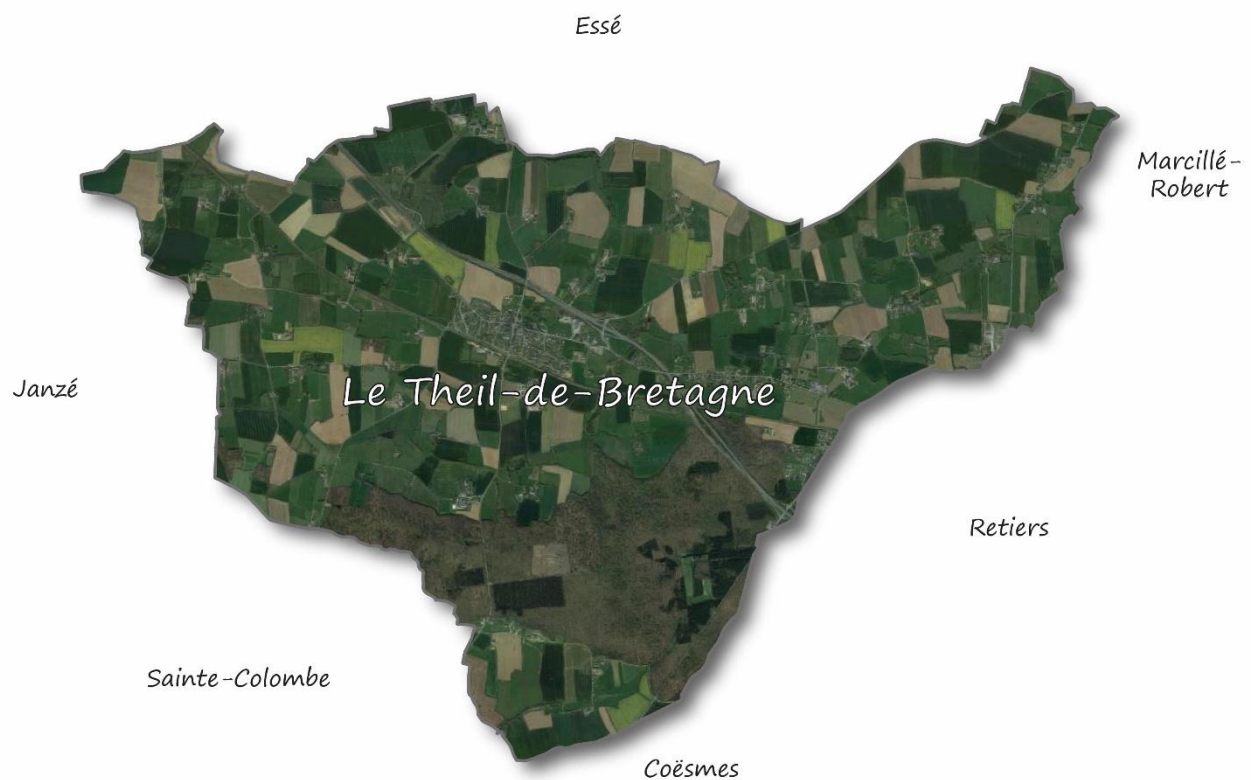


PLAN LOCAL D'URBANISME

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Date d'approbation du PLU : 12 janvier 2026



COMMUNE DU THEIL-DE-BRETAGNE

SOMMAIRE

| | |
|---|------|
| AVANT-PROPOS | p.3 |
| 1. MAÎTRISER ET RECENTRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN | p.4 |
| 2. CONFORTER LE CADRE DE VIE COMMUNAL | p.6 |
| 3. PÉRENNISER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE | p.8 |
| 4. PRÉSERVER LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER | p.10 |

AVANT-PROPOS

Document central du Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales des politiques retenues par la commune du THEIL-DE-BRETAGNE en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il permet d'exposer, dans le respect du SCoT du Pays de Vitré, l'ambition de la politique communale dans ces domaines à l'horizon 2035 et constitue donc l'expression des objectifs que la commune s'est fixée à moyen et long termes.

Conformément à la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, le PADD fixe également des objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, qui constituent une priorité des politiques publiques menées au niveau national.

Au THEIL-DE-BRETAGNE, les orientations qui ont été définies visent essentiellement à développer une urbanisation adaptée aux orientations du développement durable, dans un souci d'économie d'espace et pour répondre aux attentes en terme de mixité sociale, mais aussi à mettre en valeur l'environnement et le cadre de vie dont bénéficient les Theillais, à gérer les contraintes auxquelles est soumis le territoire en termes de risques naturels et technologiques.

La politique retenue en matière d'aménagement et d'urbanisme se traduit ainsi au travers de 4 grandes orientations :

1. Maîtriser et recentrer le développement urbain
2. Conforter le cadre de vie communal
3. Pérenniser l'activité économique
4. Préserver le patrimoine naturel et paysager

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.

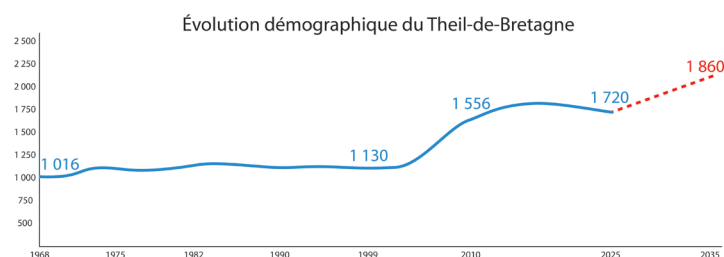
1. MAÎTRISER ET CENTRALISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

OBJECTIF 1.1 : CONTINUER À PRODUIRE DU LOGEMENT

Même si on observe une perte de population lors des dernières années, globalement, LE THEIL-DE-BRETAGNE a connu une croissance démographique depuis 2010 : sa population est passée de 1 556 habitants à 1 720 habitants, soit un taux de croissance annuelle moyen de 0,8%.

Pour les 10 années à venir, la commune souhaite tabler sur un objectif comparable, à savoir une croissance démographique annuelle de 0,8%.

Ce scénario permettrait à la population communale d'atteindre 1 860 habitants à l'horizon 2035.



Il est justifié par les capacités de la commune, notamment en matière d'équipements (halte ferroviaire SNCF), mais aussi par la proximité immédiate de Retiers, définie comme pôle intermédiaire structurant dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Vitré, ainsi que de la voie express Rennes-Angers.

Pour atteindre ce seuil de population, la production d'une centaine de logements est nécessaire.

OBJECTIF 1.2 : DENSIFIER LE BOURG

Le bourg du THEIL-DE-BRETAGNE prend place entre la voie express Rennes-Angers d'une part (au nord) et la voie ferrée d'autre part (au sud).

Il dispose de commerces de proximité, de deux écoles primaires et plus largement d'équipements culturels, sportifs et de loisirs. Le bourg est aussi desservi par une halte ferroviaire SNCF, d'où plusieurs trains relient quotidiennement Rennes et Châteaubriant. C'est donc le secteur le plus favorable pour accueillir une population nouvelle.

C'est pourquoi, après avoir analysé finement le potentiel de densification et de requalification du bourg, les élus estiment qu'une **trentaine de logements** pourraient voir le jour d'ici 2035 dans cette enveloppe déjà urbanisée.

Certains d'entre eux prendront place dans l'opération de requalification et de densification de l'Espace de la Millière, engagée avec l'EPF.

OBJECTIF 1.3 : REMPLIR LE LOTISSEMENT DE LA HUBERDIÈRE

33 logements sont au total prévus dans le lotissement communal de la Huberdière, situé à l'est du bourg, dont l'aménagement a démarré en 2024.

OBJECTIF 1.4 : FAIRE BAISSER LA VACANCE

Par ailleurs, afin d'être en conformité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Roche aux Fées Communauté, les élus du THEIL-DE-BRETAGNE souhaitent réinvestir une partie du parc de logements actuellement vacants. Ils misent sur la remise sur le marché de **15 de ces logements** d'ici 2035.

OBJECTIF 1.5 : RECENTRER L'URBANISATION

La route qui mène à Retiers est caractérisée par une urbanisation très linéaire, notamment à La Piverdière. Plus largement, cinq hameaux étaient jusqu'à présent constructibles dans le PLU : Le Haut Village, La Sablonnière, La Mazurais, Le Burin et La Piverdière.

Ce type d'urbanisation, à l'époque justifié par la proximité de Retiers de la plupart de ces hameaux, engendre une dispersion de l'habitat qui ne permet pas de fédérer la vie locale. Celui-ci est même souvent source de dysfonctionnements incompatibles avec la notion de développement durable : dégradation des paysages, mitage des espaces agricoles et naturels, multiplication des déplacements automobiles, coûts des réseaux à entretenir pour la collectivité...

L'objectif est donc de recentrer l'urbanisation à venir, pour conforter les commerces et services du bourg, mais aussi pour limiter les déplacements motorisés.

Cela signifie que les hameaux n'auront plus vocation à recevoir des constructions nouvelles à usage d'habitation. Néanmoins, le bâti existant de ces secteurs conservera, sous conditions, des possibilités d'évolution telles que les réhabilitations, les extensions, les constructions d'annexes ou encore les changements de destination.

OBJECTIF 1.6 : PERMETTRE LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

Par ailleurs, la commune souhaite tabler sur **3 logements** créés par changement de destination. C'est à peu près le nombre de logements produits par ce biais lors de la dernière décennie.

OBJECTIF 1.7 : CONFORTER LE BOURG EN LIMITANT SES EXTENSIONS

Comme précédemment évoqué, la volonté des élus est de recentrer l'habitat sur la principale zone agglomérée de la commune, à savoir le bourg.

Ainsi, une **vingtaine de logements** prendront place sur deux secteurs d'extension urbaine situés dans le prolongement est et sud du bourg, représentant au total 1 hectare.

OBJECTIF 1.8 : MODÉRER LA CONSOMMATION D'ESPACE

D'après le mode d'occupation des sols (MOS), pour la commune du THEIL-DE-BRETAGNE, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sur la période 2011-2021 est de 3,8 ha.

La consommation d'ENAF liée à la délivrance d'autorisations d'urbanisme depuis août 2021 représente 2,6 ha.

Les zones à urbaniser à vocation d'habitat définies dans le présent PLU représentent, elles, une consommation d'ENAF de 0,7 ha.

Donc si l'on cumule les ENAF consommés depuis août 2021 et ceux que le PLU prévoit de consommer, on atteint 3 ha, soit une réduction de plus de 20% par rapport à la décennie 2011-2021.

Cette sobriété foncière est en partie due à l'objectif de densité qui sera recherché dans la mesure du possible dans ce nouveau PLU, de 20 logements par hectare dans les zones à urbaniser.

OBJECTIF 1.9 : FAVORISER LA MIXITÉ URBAINE ET SOCIALE

L'offre de logements présente sur le bourg du THEIL-DE-BRETAGNE s'est diversifiée dernièrement, notamment dans les modes d'occupation (locatif, locatif social, accession à la propriété...). On peut citer par exemple la production de logements locatifs dans le lotissement des Croisettes ou encore la réhabilitation en logements sociaux de l'ancien presbytère et de son annexe.

Malgré cela, l'offre en logements aidés reste limitée. C'est pourquoi le souhait des élus est de poursuivre cette diversification, et ce afin de répondre aux objectifs suivants :

- essayer d'intégrer une programmation de logements sociaux dans les opérations.
- poursuivre la diversification des formes bâties.
- favoriser une mixité intergénérationnelle sur le territoire.

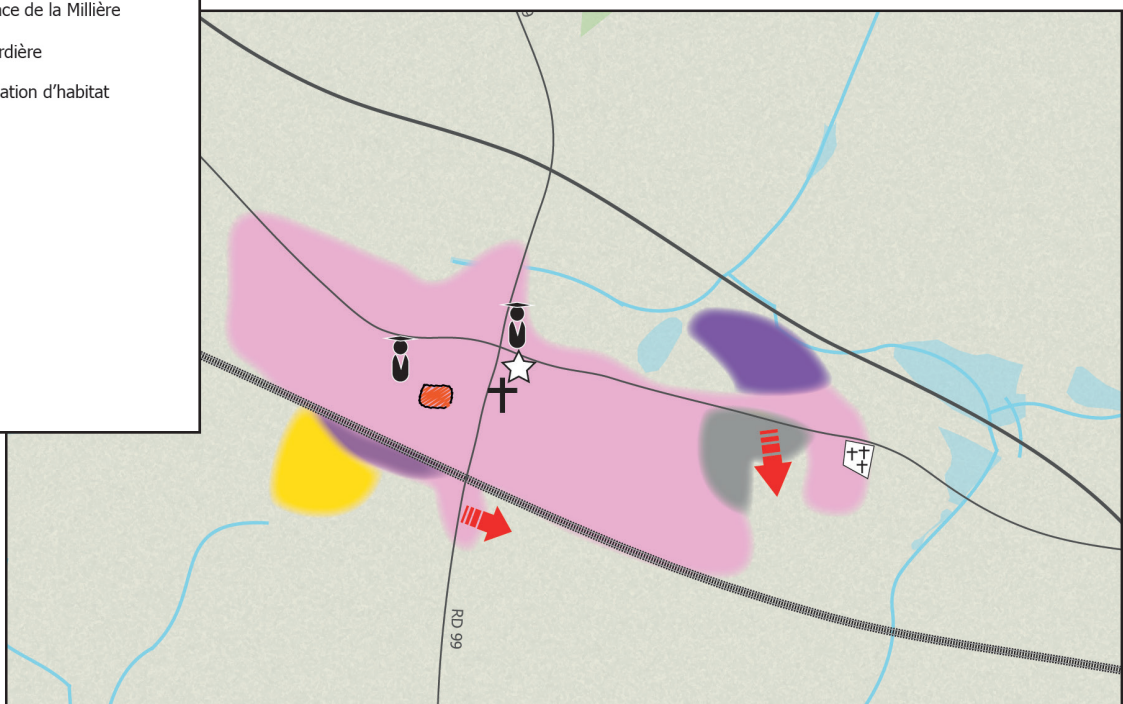
Des logements sociaux sont notamment prévus dans l'opération de requalification et de densification de l'Espace de la Millière, ainsi que dans un projet de réhabilitation d'un ensemble bâti et d'un terrain en cœur de bourg.

Urbanisation

Cadre de vie

Économie

Environnement



2. CONFORTER LE CADRE DE VIE COMMUNAL

OBJECTIF 2.1 : ANTICIPER L'ÉVOLUTION DES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

LE THEIL-DE-BRETAGNE bénéficie d'un niveau d'équipements et de services de proximité correspondant aux besoins de sa population. Ceux-ci participent à l'attractivité du territoire et permettent des temps d'échange et de mixité.

Étant donné les perspectives de croissance démographique, l'offre en équipement devra être confortée et améliorée.

Écoles

Des extensions sont possibles si jamais une hausse des effectifs le nécessite.

Petite enfance

Un pôle enfance-jeunesse, comprenant une garderie, un centre de loisirs et une salle de motricité, est envisagé sur l'Espace de la Millière.

Une Maison d'Assistants Maternels (MAM) est aussi envisagée dans le centre-bourg.

Santé

Un local blanc de 80 m², permettant entre autres l'accueil de professions médicales, pourra prendre place dans l'Espace de la Millière.

Champ de foire

Cet équipement, situé dans la continuité de la zone agglomérée de Retiers mais sur le territoire du THEIL-DE-BRETAGNE, sera conforté.

Salle multifonction

Une salle multifonction est prévue dans la forge, au 2 rue Amand de Léon des Ormeaux.

OBJECTIF 2.2 : AMÉLIORER L'OFFRE EN STATIONNEMENT

Une offre de stationnement suffisante doit être prévue ou maintenue, en particulier aux abords des commerces et des équipements, afin de conserver leur accessibilité et leur attractivité vis-à-vis de leur clientèle ou de leurs usagers.

Du stationnement destiné à l'école publique et au futur pôle enfance est programmé dans l'opération de requalification et de densification de l'Espace de la Millière.

Les élus du THEIL-DE-BRETAGNE envisagent aussi de maintenir un emplacement réservé pour réaliser du stationnement à la gare, en vue de l'accroissement du trafic ferroviaire annoncé.

Sur le reste du territoire communal, en raison de l'absence de desserte par les transports en commun, au-

cune alternative aux moyens de transports individuels n'est véritablement proposée. Ainsi, une offre de stationnement privative suffisante devra être mise en place pour répondre à l'équipement effectif des ménages en automobiles.

OBJECTIF 2.3 : ENCOURAGER LES MOBILITÉS DOUCES

En début de procédure de révision du PLU, un questionnaire a été distribué à la population, dans le but de recueillir son avis sur le développement communal à venir, notamment sur la question des déplacements. Pour répondre à ces enjeux en matière de mobilités, plusieurs objectifs visant la continuité des itinéraires doux ont été définis :

- La réalisation d'une liaison douce au niveau de l'entrée de ville Est, dans le prolongement de la piste cyclable venant de Retiers.
- Une sécurisation globale des axes routiers dans la traversée du bourg.

L'objectif est de développer une réelle alternative à l'utilisation de la voiture pour les déplacements de proximité.

Plus généralement, des actions en faveur des mobilités sont prévues dans le cadre du Plan de Mobilité Simplifié de Roche aux Fées Communauté et dans le Plan de déplacement communal.

OBJECTIF 2.4 : DÉVELOPPER LE COVOITURAGE

Il s'agira de maintenir et valoriser les deux aires de covoiturage existantes sur la commune, situées au Bourg Neuf et à La Sablonnière, à proximité d'échangeurs de la 2x2 voies Rennes-Angers (RD 41).

OBJECTIF 2.5 : ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

Une démarche de qualité environnementale sera favorisée et encouragée pour les constructions neuves, tant publiques que privées, et dans l'utilisation des énergies renouvelables ou la préservation des ressources, en particulier en eau.

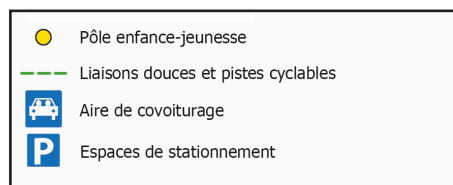
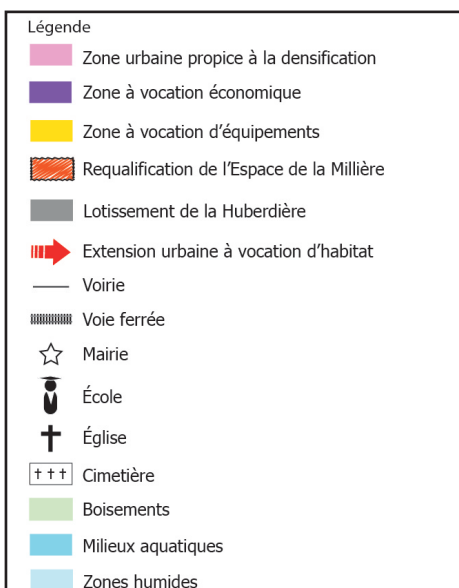
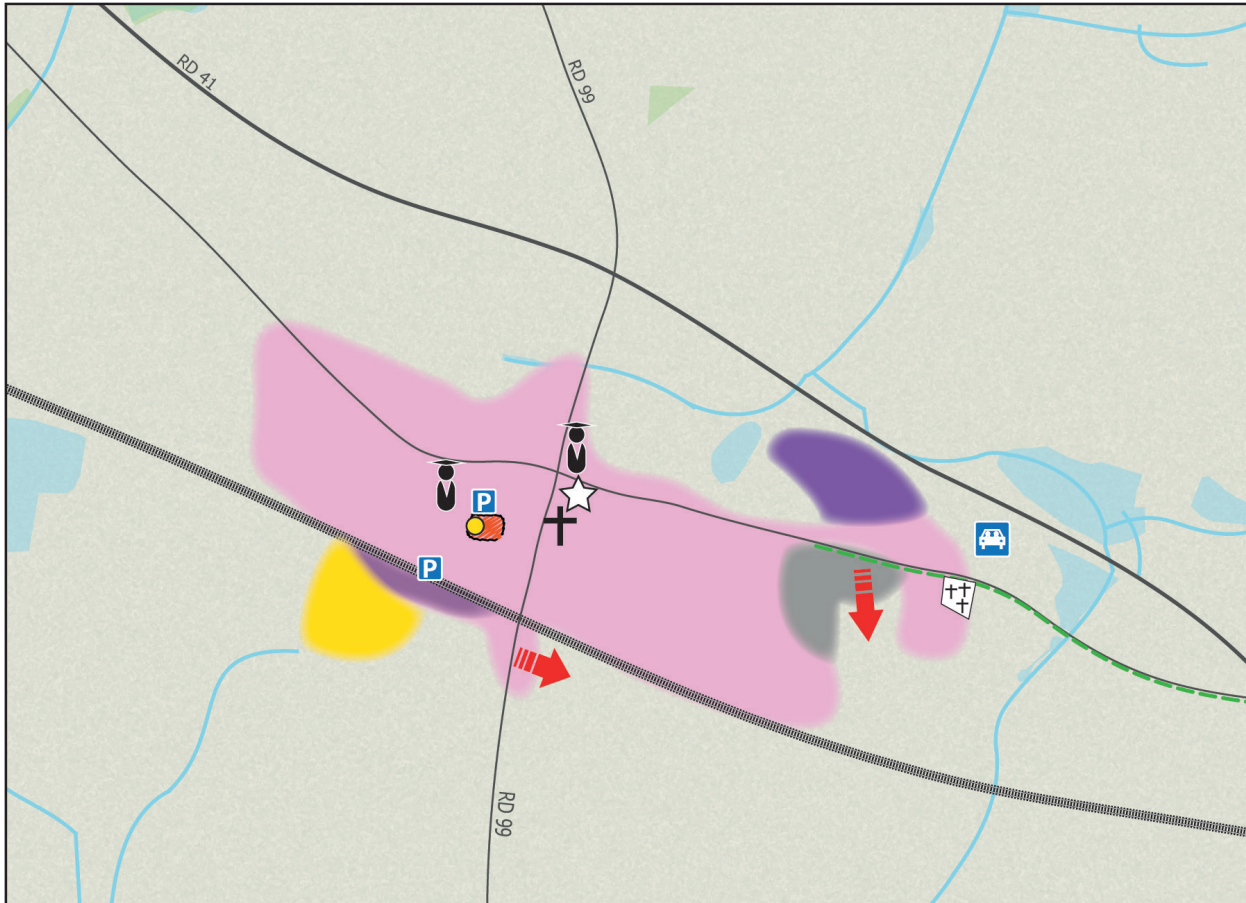
OBJECTIF 2.6 : PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Le projet de PLU, en recentrant le développement de l'habitat et de l'activité économique, permettra de favoriser le développement des communications numériques. La compatibilité avec le Schéma Directeur Terri-

torial d'Aménagement Numérique d'Ille-et-Vilaine sera respectée.

OBJECTIF 2.7 : PRENDRE EN COMPTE LE RISQUE D'INONDATION

Afin de limiter l'exposition de la population aux risques engendrés par les inondations, les constructions nouvelles seront limitées dans le périmètre de l'Atlas des Zones Inondables.



Urbanisation

Cadre de vie

Économie

Environnement

3. PÉRENNISER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

OBJECTIF 3.1 : CONFORTER LES ZONES D'ACTIVITÉS DU BOURG NEUF ET DE BEAUVAIS

L'ambition du PADD est de poursuivre les politiques d'accueil des entreprises dans le tissu économique Theillais en appliquant une stratégie foncière raisonnée et durable.

Ainsi, les zones d'activités du Bourg Neuf et de Beauvais seront confortées. Il s'agit pour la commune de permettre une évolution qualitative de ces zones d'activités, par des règles favorisant l'optimisation des espaces non construits et le renouvellement du bâti existant.



OBJECTIF 3.2 : CONFORTER LES COMMERCES ET SERVICES

LE THEIL-DE-BRETAGNE dispose dans son bourg de quelques commerces et services de proximité : boulangerie, restaurant-boucherie-traiteur, bar-tabac-restaurant, salon de coiffure...

Véritables lieux de rencontre entre les habitants, les commerces de proximité sont des facteurs importants de lien social dans une commune.

Pour soutenir cette diversité commerciale, la municipalité souhaite limiter le changement de destination de certains locaux commerciaux situés dans le bourg.

Le PLU doit également proposer des potentialités de développement économique, commercial et de services. Ainsi, il facilitera l'installation de commerces et de services de proximité dans le bourg du THEIL-DE-BRETAGNE, pour répondre aux objectifs du SCoT du Pays de Vitré.



OBJECTIF 3.3 : FAVORISER L'AGRICULTURE ET LA SYLVICULTURE

L'histoire du THEIL-DE-BRETAGNE est intimement liée à celle de l'agriculture. Aujourd'hui, plus de 70% de la superficie communale possèdent encore un caractère agraire. Une vingtaine d'exploitations a été inventoriée. L'agriculture doit avant tout être protégée pour son rôle de production de biens alimentaires dans un contexte de recherche de renforcement de la souveraineté alimentaire de la France.

L'agriculture demeure ainsi une composante essentielle de l'équilibre du territoire et joue un rôle important dans l'entretien et l'identité communale, mais aussi dans l'économie locale. Il est donc nécessaire de préserver le plus possible la ressource foncière et les surfaces agricoles en limitant leur consommation et leur artificialisation, pour assurer la pérennité des activités économiques liées.



Les sièges et bâtiments d'exploitation seront ainsi protégés et la création de nouveaux projets et sites agricoles autorisée.

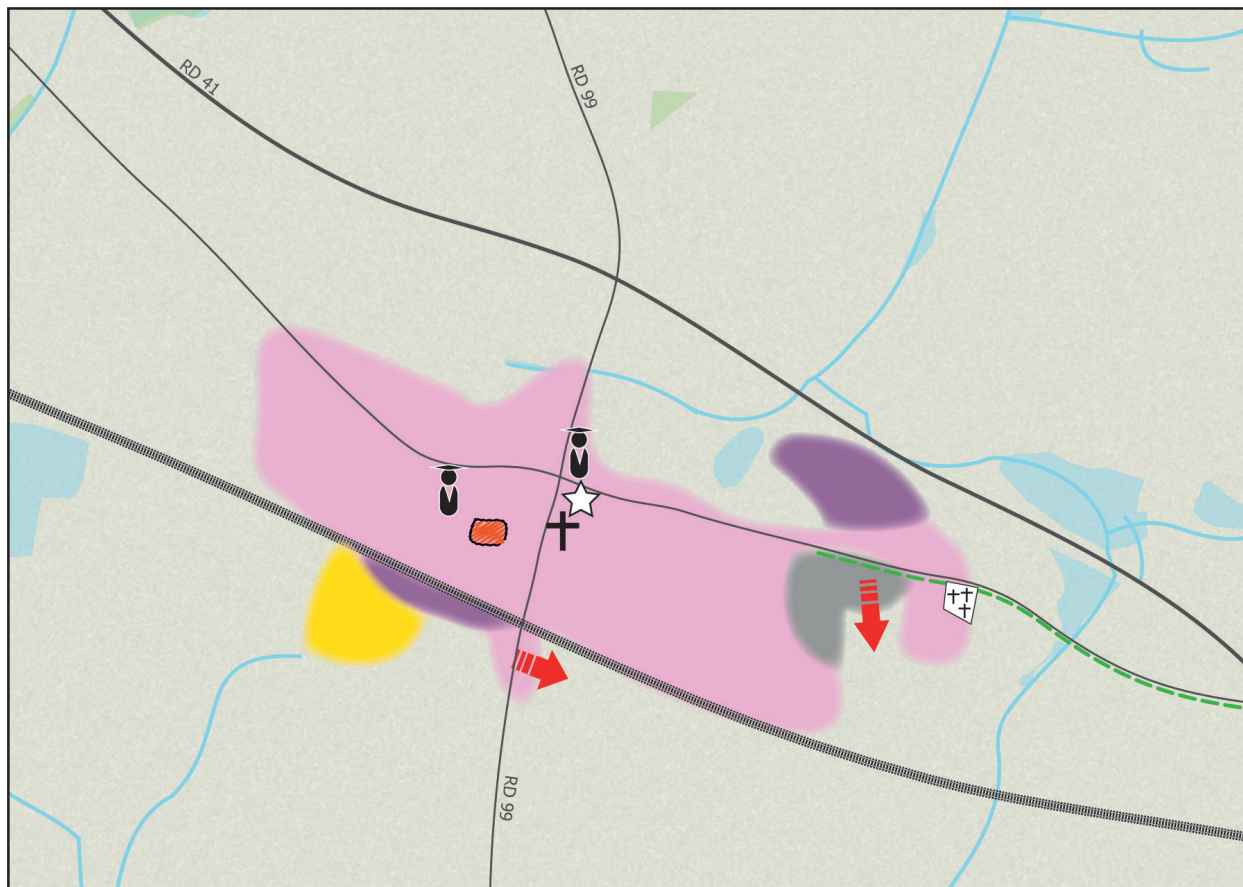
En outre, le mitage en zone agricole sera interdit. Aucune construction nouvelle non liée à une activité agricole ou ne bénéficiant à l'activité agricole ne sera autorisée dans ces espaces, sauf exceptions.

En revanche, sera autorisée la diversification de l'activité agricole (transformation/vente à la ferme/accueil), facteur de débouchés et/ou de complément de revenus, d'aide à la découverte de l'agriculture et de la ruralité, ainsi que de mise en contact entre consommateur et agriculteur.

Enfin, le foncier nécessaire aux activités sylvicoles devra être maintenu, notamment dans la forêt du Theil, pour permettre la valorisation de ce massif par la production de matériaux renouvelables.

OBJECTIF 3.4 : ASSURER L'AVENIR DES ACTIVITÉS INSTALLÉES EN CAMPAGNE

Dans la zone agricole, les entreprises existantes ne pourront pas faire l'objet d'extensions, sauf si elles sont classées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), comme le permet le code de l'urbanisme. C'est pourquoi les élus feront le point sur ces entreprises qui sont situées en campagne et qui seraient susceptibles d'évoluer dans les années à venir, afin de définir des STECAL. Un STECAL sera notamment nécessaire pour rendre possible la rénovation du château de la Rigaudière en un lieu événementiel.



Légende

- Zone urbaine propice à la densification
- Zone à vocation économique
- Zone à vocation d'équipements
- Requalification de l'Espace de la Millière
- Lotissement de la Huberdière
- Extension urbaine à vocation d'habitat
- Voirie
- Voie ferrée
- ☆ Mairie
- École
- + Église
- +++ Cimetière
- Boisements
- Milieux aquatiques
- Zones humides

Urbanisation

Cadre de vie

Économie

Environnement

4. PRÉSERVER LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

OBJECTIF 4.1 : PRÉSERVER LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ ET LEURS FONCTIONS

Les réservoirs de biodiversité peuvent être définis comme les espaces servant d'habitat à des espèces végétales ou animales d'intérêt patrimonial majeur ou remarquable sur le plan régional, national ou communautaire.

La forêt du Theil, ainsi que la Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de l'étang de Marcillé-Robert, constituent les réservoirs de biodiversité principaux sur ou en limite de la commune du THEIL-DE-BRETAGNE. Plusieurs réservoirs secondaires ont également été définis sur le territoire.

Entre ces réservoirs, plusieurs corridors écologiques assurent des connexions, dont le principal se situe entre la forêt du Theil et l'étang de Marcillé-Robert.

Ces espaces méritent d'être protégés durablement afin de garantir leurs fonctionnalités et leur intégrité sur le plan écologique dans une perspective de conservation durable de la biodiversité et de la restauration d'un bon état de conservation pour un maximum d'espèces. Ils seront préservés réglementairement.

OBJECTIF 4.2 : PROTÉGER LA TRAME BLEUE

Située à cheval entre les bassins versants de la Seiche et du Semnon, LE THEIL-DE-BRETAGNE est parcourue par plusieurs petits cours d'eau, dont les principaux sont les ruisseaux du Pont Guesdon et de la Gravelle.

La commune se doit de protéger ses milieux aquatiques, conformément aux prescriptions du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Vilaine, document de planification fixant des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.

Ce souci de préservation, affiché dans le PADD, permet de préserver et gérer durablement les zones humides en y interdisant les possibilités de construction, comblement, affouillement et exhaussement, mais aussi de préserver et restaurer les fonctionnalités des cours d'eau et les écosystèmes aquatiques.

La commune souhaite également poursuivre sa politique de valorisation des sites naturels, comme par exemple le parc du Lavoir.

OBJECTIF 4.3 : CONSERVER LA TRAME VERTE

Le territoire communal présente un réseau de haies et de boisements qui ponctuent l'espace, garant du maintien de la biodiversité.

Rappelons notamment que le bocage a un rôle essentiel dans la lutte contre l'érosion et la gestion de l'eau :

- Conservation et maintien des sols dans les parcelles

agricoles.

- Diminution de l'érosion éolienne.
- Régulation des écoulements.
- Préservation de la qualité de l'eau.

Il s'agira d'identifier puis de maintenir notamment les haies bocagères qui jouent un rôle anti-érosif en vue de réduire l'érosion des sols et les apports de phosphore sur le bassin versant.

Cette identification sera réalisée avec l'appui de Roche aux Fées Communauté.

OBJECTIF 4.4 : METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES COMMUNAUX

Plusieurs entités paysagères permettent la lecture, la compréhension et la caractérisation du territoire. Ainsi, les objectifs du PLU sont multiples :

Forêt

- Conserver la forêt du Theil, caractéristique du paysage communal.

Vallons

- Conforter les vallons et leur ripisylve.

Bocage

- Assurer la préservation des haies bocagères.

Campagne

- Préserver l'activité agricole, actrice majeure du paysage.

Urbanisation

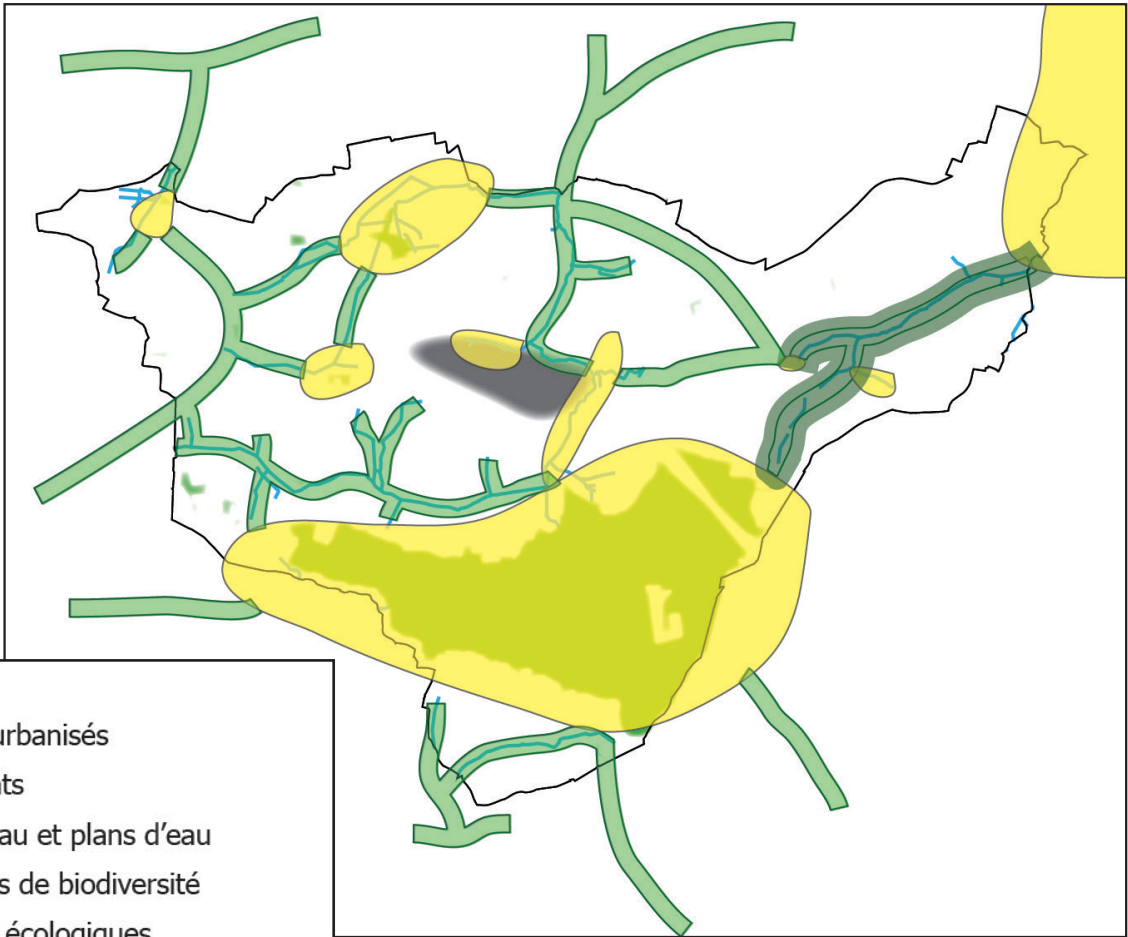
- Limiter le mitage, qui impacte fortement le paysage Theillais.
- Porter une attention au traitement des limites des parcelles bâties dans le bourg et en campagne.
- Restaurer le patrimoine dans le respect de la technique constructive.

OBJECTIF 4.5 : PROTÉGER LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI D'INTÉRÊT LOCAL

LE THEIL-DE-BRETAGNE possède un patrimoine bâti d'intérêt local, à protéger, car témoignant d'une certaine valeur architecturale et de son histoire.

Les éléments du petit patrimoine (puits, fours à pain/fournils, soues à cochons...) avaient été recensés sur la commune lors d'une étude menée en 2008-2009 par la Communauté de Communes.

La volonté des élus est d'encadrer l'évolution de ce patrimoine Theillais, et de faire en sorte que sa restauration se fasse dans le respect de la technique constructive.



Légende

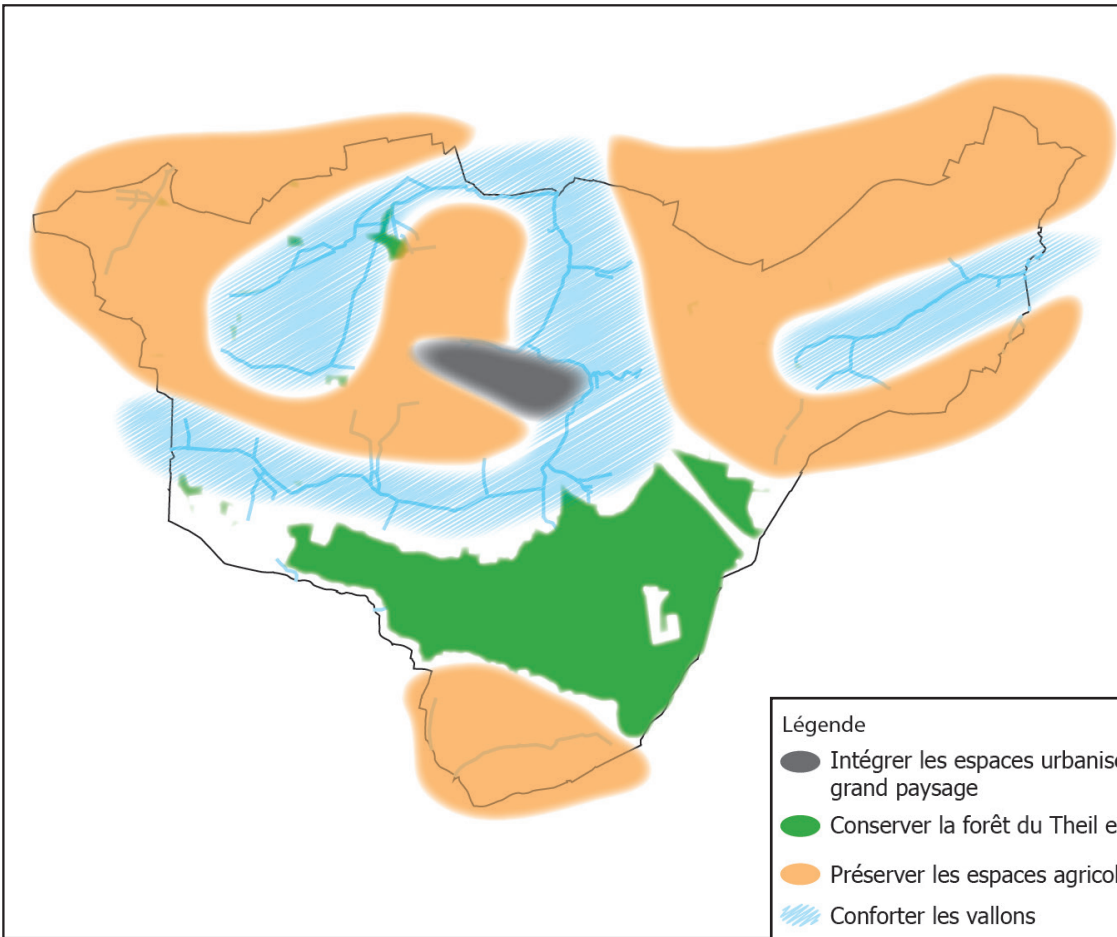
- Espaces urbanisés
- Boisements
- Cours d'eau et plans d'eau
- Réservoirs de biodiversité
- Corridors écologiques

Urbanisation

Cadre de vie

Économie

Environnement



Légende

- Intégrer les espaces urbanisés dans le grand paysage
- Conserver la forêt du Theil et les boisements
- Préserver les espaces agricoles
- Conforter les vallons



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

36 rue du Trèfle
35520 LA MÉZIÈRE

