

Rapport de présentation

Diagnostic

Etat initial de l'environnement

Justification des choix retenus

Evaluation environnementale

Résumé non technique

Approuvé le 25 février 2020

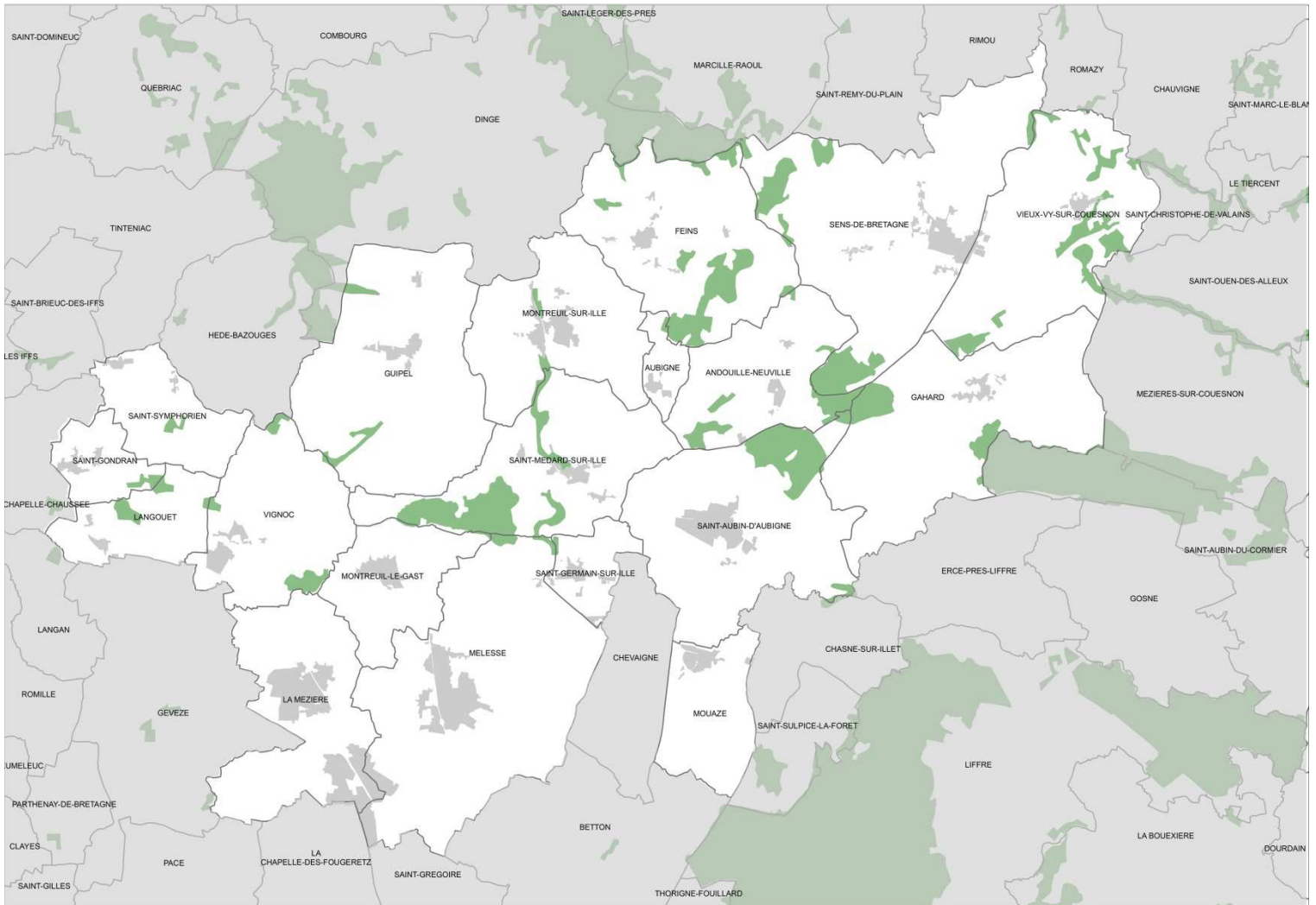


Sommaire

1. LE CONTEXTE GEOGRAPHIQUE	7
1.1 Situation du territoire	7
1.2 Le contexte administratif	7
2. DIAGNOSTIC SOCIO DEMOGRAPHIQUE	10
2.1 La population des communes	10
2.2 Le parc de logements	26
2.3 Le marché de l'habitat	29
2.4 Les populations spécifiques	39
2.5 Les enjeux sociodémographiques et les projections de croissance	41
3. L'ECONOMIE DU TERRITOIRE	44
3.1 Les grandes caractéristiques de développement économique du territoire	44
3.2 La géographie de l'emploi	51
3.3 Le foncier d'activité	58
3.4 Le commerce	64
3.5 Un territoire engagé dans l'économie sociale et solidaire	67
3.6 Cap Malo et la Route du Meuble	67
3.7 L'économie agricole	68
3.8 Les enjeux économiques	74
4. LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS	75
4.1 La dépendance à la voiture individuelle	75
4.2 Les déplacements domicile/travail	77
4.3 Le réseau de voirie	81
4.4 Les transports en commun	84
4.5 Les modes doux	88
4.6 L'inventaire des stationnements mutualisés	92
4.7 Les enjeux déplacements du PLUI	96
5. LES EQUIPEMENTS	97
5.1 Le niveau d'équipements du territoire	97
5.2 Les autres équipements de proximité	102
5.3 Les équipements structurants	104
5.4 Les pratiques des habitants	105
6. L'AMENAGEMENT NUMERIQUE DU TERRITOIRE	106
7. LE PATRIMOINE BÂTI ET L'ARCHEOLOGIE	107
7.1 Le patrimoine archéologique	107
7.2 Les monuments historiques et sites inscrits	107
7.3 Le patrimoine bâti traditionnel	108
8. ANALYSE DU TISSU BÂTI ET DU DEVELOPPEMENT URBAIN	118
8.1 Les bourgs traditionnels	118
8.2 Les grandes propriétés : manoirs et châteaux	122

8.3	Les hameaux et les écarts	123
8.4	Les lotissements d'après-guerre	123
8.5	Les lotissements contemporains	124
9.	ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES PASSEE	126
10.	ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN	131
10.1	Les tissus urbains mutables	131
10.2	La démarche d'analyse des capacités de densification et de mutation du foncier à travers le programme d'action foncière	132
10.3	La part de production de logements réalisés en renouvellement urbain sur les 10 derniers années	135

Le territoire du Val d'Ille-Aubigné



Préambule

Le Val d'Ille-Aubigné est une intercommunalité composée de 19 communes située dans le Nord du département d'Ille-et-Vilaine. Elle intègre l'aire urbaine de Rennes ainsi que le Pays de Rennes. A ce titre elle est soumise aux dispositions du SCOT du Pays de Rennes.

La mise en place de l'intercommunalité a été préparée tout au long de l'année 2016, en associant les élus municipaux et les personnels des services, pour construire le projet de développement du territoire pour les trois prochaines années. Les valeurs et les principes d'action qui ont guidé le projet communautaire visent à proposer ;

- une intercommunalité solidaire au service de l'intérêt général du territoire et de tous les habitants, solidaire au service de ses communes membres travaillant de manière coopérative.
- Une intercommunalité dynamique, assurant un développement harmonieux du territoire, ouverte à l'innovation, développant les coopérations nécessaires avec les autres Communautés de communes du Pays de Rennes, en partenaire reconnu du Département et de la Région Bretagne ;
- Une intercommunalité assurant une gestion attentive dans une gouvernance en toute transparence ;
- Une intercommunalité, à l'écoute, dans une démarche de démocratie participative, associant les communes, les habitants et les forces vives du territoire dans la définition de ses orientations et dans leur mise en œuvre.

Le projet de territoire prend appui sur les fondamentaux construits ces dernières années, et qui, maintenant, caractérisent et identifient le territoire. Parmi ces fondamentaux certains concernent directement la planification urbaine ; permettre l'accueil des familles avec une offre d'habitat et des services adaptés; favoriser la transition énergétique et écologique, la valorisation de l'environnement, développer de nouveaux projets économiques, une offre d'équipements sportifs structurants, une offre de services de transports alternatifs à la voiture solo, favoriser le maintien des commerces de proximité.

Dans la mise en œuvre de ce projet de territoire, la prise de compétence PLUi par la communauté lui a permis de disposer d'un puissant outil mais aussi d'un espace de débat autour du projet d'aménagement et de développement durable. Sur la base d'un diagnostic exhaustif que nous présentons ci-après, d'un état initial de l'environnement, les choix qui ont été faits sont justifiés au regard des objectifs initiaux des contraintes supra communales et des impacts sur l'environnement.

1. LE CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

1.1 Situation du territoire

Le territoire de la communauté de communes du Val d'Ille-Aubigné est situé dans le nord du département d'Ille et Vilaine en limite de la métropole rennais. Couvrant une superficie de 254 km², il est marqué par un paysage de collines boisées marquant les contreforts Nord du bassin Rennais depuis les collines de Becherel jusqu'aux collines de Saint-Aubin-d'Aubigné.

Le territoire est composé de 19 communes : Andouillé-Neuville, Aubigné, Feins, Gahard, Guipel, Langouët, La Mézière, Melesse, Montreuil-le-Gast, Montreuil-sur-Ille, Mouazé, Saint-Aubin d'Aubigné, Saint-Germain-sur-Ille, Saint-Gondran, Saint-Médard-sur-Ille, Saint-Symphorien, Sens-de-Bretagne, Vieux-Vy-sur-Couesnon, Vignoc.

Parmi celles-ci, deux dépassent les 5000 habitants, et sept ont une population inférieure à 1000 habitants. Le territoire est ainsi marqué par un caractère rural malgré la présence de la métropole rennais et son attractivité sur le territoire, qui se ressent notamment à travers les déplacements domicile travail.

1.2 Le contexte administratif

L'intercommunalité

Mise en place depuis le 1er janvier 2017, la communauté de communes est issue de l'application des dispositions de la loi NOTRe. La communauté de communes du Val d'Ille a été étendue aux communes d'Andouillé-Neuville, Aubigné, Feins, Gahard, Montreuil-sur-Ille, Mouazé, Saint-Aubin-d'Aubigné, Sens-de-Bretagne et Vieux-Vy-sur-Couesnon. Elle prend alors le nom de « communauté de communes Val d'Ille-Aubigné » avec 19 communes.

Le pays de Rennes

Le pays est une catégorie administrative française d'aménagement à caractère géographique désignant un territoire présentant une « cohésion géographique, économique, culturelle ou sociale, à l'échelle d'un bassin de vie ou d'emploi » permettant d'exprimer « la communauté d'intérêts économiques, culturels et sociaux de ses membres ». Ce statut a été créé en 1995 par la Loi d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire (LOADT), dite Loi Pasqua du 4 février 1995, renforcé par la LOADDT (dite Loi Voynet) du 25 juin 1999.

Le Pays de de Rennes est aujourd'hui constitué de 77 communes qui appartiennent à quatre EPCI :

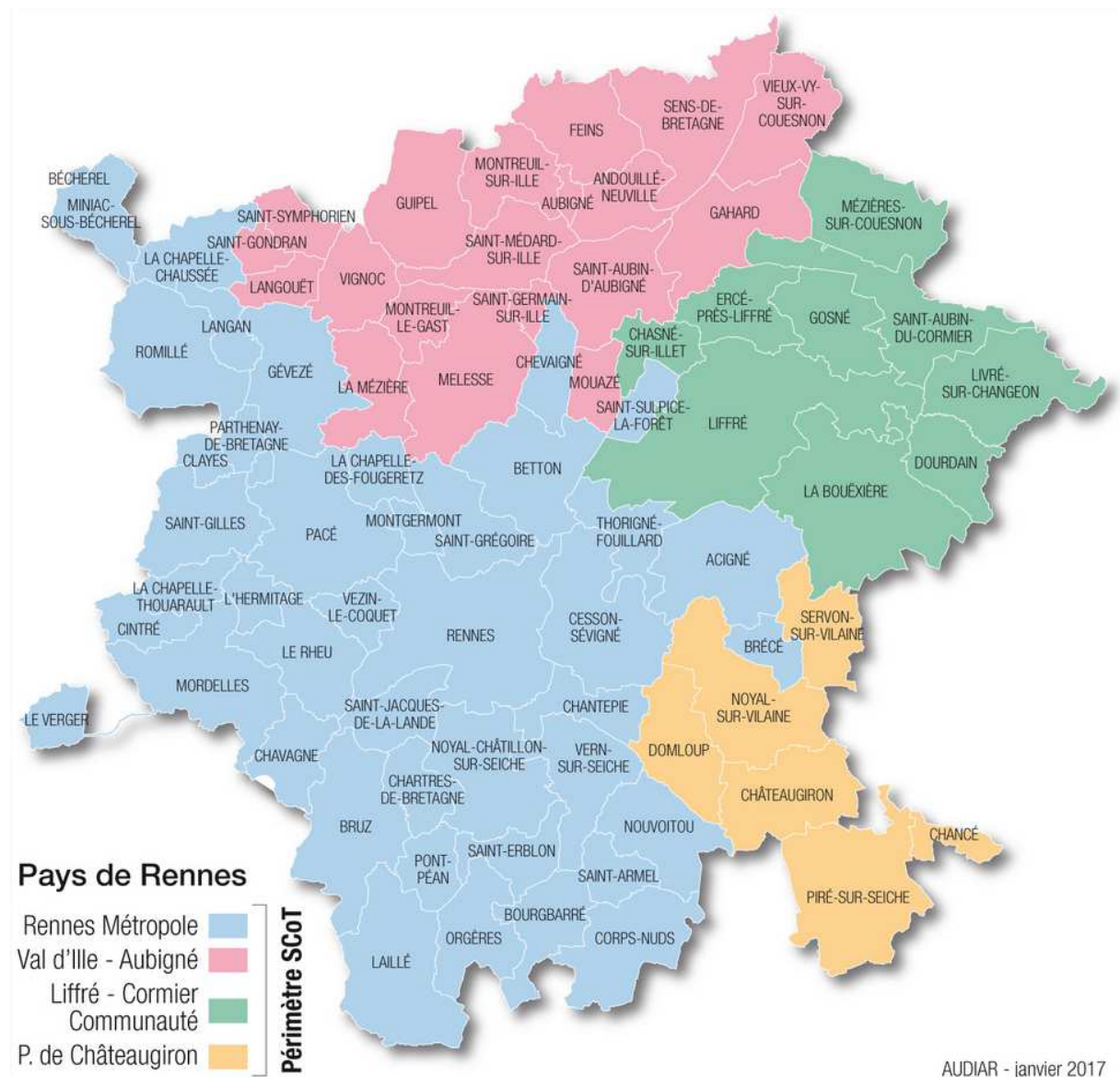
- La communauté de communes du Pays de Châteaugiron,
- la communauté de communes Liffré - Cormier communauté,
- Rennes Métropole
- la communauté de communes Val d'Ille - Aubigné.

Le territoire du pays est couvert par un Schéma de cohérence territoriale (SCoT) approuvé en mai 2015.

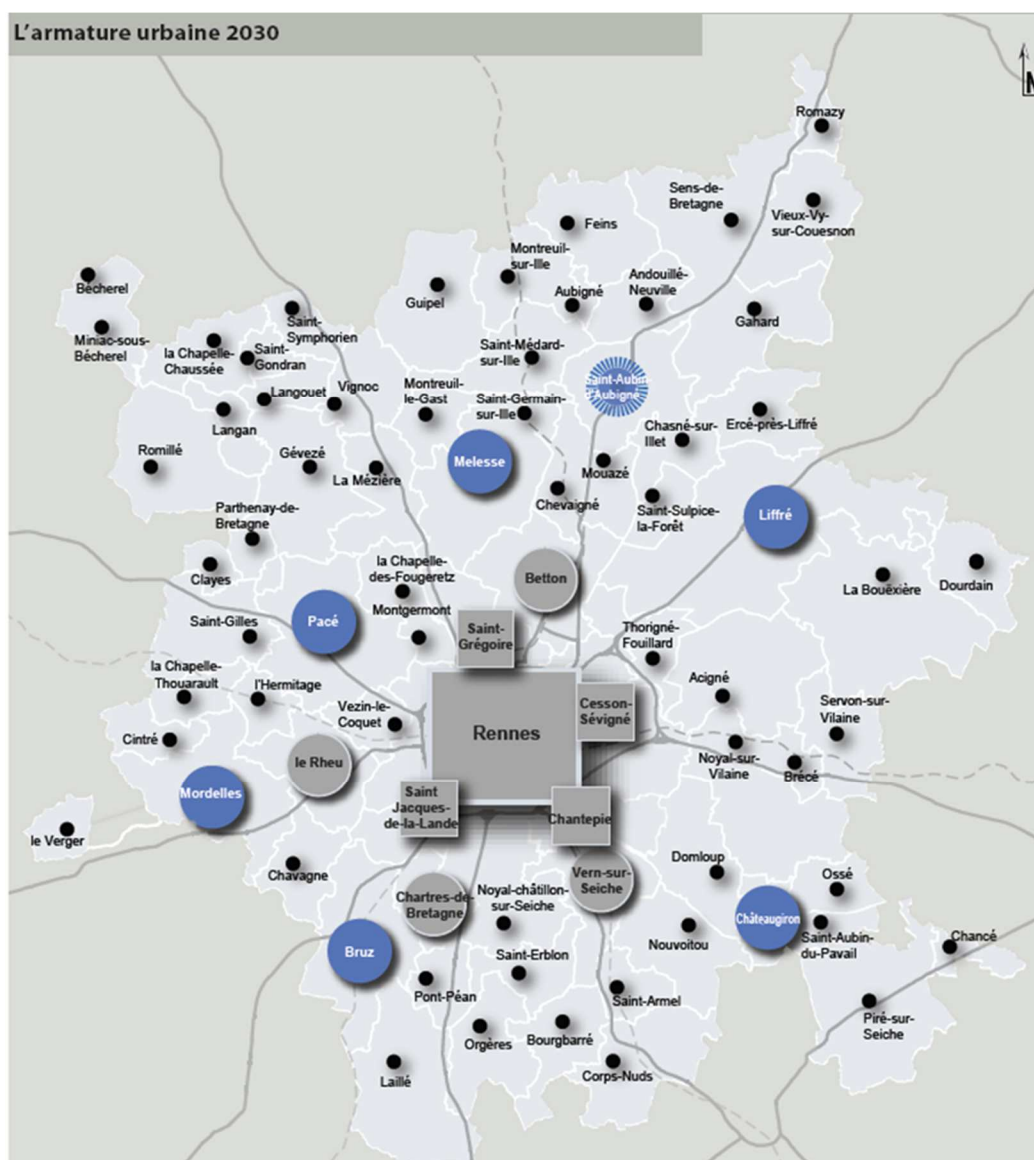
L'aire urbaine

L'aire urbaine est une notion utilisée par l'Insee pour appréhender et décrire l'organisation urbaine de la France. Une aire urbaine est, selon la définition de l'Insee, un ensemble continu et sans enclave formé par un pôle urbain (unité urbaine offrant plus de 10 000 emplois) et par sa couronne périurbaine, c'est-à-dire les communes dont 40 % de la population active résidente ayant un emploi travaille dans le pôle urbain.

L'aire urbaine de Rennes compte 77 communes. En 2015, ses 719 840 habitants la place en 10ème position des 354 aires urbaines françaises. Il s'agit de la 3e aire urbaine la plus attractive de France en croissance de population.



Un territoire multi-polarisé



Le territoire de la CCVIA est un territoire multipolarisé autour de 3 polarités principales dont la population est supérieure à 3 000 habitants : Melesse, la Mézière et Saint-Aubin d'Aubigné.

Le SCoT pose le principe d'une armature urbaine à l'échelle du Pays de Rennes censée répondre aux besoins de proximité. Ainsi, la commune de Melesse est définie comme un pôle structurant de bassin de vie, la commune de Saint-Aubin d'Aubigné comme un pôle structurant en devenir et les communes de la Mézière et de Montreuil-sur-Ille comme des pôles d'appui de secteur.

2. DIAGNOSTIC SOCIO DEMOGRAPHIQUE

2.1 La population des communes

Le territoire du Val d'Ille Aubigné s'inscrit dans une dynamique périurbaine forte dans le sillage d'une métropole rennaise en plein développement.

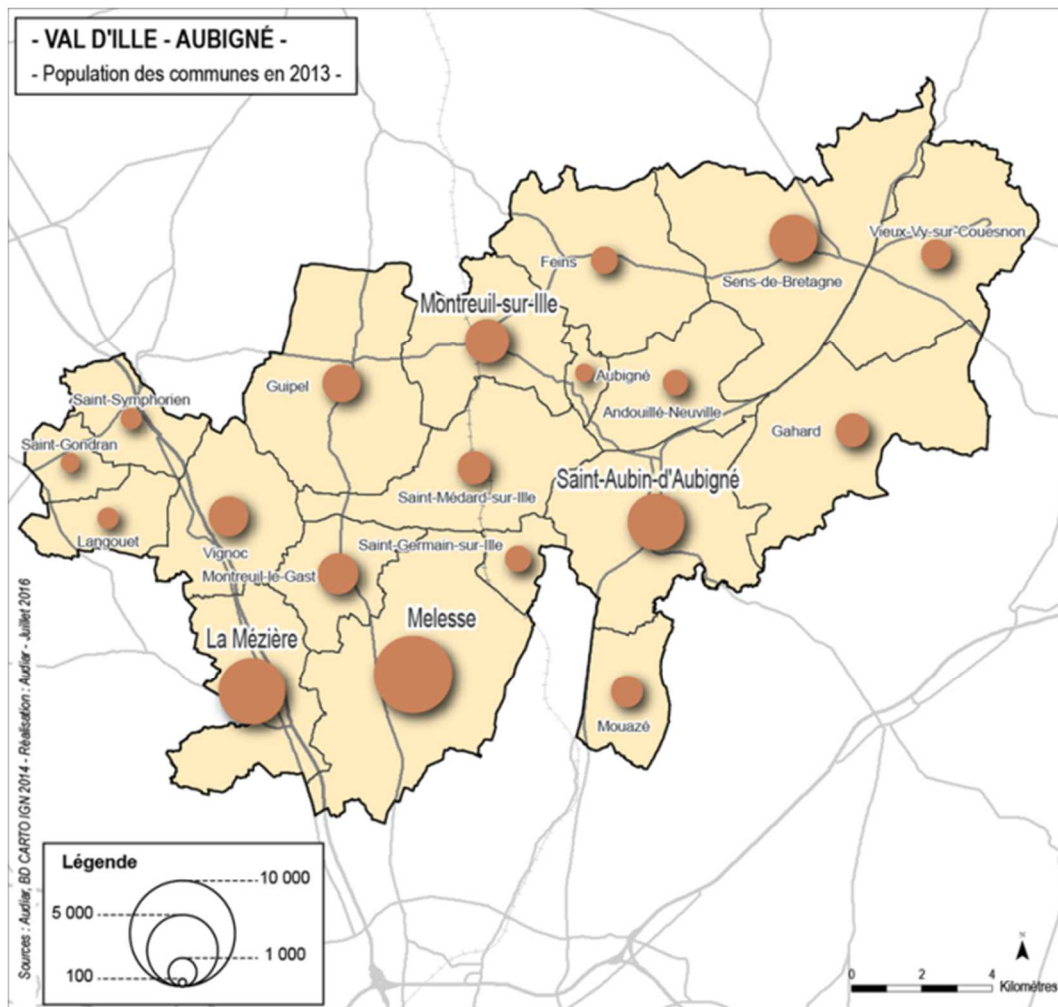
Avec ces 34929 habitants en 2015, le territoire connaît une croissance soutenue en lien avec le développement des couronnes de la capitale régionale. Cette périurbanisation se déploie dans un territoire à l'origine rurale, de manière différenciée sur le territoire et est venue heurter une structure bâtie rurale qui avait peu évolué depuis la fin des années 50. Selon la distance de la ville-centre et des grandes voies de communication, le territoire a connu des vagues successives d'urbanisation que l'on identifie facilement dans les communes. Ces phénomènes ont amené une répartition de la population assez contrastée et une modification en profondeur de l'armature urbaine traditionnelle basée autrefois sur les cantons et leur chef-lieu.

Longtemps subi, le développement péri-urbain du territoire doit désormais être pensé et mis en projet avec à la clé, une recomposition autour d'une nouvelle armature, autour des zones d'emploi et des équipements de rang supérieur ainsi que des points stratégiques pour les déplacements comme le sont les pôles d'échange.

La lecture de la démographie actuelle du territoire laisse apparaître un déséquilibre Nord-Sud avec les deux pôles urbains majeurs et voisins que sont la Mézière et Melesse (respectivement 4644 et 6116 habitants). Ce déséquilibre ne s'explique par aucune rupture géographique tangible et significative à l'échelle du territoire. Pour comprendre il faut élargir la vision à l'échelle de l'aire urbaine rennaise. Il est alors possible d'observer que la couronne rennaise se détache sensiblement autant en matière de densité que de poids de population.

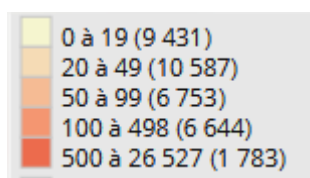
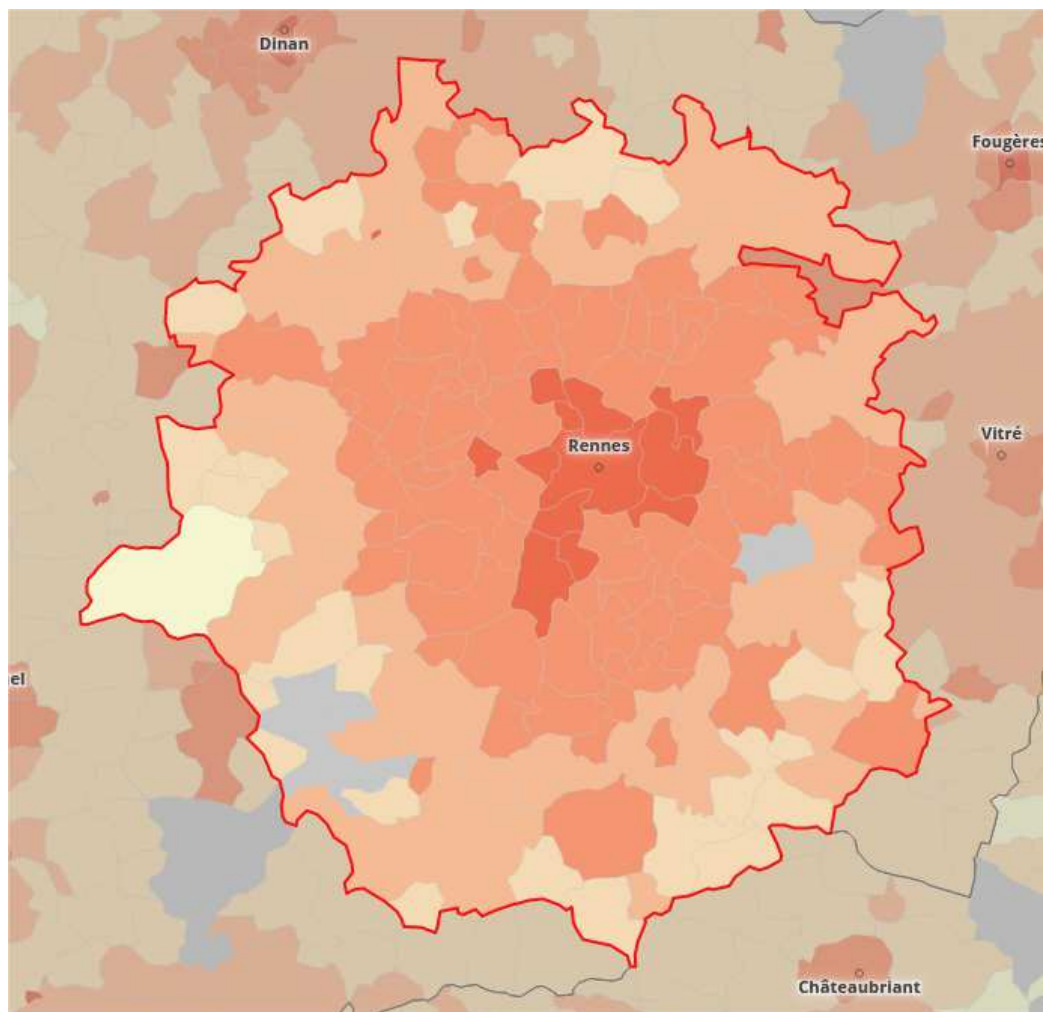
De fait, les plus fortes croissances se sont portées d'abord vers les communes les plus proches de Rennes. A la manière d'une vague, la partie sud du territoire a connu un développement plus précoce.

Aujourd'hui, les trois principales villes (Melesse, La Mézière et Saint-Aubin) comptent 14 345 habitants soit près de la moitié de la population de communauté de communes.



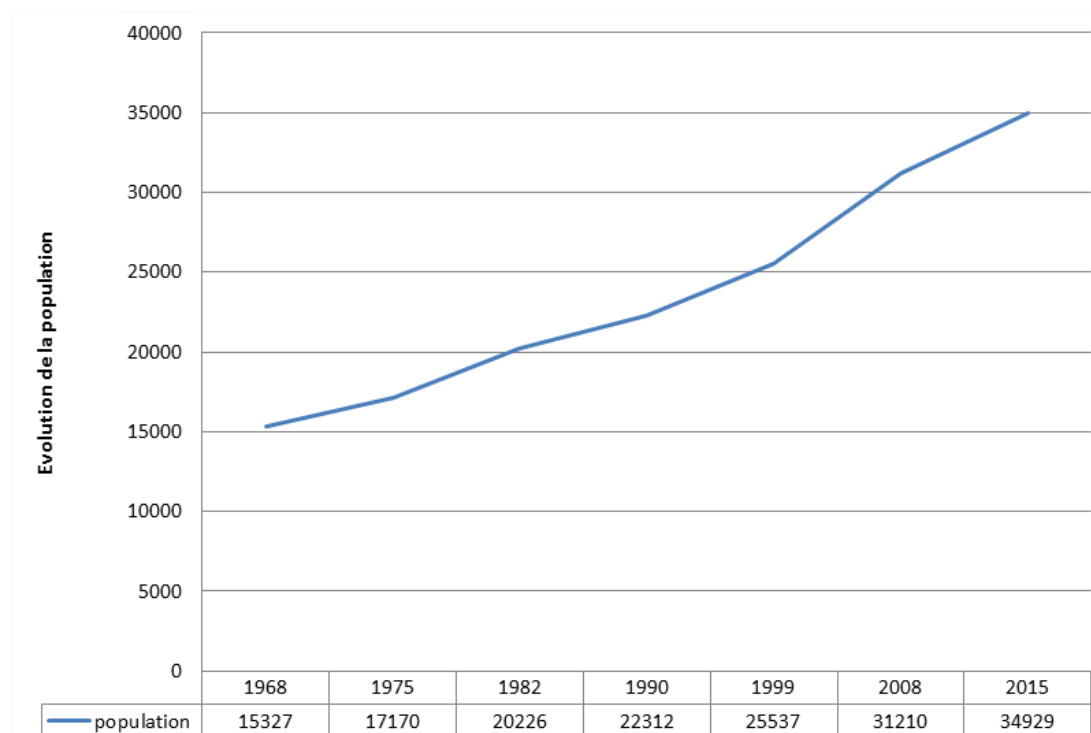
	2014	2009	1990	1990 - 2014	%	%
Montreuil-le-Gast	1923	1915	1580	22	22	0
Andouillé-Neuville	848	772	423	100	100	10
Aubigné	489	240	237	106	106	104
Feins	937	798	655	42	42	17
Gahard	1398	1221	890	57	57	14
Guipel	1712	1538	1283	33	33	11
Langouet	594	553	454	31	31	7
Melesse	5904	5489	4675	26	26	8
La Mézière	4595	4268	2142	115	115	8
Montreuil-sur-Ille	2249	2104	1418	59	59	7
Mouazé	1299	979	809	61	61	33
Saint-Aubin-d'Aubigné	3487	3279	2170	61	61	6
Saint-Germain-sur-Ille	895	902	690	29	29	-1
Saint-Gondran	534	523	464	15	15	2
Saint-Médard-sur-Ille	1352	1297	1040	30	30	4
Sens-de-Bretagne	2537	2452	1393	82	82	3
Saint-Symphorien	659	627	319	107	107	25
Vieux-Vy-sur-Couesnon	1150	1095	860	33	33	5
Vignoc	1811	1806	887	104	104	0
	34373	31758	22398	53 %	53 %	8 %

Densité moyenne de population (hab/km²) en 2015- Aire urbaine



Une croissance soutenue

Le territoire est marqué par une croissance continue de la population depuis plus de 50 ans. Entre 1962 et 2013, la croissance démographique est très importante avec un taux de croissance annuel moyen annuelle de 2,24.



Population sans double compte Source Insee

En 50 ans, la population du Val d'Ille a plus que doublé, passant de 15 000 à près de 34 929 habitants en 2015. Cette progression est remarquable. Elle est supérieure à celle des territoires voisins au cours de la même période. Ainsi quand la communauté de communes voyait sa population multipliée par 2,24, le département n'enregistrait que 1,66, l'agglomération rennaise 2,09 et le reste de la couronne de l'aire urbaine rennaise 1,9.

Ces dernières années, entre 2009 et 2014, le taux de variation annuelle est 1.49% en moyenne. Cette croissance a été majoritairement portée par le solde naturel (+1574 personnes). Le solde migratoire affiche également un résultat positif (+876 personnes).

Cette forte croissance démographique, dans un territoire déjà très dynamique (l'aire urbaine de Rennes est au troisième rang pour sa croissance démographique depuis 1975 derrière celles de Toulouse et Montpellier) a impacté le profil de la population du Val d'Ille Aubigné.

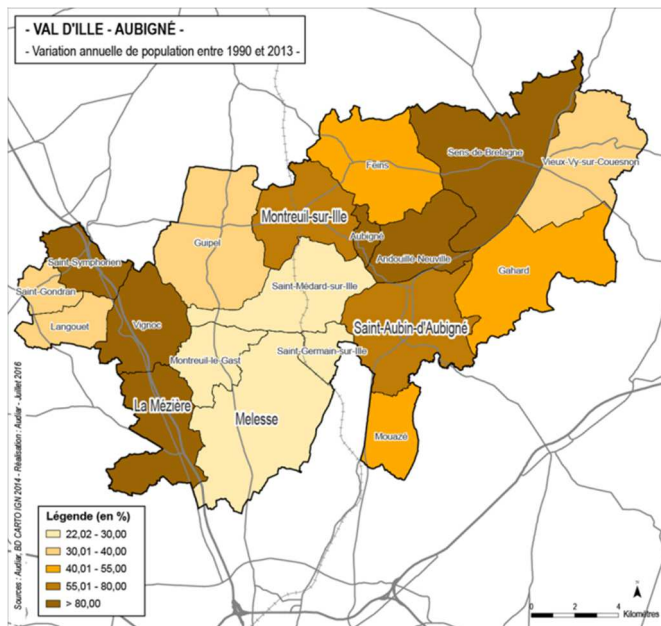
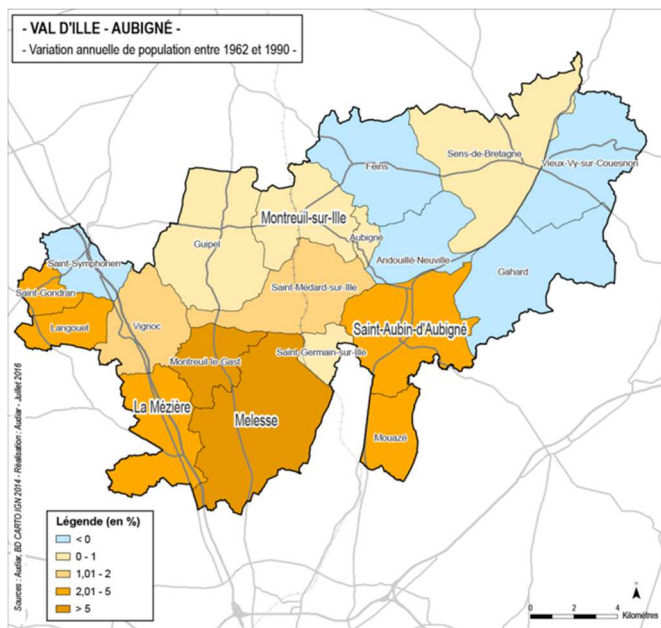
Une croissance différenciée

Cet essor démographique s'est opéré en deux temps. Les communes situées au sud du territoire communautaire ont vécu plus tôt un accroissement de population. Il en a été de même pour les communes de taille plus importante, aujourd'hui pôles structurants ou pôles d'appui au Scot du pays de Rennes. A l'inverse, les communes de petite taille ou situées en partie nord ou est du territoire

communautaire ont dans un premier temps enregistré une stabilité démographique, voire une baisse, avant d'opérer un rattrapage à partir des années 1990.

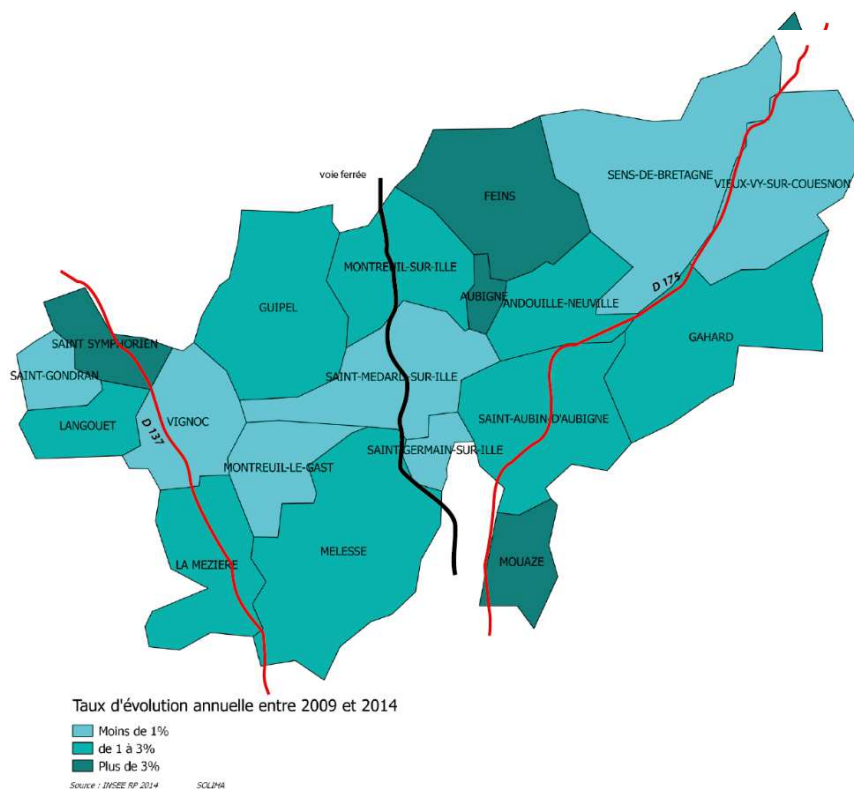
Sur un temps long, les disparités de croissance entre les communes semblent s'accroître malgré une croissance qui reste forte de 8% entre 2009 et 2014. En effet, 10 communes ont une croissance inférieure à la moyenne avec pour certaines, à l'image de Montreuil-le-Gast, Saint-Germain-sur-Ille et Vignoc, une croissance proche de 0, voire négative. Seul Aubigné double sa population sur cette même période.

Les variations annuelles de population depuis les années 60



Cette évolution démographique se décline sur les dernières périodes de manière spécifique. En effet, lorsqu'on regarde la période 1999-2014, les taux d'évolution de la population sont très élevés sur la partie nord de l'EPCI et le long de la RD 137.

Toutefois sur la période récente 2009 – 2014, les taux d'évolution les plus importants sont dispersés sur le territoire de la Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné.



Le ralentissement se retrouve notamment sur les communes d'Andouillé-Neuville et Aubigné qui maintiennent tout de même un rythme de croissance soutenu, soit respectivement +3,5% et +4,9% entre 1999 et 2014. Cependant, sur la période 2009-2014, la commune d'Andouillé-Neuville adopte un rythme de croissance plus modéré : +1,9% entre 2009 et 2014.

Pour les communes de Sens-de-Bretagne et Vignoc, le ralentissement est très marqué. Si leur rythme de croissance reste élevé sur le long terme (+3,5% et +3,4% entre 1999 et 2014), celui-ci a baissé de manière notable sur les 5 dernières années pour atteindre +0,7% à Sens-de-Bretagne et +0,1% à Vignoc entre 2009 et 2014.

Certaines communes avec un rythme d'évolution peu élevé entre 1999 et 2009 connaissent au contraire une accélération de leur croissance démographique. Les communes de Langouët et Melesse, avec des rythmes de croissance plutôt faibles, montrent des résultats encourageants : +1,4% et +1,5% entre 2009 et 2014. Les communes de Guipel et Feins connaissent également une accélération et se détachent notamment sur ces 5 dernières années : +2,2% et +3,3%.

L'évolution la plus nette s'observe à Mouazé avec un taux d'évolution annuelle passé de +0,7% par an entre 1999 et 2009 à +2,3% entre 1999 et 2014. La commune a en effet accueilli 321 nouveaux habitants en seulement 5 ans soit la croissance la plus soutenue (+5,8%) entre 2009 et 2014.

La commune de Saint-Symphorien, dont le rythme d'évolution de la population était déjà notable, montre également une croissance de plus en plus soutenue : de +2,4% entre 1999 et 2009 à +3,1% entre 1999 et 2014.

Une croissance majoritairement portée par le solde naturel

Entre 2009 et 2014, la croissance démographique de l'ensemble du territoire de l'intercommunalité est majoritairement portée par le solde naturel¹ (+ 1 574 personnes). Le solde migratoire² affiche également un résultat positif (+ 876 personnes) sur la même période.

Toutes les communes connaissent un nombre de naissances plus élevé que le nombre de décès. La part du solde naturel reste toutefois très variable selon les communes. Ainsi, certaines communes affichent, sur ces 5 années, un solde migratoire négatif ou proche de l'équilibre :

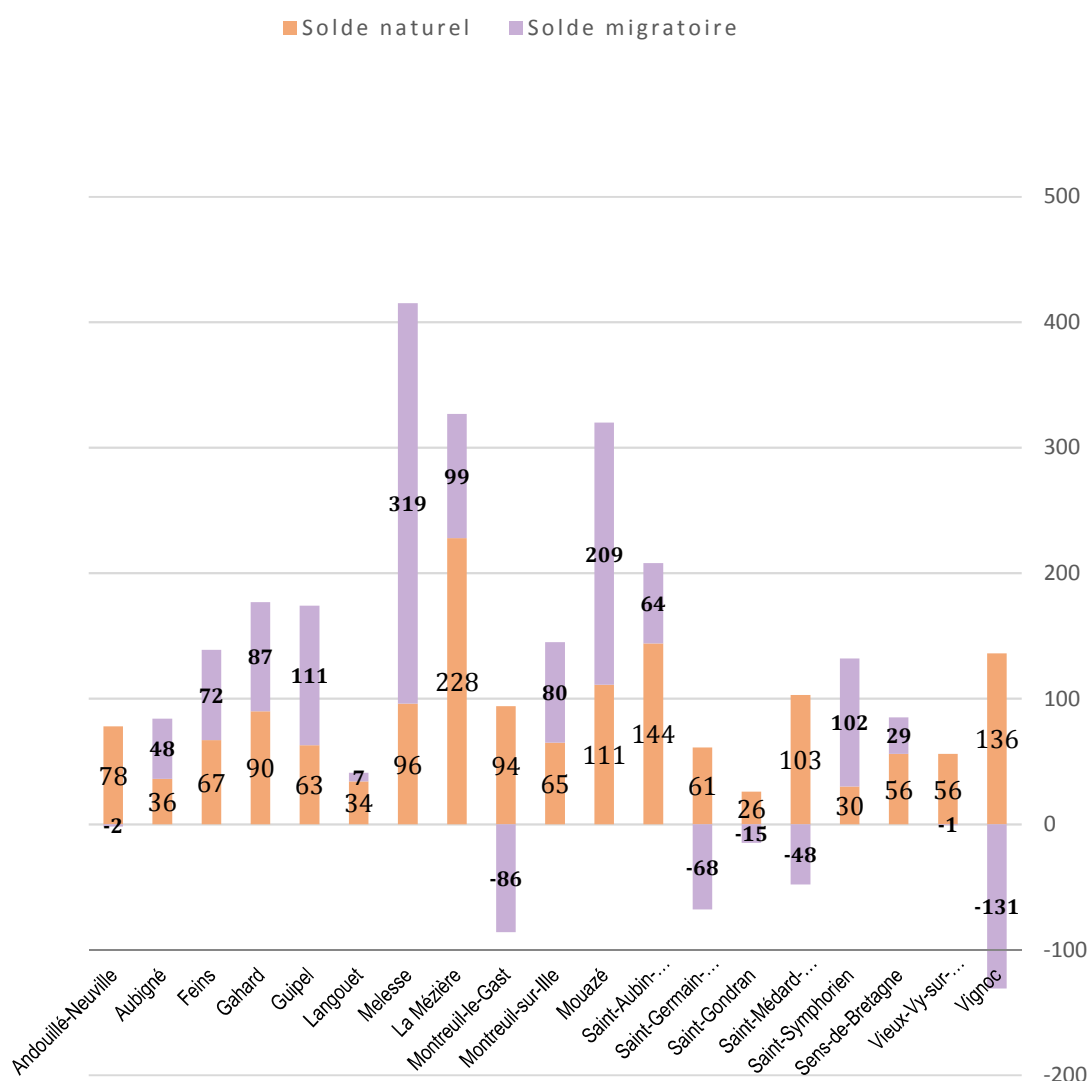
- Vignoc : -131 personnes,
- Montreuil-le-Gast : -86 personnes,
- Saint-Médard-sur-Ille : -48 personnes,
- Saint-Gondran : -15 personnes,
- Andouillé-Neuville : - 2 personnes,
- Vieux-Vy-sur-Couesnon : -1 personne.

On note également que malgré un solde naturel de +61 personnes, la commune de Saint-Germain-sur-Ille perd 7 habitants du fait d'un solde migratoire négatif.

¹ Le solde naturel correspond à la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès.

² Le solde migratoire correspond à la différence entre le nombre d'arrivées et le nombre de départs.

Solde naturel et solde migratoire entre 2009 et 2014 Source : Insee



Une population plutôt jeune et active,

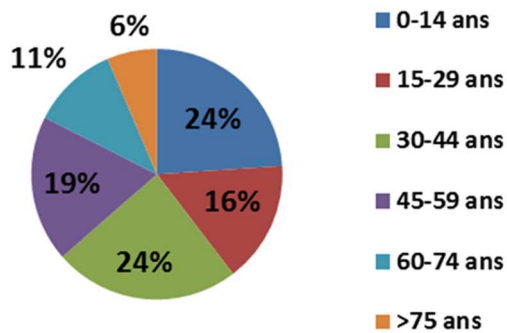
Au regard des dynamiques urbaines qui ont impacté le territoire depuis le début des années 1960, on constate de nombreuses disparités relatives à la composition des implantés sur le Val d'Ille Aubigné.

L'évolution de la structure par âge montre une présence importante des plus jeunes. Les moins 14 ans représentent ici près d'un habitant sur 4 (contre un sur 5 en moyenne dans l'aire urbaine). Si la part des 15-29 ans apparaît ici plus réduite, c'est parce que la communauté accueille moins d'étudiants, en tout cas beaucoup moins de la ville de Rennes. En revanche, les jeunes adultes sont ici en nombre. Ils représentent près d'un habitant sur 4. La communauté de communes enregistre également un taux

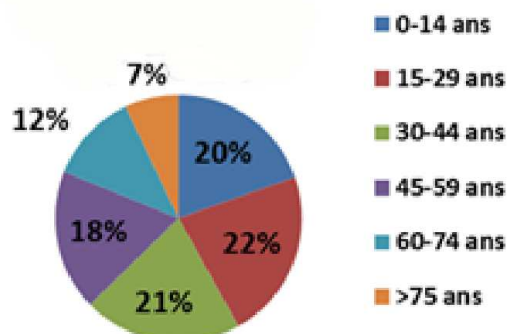
important de naissances, (1,5% de la population, soit 0,2 de plus que la moyenne de l'aire urbaine) avec de taux plus élevés au nord et à l'est de l'espace communautaire.

Au sein du Val d'Ille Aubigné, les jeunes sont plus présents le long de l'axe Rennes St Malo ou au centre du territoire. L'indice de jeunesse³ illustre cette caractéristique et montre les écarts importants entre communes. On note une certaine tendance au vieillissement de la population, avec une hausse continue des plus de 60 ans et une augmentation de la tranche d'âge des 45-59 ans qui annonce un vieillissement à venir et donc de nouveaux besoins à quantifier et qualifier.

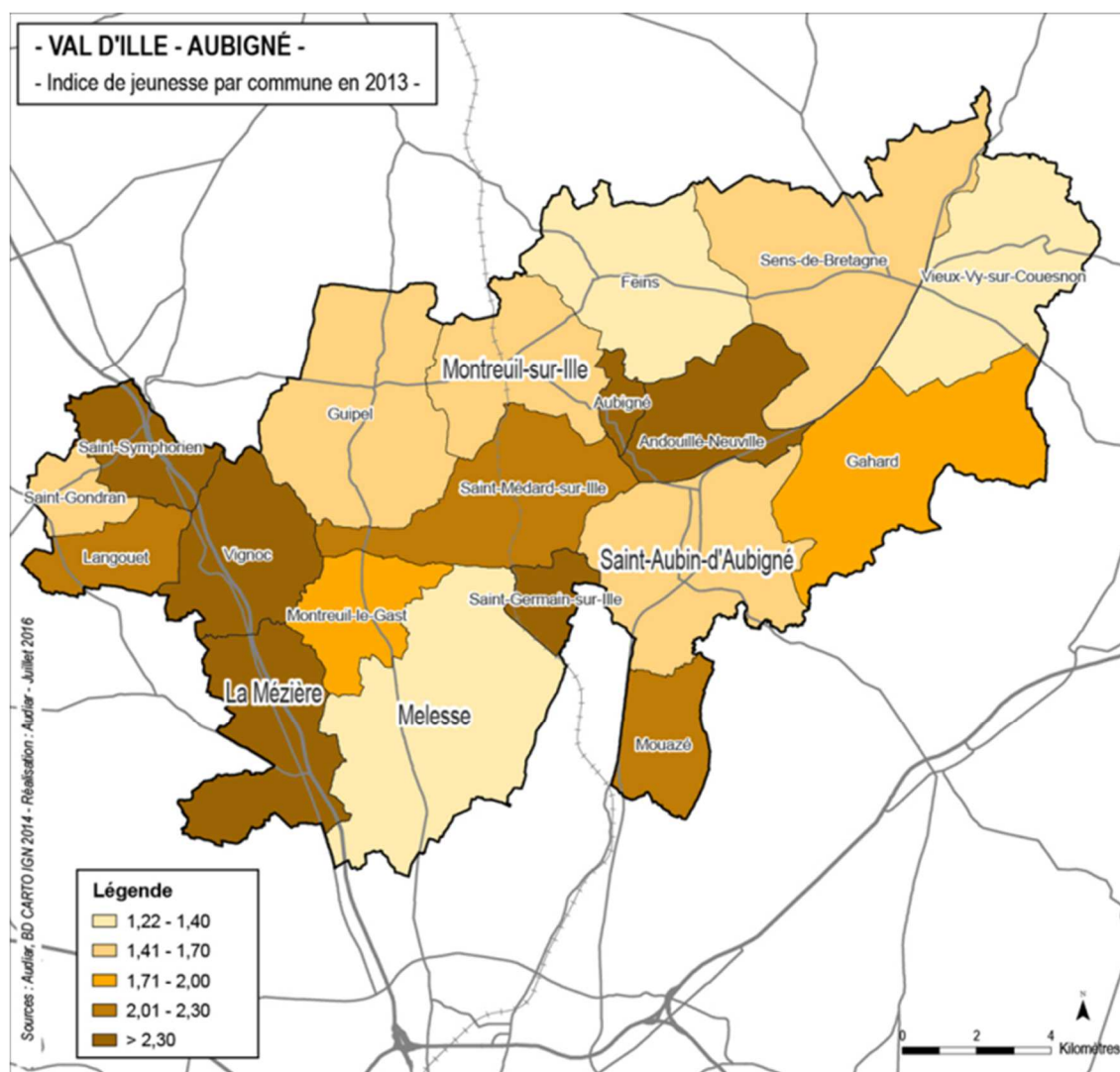
Age de la population du Val d'Ille Aubigné



Age de la population de l'aire urbaine



³ Ratio des moins de 20 ans / plus de 60 ans.



Une population familiale

La réduction de la taille des ménages constitue une tendance démographique lourde, continue et progressive, constatée sur la plupart des territoires, tant au niveau national, que local. Deux facteurs expliquent principalement ce phénomène : le vieillissement de la population et l'éclatement des familles. Le nombre de personnes seules, principalement des personnes âgées, ou de familles monoparentales ne cesse de progresser.

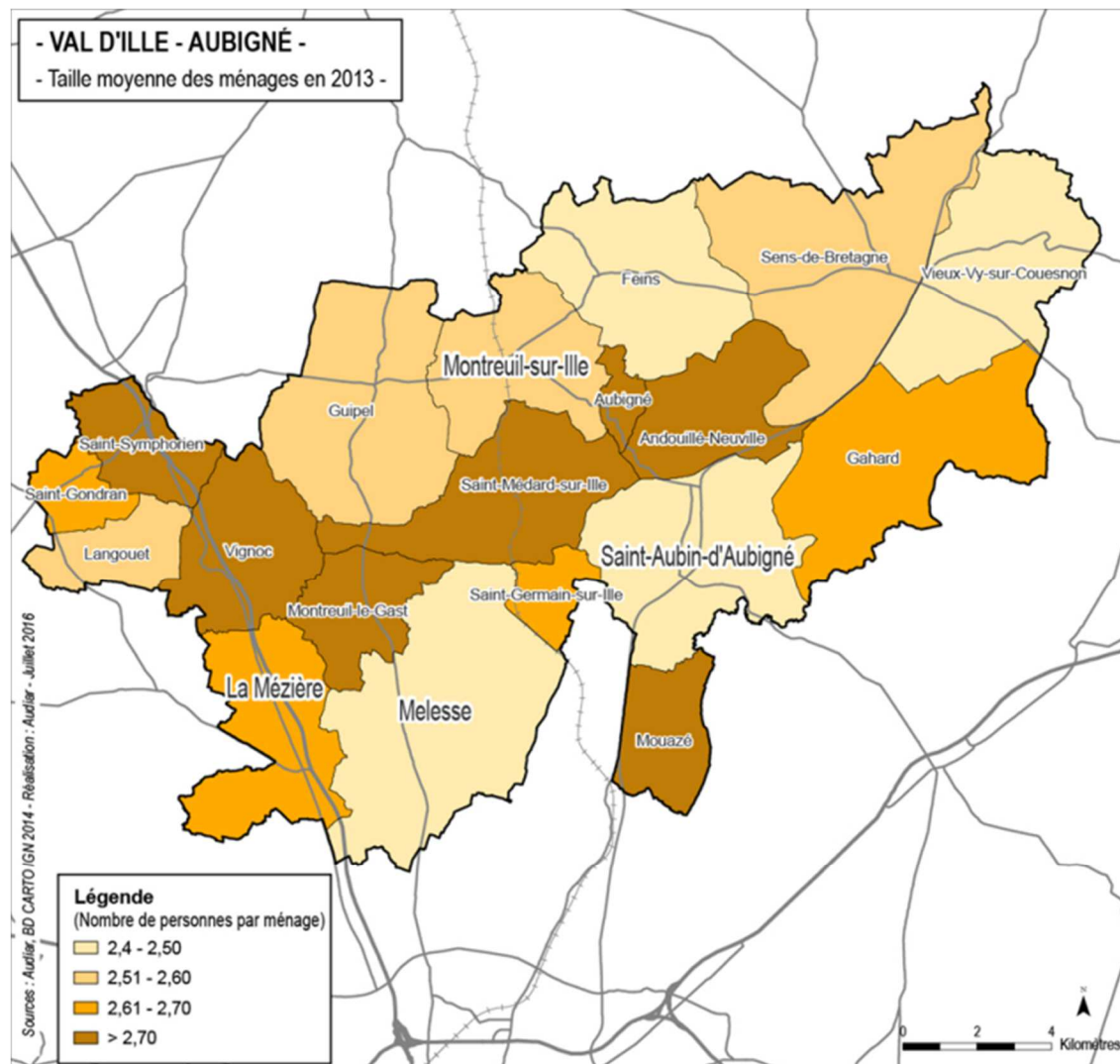
Ce phénomène général, appelé desserrement des ménages, s'applique de façon relativement homogène sur le territoire. Le taux de desserrement des ménages varie ainsi de 2,4 à Saint-Aubin d'Aubigné à 3 à Aubigné.

De manière globale, les communes situées le long de l'axe Rennes/Saint-Malo et au centre de la Communauté de communes Val d'Ille d'Aubigné bénéficient de l'arrivée de nouvelles familles.

Avec 39% de couples avec enfant, les ménages du Val d'Ille Aubigné ont un profil comparable aux ménages des espaces périurbains de la couronne rennaise. Les personnes seules sont ici peu nombreuses. En conséquence, la taille moyenne des ménages est plutôt élevée : 2,6 personnes par ménage contre 2,23 en moyenne dans l'aire urbaine. Au sein du Val d'Ille, les communes à l'ouest ou au centre de la communauté ont une taille moyenne plus élevée.

La réduction de la taille des ménages constitue une tendance démographique lourde, constatée sur la plupart des territoires, tant au niveau national, que local. Le nombre de personnes seules, principalement des personnes âgées, ou des familles monoparentales ne cesse de progresser. Ceci implique, des besoins croissants en logement liés au desserrement des ménages.

Taille moyenne des ménages de la Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné



En 2014, on comptait sur l'ensemble du territoire en moyenne 2,6 personnes par ménage. Ce chiffre, bien qu'ayant légèrement diminué par rapport à 2009, reste relativement élevé au regard des moyennes départementale et régionale (2,2 en 2014 dans les deux cas).

La majorité des communes de l'intercommunalité suit cette tendance en affichant une taille moyenne des ménages en légère baisse ou en stagnation.

Seules cinq communes vont vers une légère augmentation. On compte notamment Aubigné où la taille moyenne des ménages était déjà élevée (de 2,9 à 3,0 entre 2009 et 2014) ainsi que Feins et Vieux-Vy-sur-Couesnon (de 2,4 à 2,5 sur la même période) où la taille moyenne des ménages était la plus faible de l'ensemble du territoire. C'est à Saint-Aubin-d'Aubigné que la taille moyenne (2,4) est la plus faible

en 2014. La commune a pourtant connu une croissance démographique avec un solde migratoire positif, y compris sur les cinq dernières années.

À noter que les communes d'Aubigné et Saint-Symphorien, qui affichent une taille moyenne des ménages élevée (respectivement 3,0 et 2,8), montrent aussi un indice de jeunesse haut ainsi qu'une forte croissance démographique. Cela signifie que ces communes ont accueilli des familles avec enfants.

Tableau : Évolution de la taille des ménages - Source : Insee 2009 et 2014

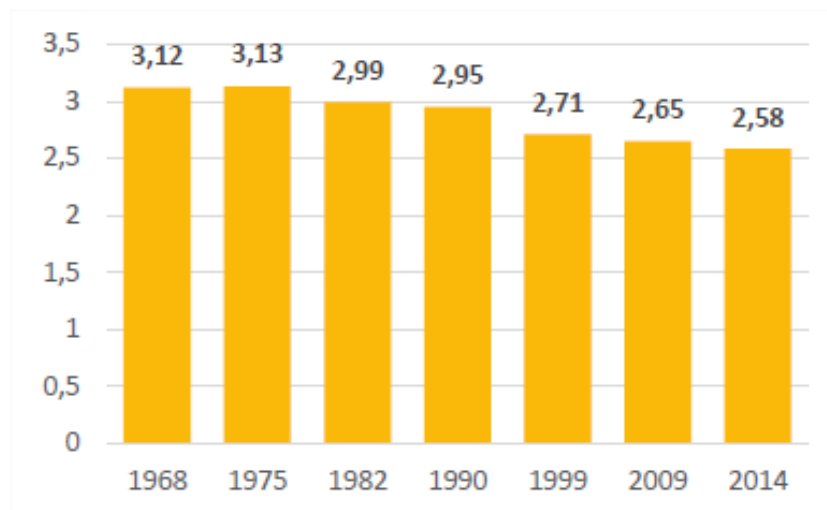
	2009	2014	Évolution 2009-2014
Andouillé-Neuville	2,8	2,7	-3,6%
Aubigné	2,9	3,0	3,4%
Feins	2,4	2,5	4,2%
Gahard	2,6	2,7	3,8%
Guipel	2,5	2,5	0,0%
Langouet	2,6	2,6	0,0%
Melesse	2,6	2,5	-3,8%
La Mézière	2,7	2,6	-3,7%
Montreuil-le-Gast	2,9	2,8	-3,4%
Montreuil-sur-Ille	2,6	2,5	-3,8%
Mouazé	2,7	2,7	0,0%
Saint-Aubin-d'Aubigné	2,5	2,4	-4,0%
Saint-Germain-sur-Ille	2,7	2,6	-3,7%
Saint-Gondran	2,8	2,7	-3,6%
Saint-Médard-sur-Ille	2,8	2,8	0,0%
Saint-Symphorien	2,7	2,8	3,7%
Sens-de-Bretagne	2,6	2,6	0,0%
Vieux-Vy-sur-Couesnon	2,4	2,5	4,2%
Vignoc	2,9	2,8	-3,4%
CCVIA	2,7	2,6	-0,8%

Le territoire est toujours majoritairement composé de familles dont le nombre passe de 9 104 en 2009 à 9 814 en 2014. Il a donc accueilli 710 ménages dont 401 couples avec ou sans enfant(s) en cinq ans. La part de ces ménages tend cependant à diminuer (de 77,2% à 74,5%).

Toutefois, il faut remarquer une augmentation du nombre, et de la part des personnes seules (de 22,8% en 2009 contre 25,5% en 2014). On observe également une augmentation du nombre et de la part des familles monoparentales (de 5,9% à 7,7%) ainsi que du nombre de couples sans enfant.

La population de l'intercommunalité est majoritairement composée de couples avec enfant(s). Leur nombre continue d'augmenter mais leur part tend à diminuer en passant de 41,9% en 2009 à 39,2% en 2014. Le pourcentage reste cependant bien supérieur à celui du département : 27,1% en 2014.

Evolution de la taille des ménages sur l'ensemble du territoire depuis 1968



Une population aux ressources élevées mais inégalement réparties

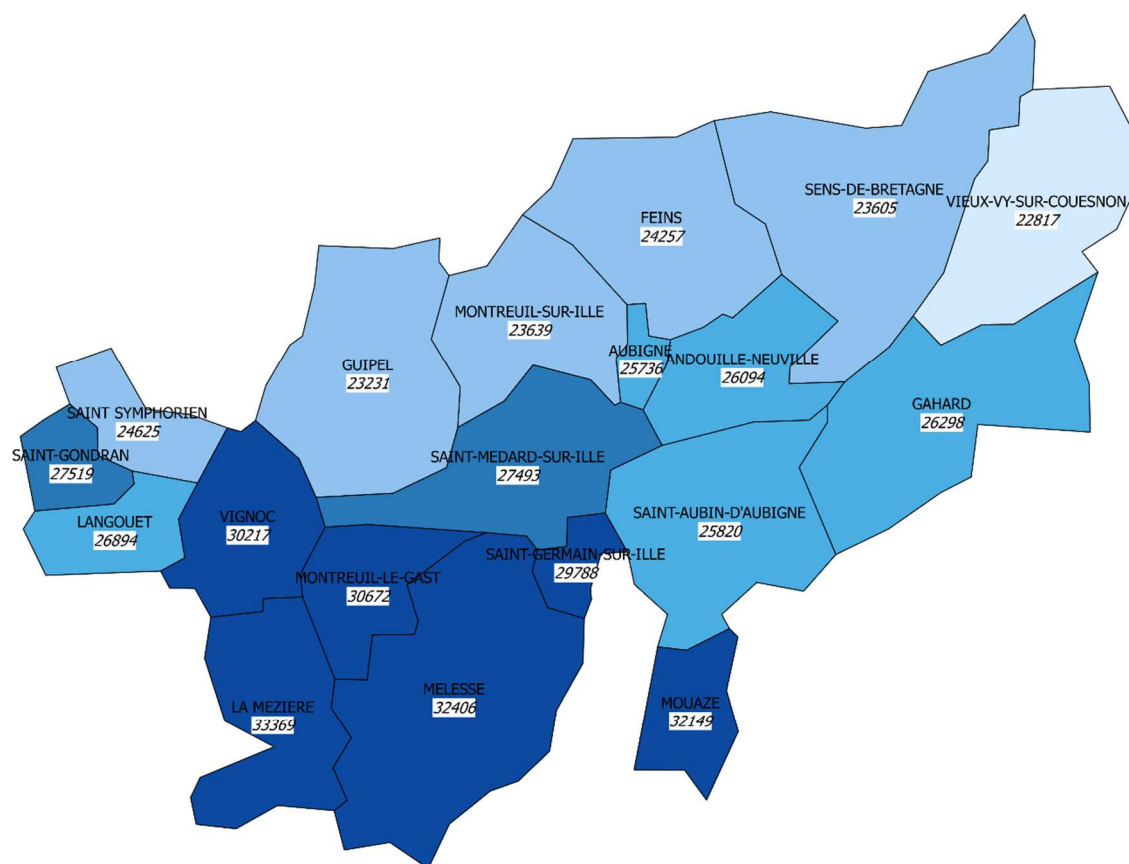
Le territoire de la Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné se caractérise par une population disposant d'un niveau de ressources assez élevé et au-dessus du revenu d'Ille-et-Vilaine. Les indicateurs confirment cette situation favorable.

Le revenu moyen en 2015 des ménages de la Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné est de 28 358 €, soit une augmentation de 15% en 5 ans. Il est supérieur à la moyenne du département (+7,5%) qui est de 26 380 € la même année.

Toutes les communes connaissent une augmentation de leur revenu fiscal moyen. Cependant, la carte montre des disparités importantes entre communes puisque la fourchette de revenus s'échelonne de 22 817 € (Vieux-Vy-sur-Couesnon) à 33 369 € (La Mézière).

Ainsi, 6 communes affichent un revenu moyen supérieur à 29 000 €. Ce sont les communes situées au sud de l'intercommunalité, proches de la métropole rennaise.

Plus on rapproche de Rennes, plus les revenus moyens sont élevés. En parallèle, les communes situées au nord présentent des revenus moyens moins élevés, inférieurs à la moyenne départementale. On note tout de même que le revenu moyen le plus faible reste supérieur à 22 000 €.



Revenu moyen des ménages imposés en 2015

- Moins de 23 000 €
- De 23 000 à 24 999 €
- De 25 000 à 26 999 €
- De 27 000 à 29 000 €
- Plus de 29 000 €

Source : impot.gouv.fr SOLIHA

Cependant, bien que les revenus augmentent, la part des ménages imposés est en baisse et représente 46% de la population du territoire en 2015 (contre 58% en 2010). A titre d'exemple, à Aubigné, où le revenu moyen des ménages est de 25 736 €, la part des ménages imposés est passée de 65% en 2010 à 37% en 2015. C'est la commune de Sens-de-Bretagne qui affiche la part la plus faible de ménages imposés (33%).

La répartition des ménages non imposables présente globalement la même géographie que celle des revenus de référence moyens. La part de foyers non imposables est plus importante dans les communes du nord que dans les communes proches de Rennes.

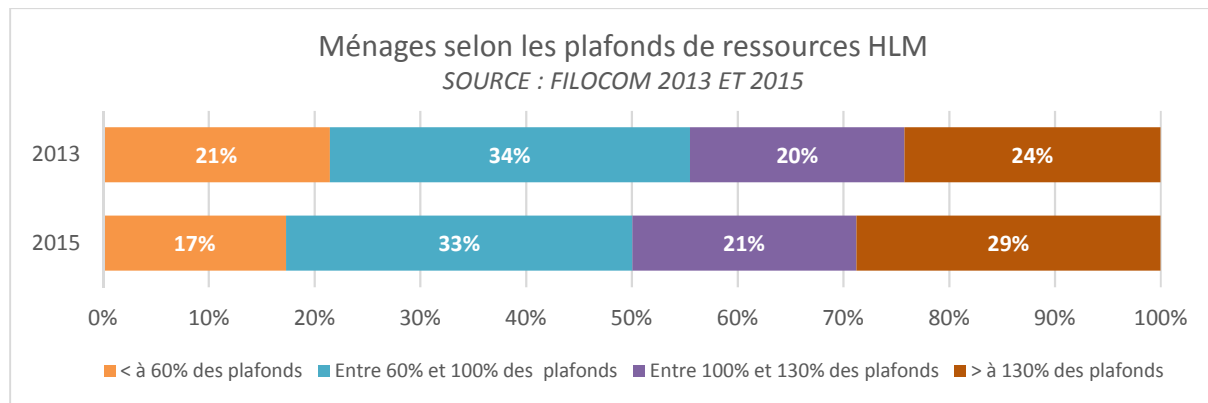
Le revenu de référence moyen des ménages non imposables en 2015 est de 17 617 € à l'échelle de l'intercommunalité, soit une augmentation de +56% en 5 ans. Il est supérieur et ce, dans toutes les communes de l'intercommunalité, au revenu moyen des ménages non imposables à l'échelle départementale qui est de 14 940 €.

Il s'échelonne ainsi de 14 942 € à Saint-Symphorien à 22 021 € à Mouazé.

Les moyennes les plus élevées se retrouvent sur les communes où la taille moyenne des ménages est importante (supérieure à 2,7), à l'exception de Saint-Symphorien qui, avec une taille moyenne des

ménages de 2,8, affiche un revenu de référence moyen des ménages le plus faible de la Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné.

Les indicateurs sur le niveau de vie des habitants de l'intercommunalité montrent des résultats très positifs. Néanmoins, en 2015, la moitié des ménages présentait des revenus inférieurs aux plafonds d'accès au logement HLM.



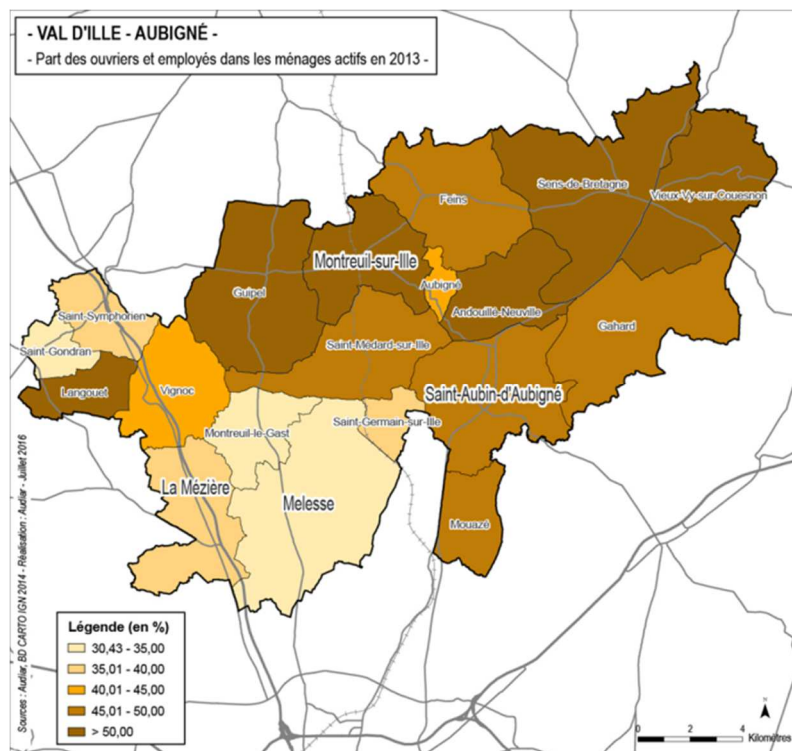
Sur la population de la Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné, 50% des habitants ont des revenus inférieurs aux plafonds PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) contre 55% en 2013. Une tendance à la baisse, même si plus de 6 600 ménages rentrant dans les plafonds PLUS.

Concernant les revenus les plus modestes, 17% des habitants pourraient prétendre à un logement très social, leurs revenus étant inférieurs aux plafonds PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration). La part des « très modestes » est également en baisse par rapport à 2013 (21%).

Parallèlement, on note une augmentation des ménages ayant des revenus supérieurs à 150% des plafonds HLM : de 16% à 19% entre 2013 et 2015.

Une population active majoritairement composée d'employés et de professions intermédiaires

72% de ménages actifs : ce pourcentage est nettement supérieur à la moyenne de l'aire urbaine (65 %) mais également supérieur à celui des couronnes (69%). Des actifs qui ont des caractéristiques socio professionnelles comparables à ceux de l'aire urbaine (44 % d'ouvriers employés, 19% de cadres), mais sont cependant un peu plus aisés que ceux habitants dans le reste de la couronne rennaise. Au sein du Val d'Ille Aubigné, le nord-est apparaît de ce point de vue plus populaire, avec une proportion plus élevée d'ouvriers employés mais aussi plus de retraités.



Une croissance démographique qui devrait perdurer à l'horizon 2033.

La communauté de communes du Val d'Ille-Aubigné a connu depuis 2009 un essor démographique soutenu qui devrait se poursuivre. Les projections à 20 ans à l'échelle de l'aire urbaine de Rennes⁴, prévoient en effet une croissance démographique forte, accompagnée d'un vieillissement de la population. Ainsi, l'aire urbaine de Rennes passerait de 692 000 habitants en 2013 à plus de 850 000 en 2033. Construites sur la base de ce scénario, les prévisions du Scot du Pays de Rennes tablent sur une périurbanisation ralentie mais un maintien des poids de population respectifs au sein de l'aire urbaine. L'objectif visé étant de permettre aux ménages de choisir leur lieu de résidence en limitant la mobilité contrainte tout en contenant la hausse des prix de l'immobilier.

Ces prévisions mettent en évidence des enjeux essentiels pour le Val d'Ille-Aubigné. Quelle part la communauté doit-elle prendre dans l'accueil des nouveaux arrivants ? Au sein de la communauté, quelles communes sont les plus à même d'assurer ce rôle ? Les pôles d'appui ou structurants ou les pôles de proximité ? Pour ces dernières peut-on considérer qu'il existe une taille critique ? Enfin, quels sont les enjeux locaux soulevés par le phénomène de vieillissement auquel n'échappera pas la population du Val d'Ille-Aubigné.

2.2 Le parc de logements

Un parc de logements très individuel et en propriété occupante.

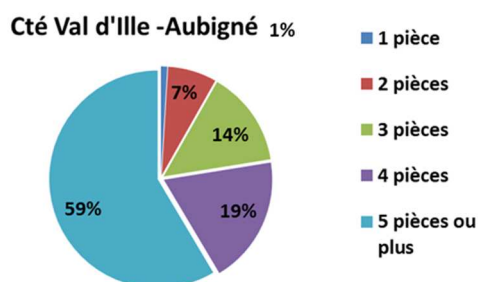
En 2013, on recense 14 489 logements dans le Val d'Ille Aubigné dont 12 951 sont à usage de résidences principales (91%). Les résidences secondaires (3%) sont ici en nombre relativement réduit, ainsi que les logements vacants qui concernent que 6,2% du total mais dont l'évolution est sensible⁵. Par contre, au sein de la Communauté de communes, les logements vacants sont plus nombreux dans les communes au nord-est du territoire (8,14%) qu'au sud-ouest (4,7%).

Evolution du parc de logements							
	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013
Résidences principales	4832	5397	6705	7492	9254	11656	12951
Résidences secondaires	487	755	938	768	602	488	412
Logements vacants	389	438	656	582	440	606	888
Total	5708	6590	8299	8842	10296	12749	14251

Source : Insee

Trois pôles du territoire (Melesse, La Mézière et St-Aubin-d'Aubigné) concentrent presque 6000 logements soit environ 41% des logements de l'EPCI.

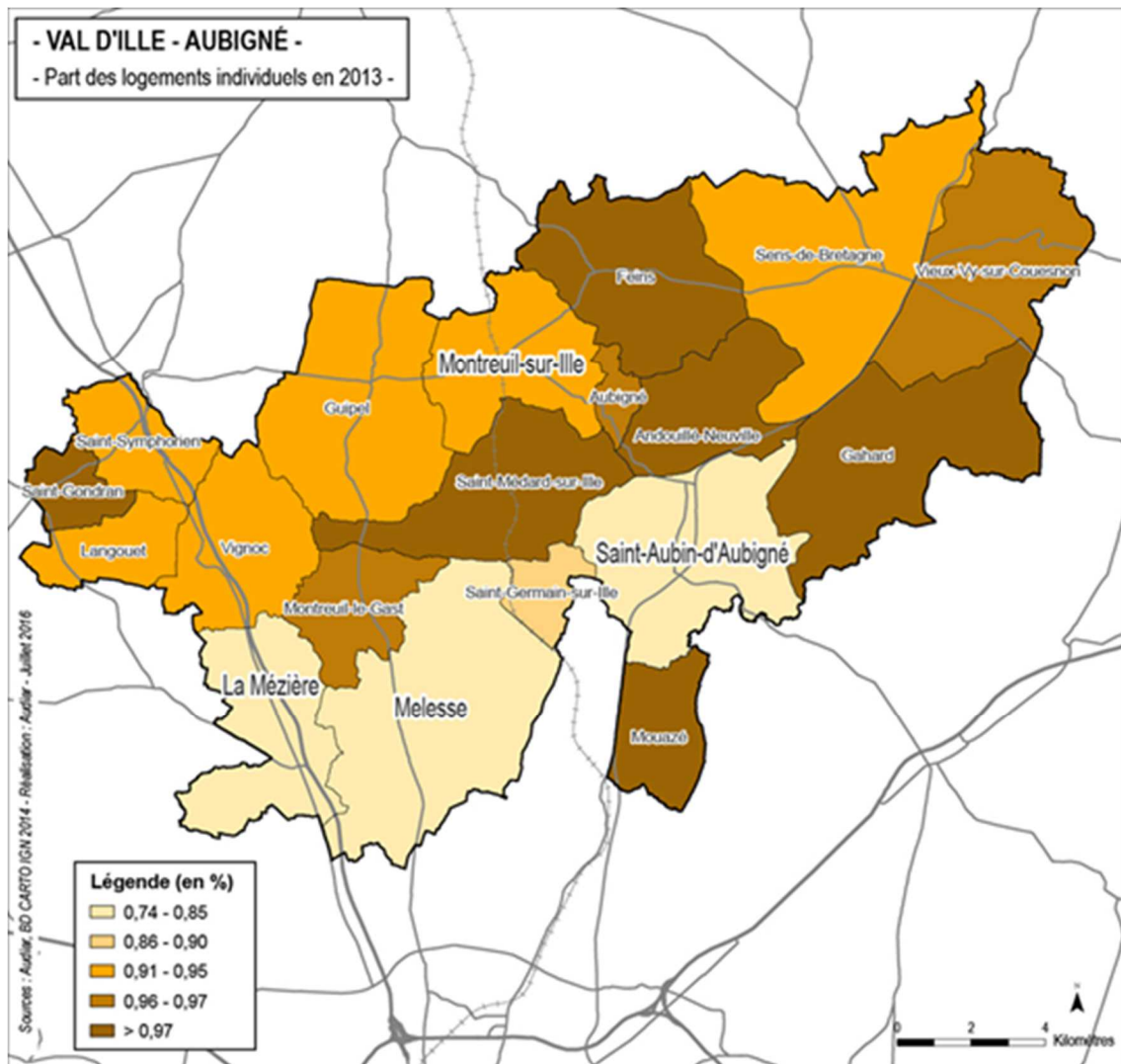
Le parc de logements se caractérise aussi par une forte proportion de maisons individuelles ; celles-ci représentent en 2013 88% des logements, nettement plus que la moyenne dans l'aire urbaine de Rennes (55%). Cette caractéristique s'est atténuée à la fin des années 2000 en raison d'une construction neuve plus diversifiée qui a compté jusqu'à un tiers d'appartements. Très individuel, le parc est donc essentiellement constitué de grands logements : en 2013, 78 % des logements ont plus de 4 pièces.



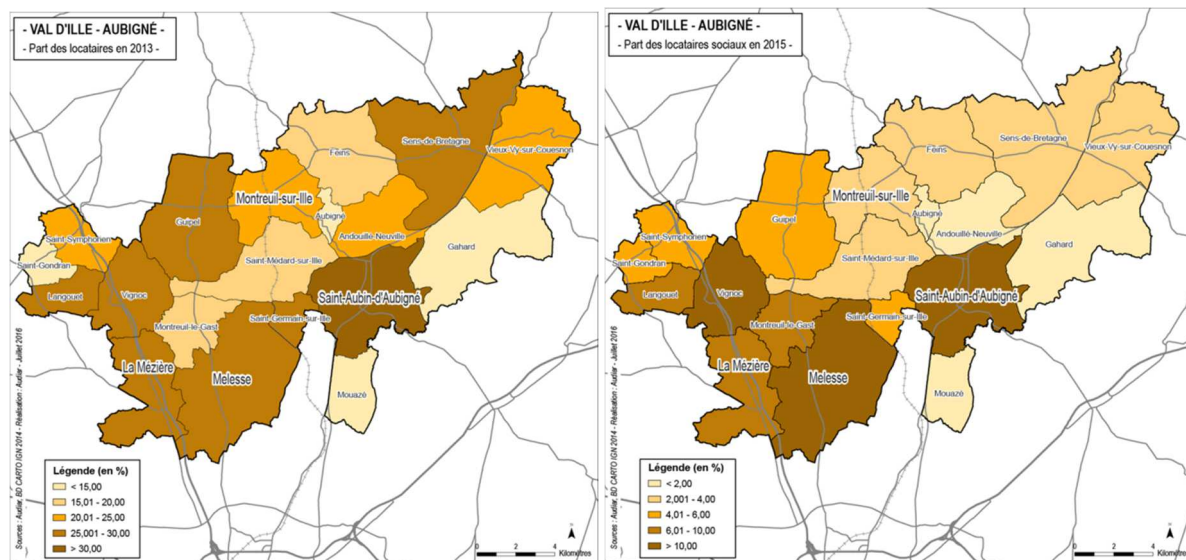
Au sein de la communauté, les communes proches de l'agglomération rennaise se distinguent avec une proportion plus élevée de logements collectifs. Elles comptent de ce fait moins de grands logements. Les statuts d'occupation des logements révèlent une forte dominante en propriété occupante, les locataires -privés et publics confondus -atteignant le quart du parc total du Val d'Ille Aubigné, contre en

⁵ On considère un taux de vacance normal au alentour de 5% (vacance liée à la rotation du parc)

moyenne 41 % dans l'aire urbaine de Rennes. Concernant le parc locatif social, celui-ci est relativement modeste puisqu'il ne concernait au recensement de 2013 que 6% du total des logements, soit deux fois moins que la moyenne dans l'aire urbaine de Rennes. Cependant, ce parc se développe et atteint 8% en 2015⁶. Un développement qui concerne plus les communes au sud et à l'ouest du territoire communautaire.



⁶ Source : Imhoweb



L'âge du bâti révèle un parc plutôt récent, 39% des logements ayant été construits depuis 1990. Mais la communauté dispose aussi d'un patrimoine ancien, un logement sur quatre datant d'avant la seconde guerre mondiale. Un parc ancien plus présent dans les communes du nord-est que dans celles du sud-ouest.

Conforme aux caractéristiques d'un territoire périurbain, le parc de logements révèle une relative spécialisation de l'offre de logements, plus adaptée aux grands ménages familiaux qu'aux jeunes célibataires, ou aux ménages plus âgés. Si une diversification des logements semble un enjeu important pour répondre à la diversité des types de ménages, celle-ci ne se fera que si les marchés immobiliers y contribuent. Ce fut le cas au début des années 2000. C'est beaucoup moins le cas aujourd'hui. Enfin, les caractéristiques d'âge du parc révèlent aussi un enjeu de rénovation, soit pour satisfaire aux exigences de performance énergétique, soit tout simplement pour maintenir dans les marchés immobiliers des logements moins attractifs du fait de leur configuration ou d'une localisation moins recherchée.

L'inconfort des logements est en baisse mais on recense encore plus de 250 résidences principales sans équipement sanitaire complet et/ou en classement cadastral 7 ou 8⁷.

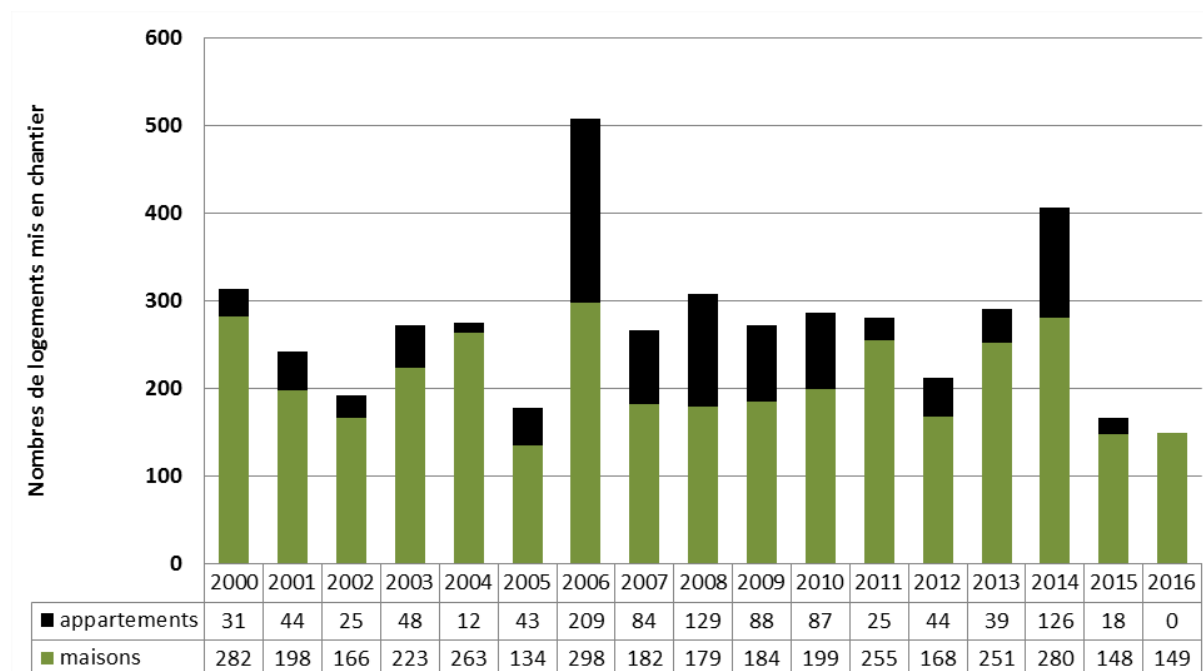
⁷ Classification établie par la DGI au début des années 70 à partir d'une nomenclature type comportant 8 catégories, depuis les immeubles de grand luxe (catégorie 1) jusqu'aux immeubles très médiocres (catégorie 8)

2.3 Le marché de l'habitat

Une construction neuve active mais moins diversifiée

Depuis 10 ans, 290 logements ont en moyenne été mis en chantier chaque année. Même si les deux dernières années semblent en retrait, cette statistique montre la vitalité de la construction neuve sur le territoire. Par contre, la typologie des logements produits change : de 2006 à 2011, 36% des logements neufs étaient des appartements. Mais, depuis, ce pourcentage est beaucoup plus faible (19%).

En effet, les marchés immobiliers ont changé. La promotion immobilière privée déserte les territoires périurbains en raison d'un marché jugé aujourd'hui moins porteur que celui de la ville-centre mais aussi et surtout en raison de l'absence d'aides à l'investissement locatif désormais réservées aux marchés dits tendus.



Un marché foncier dynamique mais avec des prix relativement élevé

Le marché des terrains à bâtir est plutôt important. Le prix des terrains à bâtir se situe entre un prix moyen de 70385 € contre 76273 € sur Rennes Métropole. Toutefois, il faut signaler que le prix moyen est plus élevé que la moyenne des autres EPCI du Pays de Rennes (hors Rennes Métropole) qui s'élève à 65232€ soit +5153€.

Le prix moyen au m² est légèrement plus élevé sur la CCVI 128€/m² (131€/m²) que sur l'ensemble du Pays de Rennes (hors Rennes Métropole). Ce prix au m² reste toutefois très attractif par rapport aux prix de Rennes Métropole qui s'élèvent à 178€/m². On note une distinction entre le sud-ouest du territoire (l'ex "Val d'Ille" avec un prix moyen de 156€/m²) et sa partie Est (l'ex "Pays d'Aubigné" avec un prix moyen 92 €/m²).

La surface moyenne des terrains à bâtir était de 535 m² en 2013. Cette moyenne ne doit pas effacer les disparités entre les territoires du nord et du sud de l'EPCI. Au sein de la CCVIA, on distingue des surfaces plus vastes sur le territoire Est (ex "Pays d'Aubigné") à savoir 606m² en moyenne contre 493m² en moyenne pour l'Ouest (ex "Val d'Ille").

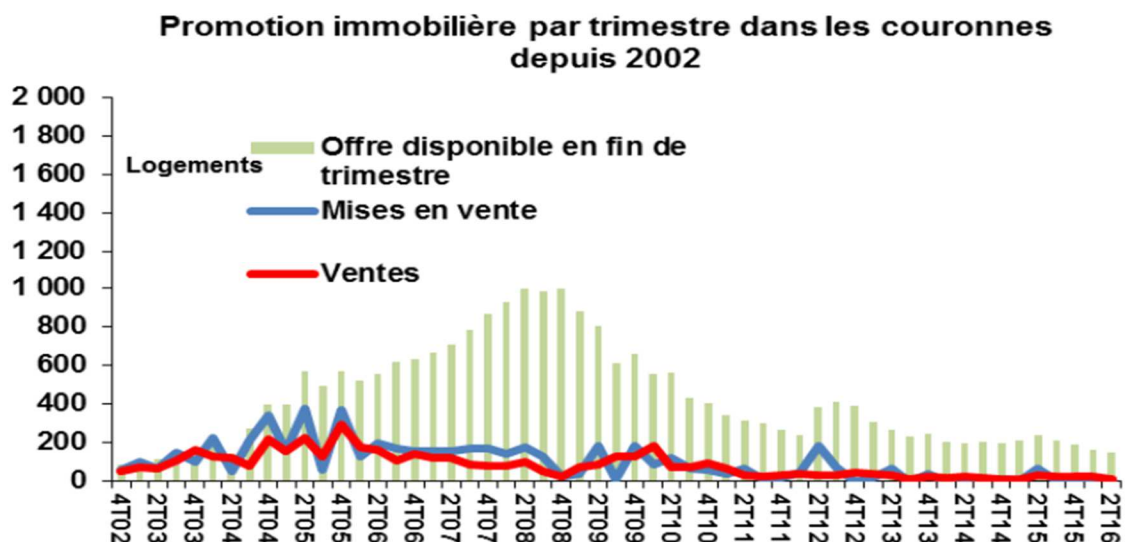
Le marché de l'immobilier d'occasion : l'offre de maisons et d'appartements

Le marché de la promotion immobilière est plus important sur les communes proches de Rennes ; on dénombre :

- 42 logements à vendre fin 2016,
- 126 ventes enregistrées,
- 28 mises en vente.

Le marché comportant de nombreuses maisons et quelques appartements.

Le graphique ci-après montre un épuisement du stock de logements disponibles sur le territoire. Les professionnels de l'immobilier ont confirmé que les stocks de logements commençaient à diminuer. Ils notent également une tension sur certains types de biens et notamment la petite maison familiale.



Source : ECLN

Une recherche a été réalisée sur un site en ligne pour apprécier l'offre disponible et mise sur internet. Il s'en dégage une offre importante sur l'ensemble du territoire. En effet, cette recherche a permis de repérer 350 biens en vente. Cependant, il faut noter une diversité d'offres avec des caractéristiques et prestations différentes.

Cette offre identifiée est réalisée à un instant T, elle doit donc être prise avec beaucoup de précaution. Certains chiffres peu significatifs font augmenter le prix médian.

Les logements en vente ont une surface médiane de 118 m² pour un prix médian de 209 200 € soit 1 807 €/m². Ce prix est relativement élevé pour les primo-accédants. La disparité des prix est liée, comme on l'a vu, à la diversité de l'offre de logement.

Tableau de l'offre de maisons en vente
SOURCE : BON COIN

<i>Commune</i>	<i>Nbre</i>	<i>Surf. méd.</i>	<i>Prix médian</i>	<i>Prix/m² méd.</i>
Andouillé	11	90	163 127	1 817
Aubigné	2	218	429 665	1 905
Feins	4	140	114 200	696
Gahard	14	111	147 104	1 301
Guipel	8	114	155 308	1 573
Langouet	6	133	167 835	1 391
Melesse	49	127	303 200	2 637
La Mézière	42	129	298 253	2 327
Montreuil G	20	115	246 608	2 050
Montreuil/I	31	96	141 240	1 612
Mouazé	12	104	174 578	1 805
St Aubin	34	107	184 668	1 852
St Germain	15	95	150 292	1 736
St Gondran	10	145	261 000	1 857
St Médard	13	110	219 660	1 921
St Symphorien	1	50	79 000	1 580
Sens	45	118	193 695	1 611
Vieux-Vy	15	136	182 115	1 309
Vignoc	18	120	235 338	1 956
CCVIA	350	118	209 200	1 807

S'agissant de la vente d'appartements sur le Bon coin, l'offre est très faible et cohérente avec la typologie du parc du territoire, à savoir très majoritairement tourné vers les maisons individuelles.

En effet, seules 6 communes ont des biens en vente. Contrairement aux maisons individuelles, l'offre est peu diversifiée. 57% ont une surface comprise entre 45 et 70 m². L'offre de petits logements (<45m²) ou grands logements (>100m²) est peu présente, respectivement 22 % et 2 appartements.

Les professionnels de l'immobilier précisent que ce marché n'est pas tendu malgré le peu d'offre. En effet, les ménages, plutôt des couples avec ou sans enfant, recherchent davantage la maison individuelle.

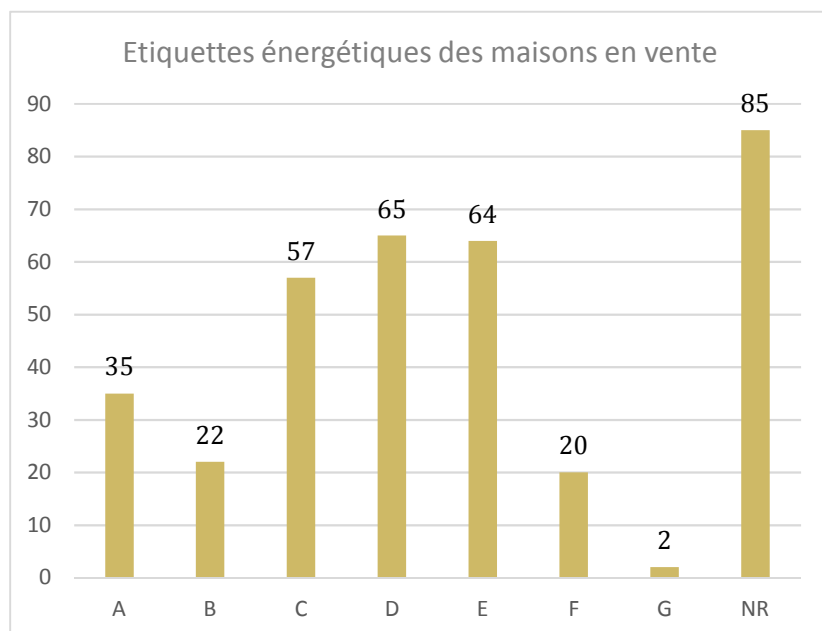
Tableau de l'offre des appartements en vente
SOURCE : BONCOIN

<i>Commune</i>	<i>Nbre</i>	<i>Surf. méd.</i>	<i>Prix médian</i>	<i>Prix/m² méd.</i>
La Mézière	6	64	132 550 €	2 316 €
Melesse	17	62	149 690 €	2 167 €
St Aubin	11	56	109 000 €	2 054 €
St Médard	1	36	69 000 €	1 917 €
Sens	3	65	115 000 €	1 855 €
VIGNOC	2	65	95 700 €	1 472 €
CCVIA	40	59	112 300 €	2 092 €

Un potentiel non négligeable pour l'amélioration énergétique

Pour rappel, 42% de résidences principales ont été construites avant 1975⁸. Cela représente un potentiel de réhabilitation important, et notamment en termes d'amélioration thermique.

Les recherches internet sur le « Bon coin » ont montré que sur le marché de l'occasion, maisons ou appartements, les biens avaient des étiquettes énergétiques moyennes.



Le marché de l'accession sociale

Le prêt social location-accession (PSLA) est un dispositif d'accession à la propriété mis en place par les pouvoirs publics en 2004. Il s'adresse à des ménages sous plafonds de ressources qui achètent leur logement neuf situé dans une opération agréée par l'Etat pour être éligible aux financements PSLA.

Les collectivités ont accompagné la location-accession pour permettre aux ménages modestes et sans apport initial de pouvoir accéder à la propriété avec une étape locative suivie d'une acquisition.

Sur la période 2010-2016 de l'ex-Communauté de communes du Pays d'Aubigné, 16 PSLA⁹ ont été livrés.

Sur la période 2014-2016 de l'ex-Communauté de communes du Val d'Ille, 89¹⁰ PSLA ont été créés. Les produits en location-accession sont situés sur Melesse (60%), La Mézière (23%) et Montreuil-le-Gast (17%).

⁸ 1975 : date des premières réglementations thermiques

⁹ Bilan final PLH CCPA

¹⁰ Bilan triennal du PLH CCVI

La location-accession se développe plus particulièrement au sud du territoire, où les coûts fonciers sont plus élevés. Ce constat est le même partout en France. Le PSLA se déploie dans les zones tendues ; sur les zones détendues, le PSLA est en concurrence directe avec la production « libre ».

Le marché locatif

L'analyse des emménagés récents permet d'identifier et d'objectiver les fonctions des différents segments des marchés locaux de l'habitat. L'Insee recense les ménages en fonction de leur ancienneté d'emménagement dans le logement occupé lors du recensement. Par emménagés récents, on retiendra les ménages ayant emménagé dans leur logement depuis moins de deux ans, entre deux et quatre ans et enfin depuis moins de cinq ans. Le premier graphe ci-contre indique la répartition de l'ensemble des ménages selon leur ancienneté d'emménagement. Ainsi, le tiers des ménages du territoire occupe son logement depuis moins de cinq ans.

En retenant les emménagés très récents, depuis moins de deux ans, la fonction d'accueil du parc locatif est confirmée : 63% sont logés dans le parc locatif, représentant 1 056 ménages (892 soit 53% dans le parc privé et 164 soit 10% dans le parc Hlm). Parmi ces locataires emménagés depuis moins de deux ans, une courte majorité habite en individuel, révélant ainsi l'importance du parc collectif dans l'accueil de ces nouveaux arrivants, le parc collectif privé représentant les 3/4 de cet accueil... (375 locataires privés et 119 locataires Hlm). Les accédants à la propriété représentent plus du tiers de ces emménagés depuis moins de deux ans.

Les ménages ayant entre deux et quatre ans d'ancienneté dans leur logement sont majoritairement des accédants à la propriété (54%), inversant légèrement la tendance précédente. Le parc locatif privé réduit plus fortement sa fonction d'accueil des nouveaux arrivants tout en restant dans des proportions comparables à celles des accédants à la propriété chez les emménagés de moins de deux ans.

Enfin, en retenant les emménagés depuis moins de cinq ans, les locataires sont légèrement majoritaires... révélant ainsi l'importance de l'accueil dans le parc locatif privé et public des ménages arrivant sur le territoire. Même s'il existe des marges d'erreur possibles, les tendances globales demeurent. Le territoire est certes un territoire d'accédants à la propriété et/ou de propriétaires (75%) mais ce serait une erreur d'ignorer la nécessité de proposer une diversité des statuts d'occupation pour maintenir l'attractivité du territoire ! Si un ménage sur quatre est locataire dans le territoire, rappelons que plus d'un sur deux l'est quand il arrive sur le territoire... dont un sur deux deviendrait propriétaire, même s'il convient d'être prudent dans l'interprétation des parcours résidentiels.

- ***L'offre du marché locatif public***

Le parc Hlm est composé de 848 logements selon Filocom. Cette donnée varie selon les sources : 765 selon l'INSEE ; 804 selon RPLS 2015). On peut ajouter également moins d'une centaine de logements communaux ou apparentés (CCAS). En 2016, le territoire compte 838 logements familiaux locatifs sociaux selon RPLS.

Commune	Nombre de LLS	Part de collectif	Nouvelles mises en service en 2015	Type de financement				Taux de mobilité (en %)	Vacance de plus de 3 mois	
				HLM/O	PLA Intégration	PLA ou PLUS	PLS		Nb de logts vacants de plus de 3 mois	Vacance (en %)
Andouillé-Neuville	4	-	0	0	0	4	0	0,0	0	0,0
Felins	15	-	0	0	0	15	0	0,0	0	0,0
Gahard	7	-	0	0	0	7	0	14,3	0	0,0
Gulpef	34	5,88%	0	0	0	34	0	15,2	0	0,0
Langouet	23	30,43%	0	0	0	23	0	21,7	0	0,0
Melesse	177	66,10%	0	30	0	147	0	7,4	0	0,0
La Mézière	157	82,80%	20	0	0	157	0	17,8	0	0,0
Montreuil-le-Gast	23	43,48%	0	0	0	23	0	8,7	0	0,0
Montreuil-sur-Ille	58	53,45%	20	0	6	52	0	5,3	1	1,7
Mouazé	6	-	0	0	0	6	0	16,7	0	0,0
Saint-Aubin-d'Aubigné	176	61,93%	6	90	2	84	0	8,3	0	0,0
Saint-Germain-sur-Ille	18	-	0	14	0	4	0	5,6	0	0,0
Saint-Gondran	9	-	0	0	0	9	0	0,0	0	0,0
Saint-Médard-sur-Ille	11	27,27%	0	0	0	11	0	18,2	0	0,0
Saint-Symphorien	10	-	4	0	0	10	0	0,0	0	0,0
Sens-de-Bretagne	35	-	0	0	0	32	3	5,9	0	0,0
Veux-Vy-sur-Couesnon	19	26,32%	0	0	0	19	0	5,3	1	5,3
Vignoc	56	42,86%	0	0	0	56	0	14,5	0	0,0
Total EPCI	838	52,57%	50	134	8	693	3	10,5	2	0,2
Ille-et-Vilaine	65 545	82,65%	1 474	22 943	1 131	33 874	2 048	12,4	528	0,8

Données RPLS 2016.

Sur une année, l'offre a augmenté d'une trentaine de logements entre le 1er janvier 2015 et le 1er janvier 2016. En ne retenant que les logements Hlm, le taux de logement social est de 6%, nettement inférieur à celui du département (15%) ou de la région (11%). En prenant en compte le parc communal, il augmente à 7,2%.

Par ailleurs, les logements se ventilent de la manière suivante :

- 827 logements (98 % de l'offre globale) relèvent des plafonds PLUS (catégorie « sociale », produit central du logement social),
- 8 logements (1 %) sont des financements PLAI (catégorie « très sociale »),
- 3 logements sont assimilés à du PLS (catégorie dite « intermédiaire »).

Il faut également préciser que le parc de logements Hlm est concentré sur trois communes : Melesse (177), La Mézière (138) et Saint-Aubin d'Aubigné (170) totalisent plus de 60% de l'offre communautaire.

La carte suivante révèle une disparité de la localisation de l'offre tout en notant que toutes les communes ont au moins un logement Hlm ou communal. Toutefois, on peut relever la faiblesse de l'offre de certaines communes qui ont connu une dynamique résidentielle et/ou démographique positive dans les dernières années : Mouazé, Gahard, Aubigné ou Saint-Symphorien.

L'offre de logements locatifs publics

Communes	Nombre de LLS au 01/01/2013	Nombre de LLS au 01/01/2016	Taux de croissance entre 2013 et 2016
Melesse	177	177	
Saint-Aubin-d'Aubigné	148	176	+19%

La Mézière	140	157	+12%
Montreuil-sur-Ille	33	58	+76%
Vignoc	56	56	
Sens-de-Bretagne	55	35	-36%
Guipel	30	34	+13%
Langouet	20	23	+15%
Montreuil-le-Gast	24	23	-4%
Vieux-Vy-sur-Couesnon	19	19	
Saint-Germain-sur-Ille	18	18	
Feins	15	15	
Saint-Médard-sur-Ille	8	11	+38%
Saint-Symphorien	6	10	+67%
Saint-Gondran	9	9	
Gahard	7	7	
Mouazé	6	6	
Andouillé-Neuville	4	4	
Val d'Ille-Aubigné	775	838	+8%

La structure du parc locatif social se compose à 48% de maisons et 52 % d'appartements. Les T3 et T4 représentent plus de 60% de l'offre, 25% étant des petits logements.

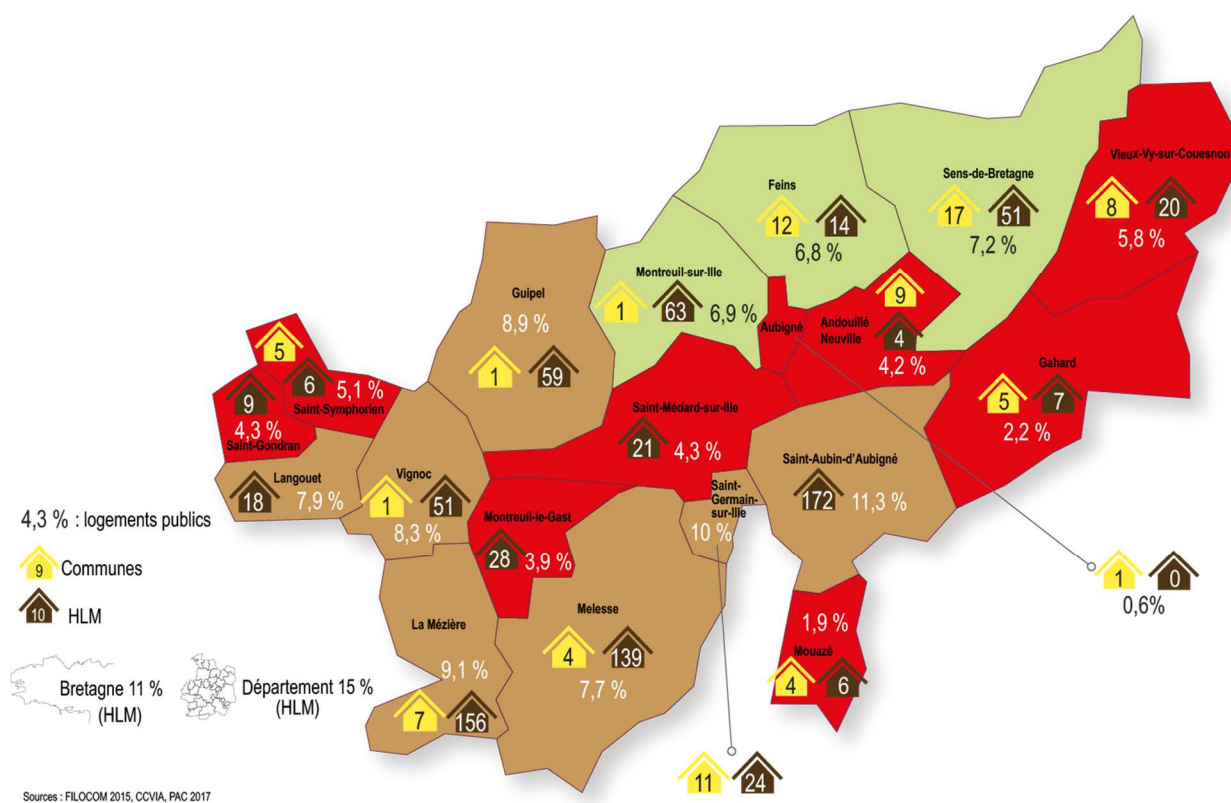
- **L'évolution de la production de logements locatifs sociaux (LLS)**

Les périodes constructives du parc se répartissent telles que :

- 2 % datent d'avant 1969 ;
- 37 % des logements datent des années 1970 à 1989 ;
- 25 % des années 1990 ;
- 35 % des décennies 2000 et 2010.

Le territoire a connu deux fortes périodes de production de logements : les années 70-80 et les années 2000. La production de logements sociaux de ces dernières années s'est concentrée sur quelques communes. L'analyse montre notamment une forte hausse sur les communes de Saint-Symphorien et Montreuil-sur-Ille. A noter, toutefois que deux communes perdent des logements sociaux : Sens-de-Bretagne et Montreuil-le-Gast.

A l'échelle de l'EPCI, le taux de croissance est de 8%.



Sources : RPLS 2013 et 2016 - traitements Audiar

- **La demande de logements sociaux sur le territoire du Val d'Ille-Aubigné**

Selon Filocom 2015, 2 485 ménages disposent de ressources inférieures à 60% des plafonds Hlm et sont donc éligibles au logement très social (PLAI). Pour autant, on observe une demande locative sociale modérée dans les dernières années.

En 2015, la tension locative était plus élevée (2,89 demandes pour une satisfaite) qu'en 2016 (1,35 contre 2,47 dans le département). Cela s'explique notamment par le faible nombre d'attributions en 2015 sur Melesse (12 demandes pour une satisfaite).

En 2016, les 217 attributions (contre 114 en 2015) ont permis de satisfaire une grande partie des demandes (280 au 1^{er} janvier 2017).

La demande est également concentrée sur les principales communes disposant d'une offre locative Hlm :

- Melesse (83 soit 30%) ;
- Saint-Aubin d'Aubigné (68 soit 24%) ;
- La Mézière (63 soit 22%)

A elles trois, elles rassemblent plus des trois quarts de la demande.

Les deux bailleurs présents sur le territoire (Néotoa et Espacil Habitat) témoignent de cette détente du marché. Hors des trois communes les plus demandées, il est plus difficile de trouver des candidats même si la vacance est contenue. Les délais à la relocation y sont plus longs.

- **Les profils des demandeurs de logements locatifs sociaux**

Les éléments suivants détaillent le profil des ménages inscrits au fichier commun de la demande. Il s'agit des 275 ménages ayant demandé en 1er vœu, l'une des communes du Val d'Ille-Aubigné.

Statut du chef de ménage				
Résultats en %	CDI, indépendant	CDD, intérim ou demandeur d'emploi	Etudiant, apprenti et autre	Retraité
2016 - CC	45	31	10	14

Une petite moitié des demandeurs (chef de ménage) affiche une situation professionnelle stable (en CDI, fonctionnaire ou à son compte).

Toutefois une part importante des demandeurs sont en CDD ou intérim.

Composition familiale du ménage				
Résultats en %	Pers. seule	Couple sans enfant	Pers. seule avec enfant(s)	Couples avec enfant(s)
2016 - CC	46	8	29	18

Presque la moitié des demandeurs sont des personnes célibataires et près d'un demandeur sur trois est une famille monoparentale. Cette dernière catégorie de ménages est en forte progression ces dernières années dans les fichiers communs de la demande.

Source : AUDIAR

Motif n°1 de la demande					
Résultats en % selon le motif n°1	Sans logement / hébergé	Divorce, séparation	Lgt trop petit	Lgt trop cher	Raisons de santé
2016 - CC	25	28	15	28	9

Les motifs les plus récurrents qui motivent les ménages demandeurs concernent :

- des situations de séparation ou de divorce ;
- un logement « trop cher » ;
- une situation sans logement pérenne.

Source : Imhoweb – traitement AUDIAR

Comme évoqué précédemment, les familles monoparentales progressent dans le logement social. Concernant les motifs de la demande et notamment la part élevée de 28% est donc à relier avec ce phénomène.

Il convient aussi d'évoquer la cherté des logements. Les demandeurs cherchent notamment à se loger sur le territoire, mais dans des conditions abordables.

Les communes demandées		
Communes	Nombre de ménages demandeurs	%
Melesse	88	32
St Aubin d'Aubigné	68	25
La Mézière	56	20
Montreuil sur Ille	17	6
Guipel	8	3
Vignoc	8	3
Sens de Bretagne	7	2
Vieux Vy sur Couesnon	6	2
Montreuil le Gast	5	2
St Médard sur Ille	5	2
Langouët	4	1
St Symphorien	2	1
St Gondran	1	-
Val d'Ille-Aubigné	275	100

La demande est concentrée sur les pôles d'appuis identifiés dans le SCOT du Pays de Rennes.

3/4 des ménages demandeurs qui aspirent à un logement social sur le territoire choisissent en 1^{er} vœu : Melesse, St Aubin d'Aubigné et la Mézière.

La difficile répartition des logements sociaux est liée à une demande de logements sociaux contenue sur ces pôles.

Source : Imhoweb – traitement AUDIAR

Typologie du logement demandé				
Résultats en %	T1/T2	T3	T4	T5 et +
2016 - CC	38	34	25	4

L'offre de logements sociaux sur le territoire a montré que le T3 représentait 37% de l'offre sur le territoire. Si on ajoute le T4, ces deux typologies représentent 60% de l'offre.

Et pourtant, on constate une forte demande de T1 et T2 : 38%.

Source : Imhoweb – traitement AUDIAR

2.4 Les populations spécifiques

Les gens du voyage : une offre spécifique limitée

Le territoire communautaire compte une aire d'accueil située sur la commune de Melesse. Elle est composée de 10 places soit 5 emplacements. La gestion est aujourd'hui communautaire après avoir été assurée par la ville de Melesse. Globalement et en fonction des saisons (chauffage), le coût moyen est de l'ordre de 80 € mensuels pour un ménage.

L'occupation de l'aire est quasi exclusivement le fait d'un groupe familial réuni autour de la mère âgée. Il n'y a pas de mobilité et les membres n'ont pas d'activité professionnelle stabilisée. Dans ce cadre, les opportunités de mobilité résidentielle (accession à la propriété, terrains familiaux...) restent limitées compte tenu de la faiblesse des ressources et de la grande précarité observée. Ces hypothèses d'évolutions de parcours résidentiels supposeraient une forte implication financière pour accompagner ces ménages.

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage d'Ille-et-Vilaine est en révision. Il conviendra d'intégrer ses orientations et objectifs à l'issue de son adoption.

Les séniors

- **Une population âgée en augmentation sur le territoire et des besoins à venir**

Selon les acteurs locaux (pôle solidarité, CDAS...), il est observé des situations de précarité des personnes âgées. Les difficultés concernent les personnes âgées aux ressources modestes pour lesquelles les questions de l'accessibilité et de la mobilité sont posées ainsi que les difficultés liées à la modestie ou l'insuffisance des ressources, notamment lors du passage à la retraite. Ainsi, le CDAS observe des demandes de déménagements vers de plus petits logements aux loyers moins élevés lors de l'arrivée de la retraite et de la diminution des revenus.

Globalement, il apparaît que le parc de logements « ordinaires » est en capacité de répondre aux besoins repérés. Toutefois il conviendra de bien répondre à la question de l'accessibilité et de l'adaptation des logements ainsi qu'à celle d'une offre en logements abordables adaptés à la modestie des ressources d'une partie des personnes âgées. De même, la localisation centrale dans les centres villes et centres bourgs permettant l'accès aux services et équipement devra être privilégiée.

- **Une offre de structures répartie sur le territoire**

S'agissant de l'offre spécifique, les EHPAD totalisent 335 places bien réparties sur le territoire.

Nom	Commune	Places	Gestion
La maison de la Vallée Verte	Guipel	47	CIAS du Val d'Ille
EHPAD Les Alleux	Melesse	108	Association Anne Boivent
Les Roseaux de l'Ille	Montreuil-sur-Ille	50	CCAS
L'Aubinage	Saint-Aubin d'Aubigné	38	CCAS
Résidence Les Vergers	Sens-de-Bretagne	92	Association
CCVIA		335 PLACES	

Source : Guide des établissements et services. 2017

A l'échelle du CDAS, le nombre de bénéficiaires de l'aide personnalisée d'autonomie (APA) stagne (335 en 2016 et 333 en 2015) comme ceux de l'aide sociale à l'hébergement (HEPA) : une soixantaine tant en 2016 qu'en 2015.

- **L'habitat seniors émerge sur le Val d'Ille-Aubigné**

Pour répondre aux besoins des seniors non dépendants, de nouvelles offres émergent sur le territoire. Cet intérêt se développe partout en France.

Aussi, au-delà de l'offre spécifique en EHPAD ou maison de retraite, on note un projet de logement intergénérationnel engagé sur Melesse ainsi qu'un ensemble de 24 logements « Helena » programmé sur La Mézière (2020).

Conformément au schéma départemental en faveur de l'autonomie des personnes âgées et des personnes en situation de handicap, des actions permettant de favoriser le maintien à domicile et le développement d'une offre adaptée et diversifiée seront proposées.

A travers les deux OPAH, la collectivité accompagne l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap. La Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné communique auprès des personnes vieillissantes par le biais des clubs des aînés, l'ADMR, les infirmières à domicile...

Les jeunes

- **Les besoins des jeunes**

Selon les professionnels et acteurs locaux, il n'est pas observé de besoins spécifiques en termes d'habitat des jeunes sur le territoire. L'absence de lieux de formations et d'entreprises importantes pouvant potentiellement générer des besoins en termes de logements temporaires ainsi que la proximité de l'agglomération rennaise et l'accessibilité routière expliquent cette situation.

Les besoins liés à la décohabitation juvénile pourront être satisfaits à partir de l'offre existante. Il conviendra alors d'être vigilant quant à la mobilisation d'une offre adaptée tant en termes de typologies et de localisation que de niveaux de loyers.

- **Une offre de logements très faible pour les jeunes**

Il convient de rappeler que l'offre de petits logements est très faible sur le territoire. L'offre de T1 représente 4% du parc, soit environ 34 logements. En ajoutant l'offre de T2, on obtient environ 210 logements.

L'analyse de la demande en cours pour l'année 2017 fait apparaître la demande des étudiants et jeunes en apprentissage. Sur 275 demandes, 27 sont émises par des jeunes.

Sur les demandes émises, on remarque que 38% des demandes sont orientées vers du T1 et T2, soit 104 demandes.

typologie du logement attribué				
Résultats en %	T1/T2	T3	T4	T5 et +
2016 - CC	25	49	22	4

Or, sur les 175 attributions, seuls 44 ménages ont obtenu un petit logement. On peut imaginer une légère tension sur les petits logements au vu de la demande et des attributions.

Les personnes en situation de handicap

Différentes politiques et actions sont menées en faveur des personnes handicapées depuis de nombreuses années. La politique du handicap revêt un caractère interministériel et concerne l'ensemble des acteurs, intégrant notamment trois grandes finalités :

- Contribuer à la construction d'une société plus inclusive.
- Apporter des réponses pertinentes aux besoins des personnes.
- Mettre en place avec les partenaires des organisations permettant de mieux coordonner les accompagnements des différents acteurs et d'éviter les ruptures de parcours.

Les enjeux de l'évolution de l'offre portent sur une meilleure autonomie et une inclusion dans la cité, et permettre l'accès aux dispositifs de droit commun, tout en continuant à mobiliser des dispositifs plus spécifiques spécialisés en fonction des besoins.

Le territoire de CCVIA dispose de deux structures missionnées pour l'accompagnement et la prise en charge des personnes en situations de handicap :

- L'ESAT (Etablissement et Services d'Aide par le Travail) de la Simonière à Saint Symphorien
- L'IME (Institut Médico-Educatif) de Saint Symphorien

Ces deux structures jouent un rôle important dans la mise en œuvre des politiques en faveur des personnes handicapées et dans le maillage partenarial.

Les personnes défavorisées

Le territoire est caractérisé par un niveau de ressources moyen plutôt élevé et une forte présence des « classes moyennes » selon le « Porter à connaissance » de l'Etat. Comme il a été rappelé, cela ne doit pas occulter le fait que la moitié des ménages peut prétendre à un logement social et près d'un sur cinq à un logement très social (2 500 ménages).

Différentes sources témoignent de l'existence de situations de précarité sur le territoire. En plus des ménages éligibles au logement très social, on dénombre 1 351 ménages sous le seuil de pauvreté soit 10%. Le nord du territoire accueille davantage de ménages sous le seuil de pauvreté même si des exceptions demeurent.

2.5 Les enjeux sociodémographiques et les projections de croissance

Des enjeux démographiques

L'aire urbaine de Rennes est l'une des aires urbaines les plus dynamiques de France et contribue ainsi à l'attractivité de la Bretagne. D'ici vingt ans, la population de l'aire urbaine va continuer de croître à un rythme soutenu. A l'horizon 2030, dans le cadre d'un scénario haut imaginé par l'Insee et les agences d'urbanisme de Bretagne, l'aire urbaine pourrait compter 852 600 habitants. Ainsi, sa population augmenterait de 160 600 personnes, soit 23 % en 20 ans. Ces estimations reposent sur un scénario régional « haut » où la dynamique démographique et économique se polarise dans les agglomérations les plus dynamiques de Bretagne.

La part actuelle de la population du Pays par rapport à l'ensemble de l'aire urbaine est d'environ 70 %. L'objectif politique est de maintenir ce ratio à l'horizon 2030, en accueillant 70% de la croissance de l'aire urbaine.

Ces estimations ont été prises en compte pour établir le scénario de développement du SCoT, à savoir un rythme annuel de croissance de 6 100 habitants par an durant la première décennie d'application du SCoT. Cette croissance sera répartie en cohérence avec l'armature urbaine prônée par le SCoT.

Sur la dernière période (2009 et 2014), la population des ménages de la CCVIA est passée de 31 923 habitants à 34 373 habitants, soit une croissance moyenne de 1,5% par an. Cette croissance démographique a généré un besoin de 181 logements par an.

Dans le même temps, la taille moyenne des ménages est passée de 2,65 à 2,58 personnes par ménage, soit une baisse moyenne de -0,55% par an. Le desserrement des ménages a généré un besoin de 67 logements par an.

Enfin, les mouvements internes au parc existant (renouvellement, variation des résidences secondaires, variation des logements vacants) ont généré un besoin de 28 logements par an.

La somme des besoins en logement (181 + 67 + 28) a été compensée par l'offre développée en construction neuve, soit **276 logements an sur la période 2009-2014**.

Le scénario de développement retenu par les élus de la Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné dans le cadre du PLH propose tout d'abord de conforter le développement du territoire, avec l'objectif de retrouver une croissance rapide de la population entre 2019 et 2024 (terme du PLH), soit un rythme moyen de **1,80% par an**, proche du rythme des périodes précédentes.

Il s'agit pour les communes de la Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné de poursuivre une politique d'accueil des ménages issus à la fois :

- de l'agglomération rennaise (conséquences du phénomène de périurbanisation) ;
- de territoires plus éloignés (rapprochement des ménages vers le bassin d'emploi de la CCVIA).

Le besoin en logement généré par cette croissance démographique est estimé à 275 logements par an.

Le scénario du PLH propose ensuite un maintien du rythme de desserrement des ménages, soit un rythme moyen de - 0,55% par an. Cette hypothèse s'appuie sur le phénomène de vieillissement observé localement, et qui n'est pas compensé par l'arrivée de familles sur le territoire. Le diagnostic a également montré une augmentation de personnes seules sur le territoire. Le besoin en logement généré par le desserrement des ménages est estimé à 76 logements par an (rappel 2009-2014 : 67 logements par an).

Enfin, le scénario propose une baisse de l'offre générée par l'évolution du parc existant (besoin de +10 logements/ an). Cette hypothèse s'appuie sur une légère augmentation du taux de logements vacants observé sur la Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné, mais avec une nette diminution du rythme de progression.

Par ailleurs, la Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné mènera par ailleurs une politique volontariste en termes d'optimisation du parc existant (notamment par le renouvellement des segments les plus obsolètes). L'offre générée par l'évolution du parc existant est estimée à -10 logements par an.

La somme des besoins en logement estimés par le scénario s'élève à 350 logements par an (275 + 76 - 10 + 10). Pour compenser ce besoin, il faudra donc produire 350 logements par an en construction neuve, sur l'ensemble du territoire de la Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné.

La répartition spatiale se fait selon les principes de l'armature urbaine du SCoT en y ajoutant toutefois un échelon intermédiaire, celui de pôle intermédiaire de proximité.

Au vu des ambitions du territoire, le projet intercommunal **prévoit de poursuivre sur le scénario établi par le PLH jusqu'à l'horizon d'une douzaine d'année soit 2032 à partir de l'approbation du PLUi.**

Ce choix se justifie au regard de l'attractivité constante du Val d'Ille-Aubigné, située aux portes de la métropole rennaise, et disposant d'un capital paysager et patrimonial qui lui donne un pouvoir d'attractivité important. La CCVIA continuera d'attirer de nouveaux habitants. Le territoire doit donc anticiper cette croissance de population, notamment par une politique de production de logements dynamique.

À l'horizon 2032, le territoire intercommunal devrait donc atteindre plus de 48 000 habitants soit plus de 13500 habitants supplémentaires par rapport à la population en 2015 (donnée INSEE de référence).

Des enjeux d'habitat

En termes de démographie, le dynamisme affiché par les communes est un atout pour leur développement et ainsi pour la cohésion sociale. Toutefois cette croissance questionne aussi les communes :

- Quel ressenti dans les habitants présents qui voient leur environnement social se modifier rapidement ?
- Quel effort d'intégration des nouveaux habitants ?
- Quelles politiques mener en faveur des jeunes, jeunes adultes qui sont un atout pour les communes mais qui sont aussi des populations exigeantes en terme d'équipements?
- Quelle approche proposer au regard des disparités sociales entre communes ou au sein des communes?
- Faut il envisager de poursuivre cette tendance voir envisager une pause démographique dans certaines communes? Dans ce cas, l'impact en termes d'équipements est à mesurer dans un cas comme dans l'autre.

D'un point plus qualitatif, on observe une relative spécialisation du parc autour des grands logements familiaux qui induit une spécialisation de l'accueil. Or, l'évolution de la structure de la population oblige de répondre à une demande nouvelle des jeunes, des jeunes ménages, des ménages seniors, tous de taille moins importante. Le marché du logement devra s'adapter à cette demande.

Les principaux enjeux en matière d'habitat sont rappelés dans le tableau ci-dessous, issu du PLH :

Problématique	Enjeux / objectifs	Moyens / Actions
Attractivité résidentielle	1. Maintenir des conditions d'accueil diversifiées et de qualité	<ul style="list-style-type: none"> - Pérenniser les moteurs du développement démographique - Poursuite du développement de l'offre, en articulation avec le développement économique et des services à la population - Permettre aux populations modestes de se loger sur l'ensemble du territoire
Vieillesse de la population	2. Anticiper les besoins des seniors et répondre aux besoins des jeunes ménages	<ul style="list-style-type: none"> - Accompagnement du maintien à domicile - Création d'un habitat adapté pour les seniors - Poursuivre l'accession maîtrisée pour rester attractif auprès des jeunes ménages
Consommation d'espace	3. Optimiser la ressource foncière pour développer	<ul style="list-style-type: none"> - Diminution de la taille des parcelles - Mobilisation des dents creuses

	l'habitat 4. Maîtriser le foncier (pression foncière et développement de l'offre abordable)	<ul style="list-style-type: none"> - Renforcement de l'ingénierie foncière - Poursuivre l'accession maîtrisée pour rester attractif auprès des ménages - Conforter les partenariats (portage foncier)
Marché de l'accession contrasté et de plus en plus sélectif	5. Permettre aux jeunes de s'installer (adapter la programmation de l'accession maîtrisée à la tension de marché)	<ul style="list-style-type: none"> - Orientations d'Aménagement de Programmation, Servitudes de mixité - Maîtrise publique du foncier pour sortir des opérations d'accession aidée
Difficile accès au parc locatif social, du fait d'une offre insuffisante	6. Poursuivre les efforts de développement et de diversification du parc social	<ul style="list-style-type: none"> - Orientations d'Aménagement de Programmation, servitudes de mixité, règlement - Soutien technique et financier aux opérations - Programmation de l'offre de logement locatif social sur les territoires avec une plus forte demande
Un parc ancien avec des besoins de remise à niveau	7. Favoriser la réhabilitation du parc ancien, privé et public 8. Améliorer la connaissance de ce parc	<ul style="list-style-type: none"> - Déploiement d'un dispositif programmé d'amélioration de l'habitat - Rénovation énergétique (plateforme locale)

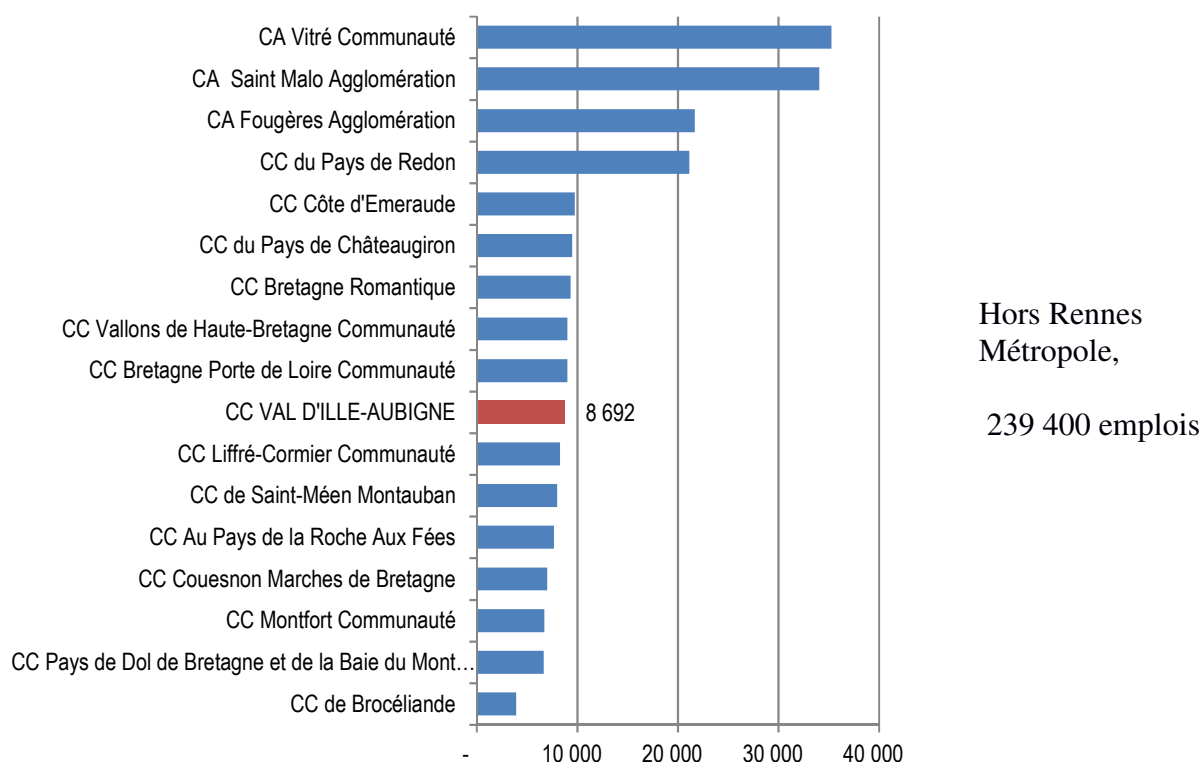
3. L'ECONOMIE DU TERRITOIRE

3.1 Les grandes caractéristiques de développement économique du territoire

Un développement économique singulier, relativement récent

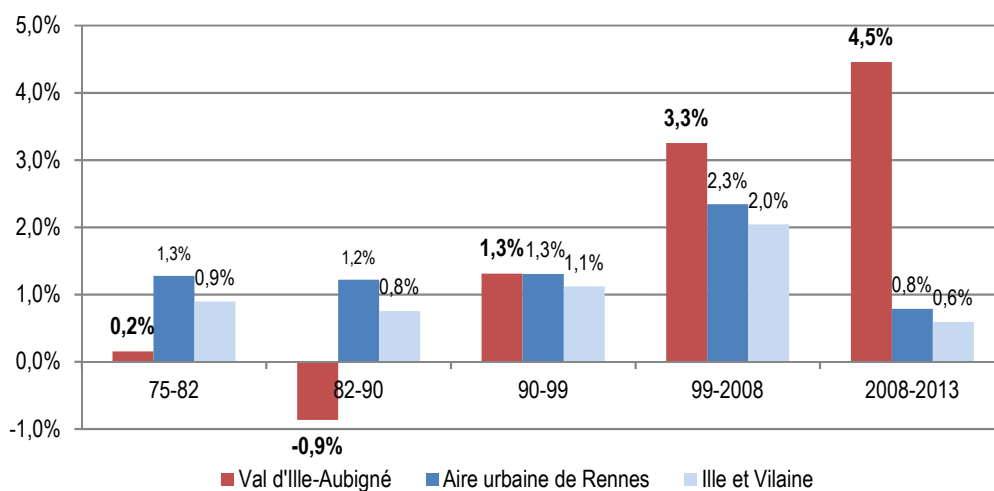
Le territoire du Val d'Ille-Aubigné compte en 2013, près de 8 700 emplois, occupant ainsi le 11^{ème} rang des EPCI brétiliens en termes d'emplois. Il a enregistré la plus forte croissance depuis le début des années 90. Le nombre d'emplois a progressé de 86% entre 1990 et 2013 contre 37% dans l'ensemble de département et 44% dans l'aire urbaine rennaise. Ainsi, 4 200 emplois ont été créés sur le territoire, passant de 4 500 emplois en 1990 (16^{ème} EPCI brétilien) à 8 700 en 2013 (11^{ème} rang).

- **Nombre d'emplois en 2013 par EPCI (2017)**



Source : RP Insee (princ.), traitement Audiar

- **Evolution annuelle moyenne des emplois**



Source : RP Insee (princ.), traitement Audiar

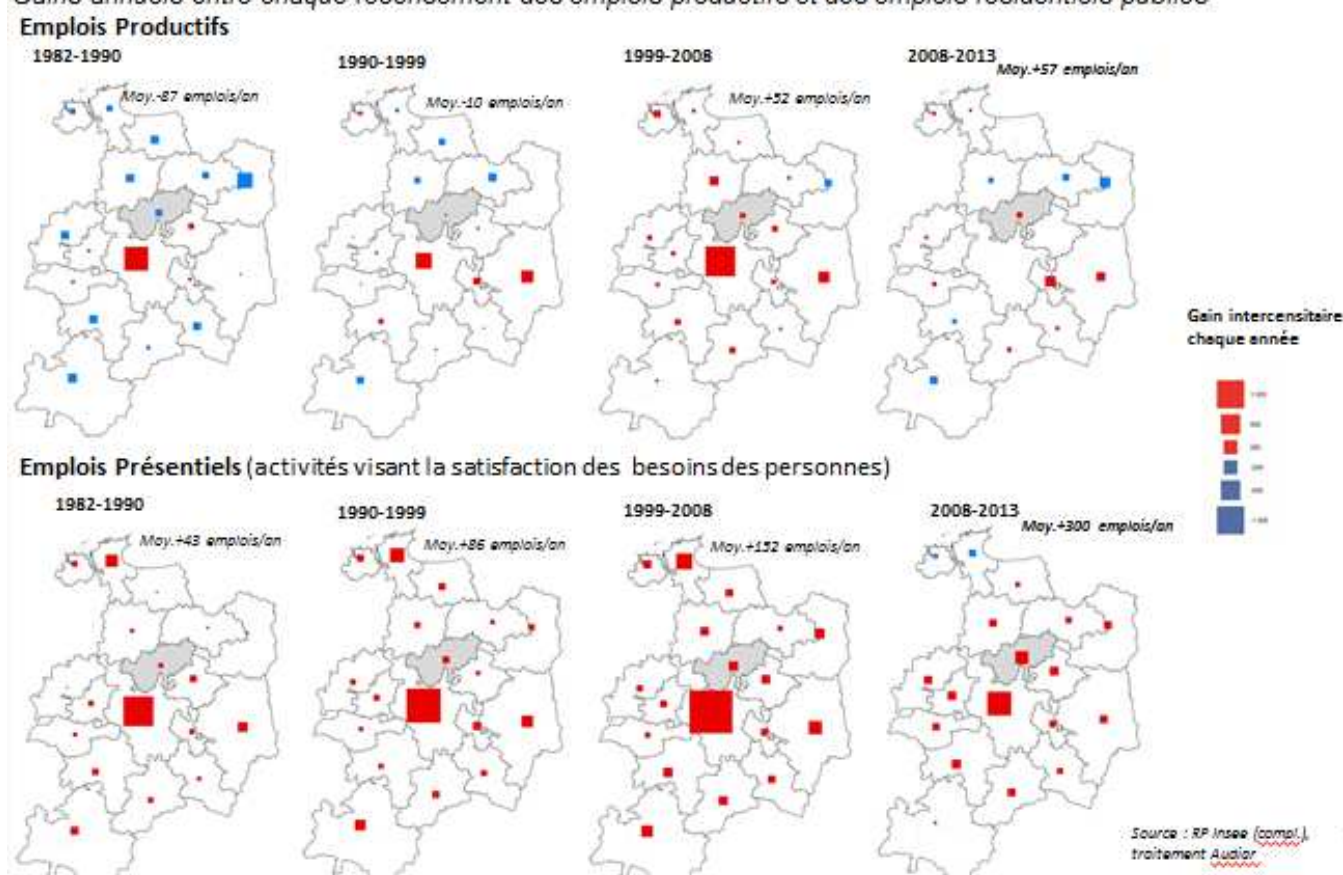
La croissance s'est même accélérée au cours de la période récente. Le territoire a, semble-t-il, été moins impacté par la crise économique de 2008 : au cours de la période 2008-2013, les emplois ont progressé de 4,5% par an contre 0,6% par an au niveau départemental.

Un développement économique porté par les activités présentesielles

Le développement économique au cours des 30 dernières années a été porté essentiellement par les activités présentesielles c'est à dire la production de biens et services visant la satisfaction des besoins des personnes présentes sur le territoire. Les activités présentesielles représentaient la moitié des emplois en 1990 contre les 2/3 en 2013. Le poids des activités présentesielles dans l'emploi est très important, parmi les plus importants du département derrière les EPCI du littoral (CA du Pays de Saint-Malo et CC Côte d'Emeraude). Ainsi, l'économie locale a bénéficié du dynamisme démographique du territoire et plus largement de celui de l'ensemble de l'aire urbaine rennaise. Cependant, il faut noter que si la CC Val d'Ille-Aubigné est spécialisée dans les activités présentesielles, elle est parmi les quelques EPCI breïtiens qui ne perdent pas d'emplois productifs sur la période 2008-2013.

- **Gains intercensitaires annuels par EPCI**

Gains annuels entre chaque recensement des emplois productifs et des emplois résidentiels-publics



La CC Val d'Ille-Aubigné est fortement spécialisée dans le domaine du commerce et de la construction. En 2013, ces secteurs représentent respectivement 23% et 14% des emplois locaux contre 12% et 7% dans l'ensemble de l'aire urbaine rennaise.

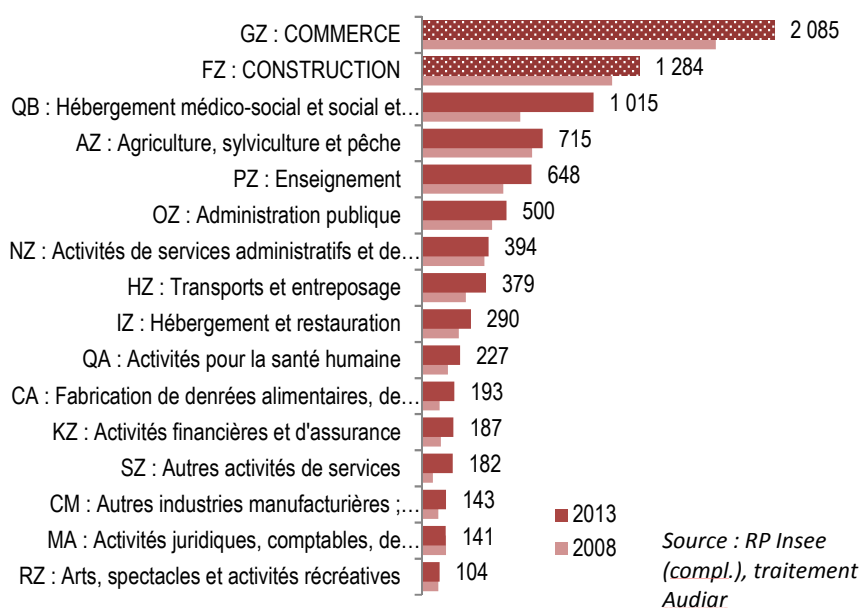
Le commerce de détail déjà largement présent sur le territoire grâce à la Route du Meuble, a été renforcé notamment par la poursuite du développement de Cap Malo. Outre ces pôles commerciaux à destination d'une zone de chalandise plus vaste que la communauté de commune, le territoire a également accueilli des activités de commerce de gros, notamment le long des axes routiers. Ainsi, les

emplois dans le commerce au sens large ont progressé de 20% entre 2008 et 2013 contre 2% sur l'ensemble de l'aire urbaine rennaise.

Les établissements de la construction également très présents ont enregistré une croissance de leurs effectifs de 14% entre 2008 et 2013 sur le territoire contre 5% seulement dans l'ensemble de l'aire urbaine.

Le territoire du Val d'Ille-Aubigné se caractérise également par une hausse notable des emplois publics et para-publics dans le domaine de l'hébergement médico-social et l'action sociale ou encore l'enseignement.

- **Répartition par secteurs d'activités (plus de 100 emplois) en 2013 et 2008**

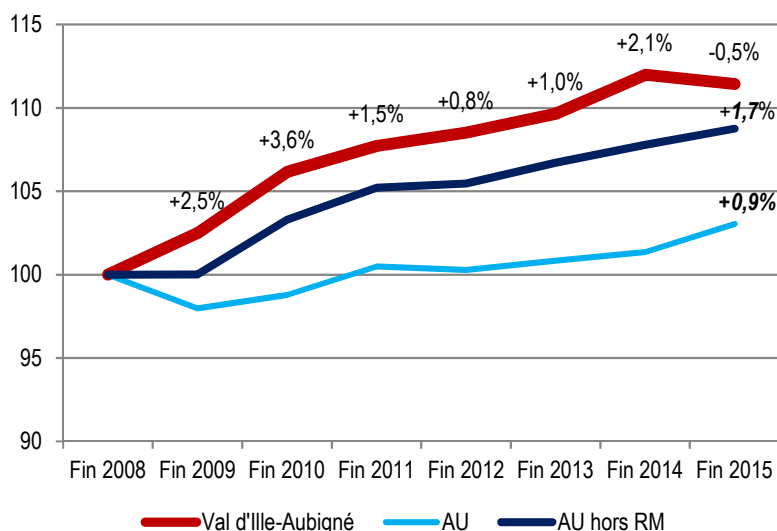


Un ralentissement de l'évolution de l'emploi salarié privé en 2015

Compte tenu de la forte présence des activités présentes sur le territoire, la CC Val d'Ille-Aubigné a été moins impacté par la crise économique de 2008 que d'autres EPCI. Sur les seuls emplois salariés privés qui représentent 60% de l'ensemble des emplois du territoire, la progression enregistrée est de +11,4% entre fin 2008 et fin 2015, contre +3,3% dans l'ensemble de l'aire urbaine rennaise.

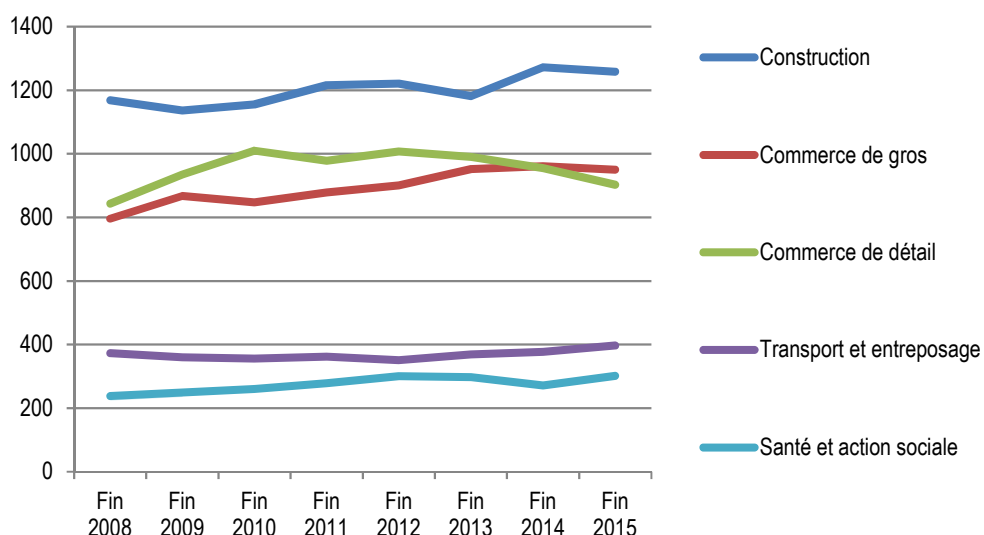
Cependant, le territoire enregistre, pour la première fois depuis de nombreuses années, une légère baisse de 0,5% des emplois au cours de l'année 2015. Cette baisse s'explique en partie par les difficultés rencontrées dans le commerce de détail que l'on retrouve également au niveau national et plus particulièrement dans les deux spécialités du territoire l'équipement de la maison et l'équipement de la personne.

Emploi salarié privé (base 100 fin 2008)



Source : ACOSS, traitements Audiar

Evolution des 5 principaux secteurs pourvoyeurs d'emplois salariés



Source : ACOSS, traitements Audiar

Un territoire dans l'aire d'attraction rennaise

Compte tenu de la forte croissance démographique de la CC Val d'Ille-Aubigné et de la proximité géographique d'un large bassin d'emploi autour de Rennes, le territoire compte 51 emplois pour 100 actifs. Ce chiffre est relativement faible mais proche de ceux observés dans les EPCI de l'aire urbaine rennaise. Ce chiffre met en exergue les fortes interactions et les nombreux échanges entre la CC Val d'Ille-Aubigné et Rennes Métropole.

Les actifs qui résident dans la CC Val d'Ille-Aubigné travaillent majoritairement sur le territoire de Rennes Métropole (56%). Seuls 28%, soit 4 400 actifs, résident et travaillent dans la CC Val d'Ille-Aubigné.

D'autre part, un peu moins de la moitié des emplois localisés dans la CC Val d'Ille Aubigné est occupée par des actifs résidant dans le territoire. 27% de ces emplois sont occupés par des habitants de Rennes Métropole.

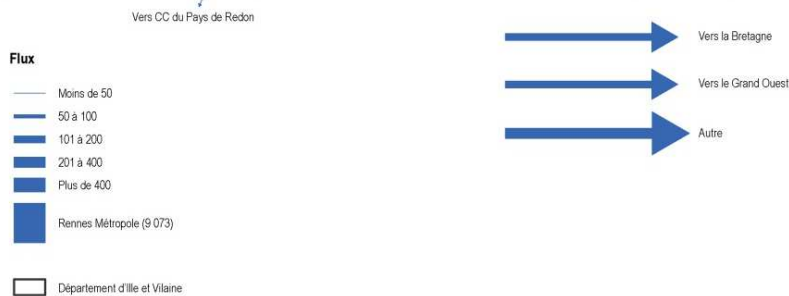
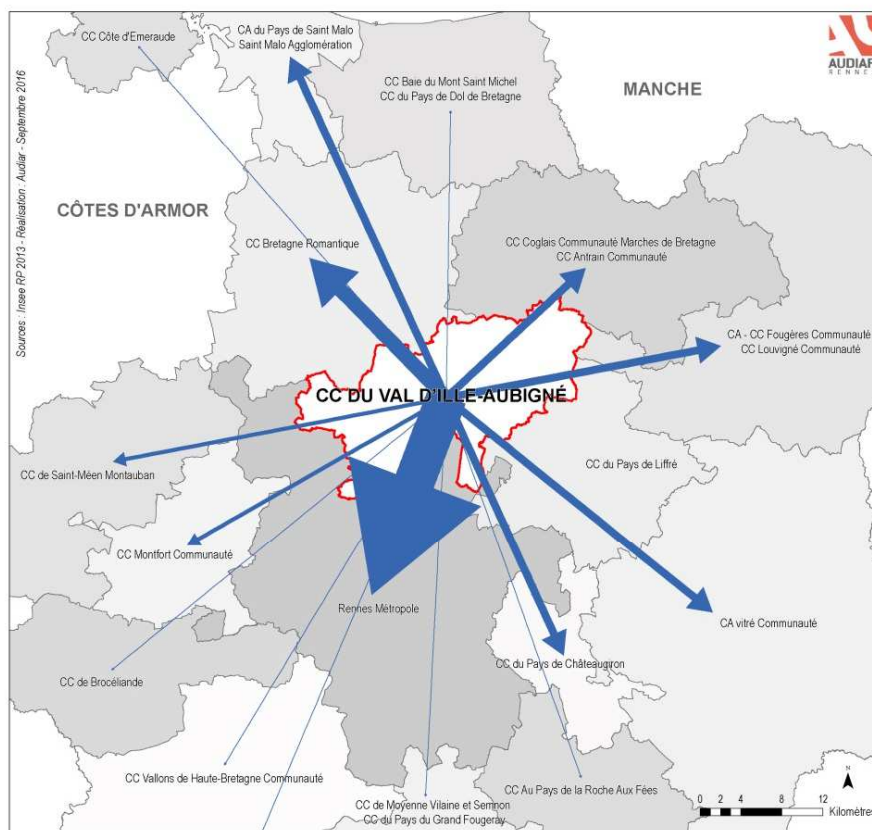
Ce taux de maintien est plus marqué sur le territoire de l'ex CC Pays d'Aubigné : 68% des emplois de l'ex CC Pays d'Aubigné sont occupés par des actifs y résidant alors que pour l'ex CC Val d'Ille, ce ratio s'élève à 41% seulement.

Au-delà de l'impact environnemental de ces flux, il est essentiel de s'interroger sur l'ancrage de la population au regard des évolutions sociétales en particulier du renouveau de l'attrait des cœurs métropolitains. De même, ces flux, sources de ralentissement, peuvent être un frein à l'implantation d'activités productives. Ainsi, les nouvelles orientations sur le télétravail et l'émergence des nouveaux lieux de travail (tiers lieux) sont des pistes à creuser dans le cadre de la stratégie de développement.

- **Les navettes domicile-travail en 2013**

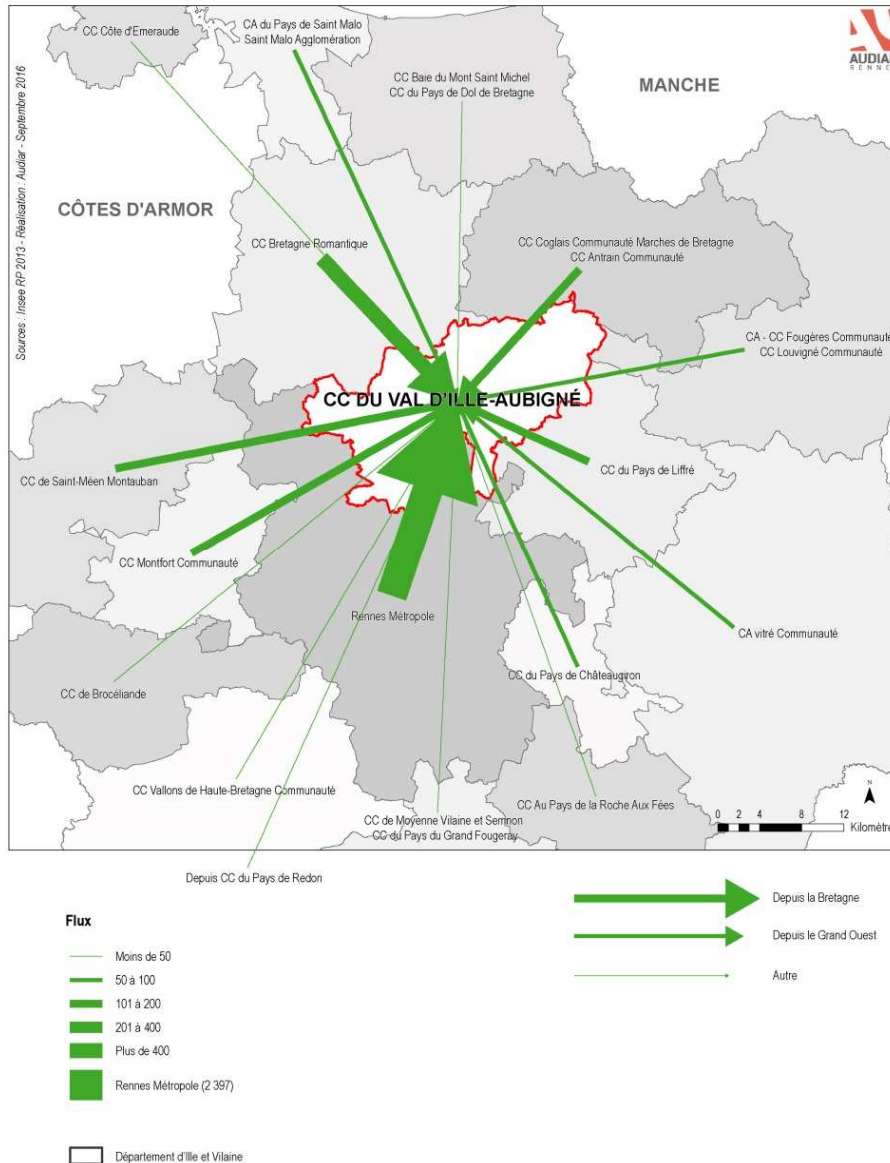
DÉPLACEMENTS DOMICILE - TRAVAIL

Résidents du Val d'Ille-Aubigné travaillant à l'extérieur de l'EPCI



DÉPLACEMENTS DOMICILE - TRAVAIL

Actifs non résidents du Val d'Ille-Aubigné travaillant dans l'EPCI



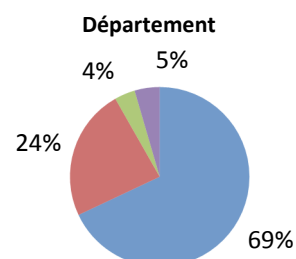
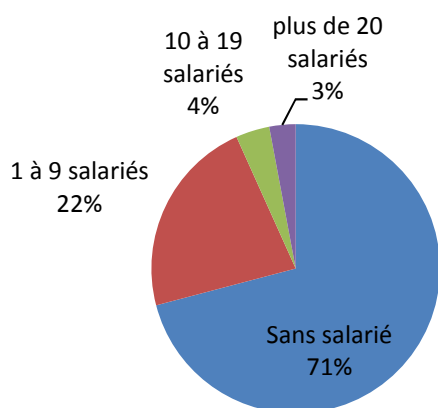
Un tissu économique composé d'établissements de plus petite taille

Le tissu économique de la CC Val d'Ille-Aubigné se caractérise également par un poids important d'établissement de petite taille et l'absence d'établissement de taille importante contrairement à certains autres territoires où sont implantés des industries : 71% des établissements actifs ne comptent aucun salarié (contre 69% en moyenne dans le département) mais surtout 48% des emplois salariés sont présents dans des établissements de moins de 20 salariés contre 29% en moyenne départementale.

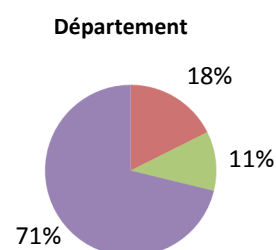
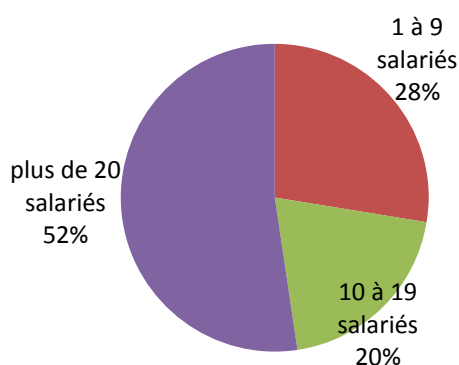
52% des emplois salariés sont assurés par 3% des établissements relevant principalement du secteur du commerce, secteur d'activités moins ancré sur les territoires que les établissements productifs.

- Répartition selon les tranches d'effectifs en 2013 – Val d'Ille-Aubigné – comparaison Ille-et-Vilaine

des établissements



des emplois salariés



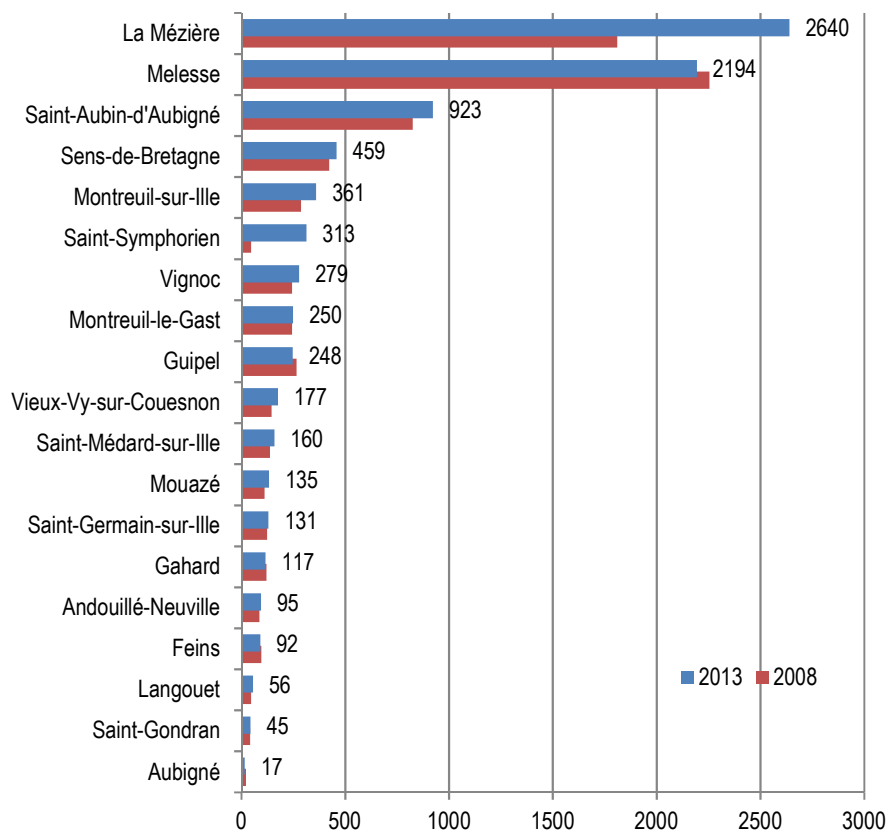
3.2 La géographie de l'emploi

Concentration de l'emploi : 2/3 des emplois dans 3 communes

Les deux-tiers des emplois de la CC Val d'Ille-Aubigné se concentre sur les communes de La Mézière (30% des emplois de la communauté de commune), Melesse (25%) et Saint-Aubin d'Aubigné (11%).

Cependant, la très grande majorité des communes ont bénéficié d'une évolution positive de l'emploi sur la période 2008-2013. 5 communes seulement ont perdu des emplois sur cette période dont Melesse (60 emplois) qui subit une baisse dans le secteur de la construction sans que celle-ci ne soit compensée par les créations enregistrées dans les autres secteurs. Les plus fortes évolutions sur la période sont enregistrées à La Mézière, Saint-Aubin d'Aubigné et Saint-Symphorien.

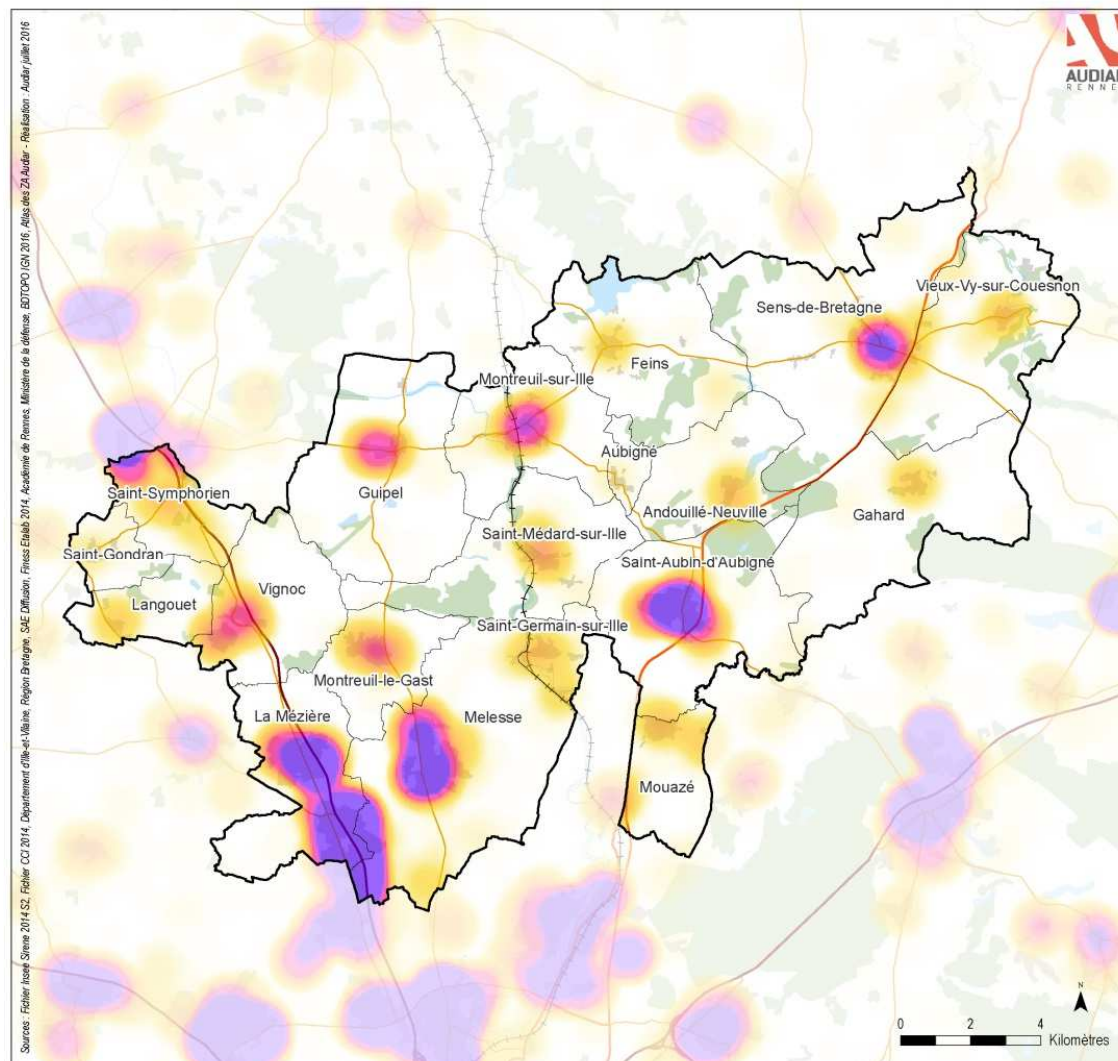
Emploi total par commune en 2013 et 2008



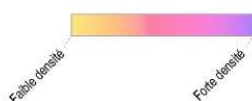
Source : RP Insee (principal)

GÉOGRAPHIE DE L'EMPLOI

Ensemble des emplois salariés



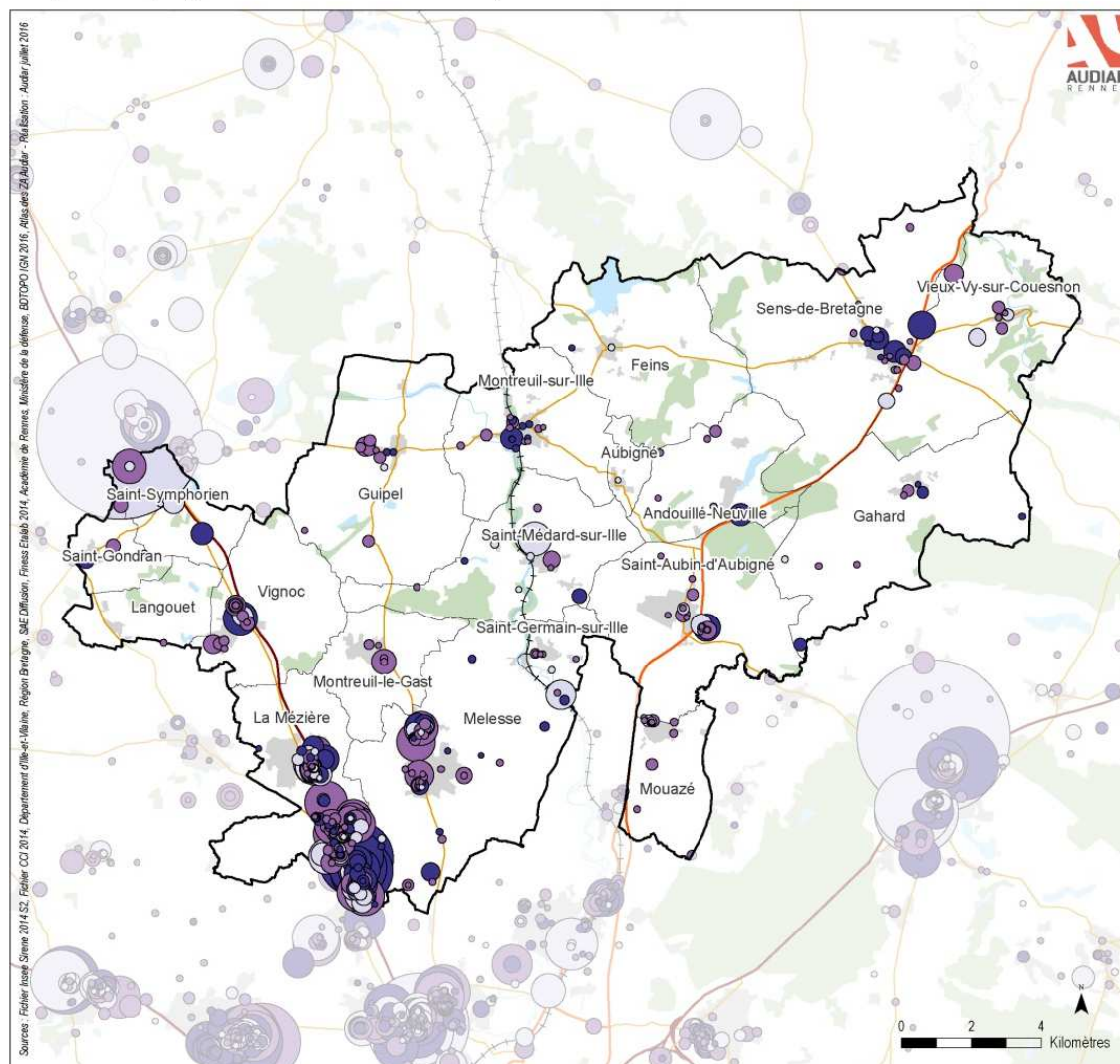
Densité des emplois salariés



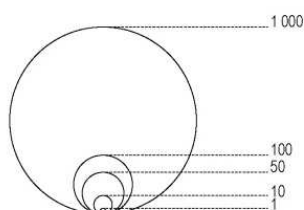
Le tissu économique de la CC du Val d'Ille-Aubigné s'organise principalement autour de l'axe Rennes-Saint-Malo, sur la Route du Meuble et Cap Malo, et au sein des polarités de l'armature urbaine de Melesse, La Mézière, Saint-Aubin d'Aubigné, Montreuil-sur-Ille mais aussi Sens-de-Bretagne.

GÉOGRAPHIE DE L'EMPLOI - ACTIVITÉS PRODUCTIVES TRADITIONNELLES

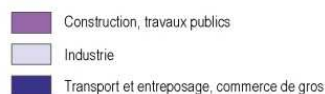
Transport et entreposage - Industrie - Construction et travaux publics



Emplois estimés par établissement



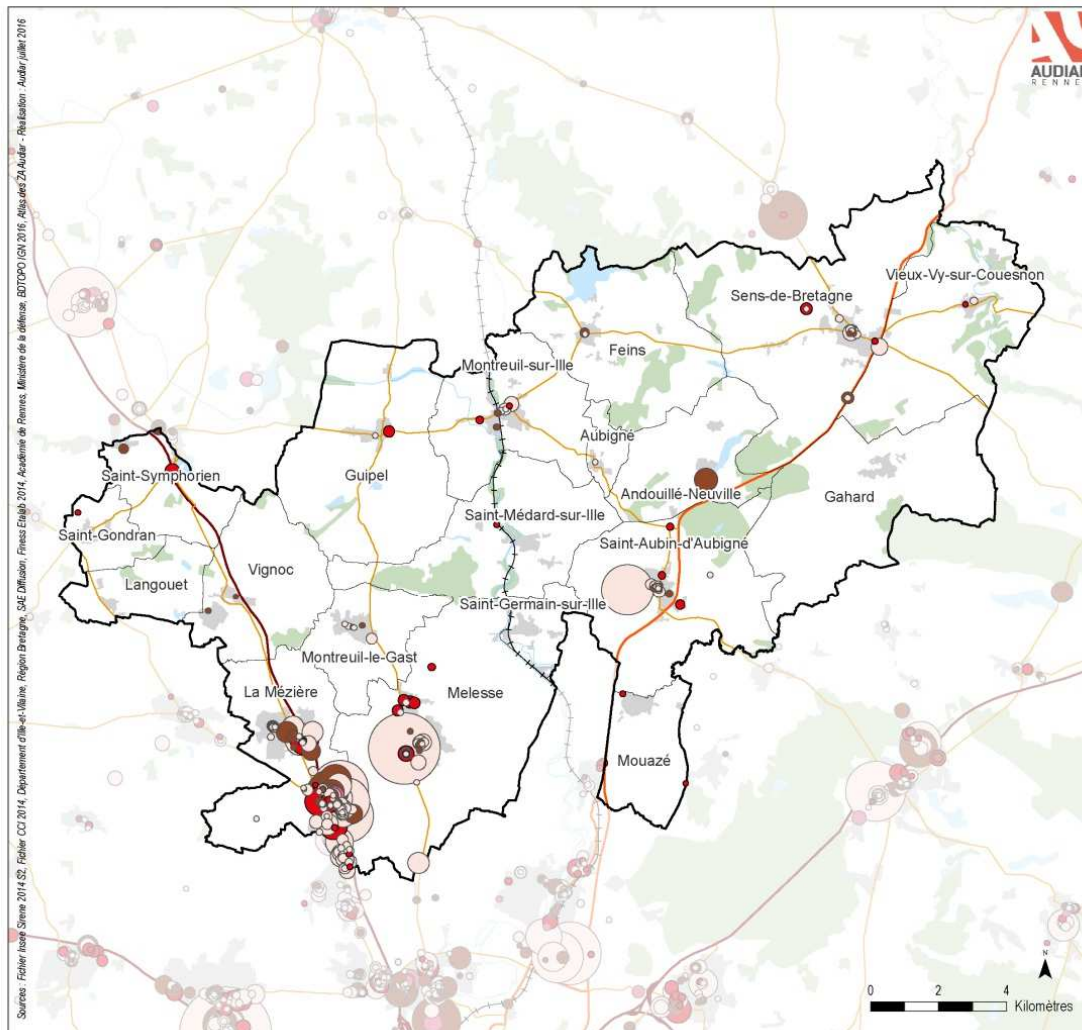
Activités productives traditionnelles



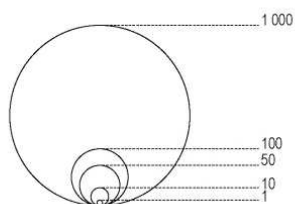
Les activités productives traditionnelles telles que la construction/travaux publics, l'industrie, la logistique ou encore le commerce de gros se concentrent sur l'axe Rennes Saint-Malo, Melesse ou encore Sens-de-Bretagne. On peut cependant également noter la présence de nombreux établissements de ce type dans le diffus, en dehors de la tache urbaine.

GÉOGRAPHIE DE L'EMPLOI - ACTIVITÉS COMMERCIALES

Commerce de détails, hébergement, restauration - Commerce et réparation automobile



Emplois estimés par établissement



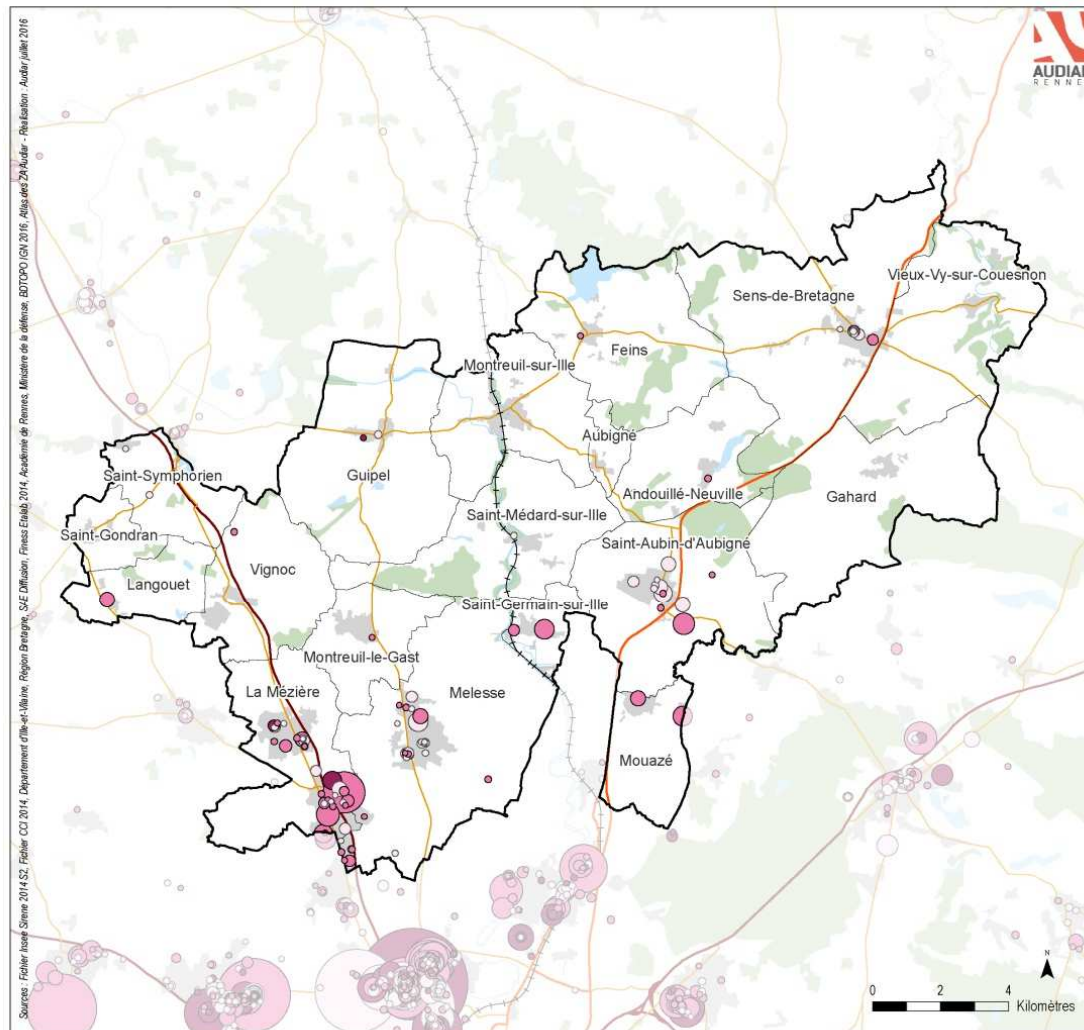
Activités commerciales



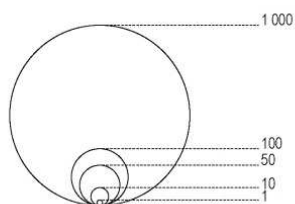
Les activités commerciales se localisent là encore autour de l'axe Rennes Saint-Malo, sur la Route du Meuble et Cap Malo mais aussi à Melesse et Saint-Aubin d'Aubigné. Des établissements de plus petites tailles sont également présents au sein des taches urbaines des communes.

GÉOGRAPHIE DE L'EMPLOI - ACTIVITÉS DE SERVICES SUPÉRIEURS

Conseils, assistance, R&D - Finance, assurance, immobilier - Information et communication



Emplois estimés par établissement



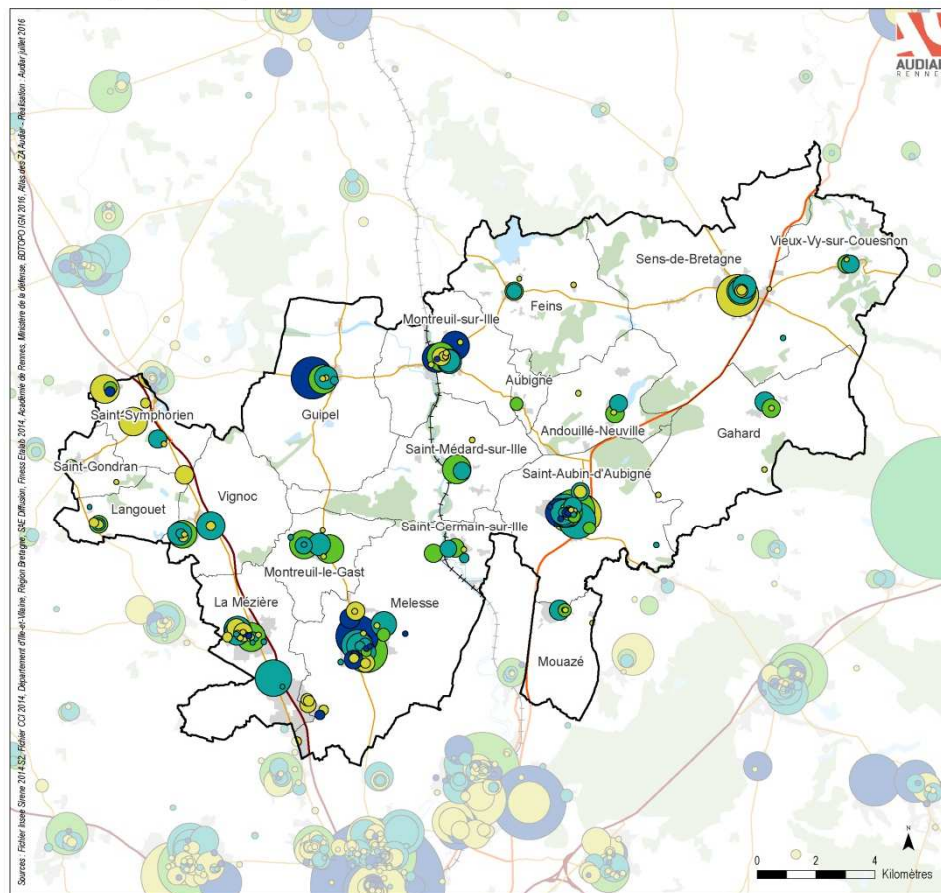
Activités de services supérieurs

- Conseils, assistance, R&D
- Finance, assurance, immobilier
- Information et communication

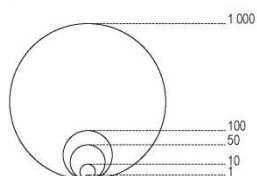
Les activités de services supérieurs comptent moins d'établissements sur le territoire, souvent de taille plus modeste et concentrés sur quelques communes.

GÉOGRAPHIE DE L'EMPLOI - ACTIVITÉS DE SERVICES AU PUBLIC

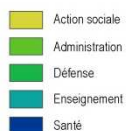
Administration, santé, éducation, action sociale



Emplois estimés par établissement



Activités de services au public



Les activités de services au public (administration, santé, éducation, action sociale) sont représentées dans toutes les communes du territoire, au plus près des populations.

3.3 Le foncier d'activité

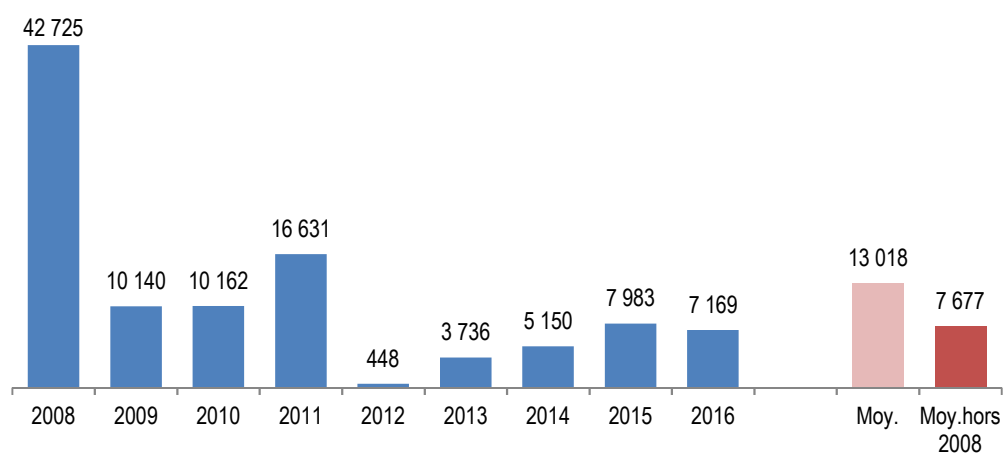
Zone d'activités existantes

Commune	Nom	Vocation
Andouillé-Neuville	Ecoparc de Haute Bretagne	Mixte
Guipel	La Justice	Artisanale
La Mézière	Triangle de vert 1	Mixte
La Mézière	Triangle de vert 2	Artisanale
La Mézière	La Bourdonnais	Mixte
La Mézière	Cap Malo 1	Commerciale
La Mézière	Cap Malo 2	Commerciale
La Mézière	La Montgervalaise 1 et 2	Mixte
La Mézière	Beauséjour 1, 2 et 4	Mixte
La Mézière	Beaucé 1	Mixte
Melesse	Confortland 1 à 4	Mixte
Melesse	Confortland 5	Mixte
Melesse	Confortland 6	Mixte
Melesse	Les Landelles	Artisanale
Melesse	La Métairie	Commerciale
Melesse	Les Olivettes	Mixte
Montreuil-le-Gast	La Métairie	Artisanale
Montreuil-sur-Ille	ZA du Stand	Artisanale
Montreuil-sur-Ille	ZA Hautière	Industrielle
Mouzé	ZA les 4 chemins	Artisanale
Saint-Aubin-d'Aubigné	La Hemetière communale	Artisanale
Saint-Aubin-d'Aubigné	La Hemetière	Artisanale
Saint-Aubin-d'Aubigné	La Hemetière 2	Artisanale
Saint-Aubin-d'Aubigné	La Hemetière 3	Artisanale
Saint-Germain-sur-Ille	Le Parc	Mixte
Saint-Symphorien	La Bricochère	Mixte
Sens-de-Bretagne	ZA Croix Couverte	Artisanale
Sens-de-Bretagne	La Croix Maheu	Mixte
Vieux-Vy-sur-Couesnon	ZA Croix Couverte	Mixte
Vignoc	La Troptière	Artisanale
Vignoc	Le Tertre	Artisanale

Une commercialisation en zone d'activités relativement stable depuis 2009

La commercialisation des zones d'activités hors Cap Malo est relativement stable sur les différentes années hormis en 2008 qui est une année assez exceptionnelle liée à l'implantation de l'Intermarché sur Beauséjour 1 à La Mézière. Ainsi sur la période 2009 à 2016, la commercialisation moyenne s'élève à 7677 m² par an.

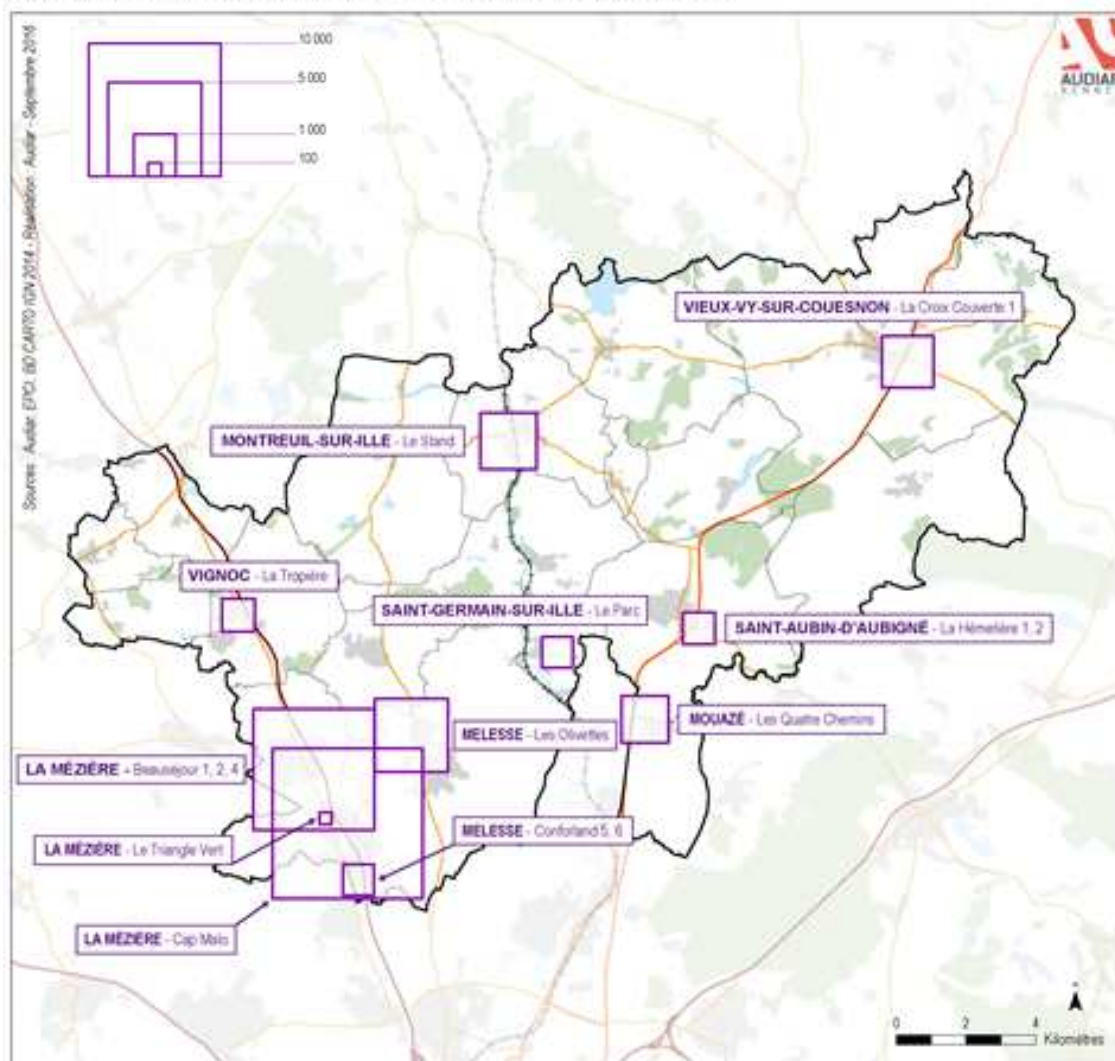
- **Commercialisation dans les zones d'activités communautaires**



Source : CC Val d'Ille-Aubigné, traitements Audiar

ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES COMMUNAUTAIRES - RYTHME DE LA COMMERCIALISATION

SURFACE VENDUE PAR ZONE EN MOYENNE PAR AN ENTRE 2008 ET 2016 (M2)



Les principales zones d'activités commercialisées sur la période sont situées sur La Mézière et Melesse.

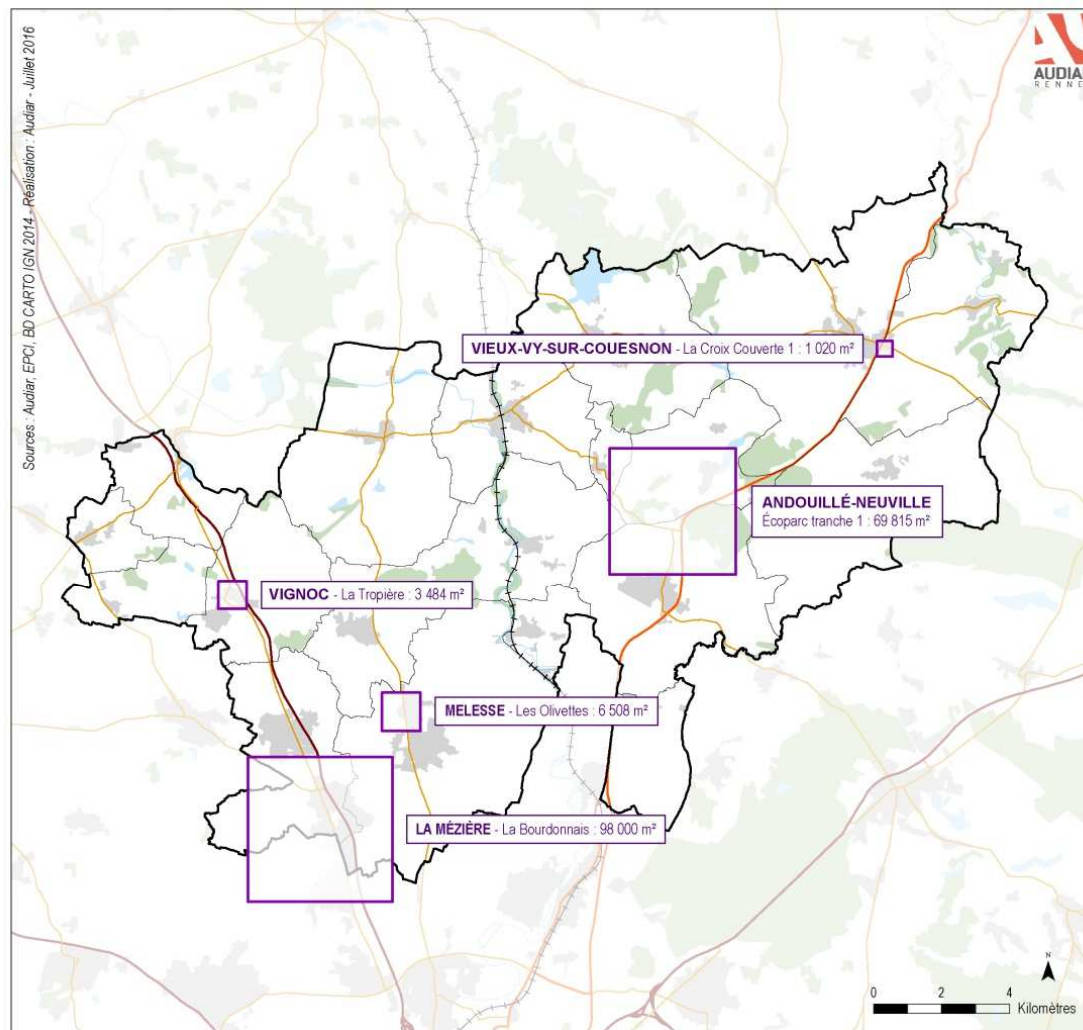
Des disponibilités relativement importantes mais concentrées

Au 31/01/2019, le territoire du Val d'Ille-Aubigné bénéficie d'une offre disponible en zone d'activités de 17,6 hectares (dont 3,6 ha déjà réservés) principalement répartis sur l'Ecoparc d'Andouillé-Neuville (6,1 ha) et la Bourdonnais sur La Mézière (10 ha, dont 2.7 ha réservés qui devraient être commercialisés courant 2019).

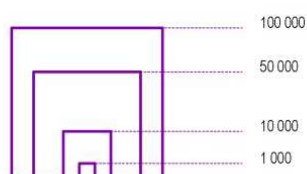
Cependant, la concentration de 93% de l'offre sur 2 sites peut interroger sur le maillage territorial de l'offre économique et sur sa diversité.

ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES COMMUNAUTAIRES - OFFRE DISPONIBLE EN 2016

SURFACE DISPONIBLE PAR ZONE (M2)



Surface disponible par zone en m2



Des projets identifiés ou envisagés

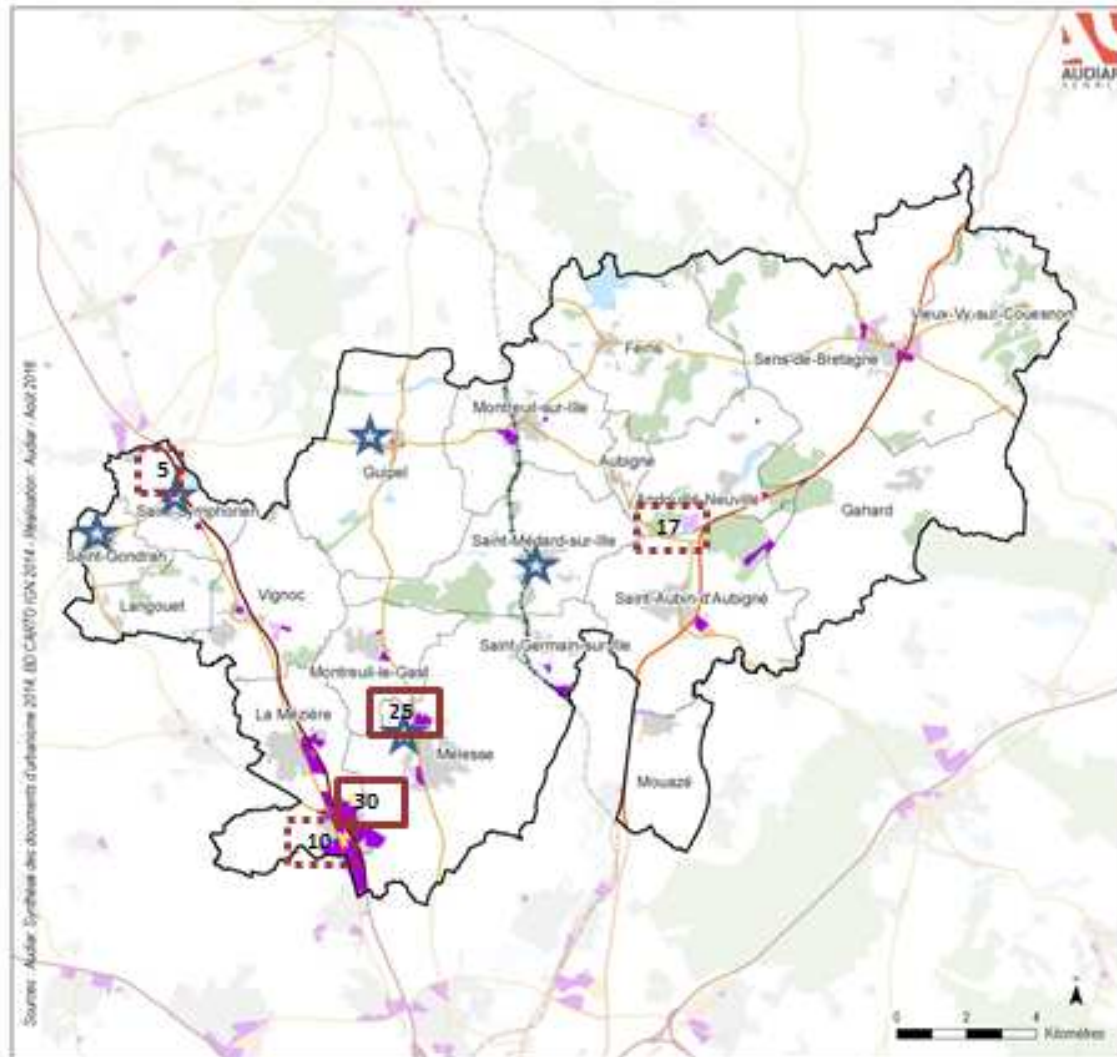
Au sein des PLU de nombreuses surfaces sont prévues pour l'accueil d'activités économiques. Ces surfaces sont plutôt localisées à l'ouest du territoire : extension de Cap Malo, Beucé 2, étude de requalification des Landelles à Melesse. Le SCoT du Pays de Rennes identifie également des sites de développement économique (Cap Malo Nord pour 30 ha et Olivettes 3 à Melesse pour 25 ha) mais aussi des zones conditionnelles de développement économique :

- 17ha Ecoparc de Haute Bretagne à dédier en priorité à des éco-filières ciblées « développement durable »_ tranche 2

- 5ha le site conditionnel sur la commune de Saint-Symphorien : à dédier à une vocation agro-alimentaire ou en lien avec l'agriculture
- 10 ha Le site conditionnel de Beaucé sur la commune de La Mézière : à dédier à l'accueil d'activité dont la vocation et le programme doivent être définis dans le cadre d'un projet d'ensemble de gestion, de restructuration et développement des différentes séquences de la Route du Meuble.

ZONAGES PLU DESTINÉS À L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

SURFACES URBANISÉES ET RÉSERVES



Zonages PLU destinés à l'activité économique

- Zone urbanisée (U) - 351 hectares
- Réserve à urbaniser à court/long terme (SAU) - 121 hectares
- Réserve à urbaniser à long terme (SAL) - 35 hectares



Projets

25

Nouvelle zone de développement économique inscrite au SCoT

5

Zones conditionnelles de développement économique au SCoT

L'enjeu qualitatif des zones d'activités

Au-delà de la question quantitative, les zones d'activités du territoire présentent des similitudes au niveau de leurs niveaux de performance, que le cabinet Synopter retenu dans le cadre de l'élaboration du schéma de développement économique du territoire qualifie ainsi :

- Une qualité moyenne des espaces publics/privé ;
- Des bâtiments vieillissants avec quelques rénovations sur la Route du meuble ;
- Des sous-optimisations des usages du foncier avec de nombreux tènements qui permettraient d'implanter de nouvelles activités ;
- Des implantations d'habitation qui posent la question de la pérennité et de la cohabitation avec des activités économiques ;
- Une absence de services et de pôles de vie sur les zones d'activités majeures (en particulier sur la Route du Meuble) ;
- Une structuration et une fonctionnalité des espaces loin d'être optimisés pour les différents usages (en particulier pour la Route du Meuble).

D'autre part, l'offre économique est essentiellement centrée sur les zones d'activités, quelques ateliers relais¹¹ et l'hôtel d'entreprise Emergence sur l'Ecoparc de Haute Bretagne à Andouillé-Neuville. Il ne semble pas exister de produits dédiés aux créateurs d'entreprises : pépinières d'entreprises, couveuses ainsi qu'aux nouveaux usages (coworking, fablab...) sauf, à ce jour, l'espace de coworking Smile sur Cap Malo. Le parcours d'entreprises est peu diversifié. L'offre proposée ne répond pas sans doute pas à l'ensemble des attentes des entreprises, à la diversité de leurs besoins.

¹¹ Ateliers relais ZA de la Hémetière, ZA du Stand et ZA des Landelles, Hôtel d'entreprises Andouillé Neuville, Pépinière d'entreprises de l'ESS à Langouët.

3.4 Le commerce

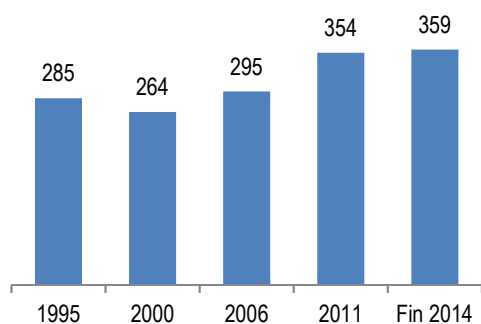
Les chiffres clés du commerce

La CC Val d'Ille-Aubigné compte fin 2014, près de 360 locaux commerciaux actifs, soit 6% des locaux du Pays de Rennes. Le nombre de ces locaux a fortement progressé depuis 2006 en lien en particulier avec le développement de Cap Malo sur les communes de Melesse et La Mézière : +21% contre +6% à l'échelle du Pays de Rennes.

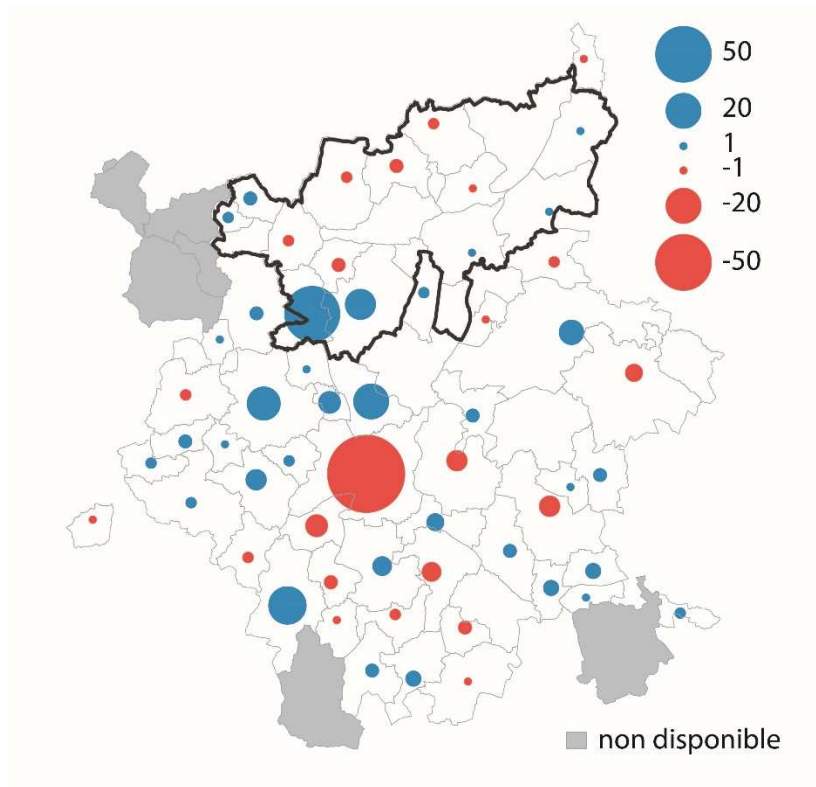
Le commerce de détail est un employeur important du territoire avec 900 emplois salariés privés fin 2015, soit 16% des emplois de la CC. Cependant, ce secteur d'activité connaît depuis quelques années des mutations profondes, notamment dans les domaines de l'équipement de la maison et de la personne bien représentés sur le territoire entraînant ainsi une perte de près de 100 emplois salariés privés depuis fin 2012.

Le territoire compte, fin 2014, 54 locaux vacants soit un taux de vacance de 13% contre 8% sur l'ensemble du Pays de Rennes.

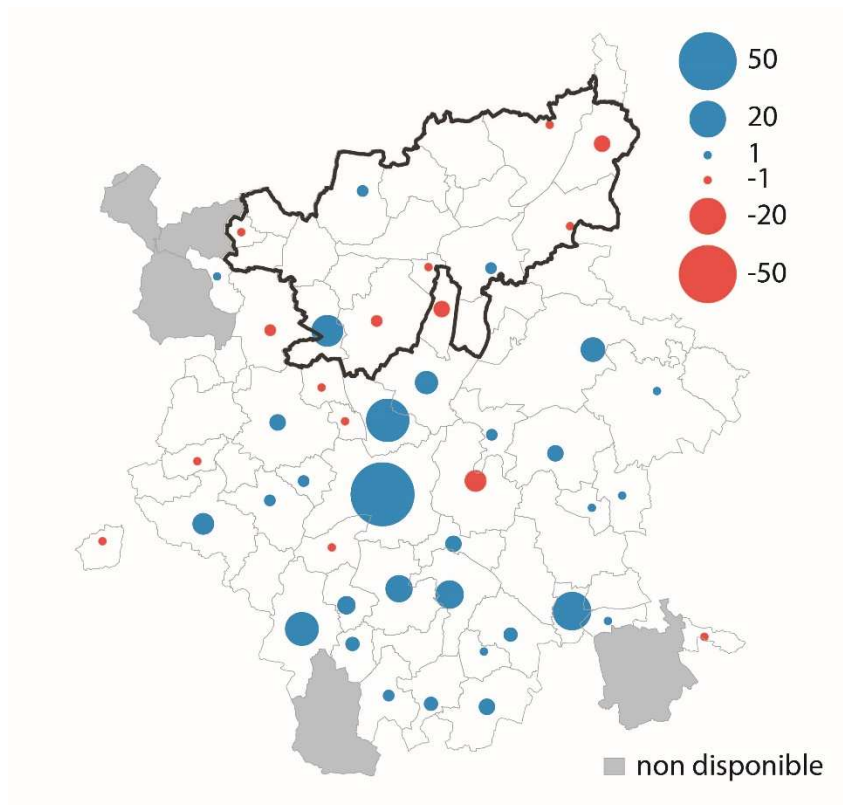
Nombre de locaux commerciaux actifs



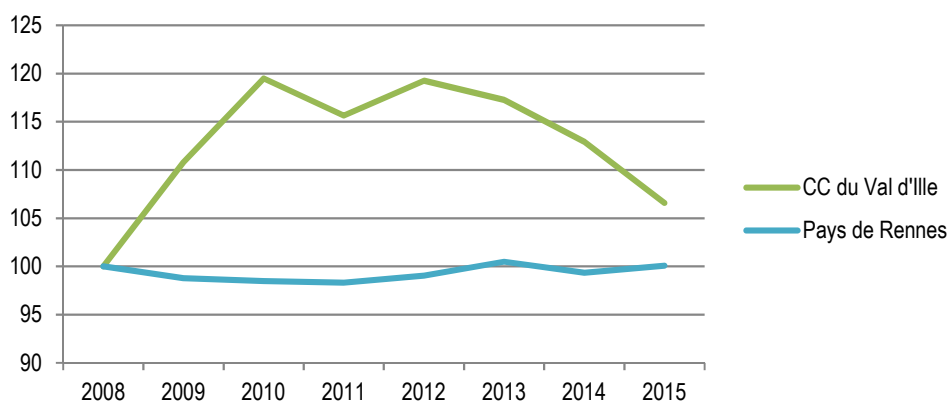
Evolution par commune des locaux commerciaux –
2006-2011



2011-2014



Evolution de l'emploi salarié privé (base 100 en 2008)

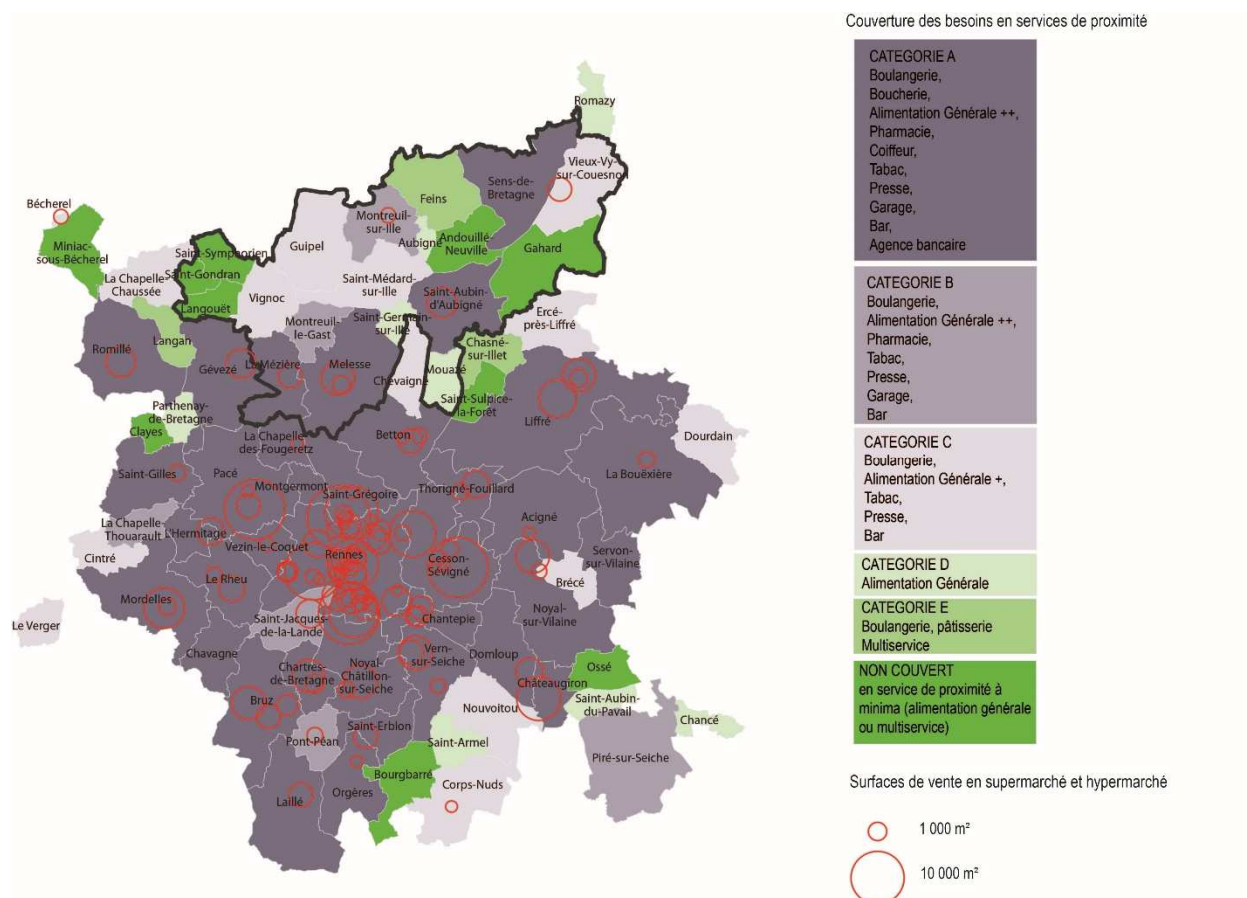


Des communes qui peinent à maintenir une offre minimale

Sur la CC Val d'Ille-Aubigné, malgré la croissance démographique, certaines communes peinent à maintenir une offre minimale, et ce, malgré une politique volontariste de maintien du dernier commerce des EPCI. Une des explications à ces difficultés est le maillage important en grandes surfaces alimentaires du territoire du Val d'Ille-Aubigné, mais aussi de l'ensemble du Pays de Rennes. Ce phénomène risque d'être accentué encore par le développement récent de commerces alimentaires le long des axes routiers, qui viennent concurrencer directement les commerces traditionnellement implantés en centralité.

Ainsi dans la CC du Val d'Ille-Aubigné, seules 4 communes (Melesse, La Mézière, Saint-Aubin d'Aubigné et Sens de Bretagne) proposent fin 2014 une offre complète de commerce et services (de la boulangerie à l'agence bancaire en passant par l'alimentation générale et la pharmacie...) et 5 autres communes ne possèdent pas ou plus de service de proximité à minima sous forme d'une alimentation générale ou multiservice.

Couverture des besoins en services de proximité dans le Pays de Rennes fin 2014



3.5 Un territoire engagé dans l'économie sociale et solidaire

L'objectif de la communauté de communes est de mieux accompagner un modèle économique innovant ayant un impact moins important sur l'environnement et le climat. Pour cela, elle souhaite s'engager plus fortement dans l'Économie Sociale et Solidaire. Le terme d'Économie sociale et solidaire regroupe un ensemble de structures qui reposent sur des valeurs et des principes communs : utilité sociale, coopération, ancrage local adapté aux nécessités de chaque territoire et de ses habitants. Leurs activités ne visent pas l'enrichissement personnel mais le partage et la solidarité pour une économie respectueuse de l'homme et de son environnement.

La communauté de communes a pour objectifs de créer des outils numériques pour attirer ces entreprises et créer des synergies entre celles-ci. Elle souhaite mieux accueillir les porteurs de projets dans ce secteur en développant des partenariats avec les réseaux locaux et régionaux de l'ESS et en s'appuyant aussi sur pépinière ESS de Langouët.

3.6 Cap Malo et la Route du Meuble

Le site de la route de Saint-Malo est situé aux portes de Rennes, le long de l'ancienne route menant autrefois à la cité malouine. Identifié site stratégique au SCoT du Pays de Rennes, il couvre une

superficie d'environ 1 500 hectares sur une longueur de 13 kilomètres le long de l'axe Rennes/Saint-Malo.

La complexité de ce territoire tient essentiellement à la position des routes de Saint-Malo (l'ancienne et la nouvelle) qui viennent cisailer les limites communales. Ainsi, sur 1,5 km entre La Brosse et La Bourdonnais, la RD 637 côtoie les territoires de quatre communes. Elle s'étend sur les communes de Melesse et La Mézière. Le caractère stratégique de ce site est lié à sa position en entrée Nord d'agglomération. L'axe Rennes/Saint-Malo est une des huit voies majeures qui permet l'accès à la capitale bretonne en se greffant en différents points sur la rocade rennaise.

L'ancienne route de Saint-Malo est caractérisée par l'implantation en bordure de voie de nombreuses enseignes liées aux loisirs, à la maison, à la décoration. Aménagé à partir des années 70, ce vaste espace d'activités commerciales est connu par les habitants sous l'appellation de la Route du Meuble. En proie à des difficultés économiques durant la crise des années 2010, la route du Meuble a su rebondir et retrouver récemment un nouveau dynamisme. Ce type d'offre commerciale est cependant aujourd'hui concurrencé par des grandes surfaces au design plus récent et par les ventes sur internet

Le paysage urbain est un assemblage de tissus urbains multiples et non connectés entre eux. Ce sont principalement des zones d'activités installées en chapelet entre l'ancienne route de Saint-Malo (RD 637) et la 2x2 voies (RD 137), en lien avec des bourgs et des villes. Ce vaste ensemble constitue une zone semi-urbanisée, marquée par quelques coupures d'urbanisation entre les bourgs, les lotissements et les zones d'activités. Cette perception de zone d'activités en continu marque l'image de ce morceau de territoire et celui de la métropole.

Sur cette dernière décennie, les projets urbains des communes ont gagné en qualité et ont permis de mieux relier les zones résidentielles et les bourgs. Mais les activités sont restées des espaces « à l'écart » en se développant suivant leur propre logique économique.

Ainsi, le paysage que l'on observe aujourd'hui est celui d'un patchwork de tissus bâtis et d'espaces agro-naturels structuré autour des principaux axes routiers :

- l'ancienne route de Saint-Malo et ses zones d'activités en bords de voies (Confortland, Bourdonnais Montgerval, Beauséjour) ;
- les bourgs d'origine et leur extension pavillonnaire (La Mézière et Montgerval) ;
- un paysage de bocage avec la présence de constructions.

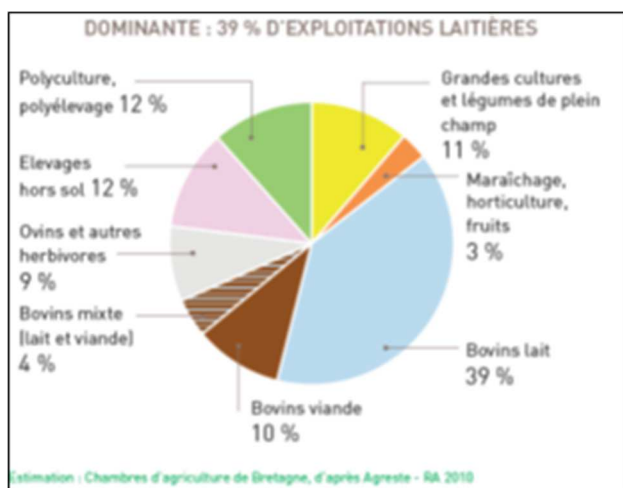
Le PLUi doit être l'occasion de construire une stratégie solide s'appuyant sur les deux piliers de la ville archipel que sont mobilité et proximité.

3.7 L'économie agricole

A noter : les évolutions du foncier agricole sont abordés dans le rapport de présentation au sein du tome 2 « les espaces agro-naturels ».

Des filières d'élevage prédominantes

Le territoire du Val d'Ille-Aubigné est au cœur d'un des principaux bassins laitiers européens. C'est de fait la filière qui prédomine au niveau de l'activité agricole sur le territoire. D'autres filières sont également présentes comme l'élevage bovin, l'élevage de porcs, l'aviculture, le maraichage...



Source : chiffres clés du territoire 2017 – CDA 35

Nombre d'élevages	La Communauté de Communes	Bretagne
Elevages bovins à dominante lait	179	11 968
Elevages bovins à dominante viande	68	4 085
Elevages porcins	41	5 712

Source : EDE de Bretagne 2015

Un potentiel de diversification

La filière Bio se développe sur le territoire et totalise 9% des exploitations (30 entreprises), avec 8 installations dans le cadre de la DJA, en BIO, sur la communauté entre 2011 et 2015.

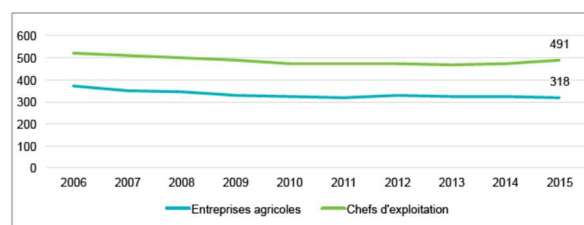
Par ailleurs, 53 entreprises commercialisent en circuit court (contre 32 en 2011), avec un potentiel de consommateurs important du fait de la proximité avec la métropole rennaise.

Un agrandissement et un regroupement des sièges d'exploitation

Une mutation profonde a eu lieu et se poursuit dans l'organisation des structures agricoles. En lien avec les gains de productivité et l'évolution du métier d'agriculteur, cette tendance existe aussi à l'échelle nationale.

Depuis 1979, le nombre de sièges d'exploitation a ainsi été divisé par plus de quatre et en 2014, 335 structures étaient déclarées à la PAC¹² sur le territoire (318 d'après les données MSA – 2015 – source : CDA 35).

ÉVOLUTION DU NOMBRE D'ENTREPRISES ET DE CHEFS D'EXPLOITATION DE 2006 À 2015



Source : MSA 2015

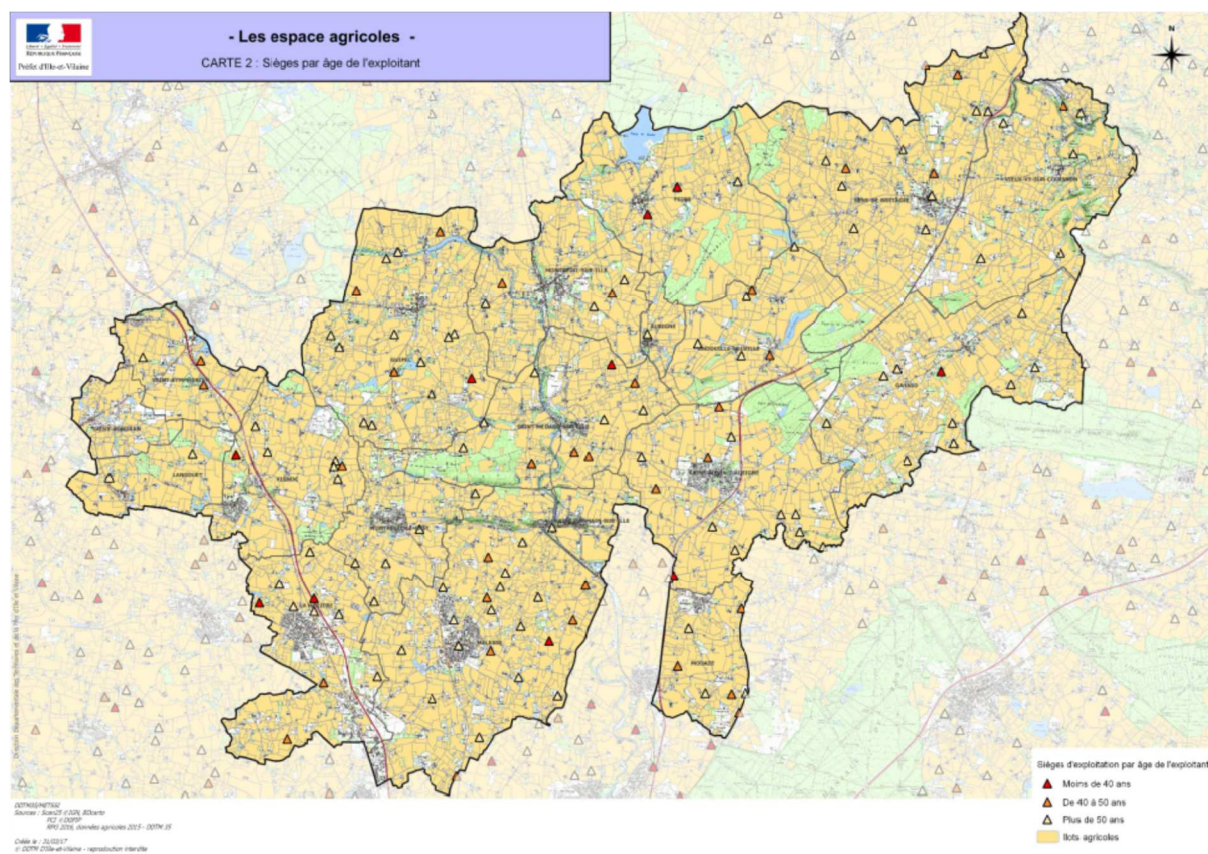
Sources : chiffres clés du territoire 2017 – CDA 35

Le renouvellement des chefs d'exploitation est en enjeu fort sur le territoire avec 112 départs potentiels à la retraite d'ici 5 ans, soit 1/3 des chefs d'exploitation.

Les installations ne devraient pas combler ces départs, au vu des installations constatées depuis 5 ans sur le territoire (94 installations, dont 44 dans le cadre de la DJA). (Chiffres clés du territoire 2017 – CDA 35)

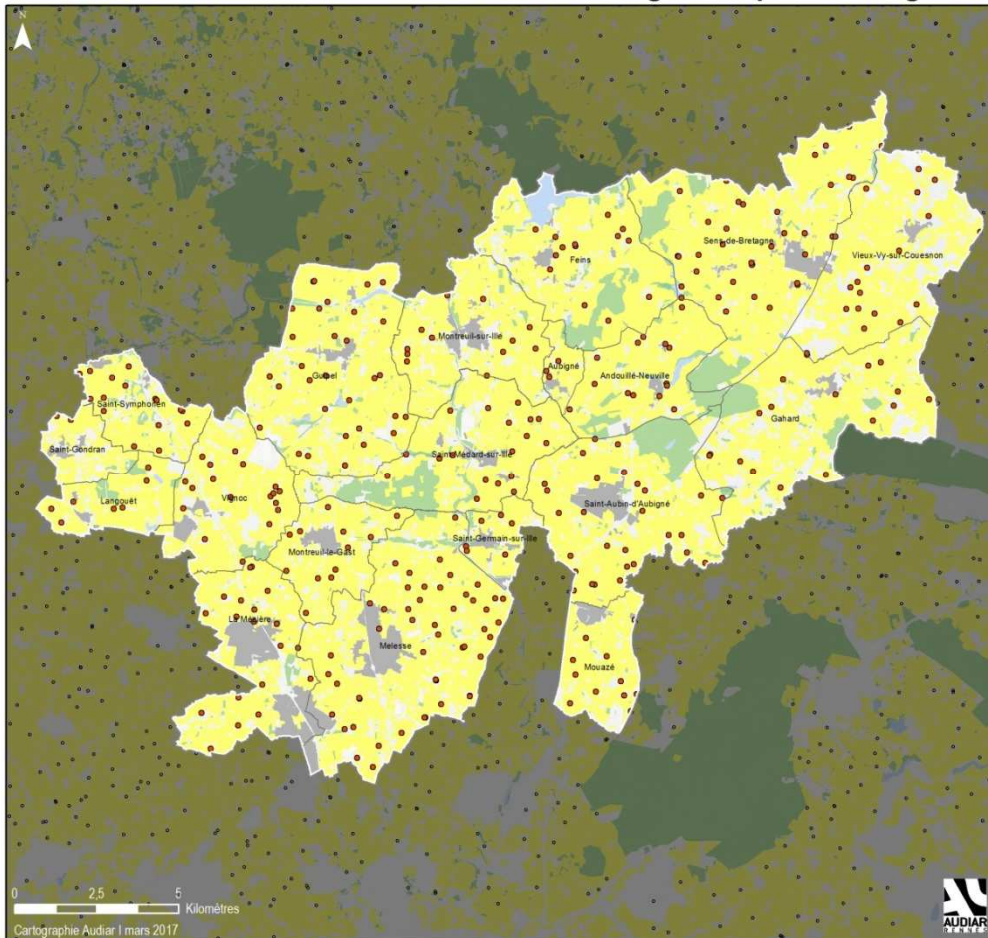
¹² Politique Agricole Commune mise en place à l'échelle de l'Union européenne

Sièges par âge de l'exploitant sur le Val d'Ille – Aubigné (source : Porter à connaissance)



La diminution du nombre de sièges est corrélée avec l'augmentation de la taille moyenne des exploitations (66 hectares en moyenne pour les structures moyennes et grandes en 2010) et un développement des formes sociétaires, comme les GAEC notamment, ou plusieurs chefs d'exploitation s'associent au sein d'une même structure. Ces formes sociétaires qui concernaient 44 % des surfaces exploitées en 2000 sont passées à 71 % en 2010. Pour ces regroupements, si un seul siège d'exploitation est identifié, il peut y avoir plusieurs sites de production.

Durant l'élaboration du PLUi, l'ensemble des exploitants agricoles ont été invités à participer à des réunions d'informations et à des permanences, dont l'objet était d'actualiser l'inventaire des sièges et sites d'exploitation et de prendre connaissance des projets et des contraintes des exploitants. 70 exploitants agricoles ont ainsi été rencontrés.



Cartographie Audiar | mars 2017
Sources : Audiar / ASP / DDTM35

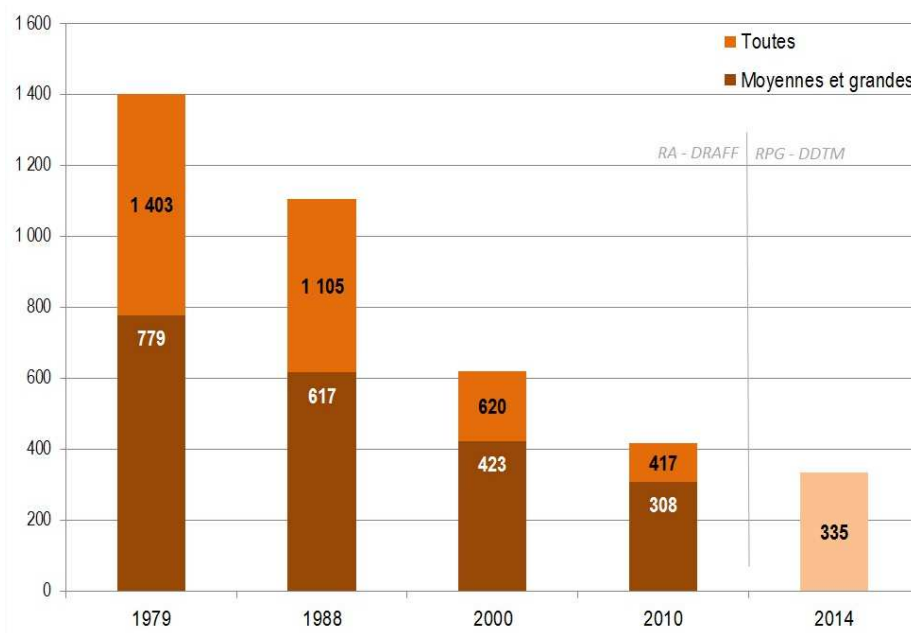
Terres agricoles

■ Parcelles agricoles en 2015

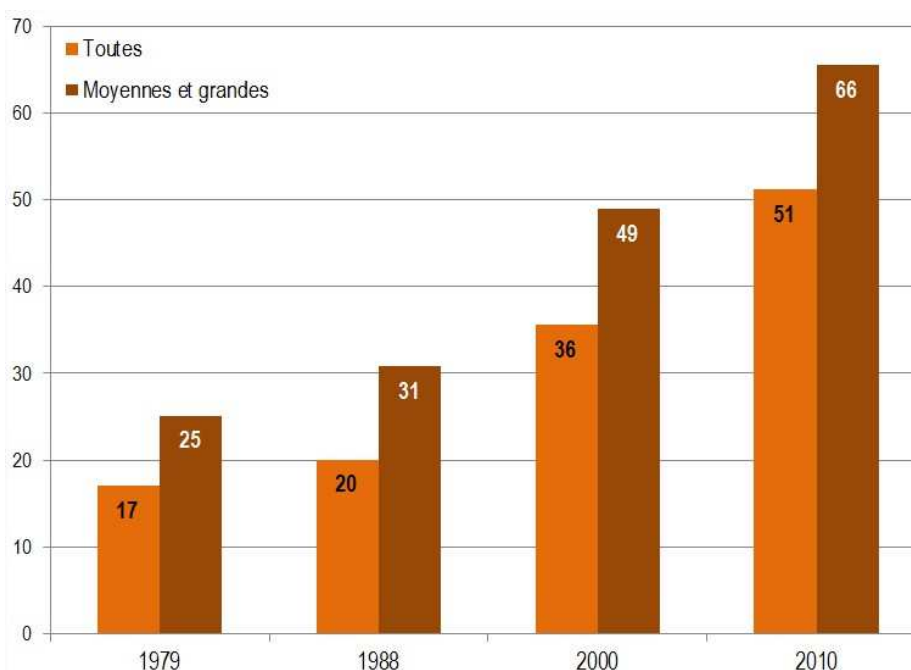
Sièges d'exploitation

• Sièges déclarés en 2014

Nombre de siège d'exploitation sur le Val d'Ille - Aubigné



Taille moyenne des exploitations sur le Val d'Ille - Aubigné



La restructuration foncière lourde qui s'opère au niveau de l'agriculture n'est pas sans impact sur les exploitations et les bâtiments agricoles, ainsi que sur les paysages du Val d'Ille-Aubigné. Les évolutions et crises agricoles récentes laissent présager encore des évolutions au niveau des exploitations agricoles.

L'activité agricole, source d'emplois locaux

	La Communauté de Communes	Bretagne
Chefs d'exploitation	491	35 245
Dont femmes	187	9 628
Salariés agricoles	228	16 141

Le secteur agricole est créateur d'emplois à l'échelle locale, directs ou indirects. On compte sur le territoire 719 emplois directs. De nombreuses activités dépendent par ailleurs du secteur agricole (CUMA, activités agro-industrielles, organismes de conseil...).

Sources : chiffres clés du territoire 2017 – CDA 35

Un contexte qui évolue pour l'agriculture

L'agriculture a traversé plusieurs crises récemment qui ont mis à mal un certain nombre d'exploitations, avec notamment sur la période récente l'effondrement du prix du lait et la fin des quotas laitiers dans un territoire orienté sur la production laitière, ou les difficultés dans le secteur porcins avec un cours au plus bas. Les difficultés que rencontrent les agriculteurs peuvent engendrer des évolutions profondes. Plus d'un agriculteur sur 10 envisageait de cesser son activité en 2016 pour des raisons économiques.

A contrario, de nouvelles filières émergent et se développent sur le territoire et certains agriculteurs diversifient leurs activités (vente directe, accueil à la ferme, gîtes...). L'agriculture biologique s'est particulièrement bien développée sur le territoire au point d'atteindre et même de dépasser l'objectif de 6 % des surfaces en 2015, objectif du Grenelle et de tendre vers les 7 %. En 2015, le Pays de Rennes est à 6,4 % de sa surface agricole en agriculture biologique, l'Ille-et-Vilaine 4,6 % et la Bretagne à 4,5 %. La marche à franchir pour atteindre les 20 % en 2020 semble en revanche hors de portée aujourd'hui.

La question de l'énergie se pose aussi à l'agriculture, que ce soit au niveau des exploitations (économie d'énergie, autonomisation énergétique...) ou en matière de production d'énergie. La filière bois-énergie se structure sur le territoire, prolongement de l'activité agricole. En revanche la question du photovoltaïque peut poser question, notamment lorsque le projet est de réaliser des champs photovoltaïques au sol (concurrence avec le foncier à vocation agricole) et la question pourrait également se poser parfois pour les bâtiments agricoles (vocation agricole ou vocation de production d'énergie).

3.8 Les enjeux économiques

L'enjeu activités économique

L'objectif du PLUI est d'offrir les conditions favorables à la poursuite du développement de l'emploi productif et présentiel :

- Poursuivre le développement de l'emploi présentiel avec une offre de services à la population
- Renforcer l'équilibre emploi/population avec un foncier d'activités locales
- Améliorer la notoriété économique du territoire avec les zones phares de l'Ecoparc, de Cap Malo et de la Route du meuble et une offre plus qualitative
- Hiérarchiser l'offre foncière économique

L'enjeu commerce partagés à l'échelle du Pays de Rennes

Face aux constats partagés de mutations profondes du commerce à l'œuvre et de difficultés de maintien du commerce de proximité au plus près des habitants, le SCoT du Pays de Rennes a inscrit les orientations suivantes :

- Maintenir et conforter les commerces en centre-bourgs pour en faire des lieux de vie et d'animation mais aussi favoriser la consommation de proximité.
- Proposer une offre commerciale diversifiée afin d'éviter les déplacements contraints vers les sites majeurs en s'appuyant sur l'armature urbaine et les zones commerciales existantes.
- Compte tenu du poids économique du secteur sur le territoire, adapter, améliorer et moderniser les pôles commerciaux existants pour répondre aux évolutions du commerce.
- Enjeu environnemental d'amélioration de la qualité de l'aménagement et de l'accessibilité des zones commerciales en privilégiant le renouvellement urbain et en limitant la consommation foncière.

Les enjeux pour l'agriculture

Le PLUI ne s'intéresse pas au type d'agriculture, ni directement à la gestion des parcelles, ce n'est pas sa vocation. En revanche il a un impact direct sur le foncier agricole et la recherche d'une gestion économe de l'espace. Il doit également prendre en compte les sièges d'exploitation, leur possibilité d'évolutions et encadrer le changement de destination. L'enjeu est donc d'assurer le maintien d'une agriculture dynamique et diversifiée sur tout le territoire par :

- La préservation des espaces dédiés à l'agriculture
- La protection des sièges d'exploitation
- L'encadrement de l'évolution des bâtiments agricoles
- La prise en compte des déplacements agricoles

En outre, la question de la prise en compte des éléments paysagers (bocage, boisements, cours d'eau, zones humides...) sur le territoire agricole doit bien entendu intégrer les enjeux liés à l'agriculture.

4. LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

L'organisation des déplacements est un défi majeur pour l'aménagement du territoire. En 50 ans, le développement massif de l'automobile et du système automobile (routes, voies rapides urbaines, espaces de stationnement...) ont profondément modifié l'agencement des territoires : congestion routière, desserrement des activités, périurbanisation... Ce modèle est aujourd'hui largement discuté et remis en cause car il n'est pas soutenable.

La restriction de la voiture vise souvent les centres urbains mais la mobilité durable est un sujet également essentiel dans les zones peu denses. Or, les questions de mobilité dans les territoires peu denses sont encore peu traitées.

Ces territoires sont caractérisés par l'éloignement des services de la vie quotidienne et des bassins d'emplois, et font face à des défis inédits tels que le vieillissement de la population ou les variations des coûts du carburant. Des phénomènes d'enclavement peuvent y apparaître, en particulier pour les ménages non motorisés, les plus pauvres, une partie des populations jeunes ou trop âgées. La mobilité, pour ces territoires, est un facilitateur d'inclusion sociale des habitants.

Dans les territoires périurbains, la culture du "tout automobile" est dominante dans l'esprit des habitants. La voiture est souvent reine. On pense que l'on n'a pas le choix et pourtant, près de un déplacement sur deux fait moins de cinq kilomètres.

Face à ce constat, aujourd'hui il n'y a pas une solution mais une diversité de solutions passant par les transports collectifs là où ils sont pertinents, le développement des modes doux et aussi, et surtout, par de « nouveaux usages de la voiture » avec la voiture partagée.

La mobilité doit être envisagée dans un système global avec des acteurs nombreux et de plus en plus diversifiés.

4.1 La dépendance à la voiture individuelle

La connaissance des systèmes de déplacements est complexe à acquérir au sein d'un territoire donné. Il existe peu de données statistiques sur les déplacements des ménages. Une partie des connaissances que l'on a sur le territoire rennais vient de l'enquête ménage de 2007, conduite par Rennes Métropole, sur un territoire de 201 communes. Ce territoire correspond aux espaces vécus de déplacements en lien avec la ville-centre élargie à tout le cœur de la métropole. L'enquête menée auprès des usagers a permis de disposer de nombreuses données même si elles sont aujourd'hui quelque peu datées. Ces données ont pu faire l'objet d'extraction par EPCI. A l'époque, l'EPCI Val d'Ille-Aubigné était partagé entre le Val d'Ille et le Pays d'Aubigné. Les données présentées ci-dessous le sont selon ces périmètres.

Une nouvelle enquête ménage est en cours de réalisation, mais les données ne seront pas disponibles avant mi-2019.

Des déplacements principalement motorisés

Les deux anciens EPCI montrent des profils similaires. Ils sont éloignés de la ville-centre mais relativement proches en termes de distance temps.

En moyenne, on se déplace 3,1 fois par jour. 60 % des déplacements se font en voiture. La part des transports en commun est de 7 % au Val d'Ille et 10 % pour le Pays d'Aubigné. La part des déplacements à vélo est marginale (3 % pour le Val d'Ille).

Globalement, les déplacements dans le périurbain sont moins nombreux que dans les zones plus urbaines mais ils sont dans une large part plus motorisés. De fait, la pratique des habitants du Val d'Ille-Aubigné laisse une plus large part à des trajets motorisés, moins nombreux mais aussi plus longs.

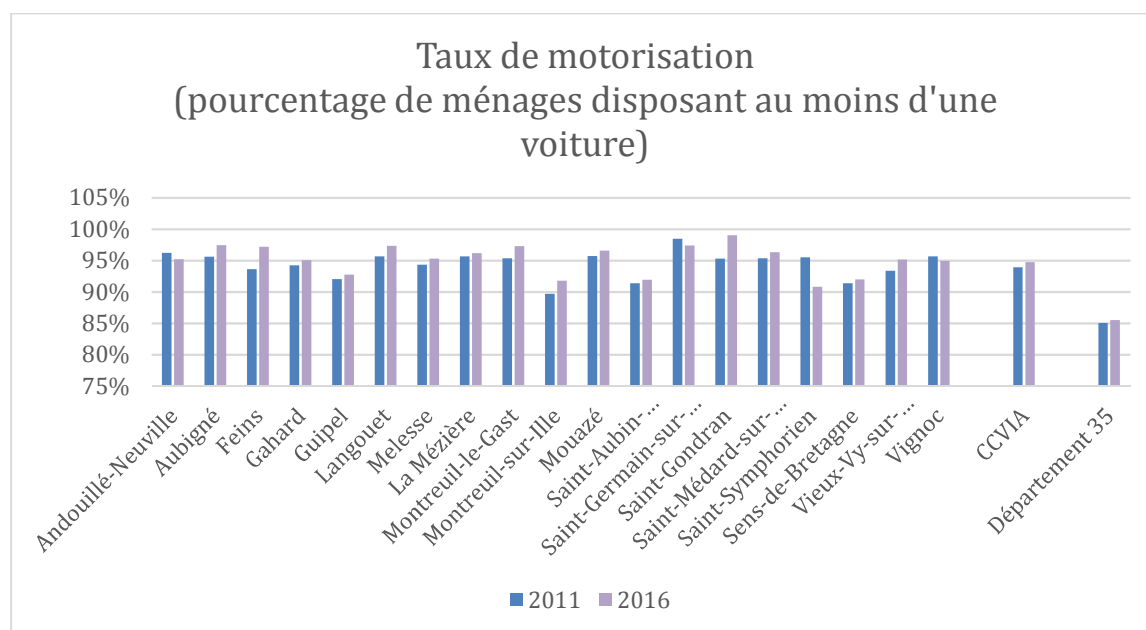
Ce phénomène a été constaté à l'échelle de la France durant les décennies passées. Le nombre de déplacements quotidiens augmente dans les zones rurales et périurbaines mais il reste en deçà des déplacements en zones urbaines dans lesquelles le chiffre se stabilise. En parallèle, le temps de transport augmente dans les zones faiblement urbanisées alors qu'il se stabilise dans les grandes agglomérations. Ce phénomène s'explique par l'éclatement de la ville traditionnelle dans les territoires périurbains. Les trajets pour aller au travail sont des déplacements captifs qui, dans une période de carburant à bas prix, ont été une variable d'ajustement pour permettre aux ménages d'accéder à la propriété. Ceux-ci se sont donc éloignés de leur lieu de travail.

Or, ce phénomène porte en germe deux problématiques majeures pour les territoires périurbains :

- L'impact environnemental dans les déplacements motorisés
- Le renchérissement des coûts de déplacement lors des hausses de carburants

A cette question de déplacements domicile-travail s'ajoute désormais la question des déplacements « autres » pour les commerces, les loisirs, etc. La notion de ville au choix, mis en évidence par les sociologues, recouvre l'idée que les habitants du périurbain sont désormais prêts à parcourir des distances plus longues, pour satisfaire leurs désirs de loisirs, de culture, de sports et ainsi accéder à des services qu'ils n'ont pas à proximité. La frontière communale s'efface au profit d'un territoire plus vaste dans lequel on se déplace plus facilement. C'est par exemple le cas des « parents taxis » qui transportent leurs enfants d'activité en activité. Ces déplacements sont des déplacements « choisis » à contrario des déplacements pour le travail. Mais ils sont aussi jugés indispensables pour l'épanouissement et le bien-être des habitants.

Par ailleurs, la part des ménages disposant d'au moins une voiture est très importante avec près de 95 % des ménages du territoire disposant d'une voiture en 2016 (94% en 2011).

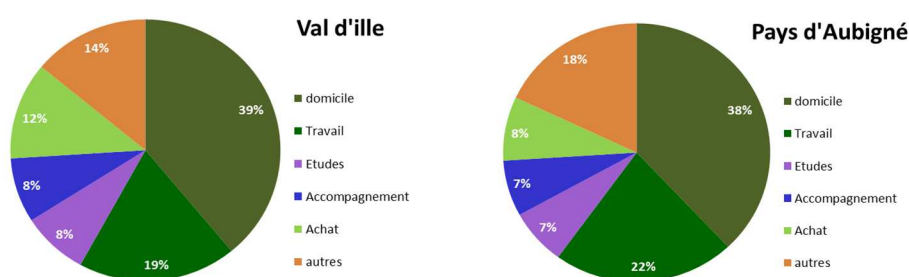


Source de données : INSEE, base logements

Le travail, premier motif de déplacements

Le premier motif de déplacement est le travail. Le travail concerne 19 % des déplacements pour l'ex Val d'Ille et 22 % pour l'ex Pays d'Aubigné. Si l'on compte le retour au domicile (même si celui-ci s'inscrit dans une chaîne de déplacements), c'est près de 40 % de déplacements qui trouvent leur origine dans le fait d'aller au travail. Le second motif est les achats. Pour cela aussi, le profil des deux territoires est similaire. Viennent ensuite les études pour les plus jeunes et les déplacements d'accompagnement que nous évoquions ci-dessus.

Les motifs des déplacements



Par rapport à la métropole, la distance de déplacement est plus importante dans ces communes périurbaines. Elle est de 8,1 kms pour l'ex Val d'Ille et 10 kms pour l'ex Pays d'Aubigné. L'armature urbaine du Val d'Ille, plus forte à proximité de Rennes (La Mézière et Melesse), explique cette différence.

Toutefois, ces données commencent à dater et la nouvelle enquête ménages/déplacements programmée en 2018 permettra de confirmer ou d'infirmer ces tendances.

4.2 Les déplacements domicile/travail

Les volumes des déplacements

En termes de volume de déplacements, on compte environ chaque jour 26 000 déplacements générés par les habitants du territoire pour aller travailler. On compte que 18,9 % de la population travaille sur sa commune de résidence (données INSEE). C'est bien moins que la moyenne nationale (36 %) et bien moins que la moyenne de Rennes Métropole (41 %) mais très proche des chiffres des communes de Rennes Métropole hors Rennes (19,8 %).

13 275 personnes sortent de leur commune pour aller travailler. Un tiers se rend à Rennes et moins d'un tiers travaille le reste du territoire de Rennes Métropole.

Cette part des actifs travaillant sur l'extérieur est en croissance depuis 2006. En termes de déplacement, on est passé de 11 543 à 13 275 déplacements journaliers, soit une croissance de plus de 2 % par an, ce qui pose un enjeu majeur pour la réduction des gaz à effet de serre.

Dans le graphe ci-dessous, ainsi que dans les deux cartographies ci-jointes, on lit très bien l'attractivité de la métropole rennaise. Cette attractivité est portée par la ville-centre mais aussi les pôles d'emploi du Nord de l'agglomération, soit Cesson-Sévigné (Atalante Champeaux) et Saint-Grégoire (ZA Nord).

A l'inverse, on se rend aussi compte que l'attractivité de la CCVIA repose sur les pôles d'emploi de la Cap Malo et la Route du Meuble, avec 4792 actifs habitants à l'extérieur du territoire qui viennent travailler sur les communes du territoire.

Les flux externes ne doivent pas masquer les flux internes : 4 600 actifs résident et travaillent sur le territoire intercommunal, soit 28%. Sur ces actifs, 52% travaillent sur les 3 principales polarités économiques (Melesse, La Mézière et St Aubin d'Aubigné), soit 2 350 actifs.

Figure 1 : Répartition par aires géographiques des déplacements domicile /travail

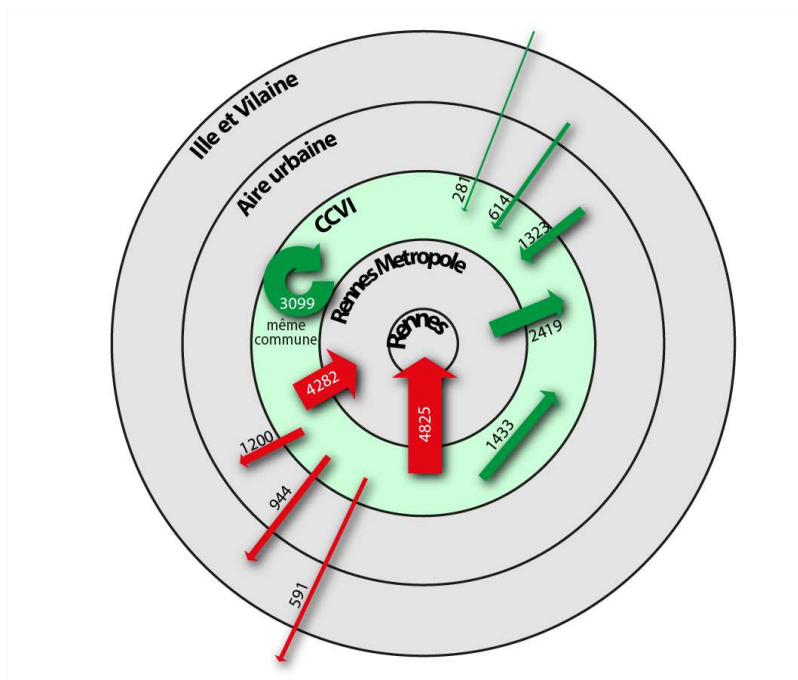
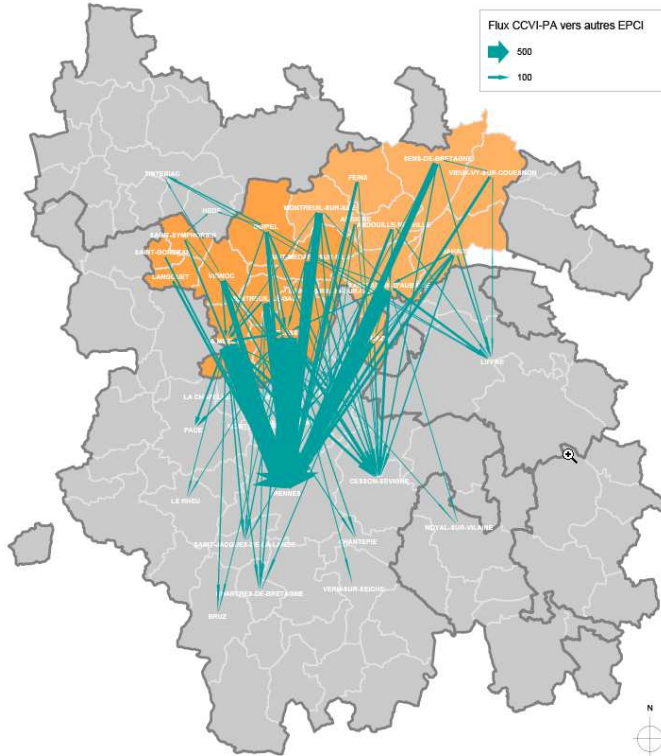


Figure 2 : Géographie des déplacements domicile/travail

**Déplacements domicile-travail
(flux sortants)**

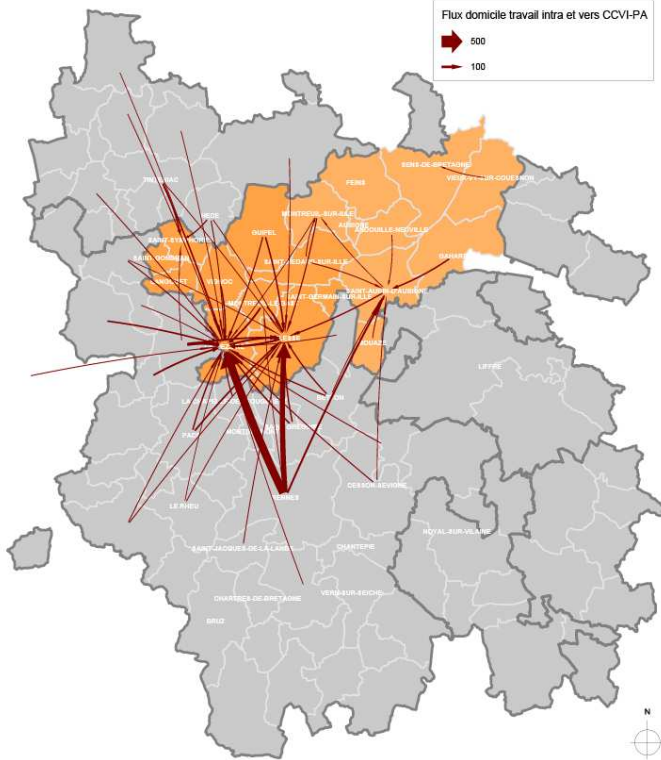
Cartographie des flux supérieurs à 20 unités



Source INSEE
Carte réalisée avec Cartes & Données - © Artique

**Déplacements domicile-travail
(flux entrants ou intra-commune)**

Cartographie des flux supérieurs à 20 unités



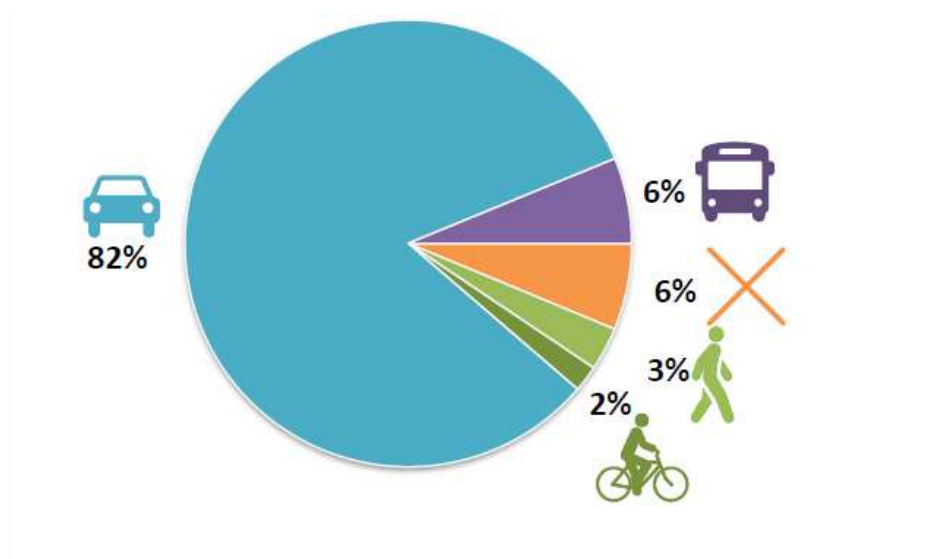
Source INSEE
Carte réalisée avec Cartes & Données - © Artique

Les parts modales dans les déplacements domicile - travail

Pour aller au travail, les modes de transport sont dictés par la géographie. Ainsi 83 % des déplacements domicile/travail se font en voiture et le plus souvent seul (INSEE). Une faible part utilise les transports en commun (6 % contre 14,8 % pour la France entière et 18,5 % pour Rennes Métropole et 11 % pour Rennes Métropole hors Rennes).

On peut constater toutefois un phénomène intéressant. Certaines communes du territoire contiennent une part plus importante de personnes utilisant les transports en commun. Elles sont situées le long de la ligne de chemin de fer avec des taux bien supérieurs à 6 % avec Montreuil-sur-Ille (25,1 %), Saint-Médard (8,5 %), Saint-Germain (8 %) ou encore Feins (11,8 %).

Figure 3 : Part modale des déplacements domicile/travail (source Insee 2014)



4.3 Le réseau de voirie

Un réseau structuré

Le réseau de voirie s'inscrit dans un système de voies rapides directes, l'une en direction de Saint-Malo (D137) et l'autre vers le Mont-Saint-Michel (D175). Ces deux voies constituent une partie du système de voies radiales qui convergent vers la rocade de Rennes. Cette rocade tient lieu de carrefour où le trafic est redistribué vers toute la Bretagne et les Pays de Loire.

Ce réseau est secondé par des routes départementales qui maillent le territoire du Nord au Sud (D637, D82, D91) et d'Est en Ouest (D221, D106, D25, D28/528, D27). Hormis le trafic de la RD137, les routes qui supportent le plus fort trafic sont la D82 (11 500 voitures par jour) et la D175 (environ 10 000 voitures par jour) ainsi que la D27 (3 770 voitures par jour). Le reste du trafic mesuré se situe en deçà de 3 000 véhicules par jour.

Certaines de ces routes accueillent une bonne part du trafic de transit, avec souvent des circuits alternatifs à la rocade ainsi qu'à la deuxième ceinture. Ainsi la D27 et la D28 malgré leur étroitesse permettent des liaisons Est/Ouest qui évitent les routes les plus empruntées. A une échelle plus grande, la D221, entre la D137 à Hédé et la D175 à Saint-Aubin-d'Aubigné, permet de rejoindre la D84 à Liffré.

(Trafic routier - source DIRO)

Une évolution de trafic significative

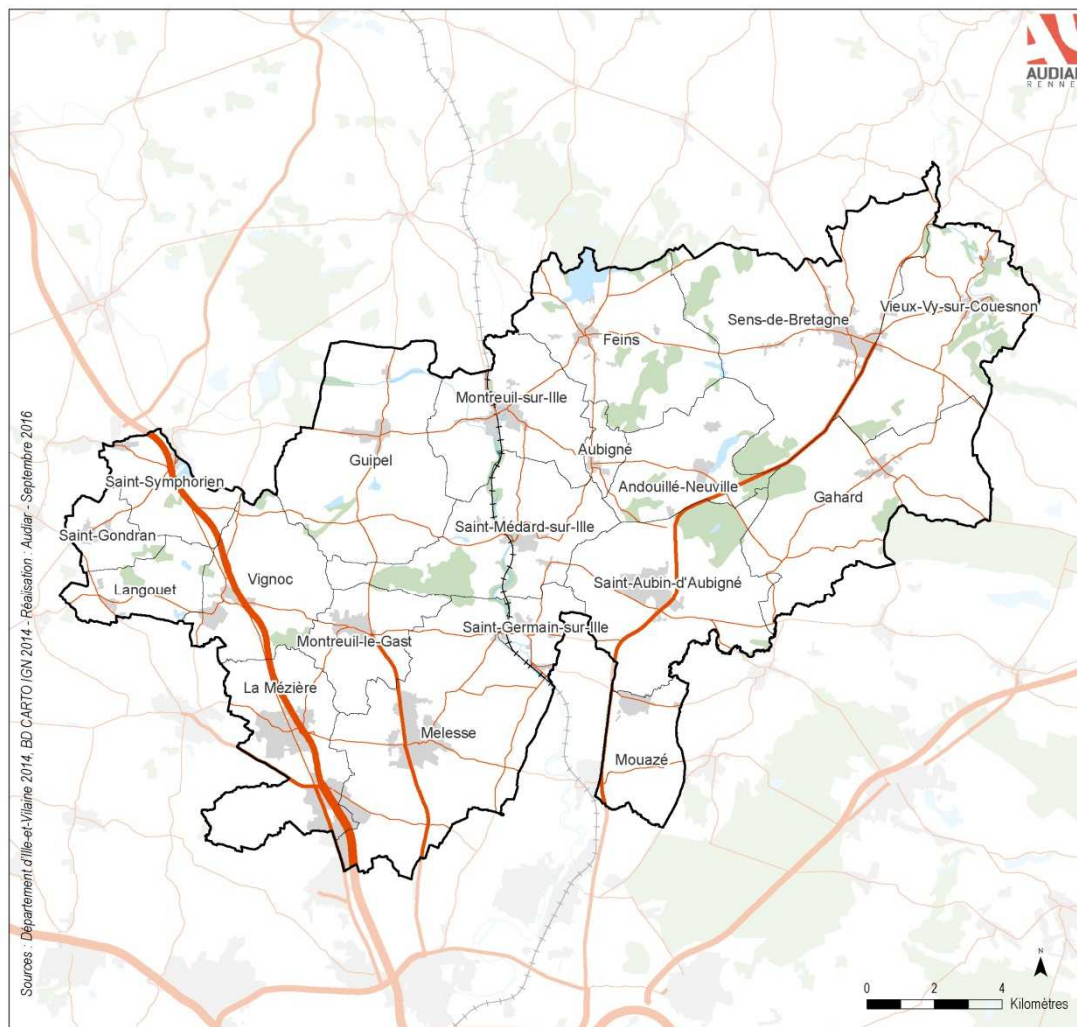
A partir des comptages opérés sur les routes départementales par le Conseil Départemental depuis 2005, on peut estimer une évolution globale du trafic. Cette estimation reste très sommaire compte tenu qu'une partie du trafic est estimée. Globalement, à partir de 37 points de comptages, on recense une augmentation globale de trafic de 2005 à 2014 de 15 % soit 1,5 % par an en moyenne. Bien que ces données soient à prendre avec prudence, on observe un ralentissement de la croissance depuis 2010. Ainsi, en 5 ans, de 2005 à 2009, le trafic à cru de 8,6 % alors que de 2010 à 2014, il n'a connu une croissance de 3,8 % seulement.

La part que prend la route de Saint-Malo (D137) est aussi prépondérante. Avec un trafic journalier de 47 000 véhicules, elle représente une part importante du trafic comptabilisé. Or, cette voie a connu une forte croissance depuis 2005 (près de 20 %). Ainsi, si on l'exclut de nos calculs, l'évolution du trafic ne serait plus de 15 % mais seulement de 9 %.

A l'échelle du territoire, on constate des hausses de trafic notables sur certains tronçons. Ainsi la D221 entre Montreuil sur Ille et Saint-Aubin-d'Aubigné connaît la plus forte croissance du territoire (+ 71,5 %) probablement due à l'effet « déviation » de Betton. Cette croissance du trafic se poursuit de façon moindre (+ 30 %) sur le tronçon suivant, entre Aubigné et Montreuil sur Ille. La D27 et la D28 entre La Mézière et Melesse connaissent aussi une forte croissance (+ de 50 %). Elles assurent toutes les deux les liaisons Est/Ouest entre la D637 et la D28.

TRAFIC ROUTIER

Moyenne journalière annuelle (chiffres 2014)



Moyenne journalière annuelle (tout véhicule)



Une congestion maîtrisée

A l'échelle du territoire, il n'y a pas de point de congestion majeur à signaler. On observe quelques remontées de files dans les bourgs-centres, le matin (La Mézière, Melesse...) pour rejoindre les routes départementales ainsi que sur quelques giratoires (La Mézière). Mais les principaux points de congestions surgissent plutôt à l'approche de Rennes notamment lorsque la RD137 rencontre la deuxième ceinture (giratoire de Montgermont, de Betton et de St Grégoire). Ces congestions pénalisent les habitants du Val d'Ille Aubigné qui voient leur temps de parcours se rallonger.

Hormis ces grands axes, le réseau routier secondaire maille correctement l'ensemble du territoire. Il n'y a pas de points noirs spécifiques à signaler mais les routes restent des routes étroites et mal adaptées à des vitesses importantes. Parmi les risques connus, la présence de trois passages à niveaux (Montreuil-sur-Ille, Saint-Médard sur Ille et St Germain sur Ille) est à prendre en compte.

Pour celui de Saint-Médard-sur-Ille, la fermeture sera bientôt effective suite à l'accident survenu en octobre 2011. Le viaduc d'environ 240 mètres situé au Nord de l'actuel passage à niveau devrait être réalisé sous un délai rapide (d'ici à 2020).

Des travaux de sécurisation sont par ailleurs prévus pour le passage à niveau de Montreuil sur Ille (sécurisation des flux piétons et voiture).

Des accidents concentrés sur les grands axes routiers

- **La D137 et la D82 : axes insécures du territoire...**

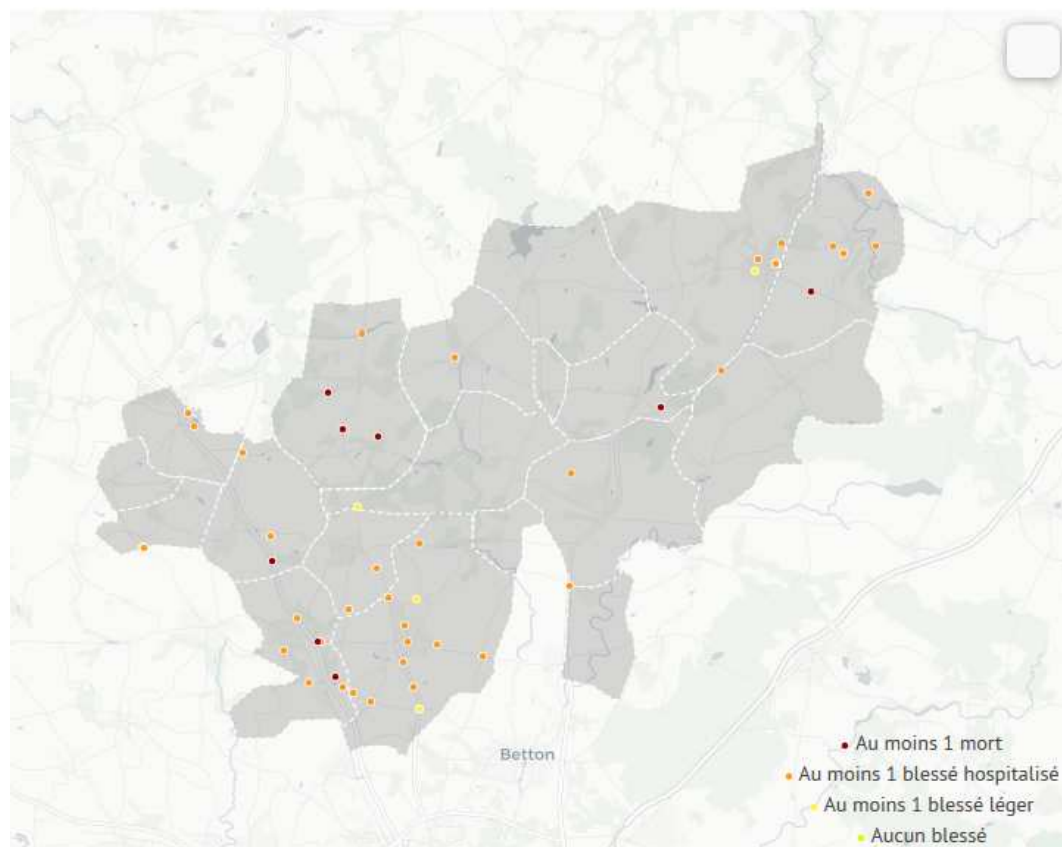
Entre 2009 et 2013, **72 accidents corporels** ont eu lieu sur le territoire. Parmi eux, environ 30 % sont concentrés sur la commune de Melesse. Plus précisément, plus de 40 % concernent les communes de Melesse et la Mézière. Le secteur sud du territoire est plus accidentogène que le reste du territoire, ce qui peut s'expliquer notamment par la masse de flux convergents vers la Métropole de Rennes.

Les accidents les plus graves sont localisés hors agglomération sur des axes secondaires.

- **...impliquant des modes doux**

11 accidents sur 72 impliquaient au moins un cycliste ou un piéton, soit environ 15 % des accidents. En effet, certains axes peuvent s'avérer dangereux pour la pratique des modes doux : axes très circulants, étroits, sans visibilité... si des aménagements ne sont pas mis en place pour rendre la pratique sécuritaire.

DONNEES 2009 - 2015

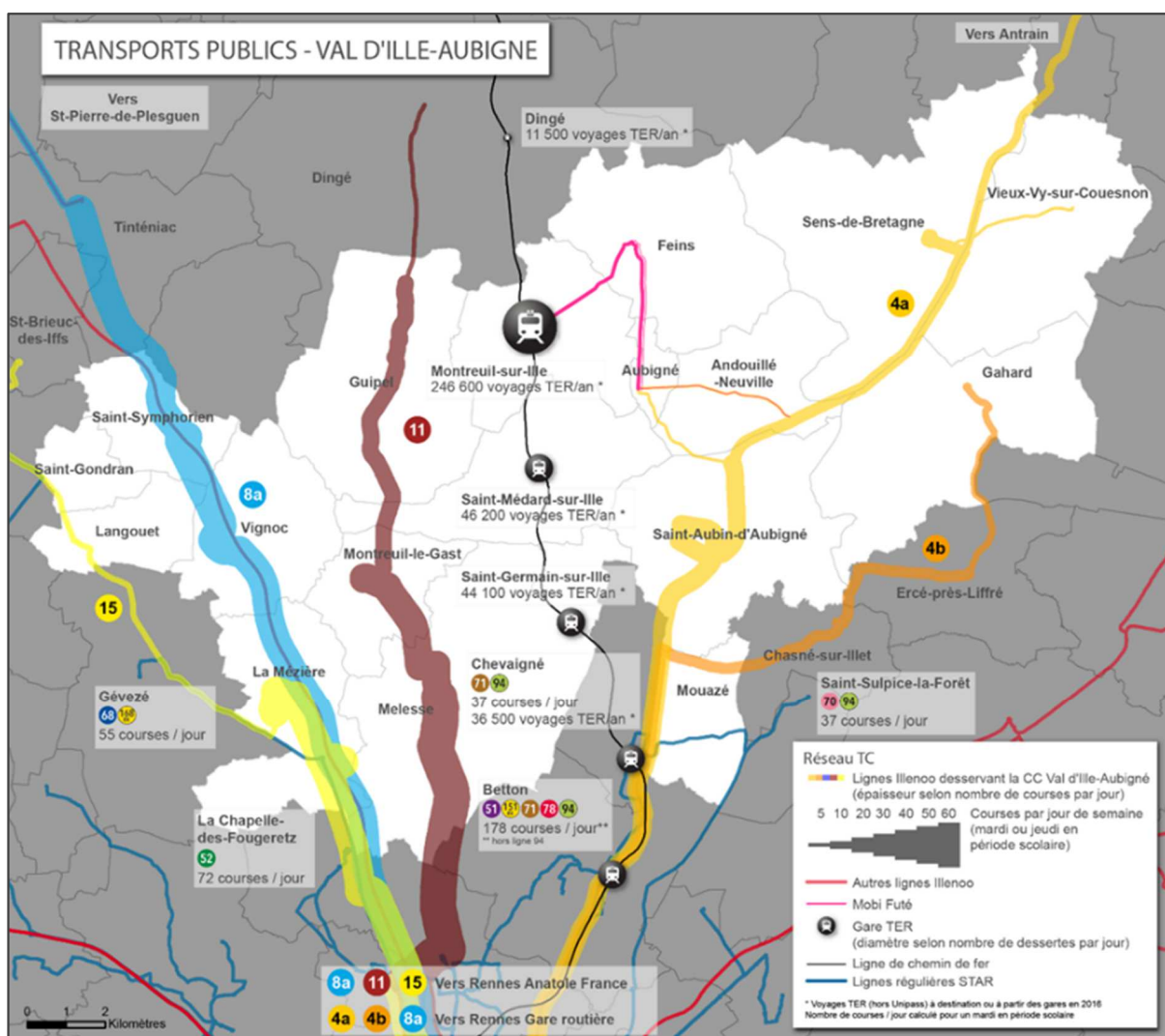


En conclusion, malgré la hausse du trafic routier qui continue depuis plusieurs décennies (et qui constituera un point dur du futur PCAET), les problèmes de circulation des habitants se situent plutôt à l'approche de Rennes sur le territoire de la métropole. Ce sont les zones de congestion de la deuxième ceinture et de la rocade qui handicapent les déplacements des habitants plutôt que les problèmes locaux de circulation.

4.4 Les transports en commun

Le réseau de cars interurbains

Cinq lignes de cars interurbains desservent le territoire Val d'Ille-Aubigné.



Trois lignes desservent la partie Ouest du territoire :

- La ligne 15 (La Mézière, Langouët et Saint-Gondran) qui offre un bon niveau de service et dessert la route du meuble et Cap Malo
- La ligne 11 (Melesse, Montreuil, Guipel) est moins importante
- La ligne 8 (La Mézière, Saint-Symphorien et Vignoc)

Deux lignes desservent la partie Est :

- La ligne 4a dessert Mouazé, Saint-Aubin, Aubigné, Andouillé, Sens et Vieux Vy (13 allers, 13 retours à Saint-Aubin)
- La ligne 4b dessert Gahard (3 allers, 4 retours)

Ces lignes permettent de se déplacer en direction de pour rejoindre le réseau STAR et le réseau ferré. Il n'y pas d'arrêt sur le territoire de Rennes métropole. Ces lignes ne permettent pas les déplacements transversaux internes au territoire, ni un rabattement vers le réseau ferré. Les lignes de cars permettent en revanche de se rendre dans l'agglomération de Rennes pour ensuite emprunter le réseau STAR (logique de rabattement) : il existe par ailleurs des abonnements permettant de combiner l'usage de ces deux réseaux.

Seule la commune de Feins n'est pas desservie par le réseau de cars interurbains.

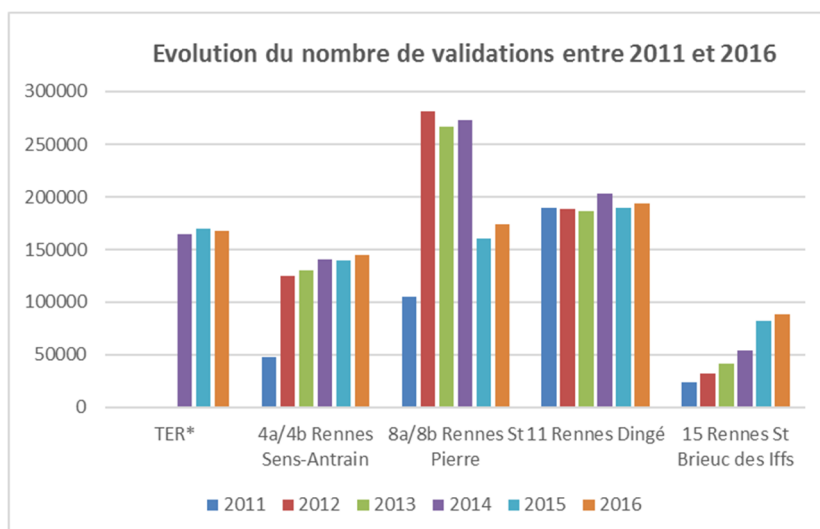
Si la desserte couvre une grande partie du territoire, le cadencement est insuffisant pour fournir une alternative véritablement crédible à la voiture. Ainsi, si l'on compare les niveaux de services vers Rennes au départ de plusieurs pôles d'appui (comme définis dans le SCOT du Pays de Rennes), on constate une desserte plus faible de Melesse, pôle structurant au SCOT, comparativement aux communes de Pacé ou encore de Bruz, desservies par le réseau urbain STAR de Rennes.

Pôles structurants du SCoT	Lignes de bus concernées ou de cars	Nombre de départs par jour (JOB) vers et depuis Rennes (2 sens)		
		Transports collectifs urbains Star	Trains TER	Cars interurbains départementaux
Pacé	52, 65, 77	222	-	-
Mordelles (+ halte L'Hermitage-Mordelles)	55,76,155 ex	114	27	-
Bruz	57,59,91,95, 157 ex, 159 ex	247	28	-
Châteaugiron	3a, 3b	-	-	61
Liffré	9a, 9b	-	-	113
Melesse	11	-	-	54

Sources : Rennes Métropole, réseau urbain 2015-2016 ; Région Bretagne, hiver 2015-2016 et CD35, hiver 2015-2016
Mordelles : prise en compte de la gare de L'Hermitage Mordelles.
Les cars départementaux ne sont pas pris en compte à l'intérieur du PTU.

De manière générale, l'ensemble des lignes de cars desservant le territoire connaissent une augmentation de leur fréquentation de 2 à 9 % entre 2015 et 2016.

Les lignes les plus fréquentées sont celles concentrées sur les axes structurants, à savoir les lignes 8a et 11 avec respectivement 174 651 et 193 745 validations en 2016.



En terme de fréquentation, force est de constater que le réseau est porté par la clientèle scolaire et l'interconnexion avec le STAR :

- 52% des voyages sont effectués par des scolaires
- 19% des voyages sont réalisés avec des titres ILLENOO /STAR

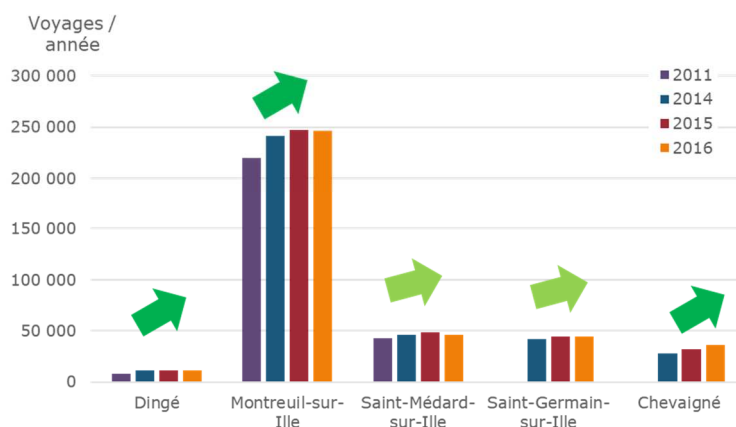
Le réseau ferré

Les couloirs ferroviaires de l'aire urbaine rennaise ont bénéficié de la dynamique démographique de l'aire urbaine. Néanmoins, la situation est contrastée. D'une part, les communes du périurbain ayant une gare n'ont pas systématiquement des taux de croissance démographique supérieurs aux autres communes. Il ne s'agit donc pas d'une dynamique spécifique pouvant être mise en relation directe avec l'existence d'une gare sur le territoire. Cela s'inscrit dans un mouvement plus global de développement de l'aire urbaine rennaise où, comme l'observe l'Insee, les communes de la proche périphérie ainsi que celles situées au-delà de 20 kilomètres de Rennes enregistrent les plus importants dynamismes démographiques.

On compte trois gares sur le territoire et une à proximité (Chevaigné). Le territoire est desservi aux arrêts de Montreuil-sur-Ille, Saint-Germain-sur-Ille et de Saint-Médard-sur Ille par les TER de la ligne Rennes – Montreuil-sur-Ille. Pour se rendre à Saint-Malo, un changement est nécessaire à Montreuil-sur-Ille.

Les comptages TER fournis par la Région Bretagne donnent, pour un jour de semaine, 78 montées à Saint-Médard et 68 à celui de Saint-Germain et 383 à Montreuil. Montreuil-sur-Ille se distingue donc par le volume des montées par jour de semaine. L'ensemble des gares du territoire connaît une fréquentation à la hausse depuis 2011. Ainsi, la gare de Montreuil-sur-Ille a connu une hausse de fréquentation de 12 % de 2011 à 2016.

Fréquentation des gares à proximité du Val d'Ille-Aubigné (hors Unipass)



Les arrêts TER sont pour la plupart accessibles en voiture, excepté la gare de Montreuil qui se situe en milieu urbain. Pour les haltes, près de la moitié des personnes utilisent une voiture pour se rendre aux arrêts. A Saint-Germain-sur-Ille, l'usage d'un véhicule (2 roues ou voiture) est plus répandu qu'à Saint-Médard-sur-Ille, étant donné que l'arrêt se situe à 1,5 km du centre-bourg.

D'après les données SNCF (Aristote 2007 qui ne concernent que les principales Origines/Destinations), 25 % des tickets Origines/Destination concernent des trajets avec Pontchaillou et 75 % avec la gare de Rennes.

Le nombre de trains à Saint-Médard et Saint-Germain sont de :

- 11 trains/jour vers Rennes
- 14 trains/jour depuis Rennes

Le nombre de trains à Montreuil est de :

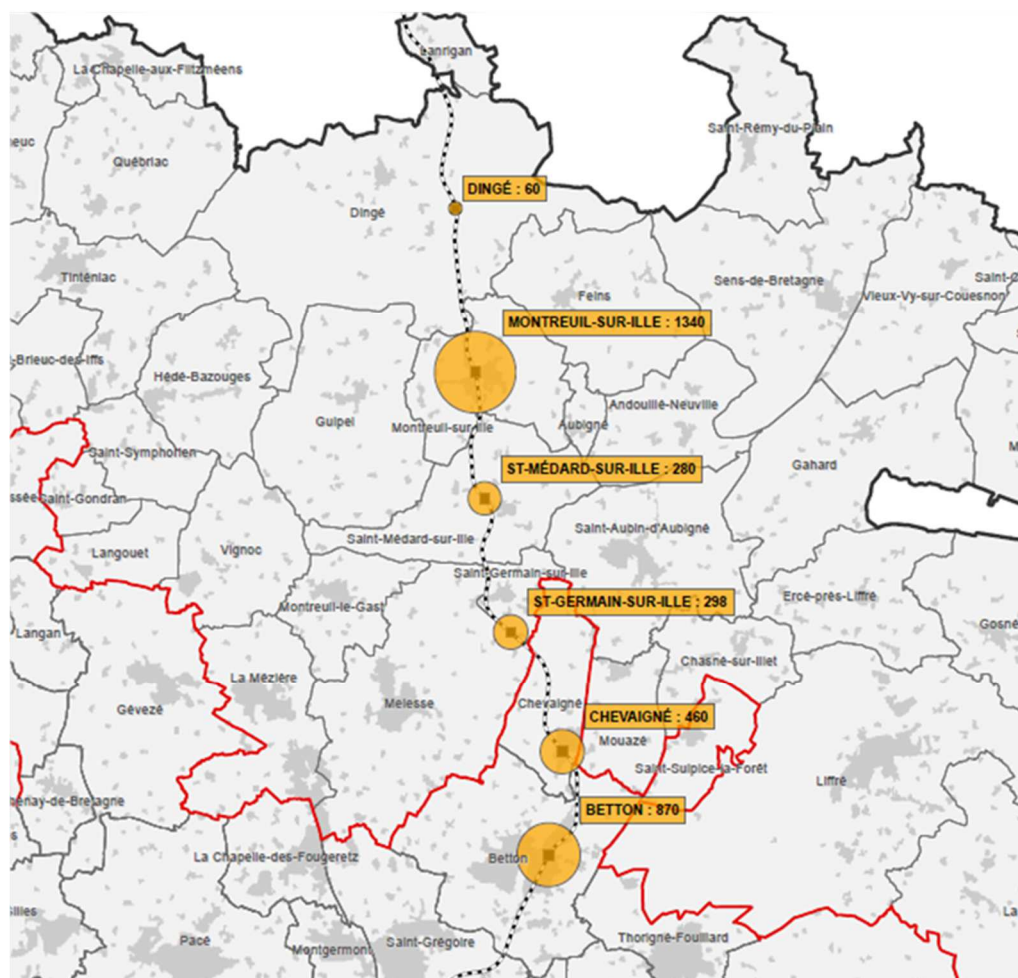
- 21 trains/jour vers Rennes
- 23 trains/jour depuis Rennes

La gare de Montreuil-sur-Ille propose une desserte qui est plutôt dense : 21 relations possibles avec Rennes, comptant un écart entre deux trains pouvant être limité à 10 minutes en heures de pointe (6:57 et 7:09 par exemple). Selon les conclusions du Schéma Directeur d'Accessibilité de la Région, le niveau général d'accessibilité de la gare est mauvais :

- Accès voirie/quai : inaccessible
- Accès voirie/matériel roulant : inaccessible
- Matériel roulant : niveau d'accessibilité excellent (véhicule de type AGC : matériel plancher bas et comble lacune automatique)
- Bâtiment voyageur : non accessible
- Hauteur de quai insuffisante même pour des véhicules à plancher bas

Le temps de parcours vers Rennes est d'une vingtaine de minutes en direct soit un temps de parcours très acceptable et concurrentielle avec la voiture. Cependant, cela exclut les temps de changement de mode dès lors que le lieu de destination n'est pas proche de la gare de Rennes ou de Pontchaillou. De fait, le poids en volume du train reste faible au regard des déplacements motorisés.

Montées / descentes aux arrêts du réseau ferroviaire Aire urbaine de Rennes



Sources : Comptages automatiques à bord des trains et comptages manuels 2014 - Région Bretagne, Rennes Métropole, RFF, BD TOPO IGN 2015, Audiar - Réalisation Audiar - Décembre 2015

Les solutions locales

La communauté de communes offre de plus une desserte locale avec :

- MobiFuté depuis Feins en correspondance avec la gare de Montreuil sur Ille et la ligne 4a (le matin). Cette première ligne permet matin et soir de compléter l'offre de transports en amenant les habitants vers le train de Montreuil-sur- Ille et la seconde ligne transporte la population vers le réseau de cars interurbains.
- La navette d'été. Il s'agit d'un service sur réservation pour rejoindre le Domaine de Boulet à Feins. La navette gratuite est effectuée avec un minibus pouvant accueillir 8 personnes.

4.5 Les modes doux

Un réseau cyclable hétérogène

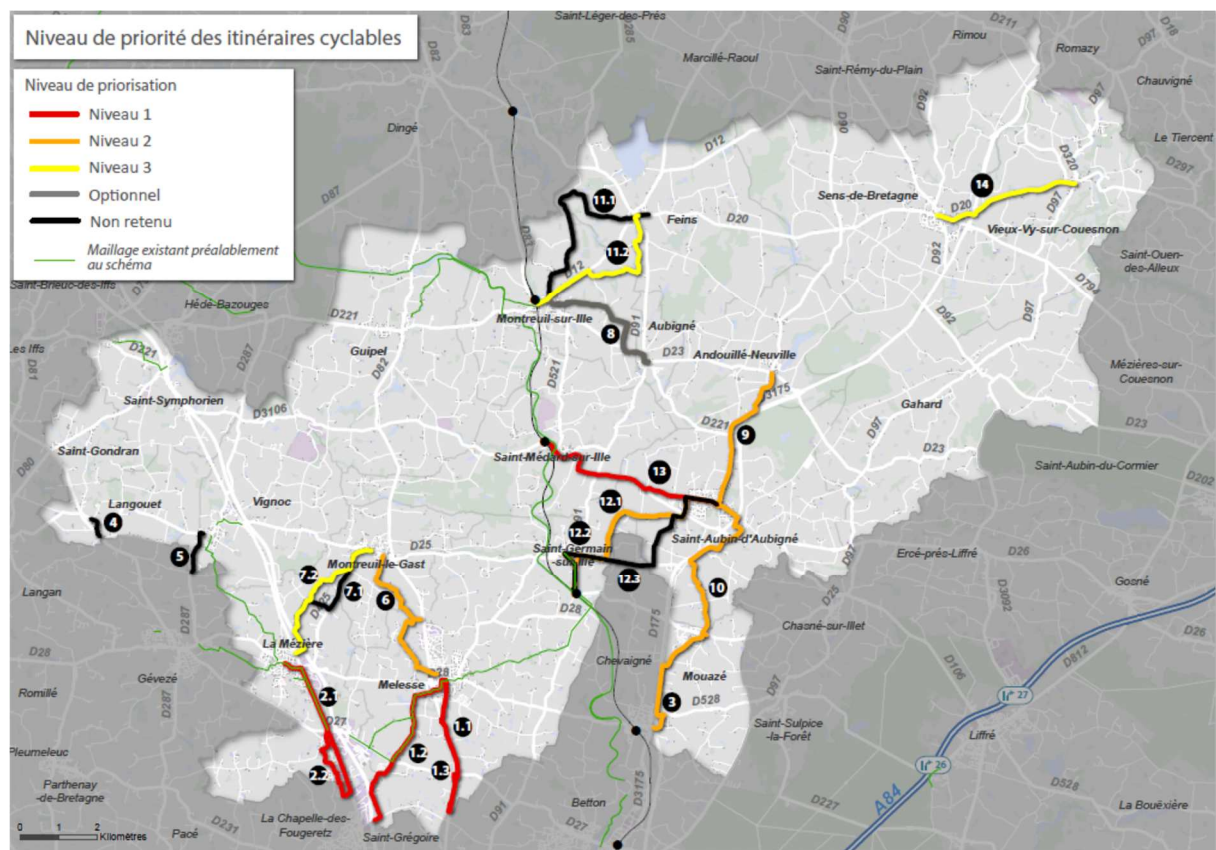
En termes d'infrastructures, le territoire est actuellement concerné par le déploiement des Véloroutes (VD4, future VD9) et voies vertes (V2/V42) à vocation touristique, 4 boucles de promenade du Pays de Rennes.

Les 2 voies vertes principales sont :

- La voie N°2 reliant Saint-Malo à Rennes, via Montreuil-sur-Ille
- Une voie d'intérêt départemental 42 reliant Plouasne à Antrain, via Montreuil-sur-Ille

Ces voies vertes ainsi que les pistes cyclables existantes à ce jour sont situées le long du canal d'Ille-et-Rance et ont une vocation touristique. Bien qu'essentiel pour le territoire, elles n'interviennent pas dans les déplacements du quotidien.

Le schéma cyclable de l'ex-CC Val d'Ille a permis de créer des liaisons utilitaires d'intérêt communautaire (6,2 kms et 24 kms de voies pacifiées) et une offre de 160 places de stationnement vélo dont 50 box fermés. Des aménagements de pistes cyclables ont été réalisés récemment. Ils comptent 10 km de pistes cyclables et 24 km de routes communales balisées pour les vélos. Nombre de ces circuits s'adressent à une population jeune. De plus en plus d'élèves prennent le vélo pour se rendre au collège (au collège de La Mézière, un deuxième parking à vélo sera construit étant donné le nombre d'élèves usagers). Ils acquièrent ainsi de l'autonomie pour se déplacer pour d'autres motifs. Il existe également des itinéraires doux mis en place par les communes au niveau des centres-bourgs (Melesse, La Mézière) ou pour la desserte de pôles du territoire (Cap Malo, collège de La Mézière...) ainsi qu'un service de location de vélos à assistance électrique. Il existe plusieurs réseaux Pédibus sur le territoire mais ces cheminements ont une vocation uniquement communale et scolaire. Le schéma cyclable a été actualisé et étendu aux 19 communes du territoire en 2018 (cf carte ci-dessous).



Les pôles d'échanges intermodaux

Un pôle d'échanges est un lieu ou un espace d'articulation des réseaux qui vise à faciliter les pratiques de transports intermodales. Les pôles d'échanges doivent assurer, par leur insertion urbaine, un rôle d'interface entre la ville et son réseau de transport. Dans le territoire du Scot du pays de Rennes, le mot « pôle d'échanges » désigne des réalités très différentes.

Schématiquement, quatre situations peuvent être mises en évidence :

- le pôle d'échanges multimodal de la gare de Rennes qui constitue, au cœur de l'agglomération, une interface unique entre les liaisons urbaines, interurbaines, régionales, nationales et internationales ;
- les pôles d'échanges situés sur la première ligne de métro et l'axe bus Est – Ouest ;
- les gares ou haltes périurbaines majeures ;
- les stations de bus, arrêts de cars, « petites haltes » ferroviaires avec des pratiques de rabattement en voiture et des stationnements à proximité. On pourrait y ajouter les espaces de covoiturage qui sont aussi des lieux d'échanges le plus souvent entre usagers de la voiture.

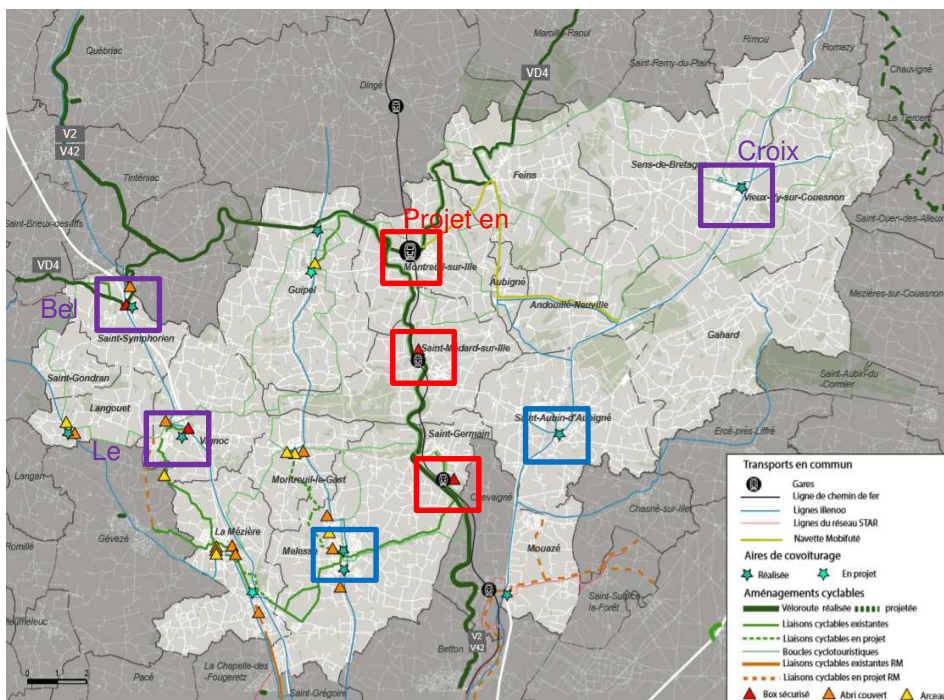
Les contextes urbains des pôles sont également très différents. Dans les communes périurbaines situées à 15, 20 ou 30 kilomètres de Rennes, comme l'environnement des pôles d'échanges est tout autre : les flux sont plus modestes et les formes urbaines sont également différentes.

Les pôles d'échanges multimodaux désignés dans le SCoT s'articulent avec le projet d'armature urbaine. Le territoire du Val d'Ille-Aubigné devra compter avec trois pôles d'échanges du SCoT sur les communes de Melesse, Saint-Aubin et Montreuil-sur-Ille.

Les pôles structurants (Melesse et Saint-Aubin-d'Aubigné) bénéficient chacun de la présence d'un pôle d'échanges qu'il soit à ce jour opérationnel ou en devenir. Pour Melesse, l'aménagement du futur collège devra permettre d'éclaircir la proposition. Concernant Montreuil sur Ille, le Val d'Ille-Aubigné étudie actuellement la mise en place d'un *pôle d'échanges* multimodal à la gare.

D'autre part le Val d'Ille-Aubigné envisage de renforcer d'autres pôles d'intermodalité pour permettre un meilleur maillage du territoire.

Les pôles d'intermodalité du territoire



La diversité des pôles d'échanges a conduit à une distinction dans le SCoT sur l'évolution de leur environnement urbain. Une densité minimale y est prescrite mais avec des différences suivant deux natures de pôles. Pour Melesse et Saint-Aubin, la densité minimale d'opération à proximité est de 45 logements par hectare. Pour le pôle d'échanges de Montreuil-sur-Ille, compte tenu de son éloignement du cœur de métropole, la densité minimale d'opération n'est pas majorée et donc maintenue à 25 logements par hectares.

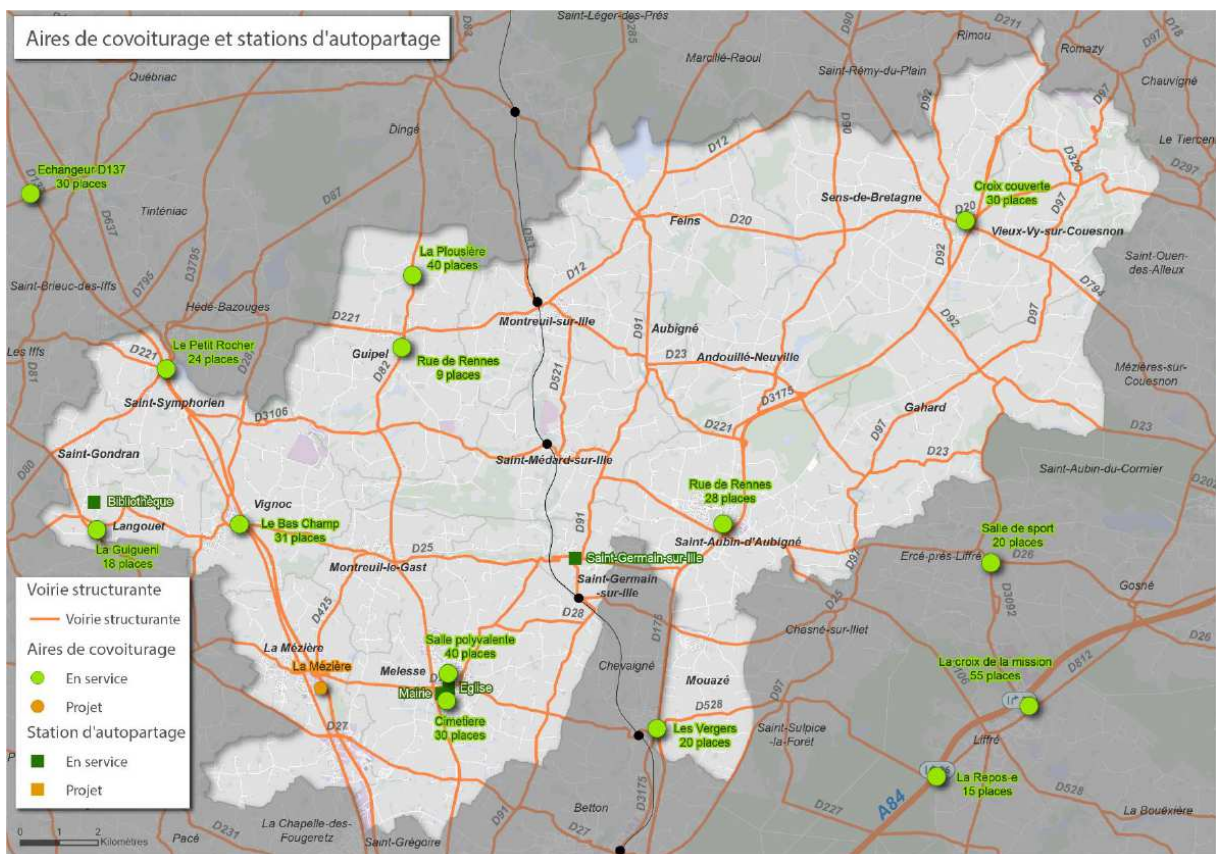
Suivant les termes du SCoT, ces pôles d'échanges « doivent pouvoir s'appuyer sur un transport collectif performant avec une régularité de temps de parcours garantie, des connexions avec les réseaux locaux de déplacements (modes actifs et autres), un stationnement sécurisé pour les deux roues, des parkings aménagés pour les voitures en stationnement d'échange, des points de dépose rapide et une accessibilité facilitée pour les modes actifs (bandes, pistes vélos, cheminements aménagés, signalétique adaptée). Ces pôles offriront également une information sur les offres de transport existantes et leurs horaires ainsi que des fonctions commerciales liées aux transports (vente de titres...). ».

Les aires de covoiturage et l'autopartage

Il existe déjà 10 aires de covoiturage aménagées sur le Val d'Ille-Aubigné soit 270 places, à Guipel, Melesse, St Aubin d'Aubigné, Mouazé, Langouët, Vignoc, Saint-Symphorien. Deux autres sont actuellement en projet (La Mézière – Montgervil et Sens de Bretagne). Ces aires sont situées principalement aux intersections des grandes routes ou dans les bourgs.

Le Val d'Ille-Aubigné est adhérent à l'association Ehop et au réseau Ouestgo dont le but est de promouvoir et coordonner le covoiturage domicile-travail.

Pour ce qui concerne l'offre en autopartage, l'initiative est récente. La communauté de commune propose 2 voitures électriques en autopartage.



4.6 L'inventaire des stationnements mutualisés

Depuis la loi 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (article L.151-4 du code de l'urbanisme), le rapport de présentation des PLUi doit établir un inventaire des capacités de stationnements ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces espaces. Cette mesure vise à vérifier que les exigences du PLUi en matière de stationnement sont calibrées en tenant compte des capacités existantes pour ne pas induire des consommations d'espaces excessives pour cet usage.

Sur le territoire, environ 15% des ménages ne disposent pas d'emplacement de stationnement lié à leur logement. De manière plus fine, même dans les principales polarités, la part des ménages disposant d'une place de stationnement liée à leur logement ne descend pas en dessous de 82 %. La possession d'une place de stationnement implique une facilité pour l'utilisateur de stationner où se situe son domicile, au contraire de ce qui peut s'observer dans les plus grandes agglomérations. Ainsi, cela encourage la pratique automobile et constitue un frein au report vers d'autres modes alternatifs de déplacements.

Le comptage a été effectué à l'aide d'un pré-repérage par les communes sous forme de cartographie situant les parkings, avec pour certains le nombre de places existantes. Cette démarche a été approfondie par un comptage manuel d'après photo aérienne pour les parkings dont le nombre de places était inconnu. Cet inventaire a été ensuite saisi sous format SIG pour être plus facilement exploitable.

L'inventaire des capacités de stationnement et de leur mutualisation au titre de L.151-4 du Code de l'Urbanisme

- **Méthodologie de l'inventaire**

Concernant les véhicules motorisés, l'inventaire inclut les stationnements mutualisables entre différents équipements, services, commerces, logements et accessibles au public et notamment :

- Les places de stationnement des parcs publics réglementés des communes.
- Les places de stationnement des parcs des principaux équipements (EPHAD, Groupes scolaires, équipements sportifs,...) ouverts au public, non payant directement accessibles depuis les voies publiques.
- Les places de stationnement des parcs publics non réglementés.
- Les places de stationnement des commerces et centres commerciaux non payant, sans restriction d'accès.

Les parcs de stationnement des copropriétés privés de logements ou des bailleurs sociaux ouverts aux publics n'ont pas été recensés, ceux-ci étant théoriquement réservés aux résidents.

Sur la route du meuble, Cap Malo ainsi que les zones d'activités, les places de stationnement des commerces et centres commerciaux et entreprises représentent des capacités très importantes qui sont parfois mutualisées par les clientèles mais ces aires de stationnements sont à priori réservées aux clients et salariés de ces entreprises, elles n'ont donc pas été comptabilisées.

- **Les capacités de stationnement et leur mutualisation**

La capacité de mutualisation des parcs de stationnement ouverts au public concerne donc essentiellement les parkings publics de certains centre-ville et centres-bourgs des communes du Val d'Ille-Aubigné et notamment ceux attenants aux commerces ou bien associés aux pôles d'équipements communaux ou intercommunaux : groupes scolaires, équipements sportifs, bibliothèque, lieux de cultes

(églises), cimetières, EPHAD, espaces naturels et touristiques (site de l'étang du Boulet, Canal d'Ille-et-Rance), etc.

Les communes du Val d'Ille-Aubigné comptent une capacité d'environ 9 900 places (dont environ 3 000 sur Cap Malo et 400 sur la Route du Meuble) potentiellement mutualisables pour les véhicules motorisés du public ou de la clientèle des grands ensembles de commerces. Leur mutualisation est fonction de leur statut des aires de stationnement (espaces public ou privé) et des horaires d'accès sur les parcelles privées.

Deux catégories spécifiques ont été comptabilisées :

Les stationnements mutualisables sur l'espace public en zone urbanisée. Ils s'inscrivent dans des aires de stationnements attenantes aux mairies, groupes scolaires lieux de cultes, équipements communaux et intercommunaux ainsi que les linéaires de voiries situés à proximité immédiate. On les retrouve sur l'ensemble des communes principalement dans les zones centrales et les pôles d'équipements.

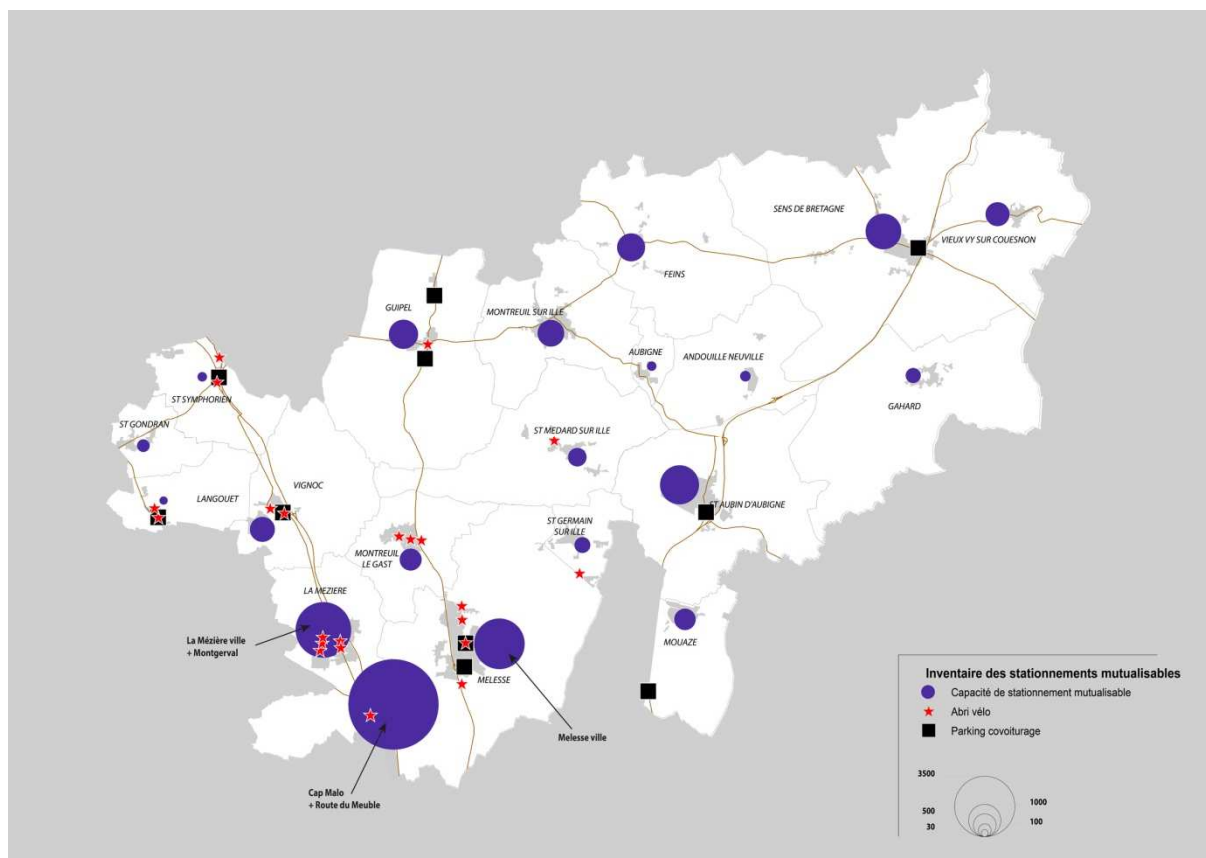
Les stationnements mutualisables sur l'espace privé en zone urbanisée

En centre-ville et centre-bourg : Il s'agit des aires de stationnements attenants à des ensembles commerciaux (supermarché) et accessibles par le public. Souvent situés dans des ensembles commerciaux et proches d'équipements ou de logements leur usage est souvent mixte. En effet, au-delà de leur mutualisation entre divers commerces et services, ces sites sont aisément accessibles, ils peuvent également être utilisés pour le co-voiturage, le stationnement des salariés présent sur le secteur ainsi que pour certains sites, les habitants des logements situés en proximité immédiate. Les principales aires de stationnement concernées se trouvent sur les communes de Melesse (secteur de la Métairie et au Bas bourg), à La Mézière (route de Rennes, face au collège Germaine Tillon), Montreuil-sur-Ille (rue du Clos Gérard), Vieux-Vy-sur-Couesnon, (secteur de la Croix Couverte), Saint Aubin d'Aubigné (route de Saint-Médard).

Le secteur de Cap Malo et de la route du meuble: Le secteur de Cap Malo dispose d'environ 3 000 places de stationnements aux abords des commerces, entreprises et équipements de loisirs (cinéma, bowling hors golf) et la route du meuble environ 400. L'ensemble de ce parc de stationnement est ouvert aux usagers (clientèle, salariés principalement) aux heures d'ouvertures des commerces et entreprises. Ces aires de stationnements sont donc pour la plupart mutualisables aux heures où ils sont accessibles pour l'ensemble des usagers et salariés des zones de commerces. Les co-voitureurs sont également présents et tolérés sur ce type de site lorsque leurs horaires sont compatibles avec les heures d'accès autorisés.

Inventaire détaillé par commune

Communes	Stationnements mutualisables
Andouillé-Neuville	50
Aubigné	40
Feins	340
Gahard	100
Guipel	370
La Mézière	4 150
Langouet	30
Melesse	2 060
Montreuil-le-Gast	210
Montreuil-sur-Ille	310
Mouazé	200
Saint-Aubin-d'Aubigné	660
Saint-Germain-sur-Ille	110
Saint-Gondran	70
Saint-Médard-sur-Ille	150
Saint-Symphorien	40
Sens-de-Bretagne	550
Vieux-Vy-sur-Couesnon	250
Vignoc	270
Total général	9 960



Les enjeux liés au stationnement

Deux types d'enjeux apparaissent sur le territoire du Val d'Ille-Aubigné, les enjeux liés aux déplacements domicile-travail et le besoin en aire de co-voiturage, parc relais auprès des arrêts de transports en commun (réseau Ter et Illenoo), et ceux liés à la consommation d'espace.

Les enjeux liés aux déplacements domicile-travail nécessitent de renforcer les aires de co-voiturage aux abords des grandes infrastructures routières et aussi pour permettre l'accès aux réseaux de bus et de train pour les usagers et également permettre l'accès aux réseaux cyclistes et piétons lorsqu'ils sont aménagés aux abords des zones d'emplois.

L'enjeu de la consommation de l'espace pose la question de la mutualisation des aires de stationnements. Il est en effet indispensable de mutualiser les stationnements entre équipements commerces et services au cœur des zones urbanisées, notamment dans les centres-villes et centres-bourgs mais aussi dans les grandes zones commerciales et industrielles afin d'optimiser le foncier.

4.7 Les enjeux déplacements du PLUI

L'objectif est de d'accompagner le nouveau schéma de déplacement et de définir une stratégie en s'appuyant sur le projet de territoire et les actions menées dans le cadre de ce futur schéma. Dans ce cadre le lien urbanisme/déplacement est important au regard des enjeux suivants.

- ***Intégrer les enjeux de l'organisation spatiale pour la ville des proximités***

A l'échelle des bourgs et villes du territoire, il convient de penser l'urbanisme de « courte distance » c'est-à-dire à l'échelle de proximité, par l'analyse :

- des tissus urbains au regard de ses effets sur les « modes actifs », soit la perméabilité/rupture de la trame de voirie (notamment du fait des lotissements en impasse) ;
- des questions de la sécurisation des déplacements piétons et cyclistes ;
- du positionnement des équipements « générateurs » de déplacements et du réseau TC ;
- de l'effet de « centralisation » ou de maillage (commerces, équipements).

- ***Valoriser les abords des pôles d'échanges***

En cohérence avec les objectifs et principes du SCoT, des réflexions devront être menées sur les abords des trois pôles d'échanges du territoire pour qu'une action sur le tissu urbain puisse encourager le développement des modes de déplacements alternatifs à l'automobile.

Pour répondre à cet enjeu, dans un rayon de proximité avec la station, trois objectifs doivent être poursuivis :

- assurer aux transports collectifs une visibilité dans l'espace urbain, et créer des conditions de convivialité de l'espace public attenant aux pôles d'échanges ;
- favoriser une intensité urbaine autour du pôle en favorisant une mixité des usages, une densité d'habitants et d'emplois ;
- limiter l'usage de l'automobile par une restriction du stationnement résidentiel et à l'inverse assurer une gestion du stationnement de rabattement.

D'une manière plus large, la valorisation et l'accessibilité des arrêts pour transports en commun (notamment les gares et haltes), doivent être recherchées.

- ***Favoriser des lieux de covoiturage sur les zones de flux en réservant les espaces nécessaire aux aménagements***
- ***Développer la pratique des modes doux en direction des lieux de travail ou d'étude en inscrivant de nouveaux itinéraires dans les opérations futures d'aménagement.***

5. LES EQUIPEMENTS

5.1 Le niveau d'équipements du territoire

En ce qui concerne le niveau d'équipement, le territoire est inégalement doté selon les secteurs. Tout d'abord, le Nord peut être qualifié de peu équipé. Celui-ci regroupe des communes aux faibles densités d'équipements générateurs de déplacements. Il est donc peu attractif en termes de flux.

La partie Sud du territoire est plus dynamique, car dotée de plusieurs équipements générateurs de déplacements : écoles de musiques, collèges, PAE, Cap Malo mais aussi plusieurs commerces qui dynamisent les centres-bourgs. Ce sont ces communes plutôt dynamiques qui se situent aux portes de l'agglomération rennaise et sont alors plus attractives, notamment pour de jeunes ménages travaillant sur Rennes.

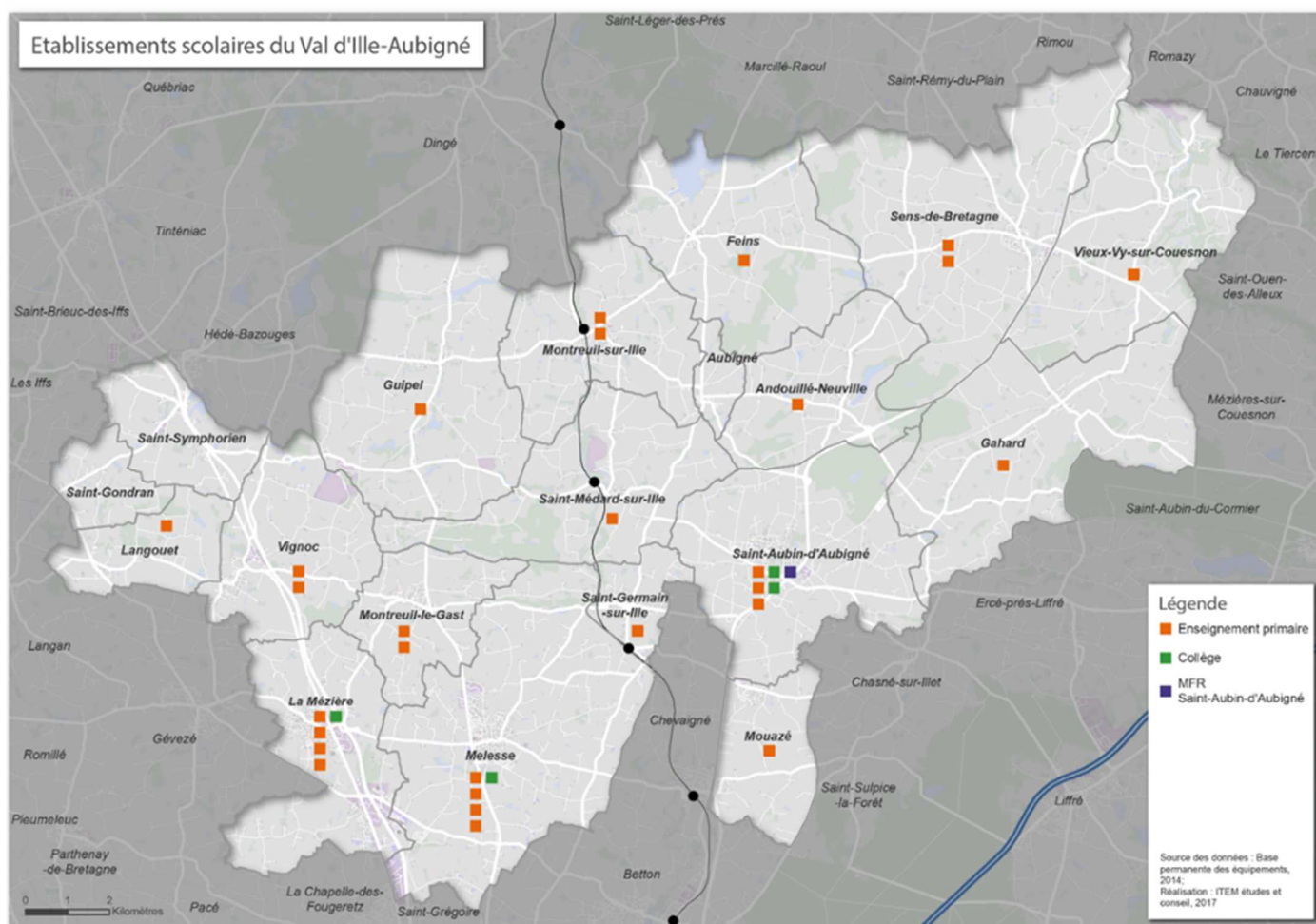
On remarque également une concentration des équipements dans les principales polarités citées précédemment : une forte densité commerciale mais également de services à la population et une offre importante de santé.

On retrouve sur le territoire une concentration des équipements de proximité dans les centres-bourgs et répartis sur la majorité des communes. En effet, on peut souligner la taille humaine de ces dernières dans la mesure où ces équipements de proximité sont situés dans un rayon d'un kilomètre du centre-bourg et dont restent facilement accessibles, notamment via les modes doux. Parmi ces équipements, on retrouve des établissements liés à la petite enfance (micro-crèches à Vignoc, Melesse...), le GPAS (Groupe de Pédagogie et d'Animation Sociale) en itinérance sur le territoire ; une école de musique (Melesse), 2 PAE (Points Accueil Emploi) à Cap Malo et Saint-Aubin d'Aubigné ; ou encore le CLIC de l'Ille et l'Illet à Saint-Aubin d'Aubigné.

Les établissements scolaires

Concernant l'enseignement primaire, toutes les communes possèdent un groupe scolaire. Seules 3 communes ne disposent pas d'école élémentaire : Aubigné, Saint-Symphorien et Saint-Gondran, soit les trois communes les moins peuplées du territoire. Près de 85 % des communes possède un établissement scolaire primaire.

On compte également sur le territoire 4 collèges : à Melesse, la Mézière et à Saint-Aubin d'Aubigné. On recense également la Maison Familiale Rurale à Saint-Aubin d'Aubigné. Par conséquent, bien que le territoire soit relativement bien équipé en matière d'établissements scolaires, l'absence de lycée général contraint donc les élèves à rejoindre Rennes Métropole pour poursuivre l'enseignement après le collège.

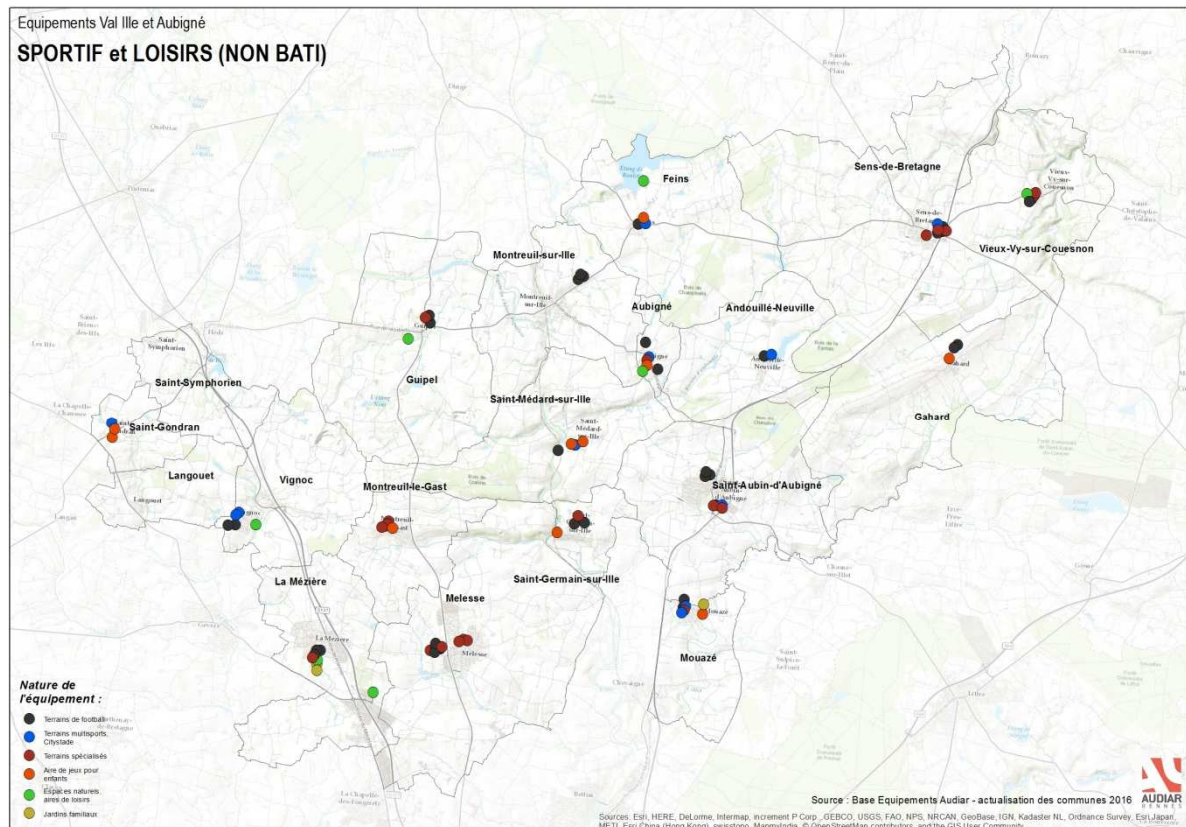


Les équipements sportifs

Les équipements sportifs sont bien répartis dans toutes les communes avec à minima un stade de football, des vestiaires et une salle des sports. Pour aller plus loin dans l'utilisation rationnelle des équipements et le développement de l'activité sportive, les offices des sports proposent un large choix d'activités sportives en lien avec les associations. Les missions des Office des Sports sont déterminées par un projet de développement triennal. Ils soutiennent l'activité des clubs sportifs et aide au développement des associations sportives et de loisirs de la Communauté de Communes. Etablis en lien direct avec le Conseil Général et après un état des lieux du sport sur la communauté de commune, le projet définis les objectifs et les actions à réaliser.

L'office des sports du Val d'Ille-Dingé-Hédé (OSVIDH) intervient sur les communes de Guipel, Langouët, La Mézière, Melesse, Montreuil-le-Gast, St Germain-sur-Ille, St Gondran, St Médard-sur-Ille, St Symphorien, Vignoc ainsi que Dingé et Hédé.

L'Office des Sports du Pays d'Aubigné – Chevaigné (OCSPAC) intervient sur les communes de Andouillé-Neuville, Aubigné, Feins, Gahard, Mouazé, Montreuil sur Ille, St Aubin d'Aubigné, Sens de Bretagne, Vieux Vy sur Couesnon ainsi que Chévaigné et Romazy.



Les commerces

L'ensemble des communes dispose de commerces alimentaires ou de proximité. Les grandes surfaces alimentaires sont situées principalement sur **les principales polarités**, à savoir Melesse, la Mézière, Montreuil-sur-Ille et Saint-Aubin d'Aubigné. Une grande surface alimentaire est également présente dans la commune de Sens-de-Bretagne. Globalement, toutes les communes sont dotées d'au moins un commerce de proximité. On retrouve plus de 620 commerces sur l'ensemble de la Communauté de Communes, soit environ 1 commerce pour 55 habitants.

Les équipements de santé

Concernant **l'offre de santé**, elle est relativement dense sur le territoire. 58 % de communes disposent d'une offre de soins. Dans les principales polarités citées précédemment ; on recense la présence de médecins spécialistes, limitant de faits les déplacements à l'extérieur du territoire pour des besoins liés à la santé. Cependant, lorsqu'il s'agit de soins procurés à l'hôpital, les habitants doivent se tourner vers les autres pôles de santé extérieurs (Rennes Métropole).

Le territoire du Val d'Ille-Aubigné présente un niveau d'équipement intéressant et relativement bien réparti sur le territoire. On identifie et caractérise les équipements de proximité (souvent des équipements du quotidien) et les équipements structurants (ou occasionnels).

5.2 Les autres équipements de proximité

Le territoire dispose de nombreux équipements de proximité situés majoritairement dans les centres-bourgs.

Equipement jeunesse

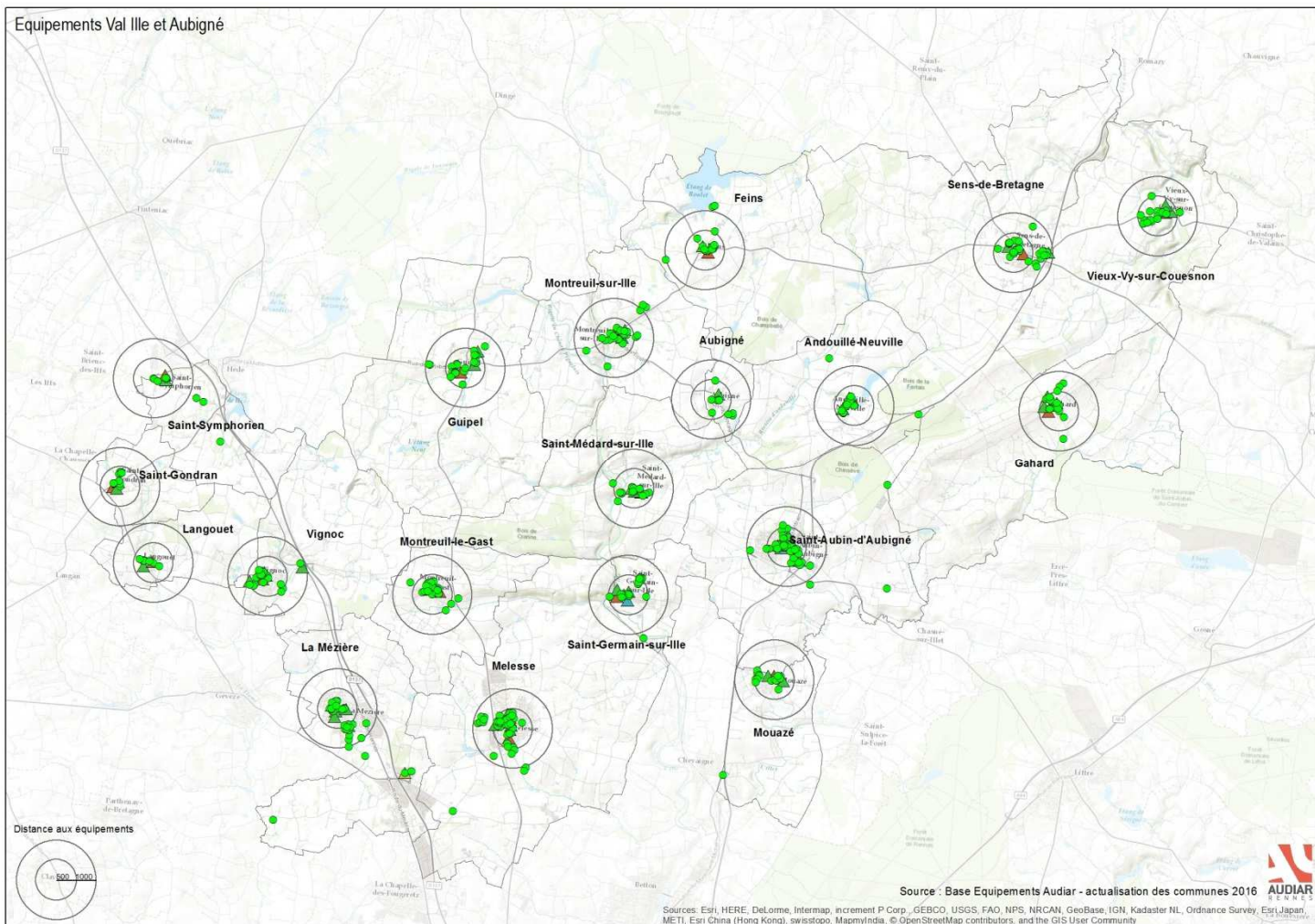
Les services à la petite enfance sont les suivants; 3 micro-crèches (Melesse et Vignoc), 3 structure multi-accueil (La Mézière et St Aubin d'Aubigné). On compte aussi huit centres de loisirs (ALSH).

Pour les équipements en direction de la jeunesse, on compte 3 espaces jeunes. De plus, dans le cadre du projet de territoire de la Communauté de Communes du Val d'Ille, l'association GPAS a pour mission de développer un dispositif jeunesse pour les 12-18 ans ne rejoignant pas l'offre associative du territoire.

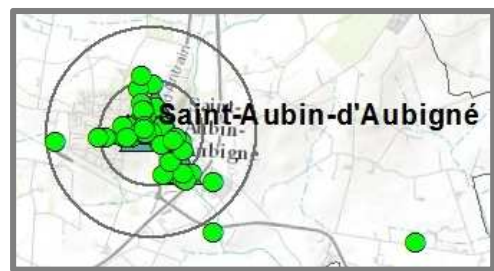
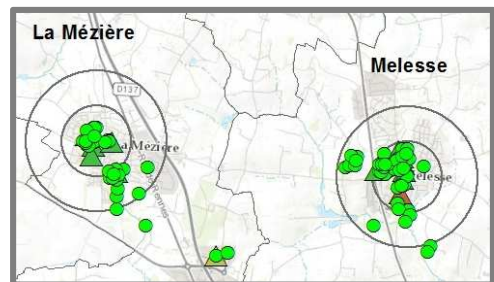
Le territoire accueille deux écoles de musique intercommunales.

L'emploi

Le territoire accueille 3 PAE (Cap Malo, Saint Aubin d'Aubigné et Sens de Bretagne), 2 chantiers d'insertion (Melesse et St Aubin d'Aubigné).



• **Zoom sur...**



5.3 Les équipements structurants

Les équipements de la communauté de communes

La communauté de commune dispose d'un siège situé à Montreuil-le-Gast.

Les salles de spectacles et équipements culturels

La Station-Théâtre à la Mézière est un lieu de création et de représentations publiques régulières pour les poètes et les comédiens à la Mézière près de Rennes. Les Ephad

- La maison de la Vallée Verte (EHPAD) à Guipel
- Les 4 Saisons à la Mézière
- Résidence Les Alleux à Melesse
- L'Aubinage à Saint-Aubin-d'Aubigné
- Les vergers à Vieux Vy sur Couesnon

Autres équipement

- **ESAT de Saint-Symphorien**

Les Etablissements et Services d'Aide par le Travail (ESAT) sont des établissements médico-sociaux qui ont pour objectif l'insertion sociale et professionnelle des adultes handicapés. L'établissement de la Simonière à Saint Symphorien a une double finalité : faire accéder les personnes handicapées à une vie sociale et à une vie professionnelle.

Les missions de l'ESAT vis-à-vis des personnes handicapées sont de proposer une activité à caractère professionnel – offrir un soutien médico-social et éducatif – favoriser un épanouissement personnel et une intégration sociale.

Le site de la Simonière se situe dans une ancienne demeure avec un parc associé. C'est une structure permettant l'insertion par le travail, et, à ce titre, un lieu d'activités mais aussi d'hébergement.

L'ESAT opère dans des domaines variés et s'adresse à une clientèle de particuliers comme d'entreprises ou de collectivités territoriales. Les travailleurs peuvent ainsi développer des compétences dans les secteurs suivants :

- Une pépinière de végétaux ornementaux et fruitiers.
- Un abattoir de volailles (agrément européen).
- Un atelier de production de volailles fermières.
- Un atelier de sous-traitance (conditionnement, mise sous pli, ensachage,)
- Un atelier de maintenance (entretien du matériel agricole).
- Deux ateliers Paysage (création de jardins : plantation, engazonnement, terrasses, murets.....)
- Trois ateliers d'entretien d'espaces verts (tonte de pelouse, taille de haie, bêchage, élagage.....)

- **IME de Saint-Symphorien**

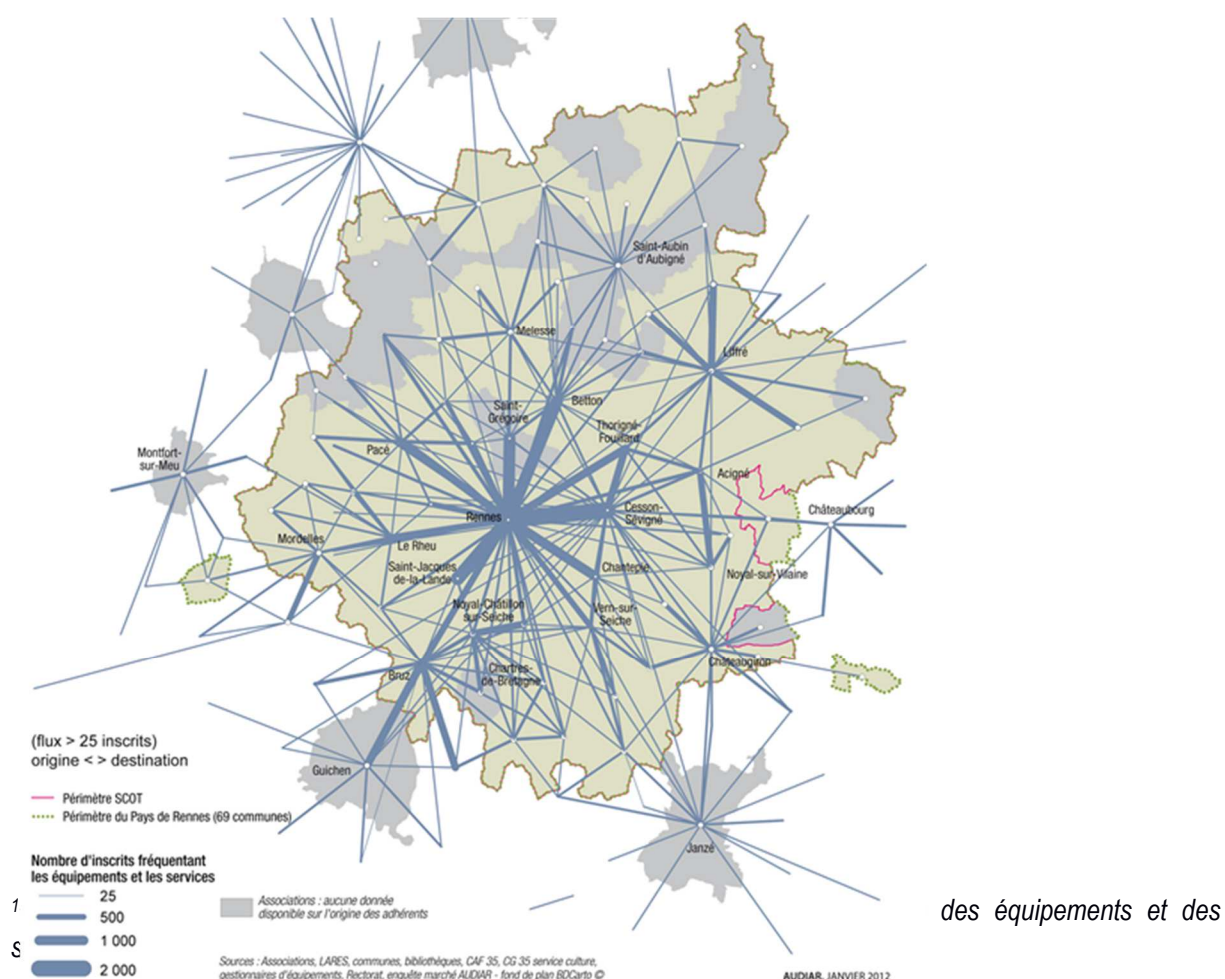
Les Instituts Médico-Educatifs (IME) ont pour mission d'accueillir des enfants et adolescents handicapés atteints de déficience intellectuelle quel que soit le degré de leur déficience. Créé en 1970, l'établissement de Saint-Symphorien est géré par l'Association La Bretèche.

Les missions de l'IME sont de proposer des activités et des prestations dont le but est de favoriser les apprentissages et acquisitions pédagogiques, de développer l'autonomie de l'enfant, la socialisation, la communication.

L'IME accueille dans le cadre d'une SIPFPro (Section d'Initiation et de première formation professionnelle) adolescents(es) et jeunes adultes de 12 à 20 ans, présentant une déficience intellectuelle légère ou moyenne accompagnée ou non de troubles associés.

5.4 Les pratiques des habitants

Habiter dans une commune, travailler dans une autre, se détendre ailleurs... de plus en plus, les lieux de vie dépassent le périmètre communal. Même attachés à leur commune, les habitants n'y limitent pas leurs pratiques. En effet, environ un tiers des utilisateurs d'équipements vient d'une autre commune¹³. Ce taux illustre les pratiques pluri-communales des habitants concernant l'accès aux équipements et aux services courants. Ce taux varie toutefois selon la taille des communes et leur dotation en matière d'équipements. De manière générale, plus la commune est importante, bien dotée en équipements et donc attractive, plus la part des utilisateurs communaux est faible, et plus son rayonnement est important. Plus globalement, 80 % des utilisateurs des équipements résident dans le même « secteur ». A l'inverse, 20 % des utilisateurs des équipements ne résident donc pas dans le même « secteur ». Cela démontre la perméabilité et surtout l'importance des interactions observées entre le Cœur de métropole et les réseaux de communes. Par ailleurs, les réseaux de communes s'affranchissent des limites technique ou institutionnelle.



des équipements et des

7. LE PATRIMOINE BÂTI ET L'ARCHEOLOGIE

7.1 Le patrimoine archéologique

Des Zones de Présomption de Prescriptions Archéologiques sont établies par la DRAC de Bretagne et localisées à l'échelle de chacune des communes.

Les plans et les tableaux sont en annexe.

Dans ces zones, toutes les demandes et déclarations doivent être transmises aux services de l'Etat, afin qu'elles soient instruites au titre de l'archéologie préventive, lors de grands travaux ou projets d'aménagement, sur demande.

Par ailleurs, au regard de l'Atlas du Patrimoine du ministère de la Culture et de la communication, le territoire compte plusieurs entités archéologiques.

7.2 Les monuments historiques et sites inscrits

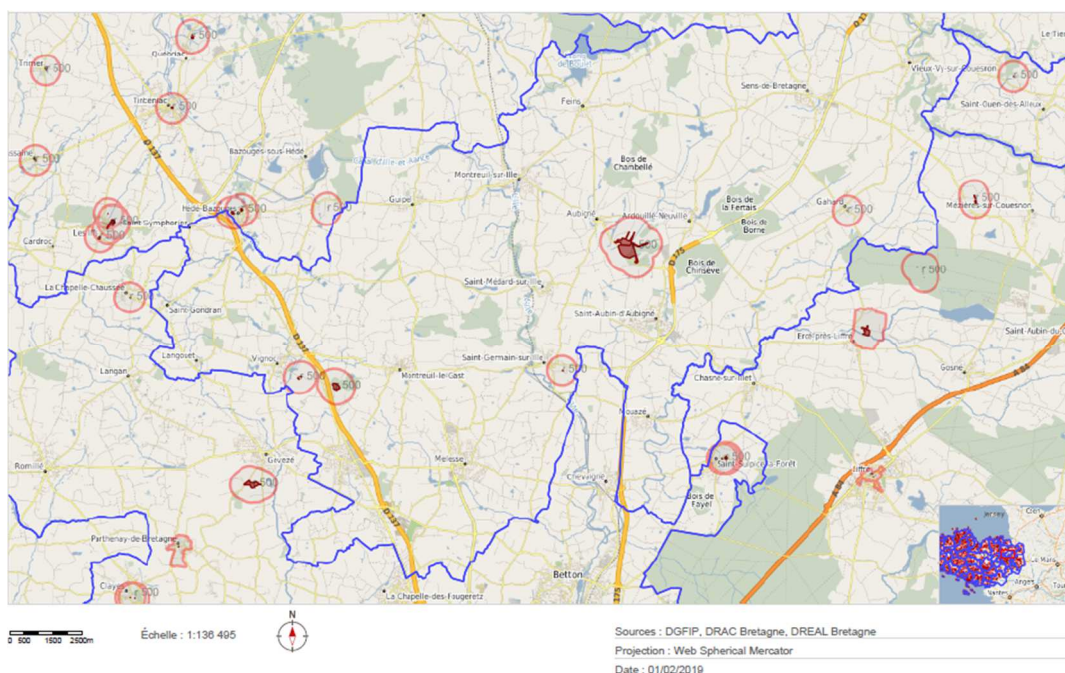
Sites naturels classés et inscrits

Sur le territoire, le Manoir des Loges sur La Mézière est le seul site inscrit. Cette protection de niveau national se traduit par la mise en place d'une servitude d'utilité publique dans le PLUi (cf annexes – AC2), et d'une consultation de l'Architecte des Bâtiments de France si des travaux sont entrepris.

Monuments historiques

Le territoire est concerné par des servitudes de protection des monuments historiques (cf servitudes d'utilité publique en annexe - AC1). En l'absence de périmètre délimité par l'ABF, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de 500m de celui-ci.

Immeubles protégés au titre des monuments historiques et servitudes associées





Château de la Magnanne - Andouille Neuville



Château des Fontaines (les restes)
Gahard



Château et ferme Verger au Coq - Saint Germain sur Ille



Château de la Villouyère - Vignoc



Eglise Gahard



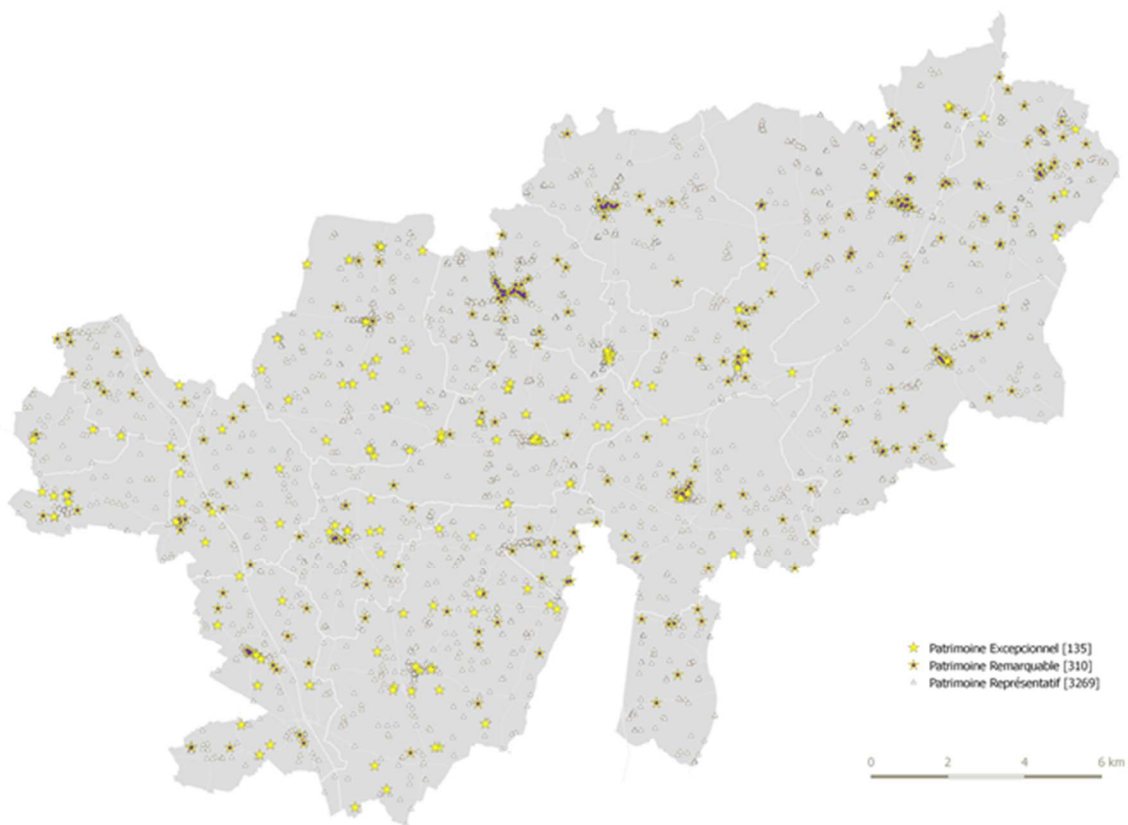
Ferme et manoir des Loges - La Mezière

7.3 Le patrimoine bâti traditionnel

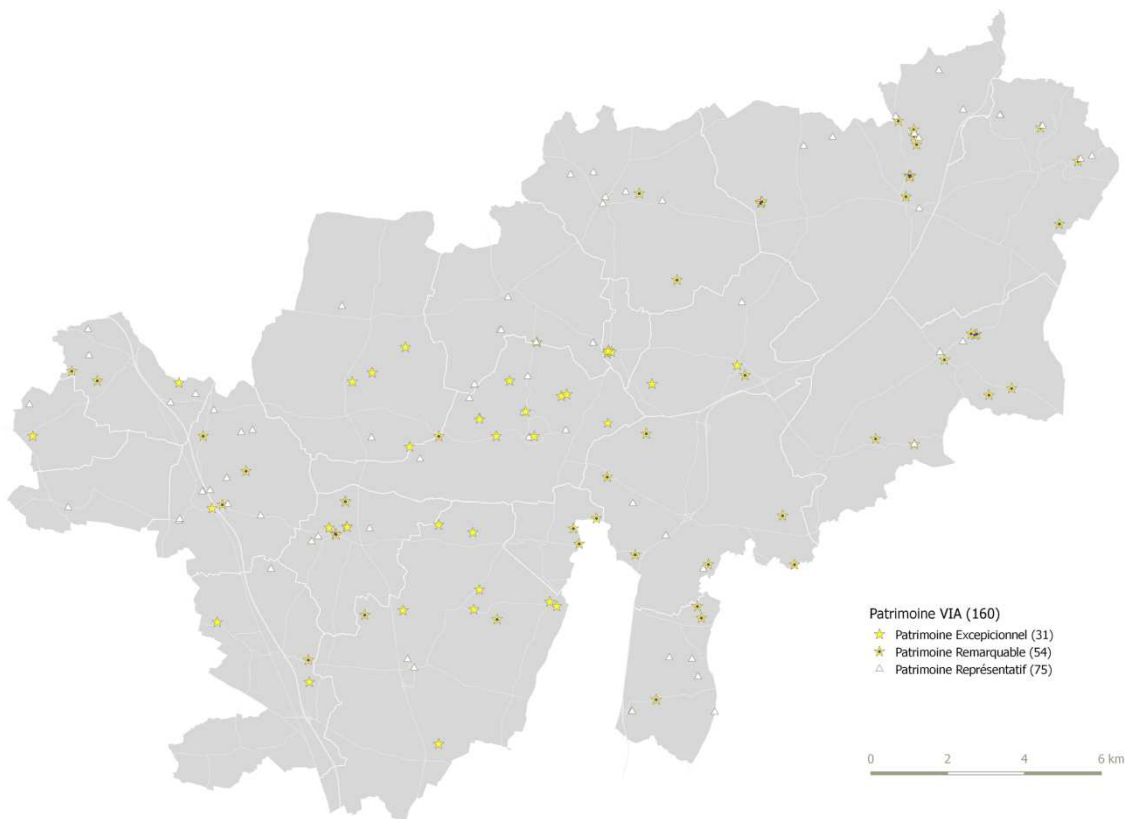
Initiée en 1964 par André Malraux, l'Inventaire Général des Monuments et Richesses Artistiques de la France est aujourd'hui une compétence régionale. Sa mission principale reste inchangée : « recenser, étudier et faire connaître toute œuvre qui, du fait de son caractère artistique, historique ou archéologique, constitue un élément du patrimoine national ».

Initialement au service de l'État, l'Inventaire est transféré aux Régions par l'application de la loi de décentralisation de 2004. Dotée de cette nouvelle compétence scientifique, la Région Bretagne dispose d'un service réunissant historiens de l'architecture, photographes, dessinateurs, documentaliste, gestionnaire de bases de données... Sur des territoires définis, l'équipe recense l'ensemble des éléments architecturaux. Les plus remarquables ou les plus représentatifs font ensuite l'objet de dossiers d'étude approfondis accessibles à tous par le biais du portail de la région.

Sur le territoire cet inventaire est déjà très complet. Il inventorie ainsi 3 705 bâtiments patrimoniaux, dont 135 identifiés comme « patrimoine exceptionnel », 310 comme « remarquables » et 3269 comme « représentatifs ». L'inventaire a été en partie complété et réactualisé en 2017, dans le cadre de l'élaboration du PLUi.



Patrimoine au 16^{ème} siècle



Au 16^{ème} siècle, les logis sont souvent d'une grande qualité de construction.

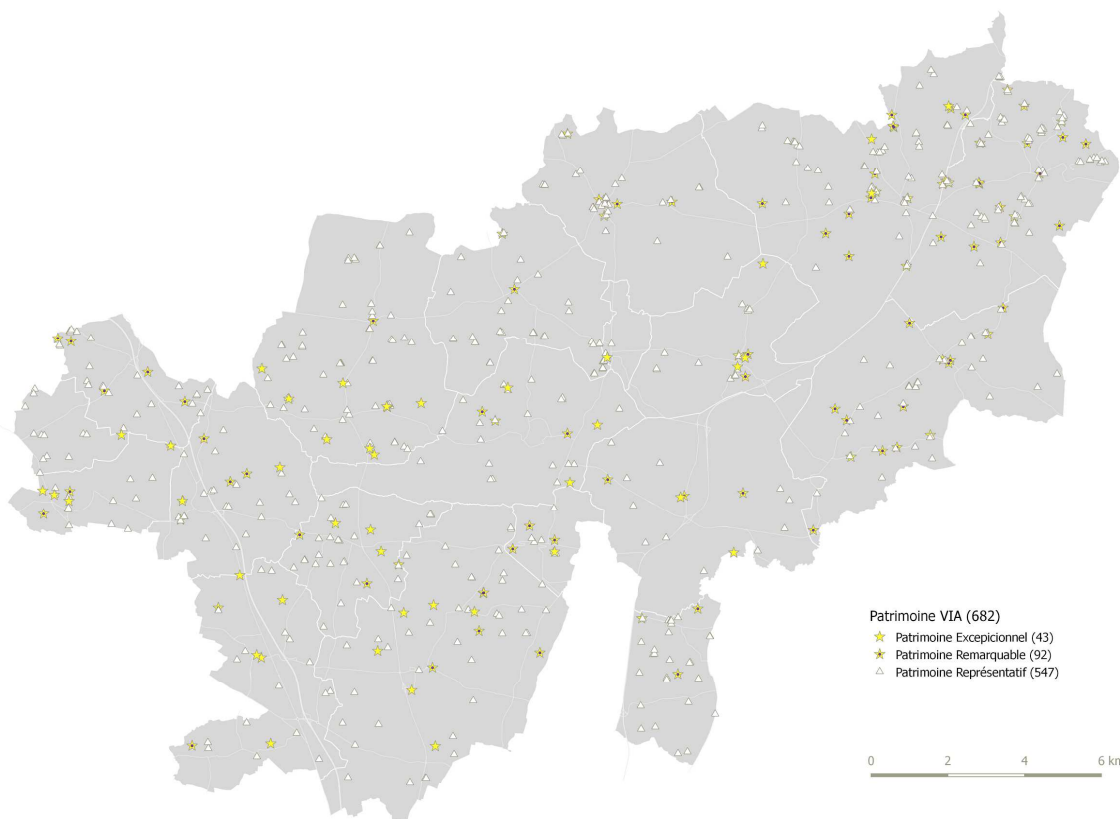
Les encadrements en pierre de taille, la présence d'un étage... témoignent d'un souci d'esthétisme et de paraître, qui n'occulte pas la fonctionnalité des lieux.

Caractéristiques architecturales de cette époque :

- appuis de fenêtre saillants,
- encadrements de baies chanfreinés,
- linteaux en anse de panier surmontés d'accolade,
- forte pente de toiture
- percement selon les besoins
- le décor concentré en façade, principalement sur les baies (portes et fenêtres)



Patrimoine au 17^{ème} siècle

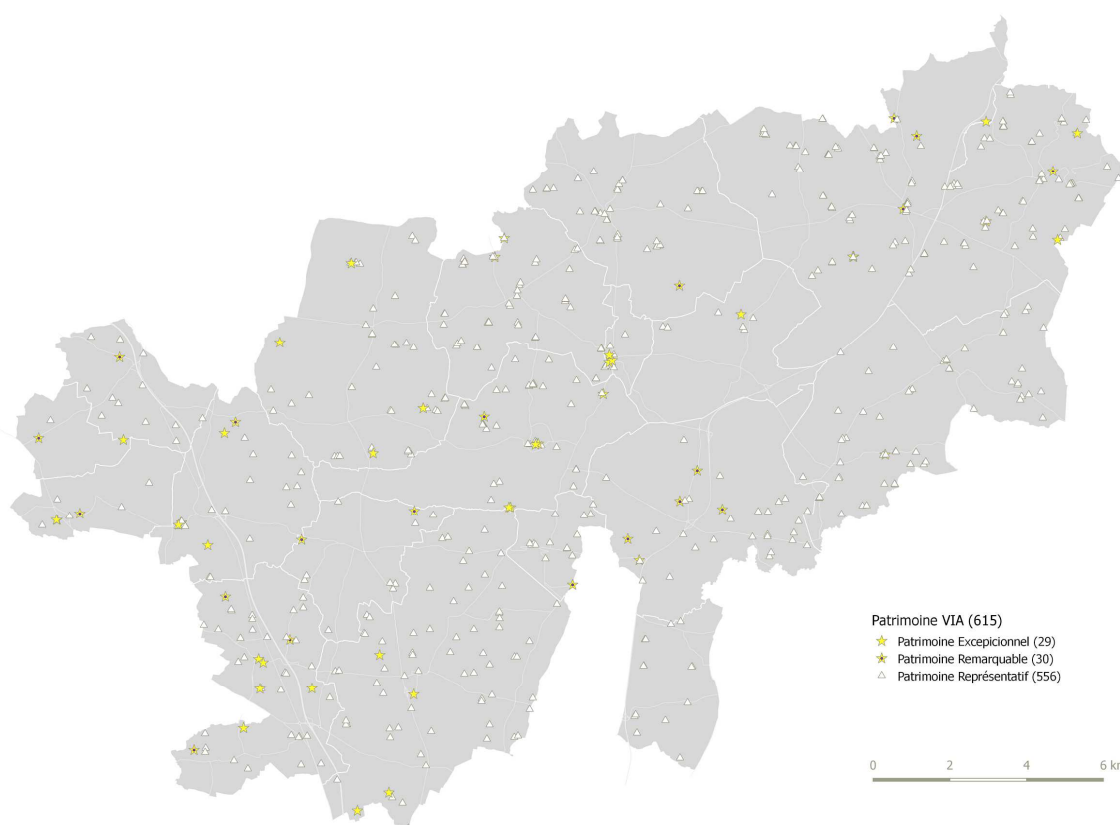


Les maisons rurales du 17^{ème} siècle présentent les mêmes caractéristiques que celles construites à la fin du siècle précédent, à savoir :

- une toiture à forte pente souvent brisée par un coyau,
- des portes en plein cintre ou en anse de panier,
- des encadrements de baies chanfreinés.



Patrimoine au 18^{ème} siècle



Le contexte historique troublé de l'époque (crises successives, notamment la Révolution) ne favorise pas les constructions. Plutôt que de construire, on remanie les bâtiments : on agrandit les fenêtres dans les cellules d'habitation et on construit des dépendances.

Les grandes nouveautés du 18ème siècle sont :

- le vitrage des ouvertures
- le souci de confort dans les intérieurs et la recherche de symétrie et d'esthétisme des façades
- la construction en pierre des dépendances (granges, étables, fournils...) qui prennent de plus en plus d'importance.

L'architecture est influencée par les villes : ouvrages militaires, hôtels particuliers. Cette architecture pénètre dans les campagnes par l'entremise d'une élite bourgeoise ayant acheté un domaine à la campagne.

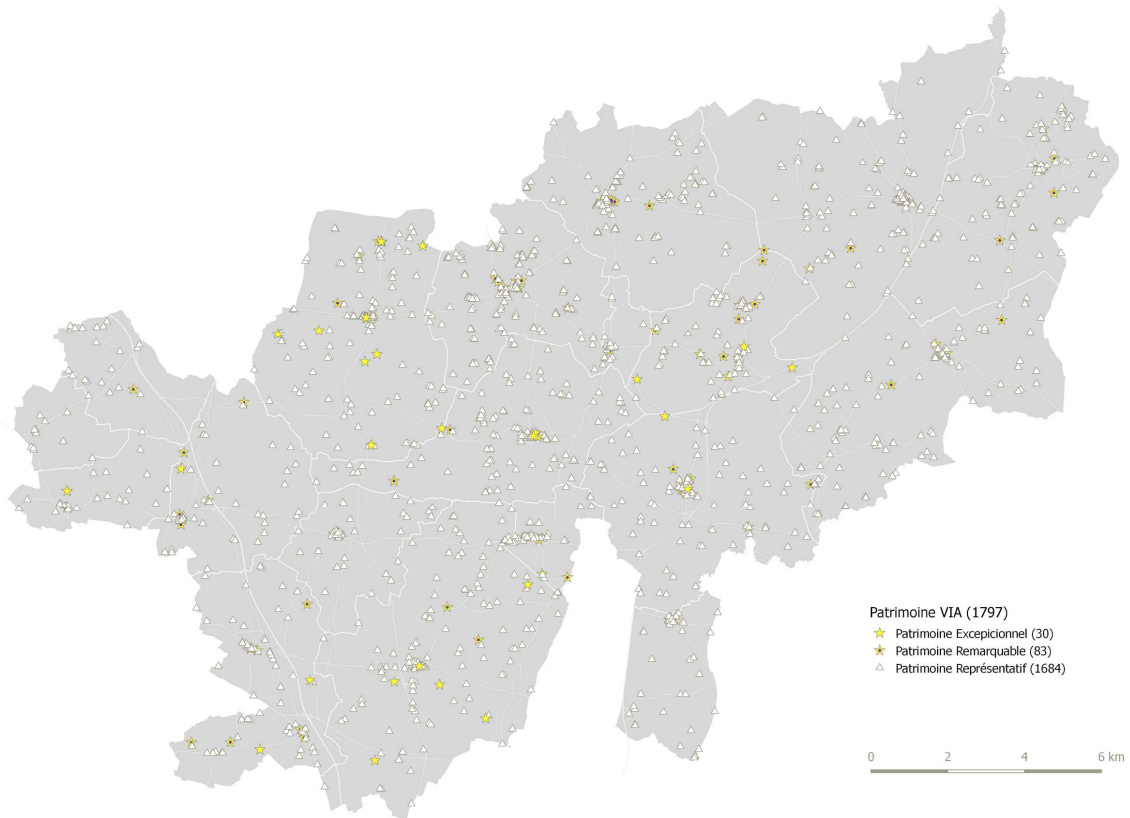
On privilégie les volumes simples :

- grand corps de bâtiment à étage recouvert d'une toiture à croupes
- symétrie des ouvertures,
- nombre de pièces habitables et l'agencement intérieur.

Le décor des baies tend à disparaître au cours du 18e siècle. Le décor de la façade se réduit à de la mouluration, bandeaux horizontaux de séparation des niveaux, mise en valeur des pierres d'angle et des alentours de fenêtres.



Patrimoine au 19ème siècle

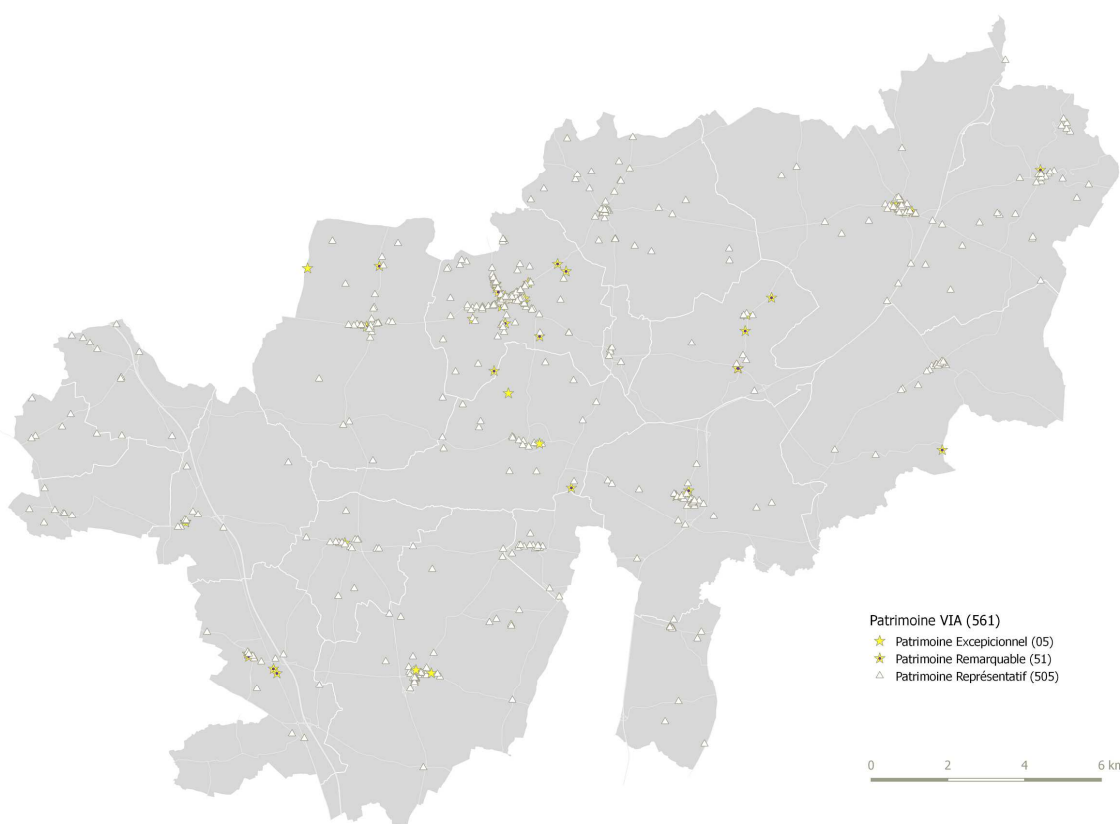


Le 19ème siècle est prolifique en matière de construction. Le développement des moyens et des voies de communication entraîne le développement des bourgs. Apparaissent, en même temps, de nouvelles fermes à l'architecture fonctionnelle.

Dans cette époque apparaît la longère. Elle regroupe 1 ou 2 cellules d'habitation et les dépendances nécessaires à l'exploitation.



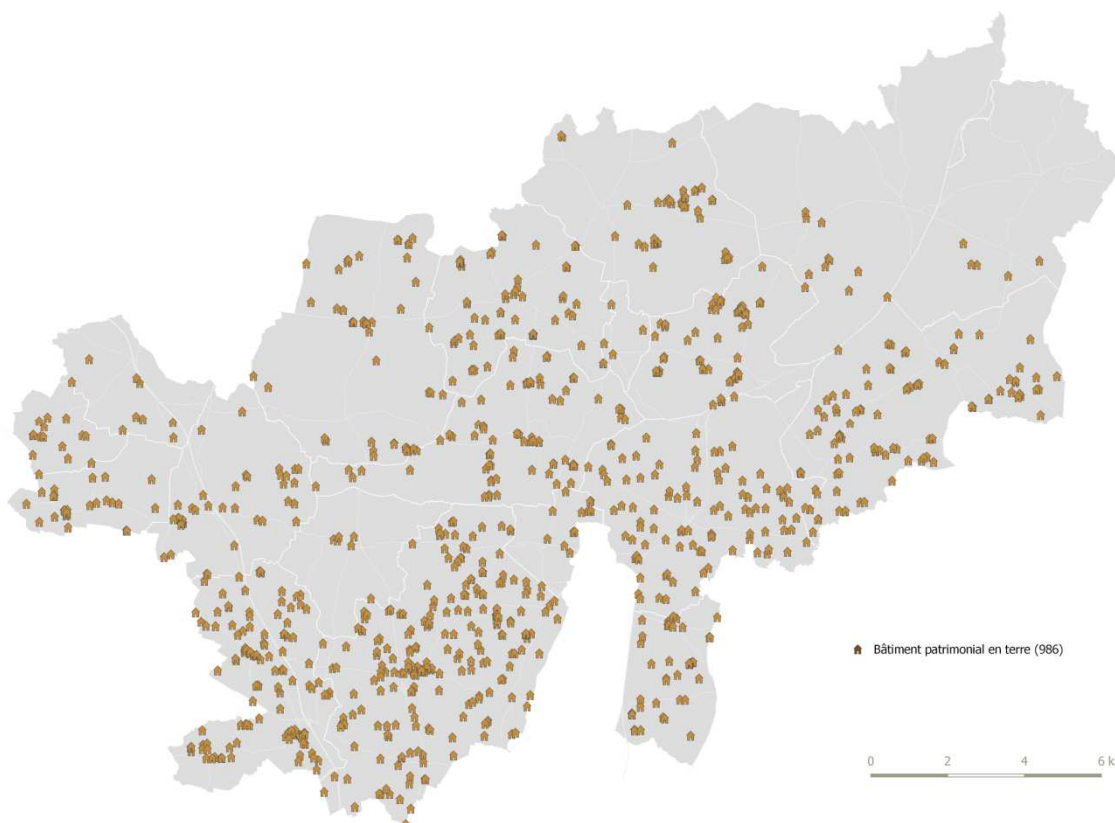
Patrimoine au 20ème siècle



L'architecture du premier quart du 20ème siècle présente les mêmes caractéristiques que celle de la fin du 19ème siècle : régularité des percements, façades rythmées par des travées, encadrements de baies et chaînages d'angles en pierre de taille, toitures à croupes ou demi-croupes. Les briques sont plus utilisées pour l'encadrement dans les maisons au bourg.



Bâtiments en bauge



La Bauge est une technique de construction à base de terre crue. Les murs reposent sur un soubassement en pierres appelé solin. La terre, à laquelle on mélange de la paille, est ensuite posée par couches successives que l'on nomme des levées. On attendait qu'une levée soit sèche avant de poser la levée suivante.

Cette technique de construction fait l'originalité et l'identité du bassin de Rennes. On note une plus grande concentration vers le sud du Val d'Ille-Aubigné.



sources : Architecture de terre en Ille-et-Vilaine



Grange



Porcherie



Cellier



Four et



Grange



Fournil

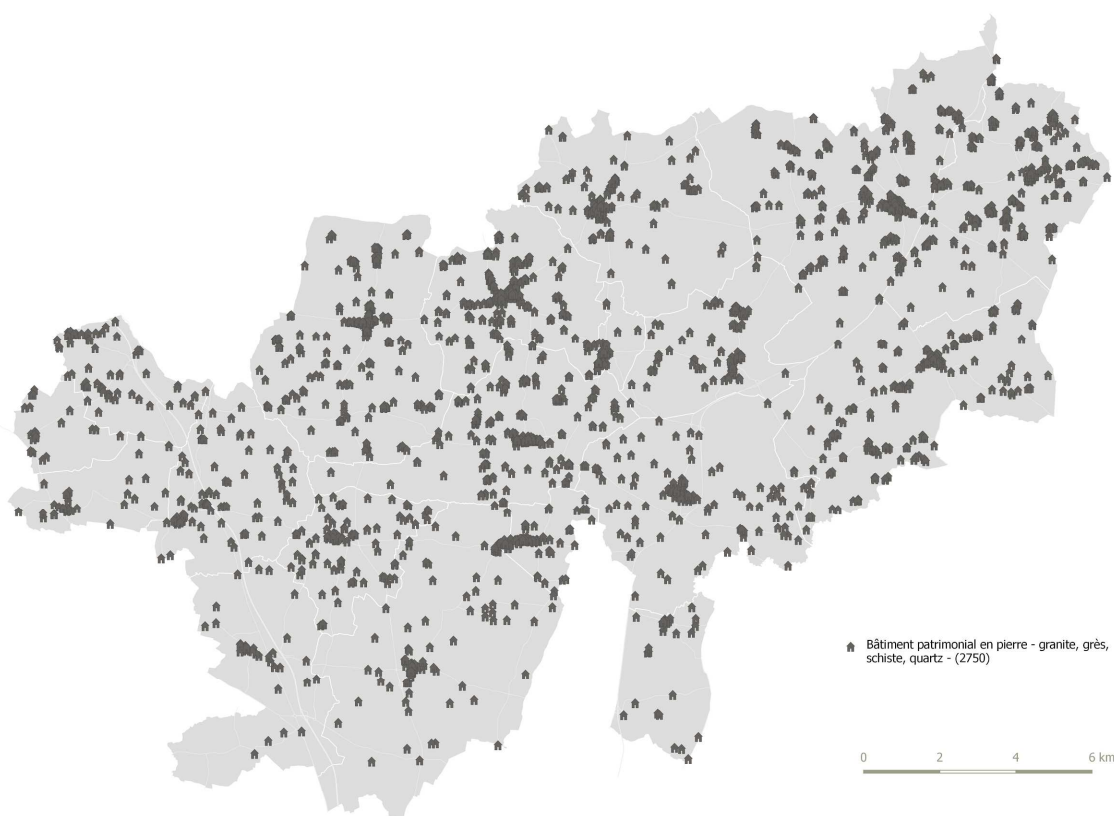


Remise et



Grange et

Bâtiments en pierre



Alors que les constructions vernaculaires du bassin rennais sont traditionnellement construites en terre, il est étonnant de constater que malgré la courte distance entre les deux territoires, le motif pierre marque fortement l'identité des communes du Val d'Ille-Aubigné. Situé sur les contreforts sud du cisaillement nord-armoricain, le Val d'Ille-Aubigné se caractérise en effet par l'utilisation de la pierre dans la construction des centre-bourgs historiques. Les nombreux affleurements rocheux ont facilité l'extraction de pierre et le développement de carrières au cours du 19^{ème} siècle (cf carrière de grès de Saint Germain sur Ille).

Les centre-bourgs sont particulièrement représentatifs, leurs façades et fronts bâtis en pierre par effet d'accumulation leur confère une certaine homogénéité et donc une qualité urbaine et paysagère. On remarque une certaine diversité dans la nature même des pierres et leurs teneurs en fer qui leur confère une teinte grise et rouille plus ou moins prononcée selon la carrière et les veines exploitées au moment des constructions. Les bâtiments des centres constitués sont ainsi principalement en pierre puisqu'ils se sont constitués au même moment que l'exploitation des carrières dès l'ère napoléonienne. Les types de pierres de la région, retrouvés dans les bâtiments, sont le granite, le schiste, le grès et le quartzite. Pour la construction, ils peuvent être dans la forme moellon ou de taille.

Le choix de la pierre dépend du projet architectural, de la fonction (mur, soubassement, linteau, encadrements), de la destination de la construction (habitat, dépendances), et enfin du statut social du commanditaire.



Maisons bourg



Maison



Maison



Moulin

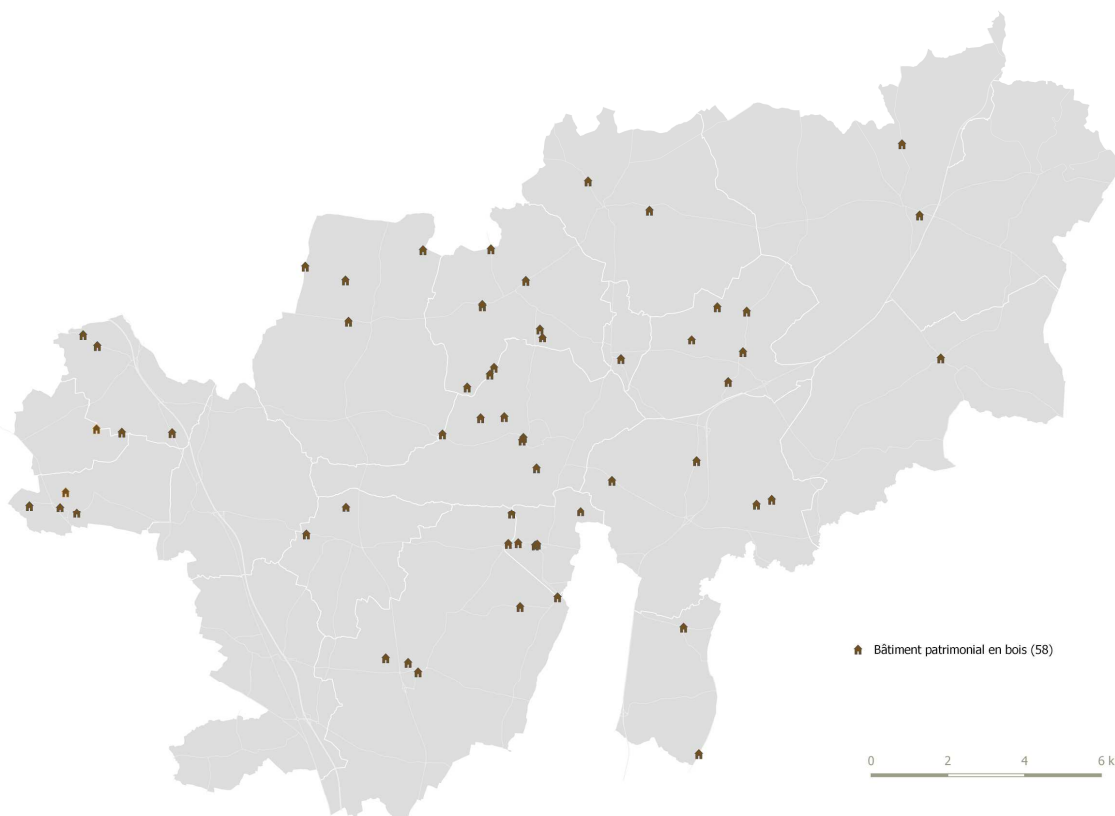


Chateau



Manoir

Bâtiments en pan de bois



De la fin du Moyen Age à la fin de l'Ancien Régime, de nombreuses maisons à pans-de-bois ont été construites en Bretagne, notamment à Rennes et ses environs. Elle avait autant une utilité structurante qu'esthétique, et s'était localisée en villes et dans les zones rurales. Cependant, dès le XVIIIe siècle et

durant tout le XIXe siècle, on couvre avec l'enduit les façades à pans de bois à cause des diverses intempéries ou à la recherche d'un visuel plus moderne.

Une maison à colombages ou maison à pans de bois est constituée de deux éléments principaux :

- Une ossature de bois, la structure même de la maison, qui est constituée de poteaux et de sablières.
- Le colombage, qui forme les murs et qui a un rôle de remplissage et de raidisseur. Le remplissage entre les bois a été fait de matériaux légers comme la terre ou le torchis.

Aujourd'hui ces bâtiments ont quasiment disparus, même s'il reste quelques bâtiments dans les bourgs autour la région Rennaise.



Maison bourg



Alignement de deux Maisons



Maison



Ferme

8. ANALYSE DU TISSU BATI ET DU DEVELOPPEMENT URBAIN

8.1 Les bourgs traditionnels

L'implantation des bourgs résulte de plusieurs facteurs : la topographie des lieux, la présence d'un lieu de culte, d'une ancienne motte féodale, le développement de points d'échanges marchands et la préexistence ou la création de voies (romaine, royale ou simple axe de circulation) permettant le déplacement des hommes et des marchandises. Ainsi la structure du bourg est toujours caractérisée par un croisement de voies le long duquel s'agrègent des constructions. L'église est alors édifiée à proximité de ce croisement le long d'une voie. Lorsque les bourgs se sont implantés le long des voies royales les tracés de ces voies apparaissent encore aujourd'hui.

L'implantation des bourgs est aussi fortement liée à la topographie et la présence de l'eau. L'analyse paysagère fait apparaître trois types d'implantations : les bourgs de vallée situés près d'un cours d'eau

pour des raisons fonctionnelles (franchissement du cours d'eau, transport de marchandises), les bourgs de coteaux situés entre le niveau de l'eau et les plateaux cultivés et les bourgs sommitaux. Un des éléments forts du paysage des bourgs est le rapport au canal d'Ille et Rance.

Les Bourgs et le canal d'Ille et Rance

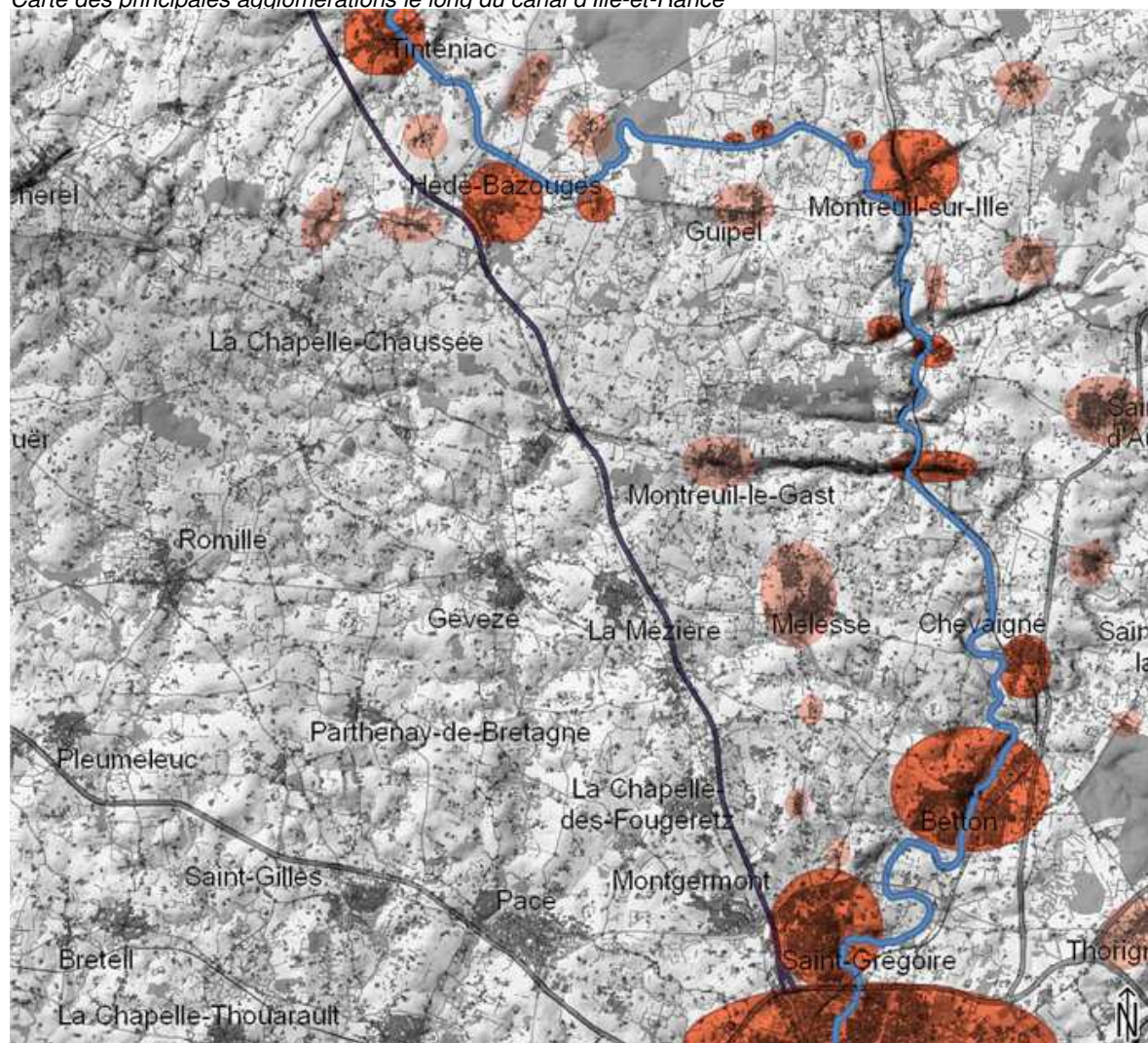
"Le canal traverse 16 communes brétiliennes, et il est ainsi très fréquent de s'approcher à plus ou moins grande distance ou d'entrer dans un bourg lorsque l'on emprunte la « voie verte ». Le canal représente donc un mode d'entrée d'agglomération. Ces villes ont en commun une forte relation à l'eau par le biais de vues, d'ouvrages (ponts, écluses...), de bases nautiques ou de simples panneaux d'indication. Dans la majorité des cas, les berges du canal se muent en espace public investi par des parcours sportifs, des aires de campings... qui identifient la proximité du bourg. La présence de « digues », de portillons, de marches pour accéder aux berges depuis un jardin, identifient une pratique et une appropriation du canal par les habitants de la ville. Les alignements d'arbres créent un filtre visuel qui évite une relation de confrontation brutale entre l'espace public des berges, et l'espace privé des terrains limitrophes.

Ce qui frappe lorsque que l'on regarde les différents bourgs au début des années 50, c'est leur faible taille. Leur structure bâtie ne rassemble que quelques maisons implantées autour d'une église. Parfois des développements un peu plus importants voient le jour le long des axes principaux.

Certains bourgs constituent de vrais motifs qui ponctuent et qualifient le paysage du canal. La découverte d'un clocher ou d'une superposition de toits d'ardoises sur l'horizon du canal agrémentent la promenade, et lui apportent une qualité. Ils sont autant de points de repères tout au long de cette unité linéaire."

Source : Atlas des paysages d'Ille et Vilaine.

Carte des principales agglomérations le long du canal d'Ille-et-Rance "

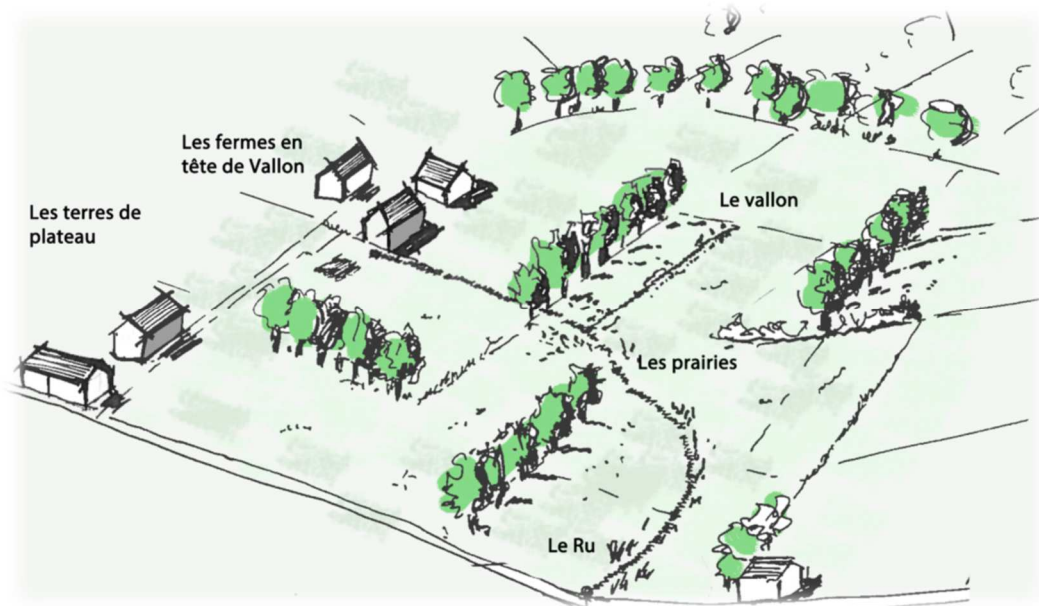


La concentration des bourgs est importante sur les rives et autour du canal, ainsi qu'à proximité de la RD137, notamment au nord. Le canal est ainsi ponctué par des poches bâties qui participent à son paysage propre.

Source : Atlas des paysages d'Ille et Vilaine.

Des bourgs à proximité des sources

Le développement démographique de la campagne autour de Rennes, autour des XII^e et XIII^e siècles, est favorable à l'implantation de nouveaux agriculteurs. Ce processus d'installation rurale est marqué par un fort individualisme qui se traduit par une dispersion de l'habitat. Celle-ci a été rendue possible par la présence d'un climat doux et humide, où les sécheresses sont rares et un socle granitique sur lequel de nombreuses sources d'eau peuvent être mise à jour. Il ne faut pas beaucoup creuser pour trouver de l'eau et les nombreuses réserves aquifères ont permis une dispersion des implantations humaines. C'est ce le cas dans le bassin rennais.



Les choix d'implantation des fermes en fonction de l'eau

Localement, la répartition de l'habitat semble avoir été guidée par la topographie et l'exposition aux aléas climatiques. Ainsi, les fermes évitent soigneusement les crêtes où l'exposition au vent est plus forte. Les maisons d'autrefois vont privilégier une implantation en tête de vallon, à la naissance d'une source, sur des replats ou sur les ruptures de pente, là où les émergences des nappes aquifères sont plus nombreuses. Ainsi, ce positionnement outre l'avantage de l'eau à proximité, permet d'organiser une activité agricole avec les terres de culture sur le plateau et les terres d'élevage sur les zones les plus basses, les bâtiments agricoles étaient à mi-chemin.

A partir de ces implantations originelles, un réseau routier vernaculaire va se développer entre les fermes et de fait générer de nouvelles implantations humaines.

C'est donc à partir d'un fourmillement de points d'eau que va se construire une trame de fermes dont certaines vont devenir des hameaux. Ces fermes et hameaux vont s'organiser en réseau grâce aux voies nouvelles avec un réseau routier de plus en plus performant. Le réseau tel qu'il apparaît en 1850, est directement connecté à la topographie. Les moyens d'alors ne permettent pas encore de s'affranchir de la topographie et de l'eau pour tracer une voie. Les déblais et remblais sont évités et les voies suivent au plus près toutes les courbures du paysage.

De nombreux cours d'eau prennent leur origine dans l'unité située en limite de bassin versant. La plupart des localités sont implantées dans ces secteurs de sources, sur de légers sommets, au sein des secteurs cultivés, rarement proches des forêts. Le réseau des routes, organisé en étoile autour des églises, crée parfois des effets de perspectives donnant sur les clochers quand les dégagements le

permettent. Autour des centres bourgs se développent en général des auréoles d'habitat pavillonnaire, soit en lotissement, soit en mitage linéaire le long des voies. C'est le cas de Feins, Sens-de-Bretagne, Gahard, Saint-Aubin-d'Aubigné qui sont constitués peu ou prou selon ce schéma, avec des variantes d'échelle et de position.

8.2 Les grandes propriétés : manoirs et châteaux

Dans le bassin rennais, les terres agricoles vont rapidement attirer la noblesse, qui souhaite disposer de domaines qui leur fournisse une bonne rente. L'institution du parlement de Bretagne en 1554 va attirer une noblesse parlementaire, qui au départ était de passage, puis qui résida bientôt de plus en plus fréquemment. Celle-ci contribuera à développer hors la ville de grands domaines. Ces grandes propriétés s'organisent autour d'un château ou d'une maison noble, d'un parc, parfois d'un bois, de fermages de métairies le domaine est traversé de grandes allées arborées simple ou double ; les rabines. Certaines se trouvent dans la perspective du château. On dénombre ainsi de très nombreux château et manoirs. Ces ensembles, châteaux parcs et métairies, ont été préservés.

C'est par exemple le cas du château au Coq à Saint-Germain-sur-Ille. Au 14^e et au 15^e siècle, le château appartenait aux Le Coq, puis aux Thierry seigneurs du Bois Orcant au milieu du 16^e siècle. Cette famille de notables bourgeois avait accédé aux plus hautes charges du duché de Bretagne ; François Thierry était alors gouverneur de la ville de Rennes. Au début du 17^e siècle, le château appartenait ainsi à Claude de Marboeuf, président du Parlement de Bretagne.



Le Verger au Coq - Saint-Germain-sur-Ille

8.3 Les hameaux et les écarts

Les fermes et hameaux situés à quelques kilomètres des bourgs sont répartis de manière homogène sur l'ensemble du territoire. Ils sont la résultante du mode d'exploitation agricole des siècles derniers jusqu'à nos jours. Traditionnellement, les écarts sont caractérisés soit par des fermes isolées constituées de plusieurs corps de bâtiments destinés à l'habitation et à l'élevage disposés autour d'une cour et situés au milieu de terres cultivées. Les hameaux, sont composés par un ensemble de bâtiments constituant parfois plusieurs fermes situées à proximité d'une voie et qui s'apparente à un village. De nombreuses longères servaient autrefois aux logements des métayers. La longère est une habitation étroite, à développement en longueur selon l'axe de la faîtière, aux accès généralement en gouttereau (mais parfois en pignon). Répandues dans de nombreuses régions françaises, les longères étaient de manière générale l'habitat des petits paysans et artisans. On note souvent la présence d'un puits ou d'un four à pain utilisé auparavant par les habitants du hameau (ou d'un calvaire...).

Dans les communes les hameaux constituent ainsi une part non négligeable de l'habitat. Certains hameaux inscrits dans des secteurs agricoles exploités ont une structure bâtie qui a peu évolué ces 50 dernières années. On observe cependant un enserrement de ces hameaux par une urbanisation spontanée plus ou moins importante, notamment à proximité des zones urbanisées et des grands axes de circulation. A proximité des bourgs, les terres agricoles sont souvent investies par les extensions urbaines et le bâti agricole retrouve inscrit dans les nouveaux quartiers.

8.4 Les lotissements d'après-guerre

En parallèle de cette urbanisation diffuse, chaque bourg va se développer de façon autonome, avec une croissance en périphérie sous forme essentiellement de lotissement jusqu'aux années 2000, puis plus variée par la suite. A l'aube des années 70, la croissance de Rennes se reporte peu à peu sur sa proche périphérie. Deux phénomènes sont alors à l'œuvre, une urbanisation spontanée en bordure de village, le long des voies d'accès, et la mise en place de lotissements de taille modeste avec des systèmes souvent en impasses disposant d'une seule connexion sur la voirie municipale.. Les premiers lotissements de maison individuelle voient le jour dès la fin du 19ème siècle sous la forme de lotissement bourgeois de qualité. Une urbanisation diffuse en limite des centres anciens se développe comme à Melesse où des villas bourgeoises sont édifiées.

Jusqu'au milieu du XXème siècle, les communes périphériques de Rennes sont encore très rurales. Les bourgs restent encore de taille très modeste, les habitations sont regroupées autour de l'église. Cependant certaine route dont la route de Saint-Malo et celle d'Avranches fonctionne déjà comme des axes de communication majeure, avec un important flux de marchandises et de personnes. C'est donc naturellement que s'installent, au carrefour de la route et des voies d'accès aux villages, des auberges-restaurants-relais de poste. On compte de nombreux bâtiments construits le long de la route.

A partir des années 60, les bourgs se développent progressivement. L'urbanisation se fait à la fois de manière spontanée par la construction de maisons individuelles le long de la voie d'accès au centre-ville, et par la réalisation de lotissements, caractérisés par leur système de voiries en impasse.

Alors qu'hier les bourgs étaient éloignés de la route, mais signalés par les auberges, ce qui les rendait « visibles », aujourd'hui les centres-villes se devinent grâce aux panneaux d'indication routière. En effet, les dessertes en impasses des nombreuses entreprises ainsi que les merlons paysagés adossés aux nouveaux quartiers occultent le paysage environnant. Si bien que l'on aboutit à une perte de repère et d'orientation à l'approche des entrées de ville, où la logique routière a remplacé la logique géographique du territoire.

Certaines auberges historiques sont toujours présentes sur les carrefours, mais peu mises en valeur dans le contexte commercial.

8.5 Les lotissements contemporains

Avec l'intensification de phénomène périurbain, les premières extensions vont vite être débordées par une nappe pavillonnaire d'une autre envergure. Cette urbanisation, que l'on pourrait appeler de seconde phase, est souvent plus structurée, avec une hiérarchie des voies, l'aménagement d'espace vert. Elle reste malgré tout sectorisée, avec une production monotypée (le lot libre de 600 m²) qui reflète à une absence de mixité sociale et urbaine.

Peu à peu, la réalisation de lotissement va devenir l'apanage de promoteurs privés qui vont imposer un modèle économique adapté à la vente de maison catalogue. Avec la facilité de mobilité et grâce à la standardisation via un processus industriel de construction (moins de 10% des constructions de maisons individuelles font appel à des architectes), le rêve français de l'accession à la propriété d'une maison avec son jardin est devenu financièrement plus accessible.

Ces quartiers correspondent souvent à la deuxième période d'urbanisation au pourtour des bourgs traditionnels et des noyaux historiques, ils représentent des surfaces très importantes à l'échelle des bourgs. La zone urbanisée à cette période c'est fortement étendue. Et c'est bien souvent sous la forme de lotissements que cet urbanisme prend forme. Les pavillons sont souvent disposés de façon identique dans tous les lotissements péri-urbains. Ils sont soit accolés deux à deux soit isolés sur leur parcelles.

Ces lotissements sont très souvent déconnectés des tissus urbains avoisinants. Le système de voirie en impasse se vulgarise. C'est le principe dit de l'îlot inversé qui forme des clusters urbains isolés les uns des autres. L'îlot inversé ou la voie en impasse est à l'origine une figure de la cité jardin (la cour). A l'origine, l'espace central est un îlot de verdure partagé par les habitants. Mais très vite, il devient un simple espace d'accès et de stationnement. Toutefois, le succès de cette figure tient au désir d'un espace calme et sécurisé.



Ces quartiers représentent des surfaces très importantes à l'échelle des bourgs. La zone urbanisée à cette période c'est fortement étendue. Le PLUi recouvre le plus souvent ces espaces avec la zone UE.

9. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES PASSEE

Préalable méthodologique

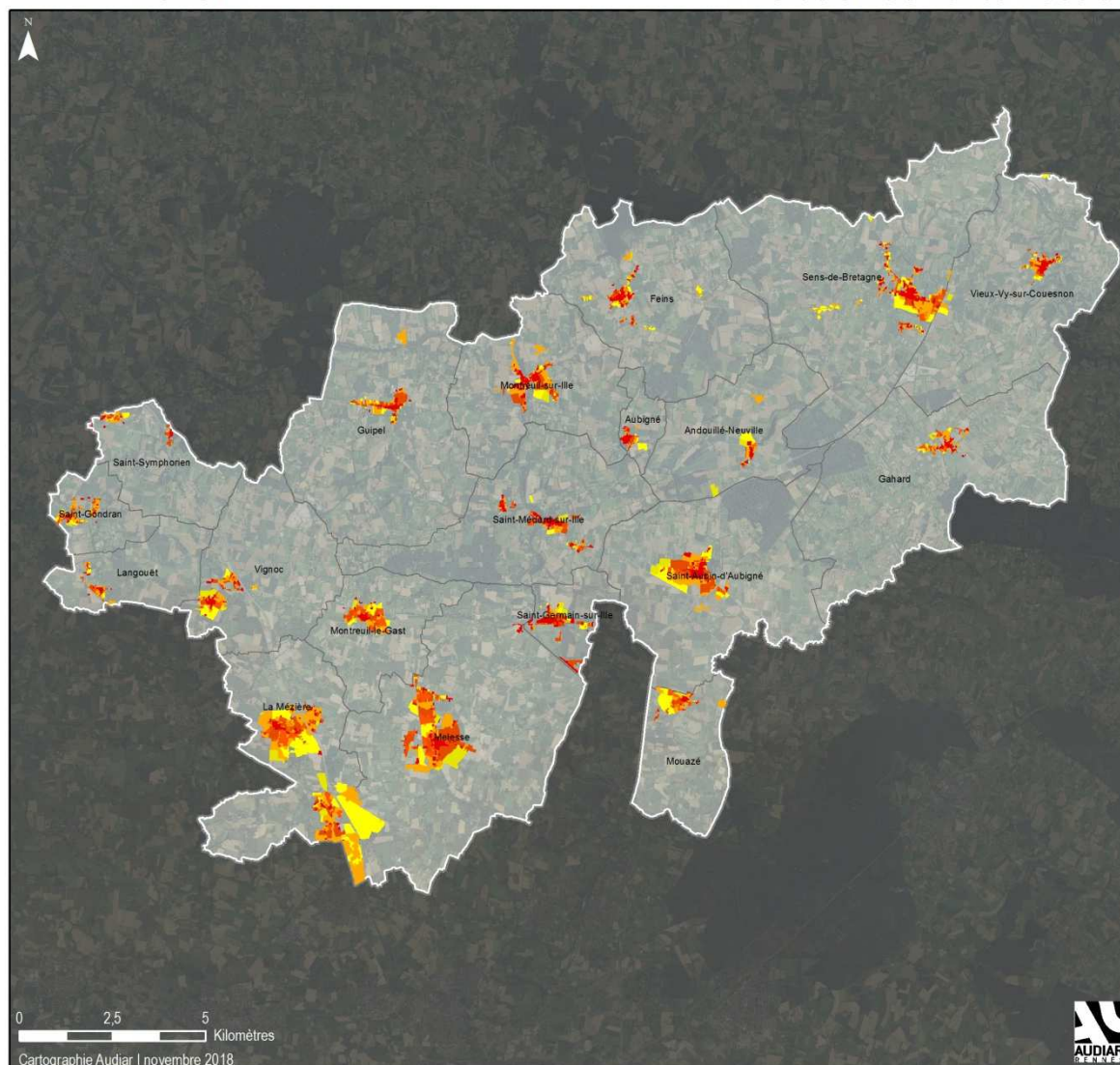
La mesure de la consommation de l'espace, due à l'étalement urbain, nécessite de déterminer avec pertinence les éléments qui peuvent caractériser cette consommation, puis de disposer de sources de données qui permettent de les quantifier et de suivre leur évolution. En l'absence de méthodologie partagée entre tous les acteurs de l'aménagement, les méthodes de calcul diffèrent suivant la région, l'échelle géographique, la nature du document qui produit cette analyse.

L'évolution des diverses occupations du sol dans le temps est bien sûr l'une des premières caractéristiques à observer. Elle soulève cependant des difficultés d'observations suivant la source (cadastre, analyse de terrain, photographies aériennes) ainsi que le mode de calcul (SIG, calcul empirique...). Pour ce qui concerne les analyses développées ici, il importe de déterminer les raisons de l'étalement urbain pour pouvoir comprendre les tendances à l'œuvre et pouvoir les inverser. Une observation empirique est nécessaire et permet d'apprécier ce qui s'est passé ces dernières décennies. Pour pouvoir mettre en perspective cette évolution, la méthode utilisée est similaire à celle utilisée lors des précédentes analyses de la tache urbaine par l'Agence d'urbanisme. L'évolution de la tache urbaine est cartographiée suivant son affectation : habitat, équipements, grands espaces verts, activités. La méthode retenue est celle de l'observation de l'évolution de l'urbanisation à partir de photos aériennes, croisée avec le cadastre. Une surface est considérée comme urbanisée lors de l'arrêt de son usage agricole, c'est-à-dire le passage visible des premiers réseaux sur le terrain.

Mesure de la consommation d'espace sur le Val d'Ille -Aubigné

- ***Un recul de la consommation foncière sur la dernière décennie***

Le Val d'Ille-Aubigné, territoire dynamique et attractif, est confronté à des tensions sur le foncier agricole liées à la consommation des espaces agro-naturels par l'urbanisation. La croissance démographique soutenue (depuis 50 ans) et le modèle de développement urbain des années 1970 à 2000 (habitat individuel sur grandes parcelles) ont contribué au grignotage des terres agricoles et naturelles sur le territoire. Pour répondre à l'accueil de la population et d'activités, le Val d'Ille-Aubigné a presque triplé sa surface urbanisée depuis les années 1980. C'est 5,2 % de la superficie du territoire qui est considérée comme urbanisée en 2017 (hors habitat isolé).



Sources : Audiar | DGI

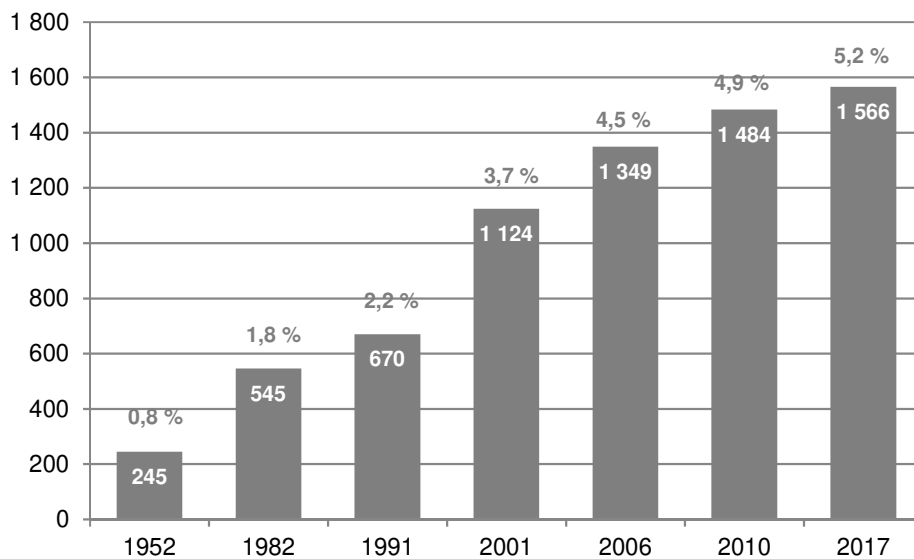


La consommation foncière annuelle moyenne passe de 12 hectares/an entre 1980 et 1990 à près de 49 ha hectares/an entre 1990 et 2000 pour ensuite revenir à moins d'une trentaine d'hectare par an entre 2001 et 2017, et moins de 20 hectares par an sur la dernière décennie (2006-2017). Les terres consommées par l'urbanisation sur le Val d'Ille-Aubigné sont presque toutes d'origine agricole.

Ce recul de la consommation est lié d'une part à une diminution de la consommation foncière à vocation résidentielle en lien avec la diminution de la taille des parcelles notamment et d'autre part à un retour à une consommation liée à l'activité qui a diminuée sur la période récente, après avoir connue un envolé avec la mise en place de Cap Malo principalement.

Ensuite, le nombre de constructions réalisées dans les zones déjà urbanisées (c'est-à-dire dans l'enveloppe urbaine) augmente qu'ils s'agissent de constructions de dents creuses ou d'opération de renouvellement urbain. Il faut poursuivre cette tendance en intensifiant les tissus déjà bâtis.

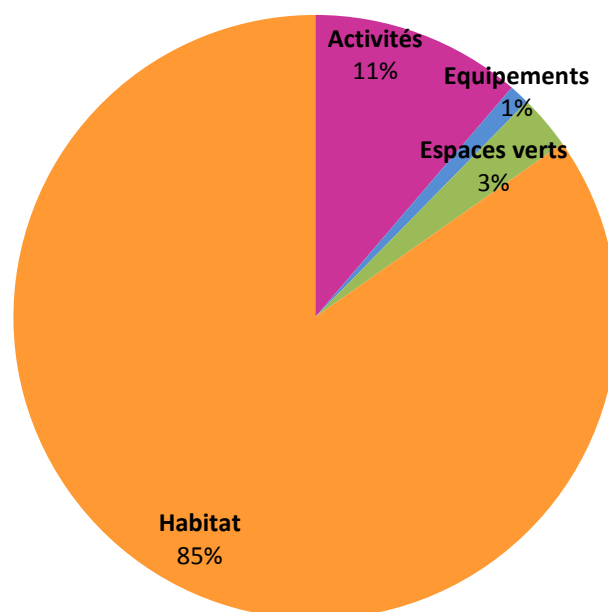
Évolution des surfaces urbanisées sur le Val d'Ille-Aubigné

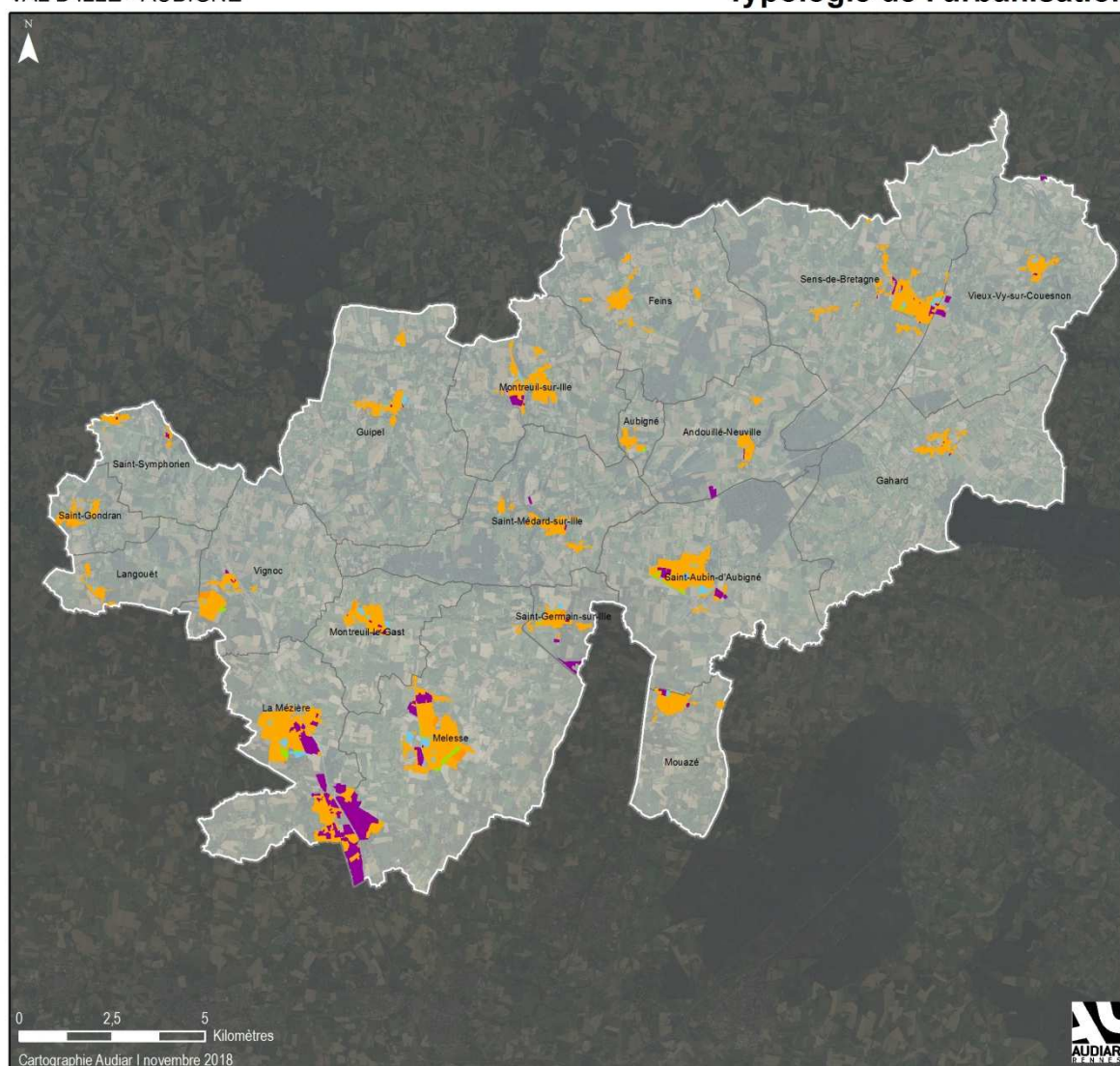


Typologie des espaces consommés

La majorité de l'espace urbanisé à l'échelle du Val d'Ille-Aubigné est consacré à l'habitat (85 %) et ses aménités, équipements et espaces verts (4 %), soit 89 % des surfaces hors habitat isolé. Les zones d'activités occupent les 11 % restants.

Affectation des espaces urbanisés sur le Val d'Ille-Aubigné





Sources : Audiar / DGI

■ Habitat ■ Activités
■ Equipements ■ Espaces verts

Une inflexion concernant l'activité s'est dessinée depuis 2001, en lien avec Cap Malo. La consommation d'espace a avoisiné les 8 hectares/an sur les quinze dernières années alors que le rythme sur les périodes plus anciennes était de 3 hectares/an.

Concernant l'habitat, la période la plus consommatrice d'espace s'est déroulée sur la période 1990 – 2000 avec près de 46 hectares/an, alors que le rythme des quinze dernière années se situe plus autour de 16 hectares/an.

Rythme annuel d'extension de la tache urbaine pour l'habitat par période

1952 - 1982	1982 - 1991	1991-2001	2001-2017
7,7	8,9	45,8	16,2

Rythme annuel d'extension de la tache urbaine pour l'activité par période

1952 - 1982	1982 - 1991	1991-2001	2001-2017
1,5	2,9	3,2	8

Consommation d'espace totale par commune depuis 2001

Territoire	2001	2006	2010	2017
ANDOUILLE-NEUVILLE	15,7	23,5	26,8	32,2
AUBIGNE	13,2	14,3	17,6	18,5
FEINS	34,9	39,6	44,0	45,3
GAHARD	30,0	32,5	34,2	35,3
GUIPEL	42,9	44,1	47,6	49,5
LA MEZIERE	193,1	276,6	308,6	318,3
LANGOUET	15,4	16,4	17,9	17,9
MELESSE	207,1	241,1	270,7	297,8
MONTREUIL-LE-GAST	50,2	57,0	61,1	63,9
MONTREUIL-SUR-ILLE	75,4	83,9	90,3	90,6
MOUAZE	32,2	34,7	46,3	52,4
ROMAZY	10,1	12,9	12,9	13,0
SAINT-AUBIN-D'AUBIGNE	105,5	119,1	137,8	145,1
SAINT-GERMAIN-SUR-ILLE	44,4	49,6	49,9	52,4
SAINT-GONDRAN	28,1	29,8	31,0	32,5
SAINT-MEDARD-SUR-ILLE	41,5	44,8	46,0	49,2
SAINT-SYMPHORIEN	17,3	17,8	20,2	20,6
SENS-DE-BRETAGNE	95,8	122,7	128,6	131,3
VIEUX-VY-SUR-COUESNON	26,4	32,6	34,0	34,4
VIGNOC	44,2	56,3	58,2	65,5
VAL d'ILLE AUBIGNÉ	1123,6	1349,2	1483,5	1565,8

10. ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Conformément à l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du PLUi comporte une analyse de « la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales ». Cette étude sert à préciser le potentiel de constructions nouvelles sans étalement urbain, et donc à définir les zones à ouvrir à l'urbanisation pour satisfaire les besoins de développement dans les dix années à venir.

10.1 Les tissus urbains mutables

Les cœurs d'îlots, dents creuses et ensembles de fonds de jardins

Ce sont les disponibilités foncières les plus faciles à mobiliser. Les parcelles non bâties et autres reliquats de terrains situés en zone U habitat sont en effet aisément constructibles et les moins coûteux à urbaniser. Les terrains soumis à des servitudes particulières limitant leur constructibilité (zone inondable...) ou manifestement difficiles à urbaniser (périmètre de monuments historiques) sont exclus du champ de l'étude parce que difficilement mobilisables.

Il peut aussi s'agir d'ensembles de terrains majoritairement non bâtis ou de fonds de jardins de parcelles bâties, qui regroupés couvrent une surface conséquente, suffisante en théorie pour une petite opération d'aménagement. Cependant, ces sites sont souvent répartis en de multiples propriétés et constituent souvent des lieux de vie pour leurs propriétaires, qui ne sont donc pas nécessairement enclins à s'en séparer. Leur situation en cœur d'îlot ou en second rang pose aussi souvent des problèmes de desserte.

D'autre part, les opérations de lotissements des quarante dernières années ont souvent prévu d'importants espaces verts, aux usages et à la qualité paysagère parfois limités. Avec le vieillissement de ces quartiers, ces espaces deviennent encore plus désuets et représentent parfois d'importantes surfaces à entretenir. Ils sont par ailleurs intéressants à interroger car il s'agit le plus souvent d'un foncier public et immédiatement disponible. Ils ont par contre souvent des formes ou des localisations un peu complexes à aménager. Toutefois, leur réutilisation peut se heurter aux réactions des riverains et à des contraintes juridiques (cahier des charges des lotissements).

Les grandes propriétés mutables

C'est le cœur du renouvellement urbain : l'étude des ventes immobilières montre que les aménageurs et les promoteurs privilégiaient en effet l'acquisition de grandes parcelles sous utilisées et supportant des bâtiments plutôt vétustes pour faire du renouvellement urbain. Les critères de densité, d'âge du logement et de qualité du bâti ont donc été retenus pour identifier ce gisement en renouvellement urbain. La faible densité du terrain est un premier critère. Dans le cadre du PAF, un calcul de densité a été effectué sur tous les terrains supportant une construction à usage d'habitat, c'est-à-dire comportant des m² habitables. La densité a été exprimée, par souci de simplicité et de comparaison, par le coefficient : SHON / surface de terrain.

Cela permet de recenser les grandes unités foncières accueillant la plupart du temps une maison, et dont la surface et/ou la localisation permet d'envisager une densification allant au-delà d'une simple division parcellaire. Le potentiel foncier qu'elle représente est cependant à croiser avec leurs éventuelles qualités patrimoniales et paysagères : certains de ces sites accueillent des maisons de

bourgeoises anciennes intéressantes ou disposent de jardins qui participent au cadre de vie de la commune.

Les activités mutables

Ces sites accueillent des activités économiques sur des emprises foncières potentiellement importantes et qui pourraient en cas de mutation ou de délocalisation faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain. Certaines de ces activités occupent des sites importants pour le développement des bourgs. Pour beaucoup, il s'agit d'anciennes activités agricoles qui se sont trouvées enserrées dans le tissu urbain. Ces activités engendrent parfois des nuisances qui rendent leur maintien sur place ou leur reprise peu pertinent. A l'inverse, d'autres activités participent pleinement à la vie du bourg et il serait important de ne pas favoriser leur départ en périphérie.

Les potentiels hors bourgs

L'élaboration du PLUi permettra de décider si ces secteurs hors des bourgs resteront constructibles et dans quelle mesure, mais l'objectif ne sera pas de densifier fortement ces espaces. Les dents creuses et possibilités de division au sein de ces espaces resteront donc un potentiel limité.

10.2 La démarche d'analyse des capacités de densification et de mutation du foncier à travers le programme d'action foncière

Une analyse du foncier et une priorisation déterminée par les projets urbains communaux

Le Val d'Ille-Aubigné est un territoire déterminé dans sa volonté de limiter sa consommation foncière et optimiser ses surfaces urbanisées au regard de sa volonté d'accueil de population. Afin de répondre aux objectifs du SCoT de limiter la consommation foncière et réaliser une part de ses logements en densification, deux programmes d'action foncières (PAF) ont été réalisés successivement en 2016 pour l'ex-communauté de commune du Val d'Ille, puis en 2017 sur l'ex-Pays d'Aubigné. Les travaux d'analyse du foncier ont ainsi pu être intégrés à l'analyse de capacités de densification attendue dans le cadre du PLUi. Les projets communaux définis dans ce cadre ont permis dans une deuxième phase de travail de prioriser les secteurs pouvant faire l'objet d'une OAP dans le PLUi.

Méthodologie pour identifier le gisement foncier de densification

Les secteurs de densification potentiels repérés dans le cadre des programmes d'actions foncières, ont pour principal objectif la création de nouveaux logements, de commerces et de services de proximité. Ces emprises foncières s'inscrivent en priorité dans les centres-villes et centres-bourgs, plus rarement dans les secteurs résidentiels.

- **Étape 1 : analyse des tissus urbanisés et constitution d'un atlas de gisements théoriques**

L'analyse du foncier "cible" pour une densification de la zone urbanisée est une méthode basée sur des travaux testés dans les programmes d'action foncière sur le territoire breton et préconisé par l'EPFB (Établissement Public Foncier Bretagne).

Il s'agit d'une analyse rationnelle des secteurs d'habitat et d'équipements, classés en zones urbaines aux PLU, permettant de disposer d'une base de travail identique et objective par commune dans le but de repérer des tissus urbains potentiellement mutables.

Il s'agit ainsi de sélectionner des fonciers cibles sur les critères suivants :

- Des secteurs de faible densité dont le ratio surface plancher/unité foncière est inférieur à 0,2 ou à 0,4 selon les caractéristiques communales;
- Des bâtiments construits avant 1975 n'ayant pas été rénovés, ni isolés thermiquement et ne constituant pas de patrimoine à maintenir;
- Des parcelles non bâties de + 200 m² et des parcelles bâties de + 800 m².

Cf ci-dessous exemple sur une commune :

● **Communauté de communes du Val d'Ille**

● **Unités foncières de la zone U habitat** MONTREUIL-LE-GAST



Cartographie aèrien 1 Juin 2015

Source : DDTMO - 29/12/2013

BuOInfo IGN 2011

DDFP Cadastre révisé 06/2014 - Droits de l'état révisés



● **Étape 2 : constitution d'un atlas de gisements théoriques**

Le travail cartographique est ensuite confronté à une analyse terrain et à la connaissance des élus. Cela permet d'aboutir à la définition de secteurs de gisements théoriques. Ces secteurs représentent 67.5 ha au total sur les 19 communes.

Cf ci-dessous exemple sur une commune :



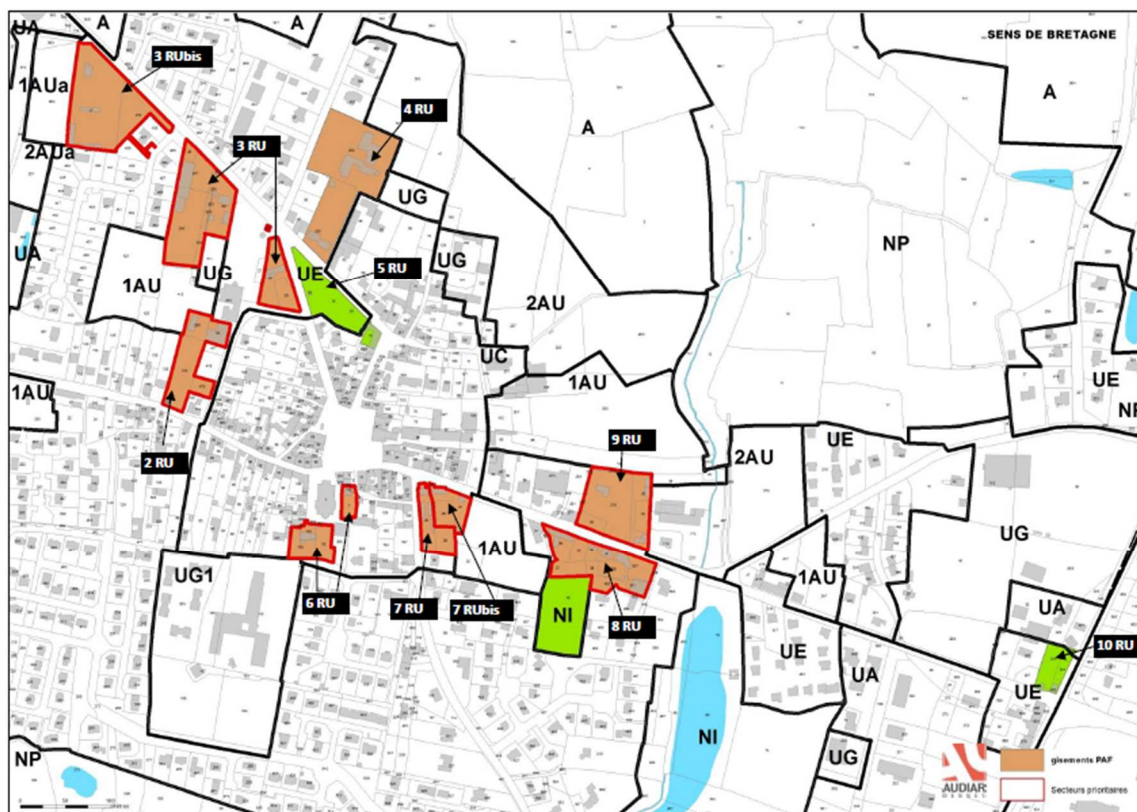
- **Étape 3 : Croisement avec les projets communaux**

L'ensemble des gisements théoriques a ensuite fait l'objet d'analyse en matière (1) de dureté foncière (2) de potentiel au regard de leurs potentiels d'évolution et de leurs contraintes (terrains pollués, contraintes physiques, patrimoniales...) (3) de coût, (4) de distance au centre-bourg et enfin de (5) pertinence au regard des projets urbains communaux.

Cette analyse est le fruit d'un travail fin mené sur le terrain, intégrant une analyse de chaque parcelle et de ses contraintes, ainsi que d'échanges avec les élus afin d'intégrer les projets communaux.

Cela a permis de définir des secteurs dit « prioritaires » au regard de leur potentiel, de la faisabilité et du projet urbain communal. Ces secteurs prioritaires représentent environ 30 ha sur le territoire.

Cf ci-dessous exemple sur une commune :



Dans le cadre de la traduction réglementaire du PLU, plusieurs cas de figures ont été proposés pour permettre l'évolution de ces secteurs :

- La plupart des gisements à enjeux forts font l'objet d'une OAP de secteur. Ces secteurs représentent environ 30 hectares sur les 67.5 hectares identifiés dans le cadre des programmes d'action foncière.
- Certains gisements à enjeux forts et nécessitant une étude approfondie, sont gelés au moyen d'une servitude de constructibilité limitée (art. L. 151-41 5° du code de l'urbanisme). Ainsi les élus ont 5 ans pour lancer des études et définir d'une mise en œuvre opérationnelle.
- Par ailleurs, l'ensemble des 67,5 ha de gisements a été classé au PLUi en zones UO, UC ou UD pour favoriser leur densification.

10.3 La part de production de logements réalisés en renouvellement urbain sur les 10 derniers années

Une analyse des fichiers MAJIC de la DGI a été réalisée, afin d'estimer le nombre de nouveaux logements construits depuis 10 ans en secteurs déjà urbanisés. Cette analyse cartographique s'est doublée d'une vérification sur la base des photos aériennes. Ainsi, les opérations en extension (lotissement ou ZAC), classés en zone U lors d'une récente modification ou révision de PLU, mais ne constituant pas du renouvellement urbain ou de la densification spontanée au moment de leur création, ont été exclus.

L'analyse corrigée des fichiers MAJIC de la DGI montre une construction moyenne de 50 logements / an depuis 10 ans au sein de la zone U des PLU actuels.

Il s'agit en général d'opérations de démolition – construction de logements (collectifs), ou de divisions foncières.

