

L'Isac et l'Oust ont des parties canalisées qui constituent des tronçons du canal de Nantes à Brest. Les marais de Redon et de Vilaine sont également le réceptacle d'autres affluents de la Vilaine : le Trévelo, le Canut, l'Arz, l'Aff, le Don et la Chère.

Les marais de Redon et de Vilaine, façonnés par l'homme dès le moyen âge pour les exploiter à des fins agricoles, sont également parcourus par un vaste réseau de douves (fossés) et de canaux. Ce réseau s'étend sur 460 km dans le site.

Des marais anciennement sous influence marine

Les marais de Basse Vilaine et du Pays de Redon regroupent un ensemble de zones humides alluviales bordant la Vilaine aval et ses affluents. Cet ensemble s'étend sur près de 10 000 hectares. Jusqu'à la mise en service du barrage de Redon (en 1936) mais surtout jusqu'à la date de mise en service du Barrage d'Arzal (en 1970) construit à 7 km de l'embouchure, ces marais constituaient l'estuaire interne de la Vilaine. Une vaste part de ces marais (en aval de Redon) soumis à l'influence de la marée dynamique et saline, était alors de type halophile (c'est-à-dire typique des zones littorales).

La construction du barrage d'Arzal : un bouleversement pour le site

A l'origine, le barrage d'Arzal a été construit pour réduire l'impact des crues catastrophiques de la Vilaine et de l'Oust dans le Pays de Redon, jusqu'alors soumis à l'influence des marées. Le projet visait également à développer l'agriculture sur les marais de Vilaine et à assurer une liaison routière entre les deux rives. Le plan d'eau douce ainsi créé, a rapidement été proposé comme réserve d'eau potable. Le barrage fut mis en eau en 1970 et l'usine du Drézet à Férel mise en service en 1972.

Avec l'arrêt de l'influence maritime d'une part et le remblaiement effectué lors de travaux de recalibrage de la

Vilaine et de drainage d'autre part (1965 à 1975), une forte proportion de ces marais a perdu son intérêt écologique initial.

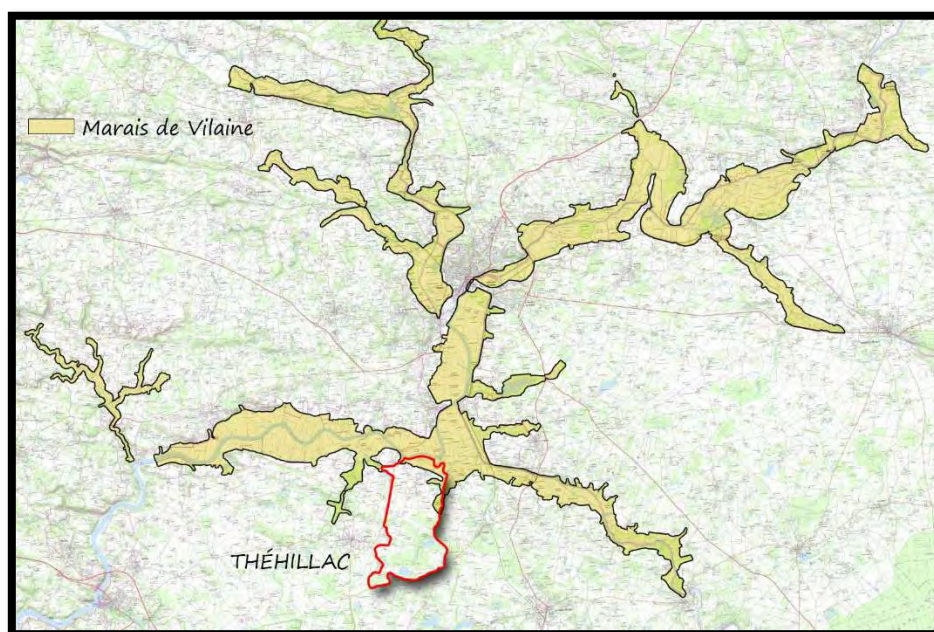
Un regain d'intérêt récent

Les modifications de ces milieux naturels furent responsables d'un désintérêt progressif des scientifiques pendant plusieurs années. Depuis quelques temps, on voit cependant apparaître un nouvel intérêt pour ces milieux qui s'avèrent particulièrement remarquables tant en terme de gestion des eaux, de paysage que de richesse faunistique et floristique.

A la demande de divers organismes, ces marais ont ainsi commencé à bénéficier de plusieurs démarches orientées vers leur préservation à long terme et leur gestion rationnelle. Ces marais ont été inventoriés une première fois dans l'inventaire des zones humides de Bretagne par l'Université de Rennes (1977) pour le recensement des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) puis ont fait l'objet d'une proposition d'inscription en zonage Natura 2000. Ils sont cités dans le rapport national de 1994 sur les zones humides et sont retenus comme zone humide dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne.

Des marais où la prairie humide prédomine

L'étude de terrain menée en 2005 a permis de cartographier l'occupation du sol sur le périmètre du site. On note la large prédominance (63%) des prairies humides, alors que la surface cultivée (céréales et prairies améliorées) ne représente que 15% de la surface. Les boisements naturels et les haies arborées représentent 10 % de la surface et les milieux aquatiques 8,5%.



THÉHILLAC, une commune au sud des Marais de Vilaine

1.1.2 Les habitats d'intérêt communautaire

Le site « des Marais de Vilaine » recèle les **habitats d'intérêt communautaire** suivants :

CODE NATURA 2000 DECLINE	Part des sites "Natura 2000" en France où l'habitat générique est recensé (1)	INTITULE SCIENTIFIQUE DE L'HABITAT	INTITULE DES HABITATS ATTRIBUE DANS LE DOCUMENT D'OBJECTIFS
3130-4	12%	Pelouses annuelles amphibies des berges d'étangs des Isoeto-Juncetea	Milieux aquatiques
3150-1	16%	Plans d'eau eutrophes avec végétation enracinée du Potamion pectinati	
3150-2		Plans d'eau eutrophes avec dominance de macrophytes libres submergés	
3150-3		Plans d'eau eutrophes avec dominance de macrophytes libres flottantes	
3150-4		Rivières, canaux et fossés eutrophes des marais naturels	
3110-1	5%	Végétation vivace amphibie des berges d'étangs oligotrophiques des Littorelletea uniflorae	
3260-3	20%	Rivières à renoncules oligo-mésotrophes à méso-eutrophes acides à neutres	Prairies humides "arrière-littorales"
1410-3	4%	Prairies subhalophiles thermo-atlantiques	
6410-6	18%	Prés humides oligotrophes et bas-marais acidiphiles	Prairies humides oligotrophes
6410-7		Moliniaies acidiphiles landicoles du Juncion acutiflori ou prairies oligotrophes et acidiphiles ouvertes	
6410-8		Prés humides amphibies, oligotrophes et acidiphiles	
6410-9		Moliniaies hygrophiles acidiphiles	
6430-1	33%	Mégaphorbiaies mésotrophes	Prairies humides eutrophes à hautes herbes
6430-4 p.p		Mosaïque mégaphorbiaies eutrophes des eaux douces (phalaridaie) et roselière à grande Glycérie	
6430-4 p.p		Mosaïque mégaphorbiaies eutrophes des eaux douces (phalaridaie) et végétation à grandes laiches	
6430-4		Mégaphorbiaies eutrophes des eaux douces (phalaridaie)	
6430-7		Végétation des isières forestières nitrophiles, hygrophiles, semi-scrapinies à	
4020*-1	7%	Landes humides atlantiques à Bruvères ciliée et à quatre angles	Landes humides
91E0*-1	34%	Saulaies arborescentes à saules blancs	Boisements alluviaux
91E0*-8		Forêts alluviales de frênes et aulnes à laiches et/ou grande préle de l'Alnion glutinosae	
91E0*-11		Aulnaies à hautes herbes de l'Alnion glutinosae	
7110*-1	15%	Tourbières haute active à Bruvère à quatre angles et sphaignes	Tourbières
7120-1	7%	Tourbières hautes, dégradées à Molinia caerulea, susceptibles de régénération naturelle	
7140-1	12%	Tourbières de transition et tremblantes du Cancion lasiocarpae et du Rhynchosporion albae	

1.1.3 Les espèces d'intérêt communautaire

Le site « des Marais de Vilaine » recèle les **espèces d'intérêt communautaire** suivantes :

ESPECES	CODE NATURA 2000 (1)	Part des sites "Natura 2000" en France où l'espèce est recensée (2)
LA LOUTRE D'EUROPE (<i>Lutra lutra</i>)	1355	13%
LES CHAUVES SOURIS		
LE GRAND MURIN (<i>Myotis myotis</i>)	1324	29%
LE GRAND RHINOLOPHE (<i>Rhinolophus ferrum-equinum</i>)	1304	32%
LE MURIN DE BECHSTEIN (<i>Myotis bechsteini</i>)	1323	15%
LE MURIN A OREILLES ECHANCREES (<i>Myotis emarginatus</i>)	1321	22%
LE PETIT RHINOLOPHE (<i>Rhinolophus hipposideros</i>)	1303	29%
LA BARBASTELLE (<i>Barbastella barbastellus</i>)	1308	17%
LES INSECTES		
LES COLEOPTERES		
LE PIQUE-PRUNE* (<i>Osmaderma eremita</i>)	1084	4%
LE GRAND CAPRICORNE (<i>Cerambyx cerdo</i>)	1088	14%
LES LIBELLULES		
L'AGRION DE MERCURE (<i>Coenagrion mercuriale</i>)	1044	12%
LA CORDULIE A CORPS FIN (<i>Oxygastra curtisii</i>)	1041	6%
ESPECE VEGETALE		
LE FLUTEAU NAGEANT (<i>Luronium natans</i>)	831	5 % (la plus courante des espèces végétales)
LES POISSONS		
POISSONS MIGRATEURS		
SAUMON ATLANTIQUE (<i>Salmo salar</i>)	1106	6%
ALOISE FEINTE (<i>Alosa fallax</i>)	1103	3%
GRANDE ALOISE (<i>Alosa alosa</i>)	1102	3%
LAMPROIE MARINE (<i>Petromyzon marinus</i>)	1095	5%
AUTRES POISSONS D'INTERET COMMUNAUTAIRE		
CHABOT (<i>Cottus gobio</i>)	1163	21%
LAMPROIE DE PLANER (<i>Lampetra planeri</i>)	1096	14%

1.1.4 Les activités humaines

Le site des marais de Redon et de Vilaine concerne trois activités professionnelles :

- ✓ l'agriculture,
- ✓ la pêche
- ✓ et la sylviculture.

Les agriculteurs sont les principaux gestionnaires de ce territoire. Les pêcheurs professionnels exercent leur activité sur la Vilaine et ses principaux affluents. Les exploitants de plantations utilisent des surfaces très limitée et réparties sur l'ensemble du site.

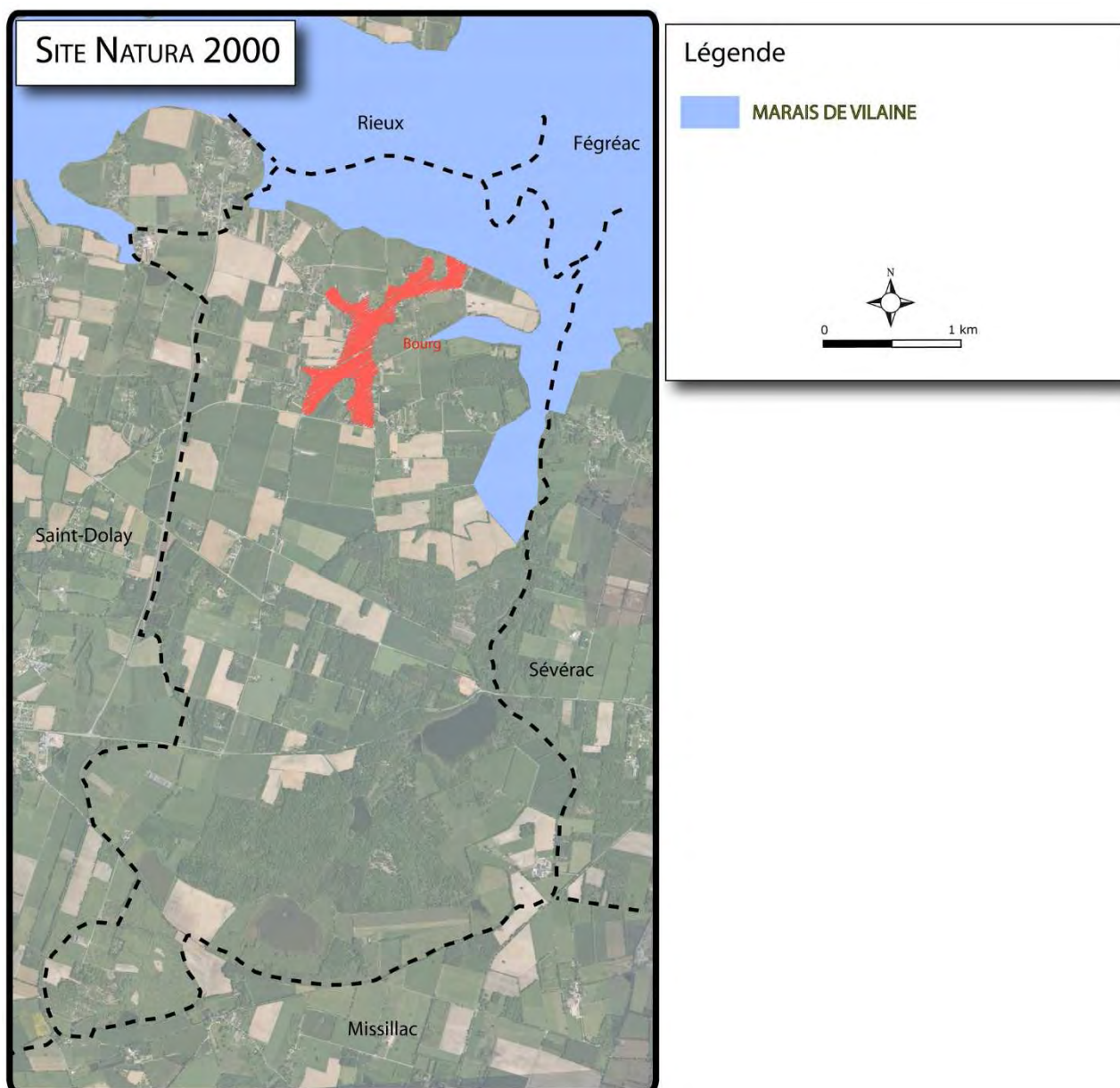
Les marais de Redon et de Vilaine sont en revanche très prisés pour les loisirs : la pêche, la chasse, les loisirs nautiques et d'autres loisirs comme les randonnées pédestres, équestres, en vélo tout terrain. Ces loisirs se pratiquent sur l'ensemble du territoire.

1.2 Le site Natura 2000 sur la commune de THÉHILLAC

Le site Natura 2000 « Marais de Vilaine », dont la finalité et les enjeux sont exposés ci-après, concerne la commune de THÉHILLAC dans la partie septentrionale de son territoire communal, le bourg excepté.

Cela correspond, grossièrement, à l'ensemble de la vallée de la Vilaine, élargie aux vallons de plusieurs ruisseaux.

Il couvre environ 142 ha sur THÉHILLAC, soit 9,8% du territoire communal.



Source : IGN SCAN - 25

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Octobre 2012

Objectifs généraux du site

OBJECTIFS GENERAUX	HABITATS DIRECTEMENT CONCERNES (et codes Natura 2000 correspondant)	ESPECES CONCERNEES
Préservation, restauration et gestion du réseau hydrographique	Milieux aquatiques (3130-4 ; 3150-1 ; 3150-2 ; 3150-3 ; 3150-4 ; 3110-1 ; 3260-3)	Loutre ; chauves-souris ; poissons migrateurs ; chabot ; lamproie de planer et libellules
Préservation, restauration et gestion des milieux humides situés dans le champ d'expansion des crues	Prairies humides arrière-littorales (1410-3) ; Prairies humides oligotrophes (6410-6 ; 6410-7 ; 6410-8 ; 6410-9) et Prairies humides eutrophes à hautes herbes (6430-1 ; 6430-4 ; 6430-7)	Loutre et chauves-souris
Préservation, restauration et gestion des corridors écologiques comme habitats d'espèces et habitats d'intérêt communautaire	Milieux aquatiques (3130-4 ; 3150-1 ; 3150-2 ; 3150-3 ; 3150-4 ; 3110-1 ; 3260-3) ; Boisements humides (91EO-1 ; 91EO-8 ; 91EO-11) ; Tourbières (7110-1 ; 7120-1 ; 7140-1) ; Lande humide (4020-1) ; Prairies humides eutrophes à hautes herbes en formation linéaire (6430-4)	Loutre ; chauves-souris ; poissons migrateurs ; chabot ; lamproie de planer, libellules, coléoptères

Seuls quelques **habitats naturels d'intérêt communautaire** sont présents sur THÉHILLAC, à savoir :

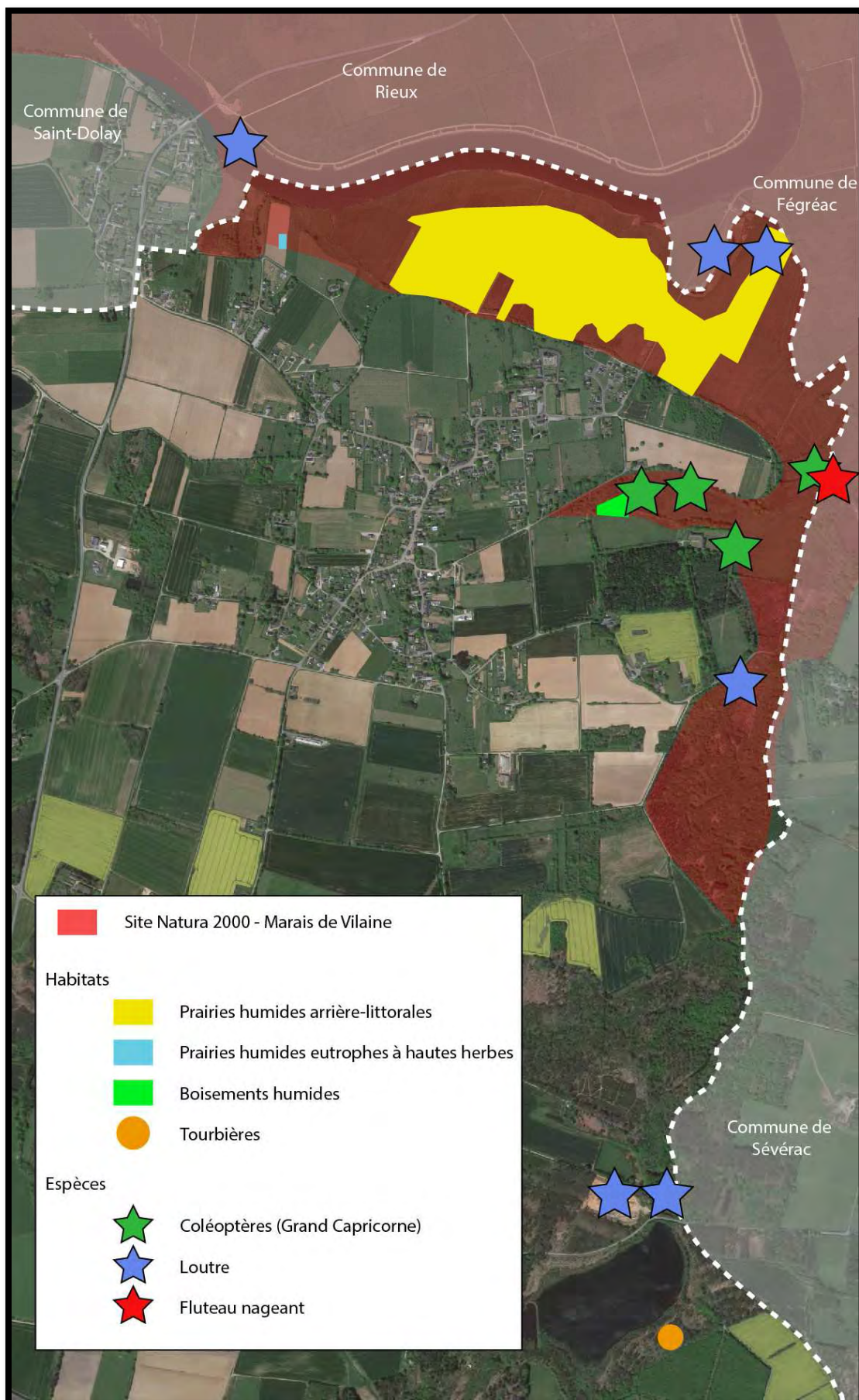
- ✓ Des prairies humides « arrière-littorales » couvre une grande partie des zones humides de la vallée de la Vilaine,
- ✓ De rares prairies humides eutrophes à hautes herbes au nord de La Métairies,
- ✓ Un boisement alluvial a été identifié sur le secteur de La Noë.

Il convient également de noter la présence d'une tourbière sur le territoire communal (au sud de l'Étang du Rocher). Bien qu'elle soit située en dehors du périmètre Natura 2000, cet élément naturel remarquable a été pris en compte dans la définition du projet communal.

De même seules quelques **espèces** ont été recensées sur le territoire communal, à savoir :

- ✓ La présence de Loutre est attestée par le recensement d'épreintes et excréments, en particulier le long du ruisseau du Moulin du Rocher en limite est communale et non loin du Pont de Cran (nord-ouest).
- ✓ Le Grand capricorne est très probablement présent au nord-est à proximité du lieu-dit du Bout du Pré.
- ✓ Une station de Fluteau nageant (*Lurionium natans*), est située en limite communale Est avec la commune Sévérac.

Les documents d'objectif ne mettent pas en avant de potentialité particulière pour l'Agrion de mercure, les chauves-souris, tout comme le Pique Prune, coléoptère saproxylophage.



1.3 Les objectifs de gestion et de conservation du site Natura 2000 sur THÉHILLAC

Pour chacun des habitats et espèces présents sur le site, des objectifs ont été définis dans le DOCOB.

1.3.1 Les prairies humides arrière-littorales

Vulnérabilité sur le site

- ✓ Absence d'inondation salée ;
- ✓ Surcreusement du réseau de douves ou entretien régulier de ce réseau favorisant un lessivage des sols ;
- ✓ Intensification des pratiques agricoles ou artificialisation des prairies (sursemis notamment).

Objectifs de gestion

- ✓ Soutenir et conforter les pratiques agricoles de fauche et de pâturage extensif ;
- ✓ Faire respecter la réglementation sur l'eau et œuvrer pour améliorer la qualité de l'eau sur l'ensemble du bassin-versant.

Objectifs de conservation

- ✓ Maintenir ces milieux ouverts ;
- ✓ Conserver les conditions hydrologiques du milieu ;
- ✓ Par absence d'inondation salée, cet habitat disparaîtra à plus ou moins long terme mais on veillera à le conserver le plus longtemps possible.

1.3.2 Les prairies humides eutrophes à hautes herbes

Vulnérabilité sur le site

- ✓ Eutrophisation des eaux (risque de prédominance d'espèces davantage nitrophiles) ;
- ✓ Aménagements hydrauliques tendant à réduire ou à supprimer les inondations dans le lit majeur ;
- ✓ Risque de déstructuration d'habitats avec la prolifération d'espèces végétales invasives (*Ludwigia grandiflora*) ;
- ✓ Fermeture du milieu par développement des ligneux ;
- ✓ Plantation de peupleraies.

Objectifs de gestion

- ✓ Soutenir et conforter les pratiques agricoles de fauche et de pâturage extensif ;
- ✓ Assurer un régime minimum des crues ;
- ✓ Contrôler le développement de la jussie en milieu terrestre ;
- ✓ Convertir les peupleraies en prairies.

Objectifs de conservation

- ✓ Maintenir ces milieux ouverts ;

- ✓ Maintenir les conditions hydrologiques de ces milieux ;
- ✓ Conservation de cette mosaïque d'habitats.

1.3.3 Les tourbières

Il convient de rappeler qu'une tourbière a été recensée sur le territoire communal. Bien qu'elle soit située en dehors du périmètre Natura 2000 (Étang de Rocher), le projet de PLU ne saurait ignorer la présence de cet élément naturel.

Vulnérabilité sur le site

- ✓ Drainage ou tous travaux hydrauliques modifiant le régime hydrique de ces stations ;
- ✓ Intensification des pratiques agricoles dans les abords des tourbières ;
- ✓ Boisement ;
- ✓ Eutrophisation.

Objectifs de gestion

- ✓ Assurer un entretien de ces milieux préservant la biodiversité ;
- ✓ Favoriser aux bords des tourbières ou créer des zones « tampon » aux abords immédiats de ces milieux en y favorisant, par exemple, les pratiques agricoles extensives.

Objectifs de conservation

- ✓ Maintenir les conditions hydrologiques de ces milieux ;
- ✓ Conservation de la diversité des tourbières.

1.3.4 Les boisements humides

Vulnérabilité sur le site

- ✓ Coupe à blanc ;
- ✓ Drainage ou tous travaux hydrauliques modifiant le régime hydrique de ces stations (et pouvant accélérer l'évolution vers la forêt à bois durs avec l'apparition du frêne commun et du chêne pédonculé) ;
- ✓ Transformation en peupleraie.

Objectifs de gestion

- ✓ Eviter d'utiliser des engins (sensibilité des sols trop importante), employer de préférence des câbles-treuil pour le débardage ;
- ✓ Assurer un entretien de ces milieux préservant la biodiversité.

Objectifs de conservation

- ✓ Maintenir les conditions hydrologiques de ces milieux ;
- ✓ Laisser faire la dynamique naturelle ;
- ✓ Conservation de la diversité de ces boisements.

1.3.5 La loutre

Vulnérabilité sur le site

- ✓ Mortalité accidentelle sur voie routière en particulier ;
- ✓ Destruction des milieux aquatiques et autres zones humides ;
- ✓ Pollution de l'eau ;
- ✓ Diminution du stock piscicole et de sa diversité ;
- ✓ Déconnexion entre les zones humides ;
- ✓ Dérangement par des activités humaines.

Objectifs de gestion

- ✓ Aménager les ponts et passages sous les axes routiers et ferroviaires afin d'éviter les accidents là où le risque est important ;
- ✓ Assurer l'entretien et la restauration du réseau hydrographique et la ripisylve en tenant compte de la biodiversité ;
- ✓ Faire respecter la réglementation existante sur l'eau et œuvrer pour une meilleure qualité de l'eau sur l'ensemble du bassin-versant de la Vilaine ;
- ✓ Favoriser la reconversion des cultures en prairies ;
- ✓ Optimiser la connexion entre les populations régionales.

Objectifs de conservation

- ✓ Préserver la qualité de l'eau ;
- ✓ Conserver une mosaïque d'habitats humides ;
- ✓ Conserver des zones de quiétude ;
- ✓ Conserver, voire rétablir, la continuité du réseau hydrographique ;
- ✓ Maintien d'une population sédentaire sur le site (régularité d'indices de présence).

1.3.6 Le fluteur nageant

Vulnérabilité sur le site

- ✓ Surentretien des cours d'eau ;
- ✓ Ombrage trop dense du lit du cours d'eau ;
- ✓ Pollution des eaux.

Objectifs de gestion

- ✓ Assurer un entretien de la ripisylve et des cours d'eau préservant la biodiversité.

Objectifs de conservation

- ✓ Préserver cette espèce sur les tronçons de cours d'eau où elle a été répertoriée.

1.3.7 Les coléoptères

Vulnérabilité sur le site

- ✓ Elimination des arbres morts, des chênes dépérissant et sénescents ;
- ✓ Absence d'entretien des haies ou émondage inadapté ;
- ✓ Rupture de plus de 100 m dans les linéaires bocagers autour des stations connues.

Objectifs de gestion

- ✓ Adopter un entretien des formations bocagères (taille en têtard notamment) favorable aux insectes d'intérêt communautaire répertoriés sur le site ;
- ✓ Assurer le renouvellement des haies et des boisements de chênes en intégrant la conservation des arbres sénescents ou dépérissant.

Objectifs de conservation

- ✓ Conserver les formations bocagères arborées et arbres isolés ;
- ✓ Conserver les arbres sénescents, dépérissant ou morts sauf en cas de risque de sécurité publique ;
- ✓ Maintenir ces espèces dans le site.

2 L'impact du projet de Plan Local d'Urbanisme sur le site Natura 2000

Il faut rappeler que la commune de THÉHILLAC s'est fixée un objectif de croissance démographique annuelle de 1,2% afin d'atteindre une population d'environ 650 habitants en 2026.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme prévoit une seule zone à urbaniser à vocation d'habitat en extension de l'enveloppe bâtie (environ 10 constructions nouvelles). La zone à vocation économique des Brivaudais sera confortée et bénéficiera d'une zone d'extension, enfin un petit STECAL à vocation économique est zoné sur le secteur de La Métairie.

Le bourg et sa zone d'extension, la ZA des Brivaudais et sa zone d'extension ainsi que le STECAL sont les seuls secteurs où seront autorisés des constructions nouvelles.

Cependant, le bourg est limitrophe, dans sa partie nord, au périmètre Natura 2000.

De plus, la commune de THÉHILLAC faisant partie du bassin versant de la Vilaine, les projets de constructions peuvent avoir des impacts sur ce site Natura 2000, situé en aval.

C'est pourquoi il paraît nécessaire de mettre en évidence, pour chacun des habitats et espèces protégés, les mesures permettant d'éviter, réduire ou compenser les incidences du projet de Plan Local d'Urbanisme sur le site Natura 2000.

Néanmoins, sans lien direct avec ce que le Plan Local d'Urbanisme de THÉHILLAC régira, de très nombreux objectifs et engagements contractuels issus du DOCOB ne peuvent être appréciés dans l'évaluation environnementale, comme par exemple :

- Adopter un entretien des formations bocagères (taille en têtard notamment),
- Favoriser la reconversion des cultures en prairies,
- Eviter d'utiliser des engins (sensibilité des sols trop importante), employer de préférence des câbles-treuils pour le débardage,
- ...

2.1 L'impact sur les habitats protégés

Les prairies humides arrière-littorales

OBJECTIFS	MESURES DU PLU
Soutenir et conforter les pratiques agricoles de fauche et de pâturage extensif	- De par son classement en zones naturelles (Nzh et Na), l'intégrité des prairies humides est préservée. - Les zones pouvant accueillir de nouvelles constructions (habitat, activités économiques, équipements collectifs...) se situent en dehors des habitats protégés. - Le PLU ne prévoit pas d'espace boisé classé sur ces zones, ce qui permet de les maintenir ouvertes et leur éventuelle restauration. - Les zones humides, ayant un rôle régulateur et épurateur dans le cycle de l'eau et des flux trophiques, sont préservées en ce sens qu'elles sont recensées et situées en zone naturelle ou agricole (Azh ou Nzh), avec des prescriptions limitant très strictement toute construction. - Les eaux usées drainées en direction de la Vilaine ne sont pas traitées par le biais d'une station d'épuration. Seules des installations
Faire respecter la réglementation sur l'eau et œuvrer pour améliorer la qualité de l'eau sur l'ensemble du bassin-versant	
Maintenir ces milieux ouverts	
Conserver les conditions	

hydrologiques du milieu	d'assainissement non collectifs sont présentes sur THÉHILLAC. Le contrôle de ces installations de traitement est assuré par le SPANC.
Par absence d'inondation salée, cet habitat disparaîtra à plus ou moins long terme mais on veillera à le conserver le plus longtemps possible	

Les prairies humides eutrophes à hautes herbes

OBJECTIFS	MESURES DU PLU
Soutenir et conforter les pratiques agricoles de fauche et de pâturage extensif	- De par son classement en zones naturelles (Nzh et Na), l'intégrité des prairies humides est préservée. - Les zones pouvant accueillir de nouvelles constructions (habitat, activités économiques, équipements collectifs...) se situent en dehors des habitats protégés. - Le PLU ne prévoit pas d'espace boisé classé sur ces zones, ce qui permet de les maintenir ouvertes et leur éventuelle restauration. - Les zones humides, ayant un rôle régulateur et épurateur dans le cycle de l'eau et des flux trophiques, sont préservées en ce sens qu'elles sont recensées et situées en zone naturelle ou agricole (Azh ou Nzh), avec des prescriptions limitant très strictement toute construction. - Les eaux usées drainées en direction de la Vilaine ne sont pas traitées par le biais d'une station d'épuration. Seules des installations d'assainissement non collectifs sont présentes sur THÉHILLAC. Le contrôle de ces installations de traitement est assuré par le SPANC.
Assurer un régime minimum des crues	
Contrôler le développement de la jussie en milieu terrestre	
Convertir les peupleraies en prairies	
Maintenir ces milieux ouverts	
Maintenir les conditions hydrologiques de ces milieux	
Conservation de cette mosaïque d'habitats	

Les tourbières

OBJECTIFS	MESURES DU PLU
Assurer un entretien de ces milieux préservant la biodiversité	- De par son classement en zones naturelles (Nzh et Na), l'intégrité de la tourbière est préservée. - Le PLU ne prévoit pas d'espace boisé classé sur cette tourbière, ce qui permet son entretien et les pratiques agricoles sur ses abords. - Les zones humides, ayant un rôle régulateur et épurateur dans le cycle de l'eau et des flux trophiques, sont préservées en ce sens qu'elles sont recensées et situées en zone naturelle ou agricole (Azh ou Nzh), avec des prescriptions limitant très strictement toute construction.
Favoriser aux bords des tourbières ou créer des zones « tampon » aux abords immédiats de ces milieux en y favorisant, par exemple, les pratiques agricoles extensives	

Maintenir les conditions hydrologiques de ces milieux	
Conservation de la diversité des tourbières	

Les boisements humides

OBJECTIFS	MESURES DU PLU
Eviter d'utiliser des engins (sensibilité des sols trop importante), employer de préférence des câbles-treuils pour le débardage	- Le boisement humide identifié est classé en zone naturelle, et donc protégé. - Les zones humides, ayant un rôle régulateur et épurateur dans le cycle de l'eau et des flux trophiques, sont préservées en ce sens qu'elles sont recensées et situées en zone naturelle ou agricole (Azh ou Nzh), avec des prescriptions limitant très strictement toute construction. - Le PLU ne prévoit pas d'espace boisé classé sur ce boisement humide, ce qui permet son entretien et favorise son dynamique naturelle.
Assurer un entretien de ces milieux préservant la biodiversité	
Maintenir les conditions hydrologiques de ces milieux	
Laisser faire la dynamique naturelle	
Conservation de la diversité de ces boisements	

2.2 L'impact sur les espèces protégées

La loutre

OBJECTIFS	MESURES DU PLU
Aménager les ponts et passages sous les axes routiers et ferroviaires afin d'éviter les accidents là où le risque est important	- De par son classement en zone naturelle (Na), l'ensemble du réseau hydrographique (cours d'eau et berges) est préservé. - Les zones humides, ayant un rôle régulateur et épurateur dans le cycle de l'eau et des flux trophiques, sont préservées en ce sens qu'elles sont recensées et situées en zone naturelle ou agricole (Azh ou Nzh), avec des prescriptions limitant très strictement toute construction. - Les continuités écologiques communales permettant les connexions entre les populations de loutres ont été identifiées et préservées par un classement en zone naturelle ou agricole.
Assurer l'entretien et la restauration du réseau hydrographique et la ripisylve en tenant compte de la biodiversité	
Faire respecter la réglementation existante sur l'eau et œuvrer pour une meilleure qualité de l'eau sur l'ensemble du bassin-versant de la Vilaine	
Favoriser la reconversion des cultures en prairies	
Optimiser la connexion entre les populations régionales	
Préserver la qualité de l'eau	
Conserver une mosaïque d'habitats humides	
Conserver des zones de quiétude	
Conserver, voire rétablir, la continuité du réseau hydrographique	
Maintien d'une population sédentaire sur le site (régularité d'indices de présence)	

Le fluteau nageant

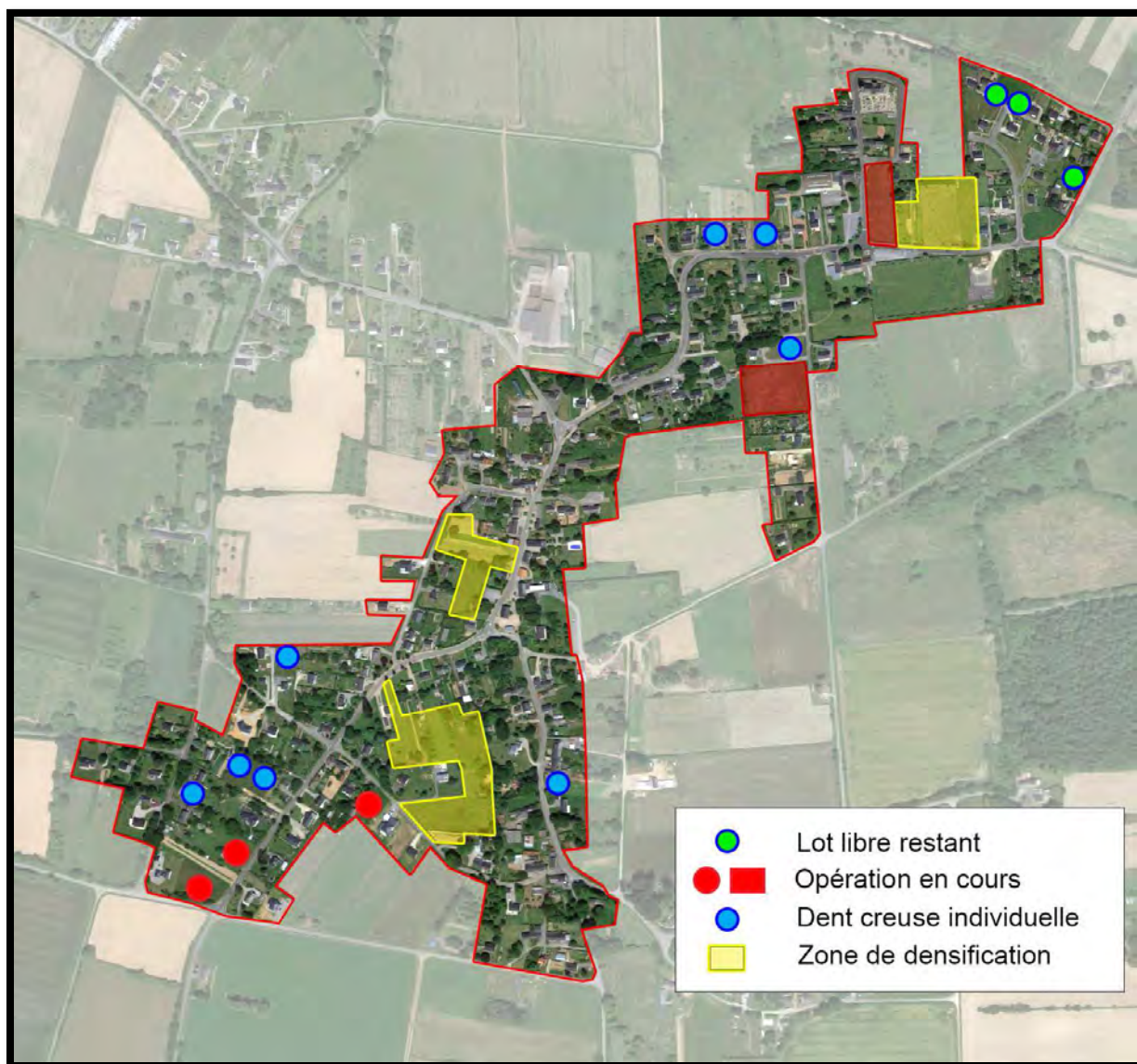
OBJECTIFS	MESURES DU PLU
Assurer un entretien de la ripisylve et des cours d'eau préservant la biodiversité	- De par son classement en zone naturelle (Na), l'ensemble du réseau hydrographique (cours d'eau et berges) est préservé.
Préserver cette espèce sur les tronçons de cours d'eau où elle a été répertoriée	

Les coléoptères (grand capricorne)

OBJECTIFS	MESURES DU PLU
Adopter un entretien des formations bocagères (taille en têtard notamment) favorable aux insectes d'intérêt communautaire répertoriés sur le site	- Les dispositions générales du PLU ne vont pas à l'encontre de l'entretien des formations bocagères. - Aucun boisement ou haie bocagère n'est classé en EBC, facilitant le renouvellement de ces entités. - Tous les boisements sont classés en zone naturelle en vue de leur protection. - 7,2 ha de boisements les plus fragiles (non soumis aux protections du code forestier) ainsi que 10,2 km de haies bocagères sont protégés au titre des éléments de paysage à préserver (L 151-13 du CU).
Assurer le renouvellement des haies et des boisements de chênes en intégrant la conservation des arbres sénescents ou dépérissant	
Conserver les formations bocagères arborées et arbres isolés	
Conserver les arbres sénescents, dépérissant ou morts sauf en cas de risque de sécurité publique	
Maintenir ces espèces dans le site	

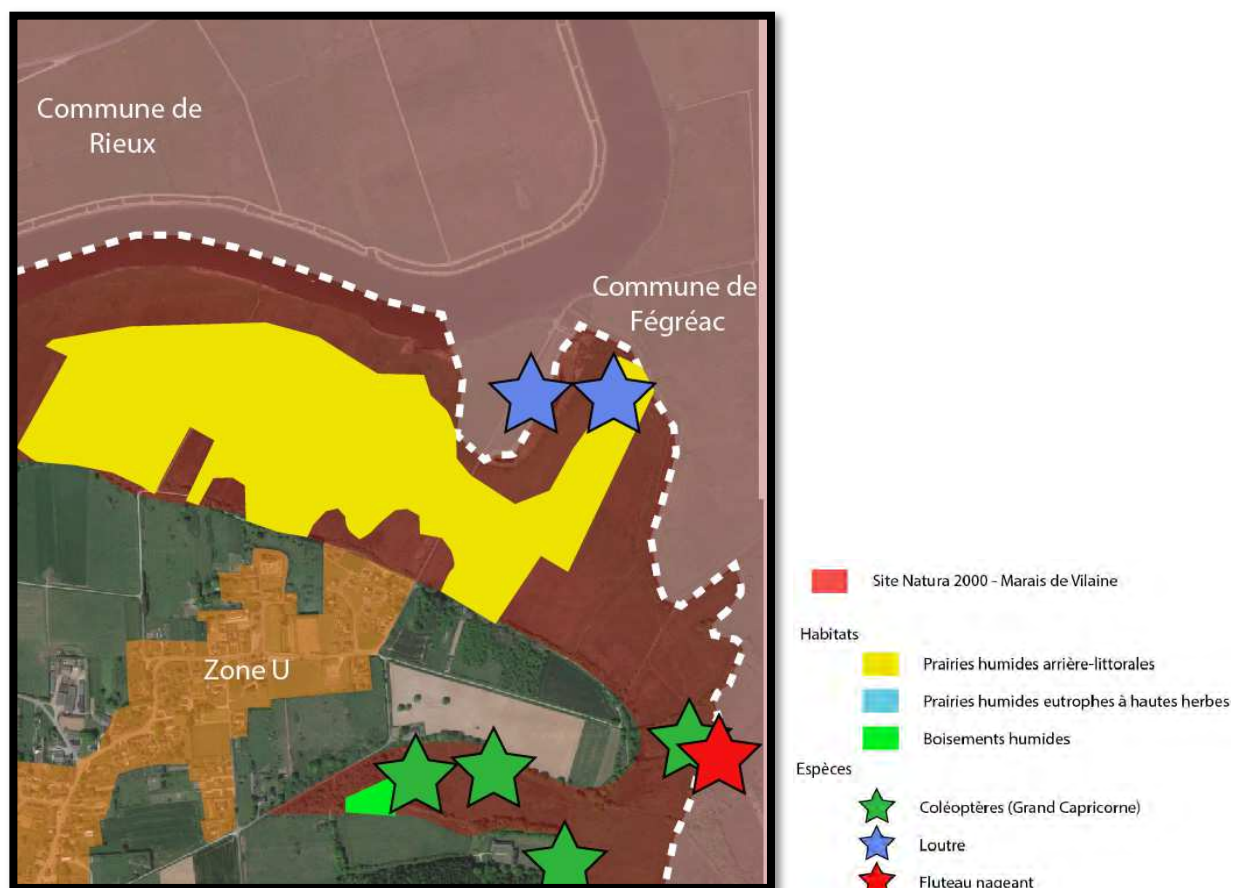
2.3 L'impact des zones constructibles sur le site Natura 2000

Le bourg de THÉHILLAC



La zone agglomérée de THÉHILLAC pourra accueillir une cinquantaine de constructions nouvelles en densification.

Cette grande enveloppe est située en limite du périmètre du site natura 2000.

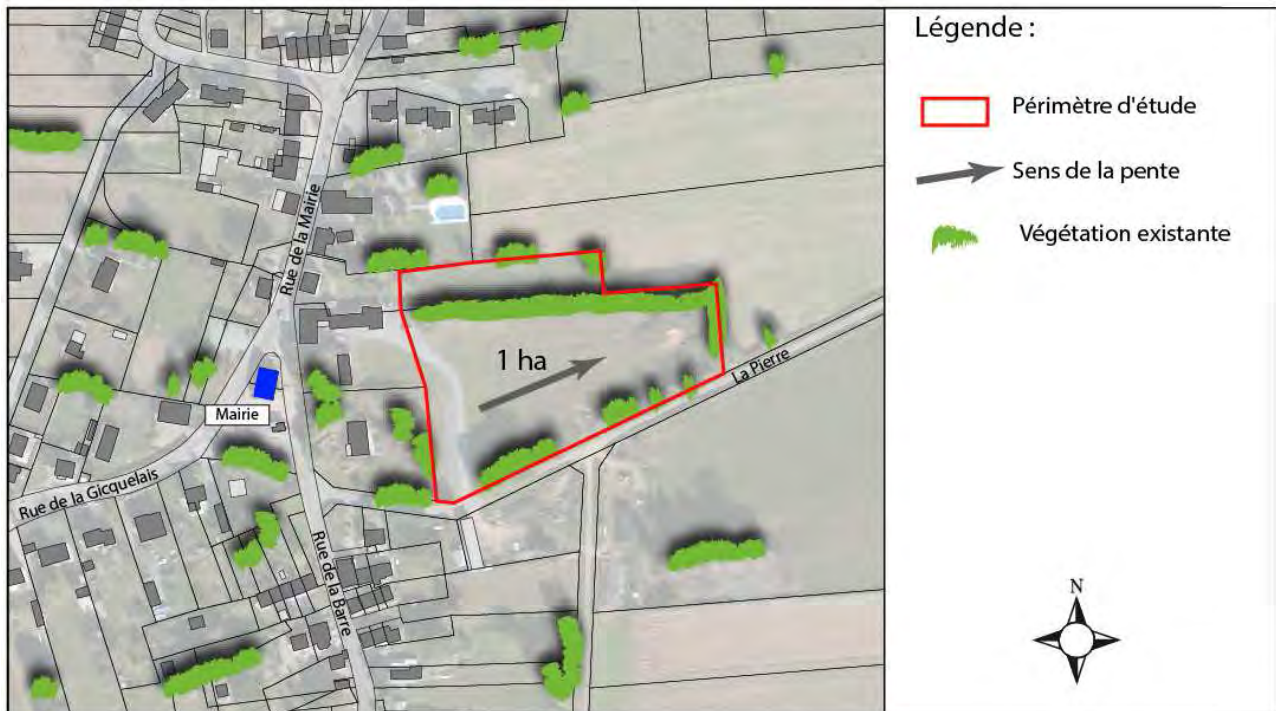


Occupation du sol	Incidences possibles	Mesures de limitation des incidences
Si elles ne sont pas actuellement utilisées en jardin d'agrément, les parcelles susceptibles d'être densifiées dans l'enveloppe agglomérée sont des prairies non exploitées.	- Augmentation du rejet d'eaux usées. - Dégradation des milieux humides et aquatiques. - Consommation des espaces agricoles et naturels	- Les limites de la zone agglomérée sont situées en dehors du site Natura 2000. - La densification permet une moindre consommation des espaces agricoles ou naturelles. - Les secteurs de densification les plus conséquents sont couverts par des OAP qui imposent la préservation ou l'intégration des boisements existant les plus intéressants. - Les zones humides et le réseau hydrographique ne seront pas directement impactés par l'urbanisation. Aucune zone humide n'est recensée sur ce terrain à urbaniser. Aucun cours d'eau ne traverse le bourg. - Les eaux usées seront traitées par des installations autonomes contrôlées par le SPANC.



Exemple de site de densification potentielle

Zone d'extension 1AU à vocation principale d'habitat





Accès au site de la zone AU

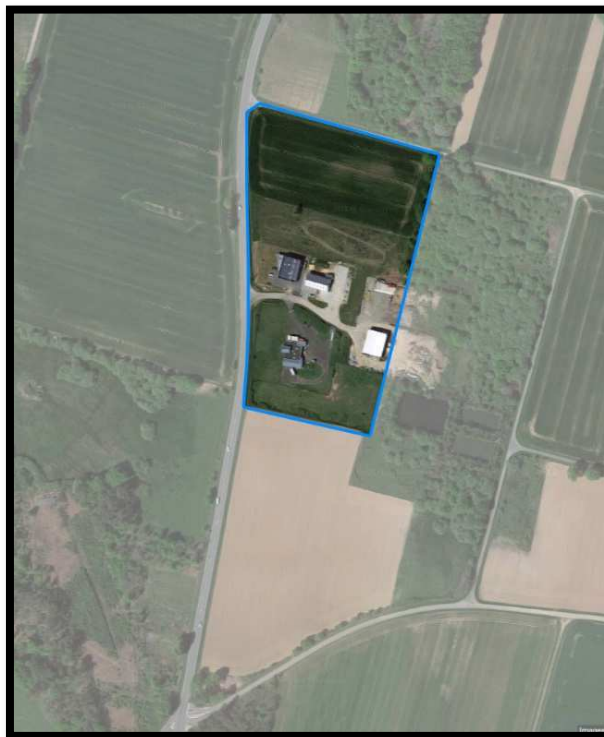


Des boisements périphériques peu qualitatifs

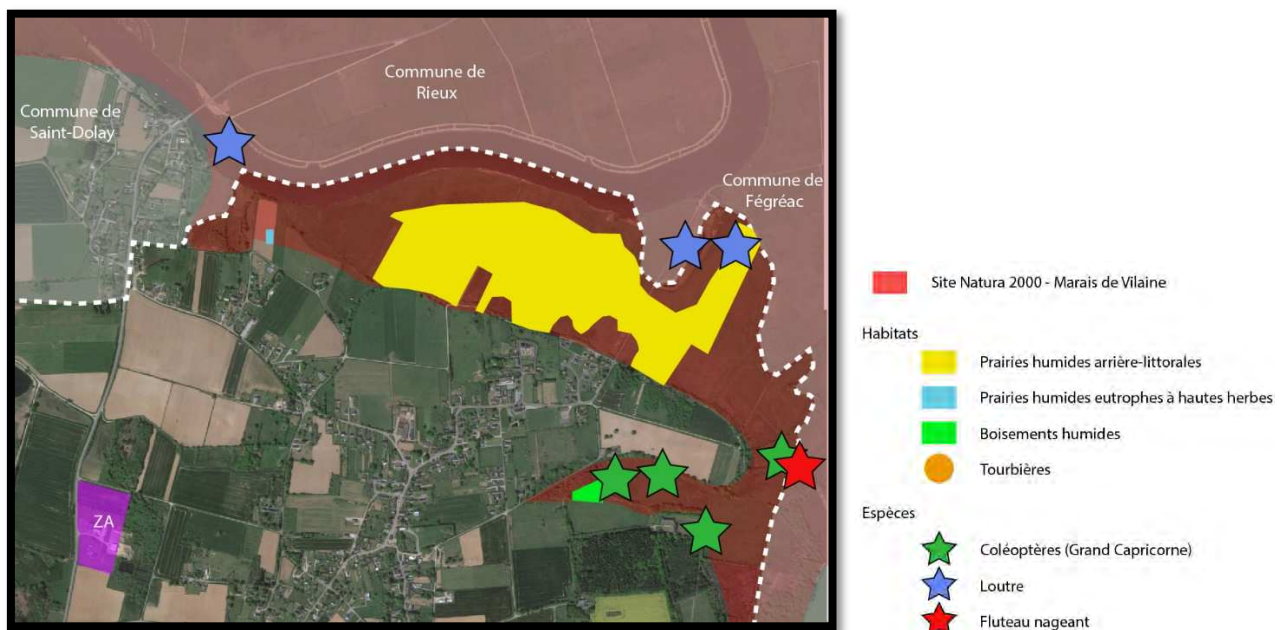
Occupation du sol	Incidences possibles	Mesures de limitation des incidences
Prairie non exploitée pouvant servir ponctuellement de stationnement.	- Augmentation du rejet d'eaux usées. - Dégradation des milieux humides et aquatiques. - Consommation des espaces agricoles et naturels	- Implanté en cœur de bourg, la zone à urbaniser n'est pas située dans le site Natura 2000. - Il existe des haies périphériques. Cependant elles sont très majoritairement composées de boisements peu qualitatifs d'un point de vue paysager et environnemental (nombreux conifères de type sapin). Aucun indice de présence d'espèces d'intérêt communautaire n'a été trouvé sur les autres essences. Cependant dans le cadre des OAP, les arbres situés au sud (le long de la rue de la Pierre) seront intégrés au projet d'aménagement. - Des filtres à caractère bocager seront à recomposer en lieu et place des conifères existants.

		- Les zones humides et le réseau hydrographique ne seront pas directement impactés par l'urbanisation. Aucun cours d'eau et aucune zone humide ne sont recensés sur ce terrain à urbaniser. - Les eaux usées seront traitées par des installations autonomes contrôlées par le SPANC.
--	--	---

Extension de la ZA des Brivaudais



Localisation de la zone artisanale – Vue depuis le nord en direction du sud

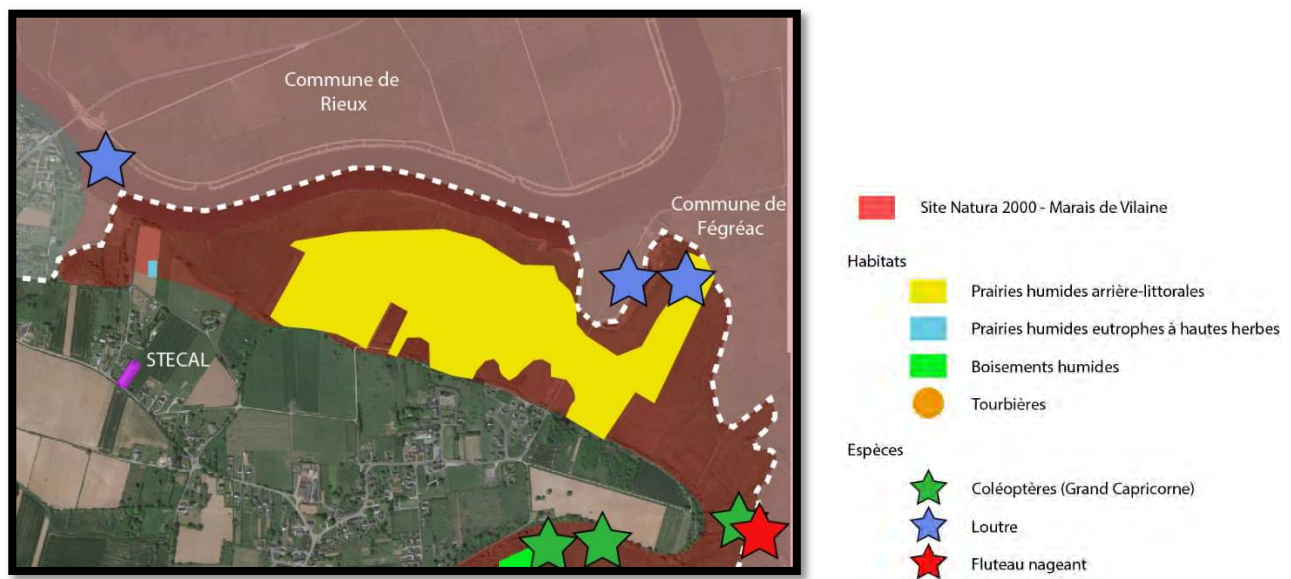


Localisation de la zone artisanale

Occupation du sol	Incidences possibles	Mesures de limitation des incidences
Parcelles exploitées.	- Augmentation du rejet d'eaux usées. - Dégradation des milieux humides et aquatiques. - Consommation des espaces agricoles et naturels	- Ce secteur est situé à plus de 1 km au nord du site Natura 2000. - Il existe des boisements périphériques. Ils sont classés en zone naturelle. - Les zones humides et le réseau hydrographique ne seront pas directement impactés par l'urbanisation. Aucun cours d'eau et aucune zone humide ne sont recensés sur ce terrain à urbaniser. - Les eaux usées seront traitées par des installations autonomes contrôlées par le SPANC. - Les rejets les plus nocifs feront l'objet d'un pré-traitement.

Le STECAL à vocation économique





Localisation du STECAL

Occupation du sol	Incidences possibles	Mesures de limitation des incidences
Activité de garage. Les sols sont artificialisés.	- Augmentation du rejet d'eaux usées. - Dégradation des milieux humides et aquatiques. - Consommation des espaces agricoles et naturels	- Ce secteur est situé à plus de 300 m au nord du site Natura 2000. - Les limites du STECAL ont été dessinées au plus près des parcelles déjà artificialisées. Aucune construction nouvelle ne pourra prendre place dans l'espace agricole avoisinant. - Les zones humides et le réseau hydrographique ne seront pas directement impactés par l'urbanisation. Aucun cours d'eau et aucune zone humide ne sont recensés sur ce terrain à urbaniser. - Les eaux usées seront traitées par des installations autonomes contrôlées par le SPANC. - Les rejets les plus nocifs feront l'objet d'un pré-traitement.

3 Le règlement du PLU au sein du site Natura 2000

3.1 Le zonage du PLU

La commune de THÉHILLAC était auparavant couverte par une carte communale. Ainsi, l'élaboration d'un plan local de l'urbanisme contribue à protéger les secteurs dans le périmètre du site Natura 2000 par le biais d'un zonage et d'un règlement écrit plus fins.

2 zones naturelles différentes peuvent être observées au sein du périmètre Natura 2000.

- ✓ 1 zone Na.
- ✓ 1 zone Nzh.

Zone Na

Sur l'ensemble de la commune, la zone Na couvre les boisements, les abords des cours d'eau, la zone inondable de la Vilaine ainsi que quelques habitations situées dans ces boisements. Les nouvelles constructions y sont globalement interdites. En revanche, les constructions existantes peuvent faire l'objet d'une extension mesurée et/ou d'un changement de destination et d'annexes sous conditions.

Le site Natura 2000 sur THÉHILLAC n'est occupé par aucune habitation, les possibilités de construire sont donc nulles et ne peuvent en aucun cas impacter un habitat protégé.

Zone Nzh

La zone Nzh couvre les zones humides situées dans des boisements ou dans la vallée de la Vilaine.

Les zones humides du site Natura 2000 sur THÉHILLAC sont toutes zonées en Nzh. Les possibilités de construire sont donc nulles et ne peuvent en aucun cas impacter un habitat protégé.

4 Analyse des effets

4.1 Les milieux naturels et la biodiversité

4.1.1 Constat

THÉHILLAC est une commune qui est dotée d'une carte communale, et donc soumise au Règlement National d'Urbanisme.

Concernant la préservation des espaces naturels et de la biodiversité, la commune est couverte par de multiples périmètres favorisant sa protection.

En effet, le territoire communal est partiellement couvert par le site Natura 2000 des Marais de Vilaine. Par la diversité des habitats d'intérêt communautaire que l'on y rencontre, ce site est l'un des plus intéressants de la partie sud-est de la région.

Il existe également trois ZNIEFF de type I et trois ZNIEFF de type 2.

Enfin, plusieurs corridors écologiques ont été identifiés sur la commune. On peut citer la vallée formée par Vilaine comme corridor principal. En effet, elle constitue un continuum de milieux naturels aquatiques et terrestres humides permettant la circulation d'espèces inféodées à ces conditions.

4.1.2 Scénario au fil de l'eau

La commune n'étant dotée que d'une carte communale, la collectivité n'a pas d'outils propres pour protéger les nombreux espaces naturels qui couvrent son territoire communal.

Ainsi, sans mise en œuvre du PLU, les constructions en dehors du bourg, à proximité ou dans des espaces remarquables pourraient voir le jour.

Rappel des objectifs du PLU

La commune s'engage à préserver les espaces naturels sensibles de la commune.

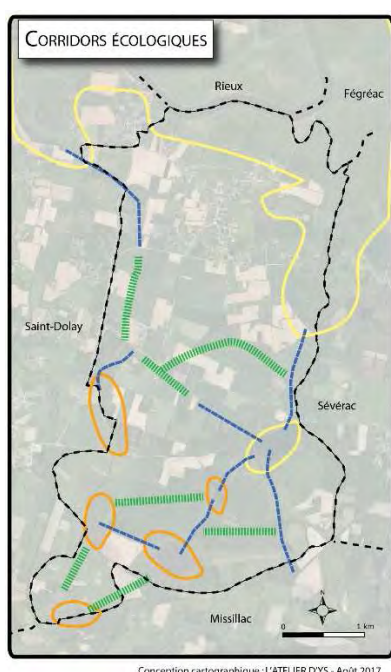
Pour ce faire, elle entend :

- garantir la protection des ZNIEFF et du site Natura 2000 en limitant les autorisations de constructions.
- préserver les zones humides en y interdisant les possibilités de construction, d'affouillement et d'exhaussement.
- préserver la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques.
- définir des zones agricoles dans lesquelles l'activité agricole peut se développer et l'extension des habitations existantes sera limitées.

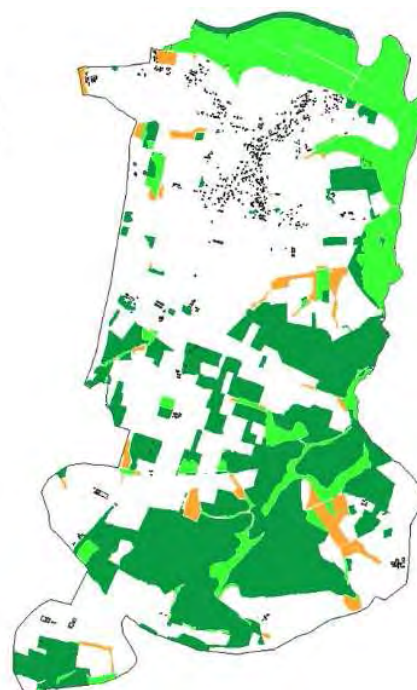
4.1.3 Incidences de la mise en œuvre du PLU et mesures d'évitement, de réduction ou de compensation s'il y a lieu

Incidences positives

- Les zones boisées ont été classées en zone naturelle (zone Na).
- Environ 1 km d'allée boisées et 1 arbres remarquables ont été définis espaces boisés classés.
- Par ailleurs, plus de 7 ha de boisements et 10 km de haies ont été protégés au titre de l'article L 151-19 (éléments de paysage à préserver).
- La zone agricole couvre la très grande majorité des parcelles cultivées du territoire communal ainsi que les constructions à usage agricole et habitations des tiers situées en dehors du bourg.
- Les élus ont veillé à limiter les constructions nouvelles à usage d'habitation en secteur agricole. Aucun village ou hameau ne pourra en accueillir. Les constructions existantes à vocation d'habitat pourront effectuer des extensions mesurées n'excédant pas 30% de l'emprise au sol de la construction existante.
- Le mitage sera interdit.
- Près de 220 hectares de zones humides inventoriées sont protégés par un zonage spécifique. Y sont interdits tous les modes d'occupation du sol et les aménagements, y compris les affouillements et exhaussements, à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides.
- Par ailleurs, les corridors écologiques et ZNIEFF de type 1, identifiés dans l'état initial de l'environnement, se sont traduits règlementairement par un classement majoritairement en zone naturelle.



Carte des corridors écologiques



Zone NA, Nzh et Azh du PLU

Incidences négatives

Aucune incidence négative notable.

Synthèse

La mise en œuvre du PLU est de nature à contrecarrer le scénario au fil de l'eau. La protection des espaces naturels les plus communs ou les plus remarquables sera renforcée.

La municipalité a respecté l'article L 101-2 du code de l'urbanisme selon lequel les espaces affectés aux activités agricoles et forestières ainsi qu'aux milieux naturels doivent être préservés.

4.2 Le paysage

4.2.1 Constat

Pour rappel, THÉHILLAC est une commune dotée d'une carte communale, et donc soumise au Règlement National d'Urbanisme.

D'un point de vue paysager, la commune n'est couverte par aucune servitude qui concoure à préserver ou mettre en valeur ses paysages pouvant être remarquables.

Malgré la qualité reconnue de son patrimoine paysager, la commune a subi lors de dernières décennies un mitage conséquent. Par ailleurs quelques éléments boisés pouvant être qualitatifs ont été supprimés légalement car n'étaient pas protégés.

4.2.2 Scénario au fil de l'eau

La commune étant dotée d'une carte communale, la collectivité possède des outils très limités pour :

- ✓ protéger ses éléments arbustifs les plus intéressants (absence d'EBC)
- ✓ maintenir des cônes de vue en direction de la vallée de la Vilaine (absence d'OAP)
- ✓ favoriser la densification et réduire le grignotage des terres agricoles ou naturelles (absence d'OAP).

Ainsi, sans mise en œuvre du PLU, les destructions observées pourraient se prolonger, la densification du bourg ne pourrait être mise en place, les derniers cônes de vues du bourg en direction de la vallée pourraient disparaître.

Rappel des objectifs du PLU

La préservation des espaces naturels est un axe fort pour THÉHILLAC dans son engagement à assurer le développement durable du territoire communal.

Pour ce faire, la commune entend :

- préserver la vallée de la Vilaine.
- identifier les cônes de vue en direction de la vallée depuis les zones à urbaniser du bourg.
- stopper les constructions à vocation d'habitat en dehors du bourg.
- mieux protéger le maillage bocager de qualité.

4.2.3 Incidences de la mise en œuvre du PLU et mesures d'évitement, de réduction ou de compensation s'il y a lieu

Incidences positives

- Le règlement du PLU n'a ciblé qu'une entité pouvant accueillir de nouvelles constructions à vocation d'habitat : l'enveloppe agglomérée du bourg et sa petite extension.
- D'autres éléments du Plan Local d'Urbanisme concourent également à la conservation du paysage dont :
 - ✓ le classement de la vallée dans son intégralité en zone naturelle.
 - ✓ le classement d'un arbre et d'environ 1 km d'allée boisées en EBC, et de plus de 7 ha de boisements et de 10 km de haies au titre de la Loi Paysage.

Incidences négatives

Aucune incidence négative notable.

Synthèse

La mise en œuvre du PLU est de nature à contrecarrer le scénario au fil de l'eau, à protéger les haies et boisements qui ne faisaient jusqu'à présent l'objet d'aucune protection.

La municipalité a donc bien respecté l'article L 101-2 du code de l'urbanisme selon lequel les paysages doivent être protégés.

4.3 La consommation d'espace

4.3.1 Constat

Lors de son histoire urbaine contemporaine, le bourg de THÉHILLAC s'est développé essentiellement le long des axes routiers du bourg mais également de manière diffuse dans les multiples petits hameaux existants.

Ce développement de l'habitat non planifié lors de la dernière décennie a consommé énormément d'espace agricole, avec une densité de l'ordre de 5 à 6 logements par hectare (voir chapitre précédent sur l'analyse de la consommation d'espaces).

4.3.2 Scénario au fil de l'eau

La commune étant dotée d'une carte communale, la collectivité n'a pas d'outils en main pour maîtriser la densité des opérations à vocation d'habitat sur son territoire. Ainsi, sans mise en œuvre du PLU, les tendances observées pourraient se prolonger.

Rappel des objectifs du PLU

Le PLU inscrit un développement affirmant une politique active en matière de gestion économe de l'espace :

- avec pour objectif d'assurer un renouvellement démographique tout en préservant son territoire et son identité, la municipalité a opté pour un développement urbain très majoritaire au cœur des espaces urbanisés du bourg. La parcelle classée en zone à urbaniser (AU) a été déterminée en s'appuyant sur les volontés précédentes (préservation des espaces agricoles et naturels, protection des milieux, sites et paysages) et sur l'objectif de protection de la population contre les risques naturels.
- il est prévu un développement urbain équilibré s'appuyant sur une densification du bourg et favorisant la proximité avec les commerces, les services et les équipements. La majeure partie des nouveaux logements sera réalisée à l'intérieur d'une opération d'ensemble régie par des orientations d'aménagement et de programmation.
- pour le développement de l'habitat, il est fixé un objectif de densité moyenne, à l'intérieur des opérations d'ensemble, de l'ordre de 12 logements par hectare alors qu'il a été en moyenne de 5-6 logements par hectare lors des 10 dernières années.
 - lors de la délimitation des zones, des compromis ont été faits afin de prendre en compte le paysage tout en ne favorisant pas un étalement urbain au détriment des espaces naturels et

agricoles. Au vu de la localisation et du dimensionnement de la zone à urbaniser, l'étalement urbain sera maîtrisé sur l'ensemble du territoire communal et la densification des parcelles déjà bâties rendue possible.

4.3.3 Incidences de la mise en œuvre du PLU et mesures d'évitement, de réduction ou de compensation s'il y a lieu

Incidences positives

- Réflexion et planification urbaine à long terme en prenant en compte les équilibres territoriaux actuels, la protection des sites naturels et des paysages (préservation de la trame verte et bleue) et l'espace accueillant les activités agricoles. Cette disposition s'accompagne réglementairement par la définition de zones inconstructibles ou quasi-inconstructibles (zones A et N) représentant 96% de la surface totale du territoire.
- Limitation de l'étalement urbain : un développement urbain concentré en grande partie dans le bourg assuré dans sa quasi-totalité dans une opération d'urbanisme d'ensemble. Optimisation des espaces de densification dans le bourg.
- Développement urbain diffus proscrit.
- Le zonage permet une extension de l'enveloppe agglomérée du bourg d'environ 1 ha et une extension de la ZA des Brivaudais d'environ 1,5 ha, alors que durant les 10 dernières années, le bourg s'est étendu sur plusieurs hectares.

Incidences négatives

Consommation d'environ 1,5 ha d'espace agricole pour permettre l'extension de la ZA des Brivaudais.

Synthèse

La mise en œuvre du PLU est de nature à contrecarrer le scénario au fil de l'eau, à protéger les équilibres territoriaux actuels et à maîtriser la consommation d'espace agricole sur la commune.

Les objectifs de densité affichés dans les orientations d'aménagement et de programmation permettront de consommer beaucoup moins d'espace comparativement à la tendance observée lors de la dernière décennie.

Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation s'il y a lieu

La prise en compte du développement durable dans le PLU a exigé une analyse la plus complète possible des sites concernés et des projets qui y sont envisagés, pour révéler à la fois les contraintes et richesses de chacun, et permettre de choisir l'emplacement le moins impactant sur les espaces agro-naturels de la commune.

Le PLU insiste sur la nécessité d'un renouvellement urbain de qualité, qui permette, tout en densifiant, une amélioration de la qualité de vie urbaine. Il conviendra de rester très vigilant dans son application pour garantir la qualité de ces opérations.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont une première réponse qui doit voir ensuite une traduction opérationnelle de leurs objectifs lorsque les projets d'urbanisation naîtront : densité, diversité des formes urbaines, renforcement de la trame verte, déplacements doux...

Enfin, il convient de rappeler que les zones U et AU du PLU couvriront 48,4 ha, celle de la carte communale couvraient 70 ha. Près de 21,6 ha seront donc reclassés en zone naturelle ou agricole. **Les secteurs à vocation d'habitat ne consommeront pas le moindre espace agricole.**

4.4 Les risques naturels

4.4.1 Constat

La commune de THÉHILLAC est soumise aux risques suivants :

Inondation

THÉHILLAC est concernée par le PPRn Inondation du bassin aval de la Vilaine, approuvé par arrêté préfectoral le 03 juillet 2002 et valant servitude d'utilité publique.

Le PPRI comporte des mesures d'interdiction, des prescriptions et des recommandations destinées à renforcer la sécurité des personnes, à limiter les dommages aux biens et activités existants, à éviter un accroissement des dommages dans le futur et à assurer le libre écoulement des eaux et la conservation des champs d'inondation. Il fixe ainsi des règles d'urbanisme, d'aménagement et de construction pour l'implantation des constructions nouvelles et les installations et bâtiments existants situées à l'intérieur de la zone inondée, ainsi que des mesures de prévention de protection et de sauvegarde, applicables au territoire soumis aux risques d'inondation par débordement de la Vilaine.

Ainsi, la très grande majorité des zones U se situe en dehors du périmètre du PPRI. Les quelques terrains concernés (rue du Port Billy) par ce risque inondation et classées en zone U sont frappées par les prescriptions réglementaires de ce PPRI.

Mouvements de terrain au titre du retrait-gonflement des argiles

La commune est partiellement couverte par ce risque, notamment le nord et l'est (aléa moyen).

Séisme

La commune est classée en niveau 2 (risque faible).

Le risque lié aux phénomènes météorologiques - Tempête et grains (vent)

Comme la majeure partie du territoire français située en façade maritime, la commune de THÉHILLAC est concernée par le risque de tempête. Elle a d'ailleurs fait l'objet d'un arrêté de catastrophe naturelle lié à cet aléa (tempête de 1987).

4.4.2 Scénario au fil de l'eau

Inondation

Le PPRNI ayant été approuvé par arrêté préfectoral en 2002 et valant servitude d'utilité publique, aucune construction nouvelle ne pourra voir le jour dans ce périmètre.

4.4.3 Incidences de la mise en œuvre du PLU et mesures d'évitement, de réduction ou de compensation s'il y a lieu

Incidences positives

Inondation

- Une inconstructibilité stricte (zone N) est définie aux abords des cours d'eau mais également des zones de protection de la biodiversité.
- Le PLU souhaite préserver la trame bleue (fonds de vallons, cours d'eau et zones humides) en appréhendant de manière large et anticipée le risque d'inondation.
- Au travers d'un modèle de développement tourné vers les opérations d'ensemble, le PLU cherche aussi à avoir une approche raisonnée et intégrée de la gestion des eaux pluviales.

Incidences négatives

- L'imperméabilisation des sols, engendrée par les constructions nouvelles ainsi que les infrastructures nécessaires permettant de les desservir, peut entraîner une augmentation des vitesses d'écoulement, une diminution des temps de concentration et une augmentation des débits ruisselés.

Synthèse

Avant mesures de réduction ou de compensation, on peut considérer la mise en œuvre du PLU de THÉHILLAC comme positive car améliorant et clarifiant la situation actuelle.

Le mode de développement de THÉHILLAC, tourné vers des opérations d'ensemble, mènera à une prise en compte globale de la gestion des eaux pluviales.

Enfin, en reportant le périmètre du PPRN inondation sur le règlement graphique du PLU, le pétitionnaire bénéficiera d'une information claire sur la localisation de ce risque.

Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation s'il y a lieu

La mise en place d'un schéma directeur des eaux pluviales est en cours. Ceci devrait permettre de mieux maîtriser les effets du ruissellement vers les zones inondables.

4.5 La ressource en eau

4.5.1 Constat

Le bassin versant auquel appartient THÉHILLAC est soumis au SDAGE Loire-Bretagne, approuvé le 18 novembre 2009. Quinze orientations fondamentales ont été définies :

1. Repenser les aménagements de cours d'eau
2. Réduire la pollution par les nitrates
3. Réduire la pollution organique
4. Maîtriser la pollution par les pesticides
5. Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses

6. Protéger la santé en protégeant l'environnement
7. Maîtriser les prélèvements d'eau
8. Préserver les zones humides et la biodiversité
9. Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
10. Préserver le littoral
11. Préserver les têtes de bassin versant
12. Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau
13. Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
14. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
15. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Le règlement du SAGE Vilaine, approuvé le 2 juillet 2015, s'articule autour de 7 articles :

- 1 Protéger les zones humides de la destruction.
- 2 Interdire l'accès direct du bétail au cours d'eau.
- 3 Interdire le carénage sur la grève et les cales de mise à l'eau non équipées.
- 4 Interdire les rejets directs dans les milieux aquatiques des effluents souillés des chantiers navals et des ports.
- 5 Interdire le remplissage des plans d'eau en période d'étiage.
- 6 Mettre en conformité les prélèvements existants.
- 7 Interdire le remplissage des plans d'eau en période d'étiage

Les principales sources de pollution qui dégradent la ressource en eau ont pour origine les rejets domestiques, les eaux pluviales et l'activité agricole. Ces pollutions engendrent une dégradation de la qualité des eaux qui peut avoir un impact négatif non seulement sur la santé publique, mais aussi sur les écosystèmes aquatiques. Le développement de l'habitat et des activités est susceptible d'accroître la pression sur la ressource en eau.

Considérant ces enjeux, les objectifs du PLU sont les suivants en matière de gestion de l'eau :

- le respect de la réglementation au travers de la définition de la trame bleue.
- la protection des ressources en eau potable (assurance de la suffisance, de la qualité et de la pérennité de la ressource, maîtrise de l'alimentation).

Cela passe notamment par :

- le raccordement au réseau existant des futures constructions.
- la sensibilisation menée à plus grande échelle auprès des populations sur les moyens pratiques à mettre en œuvre pour économiser l'eau potable (récupération des eaux pluviales).
- l'évaluation ou la réflexion de la part des services gestionnaires (syndicats) sur la disponibilité et la pérennité des ressources en eau potable avant toute extension d'urbanisation.
- la protection des zones humides des diverses pressions exercées (usages, développement urbain...) au travers du règlement littéral et graphique du PLU.

En outre, le PADD a pris en considération la capacité d'accueil du bourg (capacité de traitement des eaux usées à la parcelle, d'eau potable, des impacts sur les milieux naturels, notamment aquatiques) avant de définir la zone à urbaniser.

4.5.2 Incidences de la mise en œuvre du PLU et mesures d'évitement, de réduction ou de compensation s'il y a lieu

Incidences positives

- Le développement urbain, concentré dans le bourg, est majoritairement prévu par le biais d'opérations d'ensembles. Toutes les nouvelles constructions seront assainies individuellement.
- Développement urbain diffus proscrit : aucun hameau et écart ne permet de nouvelles constructions, donc aucun foyer nouveau ne nécessitera de système d'assainissement autonome à l'exception des éventuels changements de destination.
- Les espaces naturels aquatiques (milieux humides, étangs, abords des cours d'eau) sont strictement protégés réglementairement.
- Les sols du bourg et de la ZA des Brivaudais sont aptes à recevoir des installations autonomes.

Incidences négatives

- Les incidences négatives dans le domaine de l'eau sont liées aux pressions nouvelles générées par le développement du territoire. Ainsi, l'accueil de nouveaux habitants suppose des besoins supplémentaires en eau potable.
- L'augmentation de population prévue influencera la quantité des rejets à traiter et donc la pression sur le milieu récepteur.
- L'imperméabilisation des sols, engendrée par les constructions nouvelles ainsi que les infrastructures nécessaires permettant de les desservir, peut entraîner une augmentation des vitesses d'écoulement, une diminution des temps de concentration et une augmentation des débits ruisselés.

Synthèse

La croissance modérée de la population va augmenter les besoins liés à l'eau : production et alimentation en eau potable, assainissement individuel des eaux usées, traitement des eaux pluviales. Néanmoins, on peut considérer la mise en œuvre du PLU de THÉHILLAC comme sans incidence étant donné que les sols et équipements (réseaux potable et pluviale) pourront répondre aux besoins futurs concernant l'alimentation et l'assainissement des eaux usées et pluviales.

Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation s'il y a lieu

La mise en place d'un schéma directeur des eaux pluviales est en cours sur la commune.

4.6 Les déplacements

4.6.1 Constat

Commune rurale proposant quelques emplois, commerces et services, THÉHILLAC présente un profil de territoire particulier au regard des enjeux de déplacements :

- besoins de migrations quotidiennes vers l'extérieur pour les populations résidentes.
- besoins de déplacements pour les foyers situés sur le territoire rural dans les écarts et hameaux.

4.6.2 Scénario au fil de l'eau

Sans mise en œuvre du PLU, la diffusion de logements dans les hameaux se prolongera, générant des déplacements automobiles plus importants que dans le cadre d'aménagements centralisés dans le bourg accompagnés d'orientations d'aménagement et de programmation qui prévoient le développement de liaisons douces et limitent ainsi les besoins de déplacements automobiles.

Rappel des objectifs du PLU

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 des plus empruntés et des plus adéquats pour satisfaire à la fois un trafic de transit et de desserte (RD 176 traversant le bourg).

D'autre part, le PLU permet de créer des liaisons douces (via les orientations d'aménagement et de programmation et les emplacements réservés) qui serviront à la fois aux usages de déplacements quotidiens ainsi qu'aux activités de promenade.

Enfin, rappelons que dans le but de limiter ces déplacements, l'urbanisation future de THÉHILLAC sera privilégiée le plus proche possible des équipements, commerces et services (toutes les nouvelles constructions de logements sont envisagées dans le bourg).

4.6.3 Incidences de la mise en œuvre du PLU et mesures d'évitement, de réduction ou de compensation s'il y a lieu

Incidences positives

- L'urbanisation prévue dans le PLU vise à maîtriser la consommation foncière et favoriser la compacité urbaine. Cette disposition limite les besoins de déplacements vers le bourg et ses équipements, services, commerces et emplois. A ce titre, il s'agit d'une amélioration par rapport au scénario au fil de l'eau.
- Les outils du PLU (orientations d'aménagement et de programmation et emplacements réservés) répartissent de manière homogène les flux et encouragent l'usage des modes doux : programmation de voies partagées et de liaisons douces permettant de mettre en lien la zone à urbaniser avec le bourg et les équipements publics, les commerces et les secteurs d'habitat existants.

Incidences négatives

- L'augmentation de population, même si elle est accompagnée de la mise en place de transports alternatifs à l'automobile, est une source potentielle d'augmentation des contraintes et des nuisances en termes de déplacements (qualité de l'air, bruit, sécurité pour le piéton).

Synthèse

Le projet de développement de THÉHILLAC, notamment au regard de la construction de nouveaux logements, a plusieurs effets aux incidences à la fois positives et négatives :

- Peu d'accroissement des besoins de déplacements dans les hameaux.
- Accroissement des besoins de déplacements dans et depuis le bourg pour lequel le PLU propose des solutions alternatives à la voiture (modes doux).

Au final, la mise en œuvre du PLU aura une incidence plutôt positive pour le territoire.

Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation s'il y a lieu

Le PLU, au regard des dispositions évoquées ci-avant, aura des effets globalement positifs sur les déplacements. Aucune mesure n'est donc envisagée.

4.7 Le climat, la qualité de l'air et la maîtrise de l'énergie

4.7.1 Constat

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 :

- ✓ L'extension urbaine à vocation d'habitat est située à proximité immédiate du centre-bourg.
- ✓ Les déplacements doux seront favorisés grâce à l'aménagement de liaisons douces au sein du bourg et de la zone à urbaniser.
- ✓ Le recours aux énergies renouvelables est autorisé.

4.7.2 Incidences de la mise en œuvre du PLU et mesures d'évitement, de réduction ou de compensation s'il y a lieu

Incidences positives

- L'urbanisation prévue dans le PLU vise à limiter l'étalement urbain et favoriser la compacité urbaine. Cette disposition limite les besoins de déplacements vers le bourg et ses équipements, services et commerces. A ce titre, il s'agit d'une amélioration par rapport au scénario au fil de l'eau.
- Le règlement du PLU ne fait pas obstacle aux architectures bioclimatiques et au recours aux énergies renouvelables.
- Les outils du PLU (orientations d'aménagement et de programmation et emplacements réservés) répartissent de manière homogène les flux et encouragent l'usage des modes doux : programmation de liaisons piétons-cycles permettant de les mettre en lien avec le bourg, les équipements, les commerces et les secteurs d'habitat existants.

Incidences négatives

- L'augmentation du trafic routier liée à l'aménagement de la zone d'urbanisation future sera à l'origine d'une légère augmentation des émissions de gaz à effet de serre, ce qui entraînera une dégradation de la qualité de l'air.
- L'aménagement de nouveaux logements (qui seront chauffés) va aussi entraîner une émission de gaz.
- Néanmoins, le PLU permettra de réduire ces émissions au travers d'actions concrètes en matière de déplacements et en matière de performances énergétiques des bâtiments neufs (voir incidences

positives) qui seront soumis à l'application de la réglementation thermique.

Synthèse

La croissance de la population va générer de nouveaux besoins en énergie, contribuant aussi à l'émission de polluants dans l'air. Le caractère limité des développements envisagés, leur étalement dans le temps (où d'autres législations s'appliqueront) et le recours à des alternatives plus durables en matière de déplacements et de construction permettant de compenser ces nouveaux rejets, amène à conclure que les effets sur la qualité de l'air ne seront que légèrement négatifs.

Concernant les consommations énergétiques, l'augmentation des besoins sera compensée par l'application de la réglementation thermique.

Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation s'il y a lieu

Il ne s'agit pas de mesures en soi mais l'application de la réglementation thermique RT 2012 entrée en vigueur au 1er janvier 2013.

L'objectif fixé par la RT 2012 : les besoins énergétiques couvrant le chauffage et le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, la ventilation, l'éclairage et les auxiliaires doivent être inférieurs à 55 kWh/m²SHONRT/an en énergie primaire. Afin de satisfaire cette obligation, les constructions doivent profiter au maximum des apports solaires et bénéficier d'une forte isolation thermique et d'une ventilation adaptée. La RT 2012 impose la justification des performances énergétiques au dépôt du permis de construire et à l'achèvement des travaux. La conformité à cette réglementation impose donc la réalisation d'une étude thermique réglementaire RT 2012. Seule cette étude réglementaire permet de montrer que le niveau de performance est atteint. L'étude RT 2012 doit être réalisée avant le dépôt de la demande de permis de construire, elle a aussi un rôle d'aide à la conception.

Conclusion

D'une manière générale, la commune a mis en œuvre un certain nombre de mesures pour permettre de limiter les risques d'impact de l'urbanisation sur le site Natura 2000 « Marais de Vilaine » :

- aucune urbanisation à vocation d'habitation en dehors du bourg.
- une extension très limitée de la zone urbaine, ce qui traduit une certaine volonté d'économie d'espace de la part de la collectivité.
- la sauvegarde des entités naturelles et agricoles sur l'ensemble du territoire communal.
- la préservation des zones humides et de certains boisements et plus généralement des continuités écologiques.

En résumé, le choix que les élus ont fait de réaliser un Plan Local d'Urbanisme va bien dans le sens d'une préservation du territoire communal.

CHAPITRE 9

COMPATIBILITÉ AVEC LES LOIS ET DOCUMENTS SUPÉRIEURS

1 La compatibilité avec les lois et les principes généraux du code de l'urbanisme

Article L 101-2 du code de l'urbanisme

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

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

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

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

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

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

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

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

1.1 Le principe d'équilibre

Le PADD de THÉHILLAC met en place, à l'échelle de la commune, une politique équilibrée entre renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé et revitalisation du bourg (densification de plusieurs secteurs, comblement des dents creuses et apport d'une nouvelle population au cœur même du bourg découlant du renouvellement urbain).

Dans ce cadre, les espaces naturels sont pris en compte et les espaces agricoles sont préservés, puisque seule une zone d'extension urbaine à vocation d'habitat et une réorganisation de la zone à vocation économique sont envisagées.

1.2 Les entrées de ville

Le bourg possède des entrées de ville est et sud étirées. Le PADD de THÉHILLAC, du fait de la localisation des futures zones constructibles, va à l'encontre de ce phénomène d'urbanisation linéaire le long des voies.

1.3 La diversité des fonctions et la mixité sociale

1.3.1 La diversité des fonctions urbaines et rurales

La commune a souhaité intégrer dans son PLU l'ensemble des fonctions déjà existantes afin de permettre leur maintien, voire leur développement. On retrouvera ainsi dans le projet communal des zones pouvant accueillir de l'habitat, des activités peu nuisibles, des commerces, mais aussi des zones à vocation d'équipements, des zones spécifiques vouées à l'activité économique ou encore agricole.

1.3.2 La mixité sociale dans l'habitat

Par les choix réalisés et leur application future dans les opérations d'aménagement, THÉHILLAC a pour souhait de rééquilibrer le parc de logements aujourd'hui constitué essentiellement de maisons individuelles occupées par des propriétaires. Pour ce faire, la commune souhaite encadrer le développement des opérations futures, notamment par le biais d'orientations d'aménagement et de programmation prescriptrices.

1.4 Les objectifs

1.4.1 La répartition géographique équilibrée des fonctions

Le PADD de THÉHILLAC va dans le sens d'une répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, en permettant l'ensemble de ces fonctions en zone urbaine.

1.4.2 L'amélioration des performances énergétiques

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, des règles seront inscrites leur permettant la réalisation de nouveaux modes d'isolation ou l'utilisation de nouvelles sources d'énergies.

1.4.3 Le développement des communications électroniques

Le projet de PLU, en centralisant le développement des activités et de l'habitat, permettra de favoriser le développement des communications électroniques.

1.4.4 La diminution des obligations de déplacements motorisés

Le PADD intègre les problématiques liées aux déplacements. Le projet permettra le développement des cheminements doux et limitera les déplacements du fait de la concentration majoritaire 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.

1.5 Le respect de l'environnement

1.5.1 La sécurité et la salubrité publiques

Afin d'assurer la sécurité et la salubrité publiques, la localisation de la zone d'extension urbaine a été définie en tenant compte de la desserte des futures constructions et de la problématique des nuisances sonores.

1.5.2 La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature

La localisation des zones urbaines à vocation d'habitat a été définie en tenant compte de la Vilaine et de sa zone inondable, des sites industriels et de service susceptibles d'être affectés par une pollution des sols (BASIAS).

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

Le projet de la commune prévoit la mise en valeur et la protection des différents espaces naturels et des haies. Cette protection et cette mise en valeur permettront également la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Pour la protection de l'ensemble des ressources, le projet souhaite limiter les impacts négatifs sur l'environnement. Pour y parvenir, il s'appuie sur une politique de limitation de l'étalement urbain et de protection des ressources agricoles.

Le PLU met en place une protection des boisements par le biais des espaces boisés classés qui concernent 1 arbre remarquable et 910 mètres d'allées boisées, ainsi que par le biais de la Loi Paysage, qui sera appliquée sur 10,2 km de haies ainsi que 7,2 ha de boisements.

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

Pour répondre à ces objectifs, le PADD de la commune agit sur plusieurs domaines :

- Habitat : préconisation du recours aux énergies renouvelables, possible densification des espaces bâtis.
- Déplacements : définition d'un maillage de cheminements doux permettant d'inciter à de nouveaux types de déplacements pour les déplacements courts.

2 La 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 l'élaboration du PLU. Le PADD et sa traduction réglementaire 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 Redon et Vilaine.
- ✓ Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Pays de Redon.
- ✓ Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département du Morbihan.

2.1 Le SDAGE Loire-Bretagne

THÉHILLAC est incluse dans le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne, approuvé le 18 novembre 2009, dont la mission est d'aider financièrement et techniquement les actions d'intérêt général au service de l'eau et de l'environnement du bassin : la lutte contre la pollution des eaux, la protection et la restauration des ressources en eau (rivières, plans d'eau, nappes, eaux littorales) et des milieux aquatiques.

Quinze orientations fondamentales ont été définies :

1. Repenser les aménagements de cours d'eau
2. Réduire la pollution par les nitrates
3. Réduire la pollution organique
4. Maîtriser la pollution par les pesticides
5. Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
6. Protéger la santé en protégeant l'environnement
7. Maîtriser les prélèvements d'eau
8. Préserver les zones humides et la biodiversité
9. Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
10. Préserver le littoral
11. Préserver les têtes de bassin versant
12. Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau
13. Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
14. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
15. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Le PLU de THÉHILLAC, à son échelle, ne vient pas à l'encontre de ces orientations. Il prend notamment en compte les orientations fondamentales de protection de l'environnement, de préservation des zones humides (inventaire réalisé) et de la biodiversité en encadrant les possibilités d'urbanisation.

2.2 Le SAGE Vilaine

THÉHILLAC 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 :

1. Protéger les zones humides de la destruction.
2. Interdire l'accès direct du bétail au cours d'eau.
3. Interdire le carénage sur la grève et les cales de mise à l'eau non équipées.
4. Interdire les rejets directs dans les milieux aquatiques des effluents souillés des chantiers navals et des ports.
5. Interdire le remplissage des plans d'eau en période d'étiage.
6. Mettre en conformité les prélèvements existants.
7. Interdire le remplissage des plans d'eau en période d'étiage.

Parmi les objectifs transversaux du SAGE Vilaine, deux d'entre eux ont particulièrement pris en compte dans le cadre du PLU :

- Protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme : un inventaire des zones humides a été réalisé avant la révision du PLU, dont les données ont été reportées au règlement (graphique et littéral) du PLU.
- Protéger et agir contre les inondations : aucune construction nouvelle ne pourra être édifiée dans les zones identifiées dans le PPRI.

2.3 Le SCoT du Pays de Redon et Vilaine

Le SCoT du Pays de Redon et Vilaine s'articule autour de trois grands chapitres déclinés en onze thèmes :

UNE COHERENCE URBAINE PRESERVANT LES GRANDS EQUILIBRES TERRITORIAUX

1. Une typologie urbaine et villageoise valorisant une nouvelle organisation du territoire
2. Un projet de territoire protégeant et valorisant les espaces et sites naturels, agricoles et urbains
3. Un projet de territoire protégeant et valorisant les grands paysages
4. Un projet de territoire se préservant des risques

LES DYNAMIQUES ET LES EXIGENCES DU PROJET

5. Accueillir les populations nouvelles
6. Développer un cadre de vie durable
7. Un projet de territoire maîtrisant les déplacements et donnant toute sa place aux transports publics
8. Un projet de territoire durable
9. Développer la qualité de l'accueil autour de grands axes de développement touristique

LE DEVELOPPEMENT DE L'ATTRACTIVITE TERRITORIALE

10. Un projet de territoire innovant
11. Un projet de territoire de qualité

Le PLU de THÉHILLAC est compatible avec le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT du Pays de Redon et Vilaine et les documents graphiques qui lui sont assortis. Plus précisément, le PLU de THÉHILLAC respecte les orientations suivantes :

- Respecter un objectif de densité de 12 logements à l'hectare minimum,
Traduction dans le PLU : objectif de 12 logements par hectare minimum affiché dans les OAP.
- Assurer une densification de l'ordre de 15% des nouveaux logements,
Traduction dans le PLU : objectif affiché de 84% en densification.
- Préserver les grands paysages des marais de Vilaine.
Traduction dans le PLU : Préservation des zones humides et classement en zone naturelle des marais de Vilaine.

2.4 Le PLH de la Communauté de Communes du Pays de Redon

Le PLH de la Communauté de Communes du Pays de Redon repose sur 5 axes :

1. Mener une politique ambitieuse de reconquête du parc ancien
2. Poursuivre le développement de l'offre de logements en intégrant les principes d'un aménagement durable
3. Accompagner le développement d'une offre de logements diversifiée
4. Apporter des réponses adaptées aux publics spécifiques
5. Organiser la gouvernance, le suivi et l'animation du PLH.

Le PLU de THÉHILLAC est compatible avec ces orientations.

2.5 Le SDTAN du département du Morbihan

Depuis la loi Grenelle II, les documents d'urbanisme déterminent, à l'échelle locale, les conditions permettant d'assurer le développement des communications électroniques.

A ce titre, l'étude du PLU doit prendre en compte les principes du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département du Morbihan qui a été approuvé en décembre 2011.

La prise en compte de ce schéma a contribué aux choix de zones propices d'aménagement (au sein de l'agglomération) 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 totale en nombre d'habitants	INSEE	2013	560
Habitat	Nombre de logements sur la commune	INSEE	2013	311
	Nombre de logements autorisés	Mairie SITADEL	2005-2015	60 logements
	Typologie des logements produits	Mairie SITADEL	2005-2015	100% individuels purs
	Parc total de résidences principales	INSEE	2013	238 (76,5%)
	Parc total de logements vacants	INSEE	2012	32 (10,3%)
	Densité moyenne en zone AU	Mairie	-	-
Consommation de l'espace	Ratio nombre de logements créés en zone AU / nombre de logements créés dans une autre zone	Mairie	-	-
	Volumes d'eau consommés par habitant et par "gros consommateurs"	Syndicat AEP	-	-
Eau potable	Qualité de l'eau distribuée	Syndicat AEP	-	-
Assainissement	Nombre de constructions raccordées	Mairie	2016	Aucune
	Qualité de l'eau rejetée	Mairie	-	-
	Nombre de dossiers de mise aux normes des assainissements autonomes	Mairie SPANC	-	-
Déplacements	Linéaire de liaisons douces réalisées	Mairie	-	-
	Nombre de véhicules/jour sur les RD	Conseil Départemental	2014	RD 114 : 3 213 RD 176 : 465 RD 34 : 905
	Pourcentage de mobilité professionnelle	INSEE	2013	74,8%

Zones d'activités	Nombre de PC accordés, localisation et surface créée dans les zones UI	Mairie	-	-
Emploi	Nombre d'actifs occupés sur la commune	INSEE	2013	237
Activité agricole	Nombre de sièges d'exploitation agricole sur la commune	Mairie	2013	7
	SAU	RGA	2010	638 ha
Biodiversité	Superficie de zones humides protégées	Mairie	2011	2752, ha avec les plans d'eau
	Surface des habitats prairies humides arrière-littorales (1410)	Mairie	2016	40 ha
	Surface des habitats prairies humides eutrophes à hautes herbes (6430)	Mairie	2016	1 500 m ²
	Surface des habitats boisements humides (91E0)	Mairie	2016	6 300 m ²
	Surface, linéaire ou éléments isolés protégés	Mairie	2016	7,2 ha de boisements et 10,2 km de haies bocagères 1 arbre remarquable ainsi que 910 mètres d'allée boisées en EBC