

COMMUNE de SAINT THUAL
(Ille & Vilaine)

MODIFICATIONS DU PLAN DE LA CARTE COMMUNALE CONSECUTIVES A L'ENQUÊTE PUBLIQUE

RAPPORT

13 AVR. 2007

Bon Jour approbation
le faire,



Yves-Michel FRESNEAU, architecte DPLG urbaniste IEP
25bis, rue des Trente 35 000 RENNES

Avril 2007

SAINT THUAL

RAPPORT DE MODIFICATIONS du PLAN DE LA CARTE COMMUNALE

NATURE DES MODIFICATIONS

Le projet de révision de la Carte Communale de Saint Thual a été arrêté le 5 janvier 2007.

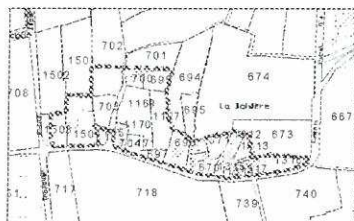
A la suite de l'enquête publique, qui a eu lieu du 5 février au 8 mars 2007, certaines remarques ont été émises par le Commissaire Enquêteur.

Ces remarques émanaient de personnes directement concernées par les dispositions prévues dans la Carte Communale.

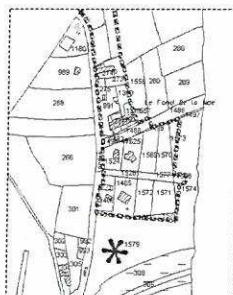
Lors de la séance du Conseil Municipal du ..., la municipalité de SAINT THUAL a considéré que les propositions du Commissaire Enquêteur ne portaient pas atteinte à l'économie globale du projet de Carte Communale telle qu'il avait été défini, et a donc souhaité suivre l'essentiel de ces propositions.

En conséquence :

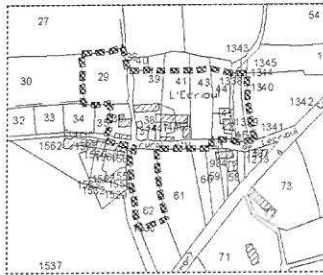
- au lieu-dit « **LA BOUEXIERE** », le périmètre du secteur constructible est étendu vers l'ouest pour intégrer partiellement la parcelle n° A 1503.



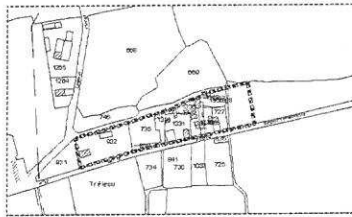
- Au lieu-dit « **LE FOND DE LA NOE** », un recensement erroné des zones humides avait amputé un secteur déjà bénéficiaire d'une autorisation de lotir. Une correction du périmètre de la zone humide concernée a été réalisée par le Bureau d'Etudes SAFEGE ENVIRONNEMENT, permettant au lieu-dit « **LE FOND DE LA NOE** » de retrouver le secteur constructible qui avait été antérieurement défini.



- Au lieu-dit « **L'ECRIOULE** », le périmètre du secteur constructible est étendu vers le nord pour intégrer la parcelle n° A 29.



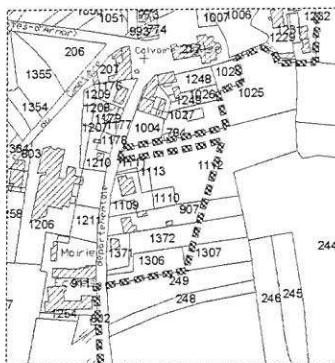
- Au lieu-dit « **TRELEAU** », le périmètre du secteur constructible est étendu vers l'est pour intégrer partiellement la parcelle n° 834.



- L'entrée du bourg par le sud fait également l'objet d'une rectification puisque la parcelle n° 1095 est retirée du secteur constructible.



- S'agissant des parcelles n° 1111 et 1112, et considérant que ces parcelles constituaient un enjeu majeur pour le désenclavement de secteurs potentiellement urbanisables à moyen-long terme, il a été convenu de maintenir une emprise non constructible sur une bande de 9,00m de largeur sur ces parcelles, de façon à pouvoir y aménager si nécessaire une voie de pénétration. Le reste de ces parcelles, en revanche, redevient constructible.



Le reste des documents constituant la Carte Communale de Saint Thual demeure inchangé.

Commune de Saint-Thual

RAPPORT DE PRESENTATION

CARTE COMMUNALE

*« Pour approbation de la Carte Communale par délibération
du Conseil Municipal en date du »*

Le Maire :



Yves-Michel FRESNEAU
architecte dplg—urbaniste IEP
25 bis, rue des Trente 35 000 RENNES
Téléphone 02 99 31 09 77 - fax 02 99 31 45 60
Email: y.m.f.architecte@wanadoo.fr
Sabine FRANCOIS
Paysagiste dplg
Téléphone 02 99 05 63 63

NOVEMBRE 2006

SOMMAIRE

PREAMBULE

1 – PRESENTATION GENERALE DE SAINT-THUAL

PRESENTATION GENERALE DE SAINT-THUAL	5
A – Situation générale.....	6
B – Saint-Thual et son environnement.....	7
L'HISTOIRE DE SAINT-THUAL	8

2 – APERCU SOCIO-ECONOMIQUE

A – Analyse des caractéristiques de la population.....	12
B – Analyse des caractéristiques du logement.....	16
L'ACTIVITE ECONOMIQUE	25
A – La population active	
B – L'activité agricole	25
C – Les autres activités	28
D – Les équipements de Saint-Thual.....	29

3- DONNEES PHYSIQUES ET SENSIBLES

A – Le relief	31
B – L'hydrographie	32
C – La géologie	33
D – La végétation.....	34
E – L'architecture et la morphologie des hameaux	36

4 – LE PAYSAGE DE SAINT THUAL

A – Présentation des paysages de Saint-Thual	44
B – Analyse des paysages	46
C – Les zones paysagères sensibles	55

5- ANALYSE DES CHOIX DE LA REVISION DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT ET SUR LE PAYSAGE

PRISE EN COMPTE DE LA QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT.....	59
PRISE EN COMPTE DE LA QUALITE DES PAYSAGES.....	60

6 – MISE EN ŒUVRE DE LA CARTE COMMUNALE

LES ELEMENTS DE PLANIFICATION	76
A – Le contexte législatif.....	76
B – les servitudes d'utilité publique	77
C – les éléments complémentaires du PAC	78
LES HYPOTHESES ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	79
A – Les perspectives de développement.....	80
B – Les objectifs d'aménagement	81
C – Les principes d'aménagement	83

JUSTIFICATION DE LA CARTE COMMUNALE (ART.L110-L121 ET L122-2)

Page 86

PREAMBULE

L'occupation des sols sur la commune de Saint Thual est actuellement régie par une Carte Communale établie en 2003. Cette dernière autorise les nouvelles constructions dans certains secteurs en extension du bourg, ainsi que dans quelques hameaux en campagne.

Or, une grande partie des possibilités de construire sont actuellement épuisées, ou bien des difficultés liées à la propriété foncière bloquent ces secteurs, ce qui ne permet plus à Saint Thual d'accueillir de nouveaux habitants.

Parallèlement, le contexte socio-économique, c'est-à-dire le développement de la région rennaise et ses impacts en terme de demandes toujours croissantes en constructions d'habitations sur les communes périphériques intègre dorénavant Saint Thual dans le pôle d'attractivité de Rennes (Prévision d'environ 60.000 habitants dans la région rennaise dans les 10 prochaines années).

Les demandes en terrains à bâtir sont en fait maintenant plus nombreuses à Saint Thual que ne le laissaient penser les études de 2003.

Il en est ainsi par exemple du lotissement communal qui est en voie d'achèvement (11+2 lots).

L'équipe municipale souhaiterait par conséquent ouvrir à l'urbanisation un autre secteur adjacent au bourg, et revoir les possibilités de construction dans les hameaux.

Ainsi, la municipalité a choisi de réviser son document d'urbanisme pour réagir rapidement à la situation locale.

Les modifications de la Carte Communale portent sur trois points :

1. **Revoir** ponctuellement les périmètres constructibles de certains hameaux, en vue de leurs extensions éventuelles. Il s'agit des hameaux de :
 - La Cour au Nague
 - La Gouinai
 - Le Fond de la Noe et Les Landes
 - Loches
 - L'Ecrieul
 - Le Vieux Bourg

2. **Evaluer** les possibilités de création de secteurs constructibles dans les hameaux de :
 - La Boixière
 - Tréleau
 - La Chênaie
 - Les Landes

3. **Créer** un secteur d'extension du bourg afin d'accueillir une opération de logements (environ 40 à 45 lots individuels) pour succéder au lotissement communal en cours d'achèvement.

Les deux premiers points ont fait l'objet de nombreuses visites de terrain en compagnie de l'équipe municipale, qui ont donné lieu à une analyse au cas par cas des terrains concernés.

Le point n°3, en raison de la complexité et de l'importance de l'opération au regard des enjeux pour Saint Thual, a nécessité une longue réflexion aboutissant à une décision favorable du Conseil Municipal en date du 12 mai 2006.

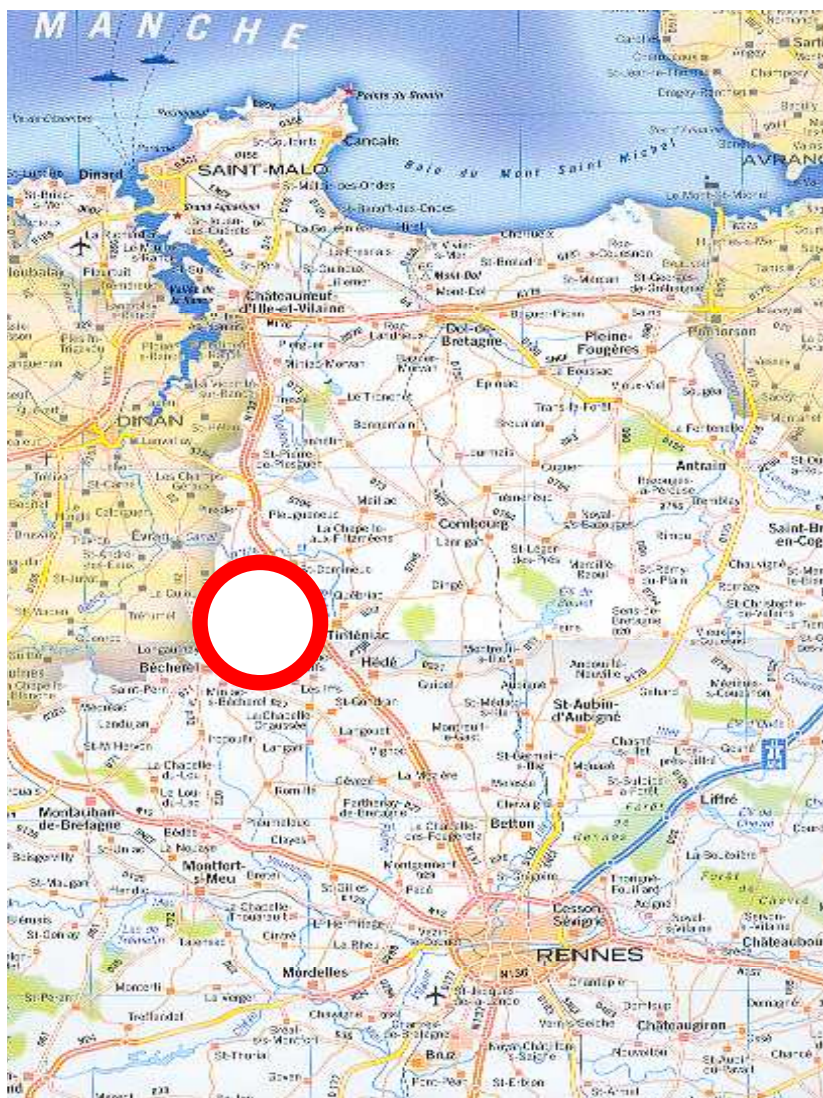
La méthodologie mise en œuvre pour la révision de la Carte Communale a consisté dans un premier temps à mettre à jour l'ensemble des données socio-économiques disponibles sur la commune, afin d'apprécier les évolutions en cours. Les grandes données préalables (historiques, paysagères, urbaines et architecturales) du rapport initial de présentation n'ont pas donné lieu à modifications, étant considérées ici comme stables.

Dans un deuxième temps, nous avons croisé les « gains » possibles en constructions neuves dans les hameaux étudiés avec les aspects plus ou moins sensibles des paysages concernés, et avec les contraintes éventuelles (desserte, réseaux, voisinage agricole...), ceci au regard des objectifs de renforcement du bourg définis par l'équipe municipale.

Enfin, lors de l'évocation d'un nouveau lotissement (Maîtrise d'Ouvrage privée) en centre-bourg, une sensibilisation plus générale aux problématiques d'urbanisme et de développement a été réalisée au moyen de réunions avec les élus et les différents partenaires institutionnels.

1 – PRESENTATION GENERALE DE SAINT-THUAL

PRESENTATION GENERALE DE SAINT-THUAL



A – Situation générale

Située à l'Ouest du département de l'Ille-et-Vilaine, en bordure du département des Côtes d'Armor, la commune de Saint-Thual est localisée à 5 kilomètres au Nord de Béchereil.

Ces communes limitrophes sont

- Pour le département de l'Ille-et-Vilaine :
 - Tréverien au Nord-Est,
 - Trimer à l'Est,
 - La Baussaine au Sud-Est,
 - Laugaulnay au Sud.
- Et pour le département des Côtes d'Armor :
 - Plouasne à l'Ouest,
 - Evran au Nord-Ouest,
 - Et Saint-Judoce au Nord.

Saint-Thual dénombrait 412 habitants au recensement de 1999, et 559 au recensement complémentaire de 2006.

B - Saint-Thual et son environnement

- **La Communauté de Communes du Pays de la Bretagne Romantique**

Saint-Thual fait partie de la Communauté de Communes du Pays de la Bretagne Romantique, qui regroupe 25 communes au total (avec plus de 25 000 habitants en 2006).

Ses compétences sont les suivantes :

- Aménagement de l'espace (élaboration d'un schéma directeur...),
- Développement économique et emploi,
 - Commerces, artisanat, services,
 - Tourisme,
 - Agriculture,
 - Emploi et insertion professionnelle,
- Voirie d'intérêt communautaire,
- Habitat et cadre de vie (P.L.H., O.P.A.H....),
- Enseignement, culture, sports et loisirs,
- Environnement (définition et mise en œuvre d'actions concertées pour la mise en valeur et la protection de l'environnement),
- Assainissement non collectif (réalisation et mise en œuvre des actions permettant d'assurer le contrôle et le bon état de fonctionnement des installations d'assainissement non collectif),
- Transport (organisation du transport collectif sur le territoire de la Communauté de Communes).

Saint-Thual fait partie du canton de Tinténiac.

Elle est aussi intégrée au :

- Syndicat des Eaux du canton de Tinténiac
- SICTOM du canton Combourg, Bécherel, Hédé, Tinténiac.

La SAUR gère le réseau d'eau potable.

Un projet de SCOT est en cours, à l'échelle du Pays de Saint Malo.

II - APERÇU SUR L'HISTOIRE DE SAINT-THUAL

(extraits de Saint-Thual, les cahiers de Canal Info n°1)

- **Aux origines**

Thual une altération ou une contraction de Tugdual.

Tugdual serait l'un des sept « saints fondateurs ». Venu de Cornouailles ou du Pays de Galles, il contribua à établir dans toute l'Armorique un ensemble de paroisses et de communautés qui sont restées, aujourd'hui encore, la base de la vie sociale dans nos campagnes. Des historiens pensent que Tugdual arriva avant l'an 500 et s'établit d'abord en un lieu dit Coz-Castel, à l'embouchure du Léguer, près de l'actuelle ville de Saint-Brieuc. Il aurait ensuite fondé le monastère de Tréguier.

Bien sûr, rien ne permet d'affirmer que le saint homme vécut ou même passe à Saint-Thual. Mais on peut supposer que des gens ayant à son égard une dévotion particulière placèrent leur village sous sa protection.

- **La période médiévale**

De la période médiévale émerge la personnalité d'Hervé de Mauny, marié à une cousine de Bertrand Du Guesclin, mais surtout celle de son fils Olivier.

Olivier figure parmi le proche entourage du connétable Bertrand Du Guesclin. En 1357, il s'illustre lors du siège de Rennes, puis il se bat à Auray.

En Espagne, Du Guesclin lui montrera sa confiance en lui laissant le commandement de l'armée française pendant que lui-même retournait en France solliciter des renforts auprès du roi.

Sous Charles VI, Olivier sera chambellan du roi et participera à la guerre contre les Flamands. Puis il se retirera en sa demeure de Lesnen.

Le 22 janvier 1390, à Lesnen, Olivier dicte son testament. Il demande que son corps soit déposé en la chapelle de l'église de Saint-Thual, près de son père. Cette chapelle du XIV^{ème} siècle constituait un petit chef d'œuvre d'art gothique et abritait les tombeaux en marbre des seigneurs de Mauny.

- **La révolution**

En 1794, la Constitution de l'An III crée les municipalités cantonales.

Le canton de Tinténiac ne compte alors que 8 communes : Tinténiac (chef-lieu), Saint-Domineuc (dit Domineuc), Tréverien, Trimer, Saint-Thual (dit le Mottay-Thual), Longaulnay et La Bausaine.

Les troubles de 1793 sont liés au drame vendéen et particulièrement aux suites de la bataille de Dol qui voit les rescapés de l'armée catholique et royale se disperser dans la région.

En 1796 règne encore une grande peur des Chouans et Saint-Thual est réputé pour en abriter un bon nombre.

- **Le 19^{ème} siècle**

Saint-Thual, jusqu'au milieu du 19^{ème} siècle, présentait son centre-bourg au « Vieux-Bourg » actuel (voir plan, cadastre napoléonien, page suivante).

La route qui relie aujourd'hui Saint-Thual à Trimer coupe en deux l'ancien cimetière. Il faut noter que par le passé, Saint-Thual et Trimer n'était qu'une commune, ce qui explique la centralité antérieure du Vieux-Bourg.

En 1864, l'archevêché décide de reconstruire l'église devenue vétuste et même dangereuse.

On profite de la circonstance pour recentrer le bourg (voir ancien plan cadastral napoléonien page suivante). La nouvelle église ne verra pas son clocher achevé.

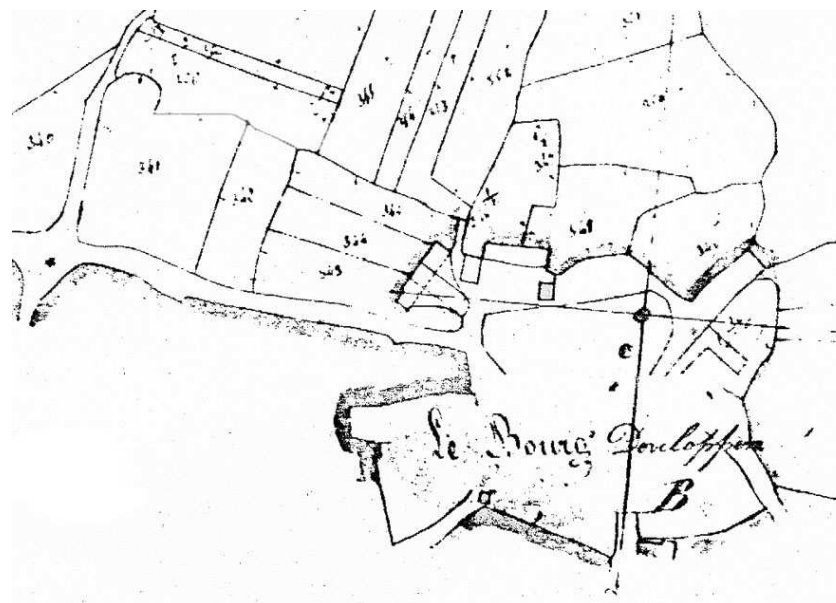
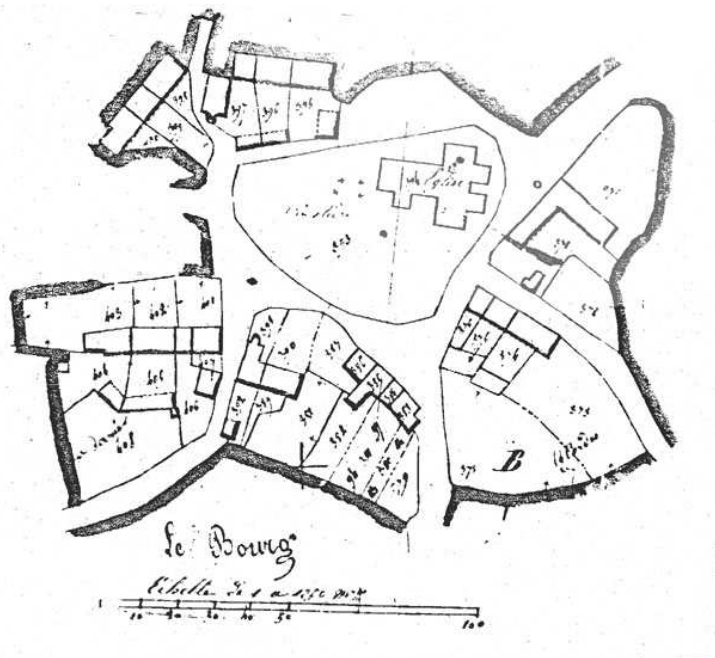
1876 : construction d'une école privée pour les filles, face à l'église, par la Communauté de Paramé.

Puis les constructions publiques (écoles publiques, mairie) s'édifieront selon les opportunités foncières que la commune pourra acquérir, ce qui explique le plan peu dense, diffus et non structuré du centre bourg de Saint-Thual aujourd'hui.

Cadastre Napoléonien : emplacement du bourg actuel, (hormis quelques maisons isolées anciennes) aucune construction n'est encore édiflée.



Le vieux bourg (ancienne configuration, l'église n'existe plus)



2 – APERCU SOCIO-ECONOMIQUE

A – Analyse des caractéristiques de la population

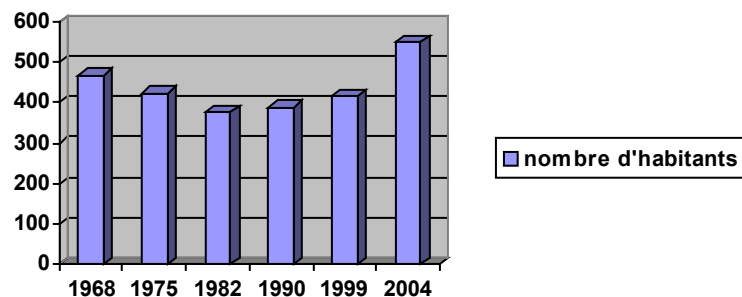
A-1 – Evolution de la population : une augmentation régulière depuis 1982

1 – La population de Saint-Thual

Alors que La commune comptait 415 habitants en 1999 (+ 6,7 % par rapport à 1990), puis 500 habitants en 2002 (+ 19,6 % en 2 ans), en 2004, elle recensait 549 habitants en 2004 ; soit une progression de 32,3 % en 5 ans (1999-2004), et 559 en 2006.

Année	1968	1975	1982	1990	1999	2004	Evolution 1990-99	Evolution 1999-2004
Nombre d'habitants	468	423	376	389	415	549	+ 26 hab. (+ 6,7 %)	+ 134 hab. (+ 32,3 %)

Source : INSEE - RGP



L'étude de l'évolution démographique montre :

- ☞ Une baisse de la population jusqu'en 1982
- ☞ Une augmentation de la population depuis 1982
- ☞ La plus forte évolution démographique entre 1999 et 2004 jamais connue depuis 1968.

La baisse de la population jusqu'en 1982 s'expliquait par :

- ☞ Un solde naturel négatif : le nombre de décès était supérieur à celui des naissances

- ☞ Un solde migratoire négatif en raison des départs d'habitants migrant ailleurs.

L'augmentation de la population entre 1982 et 1999 était due à la fois à :

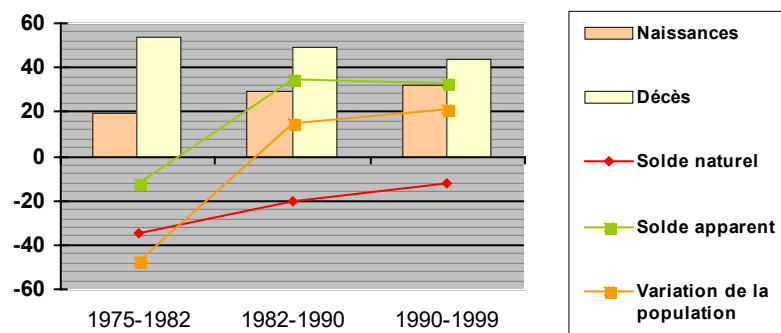
- ☞ Un solde naturel toujours négatif (le nombre de décès était toujours supérieur au nombre de naissances mais le nombre de décès diminuait alors que le nombre de naissances augmentait)
- ☞ Un solde migratoire positif par l'arrivée de nouveaux habitants.

Depuis 1999, le développement démographique de Saint-Thual est à la fois endogène et exogène :

- ☞ Le solde naturel devient positif : le nombre de naissances est supérieur au nombre de décès, lequel est en diminution constante
- ☞ Le solde migratoire est toujours positif en raison de l'arrivée de nouveaux habitants.

	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999	1999-2004
Naissances	+ 19	+ 29	+ 32	+ 55
Décès	+ 54	+ 49	+ 44	+ 37
Solde naturel	- 35	- 20	- 12	+ 18
Solde apparent	- 12	- 35	+ 33	nd
Variation de la population	- 47	+ 15	+ 21	nd

Sources : INSEE et Mairie de Saint-Thual / 2005 : 12 naissances et 15 décès / nd : données non disponibles en janvier 2006



- Solde naturel : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès au cours de la période
- Solde apparent des entrées-sorties : solde des flux de population

N.B : Il faut préciser que la présence sur la commune d'une maison de retraite de 18 lits « fausse » en quelque sorte la réalité puisqu'elle augmente de façon substantielle le nombre de décès.

Depuis 1999, la population de Saint-Thual augmente à la fois par un solde naturel positif et par des flux migratoires positifs. La commune se renouvelle progressivement par l'arrivée de jeunes ménages.

Le lieu de résidence 5 ans auparavant

	1999
Personnes de 5 ans ou plus habitant 5 ans auparavant :	497
• La même région (%)	91,5 %
↳ (dont) La même commune (%)	60 %
↳ (dont) Le même logement (%)	56,3 %
• Une autre région ou à l'étranger (%)	8,5 %

Source : INSEE - Enquête annuelle de recensement 2004

Entre 1999, il a été enregistré que 5 ans auparavant, parmi les 497 habitants âgés de 5 ans ou plus :

- 60 % résidaient déjà sur la commune (40 % n'y résidaient pas)
- 56,3 % occupaient le même logement qu'en 1999 (3,7 % ont changé de logement depuis 1999)
- 8,5 % des résidents provenaient d'une autre région, voire de l'étranger (91,5 % habitaient déjà la région Bretagne)

3 – La population de la Communauté de Communes de la Bretagne Romantique

Année	1968	1975	1982	1990	1999	2005*
Nombre d'habitants	23 018	22 063	22 416	22 808	23 946	25 000*

Source : Données de cadrage 2000 - Observatoire de l'habitat (extraits) - * : estimation 2005 (Communauté de Communes du Pays de la Bretagne Romantique)

La Communauté de Communes comptait 23 946 habitants au recensement de 1999, soit 1 138 habitants de plus qu'en 1990 (évolution démographique : + 5 %). Sa population est estimée en 2005 à plus de 25 000 habitants.

En 1999, la croissance démographique est surtout liée à l'arrivée de nouveaux ménages : le solde migratoire explique en effet 91 % de l'accroissement démographique.

Le solde naturel, également positif (+ 104 habitants), s'améliore nettement par rapport à 1990.

Saint-Thual s'inscrit dans l'évolution démographique de la Communauté de Communes de la Bretagne Romantique. Toutefois, entre 1999 et 2004, le taux d'accroissement global de la population de Saint-Thual est de + 32,3 % alors que celui de la Communauté de Communes serait de + 4,4 %.

A-2 – La structure par âge : une population jeune

Classes d'âge / Années	Classes d'âge					Total
	0-19	20-39	40-59	60-74	75 et +	
2004	24 %	30,6 %	21,9 %	23,5 %		549
1999	82 19,7 %	109 27 %	103 24,8 %	78 18,8 %	43 10,3 %	415
1990	82 21 %	101 26 %	96 24,7 %	70 18 %	40 10,3 %	389
1982	91 24,2 %	78 20,7 %	100 26,6 %	103 27,3 %	34 9 %	376

Source : INSEE RGP 1999 ; enquête annuelle de recensement 2004

En 2004, La tranche d'âge la plus représentée est celle des **20-39 ans avec 30,6 %** de la population (27 % en 1999). On observe une augmentation constante de cette tranche d'âge depuis 1982, due notamment aux flux migratoires et à l'installation de jeunes familles sur le territoire.

La tranche d'âge la plus représentée après les 20-39 ans est celle des **moins de 20 ans : 24 %** de la population (contre 19,7 % en 1999 et 21 % en 1990). Cette progression récente (la part des moins de 20 ans était en diminution depuis 1990) est corrélative à l'arrivée de jeunes ménages sur la commune.

Vient ensuite la tranche d'âge des personnes âgées de **60 et plus qui représente 23,5 %** de la population. Celle-ci est cependant en diminution régulière (29 % en 1999 ; 36 % en 1982).

La tranche d'âge des **40-59 ans**, de **22 %**, est la moins représentée et diminue (24,8 % en 1999 ; 26,6 % en 1982).

On assiste à un rajeunissement de la population de Saint-Thual mais avec encore une forte proportion des 60 ans et plus.

A-3 – Evolution de la population de moins de 20 ans

Classes d'âge Période intercensitaire	Classes d'âge			
	0-4	5-9	10-14	15-19
1999	23	17	17	25
1990	19	16	21	26
1982	14	17	28	32

Source : RGP INSEE (données INSEE 2004 non disponibles au 1^{er} janvier 2006)

En 2003, d'après le fichier de la CAF (31/12/2003), la commune comptait :

- 34 enfants de moins de 3 ans
- 61 enfants de moins de 6 ans
- 54 enfants de 6 à 18 ans

Le registre des actes de naissance de 2005 fait état de 12 naissances.

On observe ainsi un accroissement important des moins de 20 ans et du nombre de naissances depuis 1982.

A-4 – La taille des ménages de la commune de Saint-Thual

Nombre de personnes par ménage	Années							
	1982		1990		1999		2004*	
1	43	30,5 %	57	36,5 %	57	32,7 %	58	27,1 %
2	45	32 %	42	26,9 %	59	33,9 %	-	-
3	20	14,2 %	20	12,8 %	25	14,4 %	-	-

4	15	10,6 %	22	14 %	23	13,2 %	-	-
5	8	5,6 %	9	5,8 %	6	3,5 %	-	-
6 et plus	10	7 %	6	3,8 %	4	2,3 %	-	-
TOTAL	141		156		174		214	

Source : RGP INSEE (* : donnée INSEE 2004 non disponibles au 1^{er} janvier 2006 : ménages de 2 personnes et plus))

En 1999 :

- **33,9 %** des ménages sont composés de **2 personnes** (1/3 de l'ensemble des ménages)
- **32,7 %** de ménages sont composés d'**une seule personne**. Cette caractéristique est notamment liée à la population âgée, fortement représentée sur la commune, ainsi qu'au phénomène de décohabitation (séparation, divorce).
- **14,4 %** de ménages composés de **3 personnes**. Cette part, bien moins importante, est constante depuis 1982.

En 2004 :

- **27,1 %** de ménages sont composés d'**une seule personne**. Cette part est donc largement en baisse

(Données non disponibles en janvier 2005 : % des ménages composés de 2 personnes et % de ménages composés de 3 personnes.)

Le nombre moyen de personne par logement principal :

Année	1982	1990	1999	2004
Nombre moyen	2,66	2,49	2,38	2,5

Source : INSEE

Alors que le nombre moyen de personnes par logement diminuait régulièrement (notamment depuis 1982), il a augmenté depuis 1999 : 2,5 personnes par ménage recensé en 2004.

Entre 1999 et 2004, la commune a enregistré 40 ménages supplémentaires, soit une augmentation de 23 %. La part des ménages composés d'une seule personne est en baisse. Le nombre de personnes par ménage est en hausse.

Si, dans le contexte plus global de l'augmentation de la population, un besoin plus important de logements en découle, l'augmentation du nombre de personnes par ménage implique une prise en compte de la taille du logement et/ou du nombre de pièces dans les constructions à venir.

B – Caractéristiques du parc de logements

B-1 – La composition et l'évolution du parc de logements

Les logements par catégorie

En 2004, la commune comprend **276 logements** dont :

- **214 résidences principales** (77,5 % de l'ensemble des logements) dont :
 - 204 maisons individuelles (95 %)
 - 9 logements collectifs (4 %)
- **41 résidences secondaires ou logements occasionnels** ; soit près de 15 % de l'ensemble des logements
- **21 logements vacants** ; soit 7,6 % de l'ensemble des logements

	1990	1999	2004
Résidences principales	156	174	214
%	68,7 %	72,5 %	77,5 %
Résidences secondaires et logements occasionnels	55	43	41
%	24,2 %	17,9 %	14,9 %
Logements vacants	16	23	21
%	7 %	9,6 %	7,6 %

Source : RGP INSEE

Le nombre de résidences principales a augmenté de **23 %** entre 1999 et 2004.

La diminution (relative) du nombre de résidences secondaires s'explique en partie par leur transformation en résidences principales.

La part des logements vacants, en hausse jusqu'en 1999 (presque 10 % avec 23 logements contre 7 % avec 16 logements entre 1982 et 1990) est en légère baisse : elle représente encore toutefois 7,6 % de l'ensemble des logements (16 logements vacants) en 2004.

Le parc immobilier

Années et périodes	1982	1990	1999	2004	Evolution 1982/99	Evolution 1999/2004	Total 1982/2004
Nombre total de logements et évolutions	215	227	240	276	+ 25 (+ 11,6 %)	+ 36 (+ 15 %)	+ 61 (+ 28,4 %)

Source : RGP INSEE

Entre 1982 et 2004, la commune enregistre au total **61 nouveaux logements**.

La progression des nouveaux logements a été plus forte ces 5 dernières années (+ 36 logements entre 1999 et 2004, soit + 15 %) **qu'au cours des 17 années précédentes** (entre 1990 et 1999 : + 13 logements, soit + 5,7 %; et entre 1982 et 1990 : + 12 logements, soit + 5,6 %) ; soit au total entre 1982 et 1999 : + 25 logements, soit + 11,6 %).

Le logement social

La commune enregistre **12 logements sociaux** :

- 8 logements locatifs sociaux gérés par la société HLM La Rance de Saint-Malo (5 logements collectifs – quatre T2 et un T3 – situés dans l'ancien presbytère + 3 pavillons T3 situés au Prieuré)
- 4 logements gérés par le CCAS de Saint-Thual (deux T3 ; un T4 ; un T1 situé dans un petit collectif de la Résidence des Chênes, actuellement vacant, en attente de rénovation d'ici 2007)

Les logements sociaux ne représentent que 4,3 % de l'ensemble des logements. Soucieuse de pouvoir accueillir tous types de population, la commune entend faire des efforts dans la construction de logements sociaux dans les prochaines années.

Les lotissements

Il existe **2 lotissements** sur la commune :

- 5 maisons individuelles situées route du cimetière à l'ouest de la commune (La Croix du Fresne) : 3 maisons achevées fin 2002 et 2 achevées fin 2000)
- 12 maisons individuelles (11+1 lots) en cours de réalisation route du cimetière à l'ouest de la commune, dont 1 lot de 2 maisons destinées à la location ; terrain acheté par la commune et loti (Résidence Les Charmilles) : achèvement prévu d'ici fin 2006.

B-2 – Le statut d'occupation des résidences principales

Années	1999	2004
Propriétaires habitants	65,5 % (114)	75,7 % (162)
Locataires	25,8 % (45)	21,5 % (46)
Logés gratuitement	8,7 % (15)	2,8 % (6)
TOTAL	174	214

Sources : INSEE – RP 1999 et enquête annuelle de recensement 2004

En 2004 :

- **76 % des ménages sont propriétaires** de leur logement (162 en 2004 contre 114 en 1999, soit une augmentation de 42 %)
- **21 % des ménages sont locataires** (46 en 2004 contre 45 en 1999)
- **3 % sont logés gratuitement** (6 ménages en 2004 contre 15 en 1999, soit une diminution de 60 %)

La part des propriétaires est largement majoritaire et croissante. Celle des locataires tend à stagner (pour comparaison : 71,9 % de propriétaires habitants en 1999 au sein de la Communauté de Communes). Ce qui signifie que les nouveaux arrivants sont essentiellement propriétaires.

B-3 – Les résidences principales par types de logements

Type de logements	1999	2004
Maisons individuelles (dont fermes)	94,8 % (165)	95,3 % (204)
Logements dans immeuble collectif	2,9 % (5)	4,2 % (9)
Autre	2,3 % (4)	0,5 % (1)
TOTAL	174	214

Sources : INSEE – RP 1999 et enquête annuelle de recensement 2004

Les maisons individuelles (dont fermes) sont très largement dominantes sur la commune (95,3 % de l'ensemble des résidences principales ; soit 204 maisons en 2004) et en nombre croissant (+ 39 maisons individuelles entre 1999 et 2004).

Les logements collectifs ont presque doublé ces 5 dernières années. Ils représentent 4 % de l'ensemble des résidences principales (9 logements collectifs en 2004).

Pour comparaison : en 1999, la Communauté de Communes comprend 5 % de logements collectifs.

La taille des logements

Les logements de 4 pièces ou plus connaissent une forte progression

- **69 %** des résidences principales sont composées de 4 pièces ou plus (contre 66 % en 1999)

Les logements de 3 pièces sont en légère diminution

- **18,7 %** de logements de **2 pièces** (contre 18,9 % en 1999)

Les logements de 2 pièces et d'une seule pièce sont en diminution

- **10 %** de logements de **2 pièces** (contre 12 % en 1999)
- **2,5 %** de logements **d'une seule pièce** : en légère baisse (3 % en 1999)

Le nombre moyen de pièces dans les résidences principales

	1999	2004
Nombre moyen de pièces par résidence principale	4,1	4,4
• Nombre moyen de pièces par maison	4,2	4,5
• Nombre moyen de pièces par appartement	2,6	2,9
TOTAL		

Source : INSEE - Enquête annuelle de recensement 2004 – RP 1999 – Exploitation principale

Le nombre moyen de pièces dans les résidences principales est en augmentation (4,4 pièces en 204 contre 4,1 en 1999), et ce, que ce soit dans les maisons individuelles (4,5 en 2004 contre 4,1 en 1999) ou dans les appartements collectifs (2,9 en 2004 contre 2,6 en 1999).

B-4 – L'époque d'achèvement et l'âge du parc de logements

Le parc de logements est très ancien mais rajeunit progressivement.

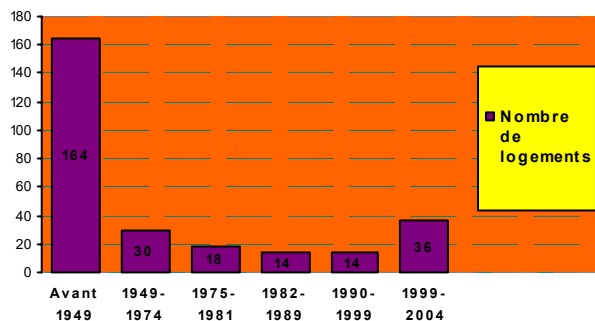
Année	Avant 1949	1949-1974	1975-1981	1982-1989	1990-1999	1999-2004
Nombre de logements et %	164 (59,4 %)	30 (10,8 %)	18 (6,5 %)	14 (5 %)	14 (5 %)	36 (13 %)
Total des logements en 2004 : 276 (dont 214 résidences principales)						

Source : INSEE – RGP 1999 et enquête annuelle de recensement 2004

En 2004 :

- **59,4 % des logements** ont été construits **avant 1949** (contre 65,5 % en 1999) ; soit 164 résidences principales sur un total de 276 logements (57, 5 % des résidences principales)
- **13 % des logements** ont été achevés **depuis 1999** ; soit 36 résidences principales sur un total de 276 logements (12,1 % des résidences principales)

Les logements selon l'époque d'achèvement (graphique)



B-5 – L'état du marché

L'état du marché en 2005

Actuellement (en 2005), le prix du **terrain viabilisé** dans le bourg est de **32 € HT le m²** (sources communales).

Ces 2 ou 3 dernières années, **la demande en logements** s'oriente plutôt vers la **construction neuve en habitat individuel et pour moindre part dans la rénovation**. Mais il n'existe plus de parcelles à vendre dans le bourg.

Il existe par ailleurs un certain nombre de **bâtiments anciens** qui pourraient faire l'objet de restauration : environ une quinzaine de maisons en terre ou en pierre (environ 10 maisons en terre, dont environ 4 situées dans le vieux bourg).

Les atouts :

La situation de Saint-Thual sur l'axe de Rennes-Saint-Malo favorise **l'attraction et le développement de la commune** située en 3^{ème} couronne de Rennes : rapprochement entre Saint-Thual et Rennes (distance : 35 km ; temps de parcours : 20-25 minutes) et entre Saint-Thual et Saint-Malo (distance : 42 km ; temps de parcours : 30 minutes)

Les constructions neuves et les rénovations

La construction neuve et la rénovation sont le reflet de la demande foncière et de l'évolution démographique

Entre 1999 et 2002 :

- 24 nouvelles constructions (+ 61 habitants)
- 8 réhabilitations de logements (+ 11 habitants)

Entre 2003 et novembre 2006 : les effets de la carte communale de 2003 :

- 45 logements neufs (dont 31 dans les hameaux et 14 dans le bourg, essentiellement dans le lotissement des Charmilles ; sources communales)
- 6 réhabilitations de logements

Le rythme de construction et les prévisions

Entre 1991 et 2005 :

Le rythme de construction annuelle, très variable et plutôt faible avant 2000, est en forte croissance depuis 5 ans :

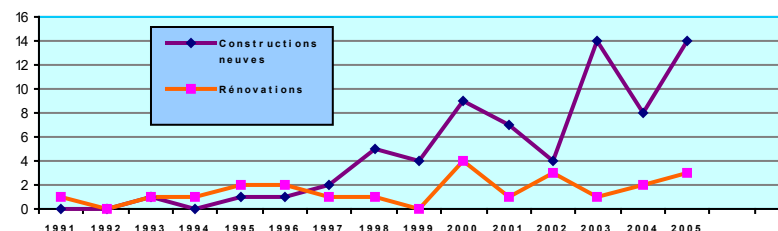
- **14 constructions** entre 1991 et 1999
- **56 nouveaux pavillons** depuis 2000 : la construction neuve s'est particulièrement développée
- **14 logements** sont **en cours de construction** (dont Résidence des Charmilles : 12 maisons individuelles privées, dont 2 destinées à la location)

Les rénovations connaissent un rythme moyen de **1 à 2 logements par an** (rénovations les plus conséquentes qui font l'objet d'une nouvelle habitation, la plupart n'habitent pas le logement au préalable)

Nombre de permis de construire enregistrés entre 1991 et 2005		
	Constructions neuves (maisons individuelles)	Rénovations
• 1991	0	1
• 1992	0	0
• 1993	1	1
• 1994	0	1
• 1995	1	2
• 1996	1	2
• 1997	2	1
• 1998	5	1
• 1999	4	0
• 2000	9	4
• 2001	7	1
• 2002	4	3
• 2003	14	1
• 2004	8	2
• 2005	14	3
TOTAL 1991-2005	70	23

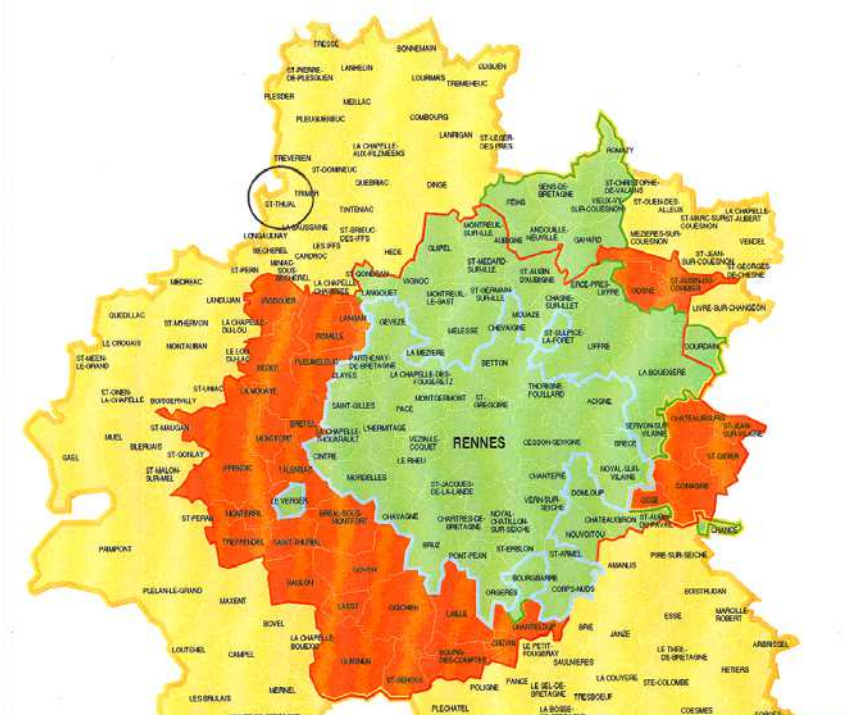
Source : Mairie de Saint-Thual – janvier 2006

Constructions neuves et rénovations depuis 1991 (graphique)



Les prévisions : un rythme de construction de **11 à 13 logements privés par an à compter de 2006** (pas de projets communaux)

- 3 à 4 ha d'un terrain constructible situé au nord du bourg permettront notamment de réaliser, en 2 tranches, **environ 40 lots en accession à la propriété et en locatif privé d'ici 2009.**



Source : Audiar
présentation 2000

L'AIRE D'ATTRACTION DE RENNES : l'évolution de l'attraction vers Saint Thual est nettement confortée.

B-6 – La dynamique du logement à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays de la Bretagne Romantique

La quatre voies maintenant aménagée totalement entre Rennes et Saint-Malo a dynamisé tout ce vaste secteur géographique, non seulement **sur** ces deux pôles mais aussi **entre** ces deux pôles.

Saint-Thual est dorénavant considéré comme étant situé dans la 3^{ème} couronne d'attraction de l'agglomération rennaise. L'attractivité du Pays de la Bretagne Romantique s'est ainsi traduite par un afflux migratoire positif important.

Ainsi la construction de logements neufs a été multipliée par deux entre 1996 et 1999, par rapport à la période 1990-1995. Entre 1996 et 1999, 220 logements par an en moyenne se sont construits sur l'ensemble du Pays. Le marché est essentiellement individuel (92 % de la production en 1999) avec cependant de nouvelles opérations immobilières de collectifs sur Combourg et Tinténiac.

En 2004

Le marché de l'ancien s'est fortement amplifié depuis 1996 et domine le marché du neuf : en 1999, ont été réalisées 289 ventes (contre 115 logements neufs livrés). Mais depuis 2000, le rythme des ventes a beaucoup ralenti.

- **Le marché de l'occasion**

(observations émises par l'Audiar en janvier 2002)

La quasi-totalité des ventes concerne des maisons. Depuis 1994, les prix ont progressé de 39 % en francs constants.

Le rythme des ventes, important jusqu'en 1999, s'est beaucoup ralenti depuis 2000, mais il domine toujours le marché du neuf. Cette baisse étonne les professionnels qui ont plutôt le sentiment que 2000 a été une année active. 68 % des logements d'occasion vendus en 2000 ont été construits avant 1900.

Les tailles des logements revendus sont diversifiées. La surface moyenne d'un logement d'occasion, depuis 1994, reste stable (autour de 80 m²).

Calé sur les caractéristiques du parc existant, le marché de l'occasion fournit une plus grande diversité de taille de logements que le marché du neuf. Il est également plus diversifié que « la construction pour soi » qui produit quasi exclusivement de grandes maisons T5 T6.

- **Le logement neuf**

(observations émises par l'Audiar en août 2001)

Après quatre années de progression régulière (1996-1999), la construction neuve dans la Bretagne Romantique baisse en 2000.

Entre 1997 et 1999, 230 logements en moyenne étaient autorisés chaque année, pour 176 en 2000.

Le tassement peut s'expliquer par le passage du dispositif Périssol d'aide à l'investissement locatif à l'amortissement Besson.

Le collectif qui avait porté l'essor, se replie. La production se spécialise à nouveau sur un produit classique : la grande maison individuelle (T5-T6) dont le rythme annuel de logements autorisés augmente encore.

- **Le logement social**

(observations émises par l'Audiar en novembre 2000)

Il a beaucoup augmenté depuis 1996 (+12% par an) mais cette progression du parc ne suit pas la demande qui s'est fortement accrue.

Le nombre de demandes en 1999 est trois fois supérieure à celle de 1996. Les délais d'attente s'allongent : 63 % des demandes en instance datent de plus d'un an.

Il est remarqué un décalage entre les attributions (essentiellement des logements moyens) et la demande constituée de personnes seules ou de petits ménages (couples ou avec un enfant).

- **Les ventes de terrains à bâtir en 2000**

(source : Audiar, janvier 2002)

Le nombre de terrains à bâtir vendus dans le Pays de la Bretagne Romantique a baissé de 22 % en 2000. Cette baisse des ventes, qui ne correspond pas au sentiment des professionnels, ne modifie pas la structure du marché.

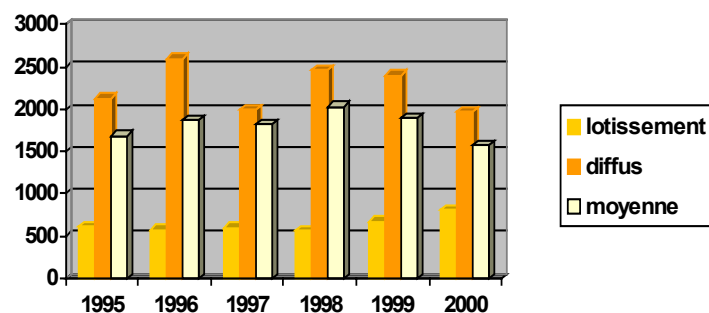
Celui-ci reste pour les 2/3 alimenté par les terrains en secteur diffus.

La surface moyenne des terrains vendus dans la Communauté depuis 1995 (en m²), montre des terrains de surface plus importante dans les secteurs diffus (2260 m²) qu'en lotissement (644 m²).

Cependant l'écart de superficie entre diffus et lotissement se réduit :

m ²	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Lotissement	616	576	596	571	676	808
Diffus	2126	2601	1994	2465	2400	1972
Moyenne	1682	1863	1823	2033	1893	1569

Source : Audiar, janvier 2002



Les difficultés rencontrées pour la mise en œuvre des orientations des PLH à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays de la Bretagne Romantique

- Difficultés liées à la **réalisation des logements projetés** : maîtrise du foncier ; adéquation des services de proximité avec les besoins de la population ; cohérence avec un projet global d'urbanisme ; lourdeur des procédures

- Difficultés liées à **la production de logements sociaux** : disponibilités foncières ; coût pour la commune ; lenteur des organismes dans le montage des dossiers
- Difficultés liées à **l'accueil de nouveaux ménages** : associer les services, les équipements et les emplois à l'habitat pour éviter l'effet « banlieue » ou de devenir des communes « dortoirs ».
- Difficultés pour prendre en compte **le développement durable** dans les opérations d'habitat : faire avancer les idées sur ce sujet auprès des élus, des habitants, etc. ; nécessité de rendre acceptables les surcoûts d'investissement et de fonctionnement pour les budgets communaux.

- **La dynamique du logement sur Saint-Thual depuis Mars 1999**

Observations sur les 7 dernières années des constructions de maisons :

Année	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Nombre de maisons	4	9	7	4	14	8	14

L'analyse des permis de construire montre qu'il s'agit essentiellement de maisons individuelles dont la construction relève d'initiatives privées. Le nombre de logements collectifs s'établit à 9 :

- 5 logements collectifs locatifs sociaux gérés par la société HLM La Rance de Saint-Malo (quatre T2 et un T3) situés dans l'ancien presbytère
- 4 logements locatifs sociaux gérés par le CCAS de Saint-Thual (deux T3 ; un T4 ; un T1) situés dans un petit collectif de la Résidence des Chênes (T1 actuellement vacant, en attente de rénovation d'ici 2007)
- 3 logements individuels sociaux.

Le nombre de permis de construire est en augmentation et les demandes actuelles de particuliers à la recherche de terrains constructibles permettent de prévoir, pour les années à venir, un rythme plus proche de celui observé à partir de 2000 que des années précédentes.

La répartition des constructions sur le territoire communal

Le centre bourg regroupe un grand nombre de constructions, au centre du territoire communal. Implanté le long de la RD 70, il présente peu de densité (Cf. historique de Saint-Thual).

On recense les **hameaux anciens** suivants :

- le Vieux Bourg, au nord-est de la commune, le long du ruisseau de Remoulin (environ 35 maisons). C'est le hameau qui présente le plus de constructions après le bourg,
- La Gouinays au sud-est (environ 20 maisons); Le Mézeray ; Le Bas Lesnen ; La Cour Aux Nogues ; Trésoleil, au nord (environ 20 maisons); Loches ; L'Ecrioul

Ainsi que deux groupes d'habitations constitués de maisons récentes établies à l'écart du bourg :

- La Pichotterie avec une urbanisation le long de la RD 13 ; Les Petits Bois au nord
- La Boixière, en amont du château de Tourdelin, au sud de la commune (village d'environ 8 maisons qui a conservé ses caractéristiques anciennes).

Les autres constructions recensées sur la commune correspondent à une ou deux fermes regroupées, et à des constructions isolées.

Restent onze fermes .

Les façades principales de l'habitat rural sont orientées au Sud. C'est cette implantation qui confère la morphologie des hameaux.

L'habitat de Saint-Thual se caractérise par la complémentarité du bourg et de ses hameaux, répartis sur l'ensemble de son territoire.

L'ACTIVITE ECONOMIQUE

A – La population active

La population active

	1999	2004	Evolution 1999-2004
Population active	183	252	+ 69
• Taux d'activité (%)	68,3 %	74,8 %	+ 6,5 %
• Population active occupée	161	228	+ 67
• Chômeurs	22	24	+ 2
• Taux de chômage (%)	12 %	9,5 %	- 2,5 %

Source : INSEE - Enquête annuelle de recensement 2004 – RP 1999 – Exploitation principale

Entre 1999 et 2004

La population active est en croissance (+ 69 actifs), ainsi que le taux d'activité et la population active occupée. Le taux de chômage baisse : 9,5 % en 2004 contre 12 % en 1999.

B – L'activité agricole

B-1 – L'évolution générale de l'activité agricole

Le secteur agricole, principale activité de la commune, a connu de profonds bouleversements ces dernières décennies : le nombre d'exploitations sur la commune est passé de 57 en 1979 à 24 en 2000, soit **une perte de 33 exploitations en vingt ans** (- 58 %).

L'évolution structurelle du monde agricole sur Saint-Thual reflète celle plus générale du monde agricole en France.

La commune présente une surface totale de 1140 hectares avec une superficie agricole utilisée de 788 hectares.

Le nombre d'exploitations agricoles diminue avec une superficie agricole utilisée moyenne par exploitation qui augmente régulièrement.

L'activité agricole reste toutefois l'activité économique largement dominante sur la commune .

Les exploitations agricoles

	Exploitations			Superficie agricole utilisée moyenne (ha)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles	33	23	12	23	27	56
Autres exploitations	24	28	12	6	7	5
Toutes exploitations	57	51	24	16	16	31
Exploitation de 35 hectares et plus	nc	5	8	nc	44	70

Source : AGRESTE (nc = non communiqué)

En 2000 (et comparaisons avec 1988) :

- **1/3 des exploitations sont des exploitations de 35 ha et plus** (8 sur 24) ; elles ont augmenté : + 3 exploitations
- **79 % des exploitations sont des exploitations individuelles** (19 sur 24) ; bien que dominantes elles ont très nettement diminué : - 32 exploitations depuis 1988
- **La moitié des exploitations (50 %) sont des exploitations professionnelles** (12 sur 24) ; en baisse : - 11 exploitations

L'âge des chefs d'exploitation et des coexploitants

En 2000, la répartition des chefs d'exploitation et des coexploitants selon l'âge est la suivante :

- 36,5 % ont moins de 40 ans (national : 26 %)
- 27 % ont de 40 à moins de 55 ans (national : 42 %)
- 36,5 % ont 55 ans et plus (national : 31 %)

	1979	1988	2000	Evolution 1988/2000
• Moins de 40 ans	8	7	11	+ 3
• 40 à moins de 55 ans	26	21	8	- 18
• 55 ans et plus	23	23	11	- 12
TOTAL	57	51	30	- 27

Source : DAF – Recensement agricole 2000 - Fiche comparative 1979 - 1988 - 2000

B-2 – Les activités exercées

Superficies agricoles

La Surface agricole utilisée (SAU) moyenne, toutes exploitations confondues, a doublé en 20 ans : 31 ha en 2000 (16 ha en 1979 ; idem en 1988) = + 16 ha (+ 52 %).

Mais ce phénomène touche essentiellement **les exploitations de 35 ha et plus et les exploitations professionnelles**, dont la SAU moyenne est en hausse, alors que celle des autres exploitations est beaucoup plus modeste et en baisse :

- **Exploitations de 35 ha et plus (8 sur 24)** : 70 ha en 2000 (44 ha en 1988) = + 26 ha
- **Exploitations professionnelles (12 sur 24)** : 56 ha en 2000 (27 ha en 1988) = + 29 ha
- **Autres exploitations (12 sur 24)** : 5 ha en 2000 (7 ha en 1988) = - 2 ha

	1979	1988	2000	Evolution 1988/2000
• Toutes exploitations	57	51	24	- 27
<i>Dont exploitations individuelles</i>	57	51	19	- 32
• Superficie (ha)	909	814	737	- 77 ha
• SAU moyenne (ha) ¹	16	16	31	+ 15 ha
<i>Dont exploitations professionnelles²</i>	33	23	12	- 11
• SAU moyenne (ha)	23	27	56	+ 29 ha
<i>Dont autres exploitations</i>	24	28	12	- 16
• SAU moyenne (ha)	6	7	5	- 2 ha
<i>Dont exploitations de 35 ha et plus</i>	nc	5	8	+ 3
• SAU moyenne (ha)	nc	44	70	+ 26 ha

Source : DAF - Recensement agricole 2000 – Fiche comparative 1979-1988-2000

Cheptel

L'essentiel de la surface agricole utilisée (SAU) est consacrée à l'élevage de bovins :

L'activité agricole dominante est l'élevage de vaches laitières. L'élevage de vaches pour la viande est minoritaire.

La commune présente un élevage de porcs de 300 places .

¹ Exploitations agricoles : basées sur la surface agricole utilisée (SAU) des exploitations sièges

² Exploitations dont le nombre d'unité de travail annuel (UTA) est supérieur ou égal à 0,75 et la marge brute standard est supérieure ou égale à 12 hectares équivalent blé

	Exploitations			Effectif		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Total bovins	44	32	13	1 118	894	609
• <i>Dont total vaches</i>	42	29	11	713	530	344
Total volailles	51	28	9	1 206	1 321	10 093
• <i>Vaches laitières</i>	42	26	11	713	519	344
• <i>Vaches nourrices</i>	0	3	0	0	11	0
• <i>Brebis mères</i>	11	6	nc	38	27	nc
• <i>Truies mères</i>	14	4	0	167	42	0
• <i>Porcs à l'engraissement, verrats</i>	13	13	nc	317	473	nc
• <i>Poulets de chair et coqs</i>	16	0	4	341	0	23
• <i>Dindes et dindons</i>	4	nc	0	7	nc	0
• <i>Lapines mères</i>	27	21	nc	84	60	nc

Source : DAF – Recensement agricole 2000 (nc = non communiqué)

Cultures

Les cultures sont orientées sur la production de fourrages (maïs ensilage) et prairies. Les exploitations produisent aussi des céréales.

	Exploitations			Superficie (ha)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Superficie agricole utilisée	57	51	24	909	814	737
Terres labourables	55	45	23	644	585	681
• <i>Dont céréales</i>	52	41	23	312	258	370
Superficie fourragère principale	54	45	16	582	456	295
• <i>Dont superficie toujours en herbe</i>	53	44	10	254	222	56
Blé tendre	44	34	19	134	131	221
Orge et escourgeon	41	19	nc	99	32	nc
Maïs-grain et maïs semence	10	27	14	34	92	146
Maïs fourrage et ensilage	27	23	10	77	100	105
Prairies temporaires	31	15	9	113	72	134
Légumes frais et pommes de terre	16	0	0	2	0	0

Source : DAF - Recensement agricole 2000 (nc = non communiqué)

Evolution de l'élevage et des types de cultures

- Les superficies en céréales augmentent dont le blé tendre et le maïs (ensilage comme semence)
- La superficie fourragère principale diminue
- Le nombre de bovins diminue
- Les porcs à l'engraissement ont augmenté entre 1979 et 1988 mais le nombre en 2000, non communiqué ne permet pas d'en tirer des conclusions.

Quelques chiffres clés de l'activité agricole de Saint-Thual en 2000 :

- **30 exploitants ou coexploitants agricoles** en 2000 = la commune a perdu 27 agriculteurs en 20 ans (57 exploitants ou coexploitants agricoles en 1979) ;
- **37 % des agriculteurs ont moins de 40 ans** (11 sur 30) : un léger rajeunissement
- **La superficie des exploitations**, de 737 ha en 2000, a diminué de 19 % en 20 ans = - 172 ha (909 ha en 1979)
- **681 ha de terres labourables dont 54 % (370 ha) de céréales** (644 ha dont 48 % (312 ha) de céréales en 1979)
 - **Blé tendre** : 221 ha ; + 65 % (134 ha en 1979)
 - **Maïs grain et maïs semence** : 146 ha ; multipliés par 4 (34 ha en 1979)
 - **Maïs fourrage et ensilage** : 105 ha ; + 36 % (77 ha en 1979)
 - **Prairies temporaires** : 134 ha (113 en 1979)
- **295 ha de superficie fourragère principale dont 56 ha de superficie toujours en herbe (19 %)** : la superficie fourragère principale a diminué de la moitié (- 287 ha) et la superficie toujours en herbe a été divisée par 5 en 20 ans ; la part de superficie toujours en herbe dans la superficie fourragère principale est en très forte baisse (582 ha dont 254 ha de superficie toujours en herbe (43 %) en 1979)

- **Cheptel total : 609 bovins (dont 344 vaches laitières) sur 13 exploitations** .

C – Les autres activités économiques

La commune compte les **activités commerciales, artisanales et associatives** suivantes :

- 1 commerce « bar-tabac » avec dépôt de pain et service de relais bancaire
- 1 commerce ambulant de vente de pizza (1 fois par semaine)
- 1 commerce ambulant de poissonnerie (1 fois par semaine)
- 1 coiffeuse à domicile
- 1 coopérative de collecte de céréales (maïs, blé...) située dans le bourg (Brons)
- 1 association d'animation médiévale, « La campagne Mac'Thiern » (locaux aux Prateaux).
- 1 commerçant ambulant de fruits et légumes.

Le couvreur recensé en 1999 a arrêté son activité fin 2005 en raison de son départ à la retraite.

Il n'y a pas de zones d'activités économiques sur la commune.

Le développement économique relève des compétences de la communauté de communes du Pays de la Bretagne Romantique qui gère les zones d'activités économiques au niveau supra communal.

Dans ce contexte, la Commune de Saint-Thual n'envisage pas la création de zones artisanales sur son territoire.

D - Les équipements de Saint-Thual

Equipements scolaires :

- **Une école primaire publique** (140 m²) : réouverture de l'école primaire en 2004 (fermeture en 1991) dans le cadre d'un regroupement pédagogique entre les 2 communes de Saint-Thual et de la Baussaine (SIVU). 4 classes sur 2 sites : 2 classes maternelles à Baussaine et 2 classes primaires à Saint-Thual; effectif total des deux écoles maternelle et primaire : 103 élèves dont 52 en maternelle (dont 30 enfants de Saint-Thual) et 51 en primaire (janvier 2006)
- **Une cantine** : dans la salle polyvalente (double usage) ; accueil des enfants scolarisés dans la commune
- **Une garderie** (30 m²) : local pour l'accueil des enfants de moins de 10 ans / située dans le prolongement de la salle polyvalente.

Equipements culturels et socioculturels :

- **Une salle polyvalente** avec parking (250 m²) : capacité d'accueil de 240 personnes
- **Une bibliothèque multimédia** (50 m²) : située au rez-de-chaussée du bâtiment de l'ancien logement de fonction de l'école (1959)
- **Un foyer des jeunes** (50 m²) : situé au 1^{er} étage du bâtiment de l'ancien logement de fonction de l'école (1959)

Equipements sportifs :

- **Un terrain de football** avec vestiaires

Equipements sociaux et/ou médico-sociaux :

- **Une maison de retraite** (18 lits) : ouverte depuis 1997

Tourisme et loisirs :

- **2 châteaux** dont un disposant d'une salle de justice classée à l'ISMH (Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques)
- **2 gîtes ruraux** privés

Equipements administratifs et divers équipements publics :

- **Une mairie** (30 m²)
- **Une église** (1874)

Assainissement :

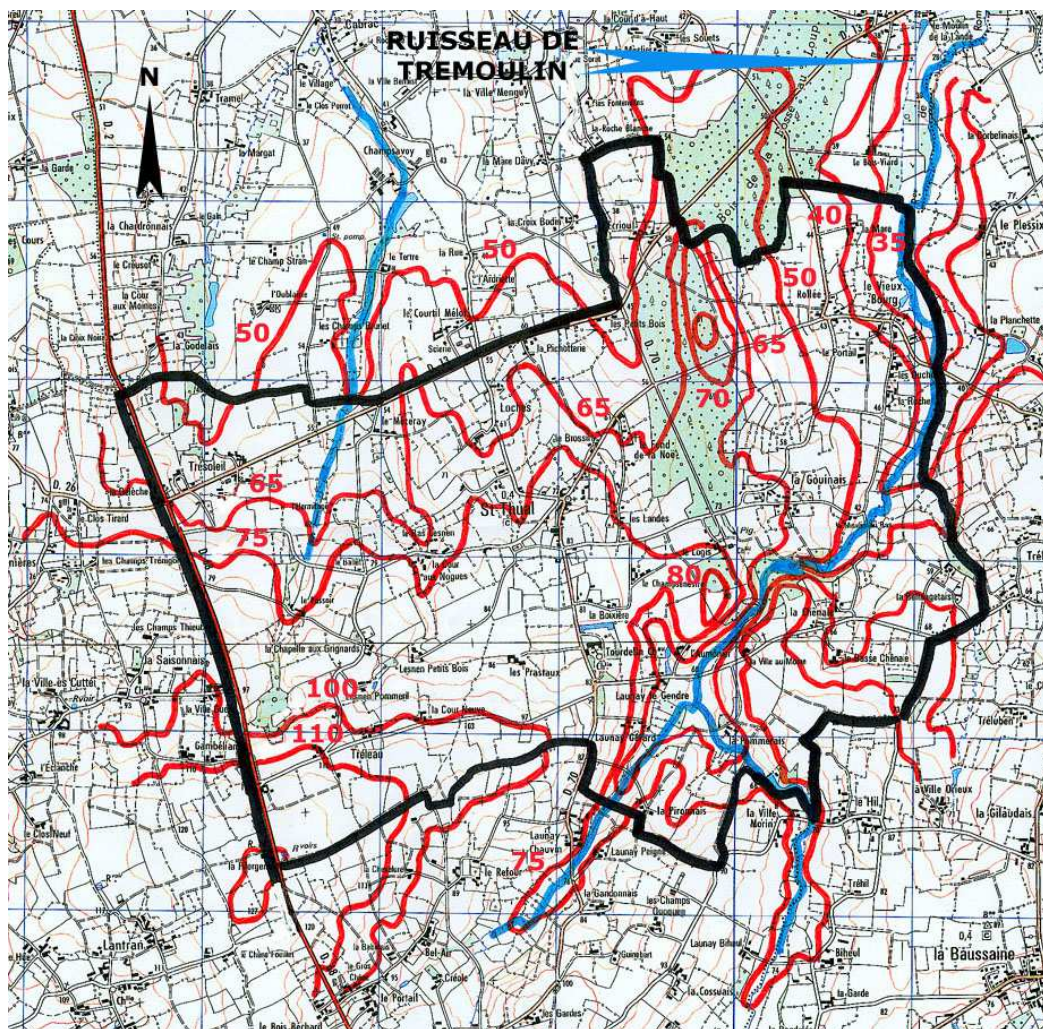
- Une étude d'assainissement a été menée conformément à la loi sur l'Eau. L'enquête publique a eu lieu en Avril 2002. Les conclusions de l'étude ont mené au choix de la filière d'assainissement autonome sur l'ensemble de la commune, y compris en centre bourg. En effet, celui-ci présente une structure urbaine d'origine, éclatée : ce qui ne permet pas d'installer un réseau collectif à un coût supportable par la commune. C'est donc la filière **d'assainissement autonome** qui a été retenue.

Les projets :

- Nécessité de réfléchir à l'extension de l'école primaire compte tenu de l'augmentation des effectifs (compétences du syndicat intercommunal)
- Projet d'extension de la salle polyvalente pour usage associatif et école primaire
- Projet d'extension du préau de l'école primaire
- Projet de création d'un terrain d'entraînement de football de 4000 m² (d'ici 2007)

3 – LES DONNEES PHYSIQUES ET SENSIBLES

DESCRIPTION DES COMPOSANTS GEOGRAPHIQUES



A – Le relief

Du point de vue topographique, le secteur connaît des altitudes comprises entre 35 et 120 m NGF, les reliefs les plus élevés se trouvent au Sud-Ouest de la commune.

Les zones les plus basses sont localisées en bordure du ruisseau de Tremoulin à l'Est du territoire communal.

D'une façon générale, le relief « s'abaisse » progressivement de l'Ouest vers l'Est. Il faut signaler un sommet de 81 m N.G.F. au Nord-Ouest du territoire communal, occupé par un boisement.

On remarque deux vallons :

- A l'Ouest, un vallon peu marqué, prend naissance à la Chapelle Aux Grignards pour se prolonger, vers le Nord, « passer sous la RD 13 » et continuer vers Les Champs Brunet (commune de Tréverien). Ce vallon abrite un ru.
- A l'Est de la commune, un vallon aux courbes plus accentuées marque le territoire de ses mouvements de terrain et offre ainsi une alternative d'ambiance à l'espace agricole, (qui, lui, est réservé aux surfaces du territoire moins pentues, plus régulières, plus homogènes).

Ce vallon s'étend de La Pironnais (relativement escarpé) jusqu'à La Mare où les courbes de niveau sont plus espacées et le vallon s'étale alors en prairies.

La plus grande partie de ce vallon est

- soit boisée,
- soit occupée par des prairies ou bien encore des friches. (peu cultivé).

B – L'hydrographie

Le réseau hydrographique est conditionné par la configuration topographique.

Le cours d'eau principal qui traverse la commune est le ruisseau de Remoulin (à l'Est de la commune).

On relève aussi la présence d'un ru, au creux du vallon décrit dans la partie précédente (à l'Ouest du territoire communal).

Notons que la quasi-totalité de la commune de Saint-Thual appartient au bassin versant du canal d'Ille et Rance.

C – La géologie

(extrait de l'étude d'assainissement menée par Calligée).

Le territoire communal est principalement, situé sur la formation sédimentaire des Phyllodes de Saint-Lô qui occupent le vaste anticlinal de Ménez Belair à Rennes.

Les Phyllades de Saint-Lô sont caractérisées par des schistes alternant avec des lits de grès feldspathiques et des siltstones chloriteux.

Au Sud de la commune, on rencontre des schistes tachetés et des cornéennes, ces formations sont en partie recouvertes par des limons jaunes d'une épaisseur de 1 à 3 mètres.

La description de la géologie, outre les informations qu'elle peut donner sur la qualité des sols, est également intéressante à relever car les composants des sols sont utilisés comme matériaux de construction des habitations.

C'est ainsi qu'on retrouve :

- les maisons édifiées en bauge (maisons de terre),
- les murs en grès,
- les murs en schiste oxydé,
- les murs et modénatures (entourages) en granit gris ou beige,
- certaines constructions, également, édifiées à partir de la pierre de « Jauge », roche sédimentaire, extraite de secteurs plus à l'Est de Saint-Thual.

Ces matériaux de construction ne sont pas isolés à Saint-Thual mais caractérisent l'habitat régional breton.

Saint-Thual fait partie d'une identité régionale, en l'occurrence originale car les constructions en bauge, sont caractéristiques d'un secteur géographique spécifique de Bretagne.

D – La végétation

Les conditions climatiques et géologiques créent des paramètres spécifiques pour le développement d'une « végétation naturelle ».

Il ne s'agit pas ici d'établir un relevé botanique précis de l'ensemble des espèces végétales qu'on peut trouver sur le territoire communal. L'étude de la flore consiste à relever les essences qui caractérisent le paysage de la commune.

Le territoire de Saint-Thual présente en essences dominantes spontanées ou subspontanées :

- chêne pédonculé,
- châtaignier,
- hêtre,
- noisetier,
- les pins sont également présents dans les boisements.

La végétation se présente sous forme :

- de haies bocagères,
- de boisements dont le plus important se situe au Nord-Est du centre bourg au point haut du relief, il est particulièrement visible et constitue un repère important dans le paysage communal.

Le maillage de haies est lâche, peu dense (la commune n'a pas été remembrée)

Dans les haies, on trouve :

- des arbres taillés de façon à garder leur silhouette originelle,
- des arbres émondés (taille caractéristique du secteur)

Autour des habitations, on note la plantation de haies constituées de persistants comme les thuyas, les lauriers palmés, les cyprès. Ces haies dessinent des lignes géométriques, visibles de loin, du fait de l'espace agricole dégagé. Elles se démarquent des haies bocagères composées des essences spontanées régionales.

Les boisements des châteaux :

Les boisements qui accompagnent les châteaux se différencient des bois de l'espace agricole par la composition de leurs essences : tilleuls, hêtres, marronniers, séquoias. Leurs silhouettes, texture, couleurs se démarquent de celles des espèces bocagères et signalent la présence de monuments dans le paysage rural. Ces écrins végétaux sont indissociables du bâti qu'ils entourent. C'est particulièrement vrai pour le château de Tourdelin.



Arbres émondés



Introduction de formes végétales abstraites (lignes géométriques) dans un paysage rural.



Haie linéaire le long d'un bâtiment agricole : renforce la présence du bâtiment plutôt que le masquer.

E – L'architecture et la morphologie des hameaux

E-1 – La répartition des constructions sur le territoire communal

Le centre bourg regroupe un grand nombre de constructions, au centre du territoire communal.

Il s'est implanté le long de la RD 70 et présente peu de densité (voir raisons, historique de Saint-Thual).

On recense par ailleurs les hameaux anciens suivants :

- le Vieux Bourg, à l'Ouest de la commune, le long du ruisseau de Remoulin. C'est le hameau qui présente le plus de constructions après le bourg,
- La Gouinais,
- Le Mézeray
- Le Bas Lesnen et La Cour Aux Nogues,
- Trésoleil.
- Loches
- L'Ecrioul

Il faut aussi citer les deux groupes d'habitations suivants, constitués de maisons récentes qui se sont établies à l'écart du bourg :

- La Pichotterie avec une urbanisation le long de la RD 13,
- La Boixière, en amont du château de Tourdelin.

Les autres constructions recensées sur la commune correspondent à une ou deux fermes regroupées, ou bien des constructions isolées.

Les façades principales de l'habitat rural sont orientées au Sud. C'est cette implantation qui confère la morphologie des hameaux.

L'habitat de Saint Thual se caractérise par la complémentarité du bourg et de ses hameaux, répartis sur l'ensemble de son territoire.

E-2 – Les monuments

1 – L'église :

Elle ne possède pas de clocher (non achevé), elle a été construite en 1864. Sa construction résulte de l'abandon de l'église antérieure, jugée trop vétuste par l'archevêché. L'ancienne église était au Vieux Bourg. La délocalisation du lieu de culte aussi entraîné la délocalisation du bourg.

2 – Les châteaux :

a – Le château de Tourdelin

Il date du 16^{ème} et 17^{ème} siècle. Il se compose d'un corps de bâtiment avec un fronton triangulaire, accosté de deux ailes. Il possède une chapelle restaurée.

Son inscription par arrêté du 16 décembre 1943 est justifiée par :

- façades et toitures du château et du petit bâtiment de la Justice Seigneuriale,
- chapelle et boiserie d'époque Louis 16 conservées dans 2 pièces du château,
- le parc

Cette inscription implique un rayon de 500 m de protection autour de la propriété.

b – Le château de Saint-Thual (Le Logis)

Sur des bases anciennes, il a été reconstruit au milieu du 17^{ème} siècle, avec un toit très élevé et des gerbières à frontons. Il présente un colombier. Sa chapelle a été reconstruite en 1759. Il est visible à partir de plusieurs points de vue de la commune.

3 – La Chapelle du Manoir de Lesnen :

Elle a été réédifiée en 1739 avec les éléments d'un précédent édifice. Elle dépendait du manoir de Lesnen (bâtiment de Lesnen Petits Bois).

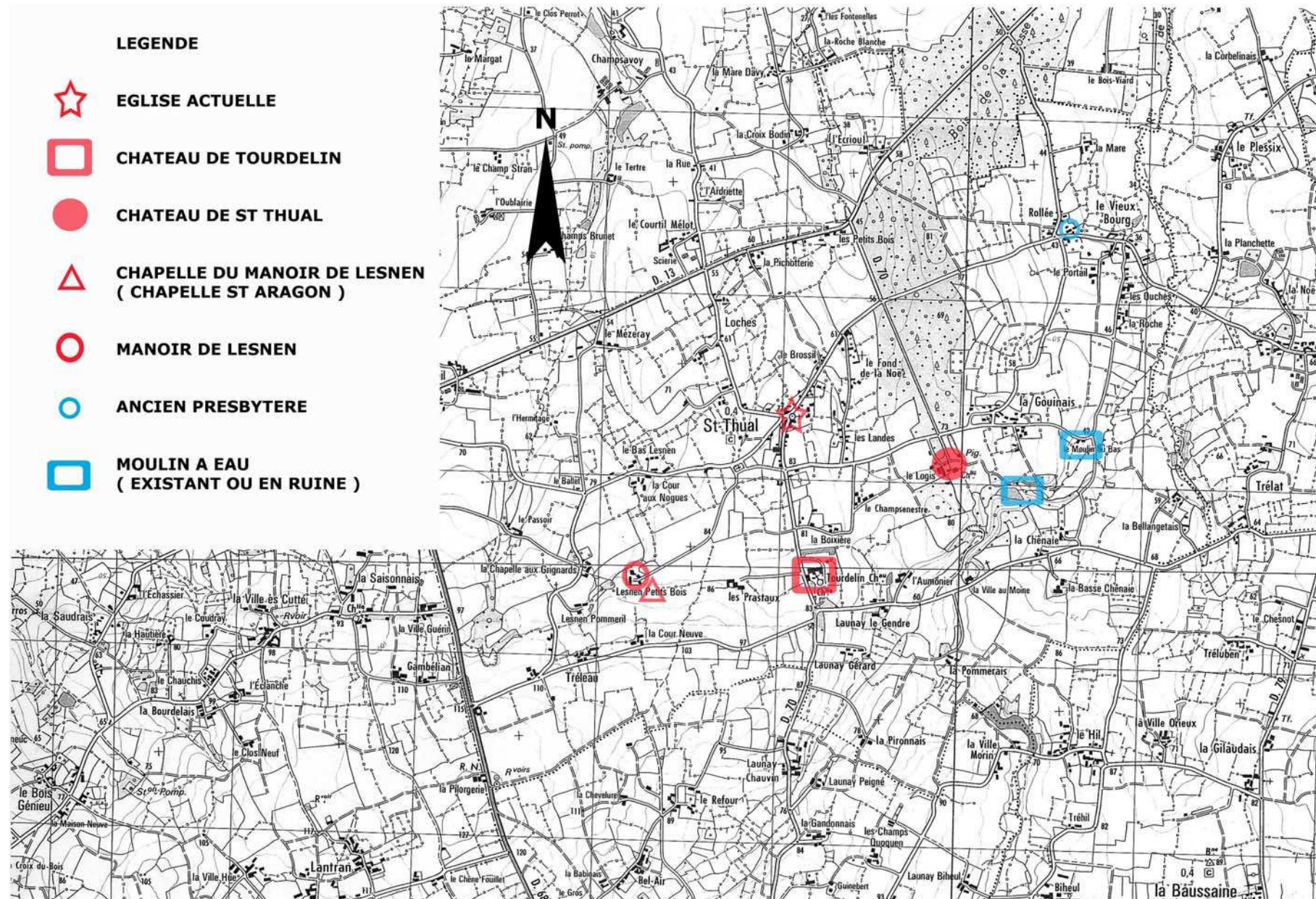
Cette chapelle dite de Saint-Aragon offrait les bienfaits de sa source, guérisseuse de l'eczéma des nouveaux nés.

4 – Les manoirs :

On compte plusieurs manoirs sur la commune dont :

- le manoir De La Mare au Nord du Vieux Bourg,
- à Lesnen Petits Bois (il reste encore la chapelle de Saint-Aragon),
- à La Pironnais (il avait autrefois une chapelle), à La Bellangerais.

LE PATRIMOINE BÂTI



LEGENDE



EGLISE ACTUELLE



CHATEAU DE TOURDELIN



CHATEAU DE ST THUAL



**CHAPELLE DU MANOIR DE LESNEN
(CHAPELLE ST ARAGON)**



MANOIR DE LESNEN



ANCIEN PRESBYTERE



**MOULIN A EAU
(EXISTANT OU EN RUINE)**



Le château de Tourdelin



Le château de Saint Thual

E-3 – L'architecture vernaculaire

L'architecture vernaculaire est celle du monde rural.

Les constructions ont été édifiées pour répondre à des besoins de logement, d'entreposage, de paille, de grains, d'abris pour les animaux.

Ce sont ces contraintes qui ont dicté la morphologie architecturale rurale.

1 – L'espace agricole

Beaucoup de constructions agricoles présentent traditionnellement un premier étage, ce qui rend parfois les bâtiments plutôt imposants.

Les bâtiments ont été édifiés :

- en schiste,
- en pisé.

Les teintes qui ressortent sont donc :

- teintes foncées (schiste),
- ocre jaune (constructions en terre).

2 – Le bourg :

Le bourg présente un habitat épars, diffus le long de la RD 70. Le cœur du bourg est marqué par des maisons cossues à l'architecture différente :

- ancienne école privée des filles,
- anciens cafés,
- presbytère.

Elles se distinguent de l'habitat rural par les matériaux utilisés : la pierre ou la brique. On peut les qualifier de « maisons de ville » de 2 étages droits (plus combles).

La mairie (et l'ancienne école) est construite selon un vocabulaire architectural évoquant de façon lointaine le style anglo-normand du début XIXème .

Des maisons d'habitat plus récentes se sont installées entre ces constructions.

L'ensemble forme un bourg diffus, non homogène qu'il est difficile de mémoriser.

Le point central se reconnaît par la place formée par le porche de l'église et les maisons cossues à deux étages.

En synthèse, rappelons ici, les caractéristiques architecturales majeures de Saint-Thual :

- un patrimoine rural marqué par les constructions en terre et en schiste et aux teintes de murs très caractéristiques. C'est ce patrimoine qui marque le territoire communal mais il est également présent dans l'ensemble de la région. Il intègre Saint-Thual dans une identité territoriale géographique : la région de Rennes,
- L'implantation spécifique des façades de ce patrimoine rural orientées au Sud, et non par rapport aux voies. Ce qui explique la configuration bien particulière du Vieux Bourg (maisons perpendiculaires à la voie communale reliant le Vieux Bourg à La Chênaie).
- les châteaux du Logis et de Tourdelin : ils marquent de leur spécificité, le territoire communal,
- la chapelle de Lesnen Petit Bois : elle est peu visible des alentours.



Le patrimoine rural



Le patrimoine rural

4 – LE PAYSAGE DE SAINT THUAL

Les grands éléments de paysage du territoire de St Thual

Présentation générale des paysages de Saint-Thual

Le territoire présente 5 entités géographiques que l'on peut qualifier chacune, de paysage.

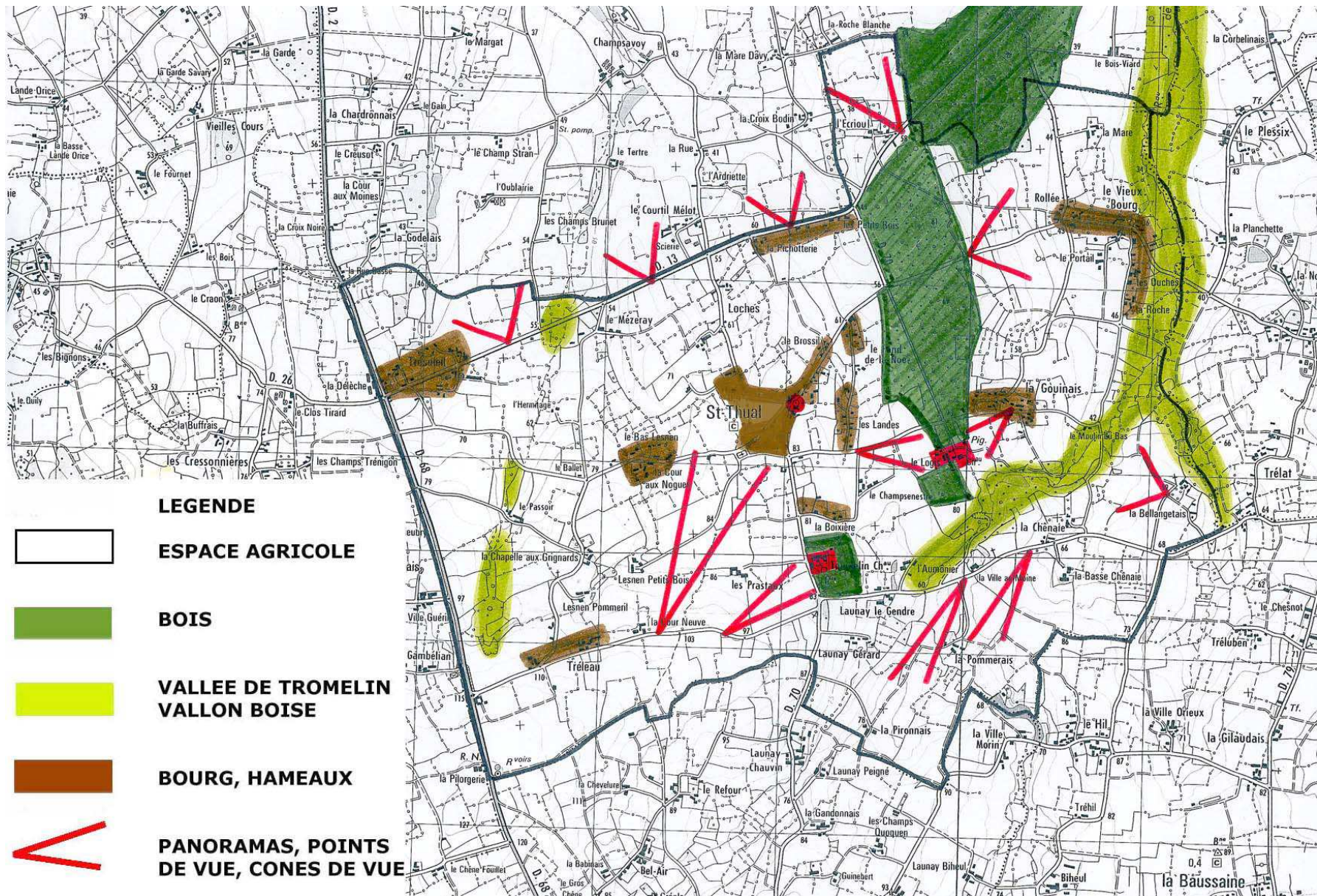
Saint-Thual offre donc 5 unités paysagères :

- le paysage agricole, ouvert visuellement par le maillage bocager élargi,

- le bois de La Fosse aux Loups qui coiffe les hauteurs topographiques du Nord Est de la commune,
- le vallon du Ruisseau de Tromelin,
- Le petit vallon à l'Ouest de la commune (Le Passoir, l'Hermitage),
- Le centre bourg.

Les autres hameaux et constructions sont ici, considérés comme des événements dans le paysage agricole ouvert.

De même, les sites des deux châteaux sont considérés comme des événements au sein de l'espace agricole cultivé.



Carte des grands éléments de paysage du territoire de St-Thual

Commune de Saint-Thual – Carte communale – Octobre 2006

Analyse des paysages

Caractéristiques majeures :

- **Un maillage bocager lâche : paysage ouvert.**

Ce qui signifie un espace où il est facile de se repérer, mais aussi où les événements (habitations, fermes, vallons, bois) prennent tout leur importance parce que visibles de loin.

- **La présence humaine se lit directement dans le paysage par une répartition régulière des constructions anciennes sur l'ensemble du territoire (ce qui correspond aux anciennes pratiques agricoles et systèmes de propriétés) en maisons isolées ou en hameaux.**

Ce sont ces constructions qui constituent les « événements » dans l'espace agricole. Du fait de leur homogénéité (même matériaux de construction, même teintes fondues dans le paysage, même orientations), il en ressort une cohérence.

Au contraire, certaines maisons neuves contrastent fortement avec les teintes des anciens matériaux :

Elles se démarquent de l'espace agricole et brouillent la cohérence globale du paysage. Il en ressort une lecture et une mémorisation de ces secteurs plus difficiles.

Il faut noter la configuration du Vieux Bourg avec les maisons perpendiculaires à la voie communale qui rejoint au Sud, le Moulin Du Bas. Cette orientation se lit directement et fortement

Le paysage agricole

dans le paysage agricole dégagé, c'est une caractéristique à retenir.

- **Notons les maillages de haies et arbres conservés dans les hameaux.**

Ils participent à la perception générale des hameaux dans l'espace agricole. Ils permettent aussi une bonne intégration de nouveaux bâtiments dans la trame rurale.

Le paysage construit

- **L'implantation récente de nouvelles constructions.**

On notait, dans la carte communale précédente une tendance des nouvelles constructions à s'implanter non pas par rapport à la logique initiale des hameaux ruraux mais par rapport aux infrastructures. C'est le cas des nouvelles maisons le long de la RD 15 à la Pichotterie. Cette amorce de mitage n'est effective encore que ponctuellement ce qui limite ses effets visuels (dispersion des événements), la grande présence du végétal dans ce secteur atténuant l'impact paysager de ce début de mitage.

La densification récente du centre bourg par de nouvelles constructions groupées a permis de renforcer son image centrale.



Entre 2003 et aujourd'hui, l'urbanisation du centre bourg s'est densifiée. L'impact des nouvelles constructions sur l'image identitaire du bourg est important.



La préservation des chemins creux dans les nouvelles zones de constructions en permettrait une meilleure intégration.

- **Des événements significatifs :**

- Les châteaux de Tourdelin et du Logis (Saint-Thual) présentent des événements à fort impact dans le paysage de Saint-Thual. Ils sont visibles à partir de sites particuliers : le champ visuel dégagé qui permet de les observer est appelé cône de vue.

On peut considérer cet impact comme positif : c'est-à-dire que leur perception rappelle chez les observateurs, tout un système

de références historiques et patrimoniales, de racines locales aussi.

- Conserver ces cônes de vue, c'est permettre à ces châteaux de conserver une place de choix dans le paysage et de qualifier par leur présence et leur histoire le territoire de Saint-Thual.



Configuration particulière de la morphologie du vieux bourg, lisible dans l'espace agricole. : Implantation des façades principales vers le Sud.



Interférence des haies bocagères et du bâti ancien : Identité régionale conservée.
Le maillage bocager autour des bâtiments permet une bonne intégration des nouvelles constructions dans le hameau rural.



Cône de vue sur le pigeonier du château de St Thual.



Cône de vue sur le parc et le château de Tourdelin

Les châteaux sont uniques, leur site environnant également, préserver leur environnement, c'est conserver l'originalité de Saint-Thual.

Une carte recense ces cônes de vue (cf. p. 57).

Le territoire est aussi ponctué de manoirs proches de l'architecture rurale, ils se présentent souvent comme d'anciennes fermes fortifiées. Leur volumétrie massive, les détails architecturaux (ex : tours, fenêtres ouvragées...) sont certes plus discrets que celle des deux châteaux décrits ci-dessus, mais n'en constituent pas moins des événements perceptibles dans le paysage agricole. Ils sont révélateurs d'une histoire, d'un patrimoine et qualifient l'espace agricole de leurs originalités.

➤ **La lisière du Bois de La Fosse Aux Loups.**

Le bois est implanté sur un sommet topographique. Il est largement perceptible dans l'espace agricole.



Panorama (depuis la lisière du bois vers le Vieux Bourg)

Ses abords sont dégagés, il constitue une frange nette, très lisible et qui marque l'espace agricole.

De par cette ligne paysagère, les franges du Bois sont à prendre en compte comme caractéristique forte du paysage de Saint-Thual (repère important).

➤ **Les panoramas**

Le relief vallonné permet des vues panoramiques sur le paysage régional. Ces vues sont intéressantes car elles offrent une compréhension globale du territoire, bien au-delà du territoire communal.



Panorama (de la Bellangerais vers la région Nord).

2 –Synthèse :

Les points forts :

- Cohérence globale de cet espace aux constantes affirmées :
 - Vastes surfaces cultivées, ponctuées de haies, d'arbres isolés et de chemins creux bordés de plantations anciennes.
 - Fermes anciennes et hameaux isolés, répartis sur l'ensemble du territoire, représentatifs de l'habitat régional, participant fortement à l'identité du territoire,
 - Bâti ancien réhabilité mais aussi à réhabiliter : intérêt historique et social non seulement des châteaux, manoirs, chapelles, mais aussi de l'habitat rural,
 - Un centre bourg dense ayant une place centrale dans le territoire
 - Peu de mitage d'un autre type de bâti,
 - Repères : châteaux, église, franges du bois de la Fosse Aux Loups.
- Espace ouvert où l'absence de mitage en fait un paysage facilement lisible et la présence d'événements (non multipliés) jouent un rôle important de repère.
- Paysage global, cohérent mais fragile car sa cohérence générale peut être perturbée par quelques nouveaux éléments seulement.

Les points faibles :

- Amorce de mitage :
 - A la Pichotterie,

- En linéaire le long des voies

- Traitement des limites des propriétés.
Introduction de végétaux type cyprès, thuyas se démarquant fortement de la végétation bocagère sans apporter une spécificité, ni originalité au territoire.
Pas encore ou très peu de plantations autour des nouvelles constructions du centre bourg.

Le centre bourg

1 – Caractéristiques majeures :

- Un cœur de centre bourg formé par la façade de l'église et les maisons de maître.
- Des maisons de maître, une mairie école qui marquent, de par leur architecture, le centre bourg.
- Une urbanisation diffuse le long de la RD 70 : 600 m.
- Une densité relativement forte de constructions.
- Les abords de la RD 70 : peu marqués, hétérogénéité des interfaces privées/voies publiques.
- Vue sur le château de Saint-Thual : atténuée par une construction « récente » (années 70).
- Interface bourg/campagne : maillage bocager lâche, les constructions neuves sont visibles (enduits clairs) dans l'espace rural. Existence d'un chemin creux bordé de haies bocagères, à l'interface campagne/bourg : traitement judicieux des limites des nouvelles zones constructibles.



Existence de haies bocagères à l'interface bourg/campagne



Le chemin creux

Le vallon du ruisseau de Tromelin



1 – Caractéristiques majeures :

- Maillage bocager plus dense.
- Longé par le Vieux bourg, dans sa partie Nord. La configuration du Vieux Bourg montre :
 - Une implantation des façades au Sud mais aussi un parcellaire orienté de façon à ce que chacun puisse bénéficier d'un accès au ruisseau,
 - Le Moulin du Bas : bâtiment ancien, réhabilité (ancien moulin à eau), révélateur du patrimoine régional.

Plutôt que de parler ici de points forts ou points faibles, on peut conclure sur le fait que le vallon du ruisseau de Tromelin offre une alternative d'ambiance à l'espace agricole dégagé.



Le Bois de La Fosse Aux Loups

Il offre bien sûr une ambiance interne très particulière.

Mais dans le cadre de cette étude, c'est plutôt la lisière du Bois qui nous intéresse : elle est un repère important dans le paysage, au-delà des frontières communales.

Le vallon à l'Ouest de la commune

Il est présent dans le paysage par le boisement qui s'y localise en amont.

C - Les zones paysagères sensibles

L'analyse paysagère a permis de recenser des entités géographiques avec l'appréciation pour chacun de leurs points forts et de leurs points faibles.

Dans le cadre de la révision de la carte communale, et pour la définition des nouveaux secteurs urbanisables, cette analyse permet de déboucher sur un recensement des zones paysagères sensibles à prendre en compte.

Que peut-on qualifier de zones paysagères sensibles ?

- Des zones à forte valeur identitaire, qu'on souhaite conserver et léguer aux générations futures,
- Des zones en voie de mutation et dont la mutation ne va pas dans le sens d'une mise en valeur mais au contraire d'une banalisation du territoire de Saint-Thual.
- Les abords de zones remarquables dont la transformation entraînerait une perte d'identité aussi de ces zones.

La carte ci-après illustre ces zones paysagères sensibles :

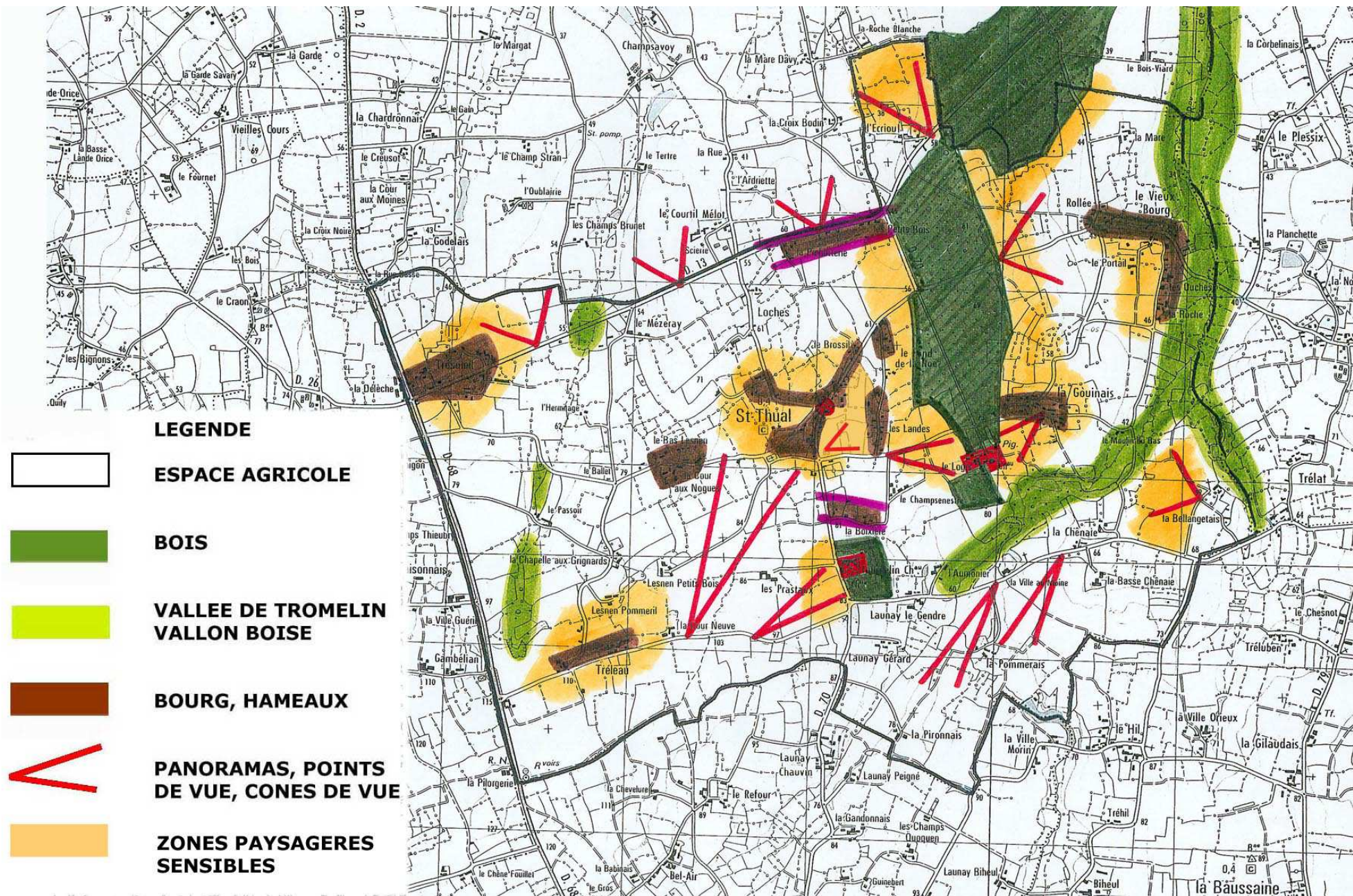
- Espace agricole auprès des franges du Bois de la Fosse Aux Loups.

- Abords des hameaux anciens, largement visibles de l'espace agricole environnant.
- Interface bourg/campagne.
- La Pichotterie amorçant un mitage bâti dans l'espace agricole.
- Sites de points de vue (champs des cônes de vue) qui offrent des panoramas remarquables.
- Abords des châteaux.

Certains secteurs peuvent accueillir des nouvelles habitations mais sans les conditions particulières qui pourraient être définies dans un PLU, et en particulier:

- Implantation du bâti,
- Hauteur des constructions,
- Traitement des haies en limites de propriétés,
- Teintes des enduits...

D'autres secteurs de ces zones paysagères sensibles, s'ils accueillent de nouvelles constructions perdront leur identité première.



LEGENDE



ESPACE AGRICOLE



BOIS



**VALLEE DE TROMELIN
VALLON BOISE**



BOURG, HAMEAUX



**PANORAMAS, POINTS
DE VUE, CONES DE VUE**



**ZONES PAYSAGERES
SENSIBLES**

La carte communale et le paysage

Objectifs de la carte communale :

- Un patrimoine végétal à valoriser
 - Afin de conserver les vues sur les principaux massifs boisés, il n'est pas prévu de zones constructibles dans les cônes de vue mis en évidence dans l'analyse paysagère, ni à proximité immédiate.
 - Les espaces verts associés à la création de lotissements devront être intégrés aux bandes boisées situées en lisière et plantées d'espèces locales.
 - Les espaces publics aménagés dans le bourg vont être plantés pour structurer des trames arborescentes afin d'assurer la transition avec les futures constructions d'une part et les espaces agricoles adjacents d'autre part.
 - Enfin, la réhabilitation d'anciens chemins ruraux en voies piétonnes et cyclistes autour du bourg permettra de conforter les structures arborées d'accompagnement.
- La révision de la carte communale met la priorité au respect des trames paysagères existantes :
 - en tant que « limite franche » entre campagne et habitations, (ex : Tréleau) ; les nouvelles zones constructibles entérinent les constructions existantes (bâti ancien) et permettent de nouvelles constructions en dents creuses tout en restant bien calées à l'intérieur des trames bocagères existantes.
 - en tant que liaisons piétonnes à conserver lorsqu'il s'agit de chemins creux anciens.
- Il s'agit , dans le cadre du paysage existant, de respecter l'identité du lieu et de caler les limites des périmètres constructibles sur des éléments de paysage repérables tels que : un verger exploité et un calvaire accompagné de tilleuls centenaires (La Boixière), des haies existantes et variées (Tréleau)...

**5 – ANALYSES DES CHOIX POSSIBLES DE LA REVISION DE LA CARTE
COMMUNALE
SUR L' ENVIRONNEMENT et sur le PAYSAGE**

Prise en compte de la qualité de l'environnement

• Prise en compte de la question de l'assainissement

Une étude d'assainissement a été menée (2001- 2002) conformément à la loi sur l'Eau.

L'enquête publique a eu lieu en Avril 2002. Les conclusions de l'étude ont mené au choix de la filière d'assainissement autonome sur l'ensemble de la commune, y compris en centre-bourg. En effet, la configuration diffuse du tissu bâti du centre bourg ne permet pas d'installer un réseau collectif à un coût supportable par la commune. C'est donc la filière d'assainissement autonome qui a été retenue.

Le dossier relatif à cette étude précise les différentes filières possibles selon la qualité des terrains.

De plus, chaque demande de permis de construire doit être précédée d'une étude de sol afin de prouver que le système d'assainissement prévu présente un fonctionnement qui corresponde bien au type de sol rencontré.

Les aptitudes de sols rencontrées sur Saint Thual sont variables: d'une bonne aptitude à une aptitude moyenne ou mauvaise. La plus grande part des sols présente une aptitude mauvaise.

Les filières d'assainissement préconisées sont les suivantes:

- terrain de bonne aptitude: épandage
- terrain d'aptitude moyenne: filtre à sable ou épandage surdimensionné
- terrain d'aptitude mauvaise: filtre à sable drainé et imperméabilisé.

Dans les années à venir, la filière d'assainissement pourrait être reconsidérée en fonction de l'urbanisation.

• Prise en compte de la qualité des eaux de ruissellement

Il n'a pas été prévu d'urbanisation à proximité des cours d'eau.

Il n'a pas été prévu d'urbanisation dans des secteurs réputés inondables.

• Prise en compte des zones humides

Un inventaire des zones humides et des cours d'eau a été réalisé sur le territoire communal (2006), en concertation entre les élus municipaux et le Syndicat des Eaux du Linon.

Cet inventaire est annexé à la carte communale.

Aucune zone humide recensée, à l'exception de Trésolleil , Le Fond de la Noë, de Mézeray et du Vieux Bourg, n'est touchée par les projets d'urbanisation ou de construction prévus dans la nouvelle Carte Communale. Leur statut agricole est donc maintenu.

En ce qui concerne les hameaux de Trésolleil , Le Fond de la Noë, Mézeray et le Vieux Bourg, les périmètres constructibles sont modifiés (de façon mineure) pour tenir compte de ces zones humides .

• Prise en compte des systèmes écologiques (ZNIEFF, ZICO.....).

Il n'existe pas sur la commune, de zones écologiques répertoriées comme sensibles. De plus , les zones à urbaniser sont en continuité des zones déjà existantes. Le bois au Nord du château de Saint Thual n'est pas concerné par des projets d'urbanisation.

On peut donc supposer que le projet de révision de la carte communale ne viendra pas perturber d'équilibres naturels exceptionnels.

• Prise en compte de la qualité de l'air

L'urbanisation envisagée reste à l'échelle des besoins communaux. En cela, les risques liés à la pollution relative à l'augmentation du nombre de véhicules peut être estimé comme très minime à l'échelle du territoire.

Prise en compte de la qualité des paysages

La redéfinition des zones d'urbanisation a pris en compte le souci de vouloir les intégrer dans le paysage agricole. Le souci général est d'améliorer le traitement des limites entre les zones construites ou à construire et l'espace agricole, par des plantations existantes ou à créer, tirées du vocabulaire bocager.

L'objectif n'est pas de « camoufler » systématiquement toute nouvelle construction, car le paysage agricole de Saint-Thual est aussi caractérisé par les silhouettes des villages, mais d'adoucir la minéralité induite par toute nouvelle zone construite.

Il convient en effet de rappeler ici l'extrême importance de l'aspect visuel des nouvelles constructions autorisées, et tout particulièrement de leurs matériaux extérieurs, visibles à partir de l'espace public, ceci en raison des vues longues très fréquentes sur le territoire communal.



Vue sur le « côté Est » de Trésoleil, à partir de la RD 13, On remarque un maillage bocager dense à l'Est de Trésoleil

Trésoleil :

Le village existant est situé sur une pente topographique douce, dont le point bas s'oriente vers le Nord. Les secteurs Est et Nord sont bordés de haies bocagères qui limiteront l'impact visuel des futures constructions.

C'est le secteur Sud de Trésoleil qui présentera le plus d'impact. Précisons qu'actuellement, les constructions existantes, alignées le

long de la route départementale, présentent leur façades principales dans le paysage agricole environnant.

Ce secteur fait l'objet d'une modification de limites en raison de la présence d'une zone humide au nord-est.



Lieu-dit: Les Landes

- Lieu caractérisé par sa proximité immédiate avec le bourg de Saint Thual.
- Le groupement de maisons existant est déjà bien constitué, et dispose de limites franches et bien marquées.
- Création d'un secteur constructible proposée, à l'intérieur des limites déjà construites.
- Présence d'un site archéologique proche.

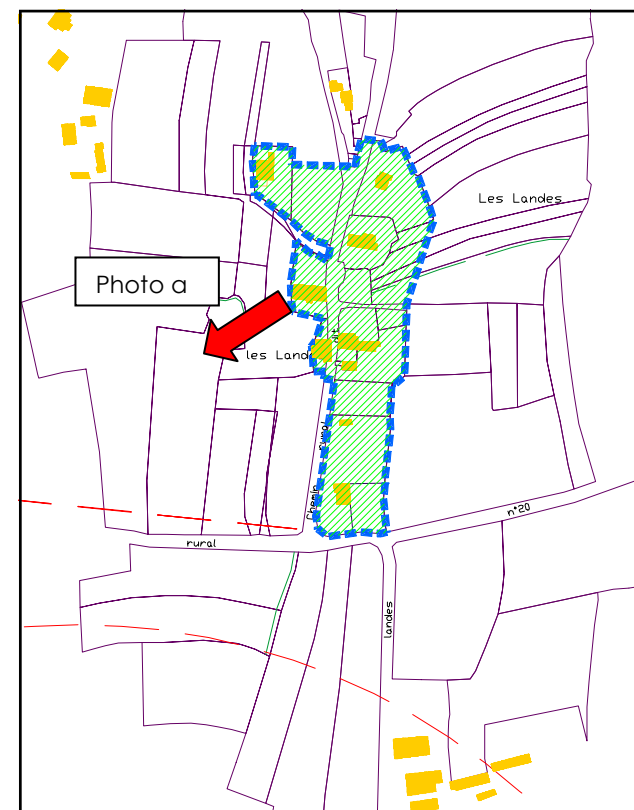


Photo a

Vue sur le bourg à partir des Landes : on perçoit bien la proximité immédiate du bourg.

Lieu-dit: La Chênaie

- Lieu caractérisé par la présence de constructions d'habitations, aux ambiances de hameau.
- Création d'un secteur constructible proposée, en franchissement de la route, d'une part, et en « raccroche » avec d'autres maisons d'autre part, au nord.
- Présence d'un verger et de boisements à préserver en entrée de village.

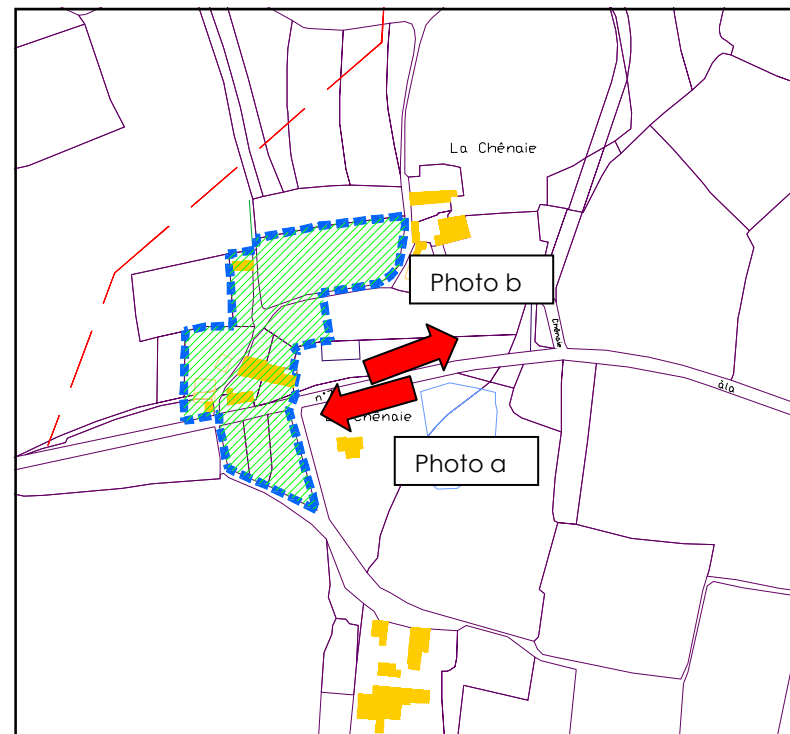


Photo a

Vue sur La Chênaie à partir de la route départementale : on perçoit bien les ambiances de village.



Photo b

Lieu-dit: L'Ecrioul

- Lieu caractérisé par la présence d'un talus très prononcé, et des difficultés de desserte occasionnant de réels problèmes de sécurité routière au débouché sur la RD 15.
- Statu-quo proposé .

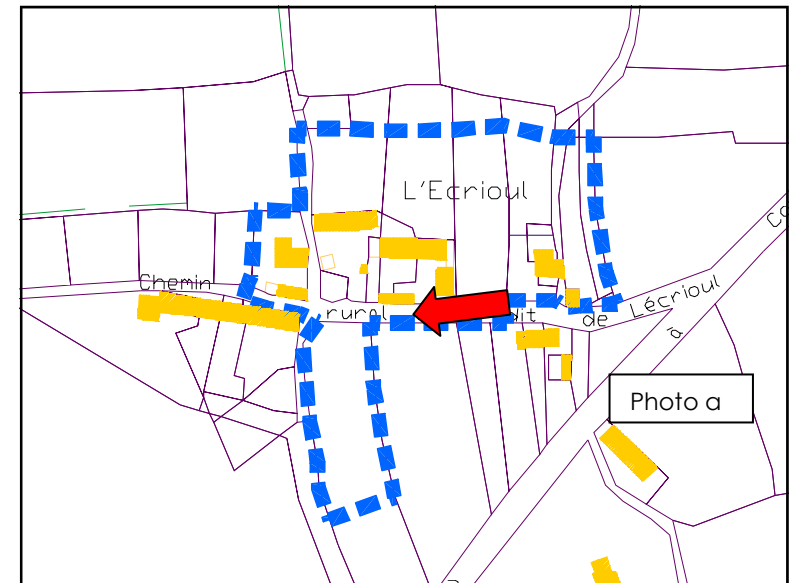


Photo a Le dénivelé très important de l'Ecrioul.

Lieu-dit: La Boixière

- Lieu caractérisé par la présence de bâti en ordre discontinu avec quelques espaces disponibles.
- Localisation en périmètre de protection des abords du château de Tourdelin.
- Avis favorable sur la création d'un nouveau secteur constructible en extension du petit hameau au nord, pour des raisons de continuité paysagère, à l'exception du verger situé à l'extrême ouest du hameau, et de la préservation des tilleuls ci-dessous.
- Suivi architectural souhaité.

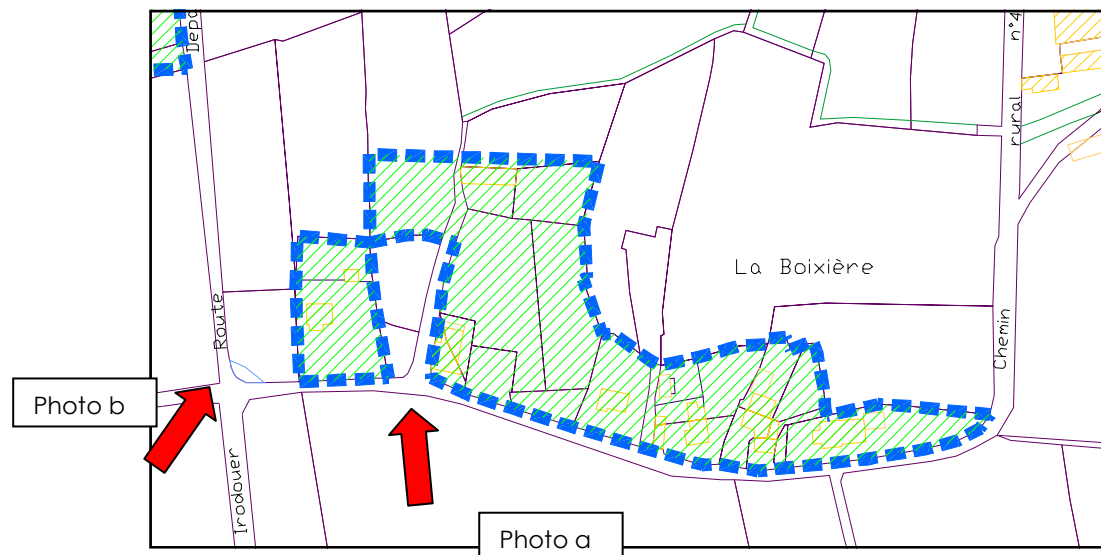


Photo a

Deux jeunes tilleuls prometteurs...



Photo b

Le carrefour d'entrée à La Boixière, avec le verger.

Le Mézeray:

Le village est situé sur un secteur topographique relativement "plat". Il bénéficie d'un maillage bocager, de vergers, jardins plantés. L'impact des futures constructions sera limité. Comme pour Trésoleil, c'est le secteur Sud de Mézeray qui présentera le plus d'impact car il ne comporte pas de haies. Ce secteur fait l'objet d'une modification de limites en raison de la présence d'une zone humide au sud et au nord.

Photo a

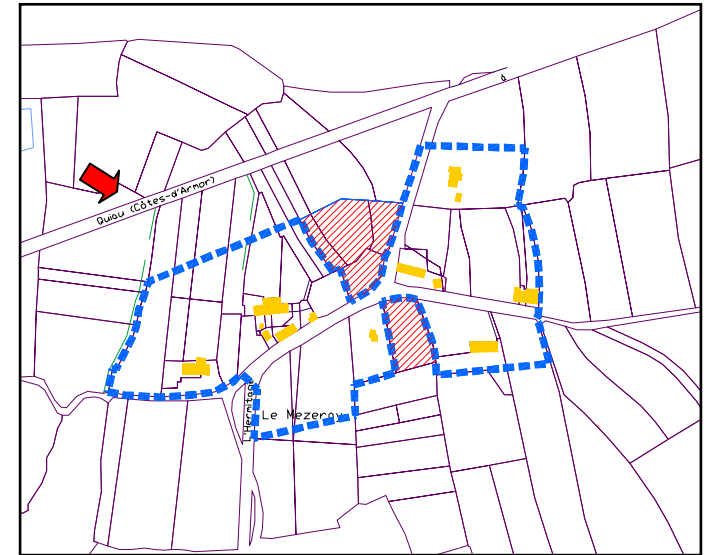


Photo a : Vue sur le secteur au Nord du Mézeray, à partir de la RD 13 - Trame dense de jardins et de haies

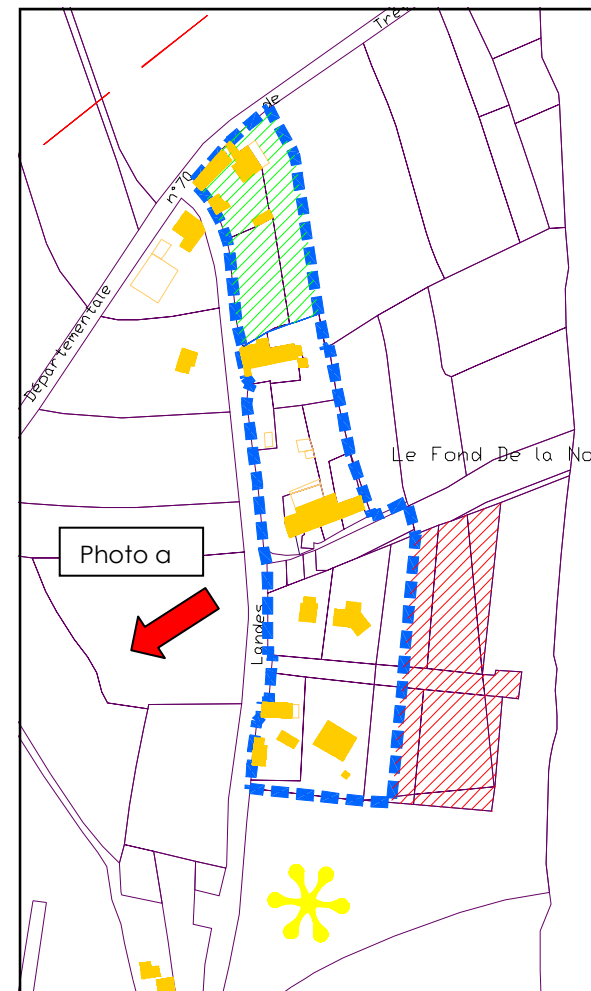
Lieu-dit: Le Fond de la Noë

- Lieu caractérisé par sa proximité immédiate avec le bourg de Saint Thual.
- Le hameau existant est déjà bien constitué, et dispose de limites franches et bien marquées, malgré la présence de 4 maisons récentes.
- Extension proposée vers le nord.
- Présence d'un site archéologique proche.
- Modification du périmètre constructible en raison de la présence d'une zone humide en secteur est (lotissement de 5 parcelles).



Photo a

Vue sur le bourg à partir du Fond de la Noë : on perçoit bien la proximité immédiate du bourg.



Le Vieux Bourg

Le village bénéficie, au Nord, d'un maillage bocager dense qui limitera l'impact des constructions, à partir du Nord de la commune.

Même remarque pour un réseau de haies installé à l'Ouest du village.

Même remarque pour un réseau de haies installé à l'Ouest du village.

C'est le secteur Sud du Vieux Bourg qui présentera le plus d'impact car il ne comporte pas de haies et il se présente "face" à un paysage agricole relativement plat et dégagé (dégagé visuellement jusqu'au Moulin Du Bas).
Modification du périmètre constructible en raison de la présence d'une zone humide en secteur ouest.

Avis favorable sur la constructibilité de la parcelle étudiée pour des raisons de continuité paysagère.



Photo a

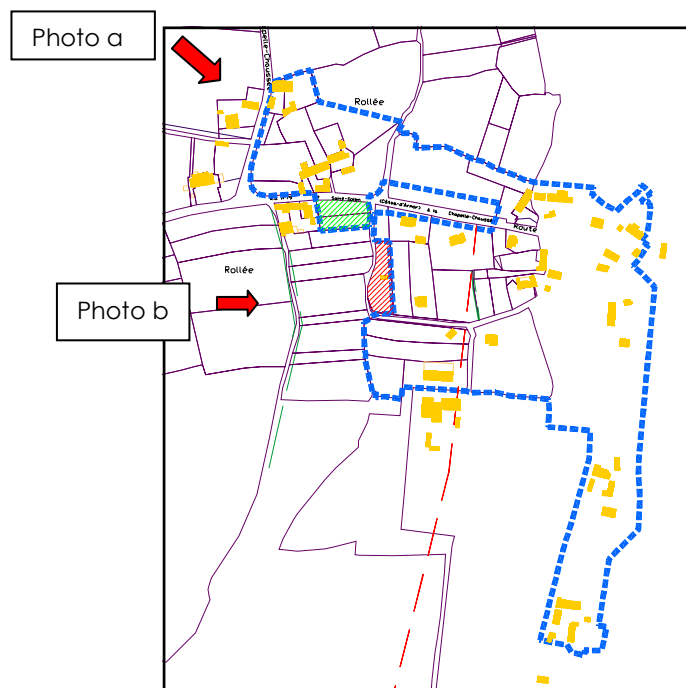


Photo b

Lieu-dit: La Gouinai

- Site sensible en raison de sa proximité immédiate avec le château de Saint Thual.
- Le hameau existant est déjà bien constitué, et dispose de limites franches et bien marquées.
- Modification mineure proposée aux abords du château de St Thual.



Photo a

Vue sur le secteur Ouest de La Gouinai

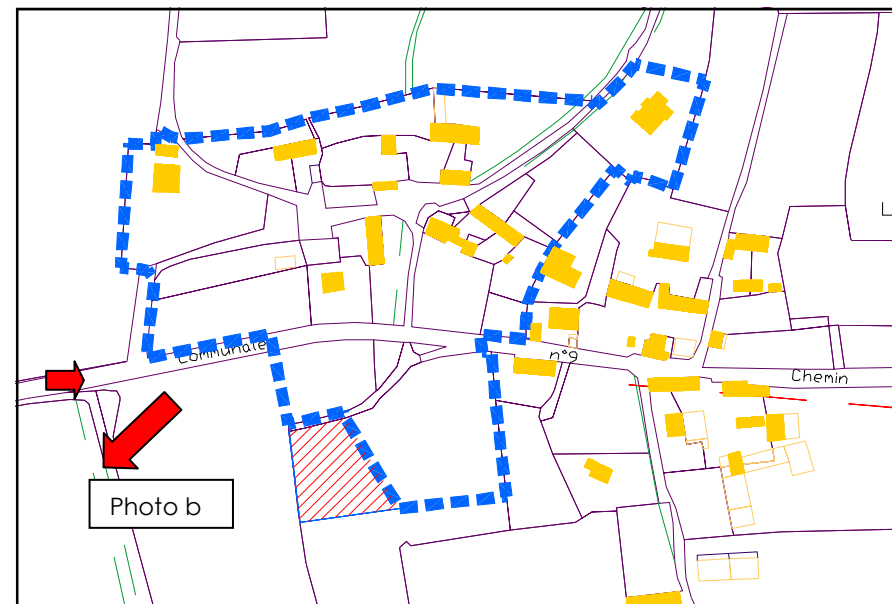


Photo b

Vue sur le pigeonnier du château de Saint Thual

Lieu-dit: La Cour au Nague

- Site sensible en raison de son emplacement sur une ligne de crête, peu boisée.
- Marqué par la présence de constructions récentes, sans réelle « accroche » au lieu, et liées à de vastes vides qui ont perdu leurs ambiances rurales.
- Développement envisageable, en étant vigilant sur le traitement des accès, et en se limitant aux franges de la voie, d'un seul côté. Boisement souhaité.

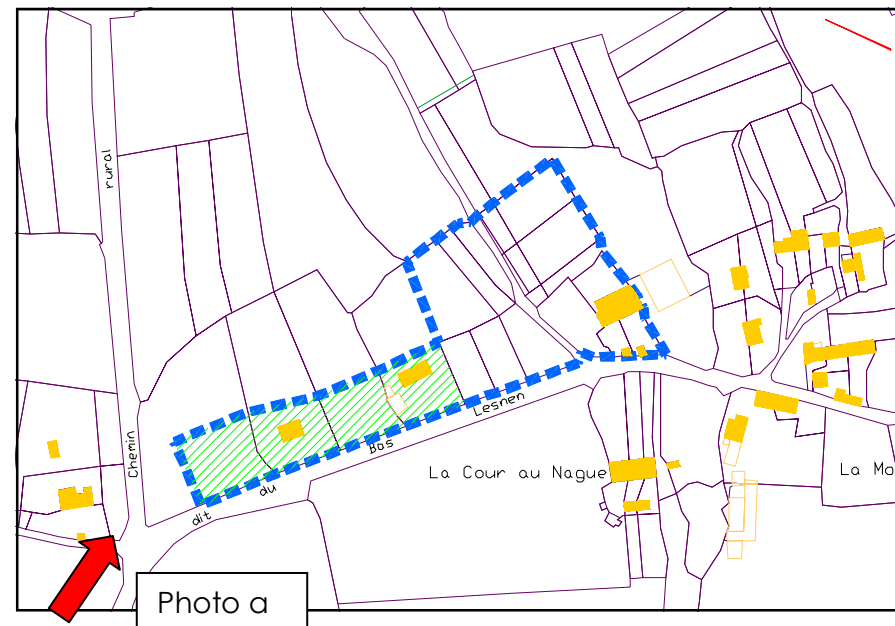


Photo a

Vue sur la Cour au Nague, à partir du carrefour.

Lieu-dit: Loches

- Lieu caractérisé par la présence de hameaux existants et déjà bien constitués, avec des limites franches et bien marquées.
- Statu-quo proposé en l'absence de réelle demande et de situation foncière délicate.
- Avis défavorable sur la création d'un nouveau secteur constructible en extension du petit hameau au nord, pour des raisons d'extrême sensibilité paysagère (photo b).



Photo a

Vue sur Loches, on voit ici, les haies bocagères qui font la limite, au Nord Ouest du village

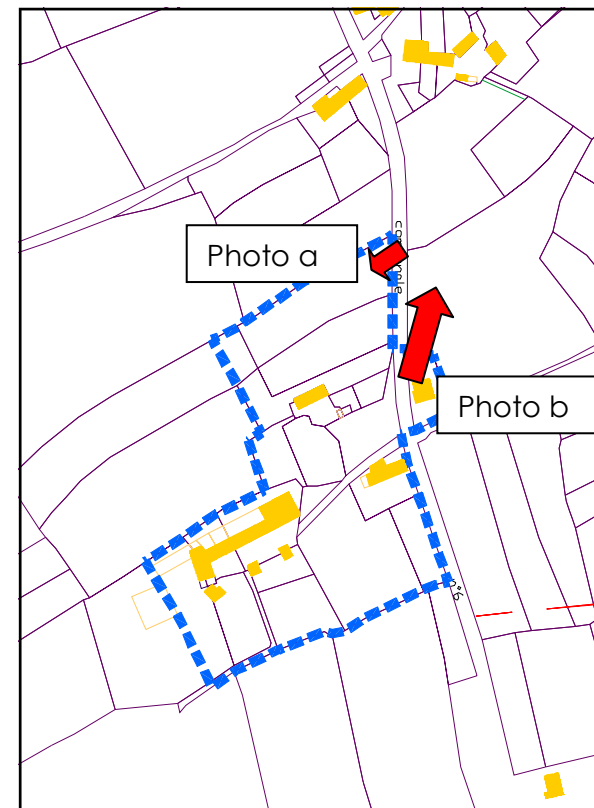


Photo b

Vue sur le hameau au nord de Loches.

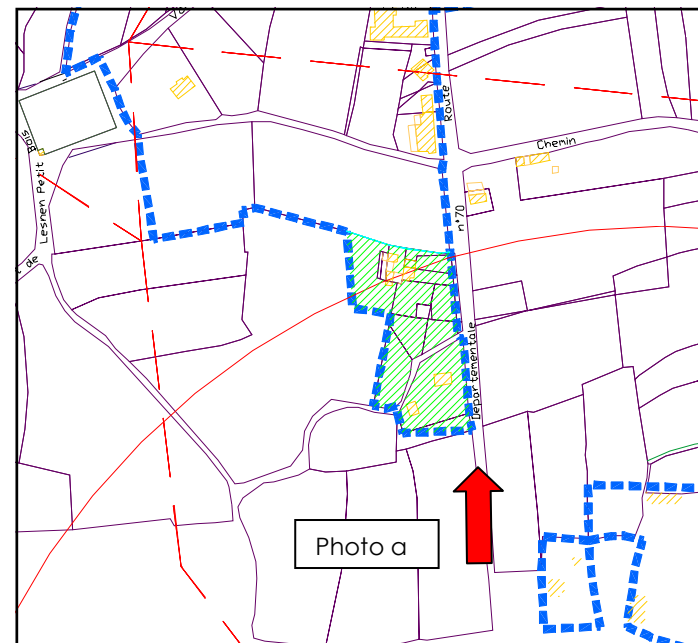
Extension sud du bourg

- Lieu caractérisé par la ligne de crête et l'extrême visibilité des constructions.
- Avis favorable sur l'intégration du bâti existant, sans franchissement de la route.



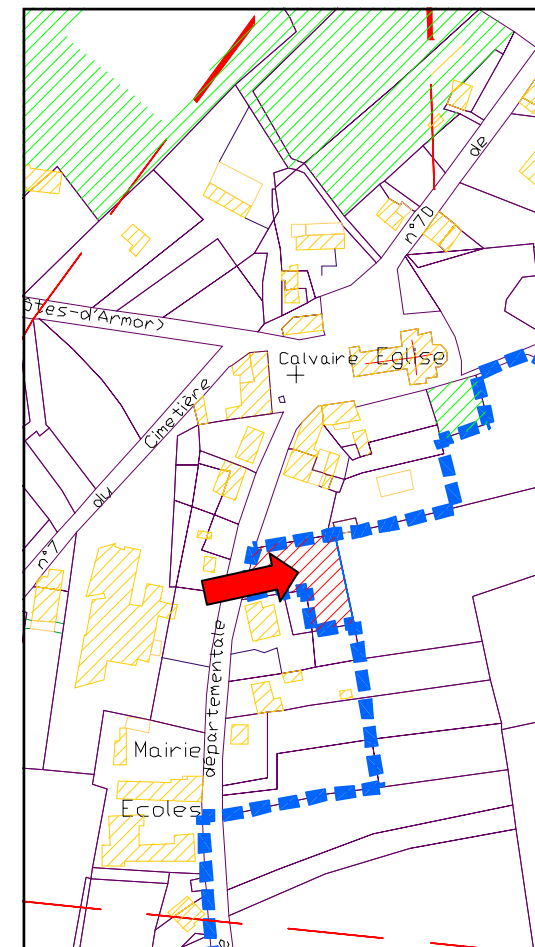
Photo a

Le sud-bourg, à partir du verger de La Boixière.



Le Bourg

- Parcelle particulièrement propice au désenclavement futur éventuel des secteurs situés en second rang d'urbanisation, et permettant des relations à long terme avec Les Landes, et avec le Fond de la Noë.
- Proposition de la retirer des secteurs constructibles.



6 – MISE EN ŒUVRE DE LA CARTE COMMUNALE

A – Le Contexte législatif (principaux rappels)

La carte communale doit prendre en compte les principes et énoncés suivants :

- **L'article L 110 du Code de l'Urbanisme**

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

- **L'article L 121.1 du Code de l'Urbanisme**

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° - L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° - La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° - Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

- **L'article L 122.2 du Code de l'Urbanisme**

Une circulaire ministérielle du 21 janvier 2003 précise explicitement que l'avis de la Commission Départementale des sites prévu à l'article L 122.2 ne s'applique pas à l'élaboration d'une première carte communale et n'impose donc aucune contrainte supplémentaire à celles prévalant avant la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

- **La Loi sur l'Eau**

Conformément à la loi sur l'Eau, la commune a défini le type de filières d'assainissement sur son territoire. Seul l'assainissement autonome a été retenu pour l'ensemble du territoire communal, la structure éclatée du centre bourg ne permettant pas la mise en place d'un réseau collectif à un coût supportable pour la collectivité. Les zones d'urbanisation projetées doivent présenter une qualité de sol qui permette aux nouvelles constructions de se doter d'assainissement autonome, comme il a été décrit dans l'étude d'assainissement.

- **La Loi Paysage**

La carte communale doit intégrer les directives de la loi qui œuvre pour une protection et une mise en valeur des paysages. Ces paysages recouvrent tant les entités urbaines que les entités rurales, tant des unités géographiques de grande échelle (vallons, bourgs,...) que des éléments à l'échelle individuelle (haies, arbres isolés,...).

- **La Loi d'Orientation Agricole**

La Loi d'Orientation Agricole a institué un nouvel article :
« Le nouvel article L.111-3 du code rural et l'article R.111-2 du code de l'urbanisme imposent une protection des exploitations agricoles par un principe de réciprocité des distances à respecter entre les bâtiments et installations agricoles et les habitations ou bâtiments à usage professionnel occupés par des tiers ».

Ces dispositions s'appliquent aussi bien dans le cadre du règlement sanitaire départemental que dans celui des installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.

B – Les Servitudes d'Utilité Publique

Ces servitudes s'appliquent sur le territoire communal, elles sont représentées sur le plan au 1/5000^{ème}.

- Servitude I4, relative aux réseaux d'énergie électrique,
- Servitude (PT3) relative à la fibre optique Rennes/Dinan,
- Servitude A4, relative aux terrains riverains de cours d'eau non domaniaux. Elle est rappelée ici, mais non représentée.
- Servitude A5, relative à la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement.
- Servitude relative aux monuments historiques.

Le château de Tourdelin et son parc sont inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques (Inscription du 16 décembre 1943). Les éléments qui ont conduit à l'inscription sont : « façades et toitures du château et du petit bâtiment de la justice seigneuriale ; chapelle et boiseries d'époque Louis XVI conservées dans deux pièces du château, parc. »

Cette servitude implique l'établissement d'un rayon de 500 mètres de protection autour des éléments classés qui correspond à la zone géographique dans laquelle, pour toute intervention sur des bâtiments, l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France est requis.

C – Les éléments complémentaires apportés par le Porter A Connaissance

• Les sites archéologiques

Il est recensé un site archéologique au lieu dit « Les Landes » (le recensement date de 1982). Le numéro du site est 1 AH. La structure est un enclos, de période indéterminée.

Les parcelles concernées sont A2.1099 – A2.308.

Le degré de protection qui s'applique est 1, ce qui implique l'application du décret 86-192 du 05 février 1986.

• Le SDAGE

La carte communale doit intégrer les objectifs et préconisations du SDAGE.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne a été adopté le 4 juillet 1996.

Les sept objectifs vitaux pour le bassin qui ont été définis sont les suivants :

- Gagner la bataille de l'alimentation en eau potable,
- Poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface,
- Retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer,
- Sauvegarder et mettre en valeur les zones humides,
- Préserver et restaurer les écosystèmes littoraux,
- Réussir la concertation notamment avec l'agriculture,
- Savoir mieux vivre avec les crues.

L'inventaire des zones humides a été réalisé en 2006, et la Carte Communale prend en compte ces données à travers la localisation des zones constructibles.

• Les sentiers

Il est recensé deux types de sentiers sur le territoire communal. Ils figurent en annexes 2 de ce rapport de présentation.

Il y a un sentier équestre qui traverse la commune

Il y a un sentier pédestre qui longe les limites Sud communales.

Ils sont inscrits au PDIPR (Plan Départemental Itinéraires Promenades et Randonnées).

• La sécurité incendie

L'établissement de la carte communale doit veiller à assurer la cohérence de ses prévisions d'urbanisation avec le plan de défense en eau dont la responsabilité relève de la commune.

• L'accès des secours

L'accès des secours aux différentes zones devra être rendu praticable en toutes situations.

II – LES HYPOTHESES ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

A – Les perspectives de développement

A-1 – A l'échelle de la Communauté de Communes du Pays de la Bretagne Romantique

Consciente de l'attractivité qu'elle joue dans le département d'Ille-et-Vilaine, la Communauté de Communes a fait mener une étude (2003) sur son devenir pour les 10 prochaines années, en terme de nouvelle population, afin d'orienter et programmer sa politique de l'habitat.

Il ressort de l'étude les hypothèses de développement suivantes :

- **Augmentation de la population**

- Par un solde naturel positif,
- Mais surtout par un solde migratoire positif qui devrait se renforcer.

D'une façon globale, le Pays doit s'attendre à voir sa population continuer à s'accroître et dans une proportion plus grande que par le passé (+ 1 600 personnes entre 2000 et 2010 contre + 1034 entre 1990-99).

La demande de logements devrait donc en tendance être plus importante sur les 10 ans à venir que sur les 10 ans passés.

- **Augmentation des besoins en logements**

L'étude prévisionnelle de 2003 estime à 650 ménages supplémentaires d'ici 2005 et recommande pour l'orientation de l'offre de logements :

- Une offre diversifiée (appartement, maison hors lotissement, en lotissement, terrain à bâtir),

- Location / accession : la location est estimée à 44 % de la demande et l'accession estimée à 56 %.
L'étude insiste sur le rôle et l'importance de la location, privée et sociale, dans la stratégie de développement de l'habitat.
- Les lotissements : la maison en lotissement si elle intéresse 50 % des non-résidents de l'aire de la Communauté de Communes qui envisagent de déménager vers une maison, est fortement rejetée par les résidents, demandeurs de maisons individuelles essentiellement hors lotissement.

A-2 – Saint-Thual

→ Estimation de la population en 2006

Le premier chapitre a évalué à Saint Thual le nombre d'habitants à 559 en Avril 2006.

L'évolution des demandes de permis de construire, les renseignements demandés auprès de la mairie ces derniers mois permettent de valider de façon relativement précise cette estimation .

→ Estimation de la population en 2011 (à l'échéance du lotissement prévu au nord du bourg)

L'accroissement de la population observé entre 1990 (389 habitants) et 2002 (500 habitants) (les 3 dernières années ayant été témoins d'un nombre particulièrement élevé de nouvelles constructions d'habitations et donc de nouveaux habitants) est de 28,5 %.

Cet accroissement représente un pic exceptionnel.
Les conséquences sont multiples :

- Ouverture d'école, en collaboration avec la commune de Baussaine en Septembre 2004.
- Nécessité d'équipements complémentaires afin de répondre aux demandes de cette nouvelle population (sports, loisirs, transports,...).
- Intégration progressive de cette nouvelle population à la population locale.

Les estimations pour les années futures (jusqu'à 2011) «reviennent» à un taux d'accroissement de la population capable d'absorber toutes ces conséquences.

Il est ainsi prévu un taux d'accroissement maximum de 7 à 8% (annuel) de la population pour 2005 à 2011 soit environ 800 habitants à Saint Thual en 2011. Cette estimation tient compte du projet de lotissement en secteur nord du bourg, d'une quarantaine de lots.

• Estimation en capacité de constructions

La grande majorité des logements anciens capables d'être réhabilités pour accueillir de nouvelles familles a été prise en compte dans les faits et prévisions entre 2005 et 2011.

Entre 2005 et 2011, estimation de + 240 habitants environ (dans l'hypothèse de 3 personnes / famille) soit + 80 nouvelles habitations, qui devraient donc se répartir de façon égale entre le bourg et les hameaux.

B – Les objectifs d'aménagement

Intégrer les dispositions législatives, servitudes et autres éléments énoncés dans le Porter A Connaissance.

Ces dispositions s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal, elles garantissent le respect des biens collectifs et patrimoniaux.

- **Conserver à Saint Thual, sa caractéristique de commune rurale, c'est-à-dire son organisation basée sur le bourg et les villages environnants.**
- **Accueillir de nouveaux habitants sur Saint Thual mais maîtriser l'évolution démographique afin que celle-ci se fasse selon les capacités communales.**

Cet accueil des nouveaux habitants (et donc de nouvelles habitations) se base sur les principes suivants :

- possibilités de construire dans des dents creuses de la commune (pour les villages choisis).
- conforter le centre bourg comme lieu de vie majeur de la commune
- accueillir de nouvelles constructions dans les villages déjà existants pour les conforter dans leur rôle de lieux de vie en milieu rural, complémentaires du bourg.
- Permettre à l'activité agricole de se maintenir et d'évoluer car cette activité est la première activité économique de la commune.
- Préserver le paysage bocager et faciliter l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement .

- **Protéger l'activité agricole**

Le choix des secteurs à urbaniser se fait dans le respect des sièges d'exploitation afin de garantir la pérennité de l'agriculture en tant que composante principale de l'économie communale.

- **Les activités économiques**

La carte communale peut envisager des zones spécifiques aux activités économiques autres qu'agricoles. Cependant, la commune estime que la Communauté de Communes dont elle fait partie, par les compétences qui lui sont attribuées, est la structure la plus à même pour développer le volet économique à l'échelle de l'intercommunalité (aménagement de zones d'activités).

C – Les principes d'aménagement

- **Conforter le bourg, comme lieu de vie principal de la commune.**

Des zones d'accueil de l'habitat ont été prévues en continuité des secteurs déjà bâtis. Ces secteurs sont situés à l'Ouest de la rue principale pour les raisons suivantes :

L'Est de la rue principale offre

- une vue originale sur le village des Landes
- un cône de vue sur le château de Saint-Thual

Ces deux éléments participent à la qualité du cadre de vie de Saint Thual, il a donc été choisi de les respecter et donc de ne pas « construire » dans le dégagement de ces vues.

Il a été volontairement instauré une coupure d'urbanisation entre le bourg et le village des Landes afin que ce dernier puisse garder son identité et originalité. Un secteur constructible est cependant institué autour de ce village, pour prendre en compte ce qui existe déjà, et permettre la construction neuve dans les espaces libres. Il convient de noter que ce village présente de bonnes possibilités d'accroche au bourg à travers des chemins existants. Ces liaisons sont donc importantes à long terme.

Plusieurs permis de construire ont été accordés dernièrement, à l'Ouest de la rue principale. Les équipements (maison de retraite, mairie, salle polyvalente, ouverture récente de l'école) sont à l'Ouest du bourg. Il y a lieu de conforter ce quartier naissant.

Comme pour la définition des limites de zonage constructible des villages, la limite Ouest de la zone constructible du bourg s'est calquée sur la haie bocagère existante.

Pour permettre l'extension, à long terme du cimetière vers le Sud, il n'a pas été prévu de zones constructibles au Sud du cimetière.

- **Protéger l'activité agricole**

Les exploitations agricoles pérennes ont été recensées. Afin de permettre l'extension de leurs activités, aucune nouvelle zone constructible n'a été prévue à moins de 100,00 m des abords des bâtiments et installations agricoles susceptibles de devenir ou déjà répertoriées installations classées.

- **Conforter les villages les plus significatifs.**

Ont été définis comme nouveaux villages pouvant accueillir de nouvelles constructions :

- La Chênaie
- La Boixière
- Les Landes
- Tréleau

Ont été entérinés comme villages pouvant être confortés :

- Trésolleil
- Le Mézeray
- Loches
- L'Ecrioul
- La Gouinais
- Le Vieux Bourg
- Le Fond de la Noë (extension)
- La Cour Aux Nogues (extension)

Ils ont été choisis selon les principes suivants :

- Les nouvelles zones constructibles respectent les distances par rapport aux activités agricoles, imposées par le règlement sanitaire départemental et la règle de réciprocité de la Loi d'Orientation Agricole.

- Importance suffisamment conséquente du village : un minimum de 5 maisons regroupées sur un même site.

A cette notion de P.A.U., a été préférée celle de regroupement qui privilégie le comblement des dents creuses et le renforcement des villages de « forme regroupée ».

L'Ecrioul a été maintenu afin de permettre de combler « une dent creuse » et renforcer ce village déjà viabilisé.
C'est le cas, en partie aussi, de la Gouinais, du Fond de la Noë, et des Landes.

Le Vieux Bourg : le zonage établit la continuité entre les constructions éparpillées sur le site. Le décroché du zonage au niveau des parcelles 1419,172 est volontaire : le chemin communal est à ce niveau, « en creux » et présente un caractère rural que la commune souhaite conserver par le recul obligatoire des constructions par rapport aux abords de cette voie communale (voir photo ci dessous).



Les limites de zonage ont été étudiées « sur le terrain ». Elles ont été définies notamment par rapport aux haies bocagères afin de favoriser au mieux l'intégration paysagère des futures constructions dans l'espace agricole (à ce sujet, voir chapitre 3 – incidences des choix de la carte communale sur l'environnement).

Le développement durable

Le développement durable consiste à trouver le meilleur équilibre entre :

- Les attentes sociales,
 - Les exigences économiques,
 - Les incidences sur l'environnement.
- **L'aspect économique** est intégré dans la définition d'un modèle de développement rural, dynamique et moderne.
 - **Les incidences sur l'environnement** sont abordées selon la thématique suivante :
 - **L'eau** : une étude d'assainissement a été menée conformément aux dispositions de la Loi sur l'eau (enquête publique d'avril 2002). Les conclusions de cette étude ont mené au choix de la filière d'assainissement autonome sur l'ensemble du territoire communal. Il n'y aura aucun rejet à la rivière.
 - Prise en compte des systèmes écologiques : même en l'absence de zone de protection particulière sur le territoire communal, la municipalité est soucieuse de préserver les écosystèmes. Ainsi, la valorisation du patrimoine végétal telle que définie au paragraphe précédent (« Un patrimoine végétal à valoriser ») contribuera à rétablir des corridors écologiques essentiels au bon fonctionnement des écosystèmes des territoires associés au bocage.
 - **Les attentes sociales** : une volonté partagée.

Les attentes sociales sont intégrées à deux niveaux :

 - Par une offre diversifiée de services grâce à l'important programme d'équipements en cours de réalisation (équipements sportifs, bibliothèque, multimédia, foyer des jeunes, école) et ceci, dans des espaces de qualité : une véritable « coulée verte » accompagne les équipements publics du bourg.
- La Municipalité a décidé d'associer la population lors de la définition des grandes opérations d'aménagement. Ainsi, la population a-t-elle été associée dans le cadre de l'étude de zonage d'assainissement du bourg et à l'occasion de l'aménagement du bourg.

CONCLUSION

Lorsque le SCOT local sera défini et validé, la Municipalité souhaite faire évoluer la présente carte communale en Plan Local d'Urbanisme.

III – JUSTIFICATION DE LA CARTE COMMUNALE AU REGARD DES ARTICLES L110, L121-1 ET DE L'ARTICLE L122-2 DU CODE DE L'URBANISME.

- **Les principes d'aménagement mettent en œuvre les principes de l'article L110 :**

- car ils vont dans le sens de l'aménagement du cadre de vie
- car ils assurent les conditions d'habitat sans discrimination et répondent à la diversité des besoins (villages et centre bourg).
- car ils gèrent le sol de façon économe et favorisent au mieux l'organisation des constructions en des formes regroupées et non linéaires.
- car ils assurent la protection des milieux naturels et des paysages : les zonages ont été élaborés en se basant sur les trames bocagères comme limites des secteurs constructibles.
- car ils respectent l'équilibre des populations (milieu rural, centre bourg).

- **Les choix retenus respectent également les dispositions de l'article L121-1 du code de l'urbanisme :**

Ils assurent l'équilibre entre

- développement de l'habitat
- protection des paysages
- protection des espaces affectés aux activités agricoles

Ils permettent la mixité sociale

Ils permettent une utilisation économe et équilibrée de l'espace.

- **Justification par rapport aux dispositions de l'article L-122-2 de la loi SRU**

Le projet de la carte communale respecte les dispositions de l'article L 122-2 de la loi SRU car :

- les besoins prévus en zone constructible restent à l'échelle communale. En cela, l'ouverture à l'urbanisation présente un caractère limité.

L'ensemble des zones classées en zones à urbaniser représente 45 hectares, dont 16 hectares réellement urbanisables (les autres 29 hectares étant déjà construits, mais où on compte des dents creuses). Rappelons ici que les 16 hectares représentent 18% de la surface totale actuellement urbanisée, et 1,4% de la surface totale de la commune.

- les besoins à satisfaire sont un besoin propre de la commune, l'ouverture à l'urbanisation n'aura pas d'incidence sur l'organisation générale de l'urbanisation au niveau de l'aire du futur SCOT et ne risque pas de venir contraindre des projets qui seraient décidés dans le cadre de ce SCOT.

- l'impact de l'urbanisation souhaitée sur l'environnement est pris en compte (voir chapitre précédent).

Le projet élaboré permet de protéger l'activité agricole

Les exploitations agricoles qui semblent pérennes ont été intégrées dans la réflexion aboutissant à la présente carte communale. Afin de permettre le maintien de leurs activités, aucune nouvelle zone constructible n' a été prévue à moins de 100.00m des abords des bâtiments et installations agricoles susceptibles de devenir ou déjà répertoriées installations classées.

