

## ANNEXE 1 : AVIS DES SERVICES SUR LE PLU DE LA COMMUNE DU THEIL-DE-BRETAGNE

Le Département d'Ille-et-Vilaine a été sollicité, le 13 juin 2025, par la commune du Theil-de-Bretagne, dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, sur l'arrêt du projet de Plan local d'urbanisme de la commune du Theil-de-Bretagne (délibération du conseil municipal en date du 2 juin 2025).

L'avis du Département porte uniquement sur les compétences qui lui incombent et notamment sur les routes départementales, les espaces naturels sensibles et les itinéraires de randonnée d'intérêt départemental.

### 1) Recommandations relatives aux mobilités

#### Les infrastructures routières

##### a. Marges de recul :

Les marges de recul départementales, approuvées le **19 mai 2025**, ont été instituées pour 2 raisons essentielles :

- protéger les riverains des nuisances sonores liées au trafic routier ;
- empêcher les constructions dans l'environnement proche de la route en raison de son utilité potentielle pour des élargissements ou aménagements ultérieurs de sécurité.

Les marges de recul préconisées s'appliquent en dehors de l'agglomération. Elles constituent des zones non aedificandi le long des axes de circulation et concernent tous les secteurs non encore urbanisés de la commune classés en zone N, A et AU (à urbaniser) y compris dans le secteur Ns (secteur de STECAL) du PLU.

Dans la zone de marge de recul, l'extension des bâtiments existants est autorisée sous réserve d'être implantée dans l'alignement ou en retrait du bâtiment existant par rapport à la route départementale.

**Ces marges préconisées s'appliquent aux routes départementales traversant la commune du Theil de Bretagne, listées dans le tableau ci-après, elles sont à reprendre dans les documents du PLU :**

N° de RD	Classification (catégorie réseau RD)	Marges de recul hors agglomération (à partir de l'axe de la chaussée)
		Usage habitation et autres usages (mètres)
N° 173-47	A	30 mètres
	(hors Art. L 111-6 CU)	
	B C	
N° 94-99-341	D	15 mètres

Ces marges de recul ne concernent pas les portails privés des accès sur RD qui doivent nécessairement être placés à un minimum de 5 mètres en retrait de la limite du domaine public.

## **b. Plans d'alignement (servitudes de reculement) :**

Sans objet.

## **c. Sécurité des accès sur RD :**

Dans l'objectif de garantir la sécurité des accès sur les voies publiques et notamment les routes départementales, il convient de prévoir dans les dispositions générales du règlement écrit un article spécifique indiquant :

L'article R111-5 du code de l'urbanisme, bien que n'étant plus d'ordre public, reste applicable sur le territoire de la commune :

L'article R111-5 « Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par les voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. »

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserves de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant des accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ».

Conformément à l'article 22 du règlement de la voirie départementale si la parcelle est contiguë 2 voies ouvertes à la circulation, l'accès sera autorisé sur la voie supportant le trafic le plus faible.

Conformément à l'annexe 8-2 du règlement de la voirie départementale : Les portails privés des accès sur RD qui doivent nécessairement être placés à un minimum de 5 mètres en retrait de la limite du domaine public

Sur le réseau de catégorie A et B, limitation des accès au profil d'un carrefour unique, convenablement localisé et dimensionné pour la sécurité des usagers et la préservation de la qualité du service de la voie.

## **d. Les autres liaisons douces – Mobilités 2025**

Sans objet.

## **2) Recommandations relatives aux enjeux environnementaux**

### **a) Espaces naturels sensibles (ENS) et continuités écologiques**

#### **Espaces naturels sensibles (ENS)**

Il importe d'ajouter dans l'état initial de l'environnement une description de l'Espace naturel sensible de l'étang de Marcillé-Robert qui s'inscrit en partie sur Le Theil-de-Bretagne. La qualité écologique et la fonctionnalité de ce site naturel sont dépendantes de la gestion des bassins versants et par conséquent de l'aménagement du territoire sur la commune du Theil-de-Bretagne.

#### **Continuités écologiques**

##### Etat initial de l'environnement

> Trame verte

Les prairies permanentes devraient apparaître dans les cartographies relatives à la trame verte communale. Le rôle de ces milieux en tant qu'outil de production agricole, marqueur paysager et support de biodiversité, mais également dans la préservation de la ressource en eau (infiltration et épuration) et dans le stockage de carbone devrait être valorisé dans le diagnostic et induire une réflexion quant à leur préservation, sur les franges urbaines en bord de cours d'eau et de milieux forestiers, particulièrement au regard de la perte drastique de ces milieux sur le pays de Vitré depuis les années 50. L'évolution des surfaces en prairies au cours de la décennie 2011-2021 aurait dû être mesurée comme cela est fait sur le volet populations, habitats...

La fonctionnalité du bocage est intrinsèquement liée à la nature des espaces agricoles contigus. Les terres labourables présentent une perméabilité écologique très réduite en comparaison aux prairies permanentes. Aussi, la sous-trame agricole n'a pas vraiment de sens en termes de fonctionnalité des écosystèmes. Prairies permanentes et cultures doivent être distinguées tout au long du diagnostic (trame verte, fragmentation, occupation du sol).

Les espaces verts pourraient également être cartographiés afin d'appréhender la perméabilité actuelle de la matrice urbaine et d'identifier les continuités à restaurer.

Concernant les éléments bocagers, le diagnostic devrait être complété par une analyse de l'évolution des linéaires de haies sur la période 2011-2021. Cette donnée permet notamment de caractériser les dynamiques actuelles, les menaces et d'identifier des secteurs de restauration. Un diagnostic de la qualité du réseau bocager aurait permis notamment d'identifier des unités à haute valeur écologique et paysagère, et/ou à rôle majeur dans l'infiltration des eaux de ruissellement et la protection des sols, à protéger par un classement en EBC. Ce diagnostic mérite d'être mené afin d'apporter une réponse éclairée et adaptée aux déclarations préalables de destruction de haies induites par leur inscription au titre de l'article L151-23.

#### > Trame bleue

La qualité et les enjeux de préservation des cours d'eau devraient apparaître dans l'état initial de l'environnement, soulignant l'urgence d'agir à toutes les échelles de l'aménagement du territoire.

Le diagnostic intègre avec pertinence l'inventaire zones humides du syndicat de Bassin de la Seiche menée en 2018. Il serait intéressant de préciser l'état de ces milieux et les éventuelles dynamiques de préservation et/ou de restauration du territoire.

#### > Trame noire et grise

Le diagnostic mériterait d'aborder la trame noire, notamment au regard de l'urbanisation diffuse du territoire communal, mais également les enjeux de préservation de la faune liée au bâti.

#### > Réservoirs biologiques et corridors écologiques

Les prairies permanentes doivent être prises en compte dans la définition des réservoirs biologiques. Aussi, le complexe prairial de la Groussinière, en frange nord-ouest de la forêt du Theil mérite d'être désigné comme réservoir biologique secondaire.

Concernant la qualité des corridors écologiques, il est recommandé de s'appuyer sur les bases de données produites par le Groupe mammalogique breton (et disponibles sur Géo Bretagne), qui mettent notamment en évidence le rôle majeur de certaines entités bocagères et/ou rivulaires pour le Muscardin et le Campagnol amphibie (cf. carte Enjeux Mammifères). La forêt et les fonds de vallée font de la commune du Theil-en-Bretagne un territoire important pour les Chiroptères où le risque éolien pour ce groupe biologique est excessif dans le sud du ban (cf. carte Enjeux Chiroptères). Aussi, il aurait été intéressant de préciser les perspectives ou non de déploiement de l'éolien.

Comme évoquées supra, les terres labourables présentent une faible perméabilité écologique, aussi, elles devraient être identifiées comme éléments de fragmentation pour les déplacements de la faune terrestre. Le SRCE indique notamment que le réservoir biologique de la forêt du Theil s'inscrit dans un espace « à faible connectivité des milieux naturels ». La préservation et la restauration de trames vertes fonctionnelles – intégrant les prairies – sont fondamentales sur le ban communal du Theil.

L'occupation des sols devrait être plus précise (forêts feuillues, forêts résineuses, forêts mixtes, prairies permanentes, terres labourables, haies, bâti dense, bâti diffus) et son évolution étudiée afin de préciser le diagnostic et les enjeux induits.

L'état initial de l'environnement devrait intégrer une synthèse des dynamiques et des éléments clé à travailler, au même titre que l'habitat.

## PADD

Les objectifs de faire baisser la vacance et de limiter les extensions urbaines au centre-bourg sont positifs. Dans l'axe 3, l'objectif 3.3 pourraient inclure un soutien à l'élevage basé sur l'herbe, système agricole soutenable et sobre, sous-tendant la préservation des prairies. En outre, le soutien aux activités forestières devrait être complété par la promotion d'une sylviculture intégrant le fonctionnement naturel des écosystèmes forestiers, notamment en s'appuyant sur les espèces feuillues locales, qui en outre, réduisent le risque incendie.

Axe 4 / Préserver le patrimoine naturel et paysager.

Au regard des dynamiques d'altérations des milieux naturels, de la dégradation forte de la qualité des eaux, de l'urgence climatique, la reconquête d'écosystèmes en bon état de santé doit être une ambition du PLU, au-delà de la préservation de l'existant.

L'objectif 4.3 / Conserver la trame verte, mérite d'intégrer une ambition de protection des prairies relictuelles, notamment en frange urbaine, forestière et le long des cours d'eau (au-delà d'un buffer de 35 m). Il conviendrait d'ajouter des éléments sur la trame verte en zone urbaine, sur les modalités de sa préservation et de restauration de la perméabilité écologique (végétalisation des espaces publics, gestion différenciée, perméabilité pour la petite faune de clôture séparative, réflexion sur le rétablissement d'une trame noire...). Enfin, la prise en compte de l'accueil de la faune sauvage lié au bâti devrait être intégrée et des ambitions posées.

## OAP TVB

Se reporter aux préconisations émises supra afin de les intégrer aux OAP.

La protection des haies, des cours d'eau et zones humides via le zonage « éléments paysagers » est saluée. Toutefois, il importe de rappeler concernant les haies, qu'une plantation mettra de longues années avant de jouer les rôles écosystémiques (infiltration des eaux, coupe-vent, accueil de la biodiversité, ressource en bois...) d'une haie ancienne et structurée. La compensation doit être analysée à la lumière de ces éléments.

Les plantations de haies doivent être réalisées avec des espèces locales, idéalement marquées « Végétal local », plutôt qu'avec « une palette de végétaux adaptée [...] au contexte local ».

Les prairies permanentes doivent être intégrées comme éléments constitutifs de la trame verte, à préserver.

L'objectif de restauration des milieux naturels et de reconquête de leur fonctionnalité devrait être clairement formulé au regard de l'érosion de la biodiversité, de la dégradation de la qualité des eaux...

Concernant la matrice urbaine, il est recommandé :

- D'évaluer la qualité du bâti et de son environnement pour l'accueil de la faune avant toute opération d'aménagement/ de rénovation.
- De favoriser l'utilisation de matériaux naturels pour les clôtures et d'assurer leur perméabilité pour la petite faune pour tout nouvel aménagement.
- De restaurer une trame noire.

Il serait intéressant d'introduire des objectifs concrets pour l'infiltration des eaux de pluie et la perméabilité des sols, dans les projets d'aménagement, pour s'assurer de la traduction concrète de ces ambitions.

## OAP sectorielles

D'une manière générale, les schémas d'aménagement des OAP manquent de préconisations spatialisées quant à la végétalisation et aux mobilités douces au sein des espaces aménagés.

## Zonage

La cartographie des haies et des zones humides comme éléments protégés « loi paysage » est très positive. Toutefois, les haies à forte valeur patrimoniale et/ou à enjeu hydraulique majeur devraient être classées en EBC pour éviter toute dégradation supplémentaire de la trame bocagère du territoire. Le classement EBC assure la pérennité des haies, tout en permettant une valorisation des bois.

Il est recommandé de classer les prairies en frange urbaine, en bord de cours d'eau et de forêt, en N afin d'assurer leur préservation tout en permettant leur valorisation agricole.

## b) Paysage :

Une description de la morphologie paysagère de la commune repère les composantes du territoire, toutefois l'atlas départemental des paysages n'est pas mobilisé pour contextualiser les caractères en les enjeux qui y sont exprimés.

Sur le plan structurel, le bourg est coupé de son contexte paysager par les deux infrastructures qui l'encadrent au nord (RD 173 Rennes-Angers) et au sud (voie ferrée Rennes-Chateaubriant). L'enjeu de traitement des franges urbaines est ainsi à moduler : dans cette configuration, les liens du bourg avec le paysage agro-naturel sont à renforcer sur les franges restées libres à l'est et à l'ouest.

L'OAP de la belle Motte pourrait dans ce cadre être étendue de sorte à intégrer les traitements (chemins, franges bocagères) offrant aux habitants l'accès aux paysages du vallon voisin (Le Chalonge).

La thématique du bocage pourrait être traitée en allant plus loin que la protection de l'existant, en proposant des compléments du réseau, tout particulièrement pour traiter les franges urbaines. L'intitulé « filtre végétal » en frange urbaine n'est pas assez précis, la mention « haie bocagère » serait plus appropriée pour créer une articulation intégrée aux caractères locaux.

## c) Le plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées (PDIPR) :

La commune du Theil-de-Bretagne ne compte aucun itinéraire inscrit au PDIPR.

Pour information, le Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnées est un outil juridique mis en place par la loi du 22/7/83 (art 56 et 57). Il relève de la compétence des départements.

Les objectifs définis sont :

- préserver un patrimoine de sentiers et de chemins ruraux,
- veiller à la pérennité des itinéraires en assurant leurs continuités,
- garantir la qualité des circuits inscrits,
- favoriser la découverte des sites naturels et des paysages ruraux en développant la pratique de la randonnée.

La réglementation des itinéraires de randonnée a été reprise dans le Code de l'Environnement (Titre VI du livre III, article L361-1 et suivants). Celle-ci précise : en cas de suppression d'un chemin susceptible d'interrompre la continuité d'un itinéraire inscrit sur le PDIPR doit, à peine de nullité, comporter soit le maintien, soit le rétablissement de cette continuité par un itinéraire de substitution qui doit être accepté par le Département. Toute opération publique d'aménagement foncier ou routier doit également respecter ce maintien ou cette continuité.

## d) Agriculture

Le Département recommande généralement, de rechercher, dans le cadre de la révision des documents d'urbanisme à :

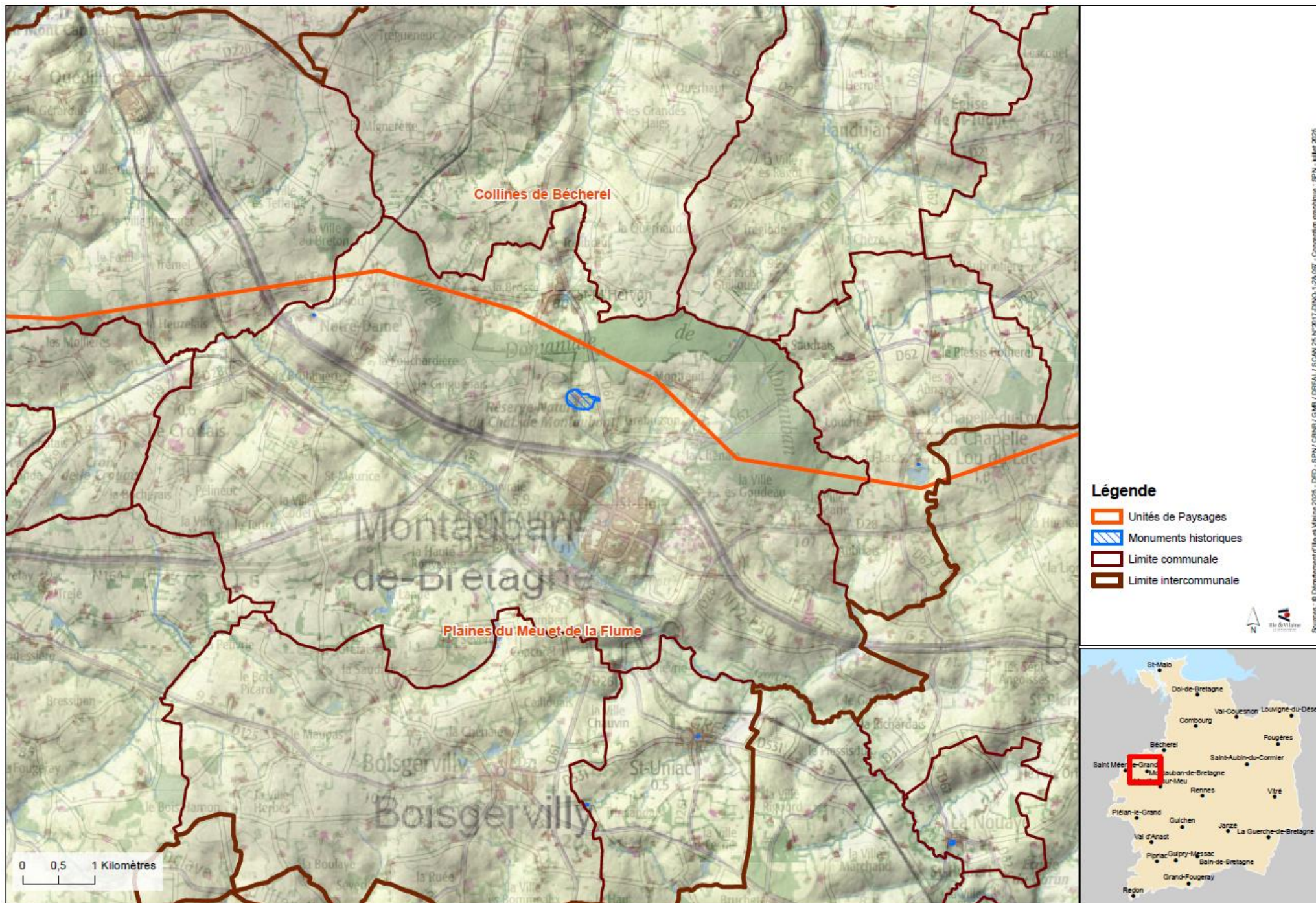
- **Préserver les espaces agricoles.** Les PLU(i) peuvent produire des diagnostics approfondis identifiant l'activité agricole et ses besoins. Reconnaître la vocation agricole d'un espace, c'est assurer de réelles perspectives de pérennité et de développement à l'agriculture. A travers le recensement et la caractérisation des exploitations, l'évaluation de leurs difficultés, de leur potentiel et perspectives de développement, le diagnostic agricole permet d'éclairer la collectivité sur le devenir agricole du territoire, aux échelles communales et intercommunales.
- **Reconnaître le rôle des activités agricoles dans le maintien et la préservation de l'espace rural.** L'activité agricole qui occupe une place prépondérante dans l'espace rural, de par son rôle de production, contribue au maintien de la biodiversité et au façonnage de paysages appréciés. Toutes ces fonctionnalités agricoles sont donc à reconnaître et à préserver.
- **Maintenir et développer l'activité agricole.** Les documents d'urbanisme peuvent favoriser la transmission des exploitations tout en protégeant le patrimoine agricole. Les collectivités peuvent aussi s'emparer des outils de restructuration de parcelles agricoles.
- **Renforcer les liens entre l'agriculture et les autres usages.** D'espace de production de matière première, l'espace rural est aujourd'hui pour une grande majorité de la population un patrimoine collectif, synonyme de paysage, de culture et de nature. Les conflits d'usages dans l'espace rural tendent à se multiplier. Dans nombre

de cas, améliorer la concertation entre les acteurs permettrait de résoudre rapidement des situations sources de conflits.

#### e) Eau

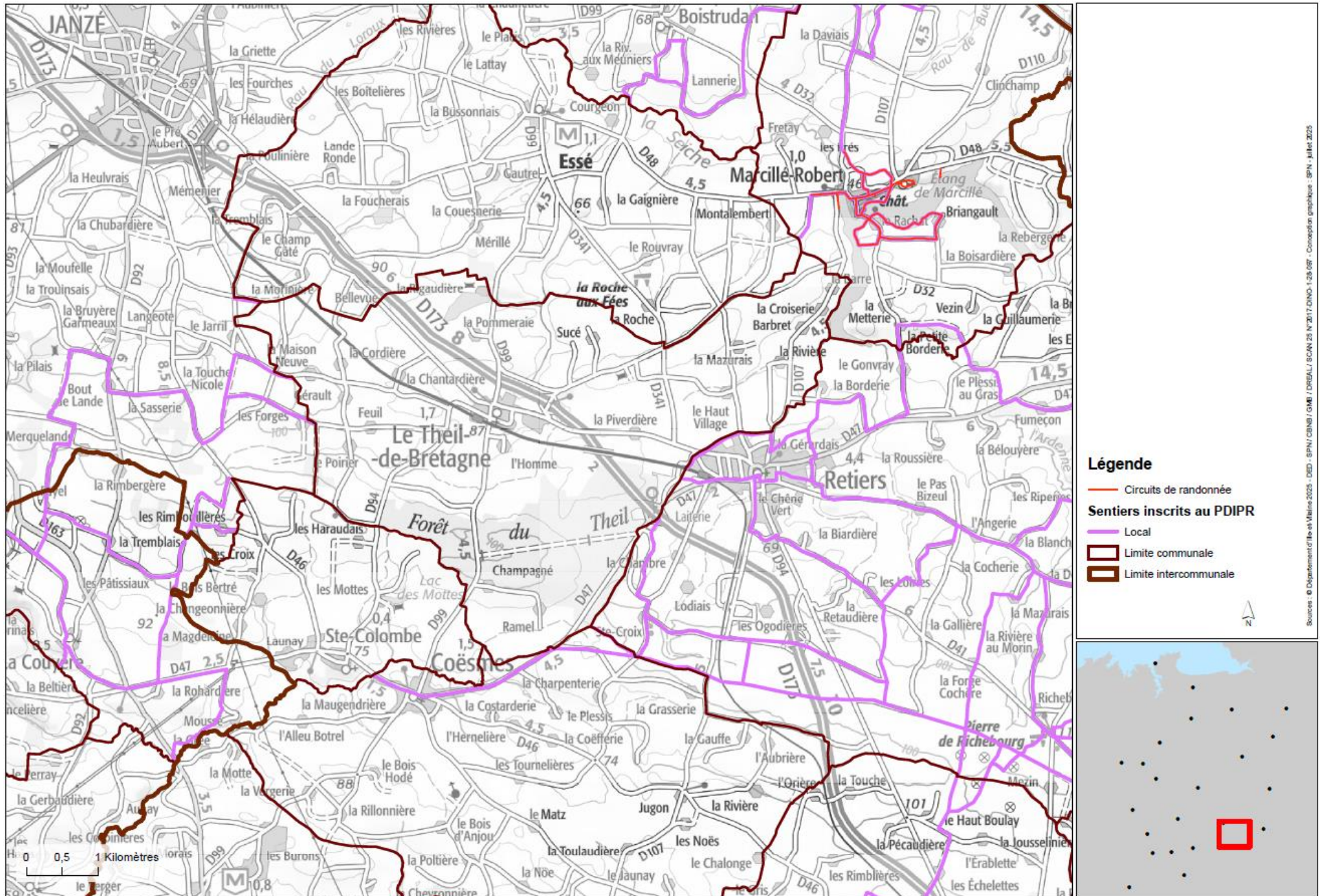
Lors de toute opération d'aménagement sur la commune et notamment dans les OAP, de réduire tous les ruissellements et écoulements de polluants vers les cours d'eau, par la mise en place de zones tampons, la restauration de zones humides, de haies, la déconnexion de fossés circulants. Il convient de réduire l'imperméabilisation nouvelle des sols et de désimperméabiliser les grandes superficies déjà imperméables (parkings par exemple). La renaturation du lit des cours d'eau (remise dans leur lit d'origine), de leur vallée et de leurs sources (suppression des drains des zones de sources) permettra également de mieux épurer les pollutions diffuses. La suppression des plans d'eau qui sont sans usage ou intérêt écologique est également à étudier, notamment pour ceux situés directement sur cours d'eau. L'utilisation de solutions fondées sur la nature doit être prioritaire

## Annexe 2 : la carte des unités de paysage et classement monuments historiques, commune du Theil-de-Bretagne

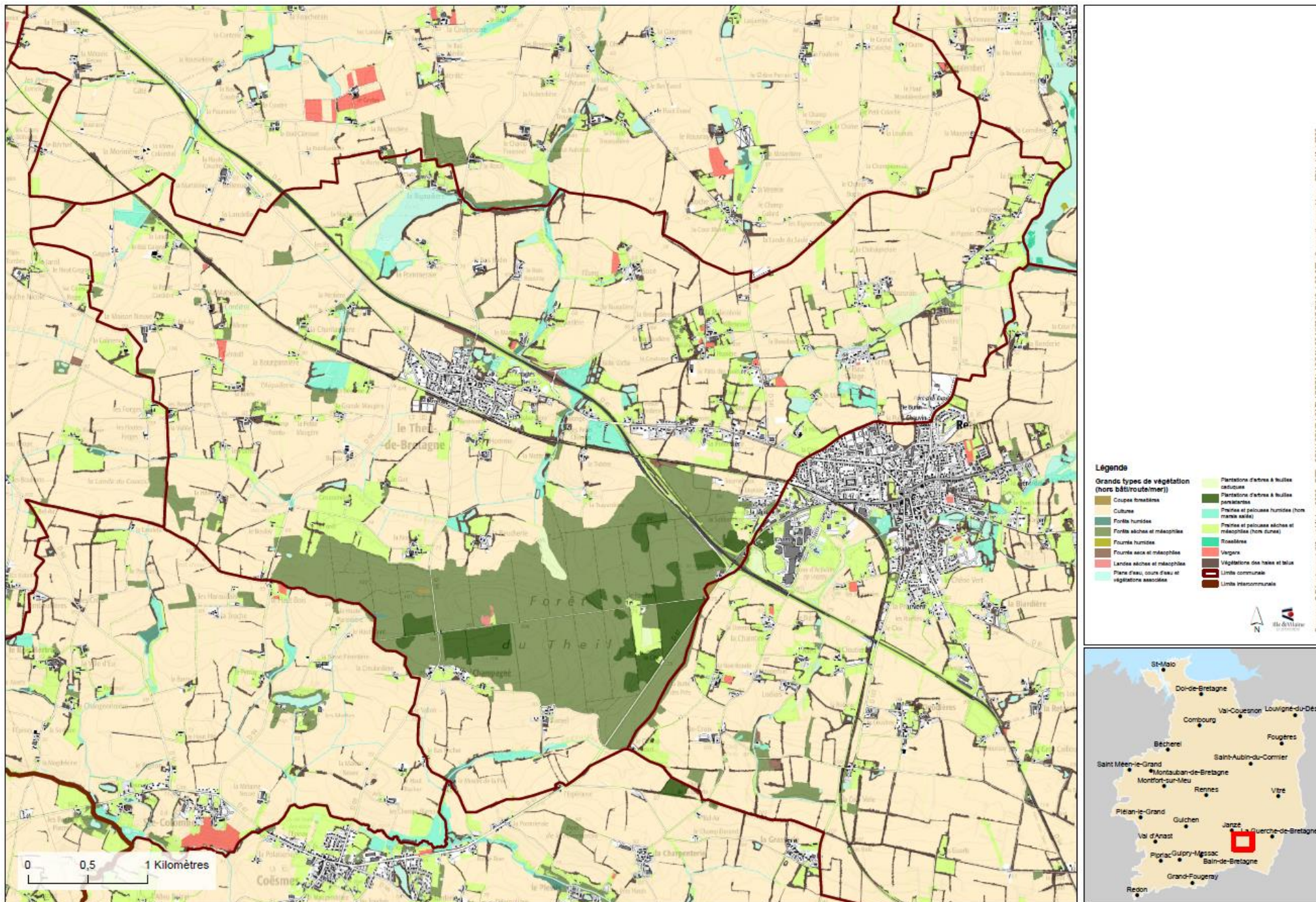


Sources : © Département d'Ille-et-Vilaine 2023 - DSD - SPN / CIBN / GMI / DREAL / SCAN 25 N° 2017-DINO-1-28-05F - Conception graphique : SPN - juillet 2023

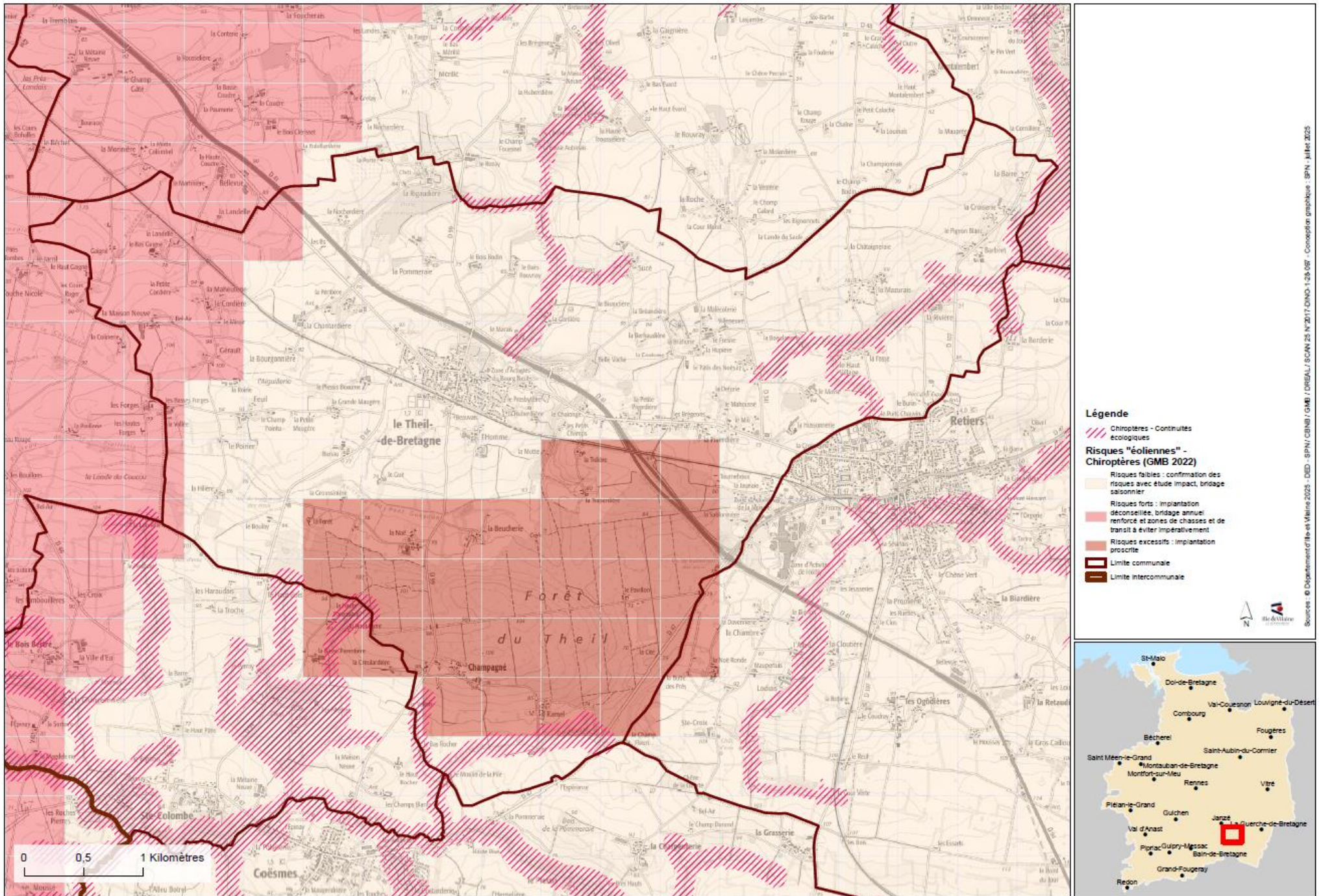
Annexe 3 : la carte des sentiers inscrits au plan départemental des itinéraires de promenades et de randonnées, commune du Theil-de-Bretagne



# Annexe 4 : les enjeux "biodiversité" - Grandes unités de végétations, commune du Theil-de-Bretagne

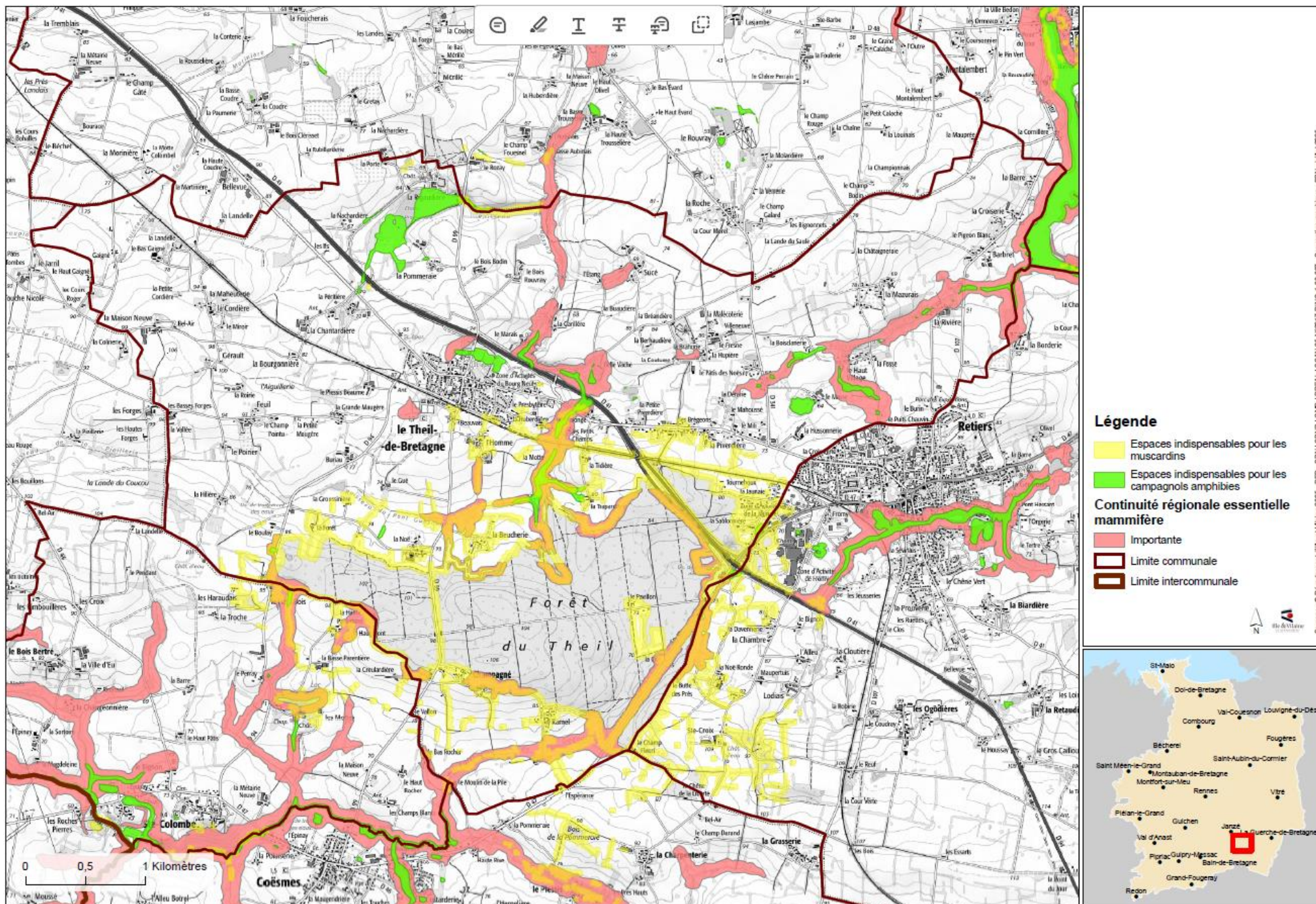


# Annexe 5 : la carte des enjeux « biodiversité » - faune, les chiroptères - commune du Theil-de-Bretagne

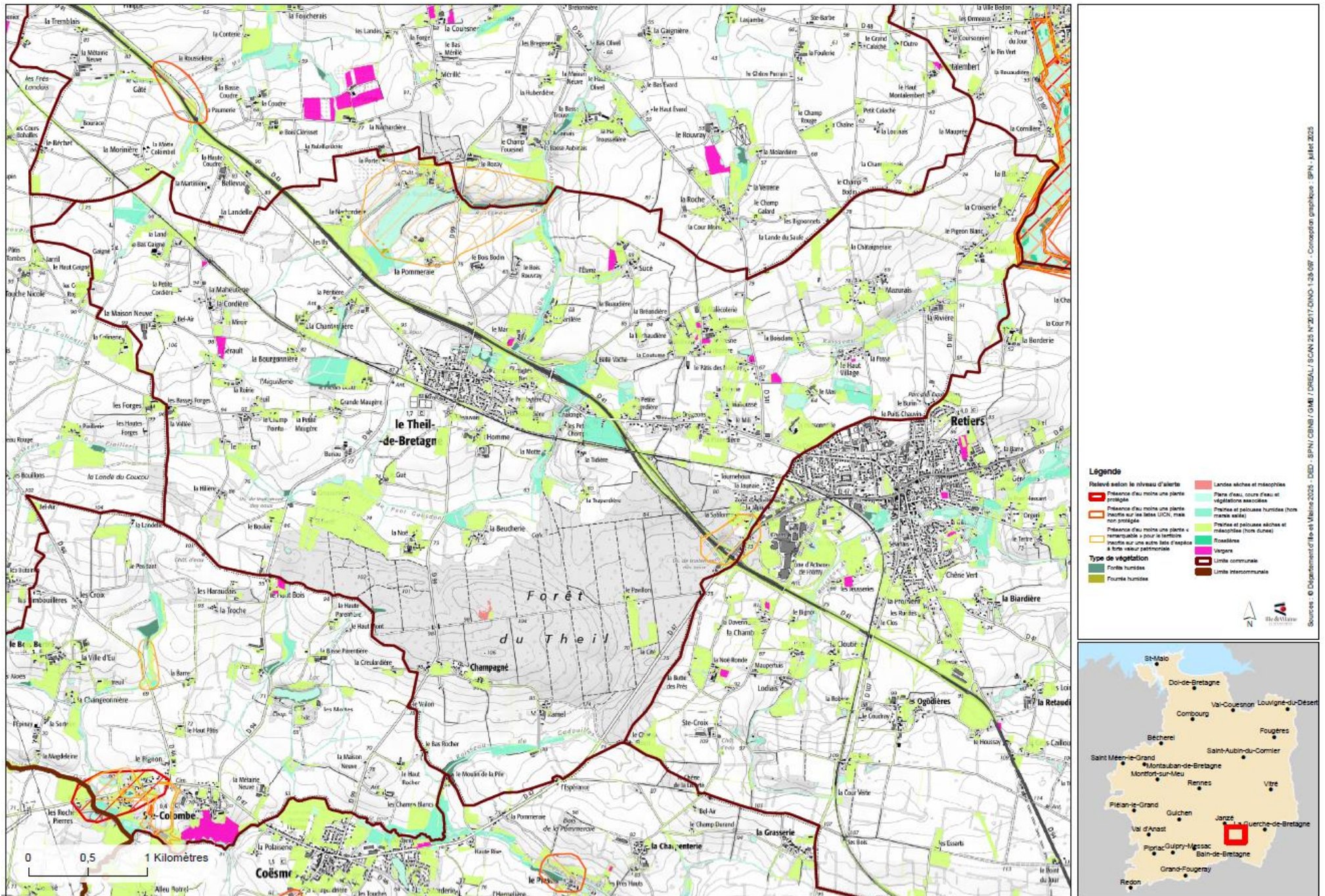


Sources : © Département de l'Isère-Mars 2025 - GED - SPNV / GMB / GMB / DREAL / SCAN 25 N°2017-DND-1-28-087 - Conception graphique : SPN - Juin 2025

# Annexe 6 : la carte des enjeux « biodiversité » - faune, les mammifères terrestres- commune du Theil-de-Bretagne



# Annexe 7 : la carte des enjeux « biodiversité » - flore, milieux naturels - commune du Theil-de-Bretagne



**Annexe 8 : la carte des enjeux « biodiversité » - zones réglementaires, contractuels et inventaires, espaces naturels sensibles et zones de préemption - commune du Theil-de-Bretagne**

