



Plan Local d'Urbanisme de THÉHILLAC

N° 2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables

COMMUNE DE THÉHILLAC





SOMMAIRE

Avant-propos

p.4

Les enjeux de THÉHILLAC

p.5

1. Centraliser l'urbanisation à venir

p.6

2. Conforter le cadre de vie Théhillacois

p.8

3. Pérenniser l'activité économique

p.9

4. Protéger l'environnement et sauvegarder les paysages de grands marais

p.10



AVANT-PROPOS

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est issu de loi Solidarité et Renouvellement Urbain, promulguée en décembre 2000. Il a pour objectif de traduire le projet d'aménagement et de développement durables de la commune sur une période de 10 ans. La loi «Grenelle II» et la loi ALUR (pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renové) y apportent un certain nombre de modifications concernant la protection de l'activité agricole et de l'environnement, ainsi que l'urbanisation hors agglomération.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune de THÉHILLAC sera le fondement du futur PLU. C'est à partir de ses objectifs que sera ensuite établi le règlement du PLU, qui porte sur l'utilisation des sols et les principes de construction.

Le PADD s'inscrit dans une perspective de développement durable, et se doit de viser à atteindre ces objectifs inscrits dans le code de l'urbanisme :

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.

Deux mois au minimum avant l'arrêt du projet de PLU, un débat doit avoir lieu en Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Le document suivant a été conçu afin d'alimenter ce débat.



LES ENJEUX DE THÉHILLAC

Le diagnostic territorial et l'analyse de l'état initial de l'environnement de la commune de THÉHILLAC ont permis de faire ressortir différents enjeux et besoins :

DÉMOGRAPHIE

Depuis 1999, THÉHILLAC a vu sa population croître en raison notamment d'un excédent du solde naturel : il y a eu plus de naissances que de décès. Cependant, on observe également que la population a tendance à vieillir.

Comment continuer à répondre à ce besoin en logements et conforter ainsi l'accueil de cette nouvelle population ? Quels types de logements créer, particulièrement pour les personnes âgées ?

HABITAT

On constate que le rythme de construction a explosé entre 1999 et 2009, atteignant une moyenne de plus de 5 logements par an lors de cette période.

Par quels moyens peut-on rectifier l'inadéquation entre, d'un côté, une offre en logements plus grands et, de l'autre, des ménages demandeurs plus petits en raison du phénomène de desserrement des ménages ?

ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

La commune de THÉHILLAC est avant tout une commune rurale dont l'activité agricole reste prépondérante, malgré une consommation d'espaces importante liée à l'urbanisation lors de la dernière décennie.

L'activité artisanale existe également, notamment au sein de la ZA de La Brivaudais, située le long de la RD 114.

Comment assurer la pérennité de cette activité agricole et artisanale sur le territoire communal ?

ÉQUIPEMENTS

THÉHILLAC dispose de quelques équipements : école, terrains de sport, salle communales permettant l'accueil de particuliers ou d'associations, regroupés dans ou à proximité du centre-bourg.

Comment adapter les équipements de la commune aux nouveaux besoins de la population ? Comment faire bénéficier de la proximité de ces équipements et services ?

PATRIMOINE

Le patrimoine bâti de THÉHILLAC doit faire l'objet d'une attention toute particulière. En effet, deux monuments inscrits à l'inventaire des monuments historiques (croix et manoir) mais aussi le petit patrimoine (puits, fours, fontaines...) participent à l'image de la commune.

Comment assurer la conservation de ce patrimoine communal, porteur d'identité ?

ESPACES NATURELS ET SENSIBLES

La variété des paysages (vallées, bois...) et la qualité des milieux naturels (site Natura 2000 des Marais de Vilaine, quatre Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique) sont autant d'atouts pour la commune. Cependant, ces espaces sensibles nécessitent des mesures de protection et de valorisation.

Comment protéger et mettre en valeur la diversité des paysages et des milieux naturels qui la composent ?

1. Centraliser l'urbanisation à venir

Sur les 10 dernières années, la population de la Communauté de Communes du Pays de Redon a sensiblement augmenté (+1% de croissance annuelle entre 1999 et 2009).

La commune de THÉHILLAC suit cette tendance, mais de façon un peu moins marquée (+0,6%) : la population communale est passée de 511 habitants en 1999 à près de 560 habitants en 2013.

La commune possède des caractéristiques rurales. L'objectif est de conserver cette identité qui lui est propre en maintenant les caractéristiques urbaines d'un village.

Mais la commune doit aussi continuer à répondre à la demande en matière d'habitat, tout en conservant la qualité de son cadre de vie, en veillant aux capacités des équipements publics (école, réseaux...) et en maîtrisant la consommation des espaces agricoles et naturels. Elle doit pouvoir accueillir de nouveaux habitants, garants d'un renouvellement de la population et d'un dynamisme communal.

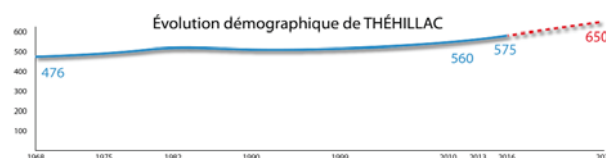
Conforter l'attractivité territoriale tout en préservant l'identité communale et la richesse agronomique, tels sont les enjeux de THÉHILLAC.

Accueillir de nouveaux habitants...

La commune s'est fixée un objectif de croissance démographique annuelle de 1,2%, afin d'atteindre à

l'horizon 2026 environ 650 habitants.

Approximativement 3 logements neufs par an seront donc à prévoir pour les 10 prochaines années.



Dans un souci de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain et de conformité avec le SCoT du Pays de Redon et de Vilaine, les élus de THÉHILLAC ont pour objectif d'appliquer une densité moyenne de 12 logements par hectare dans les futures opérations d'habitat. Pour comparaison, l'analyse de la consommation d'espaces de la dernière décennie fait apparaître une densité effective de 6 logements par hectare (9,5 hectares consommés pour la création d'environ 60 logements).

...dans le bourg

L'élaboration d'un PLU permettra en premier lieu de fixer des limites d'urbanisation claires. En encadrant les possibilités d'urbanisation, la consommation d'espaces agricoles sera limitée et toute ambiguïté sera levée quant au devenir de certains secteurs à vocation agricole.

Il est ainsi prévu un développement urbain uniquement dans le bourg, et ce de différentes manières :

- en favorisant le remplissage des dents creuses.
- en densifiant certains secteurs méritant d'être «épaissis».

- en extension limitée du bourg en direction de l'est sur une superficie de 0,8 hectare.

Ces aménagements futurs feront l'objet de projets d'ensemble où qualités architecturale et paysagère seront particulièrement soignées.

Favoriser la mixité urbaine et sociale

Les futures opérations d'habitat feront l'objet d'une réflexion toute particulière quant à la mise en oeuvre d'une mixité :

- des types d'habitat.
- de la population (en mêlant les populations de milieux divers permettant les rencontres intergénérationnelles).
- des fonctions urbaines (en facilitant l'implantation d'habitats, de services, commerces ou d'équipements).

Préserver le caractère des hameaux et écarts

Afin de limiter les effets du mitage, les hameaux et écarts n'auront pas vocation à recevoir des constructions nouvelles à usage d'habitation.



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

Prévenir le risque d'inondation

Afin de limiter l'exposition de la population aux risques engendrés par les inondations, les projets de constructions seront proscrits aux abords de la Vilaine.

Améliorer les performances énergétiques des constructions

Le recours aux énergies renouvelables sera préconisé. La commune souhaite faciliter ce type de procédés de construction en limitant également les contraintes architecturales, suivant la localisation du projet.

Développer les communications électroniques

Le projet de PLU, en centralisant au maximum l'urbanisation future, permettra de favoriser le développement des communications numériques.



Légende :

- Tissu urbain, zone de densification
- Autre groupement d'habitation
- Centralité à conforter
- Zones de complément à vocation principale d'habitat
- Zones d'extension à vocation principale d'habitat
- Équipements publics structurants
 - ① Mairie
 - ② Équipements scolaires et sportif
 - ③ Salle de sport
- Exploitations agricoles



Urbanisation

Cadre de vie

Économie

Environnement

2. Conforter le cadre de vie Théhillacois

La commune de THÉHILLAC possède déjà un certain nombre d'équipements (école, salle polyvalente, salle et terrains de sport...). Cependant, elle se doit de prévoir les conditions favorables à leur transformation, en prenant en compte l'évolution des besoins des utilisateurs.

Par ailleurs, de nombreuses séquences piétonnières existent déjà sur le territoire communal, mais ne sont pas forcément reliées entre elles ou ne sont pas suffisamment sécurisées. L'objectif est de favoriser les modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle, et en priorité les modes doux.

Sécuriser et encourager les circulations douces

Les cheminements piétons existants au sein du tissu bâti devront être confortés. L'effort en la matière sera prolongé dans les espaces périphériques du bourg ainsi que dans les futures opérations d'urbanisation afin d'encourager les déplacements doux entre les lieux de résidence et les équipements collectifs. Le PLU confortera également les actions visant à sécuriser les déplacements piétons. Ainsi, 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 pour sécuriser le déplacement des piétons.

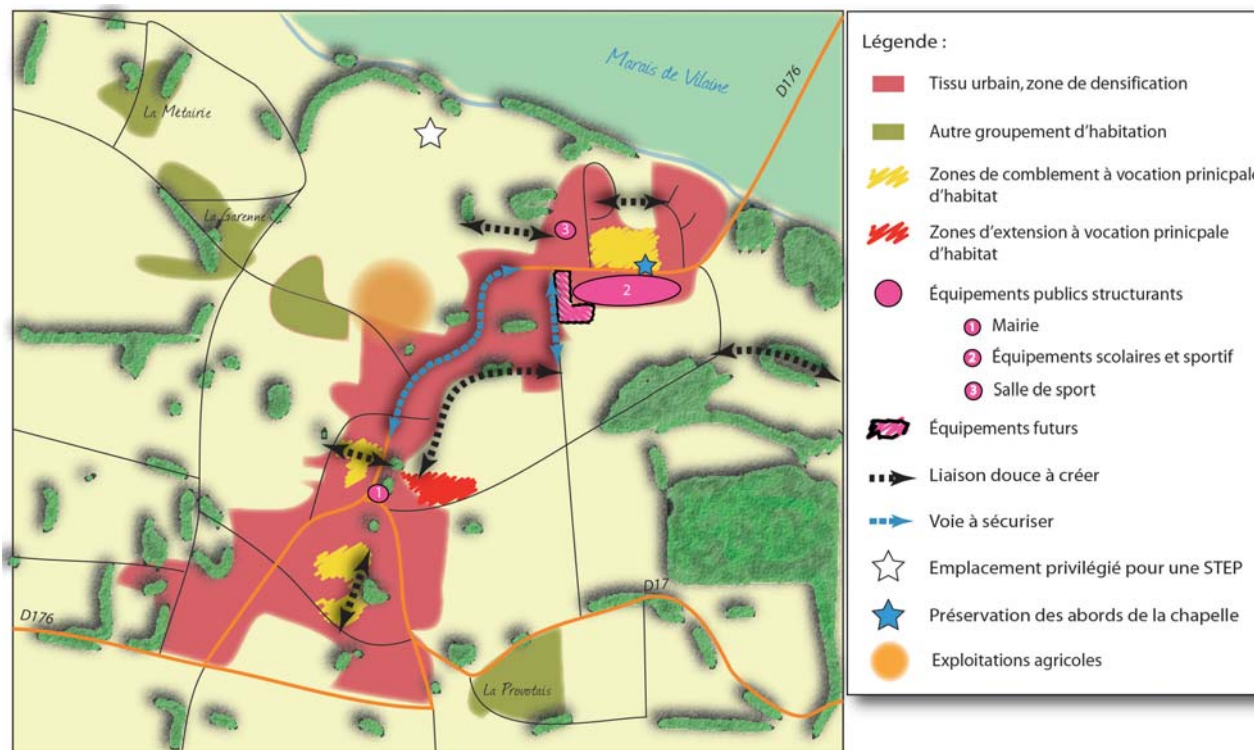
Rappelons enfin que dans le but de limiter les déplacements et de réduire les gaz à effet de serre, l'urbanisation future de THÉHILLAC sera privilégiée le plus proche possible des équipements et services.

Permettre aux équipements d'évoluer

Les équipements existants sont essentiels pour THÉHILLAC, dans le sens où ils constituent des lieux d'échanges et de rencontres entre la population. Les activités associatives qui y sont

liées sont souvent le vecteur de liens sociaux entre les habitants du bourg et des hameaux.

Afin de répondre aux besoins accrus de la population en la matière, la commune souhaite conforter les structures existantes et envisager la création d'une nouvelle zone d'équipements dans le prolongement ouest de l'école élémentaire.



Améliorer la gestion de l'eau

La commune de THÉHILLAC ne possède pas actuellement d'assainissement collectif.

Les réglementations en vigueur ainsi que le projet de PLU prévoient de densifier le bourg. De ce fait, à moyen ou long terme, un système d'assainissement collectif pourrait être envisagé. Ainsi, un terrain situé au nord-ouest du bourg a été ciblé pour permettre la création de cet équipement collectif.

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

3. Pérenniser l'activité économique

De par sa superficie relativement restreinte, la commune de THÉHILLAC ne possède qu'une surface agricole utile d'environ 630 hectares, soit 44% du territoire communal.

Malgré la présence de boisements conséquents et d'une tache urbaine toujours plus étendue, la commune accueille encore 7 exploitations agricoles qui travaillent 70% des terres agricoles Théhillacoises.

L'espace agraire demeure donc une composante majeure de l'économie et l'identité locale.

Par ailleurs, la commune dispose de commerces au coeur de son bourg ainsi que d'une zone artisanale, à la Brivaudais, pourvoyeuse de quelques emplois.

Le PADD s'attachera donc à pérenniser ces activités économiques, garantes du dynamisme et de l'identité locale.

Protéger l'agriculture

Il s'agit de garantir la continuité des exploitations agricoles. A cette fin, seront définies des zones agricoles dans lesquelles seule l'activité agricole pourra se développer. A l'intérieur de ces zones, les sites d'exploitation seront protégés et la création de nouveaux projets agricoles autorisée.

Enfin, pour que les sols ne perdent pas définitivement leur potentiel agricole et pour limiter les risques de contentieux, les constructions de logements neufs non liés à l'activité agricole, dans tous les hameaux et villages, et donc le phénomène de mitage, seront interdits.

Conforter le tissu économique

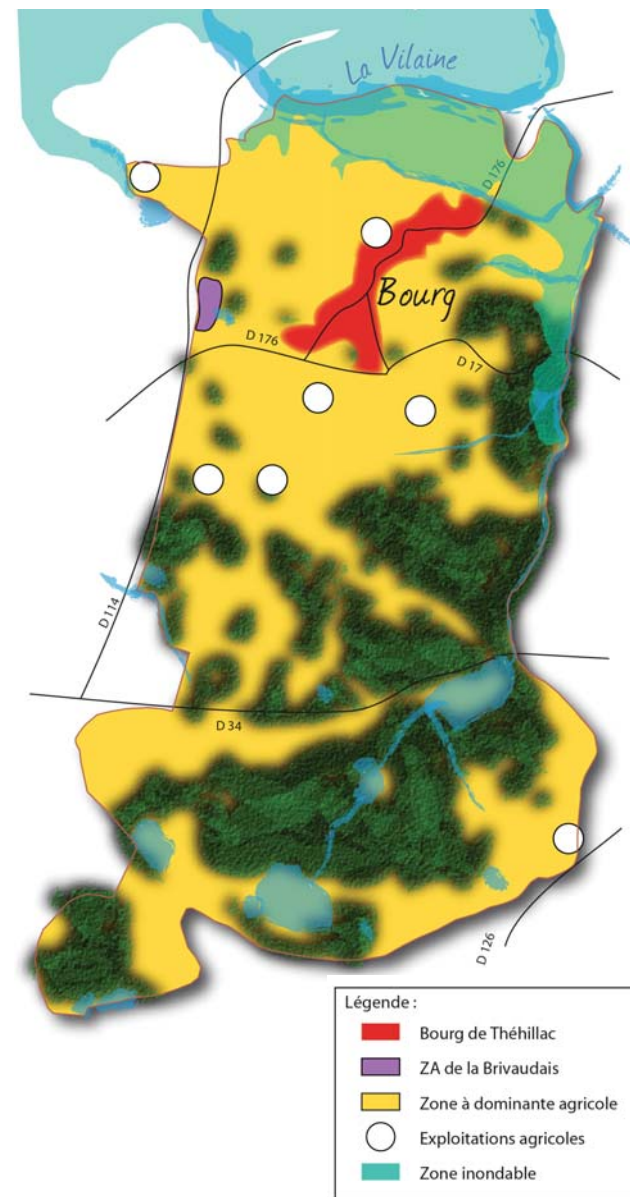
THÉHILLAC possède quelques entreprises, principalement situées dans la zone artisanale communautaire de la Brivaudais.

Les élus souhaitent maintenir l'activité existante en offrant la possibilité aux entrepreneurs présents de pouvoir réaliser des extensions ou de nouvelles constructions. Enfin, dans le but d'accueillir de nouvelles entreprises, le périmètre de la zone artisanale sera redéfini tout en limitant la consommation d'espaces agricoles.



Enfin, le PLU offrira la possibilité d'installation de commerces et de services de proximité au centre du bourg. Cette localisation sera privilégiée de telle manière que ces activités nouvelles puissent capter les habitants de THÉHILLAC mais également ceux traversant le territoire communal.

Ces activités apparaissent comme essentielles pour les habitants et, en particulier, pour ceux dont les possibilités de déplacements sont réduites (jeunes, personnes âgées, personnes à mobilité réduite...). A ce titre, le changement de destination du commerce situé rue de la Mairie sera proscrit.



Urbanisation

Cadre de vie

Économie

Environnement

4. Protéger l'environnement et sauvegarder les paysages de grands marais

L'observation du contexte géomorphologique de THÉHILLAC montre que la commune occupe une portion assez agitée du 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.

D'un point de vue géographique, la topographie de la commune permet de dégager quatre composantes distinctes :

- le plateau, qui se distingue par un relief relativement calme,
- des coteaux en pente vers les vallons,
- des fonds de vallées et vallons, qui correspondent aux lignes de talweg,
- la plaine, qui constitue l'extrémité nord du territoire communal.

D'un point de vue paysager, la géomorphologie, ainsi que les interactions entre les structures du territoire, permettent d'identifier cinq entités singulières, répondant chacune à des problématiques propres :

- les prés de Vilaine,
- la vallée du ruisseau du Moulin du Rocher,
- les bois,
- les sommets,
- l'urbanisation (du bourg).

Ces entités permettent la lecture, la compréhension et la caractérisation du territoire.

Quant au patrimoine historique, il est riche et ancien. La commune possède notamment 2 monuments inscrits au registre des monuments historiques (croix du cimetière et manoir de la Cour), mais aussi du petit patrimoine (croix de chemin, chapelle, fontaine...).

Protéger et mettre en valeur les milieux naturels et les paysages

La préservation des espaces naturels est un axe fort pour THÉHILLAC dans son engagement à assurer le développement durable du territoire communal. Ce souci de préservation, affiché dans le PADD, induit un certain nombre de prescriptions réglementaires concernant la constructibilité de ces espaces. Il s'agit de garantir et mettre en valeur d'une part la biodiversité et d'autre part les paysages identitaires de la commune.

La prise en compte de la biodiversité

Il s'agit en l'occurrence :

- de préserver les zones humides en y interdisant les possibilités de construction, comblement, affouillement et exhaussement.
- de préserver la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques (abords des cours d'eau).
- de 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. A ce titre, afin de permettre une meilleure circulation des espèces entre les grands habitats naturels de la commune et du territoire intercommunal, la vocation agricole et/ou naturelle des parcelles situées dans ces corridors sera maintenue.

- de redéfinir les haies et boisements remarquables. Le maillage bocager, ainsi que les espaces boisés, méritent d'être protégés. Le PLU déterminera les haies, les coulées vertes et les boisements qu'il sera judicieux de préserver. En conséquence, les outils législatifs et réglementaires seront mis en œuvre pour traduire la volonté communale de développer son territoire en préservant ses atouts paysagers et environnementaux.

- de limiter l'extension urbaine vers les milieux naturels.



Conserver les 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 marais), les vues depuis celle-ci (sur l'église) 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

En vue de sa préservation et de sa valorisation, le patrimoine bâti de THÉHILLAC fera l'objet d'une protection.

Légende :

■ Bourg de Théhillac

Biodiversité

Trames bleues

■ Milieu hydrographique

■ Zones humides

Trames vertes

■ Boisements

Corridors

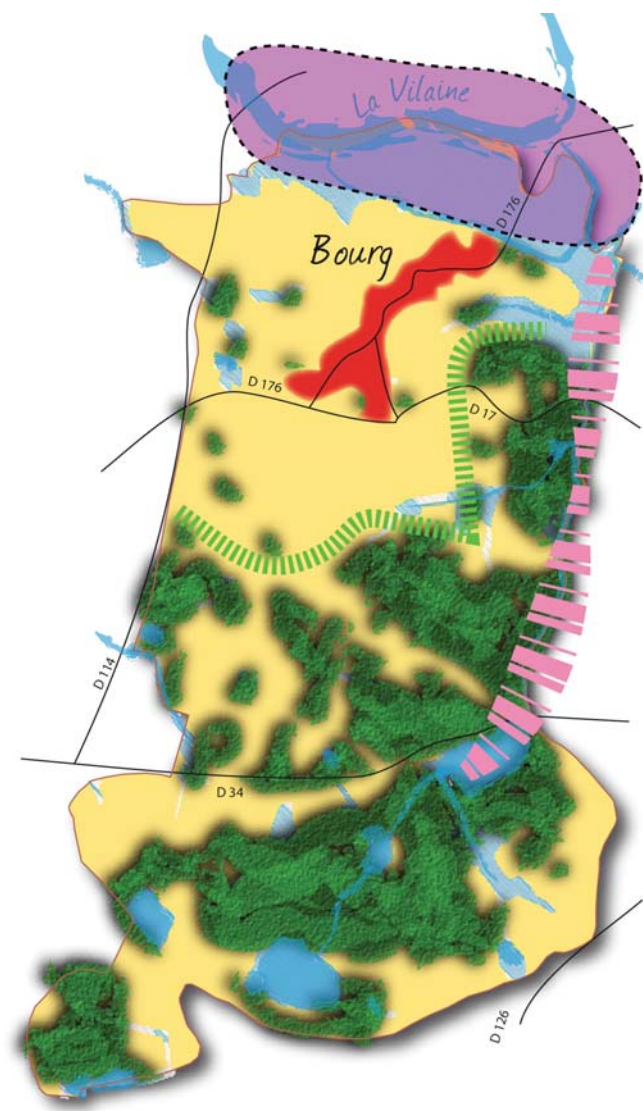
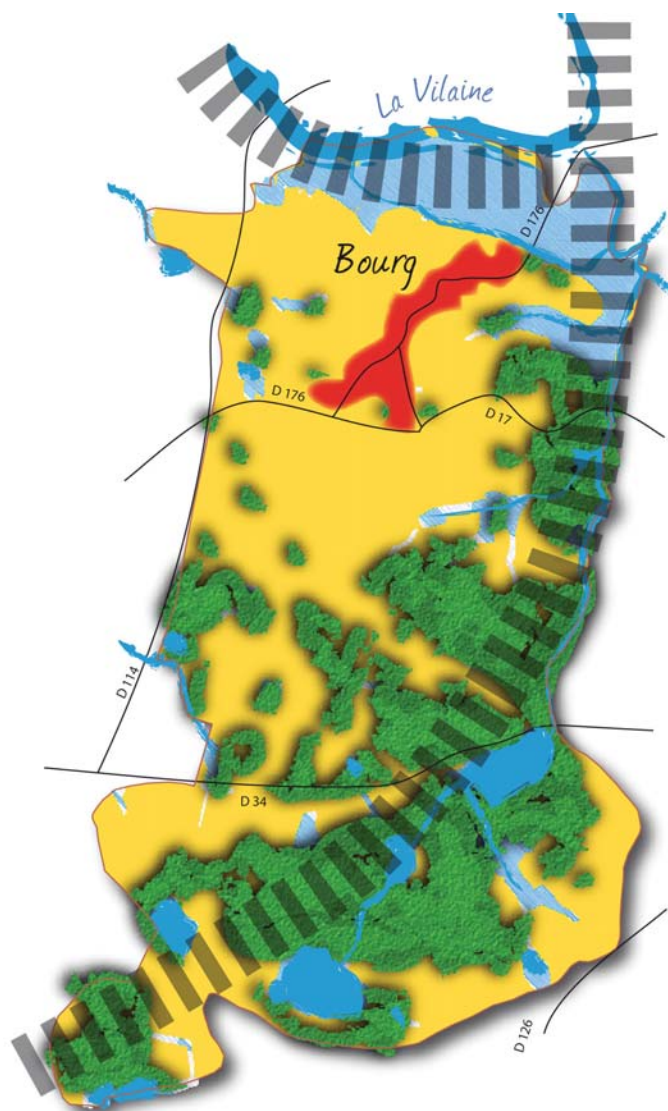
▨ Corridors structurants

Paysages

▨ Prés de Vilaine

▨ Vallée du ruisseau du Moulin du Rocher

▨ Lisière forestière



Urbanisation

Cadre de vie

Économie

Environnement



SARL L'ATELIER D'YS
Urbanisme - Aménagement du territoire - Environnement

21 rue du Trèfle
35520 LA MÉZIERE

