

BRETAGNE  
PORTE DE LOIRE



COMMUNAUTÉ  
Naturellement inspirée

BAIN-DE-BRETAGNE  
LA BOSSE-DE-BRETAGNE  
CHANTELOUP  
LA COUYÈRE  
CREVIN  
LA DOMINELAIS  
ERCÉ-EN-LAMÉE  
GRAND-FOUGERAY  
LALLEU  
LA NOË-BLANCHE  
PANCÉ  
LE PETIT-FOUGERAY  
PLÉCHÂTEL  
POLIGNÉ  
SAULNIÈRES  
SAINTE-ANNE-SUR-VILAINE  
SAINT-SULPICE-DES-LANDES  
LE SEL-DE-BRETAGNE  
TEILLAY  
TRESBOEUF

# PLUI-H

PLAN LOCAL D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL

TENANT LIEU DE PROGRAMME  
LOCAL DE L'HABITAT

# RAPPORT DE PRÉSENTATION

# TOME 1

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
communautaire du 12 mars 2020 approuvant le PLUi-H

# SOMMAIRE

## INTRODUCTION / 3

PREAMBULE / 4

LES PIÈCES DU PLUIH / 6

SITUATION ET CONTEXTE ADMINISTRATIF / 9

## PRESENTATION / 23

CONTEXTE URBAIN / 24

CONTEXTE PAYSAGER / 32

## DIAGNOSTIC TERRITORIAL / 40

ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE / 41

HABITAT ET LOGEMENT / 49

MARCHÉ DE L'HABITAT / 66

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE / 86

LES EQUIPEMENTS, COMMERCES ET SERVICES / 104

MOBILITÉS ET DÉPLACEMENTS / 116

# INTRODUCTION

# PRÉAMBULE

## LA DÉMARCHE PLUiH

### Pourquoi un PLUi ?

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) est un instrument de planification, par lequel la collectivité peut orienter et maîtriser le développement du territoire. Il détermine l'occupation et l'affectation des sols et fixe des règles pour quiconque veut construire, modifier transformer, réhabiliter ou agrandir une construction. Il facilitera l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Les documents d'urbanisme en vigueur actuellement sont hétérogènes. 10 communes sont dotées de PLU, dont 2 seulement « ALURisés » (Bain-de-Bretagne, Poligné) ; 3 communes disposent de Plans d'Occupation des Sols (POS) très anciens ; 3 autres d'une carte communale ; une commune est soumise au Règlement Nationale d'Urbanisme (RNU). Enfin, le PLU de Grand-Fougeray, qui dispose actuellement d'une carte communale, est en cours d'élaboration. Il devrait être approuvé fin 2017.

La démarche PLUi a eu pour objectif, dès son lancement, d'aboutir à un document d'urbanisme unique pour l'ensemble des 20 communes, compatible avec les documents d'ordre supérieur, et en particulier le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays des Vallons de Vilaine<sup>1</sup>, approuvé le 07 juin 2017. Celui-ci a fait l'objet d'une procédure de révision pour intégrer l'ex Communauté de communes du Pays de

Grand-Fougeray. Il a été arrêté le 14 juin 2018 et approuvé le 21 février 2019.

### Un projet intercommunal

Bretagne porte de Loire Communauté est née au 1<sup>er</sup> janvier 2017 de la fusion entre les ex Communautés de communes de Moyenne Vilaine et Semnon (« ex CCMVS ») et du Pays de Grand-Fougeray (« ex CCPGF »).

Le PLUiH est l'occasion de se rassembler autour d'un projet fédérateur. Son élaboration avait été prescrite par l'ex CCMVS dès le 17 décembre 2015. La délibération complémentaire du 2 mars 2017 du nouveau Conseil de communauté rappelle que dès 2016, ses 20 communes ont engagé un travail partenarial afin d'anticiper les changements à venir, et notamment la compétence PLUi.

Le PLUi est l'occasion d'engager une réflexion à une nouvelle échelle sur le devenir du territoire, les dynamiques à accompagner ou enrayer, à l'horizon quinze ans.

L'échelle intercommunale est pertinente à plusieurs égards. Elle correspond au vécu des habitants, dont les besoins au quotidien dépassent les frontières communales. Le projet de territoire gagne en opérationnalité, s'adaptant à la réalité du fonctionnement et de l'organisation urbaine.

Elle représente aussi une mutualisation des moyens dans la grenellisation et l'alurisation des documents d'urbanisme et leur mise en compatibilité avec le SCoT. De plus, elle permet une équité territoriale et une solidarité entre les communes en matière d'urbanisme.

---

<sup>1</sup> Le Pays des Vallons de Vilaine est formé de la CC Bretagne porte de Loire communauté et de la CC Vallons de Haute Bretagne Communauté.

## Un PLUi tenant lieu de Programme Local de l'Habitat

Le plan local d'urbanisme tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH) permettra non seulement d'aborder la production de logements, mais aussi les moyens opérationnels à mobiliser pour y parvenir.

La communauté de communes a choisi d'intégrer le PLH au document d'urbanisme, afin de renforcer l'articulation de la politique de l'habitat avec des enjeux transversaux : armature territoriale, besoins en mobilités, préservation du foncier agricole, transition énergétique etc.

## LE CONTEXTE LÉGISLATIF

Le PLUiH doit être compatible avec les lois d'urbanisme et d'aménagement et permettre la mise en œuvre des principes généraux d'aménagement énoncés par le Code de l'Urbanisme :

- L'utilisation économe de l'espace et la limitation de l'étalement urbain ;
- L'équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels ;
- La mixité urbaine : mixité sociale, mixité des fonctions.

### La loi ALUR

Dans la continuité des lois Grenelle, 2014 marque un nouveau tournant : la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) précise les obligations du PLU en matière d'analyse et d'objectifs de limitation de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et introduit une analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis.

### La loi LAAF

La loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF) du 13 octobre 2014 redéfinit les possibilités d'extension et les changements de destination dans les zones rurales.

### La loi Egalité et Citoyenneté

La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 réaffirme qu'en cas de création d'un nouvel Etablissement Public de Coopération Intercommunal (EPCI), ce dernier pourra étendre à la totalité de son territoire une procédure d'élaboration de PLUi, dès lors que la procédure n'a pas atteint la phase d'arrêt. Elle précise par ailleurs les mesures transitoires s'appliquant aux documents d'urbanisme sur les territoires engagés dans une démarche PLUi.

# LES PIÈCES DU PLUiH

Conformément aux articles L 151-2 et R 151-54 du Code de l'Urbanisme, le PLUiH comprend :

- Un rapport de présentation ;
- Un projet d'aménagement et de développement durables ;
- Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- Un Programme d'Orientations et d'Actions ;
- Un règlement ;
- Des Annexes.

Le volet habitat sera ventilé dans l'ensemble du document. Les pièces du PLUiH doivent être cohérentes entre elles et plus particulièrement s'articuler autour du PADD.

## Le rapport de présentation

Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la

limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Enfin, il comprend le diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement, sur la situation de l'hébergement et sur les conditions d'habitat définies à l'article L 302-1 et à l'article R 302-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

## Le projet d'aménagement et de développement durables (« PADD »)

Il représente le projet d'évolution et de développement d'ensemble de la communauté de communes pour les quinze années à venir.

Il définit pour l'ensemble du territoire les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il définit aussi les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications

numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

En matière d'habitat, il énonce les principes et objectifs retenus, notamment :

- Les principes retenus pour permettre une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements ;
- Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées.

Ces orientations apportent des réponses aux problèmes mis en évidence dans le diagnostic territorial et prennent en compte les besoins futurs.

Pierre angulaire du PLUiH, le PADD définit des objectifs et orientations qui sont déclinés dans toutes les autres pièces. Le PADD fait l'objet d'un débat en conseil de communauté et au sein des conseils municipaux.

## **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (« OAP »)**

Elles exposent de façon synthétique, sous forme de fiches écrites et de schémas pour les principaux lieux de projet à venir, les enjeux urbains, les principales affectations et orientations de programme, les principes de composition urbaine ainsi que les équipements publics envisagés sur un secteur donné.

Elles sont élaborées en cohérence avec le PADD d'une part et avec le règlement et ses documents graphiques d'autre part. Enfin, elles s'imposent aux opérations d'aménagement et de construction en termes de compatibilité et non de conformité.

## **Le Programme d'Orientations et d'Actions (« POA »)**

Il comprend notamment les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, ainsi que le programme d'actions défini à l'article R 302-1-3 du code de la construction et de l'habitation. Il indique

- Les modalités de suivi et d'évaluation du PLH et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ;
- Les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune ;
- La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existants ;
- Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.

Enfin, il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation.

## **Le règlement**

Il fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L. 101-3 du Code de l'urbanisme. Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser, ainsi que les zones naturelles, agricoles et forestières à protéger. Il définit notamment, en fonction des zones et des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. Dans certaines zones, il peut interdire les constructions nouvelles.

Il se compose d'une règle écrite et de documents graphiques. Le règlement écrit décline les différents types de zones et la réglementation qui s'y applique. Les documents graphiques précisent et délimitent des zones à l'intérieur desquelles un règlement spécifique s'applique ou qui relèvent de dispositions particulières. Ils délimitent ou identifient également des secteurs ou espaces faisant l'objet de règles

particulières (emplacements réservés, espaces boisés classés, etc.).

Ces documents composant le règlement s'imposent aux projets en termes de conformité, les règles qu'il énonce doivent être respectées strictement.

### **Les annexes, le plan des servitudes d'utilité publique**

Intégrées au PLUiH à titre d'information, les annexes constituent cependant une pièce obligatoire du dossier.

Leur utilité est triple : elles servent de complément au rapport de présentation, aux dispositions réglementaires du PLUiH et d'aide à la réalisation des projets.

Ces annexes se composent des périmètres institués indépendamment du PLUiH : périmètres de ZAC, droit de préemption urbain, périmètres de zones d'étude, etc.

Les servitudes d'utilité publique, communiquées par le préfet dans un but d'intérêt général, comportent notamment la liste des monuments historiques protégés, les servitudes de passage des canalisations de transport de gaz et d'électricité, les servitudes de protection des transmissions radioélectriques, etc.

# SITUATION ET CONTEXTE ADMINISTRATIF

## UN TERRITOIRE EN COURONNE RENNAISE

Située dans le département d'Ille-et-Vilaine, Bretagne porte de Loire Communauté regroupe 20 communes.

En 2013, plus de 31 500 habitants y vivent, répartis sur 462 km<sup>2</sup>. Sa densité de population (68 hab. au km<sup>2</sup>) est similaire à celle de la Communauté de communes voisine Au Pays de la Roche aux Fées. Elle

est moins « urbaine » que Vallons de Haute-Bretagne Communauté (93,2 hab. au km<sup>2</sup>).

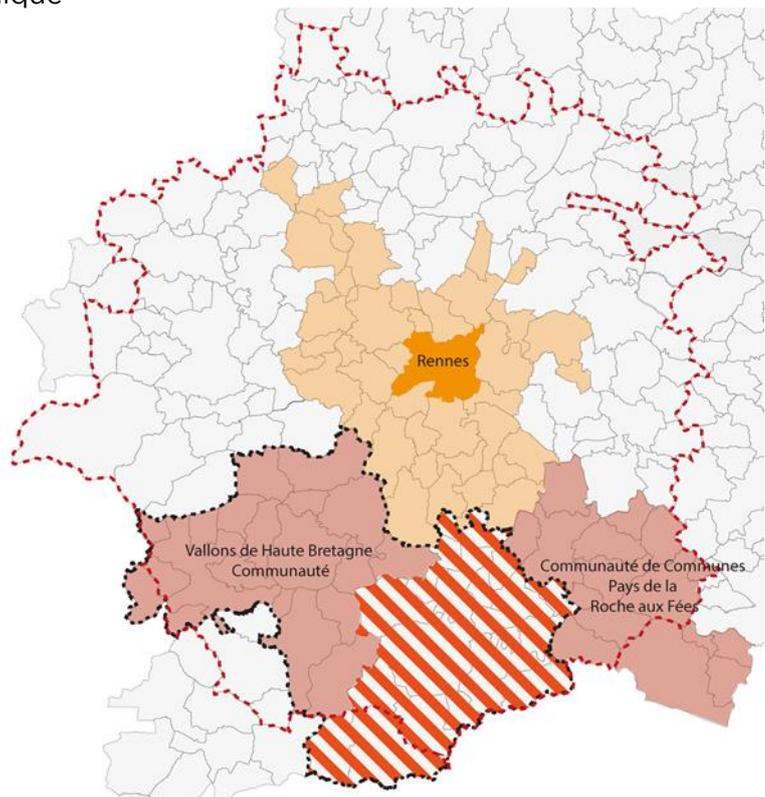
La Communauté de communes appartient à la troisième couronne de l'aire urbaine de Rennes. Cette dernière a été la deuxième plus dynamique entre 2008 et 2013 en termes de croissance démographique après celle de Montpellier (avec celle de Toulouse, et devant celles de Bordeaux ou Nantes).

Le territoire est situé au sud de la métropole de Rennes et traversée par la RN 137, qui la relie à Nantes, sur un axe nord-sud. Cette situation géographique est déterminante pour comprendre son fonctionnement.

Ses habitants entretiennent des relations avec la ville centre de Rennes, en particulier en ce qui concerne l'emploi. En témoigne le

### Le contexte administratif et géographique Cartographie : Perspective

-  Aire urbaine de Rennes
-  Rennes Métropole
-  Territoires voisins
-  Bretagne porte de Loire Communauté
-  Périmètre du SCoT



trafic lié aux déplacements quotidiens entre domicile et lieu de travail.

Un cadre de vie synonyme de vie à la campagne, une proximité en distance temps à Rennes et à l'emploi et un prix du foncier abordable ont été les principales variables jouant en faveur de l'installation de nouveaux ménages depuis les années 2000.

Cela dit, il existe une grande variété de situations sur le territoire quant aux dynamiques d'urbanisation, en raison de plus ou moins grandes relations d'interdépendance avec la métropole.

S'il s'agit bien d'un territoire à dominante rurale, il se dégage des tendances à l'œuvre des communes ayant pris une apparence « périurbaine » au nord du territoire.

De plus, tout ne relève pas de cette logique centre/périphérie. Le territoire possède une autonomie en matière d'offre en services et équipements, et progressivement de création d'emplois. Il possède son propre bassin de vie, celui de Bain-de-Bretagne, où s'organise la vie quotidienne des habitants de 12 des 20 communes. La Communauté de communes représente 42,9% de la population et 49,9% des emplois du Pays des Vallons de Vilaine.

Les communes situées sur le pourtour interagissent avec des bassins de vie situés en dehors du territoire : Derval pour Grand-Fougeray, ainsi que Janzé pour Chanteloup, La Couyère, Lalleu, Le Petit-Fougeray, Saulnières et Tresboeuf.

L'élaboration du PLUiH est l'occasion de fixer un cap en matière de développement démographique pour les 15 années à venir.

### **Quatre territoires de comparaison**

Les données présentées dans le diagnostic seront, autant que possible, mises en perspective avec des territoires de comparaison : l'Ille et Vilaine et Rennes Métropole, sans lesquels il n'est pas possible de comprendre les logiques à l'œuvre sur la communauté de communes (« CCBPLC »), et des territoires voisins en situation similaire : la CC Vallons de Haute Bretagne Communauté (« CCVHB ») et la CC Au Pays de la Roche aux Fées (« CCPRF »).

## **LES DOCUMENTS D'ORDRE SUPÉRIEUR**

Le document d'urbanisme s'inscrit dans une hiérarchie de normes. Il s'impose à certains documents et doit être compatible avec les documents d'ordre supérieur.

La loi portant engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010 a hissé le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) au rang de document stratégique de référence intercommunale, en le transformant en document pivot dont le caractère prescriptif à l'égard des documents locaux d'urbanisme est considérablement renforcé.

La loi ALUR a récemment confirmé le rôle du SCoT comme « intégrateur » des politiques publiques en matière d'aménagement. Le Code de l'Urbanisme dispose que le SCoT, qui intègre les documents de planification supérieurs (Sdage, Sage...), devient le principal document avec lequel le PLUiH doit être compatible. Il n'en demeure pas moins indispensable de s'assurer que le PLU respecte les orientations fixées par ces documents.

### **Le Schéma de cohérence territoriale du Pays des Vallons de Vilaine**

Avant la fusion, le territoire était couvert par deux SCoT : le SCoT du Pays de Redon approuvé le 13 décembre 2016, pour l'ex Communauté de communes du Pays de Grand-Fougeray (« ex CCPGF ») ; le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine, approuvé le 7 juin 2017, pour Moyenne Vilaine et Semnon.

Suite à la fusion, le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine a été choisi comme SCoT de rattachement pour les 20 communes par délibération du Conseil de Communauté du 2 mars 2017. Tant qu'il n'était pas révisé, le SCoT en vigueur ne s'appliquait pas sur les quatre communes de l'ex CCPGF. Elles

étaient situées en « zone blanche », où s'applique le principe d'une constructibilité limitée.

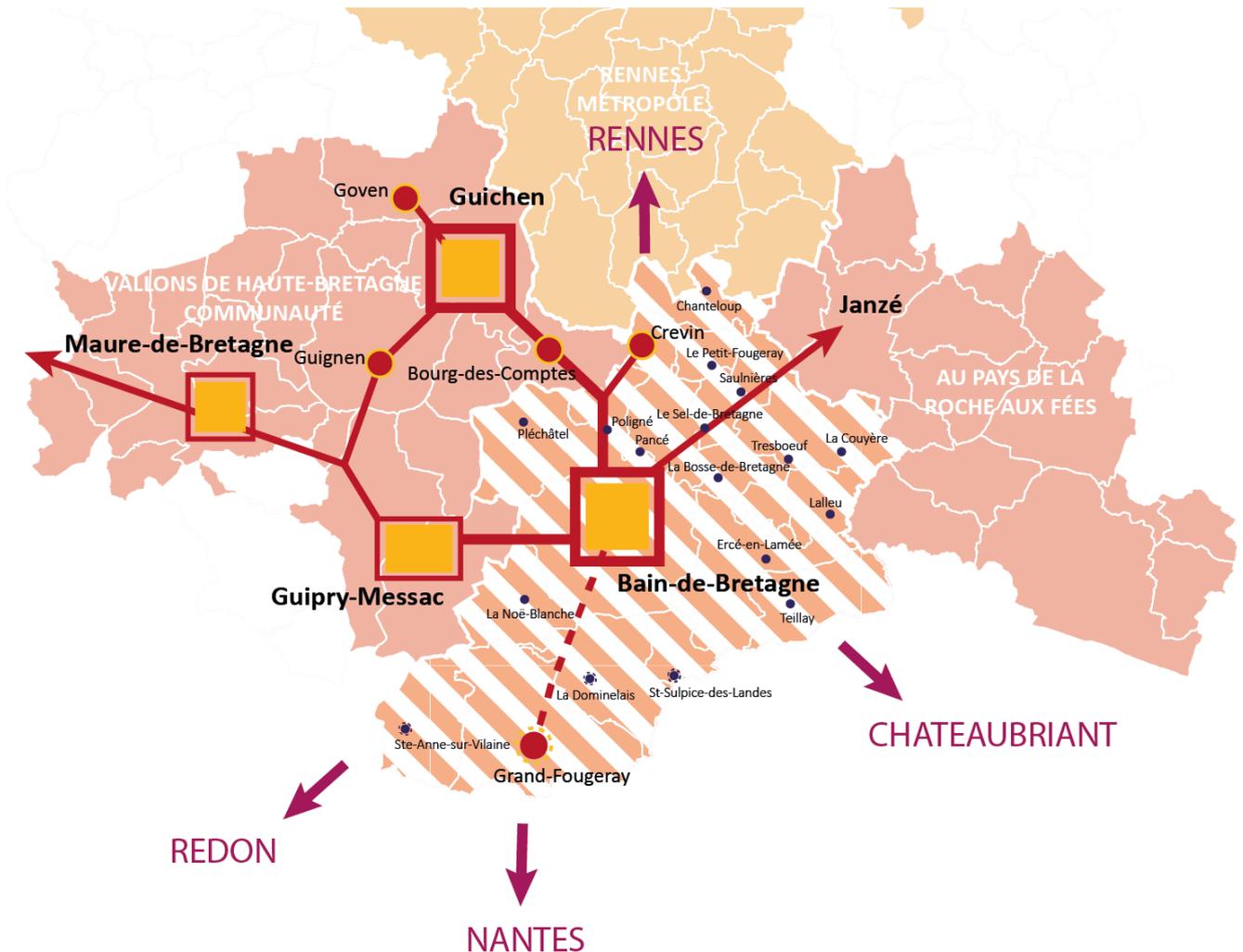
Dans un souci d'équité territoriale, les élus ont souhaité dès le début de la démarche d'élaboration que le PLUiH tende vers les orientations du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine, en termes de capacité d'accueil, d'objectifs démographiques, de commerces

et équipements, et de densités de logements à l'hectare. Le SCoT révisé a été arrêté le 14 juin 2018 et approuvé le 21 février 2019.

Les communes sont réparties en trois types, selon leur rôle dans l'armature définie par le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine. Grand-Fougeray, Sainte-Anne-sur-Vilaine, La Dominelais et Saint-Sulpice-des-Landes,

### L'armature territoriale du SCoT Cartographie : Perspective

-  Pôle de bassin
-  Pôle secondaire
-  Pôle secondaire hors SCoT en vigueur
-  Pôle de proximité
-  Pôle de proximité hors SCoT en vigueur



situées en zone blanche, ont été intégrées à l'armature dans la démarche PLUiH.

### **Le Plan climat air énergie climat territorial (« PCAET »)**

Dans une démarche volontaire, le Pays des Vallons de Vilaine a souhaité officialiser sa politique de transition énergétique à travers l'élaboration d'un PCAET. Il s'agit un programme de douze d'actions à mener sur 2016-2022 dans des domaines transversaux : l'habitat, les déplacements, la gouvernance, l'énergie. Les objectifs visés sont de diminuer les consommations énergétiques, réduire les gaz à effets de serre, adapter le territoire aux effets du changement climatique, développer la production d'énergie renouvelables, préserver la qualité de l'air.

### **Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (« SDAGE ») Loire Bretagne**

Ce document cadre décrit la stratégie adoptée à l'échelle du bassin Loire Bretagne en vue de stopper la détérioration des eaux et de retrouver un bon état de toutes les eaux, cours d'eau, plans d'eau, nappes et côtes, en tenant compte des facteurs naturels, techniques et économiques.

Le SDAGE en vigueur pour la période 2016-2021 a été adopté par le comité de bassin Loire-Bretagne le 4 novembre 2015 et arrêté par le Préfet coordonnateur de bassin le 18 novembre 2015.

### **Le Schéma d'Aménagement et de gestion des Eaux (« SAGE ») Vilaine**

A l'échelle du bassin de la Vilaine, le principal objectif est d'améliorer la qualité des milieux aquatiques. Les principaux enjeux de ce SAGE sont la qualité des eaux (problèmes de pollutions diffuses agricoles), la ressource en eau pour l'alimentation en eau potable, l'hydrologie (étiages et inondations), et la restauration des poissons migrateurs.

La révision du SAGE, approuvé en 2003, a été lancée en décembre 2009. La Commission Locale de l'Eau (CLE) a validé le projet du SAGE révisé le 31 mai 2013. Le comité de bassin du 3 octobre 2013 a émis

un avis favorable au SAGE. Après enquête publique et délibération finale de la CLE, le SAGE révisé a été approuvé par arrêté le 12 juillet 2015.

### **Le plan de gestion des risques d'inondation (« PGRI ») du bassin Loire-Bretagne**

Mis en œuvre dans le cadre de la directive « Inondations », il s'agit du document de référence de la gestion des inondations pour le bassin hydrographique pour la période 2016-2021.

Ses orientations ont une portée directe sur les documents d'urbanisme : préservation des zones inondables non urbanisées, des zones d'expansion des crues, indicateurs témoignant de la prise en compte du risque inondation dans le développement projeté du territoire, etc. En particulier, les mesures prises pour diminuer la vulnérabilité du territoire à risque d'inondation important « Vilaine de Rennes à Redon » devront être expliquées.

### **Les plans de prévention des risques d'inondation (PPRI) Moyenne Vilaine, Seiche et Ise, Vilaine aval**

Prescrits par arrêtés préfectoraux, leur objectif est le développement raisonné, cohérent et durable des vallées. Des zones d'expansion des crues sont identifiées sur quelques communes autour de l'Ise (Chanteloup), du Semnon (Pléchâtel, Poligné), de la Vilaine (Pléchâtel, Sainte-Anne-sur-Vilaine).

# LES DOCUMENTS CADRE EN MATIÈRE D'HABITAT

## Le Plan Départemental de l'Habitat (« PDH »)

Il s'agit d'un outil de cohérence entre les politiques de l'habitat conduites sur les territoires couverts par des PLH et celles qui sont menées sur le reste du département. Ses objectifs sont de :

- Assurer une cohérence territoriale ;
- Assurer une cohérence entre la politique de l'habitat et les politiques sociales ;
- Faciliter la prise en compte des besoins en logements dans les documents d'urbanisme.

Le PDH n'a aucun lien juridique avec le PLUiH. Cependant, les orientations du PDH peuvent alimenter les réflexions sur le PLUiH. Le PLH d'Ille-et-Vilaine, approuvé le 27 avril 2012, décline 5 grandes orientations à l'échelle départementale : conforter l'attractivité et la fonction d'accueil résidentiel du département ; s'appuyer en priorité sur le potentiel de l'habitat existant ; mettre l'accent sur deux moments-clefs du parcours résidentiel des ménages ; construire une stratégie de développement de l'habitat en lien avec les transports, les services et équipements ; inscrire les orientations territoriales du PDH en cohérence avec les politiques d'aménagement et les politiques sociales.

## Le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (« PDALHPD »)

Le PLUiH doit tenir compte des orientations du PDALHPD d'Ille-et-Vilaine adopté le 16 mars 2017 pour la période 2017-2021, qui s'articule autour de trois axes opérationnels : la garantie d'un parcours résidentiel par la mise en place d'une offre

et d'un accompagnement adapté sur le territoire ; le maintien dans le logement ; la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique.

## Le Schéma départemental en faveur de l'autonomie des personnes âgées et des personnes en situation de handicap

Le schéma 2015-2019, adopté par le Conseil départemental, entend répondre à deux objectifs : Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et des personnes adultes en situation de handicap ; développer une offre d'accueil diversifiée et adaptée.

## Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (« SDAGV »)

Le SCDAGV d'Ille-et-Vilaine, approuvé le 27 août 2012, fixe les objectifs de création et de réhabilitation des aires d'accueil et décrit les dispositifs de gestion des groupes importants de passage pour la période 2012-2017. Il insiste sur la nécessité de créer des terrains familiaux et de l'habitat adapté pour répondre aux besoins de sédentarisation et éradiquer les stationnements illégaux dans les communes. Il fixe également comme orientation de développer des solutions d'accueil diversifiées (acquisition de terrains privées...).

## Charte pour une gestion économe du foncier en Bretagne

Le Préfet de la Région Bretagne, le préfet d'Ille-et-Vilaine et le Président de la Région Bretagne ont signé cette charte le 7 janvier 2013 à l'occasion du colloque régional sur les stratégies foncières adaptées aux territoires. Son diagnostic fait état d'une consommation excessive d'espace en Bretagne. Il en ressort qu'une maîtrise du foncier est une exigence pour le développement économique de la Bretagne et la condition d'un développement durable au niveau local.

Les objectifs de réduction de consommation des espaces prévus par la charte s'articulent

autour de 5 volets : adopter une approche de la sobriété foncière dans les outils de planification ; mobiliser toutes les possibilités d'économie d'espace lors de l'ouverture du foncier à l'urbanisation ; renforcer l'articulation entre les différents documents de planification et de programmation ; mettre en place un système d'observation partagé de la consommation d'espace ; diffuser une culture de la sobriété foncière.

# LES CHIFFRES CLÉS

Avec 7 512 habitants (2013), la ville de Bain-de-Bretagne concentre 23,8 % de la population.

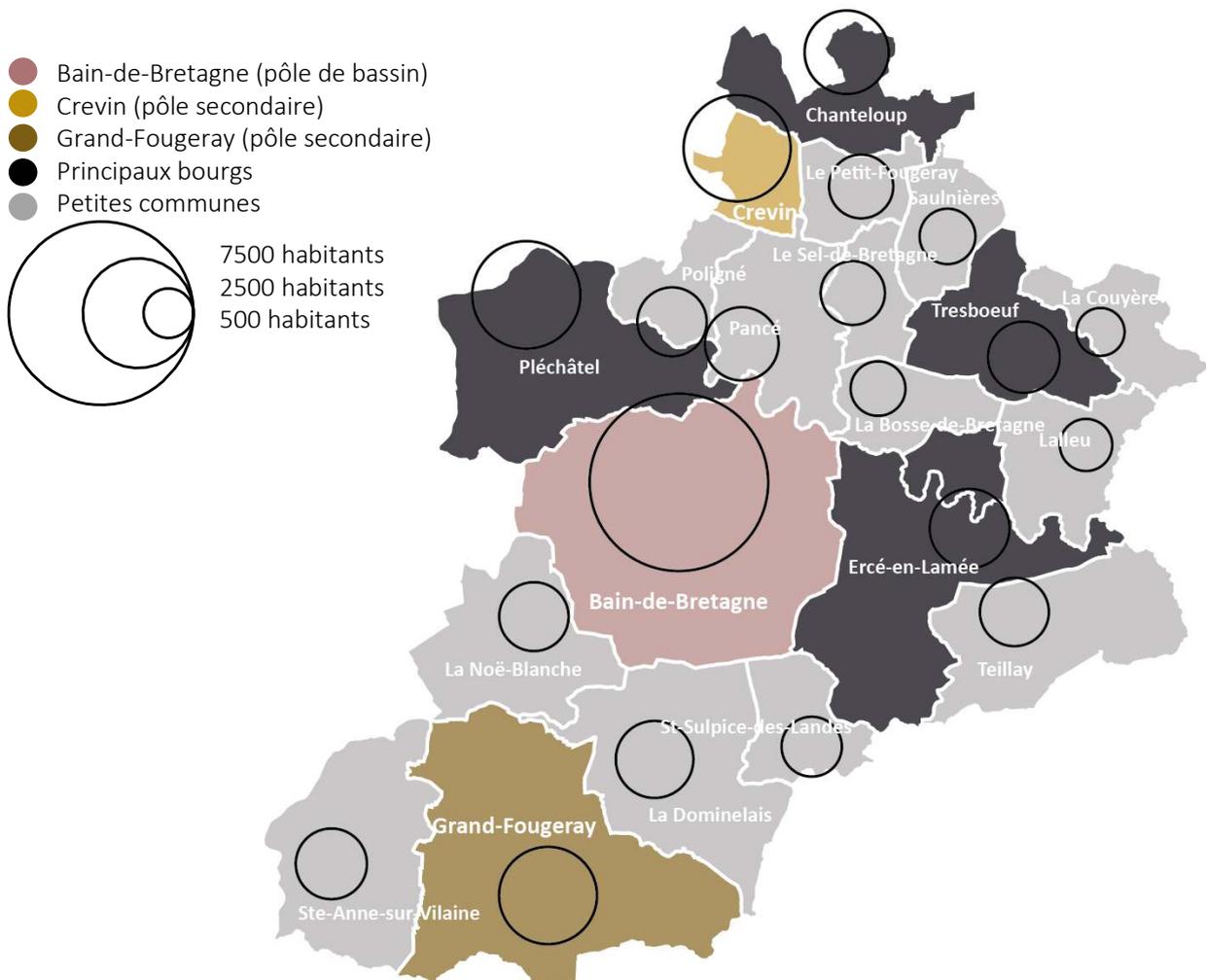
Le pôle secondaire identifié par le SCoT est Crevin (2 588 habitants). La commune de Grand-Fougeray se caractérise par une population équivalente (2 417 habitants), un haut niveau de services et d'équipements et une forte concentration d'emplois.

Plus de 5000 personnes, soit 15,9% de la population vivent dans ces deux pôles.

Quatre bourgs de plus de 1200 habitants représentent 23% de la population. Pléchâtel est la deuxième commune la plus peuplée, avec 2 692 habitants.

Treize autres communes, plus rurales, représentent 37,3 % de la population. Certaines d'entre elles ont pu connaître une dynamique de développement importante ces dernières années.

La population  
Cartographie : Perspective



# BILAN DES DOCUMENTS EN VIGUEUR

	Document d'urbanisme en vigueur	Date d'approbation
Bain-de-Bretagne	PLU	23/02/2015
Chanteloup	PLU	13/03/2007
Crevin	PLU	07/12/2007
Ercé-en-Lamée	PLU	22/10/2007
Grand-Fougeray	PLU	29/03/2018
La Dominelais	Carte communale	18/03/2016
Le Petit-Fougeray	PLU	28/04/2010
La Bosse-de-Bretagne	PLU	13/07/2007
La Couyère	PLU	31/08/2007
Lalleu	RNU	–
La Noë-Blanche	PLU	03/03/2008
Le Sel-de-Bretagne	POS	15/07/1987
Pancé	POS	24/02/1995
Pléchâtel	PLU	26/06/2006
Poligné	PLU	05/10/2015
Saulnières	POS	30/06/1992
Sainte-Anne-sur-Vilaine	PLU	23/09/2011
Saint-Sulpice-des-Landes	Carte communale	22/02/2005
Teillay	Carte communale	28/09/2007
Tresboeuf	PLU	22/06/2007

Les documents d'urbanisme en vigueur  
Source : Bretagne porte de Loire Communauté

# LA CONSOMMATION DES ESPACES 2006-2016

Depuis la loi ENE du 12 juillet 2010 et encore davantage depuis le vote de la loi ALUR, la lutte contre l'artificialisation des sols est un objectif majeur du Code de l'urbanisme. À ce titre, le PLUiH doit proposer une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan. Cette analyse est un outil de connaissance et de contrôle du territoire qui doit aboutir à la fixation d'objectifs chiffrés de limitation

ou de modération de la consommation de ces espaces.

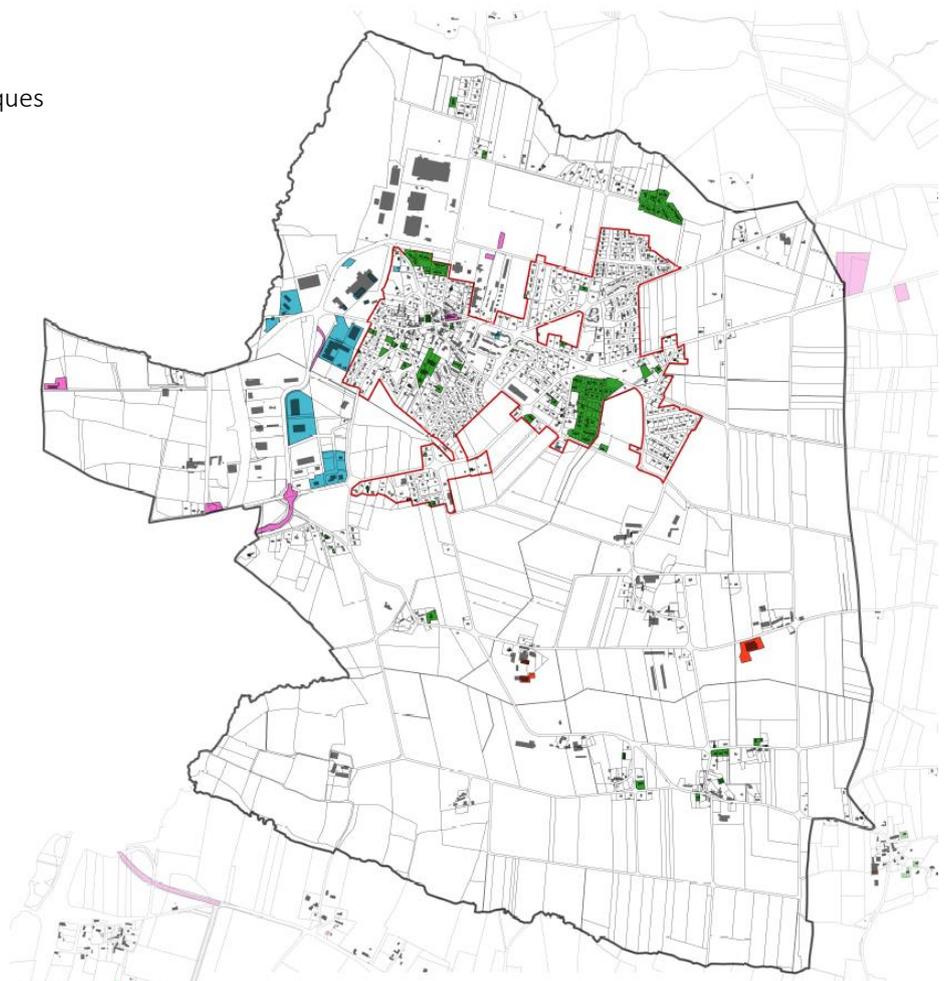
La méthode utilisée repose sur l'analyse des changements d'usage des sols sur la période allant de 2006 à 2016 et non sur les plans de zonage des documents existants. La comparaison des photographies aériennes des deux années a permis de déterminer précisément l'origine des terres consommées et les usages consommateurs.

Elle diffère de ce point de vue de celle employée dans le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine, où un tampon de 25 mètres a été appliqué autour de chaque entité bâtie. Cette différence de méthode est à l'origine de forts écarts entre l'analyse du SCoT et celle du PLUiH.

Les atlas par commune. L'exemple de Crevin  
Cartographie : Perspective

## Espaces consommés

- Par les activités économiques
- Par l'activités agricole
- Par l'habitat
- Par les équipements



Les espaces artificialisés, le plus souvent imperméabilisés, correspondent aux espaces autrefois naturels, agricoles ou forestiers qui ont changé d'état et ne sont plus disponibles pour l'agriculture ou comme habitat naturel. Ils peuvent avoir différentes vocations : habitat ; activités économiques ; équipements ; voiries.

Il est précisé que :

- Les voiries ont été intégrés au calcul. Il en est de même des terrains viabilisés dans le cadre d'opérations d'habitation, bien que non bâtis mais d'ores-et-déjà en cours de commercialisation<sup>2</sup>.
- La création de serres n'a pas été considérée comme de la consommation de terres agricoles. Bien que closes, elles n'entraînent pas d'imperméabilisation des sols et ne remettent pas en question leur vocation agricole.
- Les carrières ont été comptabilisées, bien qu'elles ne remettent pas systématiquement en question la vocation agricole des terres sur le long terme.

Pour chaque commune, un atlas cartographique et un tableau récapitulatif de la consommation des espaces ont été réalisés. Ils sont annexés au présent diagnostic.

## 26,5 ha par an...

La consommation des espaces entre 2006 et 2016 a été de 265,4 ha, soit 0,57% de la superficie du territoire intercommunal.

A elles deux, les communes de Bain-de-Bretagne et Grand-Fougeray totalisent plus du tiers des espaces consommés sur la période (34%, soit 90 ha). Pléchâtel et La Dominelais totalisent 10,1% et 9,6% des terres consommées, en raison de la présence d'activités à caractère exceptionnel et spacivore. Vient ensuite Crevin, avec 7,5 %.

A l'inverse dans sept communes rurales<sup>3</sup> les espaces consommés représentent moins de 6000 m<sup>2</sup> par an (2700 m<sup>2</sup> à Lalleu). Elles sont à l'origine de moins de 2,2% de la consommation intercommunale.

## ...49% pour le développement économique

L'urbanisation sur la dernière décennie est en premier lieu due au développement économique (activité agricole et parcs d'activités inclus). Il est à l'origine de 49% des espaces consommés.

## 17,1% pour l'activité agricole

45,5 ha, soit 35% de la consommation attribuée au développement économique, ont servi à l'activité agricole : extensions, création de bâtiments agricoles (hangars,

Les espaces consommés entre 2006 et 2016

	Consommation par l'habitat	Consommation par l'activité économique	Consommation par la création d'équipements	Consommation sur 10 ans
Espaces artificialisés	17,8	15,3	3,0	36,1
Espaces agricoles	87,0	114,4	25,3	226,6
Espaces naturels	0,6	0,0	0,5	1,1
Espaces forestiers	1,2	0,2	0,0	1,5
<b>Total CCBPLC</b>	<b>106,7</b>	<b>129,9</b>	<b>28,7</b>	<b>265,4</b>

<sup>2</sup> Ces terrains sont parallèlement intégrés à l'analyse des capacités de densification.

<sup>3</sup> Pancé, La Couyère, La Bosse-de-Bretagne, Lalleu, Sainte-Anne-sur-Vilaine, La Noë-Blanche et Le Petit-

Fougeray (où la consommation est à attribuer quasi exclusivement à l'habitat).

stabulations, etc.), ce qui témoigne du dynamisme de cette activité.

Cette réalité est très hétérogène, en fonction du caractère plus ou moins rural et de la superficie des communes. Les cinq plus grandes communes<sup>4</sup> comptabilisent à elles seules 51,5% des espaces consommés par l'activité agricole. Dans les communes dépourvues de parc d'activités<sup>5</sup>, l'activité agricole est à l'origine de quasiment la totalité des espaces consommés par l'activité économique.

### 13,4 % pour les deux parcs d'activités en développement

A Bain-de-Bretagne, les activités économiques représentent 23,3 ha d'espaces consommés (soit 50,4% de la consommation communale). 16,3 ha étaient localisés au niveau du Parc d'activités de Château-Gaillard. A Grand-Fougeray, elles représentent 29,9 ha (soit 66,9%). 19,2 ha étaient localisés au niveau du Parc d'activités du Pays de Grand-Fougeray. Au total, l'augmentation des capacités d'accueil des entreprises sur ces deux parcs est à l'origine de 13,4% des espaces consommés entre 2006 et 2016 sur le territoire. A Crevin, le Parc d'activités de Bel Air Ferchaud s'est étendu sur une surface de 5,2 ha. La part des autres communes dans la consommation des espaces due à l'activité économique est inférieure à 3,5%.

### Des activités exceptionnelles et spacivores

Les 13,8 ha consommés par l'activité économique sur la commune de Pléchâtel sont liés en grande partie à l'exploitation d'une carrière (sur une surface de 8,9 ha). Les 18 ha de La Dominelais s'expliquent par la création d'un centre d'enfouissement et de valorisation des déchets non dangereux (sur une surface de 13,7 ha).

### Les terres agricoles les plus consommées

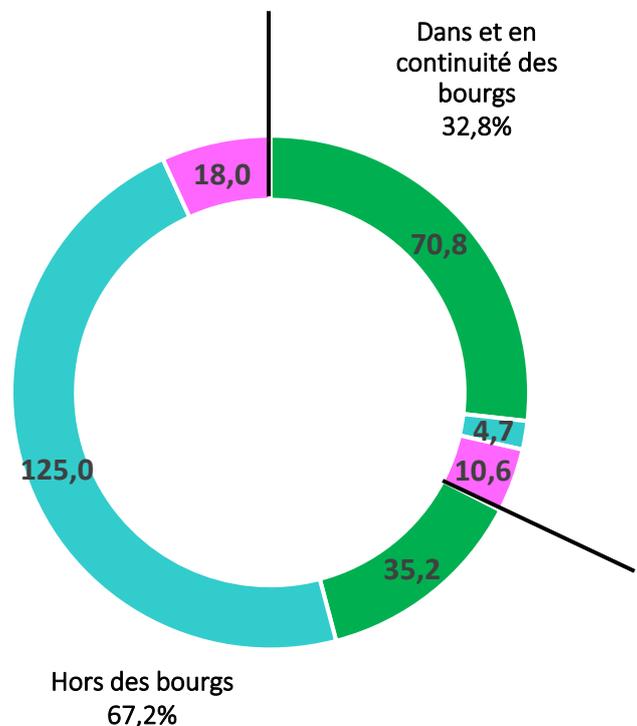
Deux tiers des terres consommées étaient localisées hors des bourgs, en raison de leur

usage économique, contre un tiers « au niveau des bourgs », c'est-à-dire en densification ou en extension. Hors des bourgs, les activités économiques (parcs d'activités, activité agricole, activités isolées) sont à l'origine de 70,1% des terres consommées, contre 19,8% pour l'habitat et 10,1% pour les équipements.

Très peu d'espaces naturels et forestiers ont été consommés. Sur les 265 ha consommés sur 10 ans, 85,4% étaient des terres agricoles ; 13,6% des espaces artificialisés ; 0,6% des espaces forestiers et 0,4% des espaces naturels.

Répartition bourgs/campagne et usage des espaces consommés entre 2006 et 2016 (en ha)

- Par les activités économiques (dont activité agricole)
- Par l'habitat
- Par les équipements



<sup>4</sup> Bain-de-Bretagne, Grand-Fougeray, Ercé-en-Lamée, Pléchâtel, La Dominelais.

<sup>5</sup> Chanteloup, La Bosse-de-Bretagne, Lalleu, La Noë-Blanche, Sainte-Anne-sur-Vilaine

## ...et 40,2% pour l'habitat

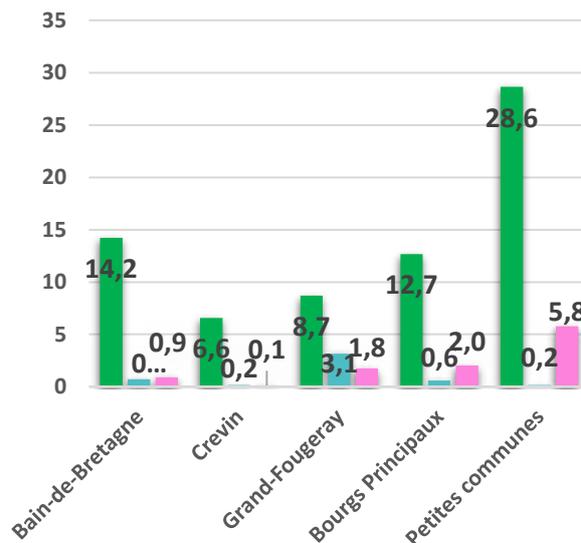
Au total, que ce soit en dehors ou au niveau des bourgs, l'habitat (construction neuve, dont les annexes et hors extensions) est à l'origine de 40,2% des espaces consommés. Il est à l'origine de 81% de l'urbanisation au niveau des bourgs, contre 12,2% pour les équipements et 5,4% pour les activités économiques.

Les trois principaux pôles du territoire ont consommé plus du tiers des espaces liés à l'habitat : 14,7% étaient localisés à Bain-de-Bretagne ; 11% à Grand-Fougeray ; 8,7% à Crevin. Pléchâtel, commune la plus peuplée, comptabilise 9,6 ha (soit 9%). Viennent ensuite des communes attractives sur la période analysée, telles que Chanteloup (avec 7 ha, soit 6,6%), Le Sel-de-Bretagne (avec 6,6 ha, soit 6,2%) et La Dominelais (avec 6,4 ha, soit 6%).

37,8% des espaces consommés pour l'habitat étaient répartis sur les treize autres communes.

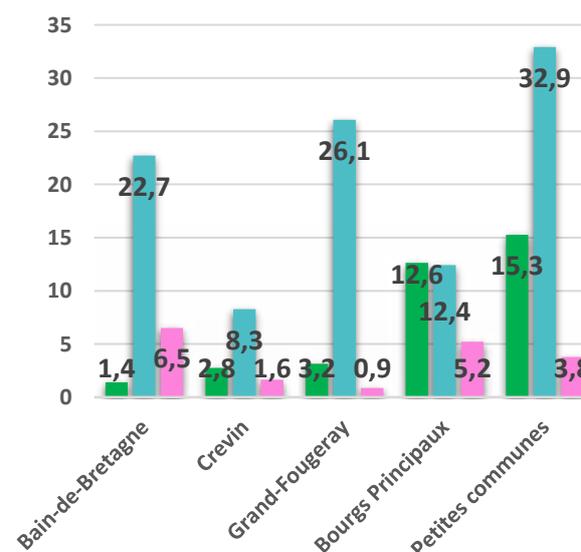
Les graphiques ci-contre présentent la vocation des espaces consommés, au niveau des bourgs et en dehors des bourgs. Les données concernant les catégories « bourgs principaux » et « petites communes » désignent respectivement le total des surfaces consommées par 4 communes et le total des surfaces consommées par 10 communes<sup>6</sup>.

Vocation des espaces consommés (en ha) au niveau des bourgs



Vocation des espaces consommés (en ha) en dehors des bourgs

Hors centre de déchets de La Dominelais et carrière de Pléchâtel



- Par l'habitat
- Par les activités économiques (dont activité agricole)
- Par les équipements

<sup>6</sup> Voir typologie des communes p. 13

## Un habitat plus ou moins dispersé selon les communes

Dans certaines communes, le développement urbain s'est effectué de manière concentrée au niveau des bourgs. Au Sel-de-Bretagne, commune possédant très peu de hameaux, 98,2 % des constructions neuves se sont implantées au sein d'opérations d'ensemble ou en « densification spontanée ». Il en est de même à Bain-de-Bretagne, où 90,9% d'entre elles étaient localisées au sein d'opérations disséminées dans le tissu urbain ou en continuité immédiate du bourg.

A l'inverse, l'urbanisation a été plus diffuse dans les communes rurales : à Chanteloup, Le Petit-Fougeray, Tresboeuf, La Bosse-de-Bretagne, Ercé-en-Lamée, Saint-Sulpice-des-Landes, La Dominelais et Sainte-Anne-sur-Vilaine, la part des constructions hors du bourg, avoisine les 50%. Cela s'explique par la présence de nombreux hameaux attractifs (La Régère, Pouchard, La Fleuriais, La Groussiniais, Entrelandes, etc.) et des

documents en vigueur, où 95 hameaux étaient constructibles.

Il en est de même à Pléchâtel, où les constructions se sont partagées entre le bourg, Le Châtelier et La Renoulais.

Au total, à l'échelle intercommunale, c'est 230 logements, soit le tiers de l'urbanisation pour l'habitat en termes de surface, qui se sont implantés « en campagne ».

## Des densités hétérogènes et portées par les opérations d'ensemble

Les opérations d'ensemble (lotissements en majorité) ont été la principale forme d'urbanisation par l'habitat dans les trois pôles (Bain-de-Bretagne, Crevin, Grand-Fougeray) et les communes du nord du territoire. Localisées dans ou en continuité des bourgs, elles proposent des parcelles plus petites que dans le diffus. Des opérations en collectif ont en outre été livrées à Bain-de-Bretagne.

La part de la consommation liée à l'habitat en dehors des bourgs

Plus de 40%  
Chanteloup  
Le Petit-Fougeray  
Tresboeuf  
La Bosse-de-Bretagne  
Pléchâtel  
Ercé-en-Lamée  
Saint-Sulpice-des-Landes  
La Dominelais  
Sainte-Anne-sur-Vilaine

Entre 20 et 40%  
Crevin  
Saulnières  
Pancé  
Lalleu  
La Noë-Blanche  
Grand-Fougeray

Moins de 20%  
Poligné  
Le Sel-de-Bretagne  
Bain-de-Bretagne  
La Couyère  
Teillay

La densité moyenne des opérations d'ensemble en maisons individuelles réalisées entre 2006 et 2016

Plus de 17 logts/ ha  
Le Petit-Fougeray  
Crevin  
Bain-de-Bretagne

Entre 14 et 17 logts/ ha  
Chanteloup  
Poligné  
Le Sel-de-Bretagne

Entre 11 et 14 logts/ ha  
Tresboeuf  
La Bosse-de-Bretagne  
Saulnières  
Pléchâtel  
Ercé-en-Lamée  
Saint-Sulpice-des-Landes  
La Dominelais

Moins de 11 logts/ ha  
La Couyère  
Teillay  
Grand-Fougeray  
Sainte-Anne-sur-Vilaine

## EN BREF

---

### CONSTATS

---

- **Les activités économiques, poste n°1 de la consommation des espaces entre 2006 et 2016**
- **Le tiers de la consommation liée à l’habitat en campagne**
- **Des densités très hétérogènes au sein des opérations d’ensemble**

### ENJEUX RETENUS

---

1. **Identifier les besoins liés à l’accueil des entreprises et calibrer l’offre en parc d’activités**
2. **Limiter le mitage des terres agricoles par l’habitat**
3. **Encourager des densités plus importantes et différenciées selon l’importance des pôles**
4. **Maîtriser l’étalement urbain dans un souci d’optimisation des réseaux et de préservation des terres de qualité**

# PRESENTATION

# CONTEXTE URBAIN

## UNE URBANISATION DIFFUSE HISTORIQUE

L'histoire du territoire est celle d'une « marche », une région frontalière, avec tout ce que cela suppose d'échanges. Au Moyen-âge, il est à cheval entre les circonscriptions féodales du Pays de Rennes et du Pays de la Mée, ou « pays du milieu » (dont la limite se situe au sud d'Ercé-en-Lamée). Surtout, il se situe entre deux villes, Rennes et Nantes, capitales régionales depuis des temps reculés, et entre deux régions agricoles aux productions variées.

La carte d'Etat-major (1820-1866) révèle une organisation du territoire bien différente de celle d'aujourd'hui. L'urbanisation est structurée par les principales voies de communication : la route Rennes-Bordeaux, l'une des rares voies anciennes ayant une direction perpendiculaire aux grands axes radiants partant de Paris et les cours d'eau : la Vilaine, le Semnon et l'Aron. Le mode d'occupation humaine qui domine est celui du système de polyculture-élevage.

### Un habitat très dispersé

Sont recensés une multitude de hameaux et d'écarts, déjà visibles sur la carte de Cassini du 18<sup>ème</sup>. Aujourd'hui, l'habitat est dispersé au sein de plus de 1100 hameaux ou écarts.

Ils sont répartis de manière hétérogène. Leur localisation a été déterminée par le socle naturel : sur les coteaux nord, les mieux exposés, du Semnon, mais aussi de part et d'autre des vallons de ses nombreux affluents nord-sud, de ceux de l'Aron et de la Chère.

Implantés à intervalles régulières les uns des autres, à proximité de cours d'eau ou

d'étangs, ils forment des chapelets épousant des lignes est-ouest. Le réseau de voies secondaires qui les relie entre eux est particulièrement dense. Ce phénomène peut s'expliquer par la nécessité d'utiliser au mieux les terres agricoles de qualité et d'être au plus près des élevages dans un contexte de relief mouvementé.

On remarque des ensembles de taille relativement importante, de plus d'une dizaine de bâtiments (La Violais, La Gandouffais, la Bouvetière, la Renoulais, le Châtelier, Launay-des-Moulins, Les Rues).

Au contraire, de vastes espaces situés sur les dorsales sont exempts de toute urbanisation. La toponymie évoque des terres incultes : « Grandes Landes », « Landes d'Ercé » au sud de la route Bain-de-Bretagne-Châteaubriant ; « Lande du Bois » ou « Marais » entre La Dominelais et Bain-de-Bretagne ; « Entrelandes » au nord de Grand-Fougeray, etc.

### Quelques bourgs influents

Seuls les noyaux anciens de certains bourgs sont déjà constitués. Au nord, les plus significatifs sont Bain-de-Bretagne et Poligné. Il s'agit de deux relais greffés sur l'ancienne route Rennes-Bordeaux ayant accueilli de nombreuses foires et marchés jusqu'au début du 20<sup>ème</sup> siècle. Bain-de-Bretagne est, avec Derval et Nozay, l'un des trois bourgs principaux qui la jalonnent dès le 14<sup>ème</sup> siècle. L'ancien tracé de la voie est détectable aujourd'hui par le front bâti continu de la Grande Rue.

Pléchâtel, au niveau de la confluence de la Vilaine et du Semnon, ainsi que Poligné et Pancé, sur le versant nord du Semnon, bénéficient de situations favorables en hauteur au-dessus des cours d'eau et bien exposés. L'implantation de ces trois bourgs à flanc de coteau a conditionné leur développement. Les voies principales

épousent les courbes de niveau et les constructions s'implantent de manière étagée dans la pente.

Le restant des bourgs est de taille modeste. Le Sel-de-Bretagne et Saulnières, implantés sur la route Bain-de-Bretagne-Janzé ; La Couyère près de la route Rennes-Châteaubriant ; Ercé-en-Lamée, La Bosse-de-Bretagne et Tresboeuf à l'écart des grands axes. Il ne s'agit que de quelques bâtisses, une dizaine environ, regroupées autour d'une église, souvent construite au débouché de la voie d'accès principale.

Au sud, l'occupation du territoire est dominée par la cité de Grand-Fougeray, l'une des plus importantes forteresses de Bretagne à la fin du 13<sup>ème</sup> siècle, maillon d'une chaîne de places fortes entre la

Manche et l'Atlantique. Elle constitue un carrefour entre Rennes au nord, Châteaubriant à l'ouest et Redon au sud. Le réseau viare « en étoile » irradie depuis la place centrale de l'église vers les principaux axes de communication.

Le bourg de Saint-Sulpice-des-Landes, implanté au bord de l'Aron, est lui aussi déjà bien structuré autour de la place de l'Eglise. Un peu plus à l'est, adossé à la forêt, Teillac est situé près d'un affluent du Semnon.

Six bourgs n'existent pas encore : Lalleu, La Noë-Blanche (issue du démembrement de la commune de Messac en 1852), La Dominelais et Sainte-Anne-sur-Vilaine (de Grand-Fougeray en 1880). Crevin (de Poligné en 1889), Le Petit-Fougeray (de Chanteloup en 1936).

La carte de l'état-major : Hameaux le long de l'Aron ; Le chemin de Bain à Châteaubriant ; Bain-de-Bretagne ; Le double site de Poligné et Pancé.  
Source : IGN



# LA RÉPARTITION ACTUELLE DU BÂTI

Après une période de déclin démographique début 20<sup>ème</sup>, un regain se fait sentir à Bain-de-Bretagne dès les années 1960. Il se fait de manière plus tardive dans les autres communes : l'évolution de la population devient positive à la fin des années 1970 à Crevin, Chanteloup, Pléchâtel, etc. Elle est nettement perceptible au début des années 2000 (Le Sel-de-Bretagne, Tresboeuf, Teillay, Saint-Sulpice-des-Landes, etc.).

La mise en 2X2 voies de la RN137 en 1991, conjuguée à la dynamique de métropolisation, a bousculé la morphologie des bourgs du territoire. La comparaison entre les vues aériennes des années 1950-1965 et actuelles révèle des développements urbains hétérogènes par leur importance et par leur forme.

## Les lotissements

Le pôle urbain du territoire, Bain-de-Bretagne, s'est d'abord urbanisé sur le versant ouest du ruisseau de l'étang. Les constructions se sont implantées le long des axes principaux, orientés nord-sud et parallèles aux courbes de niveau. L'urbanisation s'est ensuite effectuée par vagues successives de lotissements, d'abord en direction de l'ouest. Le premier, rue Anne-de-Bretagne, date du début des années 1960. Le développement se poursuit vers la Bodais dans les années 1970 et s'accélère dans les années 1990, où l'urbanisation atteint la RN137 à l'ouest et se poursuit vers le nord en direction de la Guédélais et La Croix blanche. La rive est de l'étang est urbanisée au début des années 2000. En 2014, la commune définit un projet urbain visant à définir les limites d'extension de la ville et à privilégier l'urbanisation future dans l'enveloppe urbaine existante.

A Crevin l'urbanisation s'est effectuée de manière déconnectée du bourg. Les premiers lotissements apparaissent à la fin

des années 1970 à l'entrée ouest mais aussi à l'extérieur du bourg (lieu-dit La Bergerie). C'est principalement à ce niveau que l'urbanisation se poursuit dans les années 1980, de part et d'autre de la rue de Chanteloup. Les deux entités se rejoignent dans les années 2000.

Des lotissements sont aussi apparus à partir des années 1970 dans les autres bourgs (à l'exception de Lalleu). Il s'agit du tissu urbain majoritaire dans les communes du nord du territoire (Pléchâtel, Poligné, Chanteloup, Crevin, Le Sel-de-Bretagne, Le Petit-Fougeray). Bien que peu denses, ils ont permis, par la création de voies de dessertes locales, d'étoffer le tissu urbain en profondeur.

## L'urbanisation linéaire et diffuse

L'urbanisation récente s'est aussi effectuée de manière linéaire le long des voies principales. Ce phénomène est particulièrement visible dans les communes du sud du territoire : à la Dominelais le long de la départementale rejoignant la RN137, à l'ouest de Saint-Sulpice-des-Landes sur la D57, au nord de Grand-Fougeray le long de la D69, à Teillay au nord de la D772, etc. Il est présent de manière plus ponctuelle dans d'autres communes.

Toutefois dans le nord du territoire, à l'image de ce qui s'est produit dans les communes de deuxième couronne, certains hameaux se sont étendus sur la période récente. L'urbanisation s'est effectuée de manière déconnectée de leur structure initiale le long des voies d'accès : la Renoulais et le Châtelier à Pléchâtel, à proximité immédiate de la RN137 ; la Basse Chauvière et la Basse Févrais au Petit-Fougeray ; les Quatre Routes à Chanteloup, etc. Il s'agit principalement de constructions de type pavillonnaire dans leurs implantations, architecture et matériaux.

Photographies aériennes 1950-1965 et actuelles :  
Bain-de-Bretagne, Saint-Sulpice-des-Landes et Le Châtelier  
Source : IGN



# LES TISSUS URBAINS

## Les tissus traditionnels

Les noyaux anciens sont très identifiables et lisibles à Bain-de-Bretagne et Grand-Fougeray, où la trame viaire ancienne n'a été que très peu modifiée : en étoile et convergente vers la grande place de l'Église à Grand-Fougeray ; orthogonale et articulée autour des places principales (Henri IV, de la République, Saint-Martin) à Bain-de-Bretagne.

Malgré des fractures architecturales d'époques variées (en particulier à Bain-de-Bretagne, où seules quelques bâtisses des 15<sup>ème</sup>-16<sup>èmes</sup> siècles subsistent en raison des nombreux remaniements ; à Grand-Fougeray il s'agit principalement de bâtiments des 18<sup>ème</sup> et 19<sup>ème</sup> siècles), leur tissu traditionnel se caractérise par une grande homogénéité.

Dans les autres bourgs, il est principalement cantonné aux places des églises ou aux rues y accédant. Il peut s'agir de quelques bâtiments implantés de manière relativement éparses dans les bourgs les plus ruraux ou récents (Lalleu, La Bosse-de-Bretagne, La Dominelais, Sainte-Anne-sur-Vilaine, Crevin). Il peut aussi s'agir de rues entières dans les communes ayant connu un développement de type linéaire (Saint-Sulpice-des-Landes, Teillay, Ercé-en-Lamée, Pléchâtel, Le Sel-de-Bretagne), d'îlots en situation de carrefour, privilégiés pour leur visibilité par les commerces et établissements de restauration, (Pancé, Poligné, Chanteloup, Saulnières) ou des abords de l'église (La Noë-Blanche, Tresboeuf, Le Petit-Fougeray).

Les bâtiments sont implantés sur des parcelles en lanière (étroites et allongées). Le bâti est le plus souvent aligné sur la voie (retrait de quelques mètres avec jardinets sur rue à Poligné, La Bosse-de-Bretagne etc.) et sans retrait par rapport aux limites séparatives. Les habitations sont mitoyennes et ont un accès direct à la voirie. Ce tissu urbain est dense (environ 45

logements/ha à Bain-de-Bretagne ; 30 logements/ha à Grand-Fougeray ; 25 logements/ha au Sel-de-Bretagne).

Le front bâti est le plus souvent continu. L'image qui s'en dégage est très minérale. Les jardins, situés à l'arrière des maisons, ne sont pas visibles depuis l'espace public et peuvent former des cœurs d'îlots verdoyants. Là où ce tissu urbain est moins présent, la trame est plus lâche et aérée, donnant une atmosphère plus rurale aux bourgs.

Le bâti est essentiellement constitué de maisons de ville de hauteur modeste (R+1+combles voire R+2 à Bain-de-Bretagne). Elles sont construites en matériaux locaux (plaques de schistes, grès, granit et quartz), parfois cachés sous un enduit clair (exemple de la rue de l'Hôtel de Bretagne à Saint-Sulpice des Landes). Les ouvertures, plus hautes que larges, sont encadrées de pierres locales ou de briques rouges selon l'ancienneté de la construction, ou surmontées de simples linteaux en bois pour les plus anciennes. Des fenêtres en « chien-assis » sont intégrées aux toitures, majoritairement à deux pans (quelques exceptions à Grand-Fougeray) à faible pente et en ardoises. L'ensemble de ces éléments, avec les cheminées, viennent rythmer les façades.

Le caractère central des noyaux anciens est systématiquement souligné par des éléments repères tels que les églises ou des places. Les fonctions y restent aussi plus diversifiées que dans le reste du tissu urbain : présence quasi-systématique de commerces ou services en rez-de-chaussée à Bain-de-Bretagne et Grand-Fougeray (préservée grâce à des politiques communales volontaristes en la matière).

## L'habitat diffus

Il est la forme dominante d'habitat dans les bourgs les plus ruraux ainsi que dans les hameaux. Il contribue à l'étirement des enveloppes urbaines le long des voies principales. Il induit souvent un éloignement au bourg, impliquant une utilisation systématique de la voiture même pour les déplacements de proximité, et de multiples accès privés sur la voirie.

La densité y est faible (entre 5 et 8 logements/ha). Il s'agit de maisons individuelles implantées les unes à côté des autres, au gré de la vente de terrains constructibles par des particuliers. Le bâtiment est situé au milieu de parcelles souvent de grandes superficies (pouvant atteindre 3000 m<sup>2</sup>). Ce tissu urbain représente un potentiel important en termes de densification spontanée.

## Les tissus mixtes

Ce tissu de type faubourg se trouve à Bain-de-Bretagne, au nord-ouest du centre urbain, au niveau de l'avenue du Général Patton et du Chêne vert, ainsi qu'autour du cimetière et de l'ancienne gare.

Il s'agit d'un tissu urbain mixte qui présente de grandes emprises foncières mutables. Il accueille équipements collectifs, maisons individuelles et groupées ainsi que des logements collectifs.

## Les lotissements

Quartiers à vocation exclusivement résidentielle et desservis par des voies en impasse, ils forment des poches d'habitat hermétiques les unes des autres.

Ce sont les maisons individuelles, le plus souvent construites en milieu de parcelle, qui prédominent. Les opérations récentes intègrent des constructions en semi-mitoyenneté. L'architecture, les matériaux, les enduits (souvent clairs), la forme du parcellaire ou encore l'implantation du bâti sont standardisées à l'échelle d'un quartier, sans prise en compte de la topographie (décaissements, vues obstruées, etc.). Les pavillons des années 1970 se caractérisent par des ouvertures plus larges que hautes ou des toits à quatre pentes par exemple.

La présence de jardins privatifs contraste avec le caractère minéral des noyaux anciens. L'espace public est généralement réservé aux voiries et aux places de stationnement. Des espaces tels que des aires de jeux, placettes, jardins, etc. ou des cheminements piétons sont de plus en plus présents dans les aménagements.

Implantés en périphérie du tissu aggloméré, ils contribuent à l'uniformisation et la banalisation des franges et entrées des bourgs. Ils en réduisent parfois fortement le caractère rural. Il se dégage ainsi une ambiance quasi péri-urbaine à Crevin ou Bain-de-Bretagne. Toutefois, certaines limites entre espaces agricoles et habitat sont traitées grâce à des plantations de haies ou encore la création de voies vertes.

## Les écarts et hameaux

Mémoires d'une culture rurale à caractère agricole, ils constituent des éléments à forte valeur patrimoniale. Leur noyau d'origine, bien que parfois rattrapé par une urbanisation récente de type pavillonnaire, a perduré jusqu'à aujourd'hui.

Ils sont constitués d'un ou de plusieurs corps de fermes. Les bâtiments sont majoritairement orientés nord-sud. De hauteur modeste (R + combles voire R + 1 + combles), leurs plans sont rectangulaires. Implantés les uns à côté des autres par effet d'accumulation, parfois avec un petit décroché, ils forment des ensembles bâtis allongés et autonomes.

Ils se caractérisent aussi par une certaine homogénéité architecturale, en raison du recours à des matériaux et techniques de construction locaux : murs en grès et toitures à débordement en ardoise / ouvertures étroites et peu nombreuses le plus souvent étayées de linteaux en bois, etc.

La campagne connaît une forte dynamique de réhabilitation de ces ensembles, très appréciés pour leur situation isolée. De nombreuses exploitations sont toujours présentes. Des hangars plus récents ont été construits afin de répondre aux évolutions des besoins de l'activité agricole.



**Le tissu  
traditionnel**

Tresboeuf



Bain-de-Bretagne



**Le Sel-de-  
Bretagne**



**Le tissu diffus**

Tresboeuf



**Le tissu mixte**

Bain-de-Bretagne



**Les lotissements**

Bain-de-Bretagne



**La Couyère**

# CONTEXTE PAYSAGER

## ENTRE RURAL ET PÉRIURBAIN

Bretagne-porte-de-Loire communauté dispose d'un environnement de qualité, caractérisé par sa forte proximité à la nature et à l'agriculture. Au niveau de Laillé, un dénivelé de 75 mètres sur moins de deux kilomètres marque le passage entre le bassin de Rennes et le plateau de Bain-de-Bretagne. Au sud, c'est une fois passée la Chère, que le relief moins mouvementé signe la sortie du territoire.

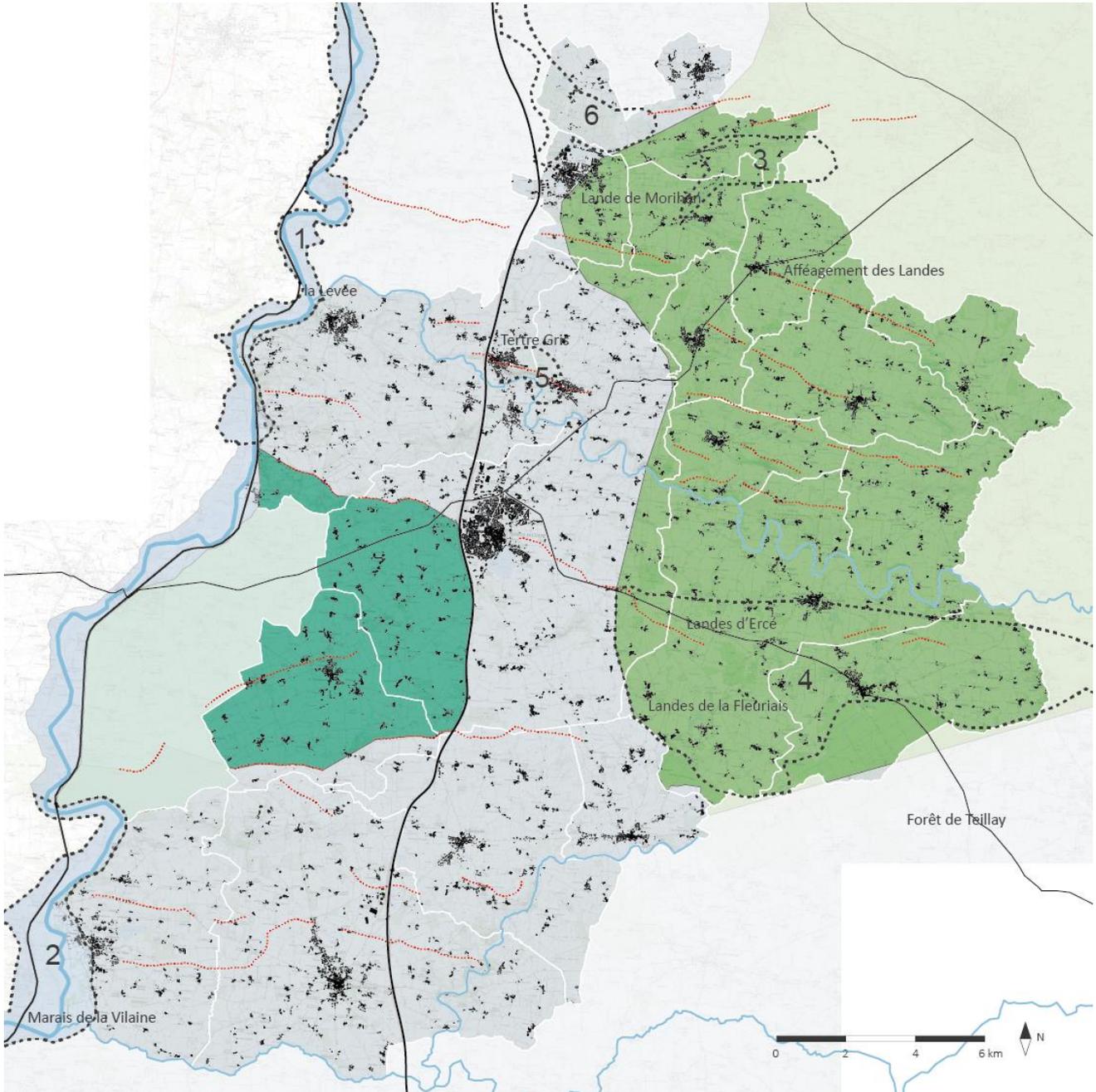
Ses paysages se découvrent à première vue depuis la RN137, dont le tracé est perpendiculaire aux plissements nord-ouest sud-est, principales lignes de forces du paysage. Malgré les faibles altitudes, le parcours est « en montagnes russes ». Les côtes (dont celle de Poligné surnommée « Montagne de Poligné » par les rouleurs des 18 et 19<sup>ème</sup>) et descentes successives multiplient les effets d'ouverture vers le lointain et les passages d'un bassin visuel à un autre.

L'horizon qui se découvre est marqué par des lignes horizontales, celles des côteaux et les plaines. Le caractère très anthropisé du territoire se traduit par des paysages semi-ouverts. Les motifs récurrents sont les boisements sur les hauteurs, le maillage bocager sur les coteaux, le parcellaire de cultures. Les installations humaines aux formes plus rectilignes, tels que les hangars ou entrepôts logistiques, ou les éoliennes sur les hauteurs, jalonnent la route.

Depuis l'intérieur, le territoire présente une plus grande variété de paysages, résultant localement de l'interaction entre facteurs naturels (hydrographie, relief, structures végétales) et action humaine (agriculture, infrastructures, implantation du bâti).

## LES UNITÉS PAYSAGÈRES

Il s'agit d'espaces d'un seul tenant, possédant une identité propre, constituée de composantes singulières (un type de végétation, de cultures, etc.), de caractéristiques géologiques ou topographiques (un caractère plus ou moins ouvert du paysage). Le territoire est partagé entre quatre grandes unités paysagères, qui dépassent les limites intercommunales. Leur qualification se base sur le travail effectué par le bureau d'étude Vue d'Ici dans le cadre de l'élaboration du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine et l'étude « Les politiques paysagères : le paysage moteur dans l'aménagement du territoire » de Manuella Teissier, réalisée à l'échelle des 20 communes en 2016.



**Les unités paysagères**  
 Cartographie : Perspective

- |                       |                          |   |
|-----------------------|--------------------------|---|
| Lignes de crêtes      | Vallée de la Vilaine     | Sous-unités paysagères                      |
| Rivières              | Bassin de la Noë-Blanche | <b>1</b> Gorges de la Vilaine               |
| Principaux boisements | Monts et vaux de Vilaine | <b>2</b> Cluses et méandres des Corbinières |
|                       | Marches du Semnon        | <b>3</b> Boutonnière du Petit-Fougeray      |
|                       |                          | <b>4</b> Plateau bocager de Teillay         |
|                       |                          | <b>5</b> Belvédère de Pancé – Poligné       |
|                       |                          | <b>6</b> Verrous boisés du nord             |

## La vallée de la Vilaine

Elle borde l'ouest du territoire et le connecte à grande échelle, au nord à la métropole rennaise et au sud à Redon. Axe de communication, elle est le support de pratiques liées aux loisirs (navigation fluviale, randonnée pédestre et cycle sur le chemin de halage, etc.). Il s'agit de l'unité paysagère la moins étendue mais aussi de la plus spectaculaire. Elle se caractérise par des séquences très contrastées.

Alors que le relief est très marqué au nord, la vallée prend plus d'amplitude à l'aval. Cette différence de relief est soulignée par la végétation.

### Les gorges de la Vilaine (1)

Au nord, les coteaux abrupts donnent par endroits naissance à des gorges. Sur la commune de Pléchâtel, la falaise schiste offre au niveau de « La Levée » un panorama exceptionnel sur la vallée de la Vilaine et le Semnon. Le « Pont de la Charrière » et « le Rocher d'Uzel » offrent d'autres points de vue intéressants.

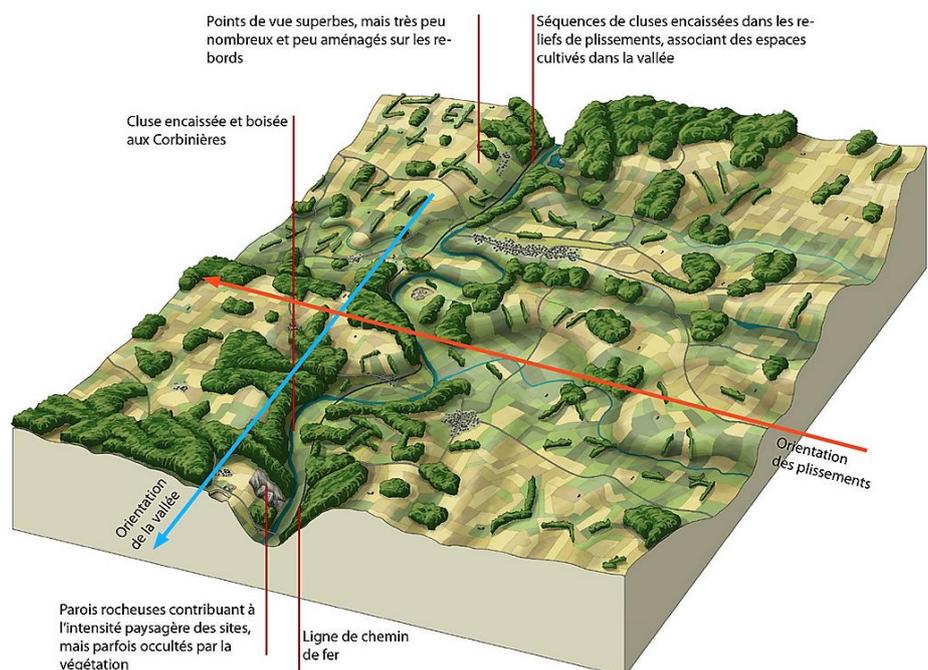
Il s'agit d'un espace à dominante naturelle. Le relief escarpé et les sols rocheux n'ont pas permis à l'agriculture et aux activités humaines de s'implanter. Une végétation composée de landes, de bois et de forêts s'y est développée et amplifie les jeux de reliefs, tout en fermant le paysage. Le bourg de Pléchâtel, en situation de promontoire, est peu perceptible depuis la rivière en contrebas.

### Les cluses et méandres des Corbinières (2)

Plus au sud à Sainte-Anne-sur-Vilaine, entre une séquence paysagère plus ouverte au niveau de la pénéplaine de Guipry-Messac et le petit port fluvial de Port-de-Roche, la vallée devient plus encaissée. Ce paysage de cluse se caractérise par un relief prononcé, des méandres et des masses boisées bien présentes sur les versants. La dénivellation atteint par endroits 70 m.

## Bloc-diagramme de la Vallée de la Vilaine

Source : SCoT du Pays des Vallons de Vilaine.



## Les marches du Semnon

Elles s'étendent de part et d'autre des méandres de la rivière. Située à l'est du territoire et « préservée » de l'urbanisation, il s'agit de l'unité paysagère ayant la plus forte identité rurale. Son nom provient de son relief ondulé, formé par l'alternance de lignes de crêtes et de creux, qui parcourent le territoire d'ouest en est.

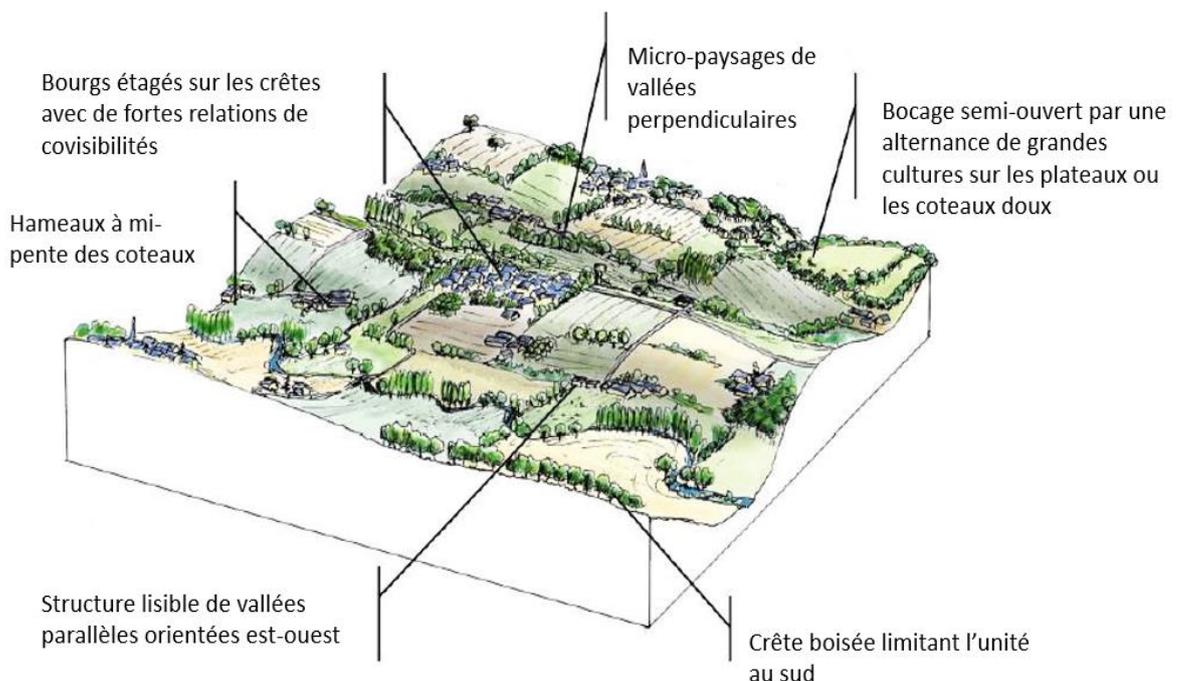
Elle est délimitée au sud par la forêt de Teillay, qui forme un écran boisé à l'horizon. Au nord-est, il existe une continuité vers les paysages du Pays de la Roche aux Fées, avec de nombreuses vues ouvrant sur le château d'eau de Janzé ou sur Rennes depuis Saulnières. A l'ouest la transition avec l'unité paysagère des Monts et vaux de Vilaine est progressive, en raison de la continuité des plissements géologiques orientés nord-ouest/sud-est.

Les bourgs se sont implantés sur les hauteurs telles que les crêtes (La Couyère) et les plateaux (La Dominelais) ou à flanc de coteau (Lalleu, Teillay), favorisant de multiples situations de covisibilité avec les paysages alentours. Il est possible d'apercevoir les franges du bourg de Tresboeuf depuis la ligne de crête de La Peltrie-La Morinais, de voir la vallée du Semnon depuis le bourg d'Ercé-en-Lamée ou l'église du Petit-Fougeray depuis la campagne environnante... L'habitat y est très dispersé au sein de hameaux et d'écarts, implantés à proximité des affluents du Semnon.

La végétation s'est adaptée au relief et compose un paysage stratifié. Le Semnon et les autres cours d'eau, peu visibles, sont masqués par une ripisylve dense, qui encadre les anciennes prairies humides en fonds de vallons. Plus haut sur les coteaux, le paysage est compartimenté par des haies bocagères, des alignements d'arbres en lieu et place d'anciens linéaires bocagers et des chemins ruraux. Enfin, le plateau fait place à un paysage plus ouvert, rendant visibles les bourgs et le parcellaire agricole.

### Bloc-diagramme des Marches du Semnon

Source : SCoT du Pays des Vallons de Vilaine.



Le couvert végétal est inégal. Au nord-ouest, le relief irrégulier peu propice à l'agriculture céréalière a laissé place à des systèmes culturels et parcellaires complexes. Au sud, les paysages laissent place à davantage de boisements, dominés par les pinèdes.

### **La Boutonnière du Petit-Fougeray (3)**

Le nom de cette sous-unité provient de sa géologie. Il s'agit d'une dépression fermée et formée par une succession de petites vallées et de couloirs le long des ruisseaux de l'étang normand du Caran et de la Barricade. L'habitat pavillonnaire diffus qui s'y est développé et la végétation ornementale des clôtures, lui donne une image résidentielle et artificielle.

### **Le plateau bocager de Teillay (4)**

L'étendue plane et les terres arables du plateau bocager de Teillay, traversé par la D772, ont été propices au développement de l'agriculture. Le plateau est également marqué par l'ancienne activité d'extraction de minerais de fer aux mines de Brutz. Le patrimoine industriel des maisons ouvrières de type coronas ou l'ancienne voie ferrée en sont les témoins.

## **Monts et vaux de Vilaine**

Cette unité est délimitée par la vallée de la Vilaine à l'ouest et la vallée de la Chère au sud. Son nom fait référence au relief marqué de collines et vallées, particulièrement perceptibles depuis la RN137.

La végétation est inégale sur ce territoire. Au bord des cours d'eau, les boisements colonisent les versants abrupts, dont le sol est pauvre et les vallons. Ailleurs il s'agit surtout d'îlots de végétation isolés ou de haies bocagères ponctuelles et peu préservées.

L'implantation de l'homme est particulièrement visible au sein de cette entité. Ses paysages sont largement influencés par le passage de la RN137. Elle provoque une sensation de « rupture » dans la découverte est-ouest du territoire et est à l'origine des mutations les plus visibles. De nombreux éléments repères visuels se dégagent de l'horizon : ancien silo de Poligné, immeubles de Bain-de-Bretagne, bâtiments d'activités de Château-Gaillard et du Pays Grand-Fougeray, etc.

Les principaux bourgs se sont développés, ici aussi, sur les hauteurs : Le Sel-de-Bretagne, Bain-de-Bretagne et Grand-Fougeray, Crevin sur un coteau, tout comme Poligné et Pancé. Les nombreux hameaux et écarts sont implantés de manière relativement homogène sur les coteaux et dans les vallons.

Vue sur le bocage, depuis Bain-de-Bretagne vers le Bassin de la Noë-Blanche



Cette implantation régulière du bâti, conjuguée aux « effets de surprise » créés par le relief, donne la perception d'une omniprésence de ce bâti, où que l'on soit. Les communes situées au nord sont sujettes à une pression urbaine importante, renforçant l'identité « péri-urbaine » des Monts et vaux de Vilaine.

### Le belvédère de Pancé-Poligné (5)

Pancé et Poligné se sont développés sur un coteau abrupt du Semnon. La silhouette des deux bourgs se détache sur l'horizon. Exposé plein sud, il offre une vue dégagée sur le reste du territoire. Le cours d'eau sinueux borde le bas du belvédère. Le tertre gris, site touristique important du point de vue géologique, correspond à la zone la plus boisée et la plus préservée de cette sous-entité paysagère.

### Les verrous boisés du nord (6)

Cette sous-unité désigne des massifs boisés situés sur les communes de Chanteloup (bois de Pouez, du Pain, du Rocher, de l'Aumar) et Laillé. Elles se caractérisent par la présence d'espèces acidophiles (pins, bouleaux, ajoncs, genêts, etc.) et délimitent des couloirs visuels.

## Le bassin de la Noë-Blanche

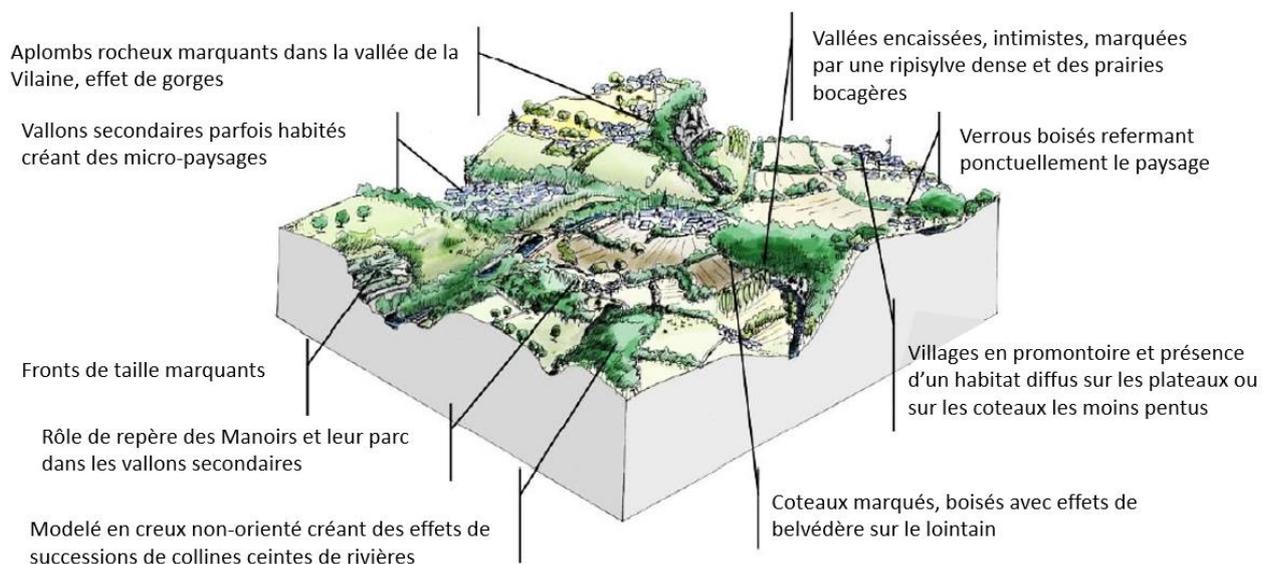
La vallée de la Vilaine à l'ouest et une ligne de crêtes en forme de fer à cheval au nord et à l'est (marquée par des boisements et des éoliennes), où ont été implantées des éoliennes, forment les délimitations physiques de cette unité. Elle se caractérise par un relief relativement plat et régulier, à l'image de la pénéplaine de Guipry Messac, à laquelle elle se rattache. Elle ne comporte pas de cours d'eau de taille importante mais est irriguée par de nombreux ruisseaux qui irriguent.

Seul le bourg de la Noë-Blanche, sur les hauteurs d'une ligne de crête, s'y est implanté. Des plantes fourragères, des pâtures et des prés verdoyants occupent la plaine, du fait de la présence d'élevages de bovins. Les cultures sont diversifiées par la présence d'arboriculture fruitière (vergers).

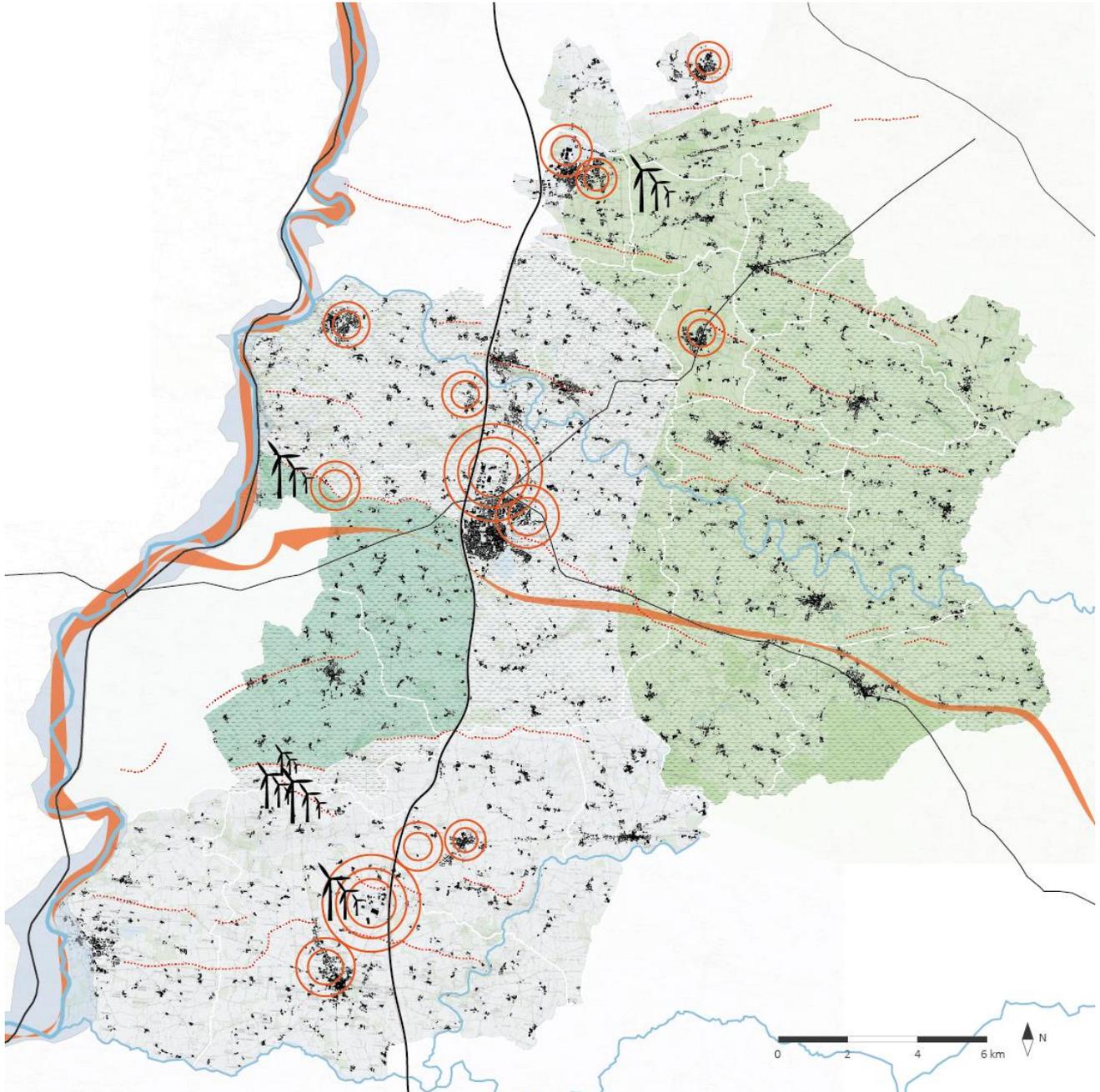
Des buttes sont les seuls éléments marquant du relief. Ponctuellement, on peut trouver des bosquets d'arbres entre les parcelles, le long des ruisseaux et des chemins. Quelques moulins à vent participent eux aussi à l'animation du paysage.

## Bloc-diagramme des Monts et Vaux de Vilaine

Source : SCoT du Pays des Vallons de Vilaine.



# LES DYNAMIQUES PAYSAGÈRES



Les dynamiques paysagères  
Cartographie : Perspective

-  Restauration du maillage bocager avec Breizh-bocage
-  Pression urbaine (habitat, activités) le long des infrastructures de transport
-  Emergence de parcs éoliens sur les hauteurs
-  Valorisation touristique du patrimoine naturel et industriel (Vallée de la Vilaine et voie ferrée des Mines de la Brutz)

Plusieurs grandes dynamiques sont visibles sur l'intercommunalité et soulèvent des enjeux pour la mise en œuvre du PLUiH :

### **Un bocage au début de sa restauration**

Le paysage agricole semi-ouvert tend à être moins structuré par le maillage bocager, dégradé avec les campagnes de remembrement successives. Cette dynamique est plus ou moins visible selon les communes et les plantations du programme Breizh bocage au bord des parcelles agricoles commencent à être perceptibles. Elles participent de la préservation de l'identité paysagère du territoire, mais sont aussi des outils d'intégration des nouvelles constructions et de gestion des eaux pluviales.

### **Un paysage éolien émergent**

Quelques éoliennes sont présentes de manière ponctuelle dans des bassins viseuls différents (sur les communes de Pléchâtel, La Noë-Blanche, Grand-Fougeray et Chanteloup). Situées en lignes de crête, elles ont un fort impact visuel. Leur caractère monumental tend « miniaturiser » le relief.

### **Une urbanisation qui banalise**

L'urbanisation récente sous la forme de lotissements ou de manière diffuse le long des voies conduit à une banalisation des franges des bourgs (formes architecturales, matériaux) et à une moindre lisibilité des morphologies urbaines, en particulier au nord du territoire.

### **La RN 137, « catalyseur » d'un paysage économique**

Infrastructure stratégique, elle est le principal facteur de transformation des paysages du territoire. Avec la pression résidentielle, la création de parcs d'activités le long de la RN137 donne lieu à la construction de grands bâtiments rectangulaires, « hors d'échelle » par rapport aux constructions traditionnelles et visuellement peu perméables. Ils sont plus ou moins visibles selon leur couleur ou implantation dans le relief.

## **EN BREF**

---

### **CONSTATS**

---

- **Un paysage semi-ouvert à l'identité bocagère**
- **Un relief vallonné instituant de multiples situations de covisibilité**
- **Des mutations particulièrement visibles le long de la RN 137 et au nord du territoire**

### **ENJEUX RETENUS**

---

1. **Eviter la dispersion et la saturation des horizons par les éoliennes**
2. **Resserrer l'urbanisation autour des bourgs et encourager des formes plus compactes**
3. **Prendre en compte dans la création de nouvelles franges urbaines, en particulier pour les bourgs situés sur les crêtes (Pancé, Poligné, La Couyère)**
4. **Concevoir un paysage cohérent le long de la RN 137, en intégrant l'effet vitrine des parcs d'activités ainsi que leur perception depuis le lointain**
5. **Permettre une évolution raisonnée du bocage en lien avec les agriculteurs et en faire un outil privilégié d'intégration paysagère**

# — DIAGNOSTIC TERRITORIAL —

# ANALYSE SOCIO-ÉCONOMIQUE

## EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES

### Un fort dynamisme porté par l'arrivée de nouveaux habitants au début des années 2000

Le territoire a tiré parti de sa situation géographique pour accueillir de nouvelles populations ces quinze dernières années. Le coût du foncier y est accessible pour les ménages voulant faire construire et les axes routiers permettent de se déplacer facilement vers les pôles d'emplois voisins (Rennes, mais aussi Châteaubriant, Janzé, Derval, Nantes, Redon, Guipry-Messac, etc. selon les communes).

Ce sont en moyenne 630 nouveaux habitants par an qui sont apparus sur Bretagne porte de Loire Communauté (contre 435 sur la CC Au Pays de la Roche aux Fées et 848 sur la CC des Vallons de

Haute Bretagne). La croissance moyenne annuelle a atteint +2,4% entre 1999 et 2013.

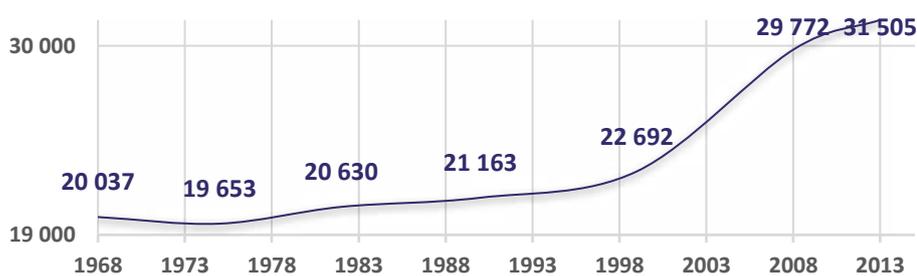
Alors qu'elle n'avait jamais dépassé +0,8% entre 1968 et 1999, elle a progressé à un rythme très soutenu à partir des années 2000, culminant à +3,1% entre 1999 et 2008, quand elle n'était que de +1% au niveau du département. En neuf ans, la population a progressé de 24%, passant de 22 692 en 1999 à 29 772 habitants en 2008.

### Un retour à la normal...

La croissance démographique, depuis 1968 et jusqu'à la fin des années 2000, s'est progressivement élargie aux communes des deuxièmes et troisièmes couronnes. Elles ont connu la plus forte augmentation de population de l'aire urbaine (29% contre 21% à Rennes Métropole hors Rennes et seulement 0,5% à Rennes).

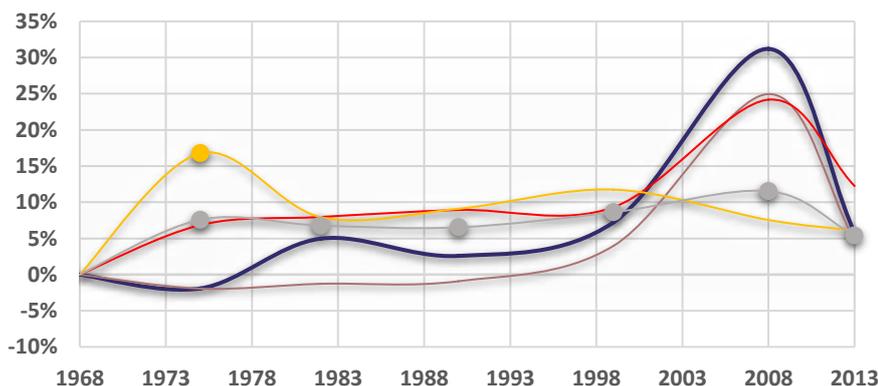
Evolution du nombre d'habitants 1968 et 2013

● Bretagne porte de Loire Communauté



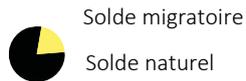
Evolution de la croissance de la population entre 1975 et 2013

● Bretagne porte de Loire Communauté  
● Au Pays de la Roche aux Fées  
● Vallons de Haute-Bretagne Communauté  
● Rennes Métropole  
● Ille-et-Vilaine

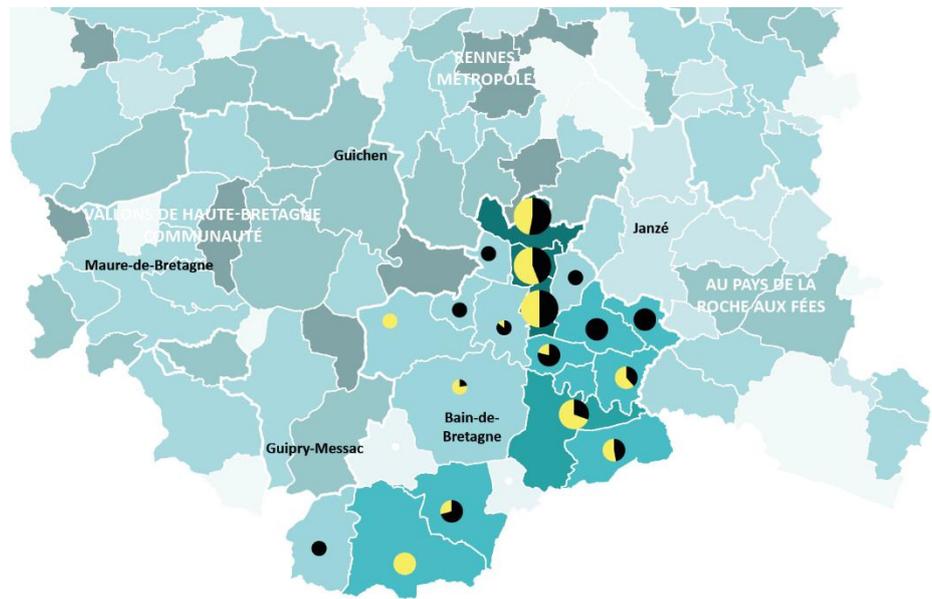


## Evolution de la population entre 2008 et 2013

### Composantes de la croissance



### Taux de croissance annuel



La tendance actuelle profite davantage à la périphérie proche de Rennes, qui a développé une offre en logements neufs conséquente et minore le vieillissement de sa population.

L'augmentation des coûts du transport, les phénomènes de ralentissement automobile à proximité des pôles d'emplois et la baisse des prix du logement dans les centres urbains peuvent expliquer en partie ce phénomène.

Ainsi, entre 2008 et 2013, la croissance moyenne annuelle est descendue à 1,1%, s'alignant sur le rythme de croissance observé ailleurs en Ille-et-Vilaine. Elle est légèrement inférieure à celle de l'aire urbaine (+1,4%). Cette évolution est similaire à celle de la CCPRF (+1,0%), là où celle de la CCVHB est restée stable (2,3%).

### ...porté pour moitié par l'accroissement naturel

Entre 1999 et 2008, la croissance démographique a largement été portée par le solde migratoire<sup>7</sup> (à hauteur de 75% sur l'ex CC Moyenne Vilaine et Semnon ; à hauteur de 92% sur l'ex CC du Pays de

Grand-Fougeray<sup>8</sup>). Bien que positif, ce dernier s'est tarit entre 2008 et 2013 (il passe de +2,3% à +0,5% sur l'ex CCPGF et de +2,4% à +0,4% sur l'ex CCMVS).

Ceci dit, l'installation de jeunes ménages favorise actuellement un développement endogène, phénomène visible sous la forme d'un solde naturel<sup>9</sup> en augmentation dès les années 2000. Il est alors responsable de +0,8% de croissance démographique sur l'ex CCMVS (soit 25% de l'augmentation de la population) et de +0,2% sur l'ex CCPGF (soit 8%). Puis, entre 2008 et 2013, il est à l'origine de plus de la moitié de l'augmentation de la population. Il est resté constant ou en augmentation dans toutes les communes.

<sup>7</sup> Différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et qui en sont sorties pendant l'année

<sup>8</sup> Données INSEE non disponibles sur la nouvelle intercommunalité

<sup>9</sup> Différence entre le nombre de naissances et de décès.

## LA REPARTITION DE LA POPULATION

La croissance démographique s'est effectuée de manière contrastée selon les communes. L'attractivité de ces dernières dépend principalement de la distance-temps les séparant du pôle d'emplois rennais.

### 22,6% des nouveaux habitants installés à Bain-de-Bretagne

Entre 1999 et 2013, Bain-de-Bretagne a capté plus d'une personne sur 5 s'installant sur la CCBPLC, soit en moyenne 143 habitants par an. Le poids relatif de la commune dans la population a légèrement diminué (24,3% en 1999 ; 23,8% en 2013). La croissance moyenne annuelle (+2,2%) y a été légèrement inférieure à celle observée sur le reste du territoire (+2,4%).

### Des pôles secondaires à des stades de développement différents

Les deux pôles secondaires ont connu des trajectoires démographiques spécifiques. Entre 1999 et 2013, la part relative de la population de Crevin dans la population intercommunale a augmenté tandis que celle de Grand-Fougeray a diminué.

La croissance de Crevin est soutenue et ancienne, grâce à une localisation très favorable (proximité immédiate de la RN137,

à 10 min du centre commercial Alma). La commune a connu l'un des taux de croissance les plus élevés de l'intercommunalité entre 1999 et 2008 (+4,6% soit un nouvel habitant sur 10), à attribuer aux deux tiers à l'arrivée de nouveaux habitants. La croissance devient atone (+0,1%) entre 2008 et 2013, en raison notamment d'un solde migratoire devenu négatif et d'une absence d'offre en terrains à bâtir.

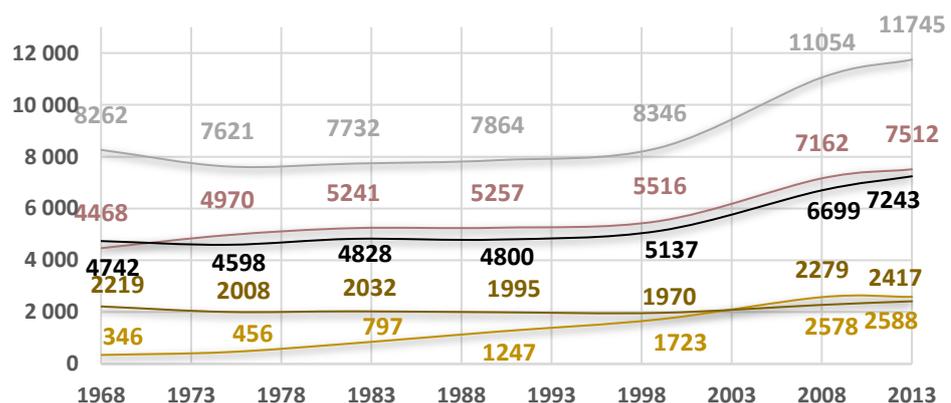
Le dynamisme de Grand-Fougeray est quant à lui émergent (la croissance moyenne annuelle ne dépasse pas +0,2% avant 1999). Sur les deux périodes analysées, la commune a connu une croissance plus faible mais plus stable (+1,6% et +1,2%), due quasiment en totalité à l'arrivée de nouveaux habitants. Cette courbe démographique est à attribuer en partie à une volonté municipale de concentrer ses actions sur le développement économique et l'offre en services avant d'ouvrir à l'urbanisation des terrains en vue d'accueillir de nouveaux habitants.

### Une dynamique démographique modérée mais plus constante dans les bourgs principaux

Les quatre communes ont connu une croissance démographique légèrement inférieure au reste de l'intercommunalité. La part de leurs habitants dans la population intercommunale est restée stable (elle passe de 22,6% à 22,3% entre 2008 et 2013). Chanteloup qui, comme Crevin, bénéficie d'une situation privilégiée par rapport à la

Variation de la population entre 1975 et 2013

- Bain-de-Bretagne
- Crevin
- Grand-Fougeray
- Principaux bourgs
- Petites communes



métropole (à 30 minutes en voiture), connaît un dynamisme plus prononcé.

La commune, tout comme Ercé-en-Lamée, a particulièrement bien résisté à la baisse de la croissance démographique (+3,5% entre 1999 et 2008 ; +3,4% entre 2008 et 2013 pour Chanteloup ; +1,8% et +2,3% pour Ercé-en-Lamée), grâce à la combinaison de soldes naturels et migratoires constants ou en augmentation. Tresboeuf garde une croissance positive (+1,2%), malgré un solde migratoire nul, grâce au solde naturel.

A l'image de ce qui s'est produit à Crevin ou Poligné, Pléchâtel connaît une croissance au ralenti sur les deux périodes analysées (+0,3% après 2008 contre 3,5% avant).

### Une croissance plus volatile dans les communes rurales

Le nombre d'habitants a progressé dans l'ensemble des communes sur la période récente. Le poids relatif des communes rurales dans la population a légèrement augmenté (36,8% en 1999, 37,3% en 2013).

La croissance moyenne annuelle présente de forts contrastes d'une commune à l'autre. Entre 1999 et 2013, elle varie de +1,1% à +4,9% et apparaît moins stable que dans les principaux bourgs.

Le dynamisme démographique a particulièrement profité aux communes du nord du territoire. La population de La Bosse-de-Bretagne, Le Petit-Fougeray, Le Sel-de-Bretagne a quasiment doublé entre 1999 et 2013. Entre 1999 et 2008, ces petits bourgs ruraux ont connu une croissance en rupture avec le passé (supérieure à +4,5%). Ils ont aussi la particularité d'avoir bien résisté à la baisse du rythme de croissance démographique entre 2008 et 2013. Le solde naturel en augmentation a compensé la chute du solde migratoire à La Bosse-de-Bretagne ; Le Sel-de-Bretagne et Le Petit-Fougeray figurent toujours parmi les communes les plus attractives et ont un solde naturel constant.

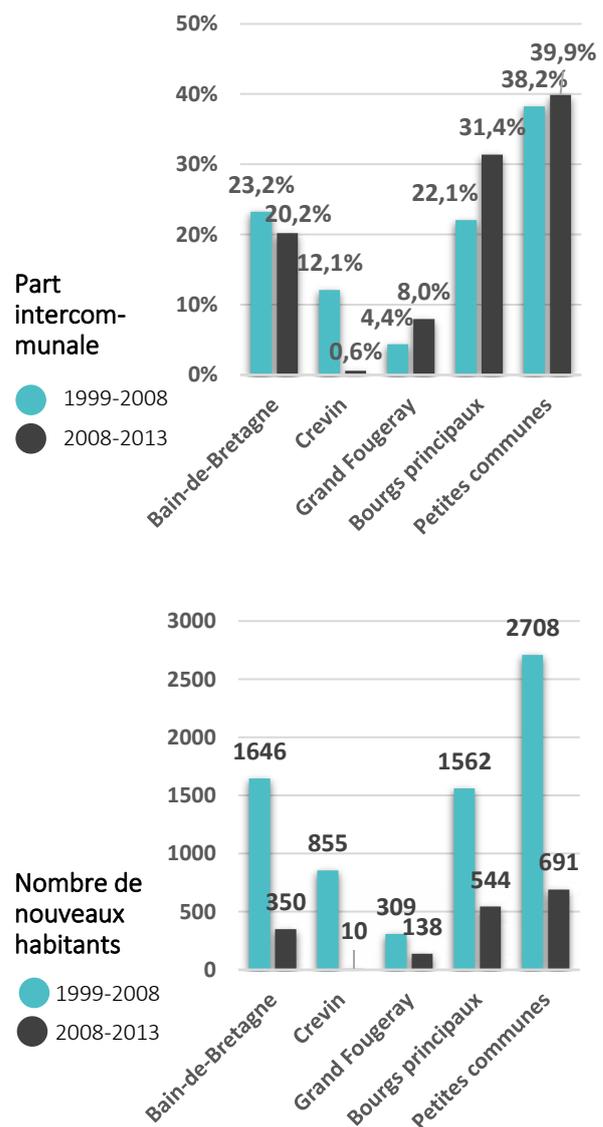
A l'inverse, dans les dix autres communes rurales, la baisse de la croissance démographique s'est faite sentir à partir de 2008. Elle y est devenue inférieure à +1%, à

l'exception de Lalleu, La Dominelais et Teillay. A Poligné et Saint-Sulpice-des-Landes au sud notamment, la croissance chute entre les deux périodes (respectivement -3,4% et -4,9%).

Cependant, le solde naturel de certaines communes (en nette progression à La Bosse-de-Bretagne, La Couyère, Sainte-Anne-sur-Vilaine, Saint-Sulpice-des-Landes, Teillay) témoigne d'un développement endogène faisant suite à l'arrivée de jeunes ménages.

Evolution de la répartition démographique entre 1999 et 2013

Source : INSEE, RP 1999 et 2013



## LES HABITANTS

### De nombreuses familles avec enfants

Les familles avec enfants représentent 45,4% des ménages<sup>10</sup>, soit un taux bien supérieur à celui du département (34,4%) et similaire à celui de Vallons Haute Bretagne Communauté (43,2%) et du Pays de la Roche aux Fées (40,9%). La part des familles monoparentales y est relativement faible. La part des personnes seules n'est que de 26,5% contre 35,9% au niveau du département.

### Une population jeune

Le solde naturel en augmentation s'explique par la jeunesse de la population, à l'image des territoires de couronne (dont CCVHBC et CCPRF). L'indice de jeunesse<sup>11</sup> est élevé, en particulier dans les communes très attractives sur la période récente, qui ont accueilli de jeunes ménages.

Il en résulte que la part des enfants de moins de 14 ans (24,6%) et des 30-44 ans (23,9%) dans la population est supérieure à celle du département (19,3% et 20%). Le territoire se différencie de ce point de vue nettement de Rennes Métropole, où ces classes d'âges sont sous représentées au profit des 15-29 ans.

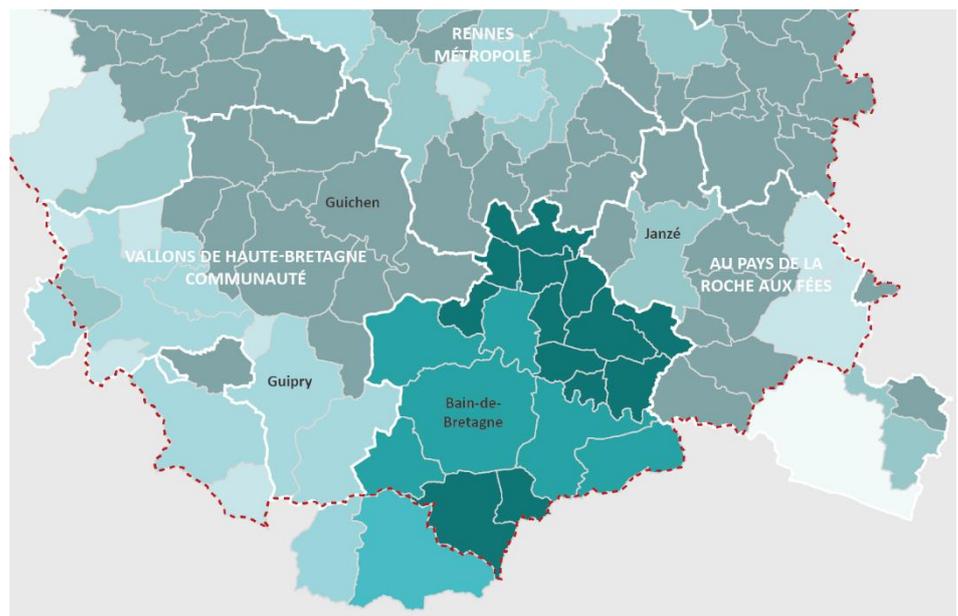
La structure démographique est restée relativement stable entre 2008 et 2013. Les moins de 45 ans représentaient 37,1% de la population en 2013 contre 35,5% en 2008. Les catégories qui ont gagné le plus de population sont, à équivalence, les moins de 14 ans (plus 587 personnes) et la tranche d'âge 45-59 ans (plus 572 personnes).

Un léger vieillissement de la population s'est toutefois opéré, en particulier en raison d'une diminution importante de la part des 15-29 ans (moins 134 personnes) et des 30-44 ans, ainsi que d'une augmentation des 45-59 ans.

#### L'Indice de jeunesse en 2013

Source : INSEE, RP 2013

- Plus de 150
- 122 – 150,7
- 102,5 – 122,1
- 86,5 – 102,4
- Moins de 86,4



<sup>10</sup> Ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté.

<sup>11</sup> Rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des plus de 60 ans. Plus l'indice est élevé et plus la population est jeune.

## Un desserrement des ménages

Le nombre de personnes par ménage n'avait cessé de diminuer entre 1968 et 1999, où il est passé de 3,1 à 2,6 sur l'ex CC de Moyenne Vilaine et Semnon et de 3,2 à 2,4 sur l'ex CC du Pays de Grand-Fougeray. Ce phénomène, observé à l'échelle nationale, s'explique par l'allongement de la durée de vie et par des phénomènes de recomposition des ménages (monoparentalité, séparation...).

Depuis le début des années 2000, la taille des ménages est restée stable (2,6 personnes par ménage). Ce chiffre est supérieur à la moyenne départementale (2,2) ou encore à celui des territoires voisins (2,5 sur la CCPRF et la CCVHB). Ce phénomène de desserrement, jusqu'ici compensé par l'arrivée de nombreux jeunes ménages et la surreprésentation des familles, ne doit pas cacher une diminution de la taille des ménages à anticiper dans l'offre en logements.

La taille des ménages par commune dépend principalement de l'arrivée de jeunes ménages, qui a permis un relatif renouvellement de la population sur la période passée. Elle varie ainsi de 2,3 (Sainte-Anne-sur-Vilaine) à 2,9 dans les communes les plus attractives (Chanteloup, Crevin, Le Sel-de-Bretagne, Le Petit-Fougeray).

La comparaison entre 2008 et 2013 met en évidence des tendances différentes. Seules Chanteloup, Le Sel-de-Bretagne et Teillay ont connu une progression du nombre de personnes par ménage. Un phénomène de desserrement<sup>12</sup> a au contraire été visible à Bain-de-Bretagne et à Crevin, ainsi que dans certaines communes rurales (La Noë-Blanche, Pancé, Pléchâtel et La Couyère).

Il peut traduire un vieillissement de la population résidente ou, dans le cas des pôles, une hausse des familles monoparentales, de jeunes quittant le domicile ou de ménages en séparation.

<sup>12</sup> Diminution de la taille moyenne des ménages.

<sup>13</sup> Logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.

Dans ces communes, la progression des résidences principales<sup>13</sup> a été plus importante que celle de la population. Elle a donc en partie servi à assurer le maintien de la population et dans une moindre mesure à accueillir de nouveaux habitants. A Bain-de-Bretagne en particulier, l'offre plus diversifiée en logements permet d'accueillir des petits ménages sans que cela ne se répercute sur la croissance de la population.

# 45,4 %

## DES MÉNAGES SONT DES FAMILLES

## Les actifs et leurs revenus

Parmi les 15 ans et plus, la part des retraités est la plus importante (24,7%), mais est inférieure à la moyenne départementale. Le profil des actifs ayant un emploi est proche de ceux du Pays de la Roche aux Fées : poids relatif important des agriculteurs exploitants (4,5% contre 2,3% en Ille et Vilaine), prédominance de la part des ouvriers (31,6% contre 22,4%), sous-représentation des cadres et professions intellectuelles supérieures (10,1% contre 17,2%). Il en résulte des niveaux de salaire moins élevés.

Les catégories socio-professionnelles les plus aisées sont surreprésentées dans le nord du territoire, à l'inverse des ouvriers, plus présents au sud.

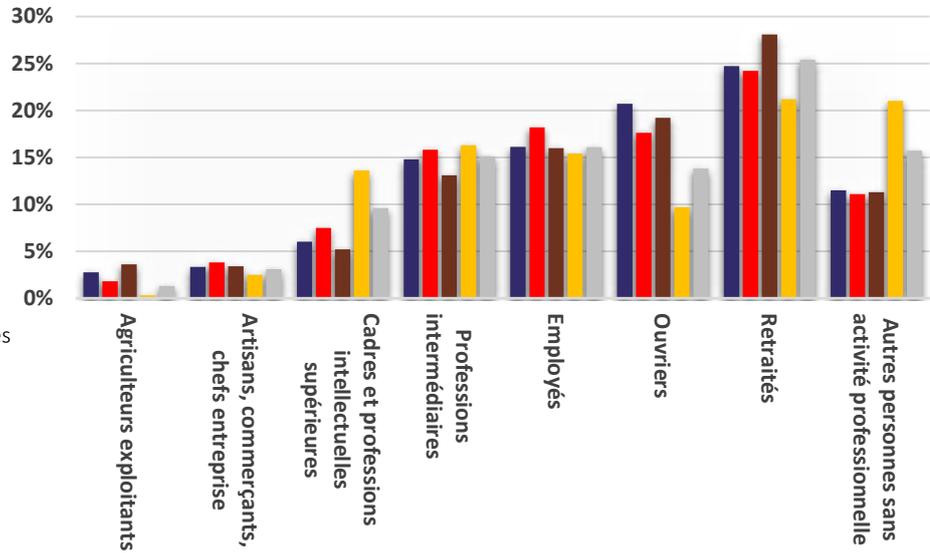
En 2013, le revenu par unité de consommation<sup>14</sup> annuel médian était de 19 857 € sur l'ex communauté de communes de Moyenne Vilaine et Semnon, et de 18 704 € sur le Pays de Grand-Fougeray. Tout comme celui de la CCPRF, ils sont inférieurs à celui du département (20 688 €). Le niveau de vie est inférieur à celui de Rennes

<sup>14</sup> L'unité de consommation permet d'attribuer un coefficient à chaque membre des ménages et de comparer les niveaux de vie de ménages de taille et de composition différentes.

### Répartition des plus de 15 ans par catégorie socio-professionnelle

Source : INSEE, RP 2013

- Bretagne porte de Loire Communauté
- Au Pays de la Roche aux Fées
- Vallons de Haute-Bretagne Communauté
- Rennes Métropole
- Ille-et-Vilaine

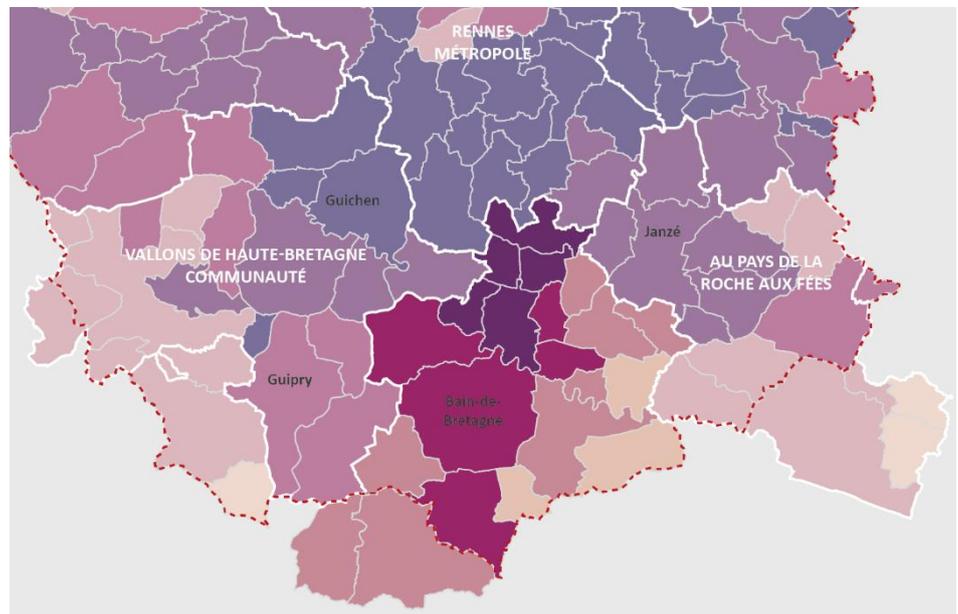


Métropole (21 774 €) ou de la CCVHB (20 501 €).

### Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2013

Source : INSEE, Filosofi 2013

- Plus de 21 870 €
- 20 184 – 21 868 €
- 19 140 – 20 184 €
- 18 028 – 19 140 €
- 10 021 – 18 029 €



## EN BREF

---

### CONSTATS

---

- **Une croissance très positive à partir des années 2000....**  
...A l'image des territoires de 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> couronnes de l'aire urbaine de Rennes  
...Profitant particulièrement aux communes du nord du territoire
- **De nombreuses familles**  
...Un solde naturel témoignant d'un développement endogène récent  
...Des ménages plus petits dans deux pôles (Bain-de-Bretagne et Grand-Fougeray) et dans les communes les plus rurales

### ENJEUX RETENUS

---

1. **Répartir l'accueil de nouvelles populations sur l'ensemble des communes du territoire en lien avec l'armature définie par le SCoT**
2. **Offrir à toutes les communes des perspectives de renouvellement de leur population**

# HABITAT ET LOGEMENT

## L'OFFRE RÉSIDENTIELLE

Le parc de logements est caractéristique d'un territoire rural. En 2015 selon Filocom<sup>15</sup> il était constitué :

- Principalement de résidences principales : 85,4% des logements, soit 12 666, sont occupés, que ce soit par des locataires du privé et du public ou leurs propriétaires.
- De logements vacants à hauteur de 8,9%.
- De résidences secondaires à hauteur de 5,6%.

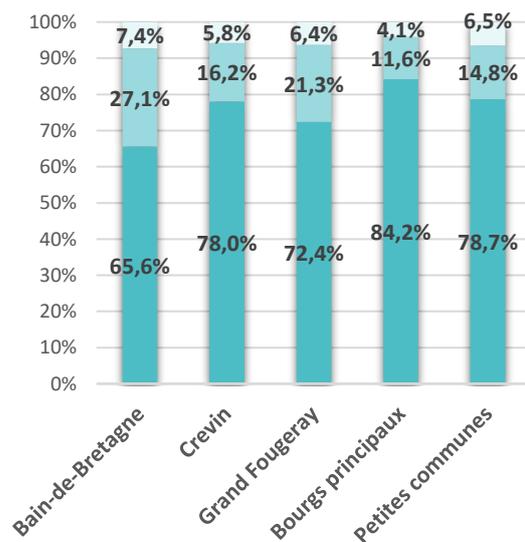
Statuts d'occupation des résidences principales en 2015  
Source : Filocom

- Propriétaires occupants
- Locataires du parc privé
- Locataires du parc social

## Une majorité de propriétaires occupants

L'initiative des particuliers est un levier décisif pour la conduite des politiques de l'habitat sur l'intercommunalité, notamment en matière de réhabilitation. En 2013, 76 % des ménages sont propriétaires de leur logement, contre 60 % au niveau du département. Les copropriétés sont présentes de manière exceptionnelle (à Bain-de-Bretagne, Crevin, Poligné, et Lalleu).

Les trois pôles sont le lieu privilégié pour l'accueil des ménages qui ne sont pas candidats à l'accession. Ils sont les lieux privilégiés pour la réalisation du parcours résidentiel sur le territoire. Les statuts d'occupation sont plus diversifiés à Bain-de-Bretagne, où 65,6% « seulement » des habitants sont propriétaires de leur



<sup>15</sup> Fichier des Logements par Communes constitué par la DGFIP (Direction Générale des finances publiques) pour les besoins du Ministère de l'Écologie, de l'Énergie et du développement durable.

Il est assemblé à partir du fichier de la Taxe d'Habitation auquel sont rapprochés le fichier foncier (des propriétés bâties), le fichier des propriétaires et le fichier de l'Impôt sur les Revenus des Personnes Physiques (IRPP).

logement et 34,4% locataires. Dans les pôles secondaires, identifiés eux aussi par le SCoT comme devant proposer une offre en logements plus diversifiée, l'offre locative est relativement bien représentée comparée au reste du territoire (27,6% des résidences principales à Grand-Fougeray, 22% à Crevin).

Ailleurs, que ce soit dans les principaux bourgs ou dans les communes rurales, les propriétaires occupants représentent plus de 80% des ménages, à quelques exceptions près. La part du locatif à Saint-Sulpice-des-Landes est la même qu'à Bain-de-Bretagne, autant grâce au parc social qu'au parc privé. A Poligné et La Dominelais, elle est de plus de 25%.

Les communes où les propriétaires sont les plus nombreux sont des communes du nord du territoire, plus périurbaines, où l'accession à la propriété a porté la croissance démographique (86% des ménages à Pléchâtel et Le Petit-Fougeray).

### Un modèle prédominant : la maison individuelle

Elle représente 90% du parc de logements, contre 60% au niveau du département. Sa part parmi les résidences principales est légèrement plus importante.

Il existe sur ce point un vrai contraste entre les trois pôles et le reste du territoire. Près

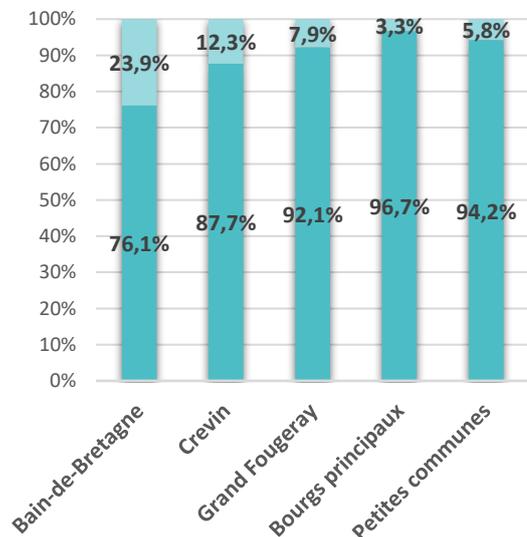
de 58% des appartements sont localisés à Bain-de-Bretagne. Au nombre de 848 en 2015 (813 en 2013), ils représentent 23,9% du parc communal. Viennent ensuite Crevin (124 appartements, 12,3% du parc) et Grand-Fougeray (95 appartements, 7,9% du parc). Les deux communes accueillent respectivement 8,4% et 6,5% de l'offre en collectif du territoire. Relativement à la taille de son parc, l'offre de la commune de Grand-Fougeray est moins diversifiée, en raison du caractère moins « périurbain » de la commune.

En dehors des pôles, la typologie des logements est peu diversifiée, à l'exception de Poligné et Saint-Sulpice-des-Landes, où les appartements représentent 11% du parc. Ailleurs ce taux est inférieur à 8,5%.

Bien que les logements soient globalement plus grands qu'à l'échelle du département, ce sont les logements de taille moyenne qui prédominent. La part des T3-T4 atteint 40%, quand celle des grands logements (T5 et plus) est de 38% et celle des petits logements (T1 et T2) est de 22%.

Typologie des logements en 2015  
Source : filocom

- Maisons
- Appartements



## LE PARC LOCATIF PRIVÉ

### Premier facteur de diversification de l'offre résidentielle

Le parc locatif privé est bien représenté, et ce sur l'ensemble du territoire. En 2015, il représente 17,7% des résidences principales. Sa présence est beaucoup plus significative que l'offre locative sociale, qui ne représente que 3,7% des résidences principales. Il est la première alternative à l'accession à la propriété.

En termes de statut d'occupation aussi, les trois pôles sont plus diversifiés. Plus du tiers des locataires du territoire vivent à Bain-de-Bretagne. Le parc locatif privé représente 27% des résidences principales. Sa part parmi les résidences principales est de 16,2% à Crevin et de 21,3% à Grand-Fougeray.

Ailleurs, au minimum un habitant sur dix vit dans le parc locatif privé. Dans certaines communes rurales, plus de 15% des résidences principales appartiennent à des bailleurs privés. C'est le cas de Poligné, La Dominelais et, dans une moindre mesure, à Sainte-Anne-sur-Vilaine et La Couyère.

### Un parc propice à la mobilité des ménages

La part des maisons est moindre dans le parc locatif privé, où elles représentent 70% des logements. A Bain-de-Bretagne, un logement sur deux loué dans le parc privé est un appartement (soient 379 logements). A Crevin et Grand-Fougeray, c'est près d'un logement sur 20 (soient 36 et 45 logements). En dehors des pôles, seuls 147 locataires du privé vivent en appartement.

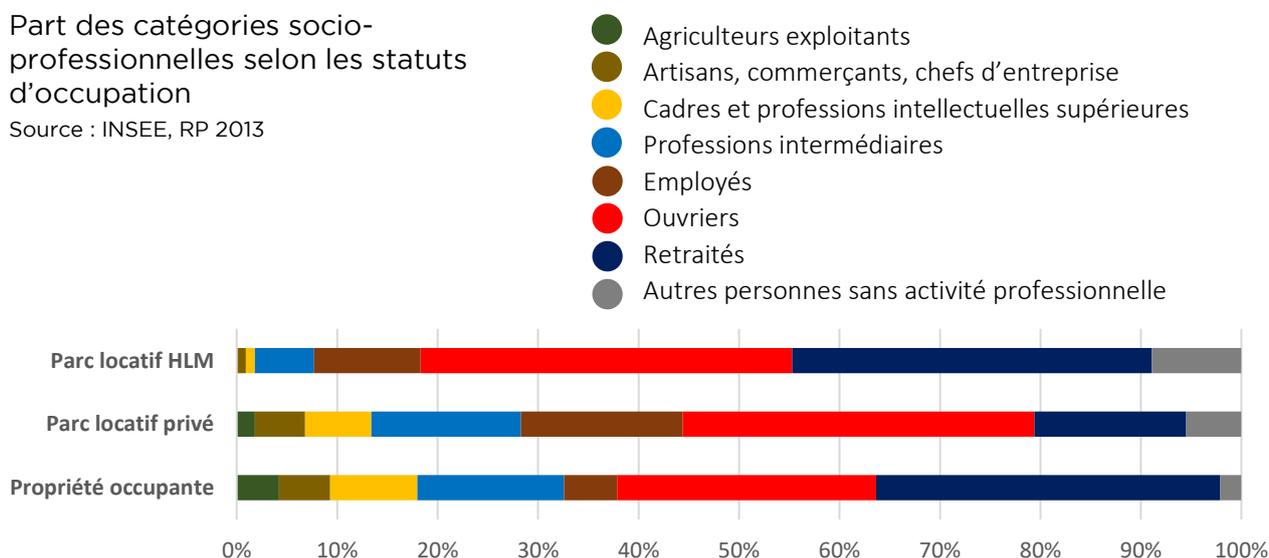
Il en découle que les logements y sont légèrement plus petits. Les logements de taille moyenne (T3 et T4) sont davantage présents (51%). En parallèle les grands logements (T5 et T6) sont moins nombreux (27%).

Le parc locatif privé sert de transition dans le parcours résidentiel des ménages (jeunes décohabitants avec une projection d'achat, ménages issus de séparation, jeunes en mobilité professionnelle etc.). Il est en mesure de répondre à des besoins d'installation rapide sur le territoire comparativement au parc HLM, pour lequel les délais d'attente sont longs. Près des trois quarts des locataires ont emménagé moins de cinq ans auparavant (contre le tiers seulement dans le parc HLM).

Certaines catégories socioprofessionnelles sont surreprésentées parmi les locataires du

### Part des catégories socio-professionnelles selon les statuts d'occupation

Source : INSEE, RP 2013



privé, comparés aux propriétaires occupants leur logement : 35% sont des employés ; 16,1% sont des ouvriers ; 5,5% sont des personnes sans activité professionnelle.

Peu de données existent quant au niveau des loyers pratiqués sur la CCBPLC, l'Observatoire Local des Loyers de l'Adil 35 n'est conduit qu'à l'échelle de Rennes Métropole.

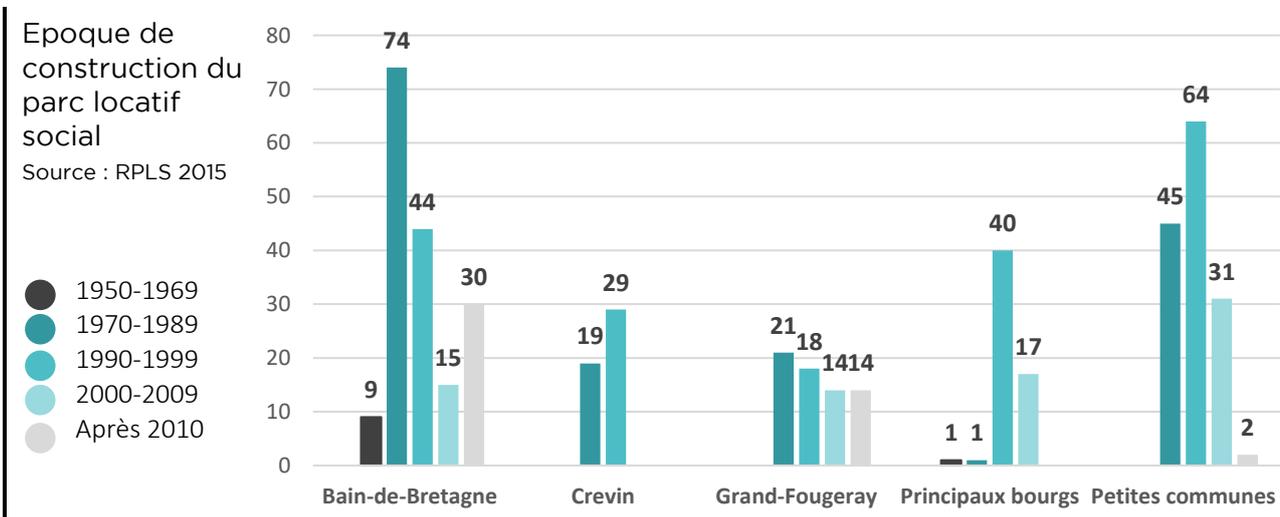
## LE PARC LOCATIF SOCIAL

### Un regain dans la production

Le parc locatif social est très peu présent sur le territoire. Avec 3,7% de ses résidences principales occupées en tant que logements sociaux, elle est moins pourvue que les territoires voisins. Ce chiffre y varie de 4,8% (Pays des Vallons de Haute Bretagne) à 6,2% (Pays de Redon). Dans les trois pôles, l'offre représente à peine 5% des résidences principales.

Le parc est relativement ancien. La production de logements sociaux a été plus soutenue dans la décennie 1990, où près de 200 logements sociaux ont été produits, soit 40% du parc actuel. Seul 16% du parc (77 logements) datent des années 2000. Il en résulte des logements majoritairement classés E dans leur diagnostic de performances énergétiques (58%), correspondant à une consommation relativement importante. Les logements de classe F, les plus énergivores, représentent 6% du parc. Les bailleurs sociaux mènent une politique de vente des logements de plus de 10 ans de leur patrimoine, ce qui tend à diminuer l'offre sociale disponible.

La production de logements sociaux a repris sur la période récente, sous l'effet d'opérations intégrées au fur et à mesure



dans des opérations d'ensemble. Depuis 2010, 147 logements ont été financés sur l'ex CCMVS<sup>16</sup>. 59% d'entre eux étaient localisés à Bain-de-Bretagne et 20% à Crevin. Le reste a été produit à Pléchâtel et dans des communes plus rurales, Le Sel-de-Bretagne et Saulnières.

## Une logique de pôle

Ce sont les pôles qui concentrent les projets des bailleurs. Le parc est localisé à hauteur de 35% à Bain-de-Bretagne (39% à Guichen au niveau des Vallons de Haute-Bretagne) ; de 13,7% à Grand-Fougeray et de 9,8% à Crevin.

Dans certains des autres bourgs toutefois, la part des logements sociaux est supérieure à

la moyenne intercommunale : à St-Sulpice-des-Landes (12% de son parc soit 42 logements), Le Sel-de-Bretagne (4,5% soit 16 logements), Pancé et Teillay (21 et 18 logements).

Dans les autres communes rurales, l'offre en logements sociaux est faible. Certaines communes font état d'une réticence de la part des bailleurs, en raison de l'équilibre difficile des opérations sur des communes moins « porteuses » et de l'absence de demande recensée. Il n'existe à l'heure actuelle pas d'outils leur permettant de négocier (servitude de mixité sociale, de mécanisme de solidarité intercommunal, etc.).

## Le parc locatif social

Source : filocom 2013, RPLS 2015, communes, CCBPLC

	Résidences principales en 2013	Logements bailleurs HLM en 2015	Logements Communes	Total logements à vocation sociale	Part des logements à vocation sociale	Logements financés depuis 2010	Projets
Bain-de-Bretagne	3 086	172	1	173	5,6%	87	nc
Crevin	965	48	0	48	5,0%	30	11
Grand-Fougeray	974	67	nc	67	6,9%	nc	nc
La Bosse-de-Bretagne	275	4	5	9	3,3%	–	–
Chanteloup	645	19	0	19	2,9%	–	8
La Couyère	206	4	6	10	4,9%	–	–
Ercé-en-Lamée	668	7	9	16	2,4%	–	–
Lalleu	228	5	nc	5	2,2%	–	–
La Noë-Blanche	412	10	4	14	3,4%	–	nc
Pancé	475	21	2	23	4,8%	–	6
Le Petit-Fougeray	305	5	6	11	3,6%	–	–
Pléchâtel	1 042	16	nc	16	1,5%	19	nc
Poligné	459	0	nc	0	0,0%	–	7
Saulnières	283	9	7	16	5,7%	8	5
Le Sel-de-Bretagne	356	19	4	23	6,5%	3	5
Teillay	467	19	14	33	7,1%	–	–
Tresboeuf	479	17	5	22	4,6%	–	6
La Dominelais	542	15	26	41	7,6%	nc	–
Sainte-Anne-sur-Vilaine	452	15	1	16	3,5%	nc	10
Saint-Sulpice-des-Landes	347	16	7	23	6,6%	nc	11
<b>total CCBPLC</b>	<b>12 666</b>	<b>488</b>	<b>97</b>	<b>585</b>	<b>4,6%</b>	<b>147</b>	<b>69</b>

<sup>16</sup> Données manquantes sur l'ex CCPGF

## Un manque de fluidité dans la réponse à la demande locative sociale

En 2015 la Communautés de communes disposait de 488 logements locatifs sociaux. S'ajoutent aux parcs des différents bailleurs présents sur le territoire (Neotoa, Espacil, Aiguillon Construction, etc.) une centaine de logements communaux, loués à des loyers modérés, qui participent à l'offre sociale du territoire.

Le rapport entre demandes et attributions révèle une demande locative sociale relativement tendue.

Durant l'année 2015, 231 demandes de logements locatifs sociaux ont été enregistrées sur la Communauté de communes : 48 par des ménages logeant déjà dans le parc social et 183 par ménages cherchant à quitter le parc privé. Près des deux tiers des demandes portaient sur Bain-de-Bretagne ; 10% sur Pléchéâtel.

Les deux pôles secondaires ont fait l'objet de peu de demandes. Ailleurs sur le territoire, ces dernières ont quasiment uniquement porté sur trois communes : Pancé, Tresboeuf et Le Sel-de-Bretagne, qui n'ont enregistré pas plus de 5-6 demandes.

Dans le même temps, 60 logements ont été attribués, en réponse à des demandes ayant parfois été effectuées l'année précédente. Ainsi, en moyenne, 3,8 demandes donnent lieu à une attribution. La tension dans le parc est perçue par les bailleurs à partir de 3

demandes pour une attribution. Ce chiffre est de 2,5 en Ille-et-Vilaine.

A Bain-de-Bretagne, plus de 18 demandes ont donné lieu à une attribution, ce qui peut révéler des besoins de proximité des services et des équipements, mais aussi un potentiel manque d'information des demandeurs sur l'offre disponible dans les autres communes et une focalisation de la demande là où se concentre l'offre.

## Un manque de petits logements

Les 101 appartements représentent seulement un logement sur cinq, le reste étant des maisons individuelles<sup>17</sup>. La comparaison du profil des demandeurs avec la taille des logements permet d'évaluer l'adaptation de l'offre. En 2015, les candidats à un logement dans le parc social de la CCBPLC sont pour moitié des ménages unipersonnelles. Pour 5 demandes de leur part, une seule a abouti à une attribution. La demande porte pour moitié sur des petits logements, alors que les T1 et T2 ne représentent que 25% du parc.

**3,8 DEMANDES  
DE LOGEMENT SOCIAL SONT EFFECTUÉES  
QUAND 1 LOGEMENT EST ATTRIBUÉ**

### Demandes et attributions en 2015

Source : Fichier de la demande locative sociale

	Demandes internes	Demandes externes	Total	Part CCBPLC	Demandes internes satisfaites	Demandes externes satisfaites	Total	Part CCBPLC
Bain-de-Bretagne	29	120	149	64,5%	1	7	8	13,3%
Crevin	3	8	11	4,8%	2	5	7	11,7%
Grand-Fougeray	0	8	8	3,5%	3	6	9	15,0%
Principaux bourgs	10	23	33	14,3%	3	10	13	21,7%
Petites communes	6	24	30	13,0%	3	20	23	38,3%
<b>Total CC BPLC</b>	<b>48</b>	<b>183</b>	<b>231</b>	<b>100%</b>	<b>12</b>	<b>48</b>	<b>60</b>	<b>100%</b>

<sup>17</sup> RPLS 2015, Dreal Bretagne d'après SoeS

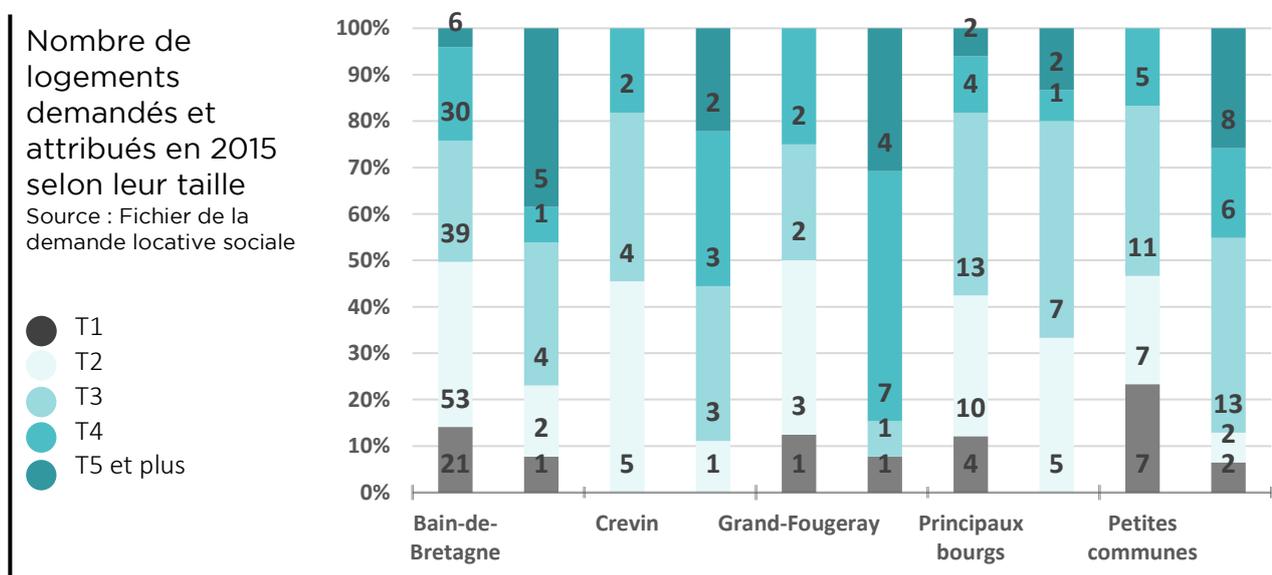
Le reste de la demande porte principalement sur des logements moyens (T3, T4), qui représentent 75% du parc. 43% des demandes sont portées par des ménages de 2 à 4 personnes. Là, la réponse à la demande est relativement fluide : 2,9 demandes de leur part ont donné lieu à une attribution. Quant aux grands logements (T5 et plus), ils représentent une part infime de l'offre et de la demande.

parc sont les ménages sans activité professionnelle, les retraités et, dans une moindre mesure, les ouvriers.

### Une réponse aux besoins des populations les plus modestes et des personnes âgées

Les quatre motifs à l'origine d'une demande les plus fréquents sont : un logement trop cher, un divorce ou une séparation, un logement trop petit, l'absence de logement propre. Pour autant, le parc locatif social de la CCBPLC ne joue pas qu'un rôle de transition dans le parc résidentiel comme le parc privé. En 2015, 68% des locataires occupaient leur logement depuis plus de 5 ans.

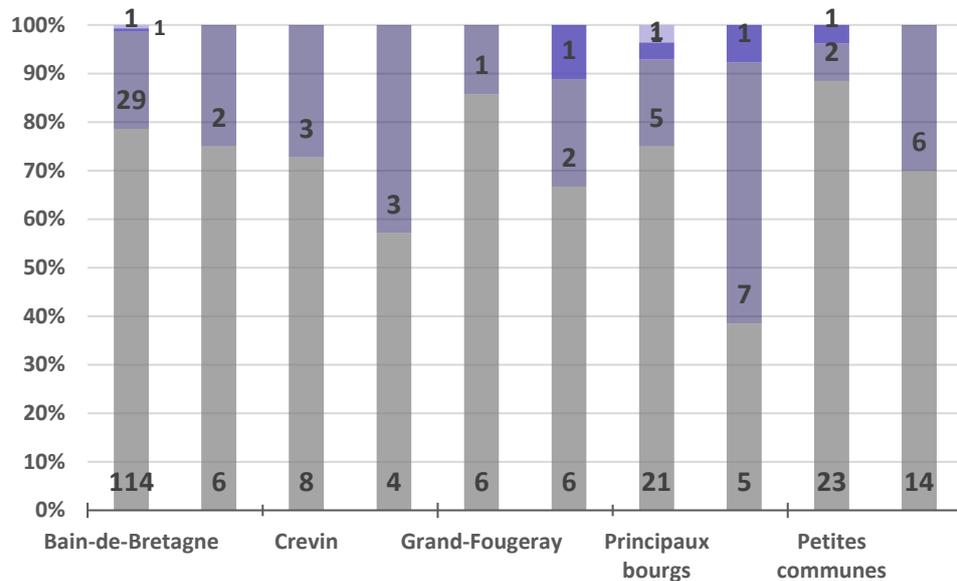
Il accueille les populations les plus modestes et répond également aux besoins des personnes âgées et des plus jeunes. La plupart des demandeurs ont entre 30 et 60 ans. Mais les jeunes (15-29 ans) représentent près d'un demandeur sur 5. Il en est de même des personnes âgées (60 ans et plus). Les catégories socioprofessionnelles surreprésentées par rapport au restant du



### Types de logements attribués et revenus des ménages demandeurs en 2015

Source : Fichier de la demande locative sociale

- < PLAI
- < PLUS
- < PLS
- > PLS



## Une offre qui se diversifie

En 2015, l'offre était largement dominée par les logements de type PLA ou PLUS, là où l'offre en PLA-I ne représente que 1% du parc (5 logements). Trois quart (74,5%) des demandeurs ont des revenus inférieurs aux plafonds d'accès au PLA-I, contre 69,4% au niveau du département. 63,3% des attributions concernent des ménages avec ce type de ressources.

Au moins 24 sur les 147 logements financés depuis 2010 toutefois l'ont été en PLA-I<sup>18</sup>. Il existe d'ores-et-déjà plusieurs projets identifiés sur le territoire, que ce soit en maisons individuelles mitoyennes ou en habitat regroupé.

# 74%

## DES DEMANDEURS ÉLIGIBLES AUX LOGEMENTS PLA-I

## LES DIFFÉRENTS TYPES DE LOGEMENTS SOCIAUX

- **PLAI** : Prêt Locatif Aidé d'Intégration. Ce sont les logements réservés aux personnes en situation de grande précarité. Plafond de ressource une personne seule en 2017 : 11 067 €.
- **PLUS** : Prêt Locatif à Usage Social. Ce sont les logements sociaux traditionnels. Plafond de ressource une personne seule en 2017 : 20 123 €.
- **PLS** : Prêt Locatif Social. Ce sont les logements attribués aux familles dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir accéder aux logements sociaux ordinaires, mais trop bas pour le parc privé. Plafond de ressource une personne seule en 2017 : 26 160 €.
- **PLI** : Prêt Locatif Intermédiaire. Plafond de ressource une personne seule en 2017 : 28 172 €.

<sup>18</sup> Source : Bretagne porte de Loire Communauté

## LE PARC ANCIEN

### Un parc de logements relativement récent...

La question sous-jacente à la présence d'un parc ancien est celle de l'amélioration de leur performance énergétique. En Bretagne, le bâtiment participe à hauteur de 45% des consommations d'énergie et émet 37% des émissions de CO<sub>2</sub>.

Pour appréhender au mieux cet enjeu, il faut se référer à deux périodes de construction : avant et après 1975, année qui correspond à l'arrivée des premières normes énergétiques. Elles ont rendu possible la production de bâtiments plus économes en énergie. De plus les logements anciens sont parfois inadaptés aux usages actuels : absence de places de stationnement, petits séjours, etc.

L'ancienneté du parc de logements de Bretagne porte de Loire Communauté est similaire à celle des territoires voisins (Pays de la Roche aux Fées et Vallons de Haute-Bretagne). Il se différencie sur plusieurs points à celui du département. Le parc d'après-guerre (logements achevés entre 1946 et 1990) y est moins présent. Les logements construits dans les années 1990-2000, qui nécessitent une faible intervention en matière d'amélioration de l'habitat, sont surreprésentés.

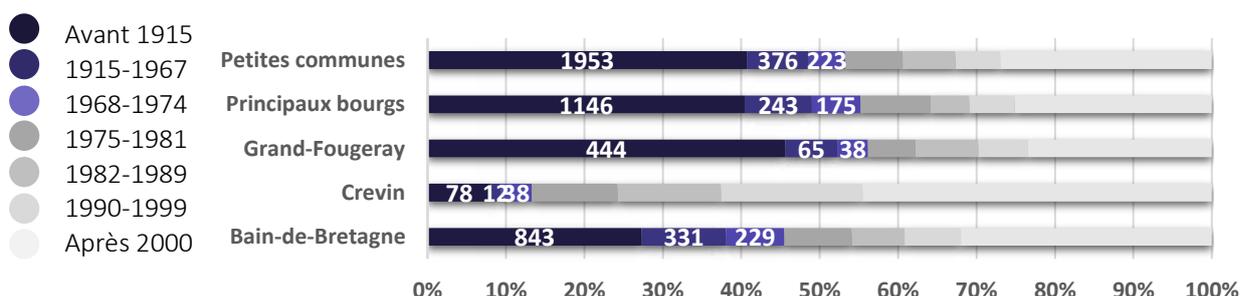
### ...mais une forte proportion de logements antérieurs à 1919

La spécificité du parc réside dans le nombre important de logements très anciens (construits avant 1919). Ils représentent 23,5% du parc, contre seulement 13,7% en Ile-et-Vilaine (26,5% dans la CCPRF et 17,9% dans la CCVHB). Ils sont à cibler en matière de travaux de rénovation et d'amélioration des performances énergétiques.

Ce parc est proportionnellement bien plus présent dans les communes rurales ayant connu une faible évolution de leur parc : plus d'une résidence principale sur deux à La Couyère et Lalleu, mais aussi dans les bourgs d'Ercé-en-Lamée et de Tresboeuf. Sa présence chute dans les communes plus « périurbaines » : 8% à Crevin.

Nombre de résidences principales selon leur période de construction en 2015

Source : filocom



## Un potentiel de rénovation chez les propriétaires occupants

D'après les données Filocom, le parc de logements habités ayant un classement cadastral<sup>19</sup> médiocre ou très médiocre, ce qui un signe de parc dégradé, est de 4,3% (soit 540 logements). Cependant, une grande partie des ménages (40,7%) vivent dans des logements dont le classement cadastral est « ordinaire », révélateur d'une qualité de construction courante. La part des logements inconfortables<sup>20</sup> est élevée dans certaines communes. Ils représentent près

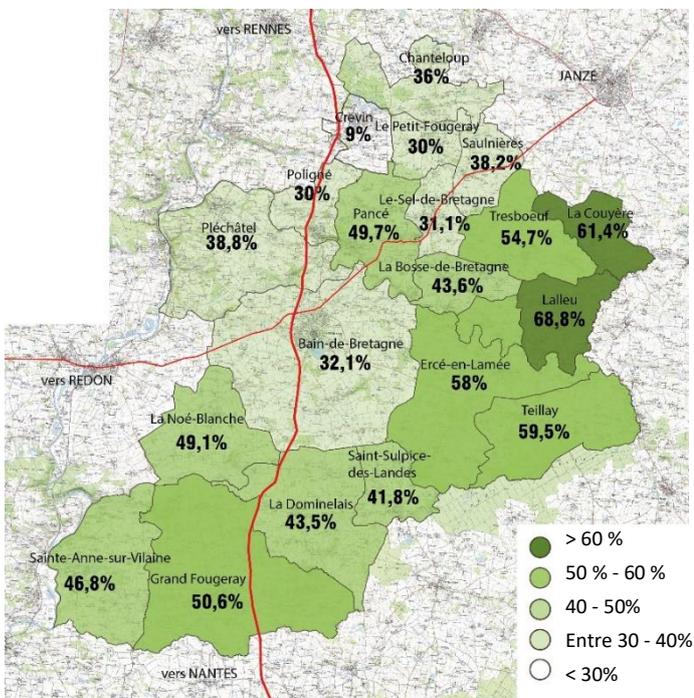
d'une résidence principale sur dix dans les communes rurales de l'est du territoire.

Se pencher sur les revenus des propriétaires permet de connaître le champ d'action potentiel de l'ANAH<sup>21</sup> sur le territoire. 3765 ménages propriétaires de leur logement (soit 30%) ont des ressources qui leur permettraient d'être éligibles à des aides dans le cadre de travaux d'amélioration de leur logement. Les deux tiers d'entre eux pourraient être ciblés comme prioritaires.

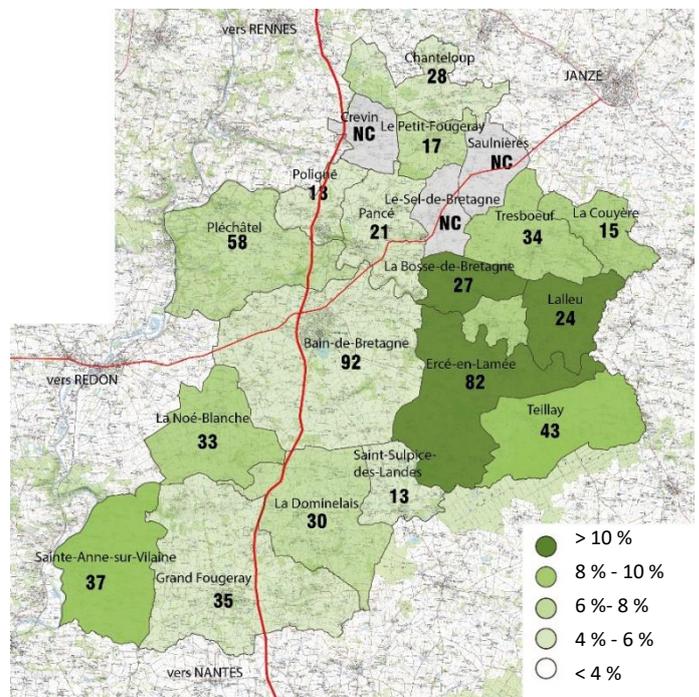
# 30%

## DES MÉNAGES PROPRIÉTAIRES ONT DES RESSOURCES INFÉRIEURES AUX PLAFONDS DE L'ANAH

Part des logements construits avant 1949  
Source : INSEE, RP 2013



Part des logements inconfortables en 2013  
Source : INSEE, RP 2013



<sup>19</sup> Classification des logements en 8 catégories établie par la DGFIP.

<sup>20</sup> Cumulant plusieurs défauts majeurs (mauvaise isolation, humidité, etc.) ou surpeuplés.

<sup>21</sup> Etablissement public dont la mission est d'améliorer le parc de logements privés existants. Elle accorde des aides financières sous conditions à des propriétaires en difficulté.

## Les logements vacants et les résidences secondaires

Les 720 résidences secondaires représentaient 5,1% du parc de logements en 2013. Ce taux, bien que plus important que celui de la CCPRF, est légèrement inférieur à celui du département et de la CCVHB. Il existe de fortes disparités entre les communes sur ce plan. Les résidences secondaires représentent plus d'un logement sur dix à Ercé-en-Lamée et Ste-Anne-sur-Vilaine, tandis que dans les communes les plus attractives sur le plan résidentiel, ce taux ne dépasse pas les 3%.

En 2013, l'INSEE comptabilisait 1279 logements vacants sur la CCBPLC, soit 9,1% du parc de logements. Ce taux est légèrement supérieur à celui des territoires voisins, la CCVHB et la CCPRF. La part des logements vacants augmente avec l'éloignement à la métropole rennaise. Elle dépasse les 11% dans les communes situées les plus au sud, tandis qu'elle est raisonnable dans les communes du nord du territoire. Le marché de l'occasion y représente une possibilité d'emménagement rapide à proximité du lieu de travail.

L'évolution constatée de la vacance entre 2008 et 2013 (+270 logements vacants)

s'explique en partie par les mouvements du marché. Selon les professionnels de l'immobilier, les prix de vente ont décroché de la réalité du marché suite à la crise, entraînant des délais de vente plus longs. De plus en plus de propriétaires acceptent d'abaisser leurs prix, ce qui relance le marché de l'ancien et tend à sortir des logements de la vacance.

Les données « Filocom » permettent de distinguer la vacance conjoncturelle de la vacance de longue durée. En 2015, 556 logements, soit près de 42%, sont vacants depuis plus de trois ans. Il peut s'agir de logements non mobilisables (situations bloquées en situation de succession, personnes âgées ayant quitté leur logement ne souhaitant pas vendre, etc.) ou inadaptés aux besoins des candidats à l'accession (maisons de centre-bourg, bâti obsolète, logements mal agencés, trop grands terrains...).

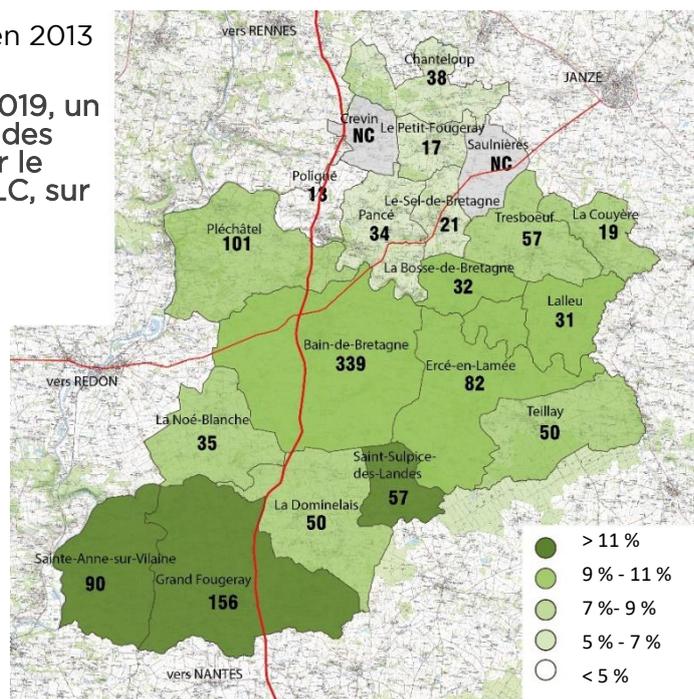
Ce taux varie de 27% à 56% selon les communes, la vacance structurelle touchant particulièrement le parc de communes rurales. Un repérage à la parcelle est en cours à Bain-de-Bretagne. La résorption de cette vacance structurelle passe par une intervention lourde sur le bâti.

Part des logements vacants en 2013  
 Source : INSEE, RP 2013

A noter qu'au 1<sup>er</sup> semestre 2019, un travail de spatialisation fine des phénomènes de vacance sur le territoire a été initié par BPLC, sur la base des données DGFIP.

### LA « VACANCE »

Il est admis qu'un taux de vacance « raisonnable » se situe autour de 6 à 7%, seuil nécessaire à la rotation et à l'entretien du parc. En deçà, il signale une tension forte sur le marché du logement. Au-delà, il peut traduire une surabondance, parfois temporaire, de l'offre par rapport à la demande.



## LES BESOINS SPÉCIFIQUES

### Les personnes âgées ou en situation de handicap

#### Une augmentation des besoins à prévoir

L'indice de vieillissement du Pays des Vallons de Vilaine est l'un des plus faibles d'Ille-et-Vilaine (46 contre 60 au niveau du département). Il en est de même de la part des plus de 75 ans dans la population totale, qui est de 7,6% en 2013 (9,8% dans la CCPRF et 7,1% dans la CCVHB).

Toutefois, cette part a légèrement progressé entre 2008 et 2013, avec une augmentation de 194 personnes des effectifs de cette classe d'âge. Le nombre de personnes âgées dépendantes a progressé de plus de 25% entre 2010 et 2020, phénomène qui se poursuivra dans les années à venir selon l'INSEE.

Le schéma départemental des personnes âgées et des personnes en situation de handicap 2015-2019 encourage les collectivités à « poursuivre le développement d'une offre diversifiée, de qualité, et financièrement accessible favorisant le parcours des personnes ». Le territoire propose plusieurs réponses face à la perte d'autonomie, graduées entre le

soutien à domicile et l'accueil en structures d'hébergement.

Le Centre local d'information et de coordination (CLIC) qui couvre le territoire de l'ex CCMVS et le CLIC de Redon sur l'ex CCPGF sont les acteurs clés pour relayer les politiques de l'habitat auprès des personnes âgées.

#### Les aides à domicile

Le souhait des personnes âgées de vivre le plus longtemps possible dans leur logement peut être concrétisé sur le territoire grâce à des services tels que le portage de repas ou les aides à domicile. Trois structures d'Aide à Domicile en Milieu Rural (ADMR) interviennent sur le territoire : celles de Bain-de-Bretagne, du Sel-de-Bretagne, et de Guipry-Messac pour les communes au sud, ainsi que des Services de Soins Infirmiers à Domicile (SSIAD).

En vue de répondre aux besoins des personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer, la Communauté de communes et l'ADMR de Bain-de-Bretagne ont expérimenté une solution innovante à l'échelle du département. Le transport à la demande (« TAD ») communautaire permet leur prise en charge de leur domicile aux centres d'accueil de jour.

Les structures d'accueil des personnes âgées

	Type de structure	Nom	Places en hébergement permanent	Places en hébergement temporaire
Bain-de-Bretagne	EHPAD	St-Thomas de Villeneuve	168 (et 11 en unité Alzheimer)	4
Grand-Fougeray	EHPAD	Centre hospitalier de Grand-Fougeray	92	3
Le Sel-de-Bretagne	EHPAD	La Fleur de Sel	80 (et 20 en unité Alzheimer)	1
Pléchâtel	EHPAD	Résidence Père Brottier	80 (28 en unité Alzheimer)	–
Bain-de-Bretagne	Accueil de jour Alzheimer ADMR	Aux couleurs du temps	–	moins de 25 places
<b>total CCBPLC à destination des personnes âgées</b>			<b>427</b>	

### L'adaptation des logements

L'ANAH propose des aides spécifiques pour l'adaptation du parc privé en prévention du vieillissement ou de la perte d'autonomie. En 2015, elles ont permis l'adaptation de 9 logements (soit 16% des logements réhabilités) occupés par des propriétaires occupants âgés ayant des revenus modestes.

### L'accueil familial

L'accueil par des particuliers à titre onéreux de personnes âgées ou en situation de handicap constitue est présente dans plusieurs communes.

### L'habitat regroupé

Cette formule propose des logements locatifs, un espace commun partagé et une offre de services spécifiques qui aident les occupants à vivre de façon autonome dans leur logement. Soutenus par le Département, deux projets de ce type ont été retenus dans le cadre de l'appel à candidatures de 2012 :

- 6 logements réalisés à Bain-de-Bretagne, avec pour opérateur Espacil Habitat et pour gestionnaire l'association notre Avenir ;

- 5 logements qui devraient voir le jour à court terme à Saint-Sulpice-des-Landes avec Néotoa et l'association Vivre autrement.

### L'habitat adapté

L'EHPAD de Grand-Fougeray dispose de 20 logements. Des réflexions, à des stades plus ou moins avancés, sont en cours dans plusieurs communes (Crevin, Chanteloup, Sainte-Anne-sur-Vilaine et Tresboeuf) sur la création de logements adaptés intégrés à des opérations d'ensemble en centre-bourg, à proximité des équipements, services et dessertes du TAD. Cette offre représente une réponse à la problématique de l'isolement des personnes âgées en milieu rural et de départ contraint vers d'autres communes.

### Les EHPAD

Bretagne porte de Loire Communauté compte quatre Etablissements d'Hébergements des Personnes Agées dépendantes (EHPAD), d'une capacité totale de 427 places (287 sur la CC des Vallons de Haute-Bretagne et 469 sur la CC du Pays de la Roche aux Fées). Cette offre s'adresse à des personnes qui choisissent de vivre en collectivité pour des raisons de sécurité, de solitude ou dont le maintien à

### Les structures d'accueil des personnes en situation de handicap

	Type de structure	Nom	Places en internat ou famille d'accueil	Places en semi-internat
Bain-de-Bretagne	IME	Les Jonquilles	34	52
Poligné	IME	La Maison des enfants du Pays	13	5
<b>total CCBPLC à destination des enfants ou adolescents en situation de handicap</b>			<b>101</b>	<b>57</b>
	Type de structure	Nom	Places en hébergement permanent	Places en hébergement de jour
Pléchâtel	Foyer de vie	Hôpital St-Thomas-de Villeneuve	49	–
Saint-Sulpice-des-Landes	Foyer de vie	Jacques Michelez	24	5
Bain-de-Bretagne	CAT	Notre Avenir / Les Courbetières	28	6
<b>total CCBPLC à destination des adultes en situation de handicap</b>			<b>101</b>	<b>11</b>

domicile s'avère impossible. Fin 2014 sur le Pays des Vallons de Vilaine, selon le schéma départemental en faveur de l'autonomie des personnes âgées et des personnes en situation de handicap, le ratio personnes inscrites par territoire de résidence / capacité d'hébergement permanent du territoire était de 92%.

### L'accueil des personnes handicapées

Il existe plusieurs établissements spécialisés sur le territoire. Le Centre d'Aide par le Travail (CAT) « Notre Avenir » à Bain-de-Bretagne propose plusieurs services destinés aux adultes en situation de handicap : Service d'Accompagnement à la Vie Sociale (SAVS) et Etablissement et Service d'Aide par le Travail (ESAT) : torréfaction de café et logistique, restauration, pépinière, espaces verts. Deux autres foyers de vie, localisés à Pléchâtel et Saint-Sulpice-des-Landes, s'adressent aux adultes handicapés qui n'ont pu être orientés vers le milieu du travail protégé.

L'Institut médico-éducatif (IME) « Les Jonquilles » dispense une éducation et un enseignement spécialisé aux enfants et adolescents handicapés atteints de déficience intellectuelle légère. L'IME « la Maison des enfants du Pays » à Poligné s'adresse plus particulièrement aux enfants atteints d'autisme.

### Les jeunes

Les jeunes de 15 à 29 ans représentent 14,4% de la population de la CCBPLC en 2008 (4551 personnes). Ce taux est équivalent à celui des territoires voisins et bien inférieur à celui de Rennes Métropole en raison de l'absence de population étudiante.

A noter le lancement début 2016 du projet « Jeunes en TTTrans » (transversalité, transitions, transformations) sur les territoires de l'ex CCMVS, de Morlaix Communauté et de Lorient, en réponse à l'appel à projet « Projets innovants en faveur de la jeunesse ». Porté par l'Ecole des Hautes Etudes en Santé Publique (EHESP), il vise à proposer des actions intersectorielles

à destination des 15-30 ans, en collaboration avec les acteurs privés et associatifs de la jeunesse. La problématique ciblée sur le territoire est celle du départ de la plupart des jeunes à l'issue de leurs études secondaires.

Le diagnostic<sup>22</sup> d'une étude spécifique menée en 2016 fait état d'une décohabitation tardive des 20-24 ans sur le territoire, signe de migrations pendulaires pour les études (proximité de Rennes, loyers élevés « à la ville »). 500 jeunes, soit 51% d'entre eux, résidaient encore au domicile de leurs parents en 2012 contre 28% en Ille-et-Vilaine et 43% en France métropolitaine.

Parmi les 20-24 ans vivant dans leur propre logement (273 ménages), 70% sont locataires dans le parc privé, à équivalence en maison ou en appartement. 490 jeunes de 20-24 ans avaient un logement indépendant sur l'ex CCMVS en 2012. Parmi eux, la majeure partie (70% contre 34% en Ille-et-Vilaine) sont en couple et 22% ont des enfants.

Cela correspond à des besoins classiques en petits logements liés à la décohabitation, mais aussi à l'installation en couple : T2 ; T3 et pas seulement des chambres ou des studios.

Parmi les ménages qui vivent dans un logement indépendant et dont la personne de référence a moins de 25 ans, notons que 3% résidaient en logement social à l'échelle de l'ex CCMVS, contre 6% en Ille-et-Vilaine.

Le taux d'emploi des 15-24 ans résidant sur l'ex CCMVS était de 38% contre 32% en Ille-et-Vilaine. 24% de ces 15-24 ans en emploi travaillent sur le territoire, contre 22% pour l'ensemble des actifs occupés du territoire.

**97%**

**C'EST LE TAUX D'OCCUPATION DE LA  
RÉSIDENCE HABITAT JEUNES**

<sup>22</sup> Les jeunes de 15-24 ans – Compas - juin 2016

Ouverte depuis juillet 2013, la résidence Habitat Jeunes « le Zéphir » de Bain-de-Bretagne est gérée par la Maison d'accueil du pays de Redon et vilaine (Mapar). Il s'agit d'un foyer jeunes travailleurs constitué de 10 logements T1bis. Une animatrice est garante de son bon fonctionnement. Il offre une possibilité d'accéder à un premier logement autonome pour les jeunes âgés de 18 à 30 ans, dans des conditions favorisant leur mobilité professionnelle.

En 2016, le taux d'occupation a été de 97%. 20 jeunes ont été accueillis et des demandeurs ont dû être mis sur liste d'attente. Peu de logements restent inhabités pendant une longue durée. Les résidents restent en moyenne entre un et deux ans. Il s'agit principalement d'hommes originaires du territoire en situation d'emploi souhaitant prendre leur indépendance ou rentrant en alternance ou en stage. Il représente une passerelle vers le logement autonome. La majorité travaille à Bain-de-Bretagne. Pour d'autres, la situation entre Rennes et Nantes facilite leurs trajets. L'objectif de la MAPAR est de maintenir le taux d'occupation en poursuivant la communication autour de la structure et maintenir la qualité globale de l'accueil.

Toutefois il a pu être constaté des besoins en hébergement de jeunes mineurs, qui ne peuvent être pris en charge par ce type de structures. Des solutions alternatives telles que l'hébergement chez des particuliers pourraient être étudiées. Créé en 2002, le Point Information Jeunesse (PIJ) est l'interlocuteur privilégié pour le relai de l'information à destination des jeunes présents sur le territoire.

### **Les personnes défavorisées**

Le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) définit pour la période 2017-2022 la politique départementale en faveur de l'accès et du maintien dans le logement des publics défavorisés, de l'hébergement et du logement accompagné en faveur des personnes sans abri, mal logées ou inaptes à occuper un logement autonome. Il se décline en trois axes : la garantie d'un parcours résidentiel par la mise en place

d'une offre et d'un accompagnement adapté ; le maintien dans le logement ; la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique.

L'ex CCMVS a choisi d'adhérer, fin 2015, à la proposition « 300 logements accompagnés en Ille-et-Vilaine » par l'Association départementale des organismes HLM (ADO). Ce projet vise à accompagner l'insertion des publics exclus dans leur parcours logement.

Selon l'Association pour l'Insertion Sociale (AIS35), une offre de type Maison relais, réservée aux personnes dont les ressources sont dans les plafonds PLAI, pourrait être bénéfique sur le territoire. Il s'agit de résidences sociales semi-collectives, qui permettent de loger des personnes en situation d'isolement ou d'exclusion qui ne peuvent plus se maintenir dans un logement ordinaire.

## **5**

### **PERSONNES DU SECTEUR DE BAIN-DE-BRETAGNE ONT CONTACTÉ LE 115 EN 17 MOIS**

#### **Les logements d'urgence**

La Communauté de communes dispose d'un centre d'accueil d'urgence (Gîte « Le Clos Loisel ») de deux logements à Bain-de-Bretagne. Il était initialement destiné à apporter des solutions immédiates et de courtes durées à des demandes urgentes. Il s'agissait d'offrir, sans conditions de ressources, des solutions de première nécessité à des personnes sans-abri ou brutalement confrontées à la perte d'un logement (face aux sinistres, face aux situations de rupture familiale : séparations, expulsions des jeunes...).

Cette offre ne permet pas de répondre à sa vocation initiale. La mise à disposition du logement prévue initialement était d'une durée maximale de 3 mois, l'objectif étant de rechercher une solution de relogement adaptée et durable dans les meilleurs délais.

La commune de Bain-de-Bretagne, gestionnaire (CCAS) d'un logement, fait état de durées d'occupation allant parfois jusqu'à 6 mois. A dire d'élus, les besoins en hébergement d'urgence ne peuvent pas toujours être satisfaits. Chaque commune y répond de manière ponctuelle.

L'autre logement est mobilisable par le 115. Entre janvier 2016 et mars 2017, le 115 a reçu 5 personnes appelant depuis le secteur de Bain de Bretagne. 3 étaient issues du territoire, dont deux jeunes (18 et 21 ans), qui étaient sans solution de mise à l'abri suite à une rupture amicale ou familiale, et pour lesquels la halte aux passants a pu répondre pour quelques nuits. Les deux autres n'étaient pas spécialement issus du territoire. Selon le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation d'Ille-et-Vilaine (SIAO 35), le territoire est peu touché par des phénomènes d'errance majeur.

### L'accueil des gens du voyage

Bretagne porte de Loire Communauté dispose d'un service dédié au suivi de l'accueil des gens du voyage. Il gère les arrivées et départs, l'information des familles sur les équipements et services.

L'aire d'accueil des gens du voyage de Bain-de-Bretagne, lieu-dit « Le Châtaigner », propose 24 places pour des caravanes, parallèlement aux 16 disponibles à Guichen. Inaugurée en décembre 2006, elle répond à l'obligation de s'en doter des communes de plus de 5000 habitants. L'équipement existant semble suffisant pour répondre à la demande. L'actualisation du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGV) est prévue pour 2018.

Par ailleurs, le SDAGV 2012-2017 invitait les communes concernées à réaliser un recensement des situations posant problème sur leur territoire et à étudier les hypothèses de régularisation permises par le PLU. Sa révision peut être l'occasion d'intégrer des terrains dans des zones constructibles ou sans sensibilité naturelle ou paysagère.

L'aire d'accueil des gens du voyage  
Photo : Jérémie Lusseau



## EN BREF

---

### CONSTATS

---

- **Une offre de logements tournée vers l’accession à la propriété**  
... plus diversifiée à Bain-de-Bretagne et Crevin  
...un parc locatif privé bien présent
- **Un parc relativement récent**  
...mais une part importante de logements très anciens au sud  
...des logements inconfortables peu nombreux
- **Un manque de fluidité de la réponse à la demande locative sociale**  
...une focalisation de la demande sur Bain-de-Bretagne avec un potentiel déficit de communication sur l’offre présente dans les autres communes  
...une part importante de personnes seules et à faibles ressources  
...un besoin en petits logements
- **Un besoin en logements temporaires pallié par le dispositif des logements accompagnés**

### ENJEUX RETENUS

---

1. **Encourager la rénovation du parc privé, en particulier énergétique**
2. **Développer l’offre locative sociale de manière privilégiée dans les pôles et au fur et à mesure de la réalisation des opérations d’ensemble**
3. **Développer l’offre à destination des personnes âgées**

# MARCHÉ DE L'HABITAT

## LES PARCOURS RÉSIDENTIELS

### Autant de locataires que de propriétaires parmi ceux qui ont emménagé récemment

Les statuts d'occupation en fonction de la date d'emménagement permettent de connaître le moteur des parcours résidentiels sur le territoire. En 2013, 29,1% des ménages, soit plus de 3 500 d'entre eux, avaient emménagés dans leur logement depuis moins de 5 ans. 49% d'entre eux sont devenus propriétaires de leur logement ; 44% locataires dans le parc privé ; et seulement 4% dans le parc social.

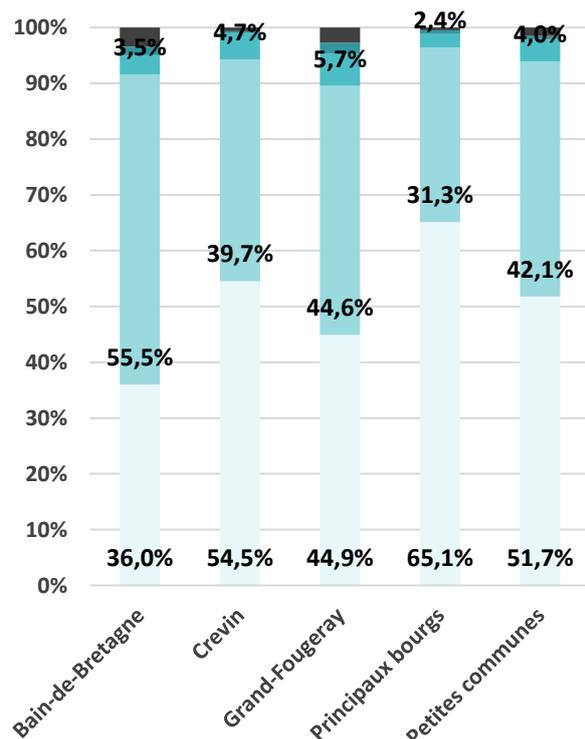
Concernant la typologie des logements, 83% d'entre eux se sont installés dans une maison. Ce sont dans les trois pôles que la demande en appartements trouve satisfaction : 38% des ménages trouvent dans leur logement depuis moins de cinq ans à Bain-de-Bretagne se sont installés dans un appartement ; 24% à Crevin ; 15% à Grand-Fougeray. Ce chiffre est de 20% à Poligné. Les petits appartements (T1, T2) ont capté 16% des nouveaux arrivants de Bain-de-Bretagne et 17% de ceux de Poligné.

### Une parc locatif dynamique dans les pôles et dans certaines communes rurales

Les statuts d'occupation à l'emménagement sont globalement plus diversifiés dans les pôles. Ainsi la grande majorité des ménages ayant nouvellement emménagé à Bain-de-

Statuts d'occupation des ménages ayant emménagé depuis moins de 5 ans  
Source : INSEE, RP 2013

- Propriétaires
- Locataires du parc privé
- Locataires du parc social
- Meublé ou chambre d'hôtel
- Logés gratuitement



Bretagne sont des locataires du parc privé (56%, 39% des nouveaux locataires du territoire). Ce chiffre est de 40% à Crevin et 45% à Grand-Fougeray.

Dans les communes rurales, là où l'offre locative privée est consistante (entre 15 et 20% du parc), elle trouve preneurs. Ainsi près d'un ménage sur deux ayant emménagé sur les communes de La Dominelais, Poligné, Sainte-Anne-sur-Vilaine ou Pancé l'a fait en tant que locataire.

Ce sont dans les communes rurales les plus attractives que la majorité des ménages ayant emménagé récemment sont devenus propriétaires de leur logement. C'est plus des deux tiers à La Bosse-de-Bretagne, Chanteloup, Le Petit-Fougeray ou Pléchâtel.

**45%**

**DES MÉNAGES EMMÉNAGÉS DEPUIS MOINS DE 5 ANS SONT LOCATAIRES DANS LE PARC PRIVÉ**



Nombre de PTZ accordés entre 2009 et 2015

Source : SGFGAS

- Neuf
- Ancien

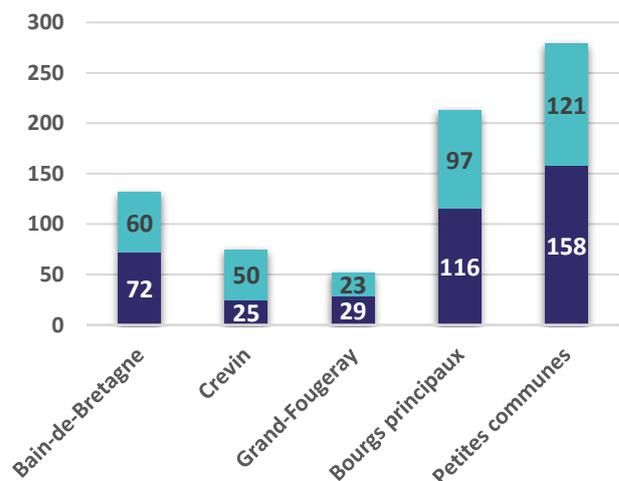
## Le profil des accédants à la propriété

La connaissance du profil des ménages souhaitant acquérir ou faire construire sur le territoire permet d'avoir une approche qualitative de la demande en logements. A dire d'experts de l'immobilier travaillant sur le territoire<sup>23</sup>, les couples primo-accédants forment la majorité des candidats à l'accession à la propriété. Il existe aussi une demande pour des petits logements en centre-bourg venant de ménages en séparation.

Leurs budgets sont peu élevés. Ils avoisinent les 130-170 000 €. Les projets des ménages sont souvent tributaires d'un apport personnel faible ou d'un financement à 100% par de l'emprunt. Cela dit, les conditions de financement des ménages ont été améliorées grâce à des taux de crédit immobilier particulièrement bas sur la période récente.

## L'accession aidée à la propriété

Sur Bretagne porte de Loire communauté, le Prêt à Taux Zéro (PTZ) finance d'abord la construction de maisons individuelles par des particuliers pour eux-mêmes. Seuls 5% des logements financés étaient des



<sup>23</sup> Entretiens réalisés en décembre 2016 auprès de trois Notaires

appartements, localisés à Crevin et Bain-de-Bretagne. Ces deux communes concentrent, avec Pléchâtel, le plus grand nombre de PTZ accordés. A Bain-de-Bretagne, au Petit-Fougeray et à Crevin les PTZ ont été utilisés dans le neuf plus qu'ailleurs.

Comme dans le reste de l'aire urbaine et ailleurs en France, le PTZ est en perte de vitesse depuis 2011. En 2015, 27 PTZ ont été octroyés, soit un volume largement en deçà de ceux des années 2000 (Un pic de 303 PTZ a été atteint en 2005).

Le premier facteur explicatif est la suppression du PTZ dans l'ancien depuis 2012. Les PTZ attribués depuis sont exclusivement dans le neuf. Or avant 2012, les PTZ accordés bénéficiaient largement au marché de l'occasion. L'acquisition dans le neuf n'a représenté que 6% des PTZ accordés entre 2006 et 2011 (soit 64 logements sur 1055).

### Un retour des aides vers l'ancien

Le PTZ a été rouvert à l'ancien au 1<sup>er</sup> janvier 2015. D'abord cantonné à certaines communes rurales (13 communes de la CCBPLC), il est désormais accessible aux candidats à l'accession souhaitant réaliser des travaux de rénovation. Bien que sur 2015 son impact reste peu visible (rallongement des délais d'achat en raison de la nécessité de disposer de devis qui justifient l'enveloppe des travaux), il représente un vrai levier pour le marché de l'occasion.

Les nouvelles modalités d'octroi depuis 2016 (relèvement des plafonds de ressources, augmentation de son montant maximum, mobilisation possible sur l'ensemble du territoire) laissent présager une utilisation accrue du dispositif. Au niveau national, le nombre de PTZ accordés

a doublé par rapport à 2015. Les professionnels de l'immobilier font état d'un retour des primo-accédants ayant des budgets serrés et qui ne sont pas réticents à engager des travaux de rénovation énergétique.

### Les critères de sélection

Si l'attractivité résidentielle des communes du territoire doit beaucoup à la proximité des bassins d'emplois de Rennes, voire de Nantes pour les communes autour de Grand-Fougeray, de plus en plus d'acquéreurs dans le bassin de Bain-de-Bretagne travaillent sur le territoire.

Parmi les critères de choix d'installation les plus fréquents figurent la proximité des axes routiers, la présence de services et d'équipements, en particulier d'une école, la sensation d'être « à la campagne », la possibilité d'avoir des terrains « plus grands ». Les couronnes bénéficient d'un double avantage en matière d'attractivité par rapport à l'agglomération rennaise : la taille des terrains à bâtir (532 m<sup>2</sup> en moyenne contre 427 m<sup>2</sup>) et leur prix (56 750 € contre 76 270€ en 2014).

# 94%

**DES ACQUISITIONS AYANT BÉNÉFICIÉ D'UN PTZ  
SE SONT EFFECTUÉES DANS L'ANCIEN ENTRE  
2006 ET 2011**

## LA CONSTRUCTION NEUVE

### Un « retour à la normal »

Entre 2005 et 2014 plus de 2000 logements, soit en moyenne 174 par an ont été mis en chantier sur le territoire. Le pic de production annuelle de 423 logements a été atteint en 2005.

Deux épisodes sont lisibles sur cette période, à l'image de l'évolution démographique. La production neuve baisse de moitié entre 2010 et 2014 par rapport à la période 2005-2009 (162 logements par an mis en chantier contre 353). Le niveau de production s'est depuis stabilisé (de 113 logements en 2014 à 176 en 2011).

Plusieurs facteurs ont pu concourir à ce ralentissement, observé ailleurs dans l'aire urbaine : renchérissement des coûts de construction (RT 2012), disparition de la promotion immobilière, durcissement des capacités d'emprunt des ménages, etc. En 2016 toutefois, une progression de 17% de logements autorisés a pu être observée dans les territoires de couronne.

### Une concentration de la production dans les 3 pôles

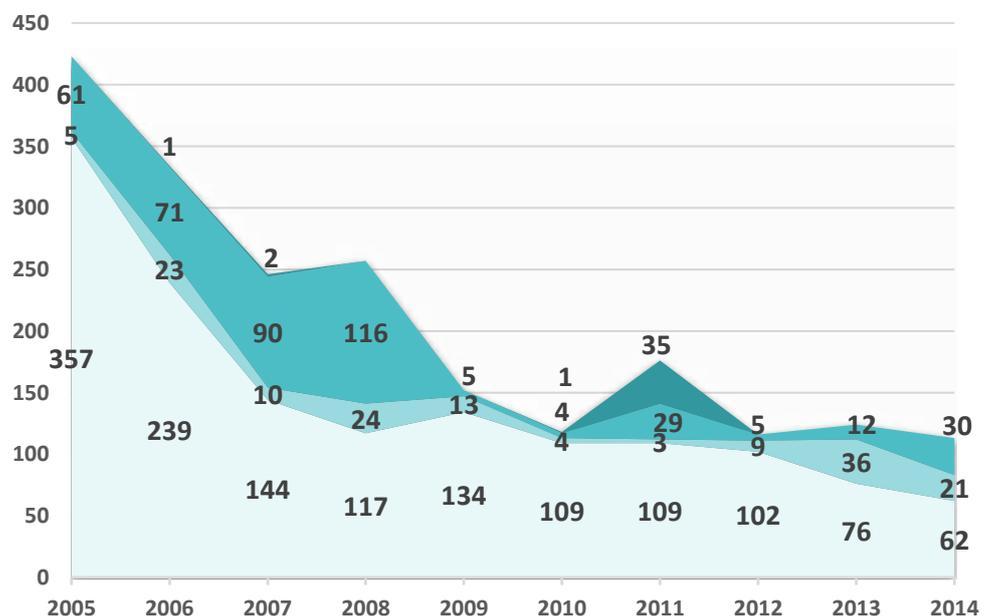
Le quart des logements commencés entre 2005 et 2014 étaient situés à Bain-de-Bretagne, où en moyenne 57 logements ont été construits par an. Viennent ensuite les pôles secondaires, Crevin et Grand-Fougeray, qui ont concentré respectivement 11,8% et 8,4% de la production (27 et 19 logements par an).

Les communes captant le plus de constructions sont ensuite deux des principaux bourgs (Chanteloup et Pléchâtel), avec une quinzaine de constructions par an. La construction neuve de certaines petites communes du nord du territoire est supérieure à celle d'Ercé-en-Lamée et Tresboeuf : entre 8 et 10 constructions par an en moyenne à Poligné, Le Petit-Fougeray et Le Sel-de-Bretagne.

De manière générale, la progression de la construction neuve (exception des trois pôles où elle a été supérieure à celle de la population), elle coïncide avec les attractivités résidentielles sur la période récente. Ce sont les communes les plus rurales qui ont enregistré moins de constructions en moyenne (Lalleu, La Couyère, La Noë-Blanche, Pancé) entre 2005 et 2014.

Nombre de logements commencés entre 2005 et 2014  
Source : SITADEL

- Individuels purs
- Individuels groupés
- Collectifs
- Résidences



## Des communes résistant mieux au ralentissement de la production

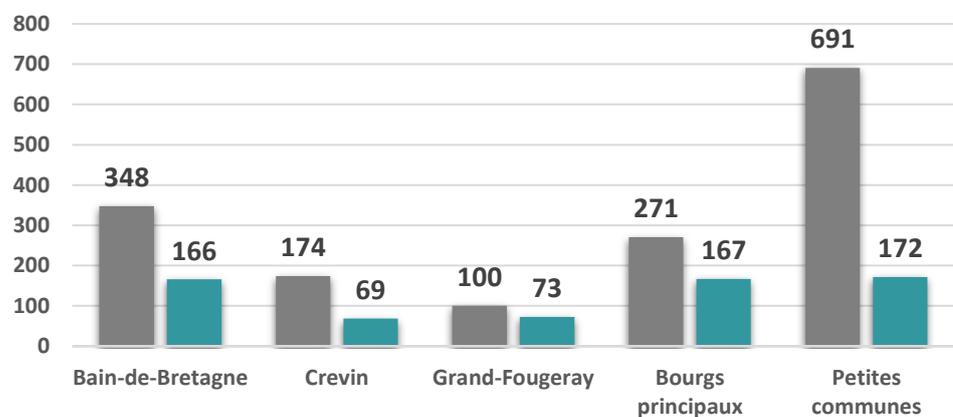
Au-delà de cette approche « en volume », on peut observer que certaines communes ont mieux résisté au ralentissement de la construction neuve, de manière déconnectée avec l'évolution démographique.

Alors qu'à l'échelle intercommunale le nombre de constructions a baissé de moitié après 2009 et que des communes telles que Crevin ou Petit-Fougeray ont connu une évolution négative, les communes de Pancé et Pléchâtel ont connu une évolution positive. De même, le ralentissement est moins marqué à La Dominelais et Grand-Fougeray. Le poids de ces communes dans la construction intercommunale a sensiblement augmenté après 2005. Il en est de même, dans une moindre mesure, de Tresboeuf et Bain-de-Bretagne.

### Evolution du nombre de logements commencés

Source : SITADEL

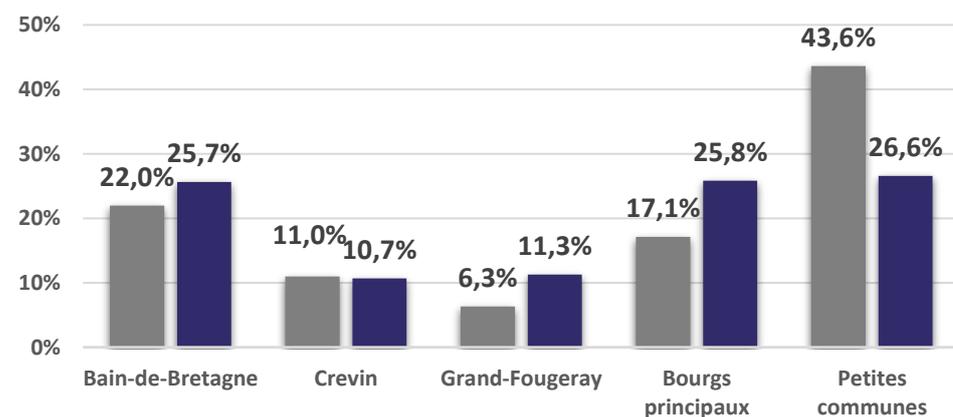
- 2004 – 2009
- 2010 – 2014



### Evolution du poids des communes dans la production intercommunale

Source : SITADEL

- 2004 – 2009
- 2010 – 2014



## L'offre foncière

### Une offre publique émergente

	Nom de l'opération	Porteur	Taille des lots	Prix du m <sup>2</sup>	Nombre de lots	Lots / logts restants
<b>Bain-de-Bretagne</b>	Domaine de la Croix Blanche	Privé	405 à 541 m <sup>2</sup>	122 €	15	4
	Domaine de Pichard	Privé	427 à 584 m <sup>2</sup>	109 €	65 + 1 macro	9 + 20
	Les Alizés	Privé	290 à 460 m <sup>2</sup>	165 €	27 + 1 macro	13
	Domaine des écrivains	Privé	300 à 435 m <sup>2</sup>	116 €	17 + 1 macro	17 + 12
	Hélène Boucher	Privé & Commune	418 à 484 m <sup>2</sup>	124 €	8 + 4	8 + 4
	Lotissement La Chapelle	Commune	–	–	10	10
	Lotissement La Fresnais	–	–	–	–	–
	Rue du du Clos paisible	–	–	–	–	–
<b>La Bosse-de-Bretagne</b>	Absence d'opération en cours de commercialisation					
<b>Chanteloup</b>	Les Cruaux	Privé	247 à 362 m <sup>2</sup>	140 €	66	0
	Les Vallées - tranche 1	Privé	271 à 510 m <sup>2</sup>	130 €	23	23
	Les Vallées - tranche 2	Privé	313 à 400 m <sup>2</sup>	–	20	20
	La Tomasserie	Privé	–	145 €	11	11
<b>La Couyère</b>	Absence d'opération en cours de commercialisation					
<b>Crevin</b>	Les Fosselières - tranches 1 et 2	Privé	253 à 505 m <sup>2</sup>	–	62	0
	Les Fosselières - tranches 3 et 4	Privé	–	–	56	56
	Lotissement rue Bernard Picoult	Commune	–	–	10	10
<b>La Dominelais</b>	Absence d'opération en cours de commercialisation					
<b>Ercé-en-Lamée</b>	Les Fontaines	Commune	604 à 795 m <sup>2</sup>	20 €	11	5
	Le Bas de Noés	Privé	366 à 2925 m <sup>2</sup>	65 €	11	2
<b>Grand-Fougeray</b>	Villeneuve - tranche 2	Commune	639 à 1129 m <sup>2</sup>	65 €	29	5
	Groupe Ambassade	Privé	–	–	12	12
<b>Lalleu</b>	Absence d'opération en cours de commercialisation					
<b>La Noë-Blanche</b>	Absence d'opération en cours de commercialisation					
<b>Pancé</b>	Lotissement du Chenot	Commune	–	–	–	2
	Lotissement des Petits Champs	Commune	360 à 700 m <sup>2</sup>	85 €	30	30
<b>Le Petit-Fougeray</b>	Lotissement du Champ Rouge	Privé	291 à 499 m <sup>2</sup>	105 €	32	10
<b>Pléchâtel</b>	Rue de Rennes - Le Châtelier	Privé	600 à 700 m <sup>2</sup>	120 €	4	4
	Rue du Sapin	Privé	–	–	–	–
	Rue des Bourgeons	Privé	700 m <sup>2</sup>	105 €	4	4
	Résidence du Bois Glaume	Privé	314 à 701 m <sup>2</sup>	100 €	33	23
<b>Ste-Anne-sur-Vilaine</b>	Absence d'opération en cours de commercialisation					
<b>St-Sulpice-des-Landes</b>	Absence d'opération en cours de commercialisation					
<b>Saulnières</b>	L'école	Commune	350 à 700 m <sup>2</sup>	76 €	36	5
<b>Le Sel-de-Bretagne</b>	ZAC de la Vallée - tranche 1	Privé	248 à 448 m <sup>2</sup>	100 €	34	20
	Le trait des haies	Privé	213 à 1000 m <sup>2</sup>	110 €	36	4
<b>Teillay</b>	Israel	Privé	690 à 900 m <sup>2</sup>	nc	12	8
	Bonair	Commune	661 à 823 m <sup>2</sup>	49 €	8	4
<b>Tresboeuf</b>	La Prairie	Commune	nc	nc	11	11

Opérations en cours de commercialisation au 1<sup>er</sup> semestre 2019

Source : Communes ; relevés d'annonces Internet

Le tableau ci-avant recense les opérations d'ensemble, qu'il s'agisse de l'offre publique ou privée.

A Bain-de-Bretagne, l'offre en terrains à bâtir est largement structurée par les lotissements privés. En octobre 2016, 5 lotissements étaient en cours de commercialisation. Il en est de même dans les communes les plus attractives telles que Crevin, Pléchâtel ou Chanteloup.

Dans certaines petites communes, l'absence de potentiels fonciers dans les documents d'urbanisme en vigueur a pu contribuer à ce creux de la période récente (Poligné avant l'entrée en vigueur du PLU en 2015), ainsi qu'un certain manque d'attractivité vis-à-vis des promoteurs et opérateurs privés. Sept Communes ne dénombreraient aucune opération d'ensemble : Sainte-Anne-sur-Vilaine, La Couyère, La Bosse-de-Bretagne, La Noë-Blanche, Lalleu, La Dominelais, Saint-Sulpice-des-Landes.

Certaines communes du territoire ont mis en œuvre une politique volontariste d'acquisition foncière et de réalisation d'opérations communales : ZAC du Sel-de-Bretagne, lotissements de Grand-Fougeray ou Saulnières, etc. D'autres projets en maîtrise publique sont en réflexion dans d'autres communes, avec l'accompagnement technique de Bretagne porte de Loire Communauté, du Pays des Vallons-de-Vilaine et de l'Etablissement Public Foncier, notamment à La Noë-Blanche et à Sainte-Anne-sur-Vilaine.

### Les gisements fonciers

L'analyse des capacités de densification menée dans les 20 Communes à l'occasion de l'élaboration du PLUiH a permis d'estimer les potentiels en logements existants dans les tissus déjà urbanisés des bourgs et des hameaux :

- Ont été recensées les opérations en cours de commercialisation et le nombre de lots restants, soit un potentiel de 433 logements ;
- Ont été estimées les capacités en densification dite « spontanée » (à savoir la construction d'habitation par des particuliers sur des dents

creuses, des terrains divisés, en cœur d'îlot), soit un potentiel de 519 logements ;

- Ont été repérés des secteurs stratégiques, en raison de leur taille ou de leur localisation, qui feront éventuellement l'objet d'une acquisition foncière publique ou d'une densification privée « organisée », soit un potentiel de 807 logements ;
- Ont été identifiés les sites potentiels de renouvellement urbain (avec ou non travail de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne en cours) et les terrains mutables, soit un potentiel de 281 logements. Une quinzaine de site a été recensée à l'échelle de Bretagne porte de Loire Communauté (voir tableau ci-après).

Au total ces potentiels représentent un potentiel de plus de 2000 logements. Ils sont dénombrés dans le tableau ci-après. Ils sont spatialisés sur les orientations d'aménagement et de programmation par bourg et ont été intégrés à l'échéancier prévisionnel par Commune.

### Les marchés fonciers

Il n'existe pas d'observatoire du foncier (analyse de l'offre foncière et des marchés fonciers) à l'échelle de Bretagne porte de Loire Communauté. Cela étant, les prix pratiqués dans les opérations en cours permettent d'appréhender les mécanismes de fixation des prix sur le territoire.

Il résulte des dynamiques démographiques une certaine pression sur le prix des terrains à bâtir dans les communes plus « périurbaines », notamment Chanteloup, Crevin, Pléchâtel et Bain-de-Bretagne (Voir tableau récapitulatif des opérations en cours de commercialisation).

# 2000 LOGEMENTS

## C'EST LE POTENTIEL ESTIMÉ DANS LES TISSUS URBAINS EXISTANTS

	Potentiels en nombre de logements			
	Opérations en cours	Densification spontanée (bourgs et hameaux)	Densification de secteurs stratégiques	Renouvellement urbain / mutation
Bain-de-Bretagne	150	74	482	120
Crevin	66	39	48	101
Grand-Fougeray	17	60	103	–
La Bosse-de-Bretagne	3	16	18	–
Chanteloup	43	10	12	–
La Couyère	0	15	9	–
La Dominelais	0	35	4	–
Ercé-en-Lamée	6	19	7	–
Lalleu	0	10	14	–
La Noë-Blanche	0	4	10	–
Pancé	32	14	0	–
Le Petit-Fougeray	10	22	10	–
Pléchâtel	25	66	41	22
Poligné	23	15	8	7
Sainte-Anne-sur-Vilaine	0	22	10	14
Saint-Sulpice-des-Landes	0	19	6	–
Saulnières	5	2	0	5
Le Sel-de-Bretagne	24	8	6	12
Teillay	18	30	10	–
Tresboeuf	11	39	9	–
<b>Total BPLC</b>	<b>433</b>	<b>519</b>	<b>807</b>	<b>281</b>

Estimation des capacités de densification au 1<sup>er</sup> semestre 2019

	Nom du site présagé	Vocation envisagée
Bain-de-Bretagne	Ancien cinéma	Dominante logement
Bain-de-Bretagne	Gare routière	Mixte
Crevin	Anciens poulaillers	Dominante logement
Crevin	Rue des Fontaines	Dominante logement
Grand-Fougeray	Moison	Non défini
La Noë-Blanche	Rue de la République	Equipement
Pancé	Rue du Vieux Pont	Mixte
Pléchâtel	Prieuré	Mixte
Poligné	Rue du Tertre Gris	Dominante logement
Poligné	Rue de la Mairie	Commerces / services
Sainte-Anne-sur-Vilaine	Rue de la Mairie (site EPF)	Dominante logement
Saulnières	Croissant de vie (site EPF)	Mixte
Le Sel-de-Bretagne	Vegam (site EPF)	Dominante logement
Le Sel-de-Bretagne	Impasse Ana Jolivel	Equipement
Tresboeuf	Rue des Merisiers	Commerces / services

Sites identifiés comme mutables

Les prix pratiqués par les lotisseurs privés sont peu favorables (pouvant aller jusqu'à 150 € du m<sup>2</sup> à Bain-de-Bretagne). A dire d'élu, des acheteurs découragés par ce phénomène peuvent se détourner de ces Communes pour des communes plus rurales ou avec une offre publique, où les terrains restent plus abordables (Le Sel-de-Bretagne, etc.).

De plus, les dents creuses et les divisions parcellaires constituent des localisations complémentaires à l'offre en lotissement. Elles sont privilégiées par les ménages avec un projet de construction souhaitant « vivre à la campagne ». Cette dynamique de « densification spontanée » n'est toutefois pas visible dans certaines communes (Ercé-en-Lamée, Ste-Anne-sur-Vilaine).

### Une production plus diversifiée dans les 3 pôles, à Poligné et Pléchâtel

La construction neuve est marquée par une prédominance de la maison individuelle pur<sup>24</sup>, à un niveau légèrement moindre que le parc existant. Celle-ci représente 70% des logements commencés entre 2005 et 2014. Les typologies sont plus variées dans certaines communes : davantage de collectif à Bain-de-Bretagne (42% de la production neuve de la commune – soit 218 appartements), Crevin (48% soit 116 appartements) et Poligné (41% soit 44 appartements) ; individuel groupé<sup>25</sup> à

Grand-Fougeray (26% de la production neuve) et Pléchâtel (20%).

Sur l'ensemble du territoire, le collectif représente un logement mis en chantier sur cinq. Entre 2005 et 2014, la production d'appartements (423 au total) s'est effectuée quasi exclusivement dans 3 communes. 52% d'entre eux étaient situés à Bain-de-Bretagne ; 27% à Crevin et 10% à Poligné. Sa part dans la production a chuté à 12% entre 2010 et 2014, après un pic d'une centaine de logements par an entre 2007 et 2008 (soit 37% et 45% de la production).

Parallèlement, les logements individuels groupés forment un socle constant de la production en neuf. Leur part dans les mises en chantier a augmenté entre les deux périodes (de 5 à 11%), leur nombre est en effet resté stable (environ 75 sur 2005-2009 et sur 2010-2014). 30% ont été construits à Grand-Fougeray, 22% à Bain-de-Bretagne, 19% à Pléchâtel.

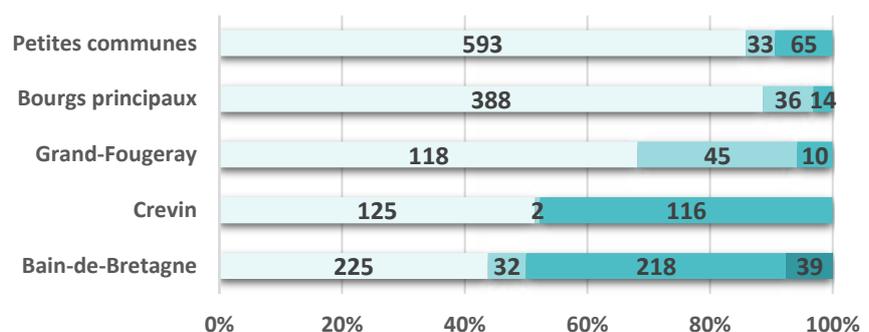
## 1

### LOGEMENT COLLECTIF SUR 2 MIS EN CHANTIER ENTRE 2005 & 2014 ÉTAIT SITUÉ À BAIN-DE-BRETAGNE

#### Part des types de logements dans la production neuve 2005-2014

Source : SITADEL

- Individuels purs
- Individuels groupés
- Collectifs
- Résidences



<sup>24</sup> Maison résultant d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement.

<sup>25</sup> Maisons résultants d'une opération de construction comportant plusieurs logements individuels.

## La promotion immobilière privée quasi absente pour le collectif

La production de logements collectifs a été fortement impactée par le ralentissement de la construction neuve et la disparition successive des dispositifs de défiscalisation De Robien ancienne formule et Borloo neuf en 2006 et 2009 (le territoire était situé en zone C). Après un pic dans les années 2007-2009, la promotion immobilière s'est rétractée dans la périphérie rennaise et les couronnes de l'aire urbaine au bénéfice de la ville-centre. Ainsi en 2016, 58 logements ont été vendus par ce biais sur l'ensemble des couronnes. A l'échelle de l'aire urbaine,

la promotion immobilière ne représente que 2% du total des ventes<sup>26</sup>. Seuls quelques programmes sont envisagés dans les localisations les plus favorables.

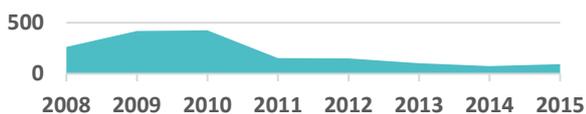
Ainsi sur le bassin de Bain-de-Bretagne, moins de 20 maisons ou appartements neufs ont été vendus entre octobre 2015 et septembre 2016 (opération rue du Général J. Wood). Le territoire, contrairement à Rennes Métropole, n'est pas situé en zone éligible Loi Pinel, dont le but est de stimuler la construction neuve là où la demande locative est la plus forte. Une demande d'agrément est en cours par la commune de Bain-de-Bretagne.

### Evolution des ventes de logements en couronne et à Rennes Métropole

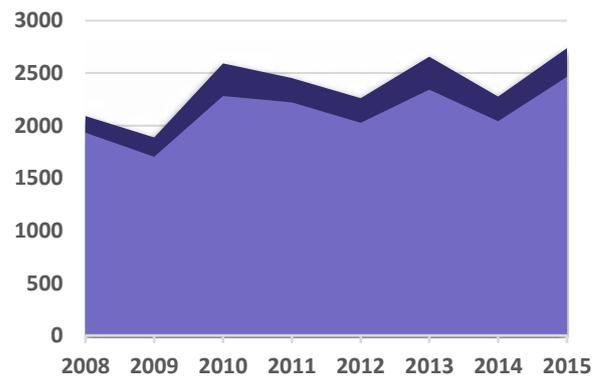
Source : AUDIAR

- Logements
- Maisons
- Appartements

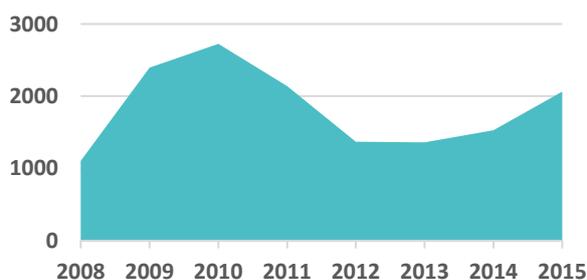
Dans le neuf en couronne



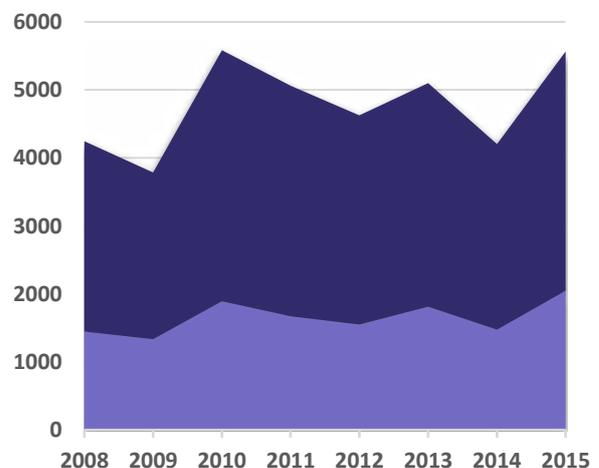
Dans l'ancien en couronne



Dans le neuf à Rennes Métropole



Dans l'ancien à Rennes Métropole



<sup>26</sup> AUDIAR, Observatoire de l'habitat - Rencontre du 21 mai 2015 et « Le logement neuf en 2016 » - mars 2017

## Des terrains à bâtir plus petits

A dire d'experts de l'immobilier, les lots compris entre 400 m<sup>2</sup> et 700 m<sup>2</sup> sont les plus demandés. Tout comme sur l'ensemble de l'aire urbaine de Rennes, la taille des lots à tendance à se réduire. Les élus témoignent d'une nouvelle demande des ménages pour des terrains moins grands, plus facilement entretenus, mais aussi plus abordables.

Ce besoin est visible aussi bien dans le cas des opérations d'ensemble que des divisions parcellaires chez les particuliers : exemple d'un terrain de 1800 m<sup>2</sup> à Poligné ne trouvant preneur qu'une fois divisé en trois ; d'aménageurs privés réticents en raison de la taille trop importante des lots du projet d'aménagement de Tresboeuf (entre 600 et 1000m<sup>2</sup>). Toutefois en deçà d'une certaine taille les terrains ne trouvent pas preneurs, même dans les communes les plus attractives (230 m<sup>2</sup> ne trouvant pas preneurs au Sel-de-Bretagne).

## L'OCCASION

### Une reprise des ventes

A l'image du neuf, le marché de l'occasion a connu un rebond en 2015 dans l'aire urbaine de Rennes. Dans les couronnes plus particulièrement, les ventes ont progressé de 20% par rapport à 2014 (contre 34% dans la périphérie rennaise), retrouvant le niveau de 2013. Si seuls 10% (contre 35% en périphérie) des biens en vente étaient des appartements, leur commercialisation a elle aussi progressé, à hauteur de 16% (contre 21% pour les maisons).

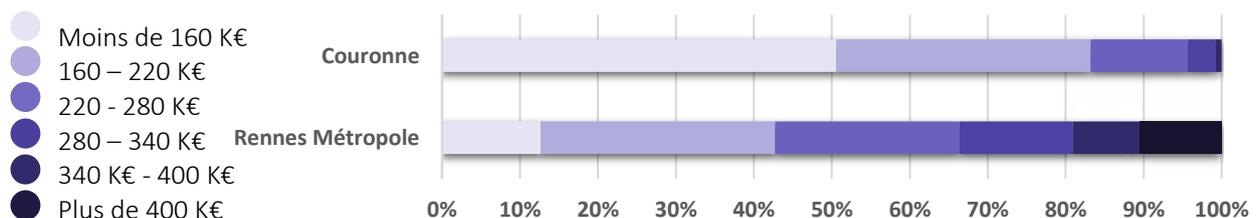
### Un marché accessible

L'occasion, avec des prix plus abordables que dans le neuf, joue un rôle essentiel dans le marché local de l'habitat. Après une période de stabilité entre 2000 et 2008, les prix des maisons dans les couronnes repartent à la hausse (+3,3% contre +2,6% en périphérie rennaise), signe d'un dynamisme du marché. Une maison coûterait 157 000€ contre 239 000€ en périphérie rennaise. Les maisons à prix modérés (moins de 220 000€) représentent 8 ventes sur 10 (dont 5 sur 10 à moins de 160 000€), contre une sur deux en périphérie.<sup>27</sup>

Le prix des appartements d'occasion reste quant à lui relativement stable. Ils se vendent 16% moins cher qu'en périphérie

### Ventes de maisons d'occasion par tranche de prix en 2015

Source : AUDIAR



<sup>27</sup>Source : AUDIAR, Le marché de l'occasion en 2015, décembre 2016

(1844 € du m<sup>2</sup>, contre 2198 €). Un T3 s'achèterait 121 270 € contre 141600 € en périphérie.

Pour autant, les signes de déprise du parc ancien évoqués précédemment (mauvaises performances thermiques, inadaptation du logement) peuvent le rendre moins attractif par rapport à la construction neuve. Ce sont des prix à la baisse qui lui permettent de trouver preneurs, et notamment les moins solvables, qui n'ont pas les moyens d'engager des travaux lourds et coûteux de rénovation.

### Un large panel de biens dans l'ancien

Dans l'occasion, les biens les plus prisés ont des terrains de 900 m<sup>2</sup> et une surface habitable autour des 100 m<sup>2</sup>. Les biens présents sur le marché sont susceptibles de répondre aux attentes de ménages ayant des profils variés.

Les anciennes bâtisses à rénover constituent un gisement attractif (autour de 70 000 €), pour les ménages prêts à réaliser des travaux lors de leur première accession. Dans certaines communes, la dynamique de rénovation de bâtiments dans les hameaux est très présente (Pancé, Saint-Sulpices-

des-Landes, Tresboeuf, La Dominelais, La Bosse-de-Bretagne, Teillay, La Noë-Blanche, etc...).

Les prix des grands logements en bon état varient de 150 000 € à 230 000 €, allant de la maison de centre-bourg au pavillon récent en passant par les maisons néo-bretonnes rénovées.

### Des dépenses masquées au moment de l'achat

Certains biens peuvent se révéler moins coûteux à l'achat que le neuf, sans prendre en compte le coût global du logement à terme. Selon les professionnels de l'immobilier, au remboursement de l'emprunt peuvent s'ajouter les travaux de rénovation (présence d'humidité, d'amiante, mise aux normes des dispositifs d'assainissement non collectif, qui peut se chiffrer à 10 000 €, etc.).

De plus, les charges peuvent occuper une part importante des dépenses des logements classés en catégorie C ou D, pouvant parfois amener les ménages à des situations de « précarité énergétique »<sup>28</sup>. A l'échelle du Pays des Vallons de Vilaine, 9% des ménages seraient dans cette situation. Les communes concentrant une part plus

### Ventes de maisons d'occasion d'octobre 2015 à septembre 2016 sur le bassin de Bain-de-Bretagne

Source : Min.not/ADSN/Perval

	T1 - T3	T4	T5	T6	Ensemble
Part dans les ventes	29,8%	21,1%	18,4%	30,7%	114
Ille-et-Vilaine	14,0%	16,4%	23,3%	46,3%	
Prix médian	70 000 €	89 500 €	143 000 €	160 000 €	117 000 €
Surface habitable	64 m <sup>2</sup>	84 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>	121 m <sup>2</sup>	98 m <sup>2</sup>
Ille-et-Vilaine					107 m <sup>2</sup>
Surface de terrain	890 m <sup>2</sup>	890 m <sup>2</sup>	1 160 m <sup>2</sup>	910 m <sup>2</sup>	930 m <sup>2</sup>
Surface de terrain Ille-et-Vilaine					620 m <sup>2</sup>

<sup>28</sup> Situation d'une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à se fournir en énergie

élevée de ces ménages se trouvent majoritairement dans la partie sud du territoire, là où se concentrent les logements les plus anciens et énergivores : elle est supérieure à 15% à Ercé-en-Lamée, St-Sulpice-des-Landes, Saulnières, St-Sulpice-des-Landes, Ste-Anne-sur-Vilaine, Lalleu et Grand-Fougeray.<sup>29</sup>

## ÉVALUATION DU PLH 2008-2014

Le programme local de l'habitat (PLH) de l'ex Communauté de communes de Moyenne Vilaine et Semnon a été approuvé le 23 juillet 2007.<sup>30</sup>

Le contexte de son élaboration était celui d'une période de fort dynamisme démographique (+3,1% de croissance moyenne annuelle entre 1999 et 2008). Celui-ci, rendu possible par des soldes migratoires positifs, s'est traduit par une accélération du rythme de construction (334 logements/an entre 2005 et 2007 avec un pic à 423 logements/an en 2005).

Le document se décomposait en six orientations, déclinées en treize actions :

1. La production neuve et le développement de l'offre sociale ;
2. La promotion de la qualité de l'habitat ;
3. La maîtrise foncière ;
4. Le parc ancien ;
5. Les populations spécifiques ;
6. La mise en œuvre et le suivi du PLH.

Sur la base du bilan à mi-parcours réalisé en 2012 et du diagnostic de l'habitat, il ressort de la mise en œuvre du PLH un bilan en demi-teinte.

**« Garantir un niveau de production suffisant et maîtriser la construction »**

Le PLH visait la production de 1482 logements sur sa durée de vie, soit 247 logements par an, sur la base d'une hypothèse de croissance démographique annuelle de 2%.

Cet objectif, légèrement supérieur au rythme de construction de la période passée, n'a pas été atteint. A partir de 2009, à l'image du ralentissement généralisé sur le territoire national, la production a chuté,

---

<sup>29</sup> Etude pré-opérationnelle d'une plateforme locale de rénovation de l'habitat – diagnostic de territoire – juillet 2016

<sup>30</sup> Le PLH incluait la commune de Messac, aujourd'hui intégrée à Vallons de Haute Bretagne Communauté. Les données relatives à la commune ne sont pas présentées dans l'évaluation.

devenant deux fois inférieure aux objectifs du PLH. Entre 2008 et 2014, ce sont en moyenne 146 logements par an qui ont été commencés. Il en est de même de la croissance démographique, qui a chuté à 1,1% entre 2008 et 2013.

L'essor de la construction au début des années 2000 a résulté non seulement d'une forte demande en accession à la propriété, mais aussi de l'essor de la construction en collectif (+50% de la construction en 2006-2007), grâce à une promotion immobilière portée par des incitations fiscales et des opportunités financières. Sur la durée de vie du PLH, l'accession privée à la propriété est redevenue l'incontournable du marché.

**« Soutenir la production de logements locatifs aidés publics et de programmes de location-accession »**

Le PLH faisait le constat d'un déficit d'offre en logement social par rapport à la demande. Entre 2000 et 2009, seuls 52 logements sociaux avaient vu le jour sur le territoire.

Le rattrapage envisagé par le PLH (20% de la production neuve en logement social, soit 296 logements sur 6 ans, 49 par an) était ambitieux. A cet objectif quantitatif était associé un objectif de diversification : 15% de PLUS/PLAI et 5% de PSLA.

Au final, seuls 32 logements sociaux ont été construits entre 2010 et 2015, soit 5 par an, et ce presque exclusivement à Bain-de-Bretagne. Le « taux d'équipement » (part des logements sociaux parmi les résidences principales) est de 3,3% (logements communaux exclus) en 2015, quand il était de 3,6 % en 2010.

Les outils prévus par le PLH (20 % de la production dans les opérations supérieures à 20 logements ; fonds de soutien de 4000 € par logement créé) n'ont pas suffi pour développer l'offre sur le territoire.

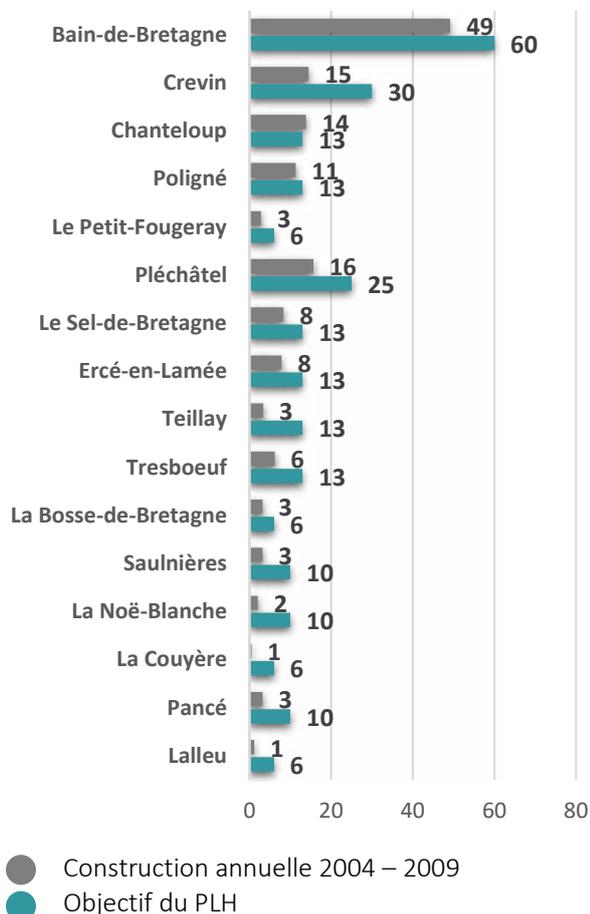
**« Soutenir l'accession aidée »**

Le PLH avait pour objectif de réduire les effets de l'augmentation des prix du foncier immobiliers sur les ménages aux revenus moyens, avec 25% de la production de logements, soit 415 sur 6 ans, financés en Prêt à Taux Zéro. Bien que la CCMVS n'a pas apporté d'abondement supplémentaire par rapport aux dispositifs nationaux, cet objectif a été largement dépassé : 329 logements dans l'ancien et 293 dans le neuf, soit 35% de la production, ont été financés grâce à un PTZ entre 2008 et 2014.

**« Mettre en œuvre une charte de qualité »**

Face au phénomène de banalisation des constructions dans les bourgs, le PLH visait un objectif général de promotion de la qualité dans l'habitat. Il s'agissait entre autres de l'amélioration du patrimoine bâti, des liaisons douces, des espaces publics, de l'intégration des formes urbaines dans l'environnement.

Comparaison de la production annuelle avec les objectifs du PLH sur l'ex CCMVS  
Source : SITADEL ; PLH 2008-2014



Aucune charte de qualité entre la collectivité et les aménageurs n'a été formalisée. Plusieurs actions allant dans le sens de l'amélioration de l'image des bourgs ont toutefois été concrétisées : édition d'un guide du renouvellement urbain et visites d'opérations avec les élus par le Pays des Vallons de Vilaine, aménagement des espaces publics (Saulnières, Crevin, Le Sel-de-Bretagne, Grand-Fougeray, etc.). Les principaux apports du PLH sont la permanence d'un architecte conseil du département et la campagne de rénovation des façades financée par l'ex CCMVS.

Les particuliers décidant de réaliser des travaux de ravalement bénéficiaient d'une aide à hauteur de 30% du montant HT des travaux (pour un montant maximal de 50000€) et d'un accompagnement par le Pact Ille et Vilaine. Entre 2007 et 2016, le fonds de soutien communautaire a permis la rénovation des façades de 85 logements.

***« Soutenir la prise en compte du développement durable dans les opérations d'habitat »***

Cet objectif, peu visible sur la période 2008-2014, a trouvé sa traduction la plus concrète dans le lancement en 2016 d'une étude pré-opérationnelle pour la mise en place d'une plateforme locale de rénovation de l'habitat (PLRH) à l'échelle du Pays des Vallons de Vilaine, lauréat de l'appel à projets régional. Cette plateforme est déjà expérimentée par plusieurs collectivités voisines (Rennes Métropole, Pays de Vitré Porte de Bretagne, Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne). Soutenue par la Région et l'ADEME, elle vise à réunir l'ensemble des acteurs concernés (maîtres d'œuvre, artisans ...) pour lever les obstacles à la rénovation des bâtiments.

Les élus y voient l'opportunité de rendre plus visibles les permanences de l'Adil et de l'ALEC en les regroupant dans un même guichet au niveau local. La création d'une Maison de l'habitat au Steriad dans le parc d'activités de Château-Gaillard est à l'ordre du jour.

***« Définir des secteurs cibles d'urbanisation nécessitant une maîtrise foncière publique et apporter un conseil foncier pour les petites communes »***

Le PLH portait l'objectif d'une meilleure maîtrise du rythme d'urbanisation et d'une priorisation des sites.

Un inventaire des capacités foncières a été réalisé, sans réel impact. Certaines communes ont fait face à l'absence d'offre en terrain à bâtir en raison de l'impossibilité d'engager une opération d'aménagement d'ensemble (rétention foncière, absence de réserve foncière dans le document d'urbanisme, etc.).

La mission d'assistance à la définition d'une stratégie foncière de la SADIV pour des projets en extension n'a pas porté ses fruits à La Noë-Blanche ou Saulnières, où les élus se sont tournés vers des bureaux d'étude privés.

Toutefois, à l'exception de Lalleu, Pancé et de La Noë-Blanche, les communes de l'ex CCMVS ont pu proposer sur la période une ou plusieurs opérations d'ensemble.

***« Mettre en place un dispositif de portage foncier à l'échelle intercommunale »***

La maîtrise foncière publique suppose non seulement un budget et des disponibilités foncières, mais aussi des outils d'intervention dans les documents d'urbanisme (DPU, emplacements réservés, etc.) et d'une ingénierie.

Bien qu'il s'agissait d'un des objectifs du PLH, il n'existe pas de portage foncier communautaire à proprement parler. Une convention avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPFB) a été passée courant 2011. Celui-ci procède depuis, pour le compte des communes, aux acquisitions, opérations immobilières, études, etc. nécessaires à la mise en œuvre de leurs projets de renouvellement urbain.

Cet outil a été largement approprié par les communes : Crevin à 3 reprises, Saulnières, Le Sel-de-Bretagne, Poligné, Tresboeuf (ou sur l'ex CCPGF Saint-Sulpice-des-Landes, Sainte-Anne-sur-Vilaine). Son intervention, conditionnée à une densité minimale de 20 logements/ha et à la réalisation de 20% de logements locatifs sociaux (LLS), permet de diversifier l'offre dans l'ensemble des bourgs du territoire.

**« Inscrire les collectivités locales comme relais des dispositifs d'insertion sociale par le logement »**

La Maitrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) est un outil du Plan Départemental pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD). La MOUS relogement devait permettre de trouver des solutions de logement adaptées à des besoins spécifiques (habitat insalubre, personnes à mobilité réduite, etc.), que ce soit dans le neuf ou dans l'ancien. La coordination avec les mairies pour la recherche de logements et la sensibilisation par le Pact-Arim autour de ce dispositif n'ont pas été mises en œuvre.

**« Soutenir une politique d'amélioration de la qualité du parc ancien »**

Le PLH a apporté des résultats significatifs en matière de réhabilitation du parc ancien. L'ex CCMVS avait lancé entre 2004 et 2009 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur l'ensemble de son territoire. Sur cinq ans, 368 logements, soit près de 4% du parc de résidences principales, ont été améliorés. Ce dispositif a en majorité profité à des propriétaires occupants (67% des opérations financées).

Les tableaux ci-après présente le bilan des aides ANAH distribuées sur le territoire de BPLC entre 2006 et 2018 : nombre, type de bénéficiaire, de conventionnement, et d'aide.

L'amélioration du parc ancien s'est poursuivie à un rythme soutenu, bien que moindre, en l'absence d'OPAH. Avec 56 dossiers financés sur le territoire, la Communauté de communes est le 4ème EPCI en nombre de dossiers financés sans OPAH en 2015. Le nombre moyen de logements financés par an passe de 66 entre 2006 et 2009 à 32 entre 2011 et 2017.

Des actions d'animation post OPAH telles que des permanences de Soliha ont été mises en place sur l'ex CCMVS (à Bain-de-Bretagne et au Sel-de-Bretagne), ainsi que sur l'ex CPGF (à Grand-Fougeray) afin de poursuivre l'incitation à l'amélioration du parc existant. Les aides pourraient encore gagner en visibilité, que ce soit par une communication (journaux locaux,

plaquettes, etc.) sur les règles d'éligibilité ou sur les permanences.

**« Développer l'offre de logements d'urgence »**

Le PLH de l'ex CCMVS a porté la problématique de l'hébergement d'urgence. Il en a résulté la création des deux logements d'urgence à Bain-de-Bretagne, en 2009 (acquisition d'un T3 dans le parc HLM).

Comme vu plus haut, les délais de sortie des occupants, subordonnés à un accès au parc social, sont trop longs et les logements ne remplissent plus leur fonction initiale. Une réponse indépendante des bailleurs HLM et en étroite collaboration avec les communes, premiers acteurs sollicités, est à rechercher.

La CCMVS est adhérente au projet « 300 logements accompagnés en Ille-et-Vilaine », qui a pour objectif de trouver un logement adapté pour des ménages en situation d'urgence grâce à un accompagnement personnalisé.

**« Développer une offre locative pour les jeunes, salariés, etc. »**

La problématique du logement des jeunes a été prise en charge grâce au PLH. Le lancement d'une étude avec l'URFJT Bretagne en 2007 avait permis une meilleure connaissance de besoins plus ciblés de ce public. En réponse à un besoin des jeunes travailleurs sur le territoire, l'ex CCMVS a alloué une enveloppe de 720 000 € (plus 10 000 € d'étude) pour la création d'une mini-résidence de 10 logements T1bis, livrés en 2013 à Bain-de-Bretagne (bailleur social Aiguillon).

**« Construire et suivre un dispositif d'observation du logement »**

Il n'existe à ce jour pas de service habitat à l'échelle de la CCBPLC. L'Observatoire de l'Habitat, piloté par l'Agence d'urbanisme et de développement intercommunal de l'agglomération rennaise (AUDIAR) propose à l'échelle de l'aire urbaine de Rennes une analyse du fonctionnement des marchés immobiliers (publication de notes annuelles). Il rassemble élus locaux, services des collectivités et partenaires.

« Définir un dispositif de pilotage et de suivi du PLH »

Le PLH 2008-2014 a pâti d'un déficit d'appropriation par les communes. Les élus font état d'un manque de vision d'ensemble sur les actions menées dans le domaine de l'habitat sur la durée de vie du PLH. Les rencontres annuelles de l'habitat, qui devait rassembler l'ensemble des partenaires, ne se sont tenues qu'à deux reprises, en 2009 et 2011, sans connaître de portée opérationnelle.

Une nouvelle Commission intercommunale « Habitat-Lien social et solidarités Transport » a été créée dans la future intercommunalité.

	Nombre de dossiers	Logements subventionnés ANAH	Logements conventionnés très social	Logements conventionnés	Logements intermédiaires	Logements vacants (plus d'un an)	Logements indignes	Logements très dégradés	Logements autonomie	Logements énergie	Logements subventionnés Habiter Mieux	Logements subventionnés Habiter Mieux	Gain énergétique moyen (en%)
<b>Total Engagement 2006-2018</b>	<b>573</b>	<b>604</b>	<b>5</b>	<b>47</b>	<b>25</b>	<b>61</b>	<b>11</b>	<b>24</b>	<b>184</b>	<b>177</b>	<b>176</b>		<b>19,0 %</b>
<b>Engagement 2006</b>	<b>45</b>	<b>52</b>		<b>2</b>	<b>7</b>	<b>9</b>			<b>15</b>				
Diffus	12	12		2		2			4				
Demandeur : Bailleur privé	3	3		2		2							
Demandeur : Occupant	9	9							4				
<b>OPAH MVS 1</b>	<b>33</b>	<b>40</b>			<b>7</b>	<b>7</b>			<b>11</b>				
Demandeur : Bailleur privé	11	18			7	7							
Demandeur : Occupant	22	22							11				
<b>Engagement 2007</b>	<b>63</b>	<b>74</b>		<b>10</b>	<b>8</b>	<b>20</b>			<b>31</b>				
Diffus	24	24		3	1	4			13				
Demandeur : Bailleur privé	4	4		3	1	4							
Demandeur : Occupant	20	20							13				
<b>OPAH MVS 1</b>	<b>39</b>	<b>50</b>		<b>7</b>	<b>7</b>	<b>16</b>			<b>18</b>				
Demandeur : Bailleur privé	7	18		7	7	16							
Demandeur : Occupant	32	32							18				
<b>Engagement 2008</b>	<b>91</b>	<b>92</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>9</b>			<b>32</b>				
Diffus	50	51	1	4	5	7			18				
Demandeur : Bailleur privé	9	10	1	4	5	7							
Demandeur : Occupant	41	41							18				
<b>OPAH MVS 1</b>	<b>41</b>	<b>41</b>		<b>2</b>	<b>3</b>	<b>2</b>			<b>14</b>				
Demandeur : Bailleur privé	5	5		2	3	2							
Demandeur : Occupant	36	36							14				
<b>Engagement 2009</b>	<b>64</b>	<b>73</b>	<b>4</b>	<b>14</b>		<b>16</b>		<b>8</b>	<b>20</b>	<b>5</b>			<b>5,1 %</b>
Diffus	32	33		4		2		2	11				
Demandeur : Bailleur privé	3	4		4		2		2					
Demandeur : Occupant	29	29							11				
<b>OPAH MVS 1</b>	<b>32</b>	<b>40</b>	<b>4</b>	<b>10</b>		<b>14</b>		<b>6</b>	<b>9</b>	<b>5</b>			<b>12,0 %</b>
Demandeur : Bailleur privé	6	14	4	10		14		6	9	5			<b>29,6 %</b>
Demandeur : Occupant	26	26							9				

Bilan des aides ANAH entre 2006-2018 à l'échelle de BPLC - partie 1

Source : Infocentre ANAH - juillet 2018

	Nombre de dossiers	Logements subventionnés ANAH	Logements conventionnés très social	Logements conventionnés	Logements intermédiaires	Logements vacants (plus d'un an)	Logements indignes	Logements très dégradés	Logements autonomie	Logements énergie	Logements subventionnés Habiter Mieux	Logements subventionnés Habiter Mieux	Gain énergétique moyen (en%)
<b>Engagement 2011</b>	<b>22</b>	<b>25</b>		<b>5</b>			<b>4</b>		<b>8</b>	<b>2</b>	<b>2</b>		<b>4,0 %</b>
Diffus	22	25		5			4		8	2	2		4,0 %
Demandeur : Bailleur privé	2	5		5			4						
Demandeur : Occupant	20	20							8	2	2		5,3 %
<b>Engagement 2012</b>	<b>31</b>	<b>31</b>		<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>10</b>	<b>14</b>	<b>14</b>		<b>26,7 %</b>
Diffus	31	31		1	1	2	1	2	10	14	14		26,7 %
Demandeur : Bailleur privé	2	2		1	1	2		1					
Demandeur : Occupant	29	29					1	1	10	14	14		27,5 %
<b>Engagement 2013</b>	<b>26</b>	<b>26</b>		<b>1</b>				<b>1</b>	<b>10</b>	<b>19</b>	<b>18</b>		<b>36,8 %</b>
Diffus	26	26		1				1	10	19	18		36,8 %
Demandeur : Bailleur privé	1	1		1				1		1			85,6 %
Demandeur : Occupant	25	25							10	18	18		36,1 %
<b>Engagement 2014</b>	<b>44</b>	<b>44</b>		<b>1</b>		<b>1</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>11</b>	<b>35</b>	<b>35</b>		<b>39,7 %</b>
Diffus	44	44		1		1	1	3	11	35	35		39,7 %
Demandeur : Bailleur privé	1	1		1		1		1		1	1		90,5 %
Demandeur : Occupant	43	43					1	2	11	34	34		38,0 %
<b>Engagement 2015</b>	<b>56</b>	<b>56</b>		<b>1</b>			<b>1</b>	<b>2</b>	<b>9</b>	<b>49</b>	<b>49</b>		<b>38,6 %</b>
Diffus	56	56		1			1	2	9	49	49		38,6 %
Demandeur : Bailleur privé	1	1		1						1	1		34,8 %
Demandeur : Occupant	55	55					1	2	9	48	48		38,7 %
<b>Engagement 2016</b>	<b>26</b>	<b>25</b>					<b>1</b>		<b>8</b>	<b>17</b>	<b>17</b>		<b>26,0 %</b>
Diffus	25	24							8	16	16		24,2 %
Demandeur : Bailleur privé	1												
Demandeur : Occupant	24	24							8	16	16		24,6 %
PIG002. CG35 PIG HABITAT INDIC	1	1					1			1	1		84,1 %
Demandeur : Occupant	1	1					1			1	1		84,1 %
Année achèvement : 1851 à 1900	1	1					1			1	1		84,1 %
<b>Engagement 2017</b>	<b>43</b>	<b>42</b>					<b>1</b>		<b>11</b>	<b>34</b>	<b>34</b>		<b>35,3 %</b>
Diffus	43	42					1		11	34	34		35,3 %
Demandeur : Bailleur privé	1												
Demandeur : Occupant	42	42					1		11	34	34		35,6 %
<b>Engagement 2018</b>	<b>13</b>	<b>13</b>							<b>6</b>		<b>7</b>		<b>25,1 %</b>
Diffus	13	13							6		7		25,1 %
Demandeur : Occupant	13	13							6		7		25,1 %

## Bilan des aides ANAH entre 2006-2018 à l'échelle de BPLC – partie 2

Source : Infocentre ANAH - juillet 2018

## LA POLITIQUE DE L'HABITAT

La définition des orientations du volet habitat doit prendre en compte les objectifs du Code de la construction et de l'habitation et les orientations du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine dans un rapport de compatibilité.

### Le Code de la construction et de l'habitation

Suivant l'article R.151-54 du code de l'urbanisme et les articles L.302-1 et R.302-41 du code de la construction et de l'habitation, le projet d'aménagement et de développement durables détermine notamment :

- Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées.

### Le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine

Le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine constitue un guide assez précis en matière de production de logements. Il vise à équilibrer, à horizon 2035, l'accueil de la population et en particulier le fort développement sur la partie nord du territoire.

*« Accueillir de nouveaux habitants »*

Il propose un modèle de développement démographique fondé sur un taux de

croissance annuel moyen fixé par type de pôle : 2% à Bain-de-Bretagne (pôle de bassin), 1,8% à Crevin et Grand-Fougeray (pôles secondaires) ; 1,5% dans les pôles de proximité. Il fixe à 324 l'objectif annuel de résidences principales dans BPLC, en fonction de l'exercice de prospective démographique et de diversification du parc de logements.

*« Permettre un parcours résidentiel »*

La méthode employée par le SCoT repose sur une estimation de la taille des ménages à l'horizon 2035 anticipant les phénomènes de décohabitation et de vieillissement de la population. La production de logements devra prendre en compte un nombre d'occupants par ménage en adéquation avec le type de population à accueillir :

- 2,25 à Bain-de-Bretagne, ce qui correspond à un large panel de types de ménages ;
- 2,40 à Crevin et Grand-Fougeray, ce qui correspond à des situations familiales variées et où les effets de la décohabitation peuvent aller croissants ;
- 2,50 dans les pôles de proximité, ce qui correspond à une population plus familiale.

Il fixe des objectifs de mixité sociale dans la production globale de logements, modulés par type de pôle :

- 20% à Bain-de-Bretagne ;
- 10% à Crevin et Grand-Fougeray ;
- Incitatif dans les pôles de proximité.

*« Economiser et optimiser l'espace »*

Le SCoT fixe pour chaque commune une enveloppe foncière maximale pour une période de 20 ans. Pour ce faire, il fixe une densité moyenne de logements par type de pôle :

- 28 logements/ha à Bain-de-Bretagne ;
- 20 logements/ha à Crevin et Grand-Fougeray ;
- 15 logements/ha dans les autres communes.

Cette enveloppe doit être localisée en priorité en densification plutôt qu'en extension. Les opérations d'ensemble devront respecter une densité minimale de 20, 15 et 12 logements/ha. Celles situées en « centralité » devront privilégier une densité supérieure à la moyenne de leur pôle.

## EN BREF

---

### CONSTATS

---

- **Un manque de lisibilité de la politique de l'habitat sur le territoire**  
...De nombreux partenaires avec plusieurs échelles d'intervention  
...Une faible appropriation du précédent PLH par les élus  
...Une nouvelle intercommunalité et un budget contraint
- **Un retour à la normale de la production neuve, similaire ce qui est observé ailleurs en couronne rennaise**  
...Une dynamique de densification spontanée bien présente  
...Un différentiel de prix par rapport au reste de l'aire urbaine rendant le marché accessible
- **Une maîtrise accrue des opérations**  
...De nombreux sites de renouvellement en partenariat avec l'EPF  
...Une insuffisance d'offre en terrains à bâtir dans certaines communes  
...Des règlements d'urbanisme trop contraignants
- **Un renouveau dans la production de logements sociaux**  
...Des difficultés à faire venir les bailleurs dans les petites communes
- **Des actions en faveur de l'ancien**  
...Une ouverture du PTZ à l'ancien aux effets attendus  
...Une plateforme de rénovation énergétique en cours de mise en place avec le Pays des Vallons de Vilaine

### ENJEUX RETENUS

---

1. **Permettre aux communes d'acquérir du foncier pour la réalisation d'opérations d'ensemble**
2. **Prévoir une répartition solidaire de la production de logements sociaux**
3. **Permettre une diversité des formes urbaines tout en veillant à la qualité architecturale et à leur insertion paysagère**
4. **Créer les conditions permettant de développer la rénovation énergétique des logements**
5. **Réussir l'intégration du volet habitat au PLUi, en donnant une lisibilité sur le développement de chaque commune à horizon 15 ans**

# DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

## LA POPULATION ACTIVE ET L'EMPLOI

### De nombreux actifs

Avec 24% des emplois régionaux, l'aire urbaine de Rennes attire des actifs venant des départements limitrophes. Sur Bretagne porte de Loire communauté, ils sont 15 242 en 2013, soit 78,7% des 15-64 ans, contre 73,7% au niveau du département. Ce chiffre est similaire sur les territoires de couronne voisins : 79% sur la CC des Vallons de Haute-Bretagne et 78,1% sur la CC du Pays de la Roche aux Fées. La proximité de la métropole rennaise et l'offre résidentielle (abordable, à la campagne) expliquent ce fort taux d'activité. L'Insee estime qu'en 2013, 14108 actifs ont un emploi et que 1133 sont au chômage. Le taux de chômage est

faible. Il s'établit à 7,4% quand il est de 10,3% sur le département.

Cela dit, la répartition sur le territoire témoigne d'un déséquilibre nord-sud. Le taux d'activité des 15-64 ans est supérieur à 80% dans l'ensemble des communes les plus au nord. Le taux de chômage avoisine les 4% à Crevin, Pléchâtel ou Chanteloup à l'instar de nombreuses communes de deuxième couronne ; il dépasse les 9% à Saint-Sulpice-des-Landes, Sainte-Anne-sur-Vilaine ou Teillay, ce qui reste bien inférieur à ce qui peut être constaté dans le secteur de Guémené-Penfao plus au sud.

### Une dépendance à la métropole rennaise

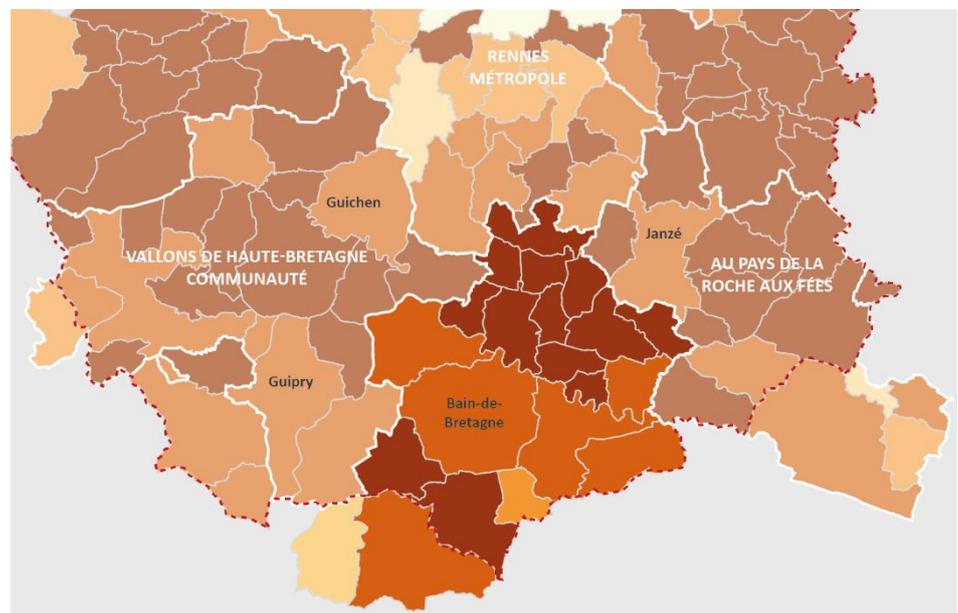
En Bretagne, la moitié des navetteurs travaille à plus de 15 km de leur domicile et au moins un sur deux passe au moins 21 min dans les transports.

La bonne desserte routière couplée au fort taux d'actifs engendre de forts déplacements domicile-travail sur la CCBPLC. Seuls 23,9% des actifs ayant un

### Le taux d'activité des 15-64 ans en 2013

Source : Observatoire des territoires, INSEE, RP 2013

- Plus de 78,8 %
- 75,9 – 78,7 %
- 73,1 – 75,8 %
- 69,9 – 73 %
- Moins de 69,8 %



emploi travaillent dans leur commune de résidence. La cartographie des flux met en évidence l'attraction exercée par Rennes Métropole. On estime que 62% d'entre eux sont engendrés par des actifs résidents ayant leur travail hors du territoire quand seulement 27% par des actifs travaillant sur la CCBPLC. Il existe des échanges avec les territoires voisins de couronne (Guipry Messac, Janzé), mais de manière beaucoup plus diffuse. A l'inverse, on estime que seuls 13% des déplacements concernent des actifs venant travailler sur le territoire.

Ce sont dans les communes du nord du territoire, ayant le plus grand nombre d'actifs travaillant à Rennes Métropole, que les déplacements domicile-travail sont les plus longs. Ils y avoisinent 30 min en heure pleine. Cette durée chute à 20 min environ dans les communes rurales. Elle est de 18 min à Bain-de-Bretagne et de 13 min à Grand-Fougeray, principaux pôles d'emplois locaux.

### Emplois au lieu de travail et navettes domicile-travail en 2013

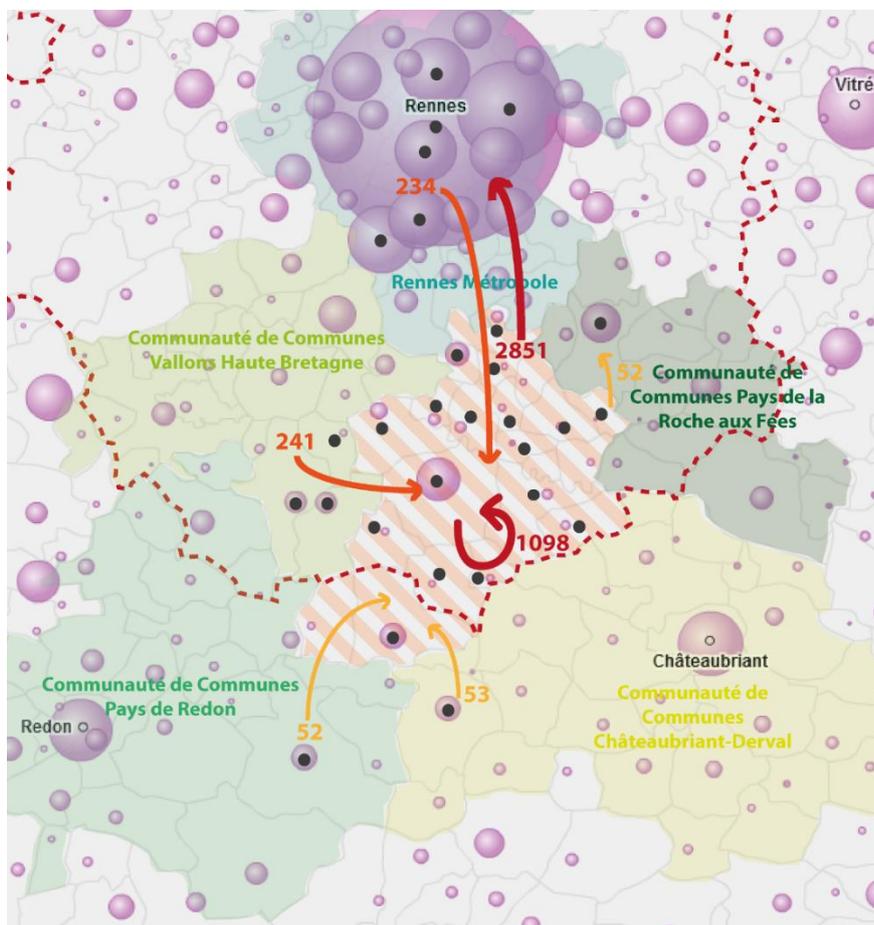
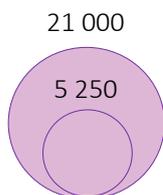
Source : Observatoire des territoires, INSEE, RP 2013

-  Aire urbaine de Rennes
-  Bretagne porte de Loire
-  Communes à l'origine de flux vers ou venant du territoire

### Nombre de navettes domicile-travail

-  > 1000
-  De 101 à 999
-  < 100

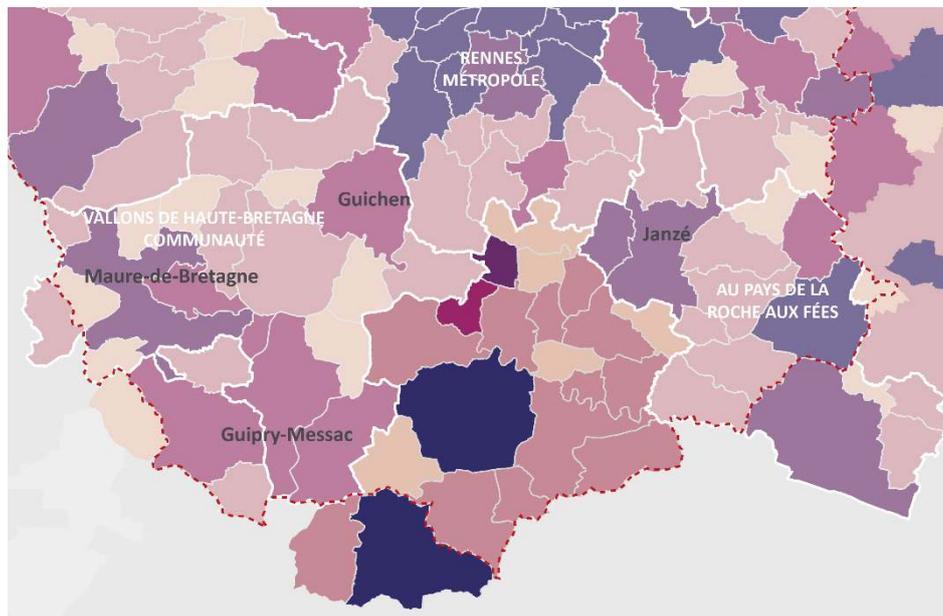
### Nombre d'emplois au lieu de travail



### Indicateur de concentration de l'emploi en 2013

Source : INSEE, RP 2013

- Supérieur à 100
- 75 - 100
- 50 - 75
- 25 - 50
- Inférieur à 25



## L'emploi local

En 2013, Bretagne porte de Loire comptait 9002 emplois. L'indice de concentration d'emplois<sup>31</sup> est de 63,5. Cet indicateur permet de définir le niveau de polarité que joue le territoire par rapport à son bassin de vie. Il est inférieur à la moyenne départementale (101,8) et à celui de la CCPRF (68,9) mais supérieur à celui de la CCVHB (47,5).

Bien que 166 emplois aient été créés entre 2006 et 2013 (passant de 8836 à 9002), il a légèrement diminué entre 2006 et 2013, passant de 63,5 à 64,2. Le nombre d'emplois a progressé (+1,9%) moins rapidement que celui des actifs résidents sur place (+2,9%). Le tissu économique paraît sous-proportionné par rapport au nombre d'habitants.

# 63,5 EMPLOIS

**EN MOYENNE SONT OFFERTS POUR 100 ACTIFS  
RÉSIDENT SUR LE TERRITOIRE**

<sup>31</sup> Nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

## Une forte polarisation de l'emploi

En 2013, 69,5% de l'offre en emplois est concentrée dans les 3 pôles, situés le long des principaux axes de déplacements routiers : 3844 emplois à Bain-de-Bretagne (42,7%), 1313 à Grand-Fougeray (14,5%) et 1096 à Crevin (12,2%). L'indicateur de concentration d'emploi de Bain-de-Bretagne est en progression. Il est de 120,5 en 2013 contre 110,5 en 2008. A poids économique équivalent, les pôles secondaires n'ont pourtant pas la même dépendance au pôle d'emplois rennais. Pour 100 actifs résidant sur la commune, Grand-Fougeray offrait 126,7 emplois en 2008 et 130 en 2013 (entre autres occupés par des personnes en provenance de Derval ou Guéméné-Penfao). Crevin, au caractère plus résidentiel, n'en offre que 83. Les actifs résidents crevinois se déplacent en majorité vers Rennes et Chartres de Bretagne.

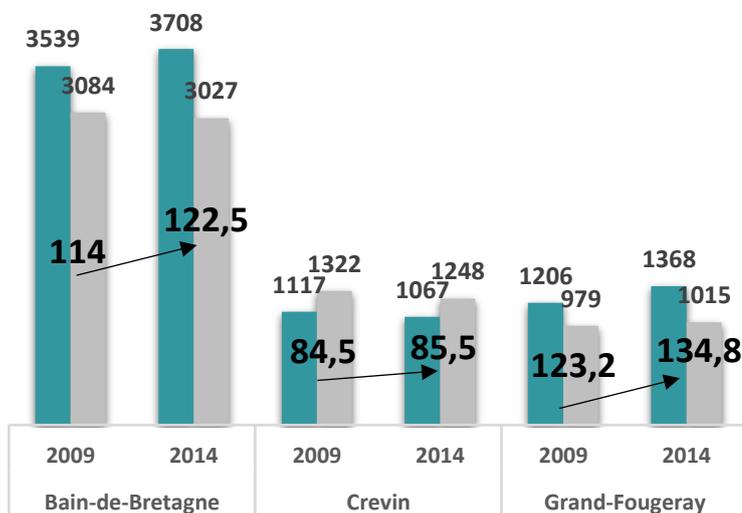
# 69,5 %

**DES EMPLOIS SONT LOCALISÉS DANS LES 3 PÔLES**

L'évolution de l'indicateur de concentration de l'emploi dans les trois pôles entre 2009 et 2014

Source : INSEE, RP 2009 & 2014

- Nombre d'actifs
- Nombre d'emplois
- 114** Indice de concentration de l'emploi



## LA STRUCTURE D'ACTIVITÉS

### Un tissu économique tourné vers l'extérieur

Le PLUiH a vocation à offrir un cadre qui permette le maintien et le développement des activités économiques nécessaires au dynamisme du territoire, qu'elles soient industrielles, artisanales, commerciales, de services ou touristiques.

La partition de l'économie en 2 sphères, présente<sup>32</sup> et productive<sup>33</sup>, permet de mieux comprendre les logiques de spatialisation des activités sur le territoire (dans les parcs d'activités, dans les bourgs, ou disséminées en milieu rural) et le degré d'ouverture du système productif.

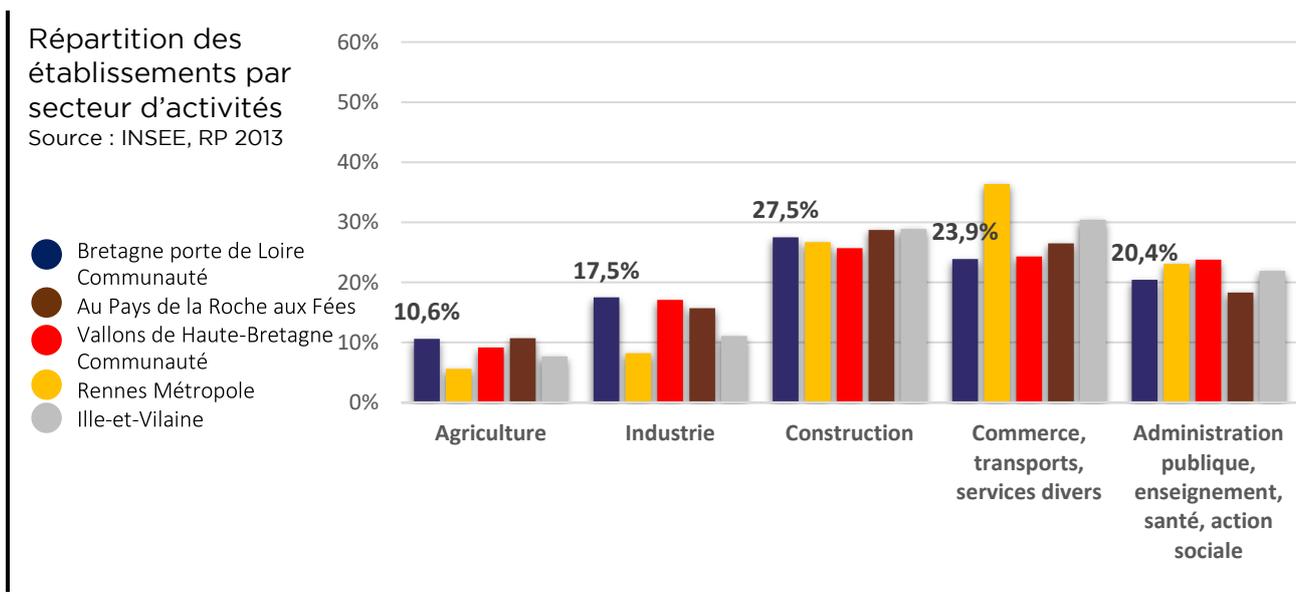
La CCBPLC est relativement ouverte sur l'extérieur. Les activités présentes représentent 51,9% des établissements et 59,5% des postes salariés, quand ces chiffres sont de 55,4% et 63,5% au niveau du département<sup>34</sup>. Les établissements

appartenant à la sphère productive sont surreprésentés. De ce point de vue le territoire se place entre les Vallons de Haute Bretagne ou Rennes Métropole (part importante des activités présentes) et le Pays de la Roche aux Fées (faible part).

Ce constat est à nuancer selon les communes et témoigne d'une certaine spécialisation des pôles : Les activités productives représentent 39,3% des établissements à Bain-de-Bretagne, 47,3% à Crevin et 51,8% à Grand-Fougeray.

### Une économie dominée par le tertiaire, l'agriculture, l'industrie et la construction bien représentés

Au 31 décembre 2014, 2492 établissements représentant 6512 emplois salariés étaient implantés sur le territoire. Les secteurs de l'industrie et de la construction, et surtout de l'agriculture (2<sup>ème</sup> secteur avec 17,4% des établissements contre 8,4% au niveau du département) sont plus présents qu'au niveau du département. Bien que moins représenté, le premier secteur en termes d'établissements est le secteur des



<sup>32</sup> Activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins des personnes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

<sup>33</sup> Activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.

<sup>34</sup> Source : INSEE, CLAP en géographie au 1<sup>er</sup> janvier 2014

transports et services divers (38,2% contre 49,6% au niveau du département).

Il en ressort globalement un tissu économique proche de ceux des Communautés de communes voisines, Vallons de Haute-Bretagne et Pays de la Roche aux Fées. Il est plus agricole que la CCVHB, moins que la CCPRF, au profit des secteurs de la construction et des transports et services divers. Le secteur « commerce et réparation automobile » y est mieux représenté, avec un taux comparable à celui de Rennes Métropole. Le secteur public est moins présent que dans la CCVHB.

### L'administration publique, l'industrie et le commerce, premiers employeurs

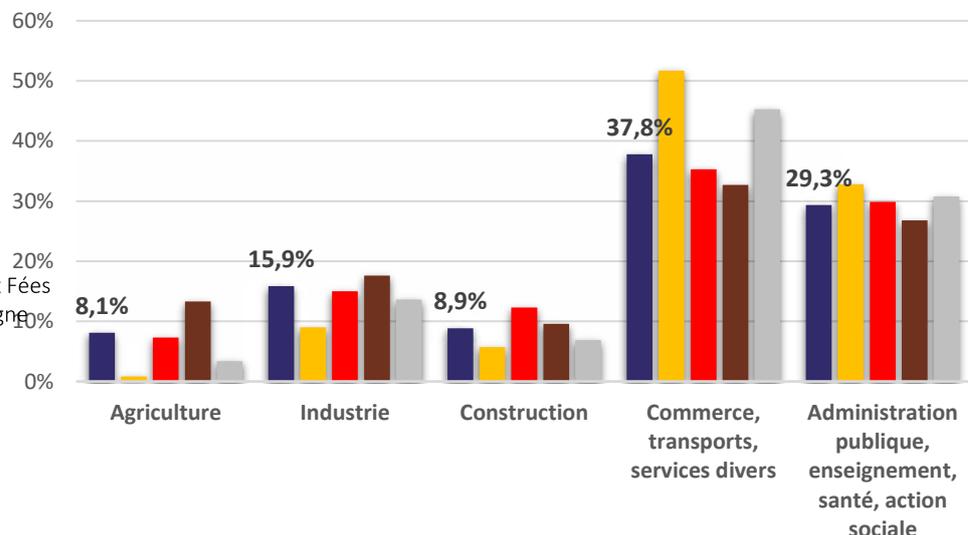
La structure de l'emploi diffère de celle du tissu économique. Ce phénomène s'explique par des besoins en main-d'œuvre différenciés. Le secteur public et l'industrie représentent respectivement 32,4% et 18,3% de l'emploi. Cette situation est notamment liée à l'existence de plusieurs centres hospitaliers, forts pourvoyeurs d'emplois, sur l'intercommunalité. C'est du côté des activités tertiaires, publiques et industrielles que l'on trouve les 20 entreprises embauchant plus de 50 salariés, qui sont à l'origine de 38,7% des emplois. Les entreprises de plus de 50 salariés

représentent un emploi sur deux dans le domaine de l'industrie et de l'administration, et près d'un emploi sur trois dans le commerce et la réparation automobile.

1814 établissements (soit 72,8%) n'emploient aucun salarié. 40% d'entre eux sont dans le secteur transports et services divers ; 20% dans le secteur agricole. Le secteur des transports et services divers ne produit que 24,9% des emplois salariés, l'agriculture 1,6%, en raison d'établissements sans salariés largement dominant dans ces secteurs.

Répartition de l'emploi par secteur d'activité  
Source : INSEE, RP 2013

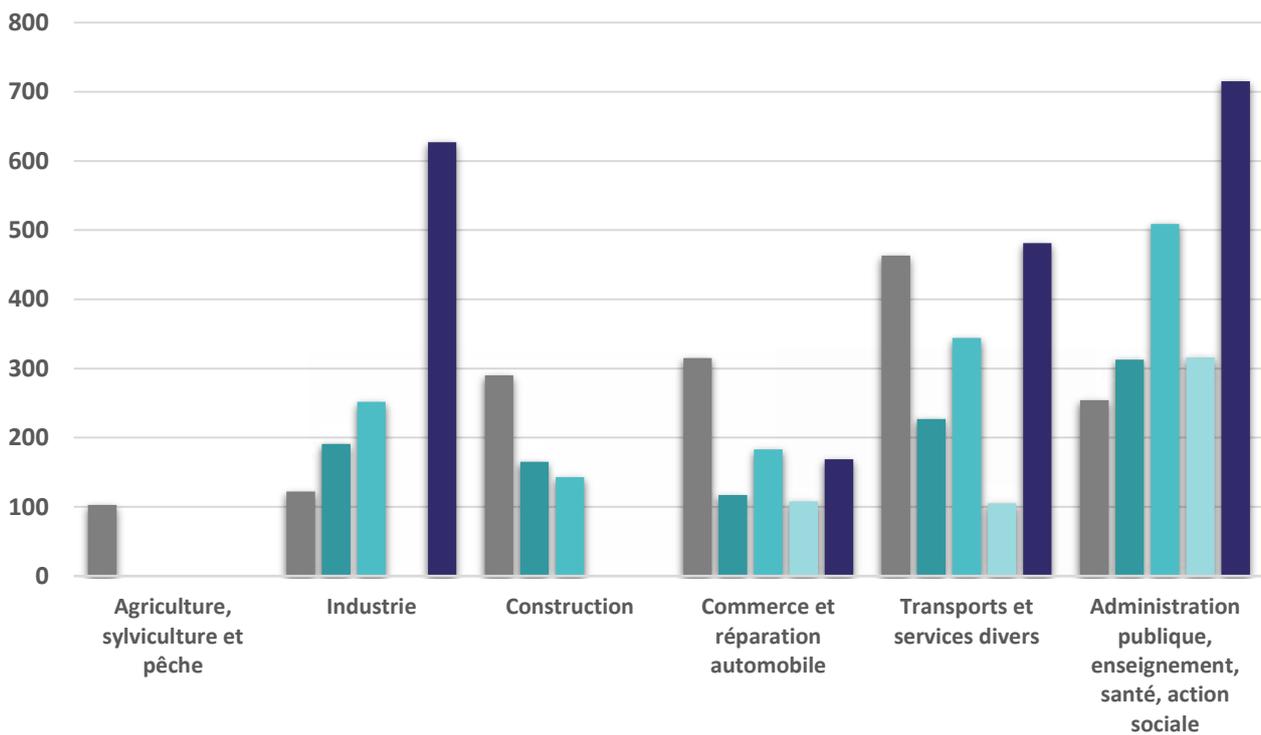
- Bretagne porte de Loire Communauté
- Au Pays de la Roche aux Fées
- Vallons de Haute-Bretagne Communauté
- Rennes Métropole
- Ille-et-Vilaine



### Postes salariés par secteur d'activité au 31 décembre 2014

Source : INSEE, CLAP

- 1 à 9 salariés
- 10 à 19 salariés
- 20 à 49 salariés
- 50 à 99 salariés
- Plus de 100 salariés



### Un territoire attractif

Malgré un ralentissement du rythme de création d'entreprises et d'établissements sur la dernière décennie, le territoire conserve une forte attractivité économique. Cette réalité s'est traduite en 2015 dans le secteur marchand (hors agriculture) par la création de 154 établissements et de 128 entreprises. 75% des entreprises étaient individuelles.

La comparaison de la part de chaque secteur dans le nombre total d'établissements avec ceux créés en 2015 indique que certains secteurs ont mieux résisté à la crise économique. C'est le cas des services aux particuliers, ainsi que des activités de commerce, transport, hébergement et restauration, contrairement

à celui de la construction et de l'industrie, secteurs pourtant porteurs dans l'économie locale.

**209**

**ETABLISSEMENTS CRÉÉS PAR AN  
EN MOYENNE ENTRE 2009 & 2015**

# LE TOURISME

## Des visiteurs de passage

Bretagne porte de Loire Communauté est placée sur la route des estuaires, entre Rennes et Nantes. Cette situation en fait à l'heure actuelle un territoire d'étape et non une destination touristique à proprement parler. Il s'agit d'un tourisme de passage lié à des activités planifiées à la journée, dont les retombées économiques sont encore peu visibles. Grand-Fougeray bénéficie du label de « Village étape » depuis 2010. Il a permis à ce que les commerçants s'engagent à offrir de plus en plus de services avec des horaires et jours d'ouverture adaptés aux attentes des visiteurs.

## Un potentiel pour le tourisme vert

Le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine explique que le territoire possède un fort potentiel en matière de développement du tourisme centré sur la découverte de la nature et respectueux de l'environnement. Le circuit vélo des « Stations Vertes de Bretagne » créé en 2013 est un exemple de concrétisation de ce type. Il traverse les communes de Pléchâtel, Bain-de-Bretagne, Poligné et Pancé. Son objectif est de coupler pratique et entraînement avec des prestations d'hébergement et de restauration reconnues, dans des « Stations Vertes ». Bain-de-Bretagne bénéficie de ce label, qui valorise les destinations touristiques au développement maîtrisé et ayant une offre de loisirs suffisante (lieu de baignade, programme d'animations et de festivités, etc.).

## Une activité faiblement structurée

Le territoire est partagé entre les destinations touristiques « Rennes et les portes de Bretagne » (sur l'ex Communauté de communes de Moyenne-Vilaine-et-Semnon) et « Pays de Redon » (sur l'ex CC du Pays-de-Grand-Fougeray). Il n'existe pas

d'office de tourisme à proprement parler sur le territoire. Toutefois, le syndicat d'initiative de Bain-de-Bretagne accueille les touristes de passage (information, animations, etc.) et un point Info Tourisme ouvre ses portes durant la période estivale à Grand-Fougeray.

## Les sites emblématiques

Plusieurs sites peuvent représenter un intérêt pour les visiteurs. La vallée de la Vilaine, qui borde en partie l'ouest du territoire (communes de Pléchâtel, Sainte-Anne) représente le principal moteur d'un développement touristique basé sur les activités de plein air (nautisme, randonnée, etc.). Le chemin de halage sur la rive droite entre Rennes et Redon est aménagé pour les piétons et les vélos. Les gares TER (Guichen- Bourg des Comptes, Saint-Sennoux-Pléchâtel, Pléchatel, Messac, Langon) qui jalonnent le parcours permettent des incursions à la journée depuis la métropole.

Par ailleurs, le projet de parc d'attractions du Roi Arthur à Guipry-Messac devrait voir le jour en 2021 et pourrait avoir des retombées positives sur la fréquentation du territoire.

## Les sites d'eau

Le site de la Plage à Pléchâtel et la halte nautique de Sainte-Anne-sur-Vilaine sont les principaux points d'entrée du territoire en matière de tourisme fluvial (location de canoës, etc.). Les nombreux étangs (Charles Crie à Teillay, de la Madeleine à Sant-Sulpice-des-Landes, etc.) sont appréciés, notamment pour la pêche. Celui de Bain, qui s'étend sur 37 ha est le plus aménagé. Il accueille un camping et une base nautique, dont l'activité repose encore très peu sur le tourisme. Les locations de matériel sur une courte durée sont encore peu pratiquées. La diversification des activités (accrobranche, VTT, tir à l'arc) pourrait augmenter ce type de fréquentation<sup>35</sup>. Les « anciennes tanneries » sur la route de l'ancien lavoir représentent elles aussi un potentiel en

<sup>35</sup> Source : PLU de Bain-de-Bretagne

cours de valorisation (circuits avec signalétique).

### **Les sites naturels**

Le site du Tertre Gris, sur les communes de Pancé, Poligné et Pléchâtel, sur une surface de 107 ha, est un site inscrit en raison de sa valeur patrimoniale et géologique. Il est valorisé par des aménagements pédagogiques et un circuit balisé au départ de Poligné.

Le territoire offre plusieurs panoramas sur la vallée de la Vilaine, en particulier à Pléchâtel : le site de la Levée, falaise de schiste dans laquelle ont été creusés des grottes et escaliers, le rocher d'Uzel, le pont de la Charrière, lieu de la confluence entre la Vilaine et le Semnon, etc.

### **Les sites historiques**

Quelques bâtiments, qui témoignent de l'histoire du territoire sont valorisés. Le « Moulin de Bertaud » sur les hauteurs de Bain-de-Bretagne a été réhabilité par un particulier, qui y organise des ventes de pain. La « Tour Duguesclin », ancien donjon du XIV<sup>ème</sup> au niveau du bourg de Grand-Fougeray, est ouvert au public durant la période estivale. Depuis 1999, le site accueille régulièrement la fête médiévale du Pays de Grand-Fougeray.

### **Le petit patrimoine rural**

De nombreux éléments de petit patrimoine sont disséminés sur le territoire. Il peut s'agir d'anciens fours à pain, puits, bâtisses en pierre, lavoirs, etc. qui possèdent une valeur historique et culturelle, bien que modestes dans leur aspect et leurs dimensions. Ils ont fait l'objet d'un inventaire sur 17 communes. Dans l'optique d'une meilleure valorisation, la Communauté de communes, mène, via le chantier d'insertion, une campagne de restauration des éléments situés sur l'espace public.

### **Les circuits**

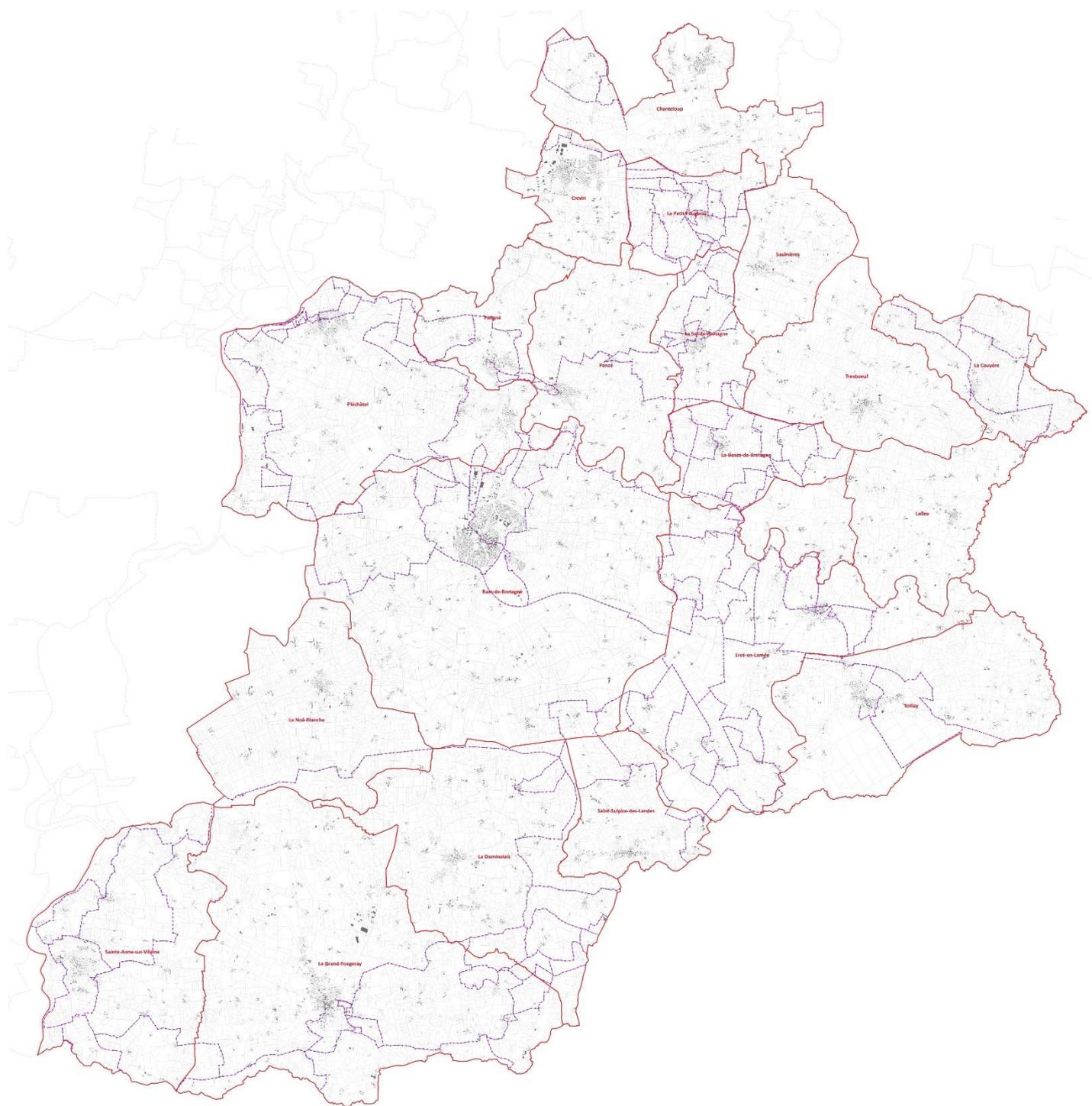
La voie verte, achevée en 2013, permet de relier Teillay à Messac sur la Vilaine, soit 32 km qui se poursuivent à l'est jusqu'à Châteaubriant et à l'ouest jusqu'à Ploërmel sur les tracés d'une ancienne voie ferrée.

Destiné à tous les modes doux de déplacement (piétons, randonneurs, coureurs, cyclistes, cavaliers, rollers), c'est le principal moyen de découverte du territoire.

Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) met en avant et valorise certains chemins avec l'appui des collectivités et des associations. Dix-sept circuits (à pied, cheval ou vélo) sont mis en valeur (signalétique, documentation) par le Pays des Vallons de Vilaine ou la Communauté de communes (« Promenade en campagne » sur Bain-de-Bretagne et Pléchâtel, « Les asphodèles » et « Les pierres grises » à Erc-en-Lamée, « La Croix Gunéard » au Sel-de-bretagne, etc.). 414 kilomètres de chemins ont été identifiés sur le territoire.

### **L'hébergement**

La Communauté de communes compte près de 735 lits en hébergement touristique en 2017. Quatre communes n'en possèdent aucun (La Bosse-de-Bretagne, La Noë-Blanche, Saulnières, Saint-Sulpice-des-Landes). L'offre est relativement faible et peu diversifiée (principalement constituée de gîtes ruraux et de chambres d'hôtes) confirme que le territoire n'est pas une destination touristique. On recense un seul camping, à Bain-de-Bretagne (100 emplacements et des mobil-homes), 3 hôtels (chaque pôle en possède un) et 2 aires de camping-cars. Il manque en particulier de possibilités d'accueil de groupes en lien avec les loisirs de plein-air tels que des grands gîtes.



Itinéraires du PDIPR  
Cartographie : Perspective.

## L'hébergement touristique

Source : relevé Internet

	Nom de l'établissement	Type d'établissement	Capacités d'accueil
<b>Bain-de-Bretagne</b>	Les Apart'confort	Meublé	10
	Camping du lac	Camping et aire de camping-cars	228
	La Masserie 1	Chambre d'hôtes	10
	La Masserie 2	Gîte	20
	Moulin de Pommeniac	Gîte	4
	Château de la Robinais	Gîte	10
	Le triskel de Bertaud	Gîte	6
	La Chauffrenière	Gîte	4
	Les Agîtes	Gîte de France	14
	La Croix Verte	Hôtel	68
	13 route des Carrières	Gîte	6
<b>Chanteloup</b>	Manoir du Fresche	Gîte de France	7
	Cottage du manoir	Gîte de France	4
<b>Crevin</b>	Bel air	Hôtel	80
<b>Ercé-en-Lamée</b>	Le Tertre de la Nouette	Gîte de France	6
<b>Grand-Fougeray</b>	Le moulin de Chère	Gîte de France	11
	Les Palis	Hôtel	28
	Aire d'accueil de camping-cars		7
	Le relais de la Glévardais	Gîte	4
	Le Clos des lys	Gîte	13
<b>La Dominelais</b>	La Chauffrenière	Gîte	4
	Le Domaine des Grettes (6 locations)	Gîte de France	45
<b>La Couyère</b>	Mousse 1	Gîte de France	4
	Mousse 2	Gîte de France	4
<b>Lalleu</b>	Rue des Bégonias	Meublé	6
<b>Le Sel-de-Bretagne</b>	Ferme du Bon Abri	Chambre d'hôtes	14
	La Pommeraie	Gîte	8
<b>Le Petit-Fougeray</b>	La Crimelière	Chambres d'hôtes	8
<b>Pancé</b>	La Chatellerie	Chambre d'hôtes	4
	La Noë	Gîte	5
	Le Presbytère	Chambre d'hôtes	4
	Communal	Gîte	15
<b>Pléchâtel</b>	Tillac	Gîte de France	7
	Rue des dames	Gîte de France	4
<b>Poligné</b>	Château du Bois de Glaume	Chambre d'hôtes	9
	Le Tertre Gris	Gîte de France	4
	Le Petit Feuill	Gîte de France	10
<b>Sainte-Anne-sur-Vilaine</b>	Les Lauriers - La Hordrais	Gîte de France	6
	Gîte de la Vilaine	Gîte de France	6
<b>Teillay</b>	Le portail bleu	Gîte	15
<b>Tresboeuf</b>	Lunel	Chambre d'hôtes	9
	Les Vergers de la Beltière	Gîte	4
<b>total CCBPLC</b>			<b>735</b>

# LES PARCS D'ACTIVITÉS

## Ce que dit le SCoT

Le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine recommande une stratégie de développement pour l'accueil des entreprises dans les parcs d'activités. L'identification des sites à développer sur l'ex Communauté de communes de Moyenne Vilaine et Semnon (ex CCMVS) s'est appuyée sur le schéma des zones d'activités mis en place en 2009 à l'échelle du Pays des Vallons de Vilaine. Les données présentées dans la suite sont en partie issues de son évaluation, réalisée fin 2015 par l'agence départementale de développement économique Idéa 35.

Trois axes stratégiques ont été identifiés par le document d'orientations et d'objectifs : la différenciation et la qualification de l'offre d'accueil ; l'adaptation de la typologie des parcs à l'armature territoriale ; les synergies par un système de gestion durable à l'échelle du Pays.

Pour les quatre communes de l'ex Communauté de communes du Pays de Grand-Fougeray (ex CCPGF), le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine (tout comme celui du Pays de Redon et Vilaine auparavant) retenait comme prioritaires le parc d'activités du Pays de Grand-Fougeray et celui des Lizardais.

## L'accueil des entreprises

Depuis une trentaine d'années, le développement économique est l'une des priorités des élus de l'intercommunalité. Il est estimé que les dix parcs d'activités d'intérêt communautaire procurent plus de 2100 emplois, soit près d'un emploi sur quatre. L'action en direction des entreprises a été fortement structurée sur les deux anciennes communautés de communes (en tout 2 postes dédiés). L'« Espace entreprise », dispositif d'accompagnement des porteurs de projet, a été mis en place dès 2005 en partenariat avec l'association Egée (Entente des générations pour

l'emploi et l'entreprise). Des actions de valorisation des parcs d'activités ont été mises en œuvre : signalétique, requalification des sites anciens, labellisation ou engagement dans la démarche Qualiparc pour cinq parcs d'activités, création d'une offre immobilière en bureaux ou dédiée pour les artisans.

## Les besoins des porteurs de projets

Entre 2010 et 2014, 111 projets d'implantation sur le territoire (67 sur l'ex CCMVS et 44 sur l'ex CCPGF) ont été soumis à Idéa 35 (48 sur le Pays de la Roche aux Fées ; 76 sur Vallons de Haute Bretagne Communauté).

Sur l'ex CCMVS, la demande en foncier était relativement plus importante qu'en Ille-et-Vilaine : elle concerne 36% des projets contre 23 % sur le département (hors Rennes Métropole). 50% des recherches de foncier provenaient d'entreprises de logistique et portaient sur des terrains de plus de 2 ha. La surface moyenne d'un projet dans ce secteur est de 6,5 ha.

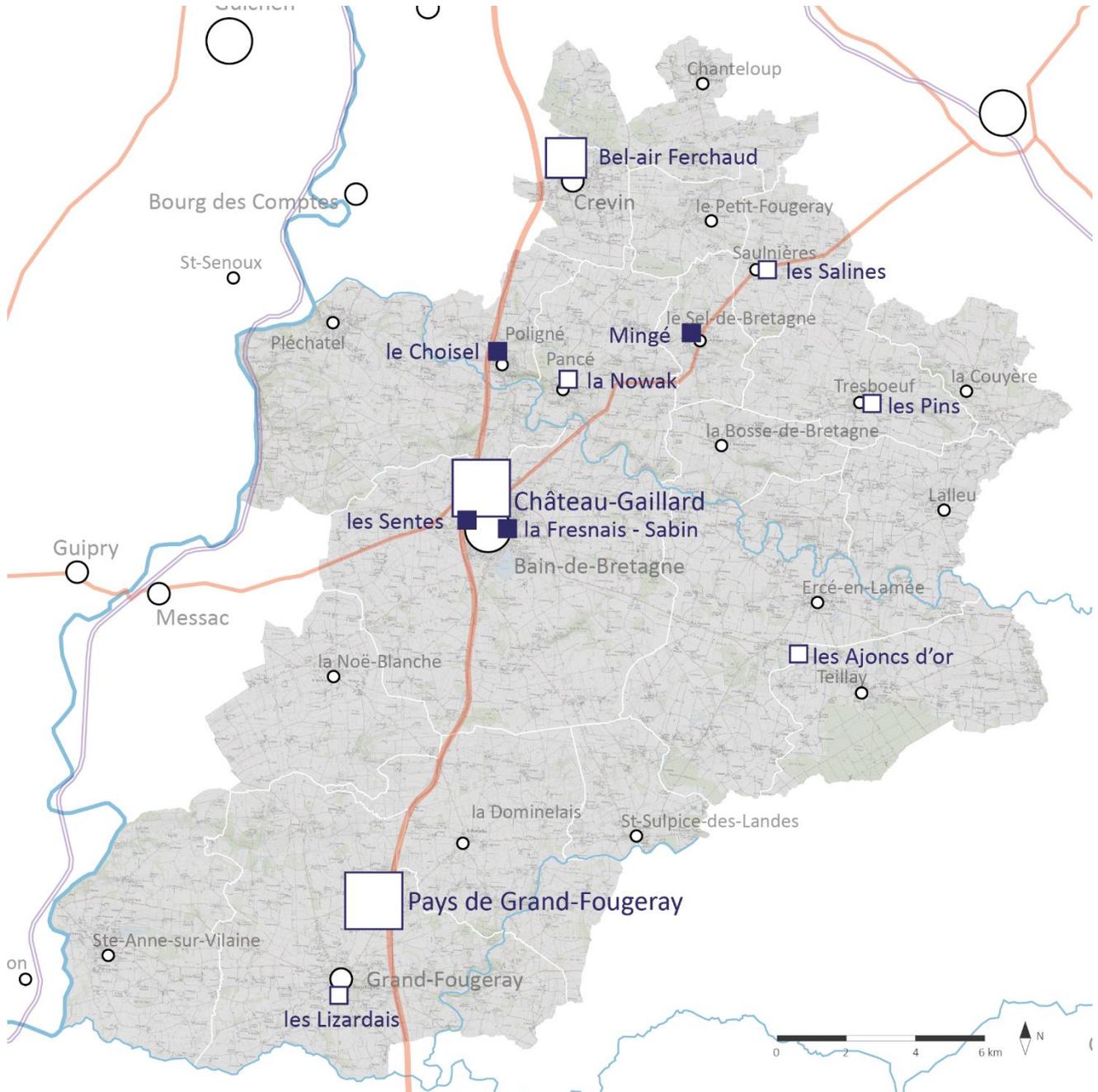
La demande en immobilier d'entreprise est moins représentée. 10% des demandes concernaient des bureaux (20% au niveau du département) et 54% des bâtiments (contre 57%). Les recherches de bâtiments portaient principalement sur des surfaces de plancher inférieures à 500 m<sup>2</sup>.

## L'offre dans les parcs d'activités structurants et d'équilibre

Selon le SCoT, ces parcs « ont un intérêt départemental ou régional. Ils sont situés à proximité des axes stratégiques et possèdent une forte accessibilité. Ils ont vocation à encourager la sphère productive locale et à accueillir des groupes d'envergure » : activités industrielles, petites et moyennes entreprises/industries (PME/PMI) diversifiées (production, logistique, négoce, services).

Les parcs d'activités de Château-Gaillard et du Pays de Grand-Fougeray, tous deux implantés sur des échangeurs de la RN 137, présentent ces caractéristiques et ont vocation à se développer. Ils représentent 75,8% de la surface des parcs d'activités

intercommunaux et 88,2% des réserves foncières.



Les parcs d'activités  
Cartographie : Perspective.

-  Parcs d'activités structurants
-  Parc d'activité d'équilibre
-  Parcs d'activités de proximité
-  Parcs d'activités arrivés à maturité

## L'offre dans les parcs d'activités structurants

Selon le SCoT, ces parcs « ont intérêt départemental, régional voire au-delà. Ils sont situés à proximité des axes stratégiques et possèdent une très forte accessibilité. Ces parcs d'activités doivent encourager la sphère productive locale et peuvent accueillir des entreprises et des groupes d'envergure ».

### Château-Gaillard – Bain-de-Bretagne, Pléchâtel

72 ha

140 établissements estimés

900 emplois estimés

Le Parc d'activités de Château-Gaillard et le foncier privé à vocation économique aménagé sur la partie Bain-de-Bretagne correspondent à une surface de 65 hectares. 7 ha de foncier privé à vocation économique, attenant au parc, sont aménagés de longue date rue de Rennes à Pléchâtel.

Créé en 1985, le PA de Château-Gaillard accueille des activités mixtes, à l'image des établissements déjà présents sur le site :

- Dans le transport et la logistique ;
- Commerciales : hypermarché Leclerc, grandes surfaces spécialisées (chaussures, vêtements, sport, mobilier, jardin, négoce agricole etc.), réparation automobile, etc.
- Tertiaires : médicaux, coiffure, techniques, bancaires, informatique, Agence départementale, Antenne de la Chambre d'agriculture, etc.
- Artisanales : bâtiment, etc.

L'offre comprend à la fois de l'immobilier (hôtel d'entreprises Le Steriad) et du foncier. Le parc existant, requalifié et agréé en 2013 ne possède plus de terrains disponibles.

Une extension de 43 ha est prévue, en partie sur la commune de Pléchâtel, dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Au dernier semestre 2018, 60% des 27 ha cessibles étaient commercialisés.

Une étude d'aménagement et de programmation urbaine a été réalisée. Les

grands principes d'aménagement s'illustrent par sa conception de « parc paysager », qui s'appuie sur le patrimoine naturel existant, et assure des continuités urbaines et fonctionnelles vers le parc actuel et les secteurs d'habitat proches (hameaux de la Ferronnais et du Châtelier au nord) pour favoriser l'accueil de nouvelles entreprises, dans le respect de l'identité du site.

La programmation de la ZAC, dont la réalisation est envisagée sur une quinzaine d'années, est mixte, avec une répartition des types d'activités par secteurs (artisanal, commercial, logistique et industriel) afin de limiter les conflits d'usage, un aménagement en îlots évolutif dans l'optique d'une rationalisation de l'utilisation de l'espace, des conditions favorables à la création de bâtiments économes en énergie.

### Pays de Grand-Fougeray – Grand-Fougeray

107 ha

20 établissements estimés

600 emplois estimés

Situé à quasi égale distance de Rennes et Nantes à l'ouest de la RN137 à l'écart du bourg, il a été créé en 1988 par le SIVU des Quatre Routes. Il offre de grandes emprises foncières favorables à l'installation d'activités industrielles et logistiques. Son développement, né d'une volonté politique forte, s'est organisé autour du Groupe Intermarché, qui y a installé une de ses bases (plateforme logistique et entrepôt alimentaire). Site pilote de la démarche Qualiparc en Ille-et-Vilaine, il a été le premier parc labellisé du département en 2005.

Depuis sa création, le parc a fait l'objet de deux extensions. En juin 2015 la plateforme LUG s'est installée au nord du parc. Equipée en robotique, elle assure la préparation des commandes de produits de frais pour 6 unités de production du groupe. Une nouvelle base centrale d'Intermarché, destinée à livrer l'ensemble des établissements logistiques du Grand Ouest, est en cours de construction au sud du site sur 18 ha. 5,4 ha au cœur du site sont réservés pour la réalisation d'équipements (salle culturelle et Aire de connexion intermodale).

Dans les 107 hectares correspondant à l'emprise globale du parc (espaces publics et équipements compris), le foncier disponible à la vente par BPLC représente 20,6 hectares, soit 13 hectares en partie Sud et 8 autres petits lots répartis dans l'ensemble du parc. A noter que des projets d'implantation de deux entreprises sur une surface totale de 14,5 ha sont à l'ordre du jour.

Une extension est projetée à l'Est de la RN137 à moyen-long terme quand les disponibilités du site existant seront insuffisantes. Un développement en profondeur du site existant n'a pas été retenu en raison du potentiel agronomique des terres agricoles en continuité immédiate.

### **L'offre dans les parcs d'activités d'équilibre**

Selon le SCoT, ces parcs « ont un intérêt intercommunal et accompagnent le développement sur un bassin de vie. Ils permettent d'accueillir des activités économiques diversifiées et d'équilibrer l'attractivité entre les différents bassins de vie ».

#### **Bel-Air Ferchaud – Crevin**

53 ha  
34 établissements estimés  
440 emplois estimés

Créé en 1990, les deux parcs contigus de Bel-Air (22 hectares) et Ferchaud (31,5 hectares) accueillent des activités industrielles et artisanales. Il est arrivé en phase de maturité. Une opération de requalification a été menée en 2014 en lien avec l'implantation du collège. Bretagne porte de Loire Communauté ne dispose plus à ce jour de surface cessible sur ce parc. Aucune extension n'est prévue sur ce site.

### **L'offre dans les parcs d'activités de proximité**

Selon le SCoT, ces parcs « ont un intérêt plus local et sont situés en continuité des tissus urbanisés et des bourgs. Ils soutiennent la création et la pérennisation des entreprises locales. Ils apportent

également des services de proximité à la population ».

#### **Le Choisel – Poligné**

10 ha  
11 entreprises  
254 emplois

Située le long de la RD 737 au niveau de l'échangeur de la RN137, la zone d'activités de Choisel a été créée en 1991. Le site d'intérêt communautaire, au nord sur une surface de 2,8 ha, est entièrement commercialisé. Il accueille une activité industrielle, une entreprise de transports, un garage automobile et une entreprise de peinture.

Au sud, il s'agit d'un tissu composite d'entreprises implantées de longue date sur du foncier à vocation économique, public ou privé (restaurant, établissements Rouxel, parking poids-lourds, entreprises artisanales, etc.). Un secteur non bâti d'environ 1,5 ha est disponible au cœur de la zone. Il n'est pas prévu d'extension.

#### **Mingé – Le Sel-de-Bretagne**

1,7 ha  
2 entreprises  
14 emplois

La zone d'activités, créée en 2007, est entièrement commercialisée. Elle accueille une coopérative agricole et une entreprise de construction.

#### **Pancé**

2,6 ha  
1 entreprise  
142 emplois

L'entreprise de fonderie « Nowak » est installée à Pancé depuis 1984. Elle a un projet d'extension sur 2 ha au nord du site en cours d'acquisition par la Communauté de communes.

#### **Les Ajoncs d'Or – Ercé-en-Lamée & Teillay**

3 ha  
2 entreprises  
8 emplois

Située le long de la RD 772, la zone d'activités accueille depuis 1989 une entreprise industrielle (fabrication de plastiques). La Communauté de communes

possède une réserve foncière de 3 ha sur Teillay.

#### Les Salines – Saulnières

3 ha  
2 entreprises  
3 emplois

Créée en 2007, la zone d'activités offre 1,3 ha à la vente ainsi que deux ateliers relais regroupés dans un même bâtiment à la location. La Communauté de communes possède une réserve foncière de 4,3 ha en vue de la réalisation d'une deuxième tranche à moyen terme.

#### Les Pins – Tresboeuf

2 ha  
En phase de lancement

Ouverte depuis 2014, il s'agit de la dernière zone d'activités lancée par la Communauté de communes. Six lots compris entre 1800 m<sup>2</sup> et 4000m<sup>2</sup> sont disponibles à la vente.

#### Les Lizardais – Grand-Fougeray

7 ha  
8 entreprises

Situé à proximité du bourg de Grand-Fougeray, ce parc d'activités s'est

développé dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté autour du U Express, ouvert depuis 2010 et seul commerce autorisé dans la zone. Il accueille des entreprises à vocation artisanale.

### Les secteurs en mutation

#### Les Sentes – Bain-de-Bretagne

10 entreprises estimées

La zone d'activités, qui existe depuis 2001, est située en frange ouest du bourg de Bain-de-Bretagne, le long la rue du Général J. Wood. Elle accueille des entreprises artisanales et de services (garage, ressourcerie, vétérinaire, pompes funèbres, etc.) et ne possède pas de terrains disponibles à la vente.

Elle est intégrée à l'un des sites d'impulsion identifiés par la municipalité de Bain-de-Bretagne pour son projet urbain. L'urbanisation de celui-ci a vocation à répondre aux objectifs de diversification des fonctions en entrée de ville. Des projets d'habitat sont en cours de réalisation à l'est de la zone d'activités.

Communes		Surface totale	Dont disponibles à la vente
<b>Parcs d'activités structurants</b>			
<b>Château-Gaillard</b>	Bain-de-Bretagne, Pléchéâtel	72	0
<b>Pays de Grand-Fougeray</b>	Grand-Fougeray	107	20,6
<b>Parcs d'équilibre</b>			
<b>Bel-Air Ferchaud</b>	Crevin	53	0
<b>Parcs d'activités de proximité</b>			
<b>Les Ajoncs d'Or</b>	Teillay, Ercé-en-Lamée	3	0
<b>Le Choisel Nord</b>	Poligné	2,8	0
<b>Les Pins</b>	Tresboeuf	2	2
<b>Les Salines</b>	Saulnières	3	1,3
<b>Mingé</b>	Le Sel-de-Bretagne	1,7	0
<b>Pancé</b>	Pancé	2,6	0
<b>Les Lizardais</b>	Grand-Fougeray	7	2,2
<b>Secteurs d'activités hors compétence intercommunale</b>			
<b>Sabin</b>	Bain-de-Bretagne	nr	0
<b>La Fresnais</b>	Bain-de-Bretagne	nr	0
<b>Les Sentes</b>	Bain-de-Bretagne	nr	0
<b>Le Choisel Sud</b>	Poligné	7	1,5

Les potentiels fonciers dans les parcs d'activités au 1er trimestre 2019

### Sabin – Bain-de-Bretagne

Situé au nord-est du bourg et créée en 1975, il s'agit, tout comme La Fresnais à proximité, d'une zone d'activités historique de la commune. Il s'agit d'un tissu composite (CAT « Notre avenir », siège de la Communauté de communes, etc.). La zone est enserrée dans un tissu résidentiel et l'environnement paraît mal adapté pour l'accueil de nouvelles activités.

Elle est elle aussi intégrée à l'un des sites d'impulsion de Bain-de-Bretagne pour son projet urbain. Elle possède un potentiel de requalification et peut accueillir des logements dans une mixité des fonctions.

### La Fresnais – Bain-de-Bretagne

Située de l'autre côté de la rue Sabin, la zone industrielle accueille des activités de logistique et de production (imprimerie, agroalimentaire). Elle possède quelques grandes emprises mutables à court terme. La partie ouest du site (Edicolor et EP Fromatis exclus) a vocation à accueillir elle aussi une mixité de fonctions.

## L'AGRICULTURE

Un diagnostic agricole partagé a été mené conjointement à l'élaboration du PLUiH.

Il est en annexe du rapport de présentation.  
Il est constitué des documents suivants :

- Etat des lieux, tendances, enjeux.  
Concertation et propositions  
d'orientations d'une politique locale  
agriculture-territoire.
- Atlas cartographique.

## LES ACTIVITÉS ISOLÉES

Les activités isolées ont fait l'objet d'un inventaire par les Communes, en vue d'une traduction réglementaire appropriée (besoins d'extension, projet à court terme, etc.). La localisation de l'entreprise, sa description (type d'activité, nombre d'emplois, éventuelles problématiques pouvant limiter le développement de l'activité à cet endroit), les caractéristiques du site (surface du bâtiment existant) ont été pris en compte.

Les activités retenues comme nécessitant un zonage spécifique dans le PLUiH sont présentées en annexe du rapport de présentation.

## EN BREF

---

### CONSTATS

---

- **Des actifs nombreux et mobiles, avec une disparité nord-sud concernant le lieu de travail, le temps de déplacement, et les secteurs d’emplois**
- **Un tissu économique tourné vers l’extérieur**
- **Une forte polarisation de l’emploi sur le territoire, le long des principaux axes de transport**
  - ...Des parcs d’activités attractifs qui permettent l’installation de nouvelles entreprises pourvoyeuses d’emploi
  - ...Un engagement de l’intercommunalité pour l’accueil de nouvelles entreprises
  - ...Deux parcs d’activités structurants aux vocations distinctes : Château-Gaillard et Pays de Grand-Fougeray
- **Une place importante de l’agriculture notamment dans les communes qui ont peu d’emplois**
- **Des activités disséminées en milieu rural**

### ENJEUX RETENUS

---

1. **Augmenter le nombre d’emplois pour réduire la vulnérabilité due au coût des déplacements domicile-travail et la dépendance aux pôles d’emplois voisins**
2. **Affirmer le rôle des parcs d’activités pour améliorer la viabilité économique du territoire**
3. **S’appuyer sur les potentialités des sites pour définir le développement et la vocation des parcs d’activités**
4. **Préserver l’activité agricole, notamment en maîtrisant la consommation foncière et en offrant des conditions de diversification**
5. **Offrir les conditions de pérennité de certaines activités isolées en complémentarité avec l’offre en parc d’activités**
6. **Maintenir le dynamisme des bourgs, en particulier du centre-urbain de Bain-de-Bretagne**

# LES ÉQUIPEMENTS, COMMERCES ET SERVICES

## LES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

La présence de commerces, services et équipements contribue à la qualité de vie des habitants et à la qualité de l'accueil des touristes.

Le niveau d'équipements est globalement satisfaisant pour un territoire rural. La bonne

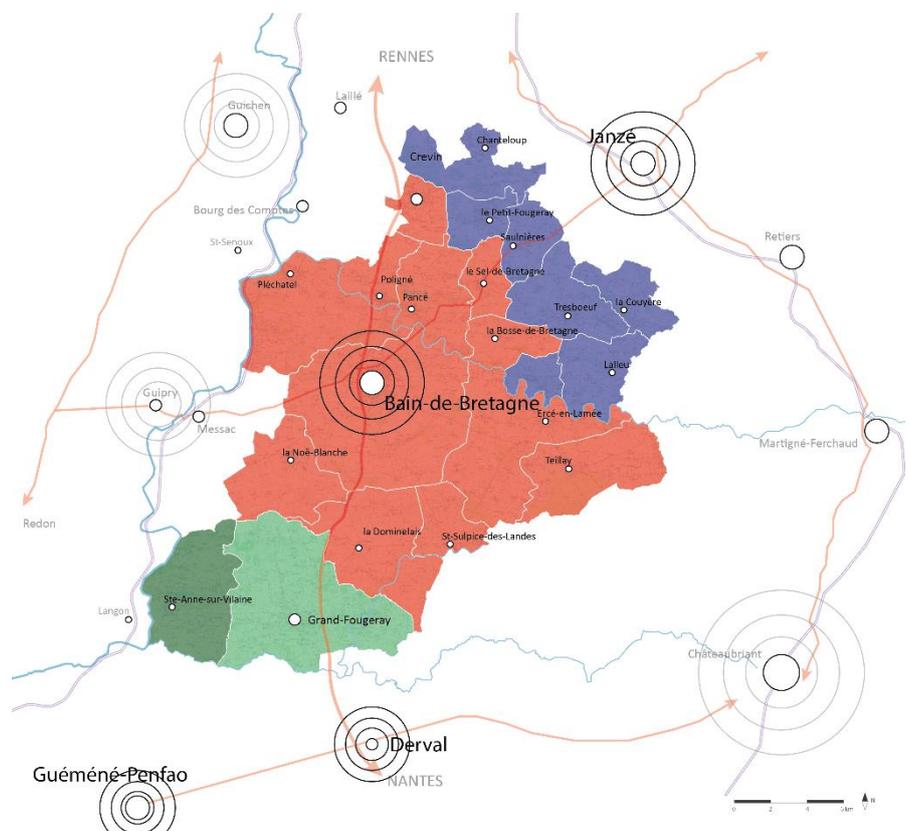
desserte routière du territoire et la présence de services sur le trajet domicile-travail améliorent leur accessibilité. Le temps moyen d'accès aux services dits de la gamme intermédiaire, c'est-à-dire les plus courants, n'est que de 16 minutes<sup>36</sup>. Il est de 14,3 min et 14,6 min sur les bassins de vie de Janzé et Guichen, eux aussi situés en couronne, contre plus de 18 min sur ceux de Derval et Châteaubriant.

Le découpage en bassins de vie de l'INSEE reflète l'organisation du territoire du point

### Les bassins de vie

Source : INSEE ; Cartographie : Perspective.

- Bain-de-Bretagne
- Janzé
- Derval
- Guéméné-Penfao



<sup>36</sup>Temps nécessaire en automobile aux heures de pointe pour se rendre de sa commune résidence à la commune présentant ces services la plus proche de son lieu de

domicile ou de son trajet domicile-travail pour ceux qui ont un emploi.

de vue du quotidien des habitants. Il s'agit des plus petits territoires au sein desquels les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants par trajet routier.

Le bassin de vie construit autour de Bain-de-Bretagne regroupe douze des vingt communes de l'intercommunalité. Le pôle propose au moins la moitié des équipements dits de la gamme intermédiaire (supermarchés, collèges, postes de police ou de gendarmerie, bassin de natation, librairie, laboratoire d'analyse médicale, etc.), ainsi que des équipements de la gamme supérieure (hôpital, lycée, hypermarché, cinéma, point accueil emploi...), qui sont les moins fréquents.

Certaines communes en périphérie, situées au sud et à l'est du territoire, appartiennent aux bassins de vie voisins de Guemene-Penfao, Derval, ou Janzé. Les temps de trajet vers ces pôles sont plus favorables. Un habitant de Saulnières mettra autant de temps pour se rendre à Janzé qu'à Bain-de-Bretagne par exemple.

En termes d'offre de proximité, toutes les communes disposent des équipements clés de la vie locale, à savoir une école (privé ou publique) et une salle polyvalente. Il existe cependant de fortes disparités en termes de concentration des services de proximité de base (boulangerie, bureau de poste, etc.) et de temps d'accès aux pôles de bassin de vie : plus de 12 minutes pour les habitants de Lalleu, La Couyère, Sainte-Anne-sur-Vilaine ou Saint-Sulpice-des-Landes.

Toutefois, les deux pôles secondaires Grand-Fougeray et Crevin tendent à proposer des équipements et services absents des communes voisines, de la gamme intermédiaire ou supérieure (supermarchés, collège à Crevin), diminuant ainsi les besoins en déplacements. D'autres communes, telles que Le Sel-de-Bretagne (ancien chef-lieu de canton) et Pléchâtel (deuxième commune en termes de population) ont elles aussi conforté leur rôle dans l'offre en équipements d'intérêt intercommunal, notamment dans le domaine de la santé.

Enfin, l'ensemble des habitants sont amenés à se déplacer couramment hors du territoire communautaire pour des motifs d'ordre autre que professionnel. Ils vont notamment dans la métropole rennaise pour profiter des services spécifiques (musique, spectacle, université, art, maternité etc.).

Parmi les pistes de travail mises en avant par le diagnostic « Jeunes en TTTrans » évoqué précédemment<sup>37</sup> figurent le maintien et le développement des services de proximité dans les communes distantes de Bain-de-Bretagne, l'optimisation de l'usage des équipements communaux (sportifs, culturels) et la création d'un équipement structurant (centre aquatique, culturel, centre commercial).

## L'administratif

Les locaux de la Communauté de communes sont situés à Bain-de-Bretagne. Une maison de services verra le jour à proximité de l'hôtel d'entreprises et des services du Département dans le parc d'activités de Château-Gaillard. Elle regroupera toutes les permanences des diverses instances : Point accueil emploi, Clic, architecte conseil, Adil, Caf, CPAM, médiateur, etc.

## L'éducation

Les parcours scolaires peuvent s'accomplir dans leur intégralité sur le territoire, de l'école maternelle jusqu'au lycée.

### Les écoles

Le nombre d'enfants accueillis en maternelle et en primaire, après une forte progression au début des années 2000, se stabilise. Dans certaines communes, le maintien des classes, élément de choix pour les ménages s'installant en milieu rural est un enjeu. Les effectifs sont en baisse à La Noë-Blanche, Pancé et Tresboeuf. Le regroupement pédagogique intercommunal (RPI) associant les communes de La Couyère, Lalleu et Thouri a permis de regrouper les effectifs et d'accueillir les enfants dans de meilleures conditions. Un projet de ce type

---

<sup>37</sup> Voir page 60

est en cours de réflexion à La Dominelais et Saint-Sulpice-des-Landes. Des projets ont été menés ou sont en cours dans plusieurs communes en vue d'adapter l'offre :

communes de Pancé, Tresboeuf, La Noë-Blanche et La Dominelais. L'école publique de Grand-Fougeray Gaston Tardif ouverte en 2011 a dû s'agrandir dès 2013.

### Les écoles

Source : Données académiques – mise à jour août 2017 et Fabert (\*)

	Nom de l'établissement	Niveaux	Effectif
Bain-de-Bretagne	Henri Guérin	Maternelle-primaire	320
	La Guédelais	Maternelle	255
	Sainte-Anne	Maternelle-primaire	452
Chanteloup	Lucie Aubrac	Maternelle-primaire	272
Crevin	L'Arc-en-Ciel	Maternelle-primaire	390
Ercé-en-Lamée	Saint-François	Maternelle-primaire	48
	Jules Verne	Maternelle-primaire	126
Grand-Fougeray	Gaston Tardif	Maternelle-primaire	167
	Sainte-Anne*	Maternelle-primaire	144
La Bosse-de-Bretagne	Les Noës	Maternelle-primaire	64
La Couyère / Lalleu	RPI avec Thouri	Maternelle-primaire	43
La Dominelais	Sainte-Anne	Maternelle-primaire	165
La Noë-Blanche	Sainte-Anne	Maternelle-primaire	109
Le Petit-Fougeray	Yak Rivais	Maternelle-primaire	143
Le Sel-de-Bretagne	Mathurin Méheut	Maternelle-primaire	145
	Saint-Nicolas*	Maternelle-primaire	85
Pancé	Jean Eon	Maternelle-primaire	95
Pléchâtel	Henri Dès	Maternelle-primaire	176
	Saint-Michel	Maternelle-primaire	90
	Le Châtelier*	Maternelle-primaire	90
Poligné	Les Asphodèles	Maternelle-primaire	171
Saulnières	Ecole publique	Maternelle-primaire	74
Sainte-Anne-sur-Vilaine	Saint-Gabriel*	Maternelle-primaire	102
Saint-Sulpice-des-Landes	François Lebrun	Maternelle-primaire	97
Teillay	Maxime Le Forestier	Maternelle-primaire	122
Tresboeuf	Sainte-Catherine de Sienne	Maternelle-primaire	201
<b>TOTAL CCBPLC</b>			<b>4 146</b>

extensions à Ercé-en-Lamée, Poligné et Saulnières.

Les pôles ont quant à eux dû consolider leurs capacités d'accueil afin d'absorber le nombre croissant d'élèves. L'école de La Guédelais a ouvert en 2009 à Bain-de-Bretagne. Elle accueille les enfants du sud de la commune, tandis que Henri Guérin accueille ceux du secteur nord et des

### Les collèges

Bain-de-Bretagne accueille le collège privé Saint-Joseph (900 élèves) et le collège public Le Chêne Vert (670 élèves). L'ouverture du collège de Crevin (570 élèves) en septembre 2014 avait pour objectif d'absorber la hausse importante des effectifs (+50% de collégiens à Bain entre 2001 et 2010). La carte scolaire a été

redéfinie en conséquence : il accueille les élèves du nord de l'intercommunalité et de Bourg-des-Comptes, tandis que le collège de Bain s'adresse à ceux du sud. Les deux établissements sont déjà au maximum de leurs capacités d'accueil. L'ouverture du collège de Lailly devrait permettre, d'ici 2020, d'y pallier.

### **Les lycées**

La Communauté de communes dispose de deux lycées, tous deux localisés à Bain-de-Bretagne : le lycée professionnel Noé Saint-Yves et le lycée général Jean Brito, qui a engagé des travaux d'agrandissement et de restructuration afin d'accompagner l'augmentation des effectifs. Il atteindra fin 2017 une capacité de 1200 élèves (contre 870 actuellement).

## **Le péri-scolaire**

### **La petite enfance**

Le Relais intercommunal parents assistants maternels enfants (Ripame) fait le lien entre les parents et les assistants maternels du territoire. Un accueil de loisirs est présent dans les trois pôles, ainsi que dans cinq communes rurales (Tresboeuf, Ercé-en-Lamée, Pléchâtel, Chanteloup, Le Sel-de-Bretagne). Depuis 2015, Grand-Fougeray accueille une halte-garderie Multi-Accueil « Le Cheval à Bascule ».

### **Les espaces jeunes**

La Communauté de communes propose un point information jeunesse. Localisé à Bain-de-Bretagne, il apporte des réponses aux questions de vie pratique des 15-25 ans et les accompagne vers l'autonomie. Cinq espaces jeunes répartis sur le territoire (ceux de Bain-de-Bretagne, bientôt relocalisé à proximité du collège du Chêne Vert, Poligné, Crevin, Tresboeuf, Teillay) et deux animateurs en déambulation, assurent une animation à un niveau plus local. Un sixième sera créé à Grand-Fougeray.

## **La culture**

La Communauté de communes souhaite pérenniser le maillage du territoire par des équipements culturels : le musée d'art et de tradition populaire Eugène Aulnette au Sel-de-Bretagne, l'espace muséographique du

site des Mines de la Brutz à Teillay ; le Planétarium et le chemin solaire de La Couyère.

Toutes les communes disposent d'au moins un équipement culturel, telle qu'une salle des fêtes ou polyvalente, utilisée par les nombreuses associations. Des projets de construction ou de réhabilitation sont en cours de réalisation (Pancé), ou en réflexion pour une réalisation à plus ou moins long terme (Poligné, Petit-Fougeray, La Dominelais, Tresboeuf). Des bibliothèques sont présentes dans de nombreuses communes même rurales (Poligné, Saint-Sulpice-des-Landes, Pléchâtel, La Couyère, Tresboeuf, Chanteloup, La Bosse-de-Bretagne). Des projets de ce type sont en réflexion à La Dominelais et La Noë-Blanche. Des espaces multimédias intercommunaux sont répartis sur le territoire (Bain-de-Bretagne, Crevin, Pléchâtel, Teillay, Le Sel-de-Bretagne).

Les deux pôles secondaires ont renforcé leur offre culturelle ces cinq dernières années : ouverture d'une bibliothèque à Grand-Fougeray en 2012 et du « Jeu 2 Mots » (médiathèque, ludothèque, espace multimédia intercommunal) à Crevin en 2014. Des projets de salles pouvant accueillir un plus grand nombre de personnes que les salles actuelles sont en cours de réflexion dans les deux communes (au niveau de la gare intermodale pour celle de Grand-Fougeray ; au sud du bourg pour Crevin).

Enfin, l'offre de Bain-de-Bretagne se distingue par la présence d'équipements plus structurants. La salle des fêtes d'une capacité de 900 personnes permet d'accueillir chaque année les festivals de musique du « Schmoul » et « Bain-de-Blues ». Le cinéma « Le Scénario » entièrement rénové en 2008 dispose de deux salles. La commune accueille l'une des deux écoles de musiques associatives du territoire, Opus 17 (avec Les Menhirs au Sel-de-Bretagne).

### **La vie des associations**

Plusieurs communes mettent à disposition un local dédié aux associations (Grand-Fougeray, Poligné, Crevin, Pléchâtel, La

Noë-Blanche, etc.). Un projet de maison des associations devrait voir le jour à Bain-de-Bretagne, afin de regrouper certaines associations caritatives (épicerie sociale, Restos du cœur et Secours catholique). Un bâtiment est en train d'être réhabilité à Teillay pour l'accueil d'une nouvelle maison des associations.

L'épicerie sociale communautaire PaniSol, créée en 2013 et basée dans le parc d'activités de Château-Gaillard, fournit à ses bénéficiaires des produits de première nécessité, ainsi que des animations. 526 familles étaient inscrites en 2016 (contre 239 en 2015), représentant 1461 personnes aidées (contre 675 en 2016). Une réflexion est en cours autour d'un projet d'épicerie mobile, à destination des personnes âgées ou isolées.

## La santé

Il existe deux hôpitaux sur le territoire : le Centre Hospitalier de Grand-Fougeray et l'Hôpital Saint-Thomas de Villeneuve à Bain-de-Bretagne. Les structures médicales lourdes (maternité, urgences, etc.) ne se déploient pas sur le territoire en raison de la proximité de la métropole rennaise.

Les services médicaux (médecins généralistes, infirmières, pharmacie, spécialistes etc.) sont bien présents dans les trois pôles. Dans l'objectif de répondre au défi de la désertification médicale des territoires ruraux, des maisons de santé interdisciplinaires ont vu le jour en 2015 à Grand-Fougeray, au Sel-de-Bretagne et à Pléchâtel<sup>38</sup>.

## Les loisirs

L'ensemble des communes possèdent des installations sportives telles que des terrains de football ou une salle de sport. L'offre est consolidée au fur et à mesure des besoins : rénovation à Grand-Fougeray, Sainte-Anne-sur-Vilaine, projet à Ercé-en-Lamée.

Bain-de-Bretagne dispose d'équipements plus spécialisés : école de voile au bord de l'étang, piscine couverte en passe d'être

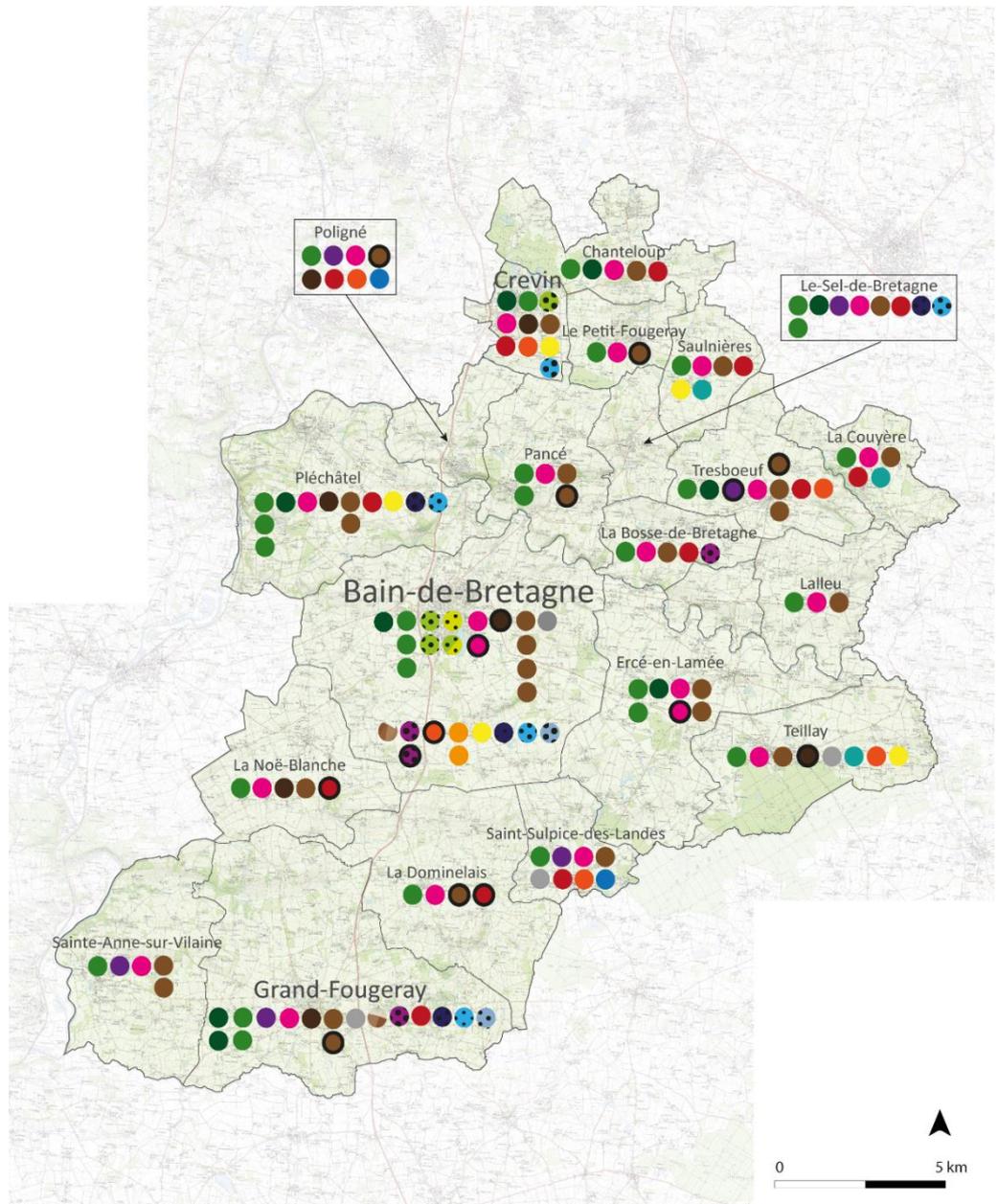
réhabilitée, salle de tennis, ensemble sportif, piste d'athlétisme, etc. Parmi les particularités du territoire figurent l'hippodrome de Grand-Fougeray, qui a fait l'objet d'une convention pour une utilisation intercommunale ; le site de vol à voile de Saint-Sulpice-des-Landes ; le parc animalier « La Halte du Volcan » à Pléchâtel ; ou encore le circuit de moto cross à La Bosse-de-Bretagne.

## Les services de secours

Le territoire est couvert par les centres de secours du service départemental d'incendie et de secours (SDIS) implantés dans les communes de Bain-de-Bretagne, Grand-Fougeray, Saint-Sulpice-des-Landes, La Couyère et Ercé-Teillay, ainsi que Bourg-des-Comptes (Crevin), Janzé (Saulnières et Chanteloup) et Corps-Nud (Le Petit-Fougeray).

---

<sup>38</sup> L'accueil des personnes handicapées est abordé dans la partie habitat.



## Les équipements

Cartographie : Perspective

○ En projet

⦿ Equipement d'intérêt intercommunal

● Pôle multiaccueil/crèche

● Ecole

● Collège

● Lycée

● Centre de loisirs

● Equipements sportifs

● Salle des associations

● Salle multifonction/salle des fêtes

● SDIS

● Déchetterie

● Musée

● Equipements de loisirs spécialisés  
(hippodrome, école de voile, site de vol, moto-cross, centre-aquatique)

● Bibliothèque/médiathèque

● Espace jeune

● Cinéma

● Espace multimédia

● EHPAD

● IME

● Pôle santé

● Hôpital

## La couverture numérique

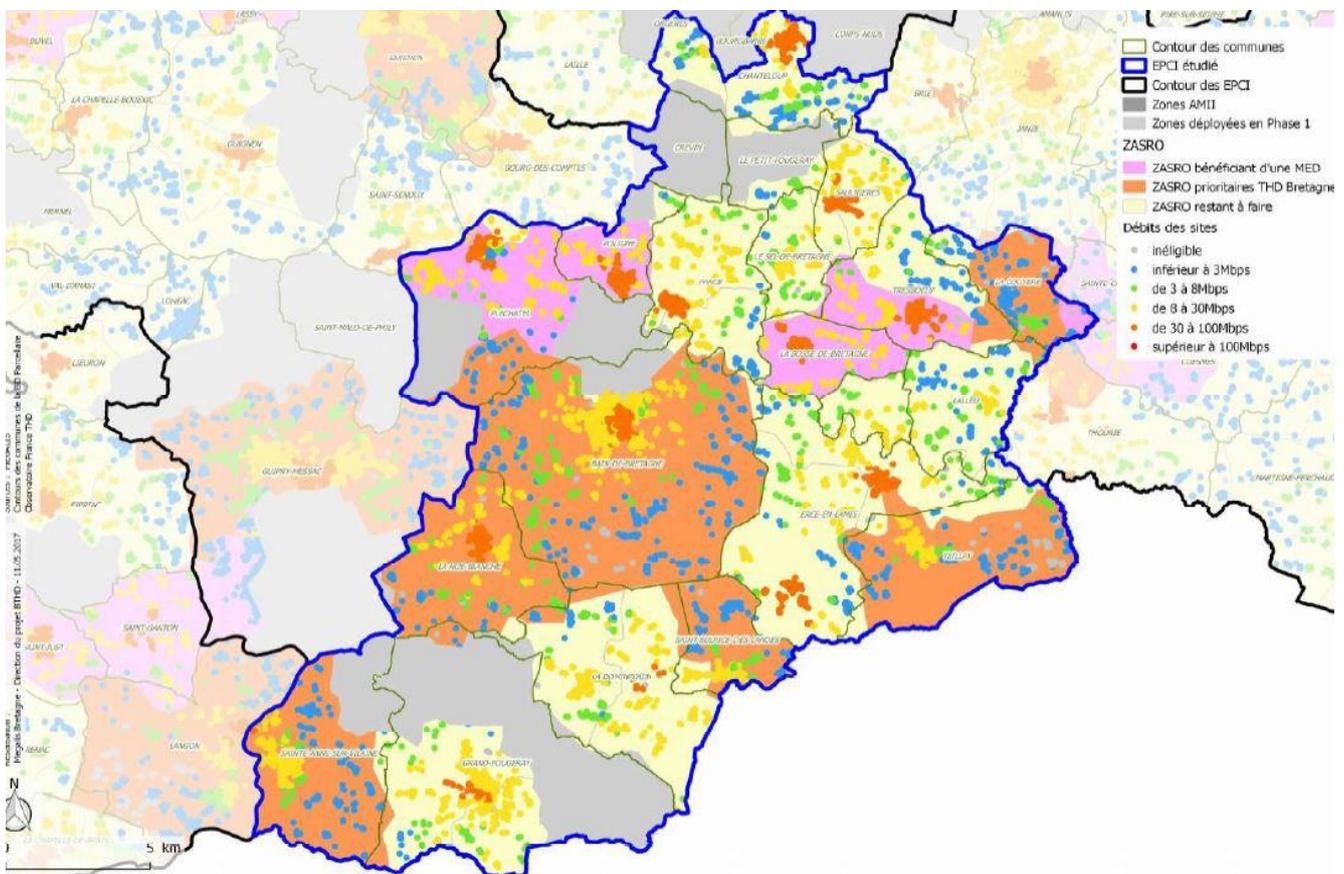
### Le Schéma de Cohérence Régionale d'Aménagement Numérique du Territoire (SCORAN)

Le SCORAN breton, défini en avril 2011, fait état d'un décalage entre les besoins futurs de services et les infrastructures numériques existantes. Or l'accès à de nouveaux services est un facteur d'attractivité et de compétitivité des territoires. La fibre optique, dont le déploiement représente un investissement élevé dans les zones d'habitat peu dense, est le support le plus pérenne pour atteindre le très haut débit (THB). Le risque d'une fracture numérique du THB est réel en Bretagne, où les zones les plus denses représentent 40% des foyers et 10% du territoire. Le SCORAN, défini par les collectivités bretonnes et l'Etat, vise à assurer la cohérence des actions publiques et à fiabiliser les engagements privés en

faveur du déploiement du THB afin de garantir un aménagement équilibré. L'ambition partagée est d'atteindre, à l'horizon 2030, un accès en fibre optique pour tou.te.s.

### Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de l'Ille-et-Vilaine (SDTAN)

Le SDTAN, dont la première version a été élaborée en avril 2012, est un document évolutif. Il s'adresse aux acteurs décisionnaires des structures qui interviennent dans l'aménagement du territoire, aux responsables des collectivités territoriales et aux entités institutionnelles du monde économique. Sa mission est de favoriser la cohérence des initiatives publiques et de favoriser l'articulation des initiatives publiques avec l'investissement privé. Ses priorités sont les suivantes : développer le THB pour tou.te.s à horizon



Zonages Arrière des Sous-Répartitions Optiques prioritaires du projet BTHD et débits des sites

2030 ; optimiser l'utilisation des infrastructures existantes ou programmées ; s'inscrire dans une cohérence régionale ; sensibiliser, mobiliser et accompagner les acteurs pour le développement du numérique ; s'appuyer sur une démarche partenariale pour faire vivre et évoluer le SDTAN.

### **Le projet Bretagne Très haut Débit**

Les informations qui suivent sont issues de documents produits par le Syndicat mixte de coopération territoriale Mégalis Bretagne et le département d'Ille-et-Vilaine en mai 2017. Le projet « Bretagne Très Haut Débit » (BTHB) est prévu sur 3 phases :

- Phase 1 - 2014-2018 : environ 45 000 locaux fibrés (20% du total Bthd)
- Phase 2 - 2019-2023 : environ 85 000 locaux à fibrer (30% du total Bthd)
- Phase 3 - 2024-2030 : environ 130 000 locaux à fibrer (50% du total Bthd)

En Ille-et-Vilaine, 51 opérations de montée en débit ont été réalisées dès 2015 pour améliorer les débits pour plus de 12000 foyers breilliens dans des zones aujourd'hui mal desservies. En 2017, des travaux étaient prévus pour raccorder 45 000 locaux en fibre optique. 93% des breilliens auraient donc accès à un débit de plus de 4 Mbits/s en 2018 contre 80% avant la phase 1.

Il est prévu qu'en 2023, 85% des Breilliens seront connectés en THD via la fibre optique. Ce chiffre est porté à 100% en 2030.

La répartition du nombre de lignes entre EPCI de la phase 2 s'est faite en fonction des débits existants et afin d'avoir un « reste à faire » raisonnable en phase 3. Sur BPLC, il est prévu que :

- 95% des locaux disposent d'un débit supérieur à 3 Mbits/s ;
- Près de 80% d'un débit supérieur à 8 Mbits/s ;
- Près de 60% d'un débit supérieur à 30 Mbits/s.

En définitive, l'objectif est de passer de près de 14% des locaux fibrés en phase 1 à près

de 55% en phase 2 (6313 nouvelles lignes en phase 2).

## LES COMMERCES

### Ce que dit le SCoT

La stratégie commerciale du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine est définie dans son Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC). Les données présentées dans la suite reprennent le diagnostic prospectif d'aménagement commercial réalisé dans ce cadre en mai 2015 par le bureau d'études Cibles & stratégies sur l'ex Communauté de communes de Moyenne-Vilaine-et-Semnon<sup>39</sup>

Deux enjeux principaux peuvent être retenus :

- Des offres commerciales définies à partir du rôle de chaque commune dans l'armature territoriale. Les pôles de proximité ont vocation à répondre aux besoins quotidiens des habitants de la commune ; les pôles secondaires aux besoins hebdomadaires et occasionnels des habitants des communes environnantes ; le pôle de bassin aux besoins de la population d'un bassin de vie plus large.
- La complémentarité entre les commerces localisés dans les centralités et ceux situés dans les secteurs périphériques. Le DAAC définit deux types d'espace d'implantation préférentiels des commerces : les centralités, destinées à recevoir tous les formats de commerces, et les espaces de développement commercial de périphérie ou en tissu aggloméré, privilégiés pour le développement et l'implantation des plus grands commerces, dont le fonctionnement

peut être incompatible avec les centralités. Ils n'ont pas vocation à accueillir des activités commerciales de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Des localisations préférentielles des commerces ont été identifiées à Bain-de-Bretagne (ZAC de Château-Gaillard), à Crevin (Supermarché au sud du bourg avec possibilités d'extension sur site) et à Grand-Fougeray (Supermarché au sud du bourg dans le parc d'activités des Lizardais avec possibilités d'extensions sur site).

Il ressort globalement que l'offre de l'ex Communauté de communes de Moyenne-Vilaine-et-Semnon est davantage tournée vers les commerces que Vallons Haute Bretagne Communauté, où la présence des cafés-hôtel-restaurant est par contre plus marquée. Elle est aussi fortement polarisée. Le tissu commercial est largement concentré à Bain-de-Bretagne et seuls les trois pôles proposent une offre de première nécessité complète<sup>40</sup>.

Globalement, des tendances de fond relativisant le poids des équipements traditionnels dans la distribution des services sont à l'œuvre. Les tournées alimentaires se réduisent mais la vente directe se développe. Il en va de même des Drives (12% des ménages utilisateurs contre 8% au niveau national). Le diagnostic prospectif met en avant leur effet positif en termes d'achat local et de limitation des évasions commerciales : gain de temps permis par l'acquisition de produits lourds et encombrants permettant un report des dépenses vers le commerce de proximité et les marchés hebdomadaires, etc.

### Des implantations commerciales en périphérie

Les forts déplacements domicile-travail impliquent une modification des habitudes

<sup>39</sup> à partir des données de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI), de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA) et de la Direction Générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes (DGCCRF) et des autorisations CDEC-CDAC.

<sup>40</sup> Présence d'un supermarché ou des trois commerces de base (alimentation générale, boulangerie-pâtisserie et boucherie-charcuterie).

de consommation et une tendance à la périphérisation des activités commerciales, qui se développent sur les lieux de flux. A titre indicatif il est estimé que sur le Pays des Vallons de Vilaine seuls 12% des ménages font tous les jours des courses sur leur commune (16% à Bain-de-Bretagne), ce qui induit des logiques d'achat favorables aux secteurs situés en périphérie (« faire le plein » ponctuellement dans la semaine).

Plusieurs facteurs jouent en leur faveur : la visibilité, les facilités de stationnement, etc. concourent au caractère « pratique » de ces zones pour les ménages et attirent les porteurs de projet. Les surfaces de vente ont globalement suivi la croissance démographique.

# 28666 M<sup>2</sup>

## DE SURFACE DE VENTE À BAIN-DE-BRETAGNE

### Un rayonnement croissant pour le pôle de Bain-de-Bretagne

Bain-de-Bretagne dispose d'un tissu commercial dense et diversifié, réparti entre le centre urbain et le parc d'activités de Château-Gaillard.

Sa zone d'influence, qui s'étend aux 20 communes de l'intercommunalité, est supérieure à celle de Guichen, Guipry-Messac et Maure-de-Bretagne en termes de population. Le pôle concentre l'offre commerciale du Pays des Vallons de Vilaine. En 2015, 53% des grandes et moyennes surfaces du Pays des Vallons y étaient localisées. Les surfaces de vente sont de 28666 m<sup>2</sup> contre 14631 m<sup>2</sup> à Guichen.

Il bénéficie d'une image valorisante. 92% des ménages interrogés ont avis positif (88% à Guipry-Messac, 81% à Guichen, 38% à

Maure). Son attractivité à l'échelle du Pays des Vallons de Vilaine repose avant tout sur le site de Château-Gaillard, le plus fréquenté avant Valonia à Guichen. 21% des personnes interrogées répondent que le parc d'activités est l'un des deux sites qu'ils fréquentent le plus régulièrement pour leurs achats (6% pour le centre-ville et 5% pour la zone du Chêne Vert).

Il accueille quatre grandes surfaces alimentaires (GSA)<sup>41</sup> (« E.Leclerc », « Aldi Market » et « Biomarché » à Château-Gaillard et « Les Mousquetaires » au Chêne-Vert, soit au total 7345 m<sup>2</sup>)<sup>42</sup>. Surtout, l'offre en présence est diversifiée. Les commerces non alimentaires (électroménager, meubles & décoration, habillement), qui se sont particulièrement développés depuis une dizaine d'années, y représentent 43% de l'offre (contre 37% à Guichen). La présence de produits dits « anomaux »<sup>43</sup> et d'enseignes nationales en favorisent la fréquentation.

Parallèlement la commune de Bain-de-Bretagne met en œuvre une politique volontariste (interdiction du changement de destination, droit de préemption sur les cellules commerciales) afin de limiter le phénomène d'évaporation commerciale du centre urbain. Un projet de renouvellement accueillant une mixité des fonctions (gare urbaine, habitat, Supermarché etc.) est par ailleurs en cours de réflexion en entrée de ville sur le site du Chêne Vert.

Bain-de-Bretagne accueille de manière hebdomadaire deux marchés, généraliste et bio, le lundi et le vendredi. Des sites ont été repérés pour des locaux de vente directe (déjà pratiquée « en campagne » : Fermes de La Martinais, de la Clairambaudière, etc.). Leur réalisation permettrait de répondre au double objectif de promotion des circuits courts et de différenciation de l'offre en centralité.

<sup>41</sup> Alimentation spécialisée, superette, supermarché, hard discount

<sup>42</sup> A noter l'implantation de l'établissement Picard depuis.

<sup>43</sup> Dont le prix est généralement élevé, d'achat peu fréquent et qui requiert réflexion.

## Une offre complète dans les pôles secondaires Crevin & Grand-Fougeray

Grand-Fougeray recense 26 établissements commerciaux. Ils permettent de couvrir des besoins quotidiens (commerces de bouche notamment) et occasionnels. Les commerces et services de proximité de Grand-Fougeray sont organisés autour d'une place centrale, en rez-de-chaussée. Le marché du samedi matin accueille une douzaine de commerçants. L'offre de type supermarché (« U Express ») est située en continuité du bourg dans le parc d'activités des Lizardais.

La commune de Crevin dispose elle aussi d'un supermarché (« Utile ») d'une surface de vente de 437 m<sup>2</sup> situé à l'entrée sud du bourg. Les établissements présents dans le tissu aggloméré permettent de répondre aux besoins alimentaires et services (banque, coiffure) de base. Ils sont regroupés le long de l'axe principal (rue Bernard Picoult).

## Des difficultés à maintenir l'offre traditionnelle dans les communes rurales

Les logiques d'achat évoquées précédemment conduisent à une fragilisation des commerces et services de proximité traditionnels. On estime sur le Pays des Vallons de Vilaine que huit habitants sur dix sont à moins de dix minutes d'une grande surface alimentaire.

Dans les communes rurales, l'offre traditionnelle (commerces de détail tels que boulangerie, fleuriste, coiffeur, boucherie, etc. habituellement localisés en centralité) a évolué moins vite que la croissance démographique. Aucune des 17 autres communes, soit 60% des habitants, ne bénéficie d'un tissu commercial alimentaire de première nécessité complet.

Certaines communes sont dotées de deux des trois commerces alimentaires de base. Pléchâtel, deuxième commune la plus peuplée du territoire, dispose d'un « Huit à huit » d'une surface de 435 m<sup>2</sup>, mais pas d'une boucherie. Le Sel-de-Bretagne, ancien chef-lieu de canton, bénéficie d'une offre

commerciale fournie comparativement à sa population mais pas d'une alimentation générale. Pancé et Pléchâtel accueillent des marchés toutes les semaines.

Il en va de même de Teillay, Tresboeuf et Ercé-en-Lamée dans la partie est du territoire, et de Sainte-Anne-sur-Vilaine, plus à l'écart. Cependant, le tissu commercial de ces communes est fragile, comme en témoigne les fermetures successives de la boucherie et de la banque de Tresboeuf.

Quatre communes ne disposent que d'un bar-restaurant ou d'un multi-services : La Bosse-de-Bretagne, Le Petit-Fougeray, La Couyère, Lalleu. Les ménages habitant ces communes déplorent un manque de commerces en général (39%), et principalement alimentaires.

Pour les élus de ces communes, l'enjeu principal n'est pas tant le développement d'une offre commerciale que la préservation de quelques commerces, qu'il s'agisse d'une boulangerie ou d'un bar par exemple, favorables à l'animation des centres-bourgs et facilitant le quotidien des personnes âgées ou peu mobiles. Saint-Sulpice-des-Landes et Le Sel-de-Bretagne ont par exemple fait l'acquisition et rénové des locaux commerciaux en vue d'encourager l'installation d'un boulanger. Des projets de ce type sont en cours de réflexion à Poligné et Tresboeuf.

En avril 2013, le département a lancé la démarche « Bouclier rural » en vue de la sauvegarde et de l'accessibilité de services publics et privés d'intérêt général (éducation, santé, très haut débit, mobilité, transport...). Une partie de l'intercommunalité (à l'Est de Bain-de-Bretagne) est classée en zone

**60%**

**DES HABITANTS NE DISPOSENT PAS D'UN TISSU  
COMMERCIAL DE PREMIÈRE NÉCESSITÉ SUR  
LEUR COMMUNE**

potentiellement fragile pour ce programme, dont bénéficie la Communauté de communes voisines du Pays de la Roche aux Fées à titre expérimental.

---

## EN BREF

---

### CONSTATS

---

- **Une évolution rapide des structures familiales entraînant de nouveaux besoins**
- **Un bon niveau d'équipements et de services sur le territoire**
  - ...Bain-de-Bretagne, pôle de plus en plus structurant
  - ...Une dépendance à la métropole rennaise pour les équipements spécifiques
  - ...Des équipements de proximité (scolaire, sportif, culturel) dans tous les bourgs
- **Des habitudes liées aux navettes domicile-travail**
  - ...Une baisse de la fréquentation des centralités et un difficile maintien des commerces dans les communes rurales
  - ...Une modification des circuits en alimentaire (Drives, vente directe)
- **Une réduction du poids des habitants disposant d'un tissu complet sur leur commune**

### ENJEUX RETENUS

---

1. **Anticiper les besoins en matière d'équipements de proximité (éducation, santé, culture)**
2. **Pérenniser la diversité des équipements de sports et de loisirs et mutualiser les équipements spécifiques**
3. **Privilégier l'implantation des commerces de première nécessité dans les centralités**
4. **Favoriser leur concentration et pérenniser l'offre en supermarchés à Crevin et Grand-Fougeray**
5. **Poursuivre la diversification de l'offre à Château-Gaillard et consolider l'image attractive du Parc**
6. **Favoriser l'accès des personnes âgées et non motorisées aux services et équipements, en particulier celles résidant dans les bourgs ruraux**

# MOBILITÉS ET DÉPLACEMENTS

## VERS L'EXTERIEUR

### Ce que dit le SCoT

Selon le PCAET, le secteur des transports est le premier secteur en termes de consommation d'énergie (31%) et le deuxième en termes d'émission de gaz à effet de serre (42%) sur le Pays des Vallons de Vilaine hors ex CCPGF. Ces chiffres s'expliquent notamment par des distances de déplacements importantes sur le Pays des Vallons de Vilaine (19 km en moyenne pour les déplacements domicile-travail contre 13 km en Ille-et-Vilaine).

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine, en lien avec le PCAET, a fait de la mobilité une de ses priorités. L'objectif est de développer une offre en adéquation avec les besoins de la population, tout en réduisant au maximum l'utilisation de la voiture individuelle : définition d'une politique de mobilité durable sur le territoire ; optimisation du transport privé via l'information des usagers et développement des services autour des nouvelles mobilités ; développement des infrastructures nécessaires à l'essor des mobilités alternatives.

### A l'interface de l'Ille-et-Vilaine et la Loire Atlantique

La situation géographique stratégique du territoire entre Rennes et Nantes constitue un atout pour son développement. Elle se place à l'interface de la région Bretagne et du territoire national.

Plusieurs points stratégiques connectent le territoire à l'échelle du Grand Ouest : la gare voyageurs et marchandises de Messac ; le port maritime de Redon ; l'aéroport Rennes-

Saint-Jacques, qui propose des vols quotidiens à destination de Paris-Charles-de-Gaulle mais aussi des liaisons vers l'Europe et l'international ; l'aéroport Nantes Atlantique, qui propose des vols vers plusieurs métropoles telles que Paris (Orly et Roissy-Charles-de-Gaulle), Bordeaux ou Lyon. Enfin, le projet d'aéroport grand ouest pourrait s'implanter à 30 min de Grand-Fougeray.

### La RN137, épine dorsale du territoire

L'intercommunalité se trouve sur trois grands axes routiers principaux, qui ont fortement structuré son développement. La RN137/E3 est l'épine dorsale du territoire. Elle relie deux capitales régionales, Rennes et Nantes. Elle prend le chemin le plus court, 105 km, quand le chemin de fer passant par Redon rallonge le trajet de 50 km.

Quatre échangeurs permettent de basculer sur le réseau routier secondaire : au niveau des bourgs de Crevin (RD48), Poligné (RD47), et Bain-de-Bretagne (RD777), et au niveau des Quatre Routes à Grand-Fougeray (RD57). La RN137 a acquis le statut de « voie express » en 1977.

Le trafic enregistré sur la RN137 est en nette progression ces dernières années. En 2016, il représentait 35799 véhicules par jour sur le segment au nord de Bain-de-Bretagne, soit une augmentation de 6,5% par rapport à 2011 et de 15% par rapport à 2006.

Le trafic s'intensifie à proximité de Rennes (52021 véhicules par jour sur le tronçon au sud de la rocade), entraînant des problématiques de congestion au niveau de la rocade aux heures de pointe. La majorité des actifs y passent pour se rendre sur leur lieu de travail. De plus sa partie sud-ouest connaît un trafic une fois et demi supérieure à sa partie nord-ouest (88602 véhicules par jour au niveau de la Porte d'Alma contre

60116 au niveau de la Porte des Longs Champs).

La part des poids lourds est relativement constante. Elle avoisine les 11%, soit 4100 véhicules par jour en 2016. Sur le tronçon traversant le territoire, seule une aire de services, au niveau de Pomméniac à Bain-de-Bretagne, est recensée, ainsi qu'une aire de repos au niveau de La Berlaudais à Poligné. Cette dernière est fortement utilisée par les poids lourds, compte tenu du peu d'aménagements appropriés à l'approche de Rennes, ce qui engendre de nombreuses nuisances à proximité du bourg. Une nouvelle aire de services est projetée par l'Etat un peu plus au nord, au niveau de Montru.

## Le réseau départemental

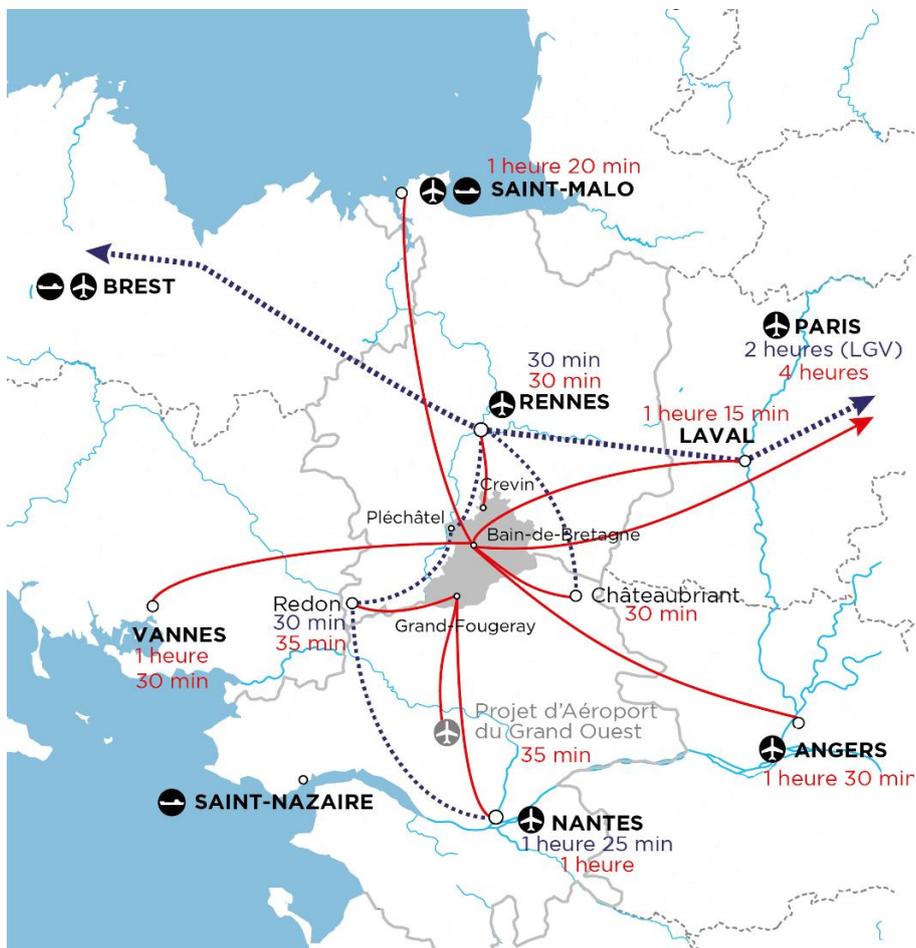
Il connecte les habitants aux bassins de vie : Bain-de-Bretagne, mais aussi Janzé et Châteaubriant à l'est, Guichen et Guipry-Messac à l'ouest. La plupart des voies converge vers Bain-de-Bretagne. La D772 place le bourg à 15 min de Guipry-Messac ; la D777 à 20 min de Janzé, la D772 à 25 min de Châteaubriant.

Le trafic le plus important sur ce réseau est généré par l'axe est-ouest formé par la D772 et la D777 et par la portion de D47 entre Le Sel-de-Bretagne et Poligné, par lesquels transite la majorité des ménages qui veulent regagner la RN137. Le trafic dépasse ainsi les 5000 véhicules par jour entre Bain-de-Bretagne et Guipry-Messac.

## Les connexions à l'échelle du Grand Ouest

Cartographie : Perspective

-  Principaux ports
-  Principaux aéroports
-  Liaisons routières
-  30 min Temps de trajet en voiture
-  Liaisons ferrées
-  4 heures Temps de trajet en train



Le passage des poids lourds a suscité des politiques de sécurisation des voies et des développements urbains à l'écart des axes (Saulnières, Le Sel-de-Bretagne, etc.). Le manque de stationnement dédié, en particulier à proximité des restaurants, engendre des conflits d'usage dans plusieurs communes (Poligné, Crevin, Saulnières).

### Des déplacements domicile-travail dépendants de la voiture

Selon l'INSEE, 85% des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi résidant sur l'intercommunalité se rendent sur leur lieu de travail en voiture (ou camion, ou fourgonnette). Les 15% restants utilisent les transports en commun, les deux roues, s'y rendent à pieds ou travaillent chez eux (télétravail, etc.).

Ce phénomène s'explique par une part très importante d'actifs (80,5%) qui doivent sortir de leur commune de résidence pour travailler. Ce chiffre est en hausse : en 2008, seulement 75,31% des actifs étaient concernés, ce qui fait une augmentation de plus de 5% en cinq ans.

Bien que la métropole rennaise continue d'attirer par son offre d'emplois, le renforcement des pôles locaux tend à limiter les besoins de déplacement. La part de résidents travaillant dans leur commune est plus importante et en augmentation à Bain-de-Bretagne et Grand-Fougeray.

### Le rail : des dessertes encore peu valorisées

Avec l'arrivée de la Ligne à Grande Vitesse (LGV) en 2017, Rennes se trouvera à 1h25 de Paris en TGV, ce qui rapproche l'intercommunalité de la capitale.

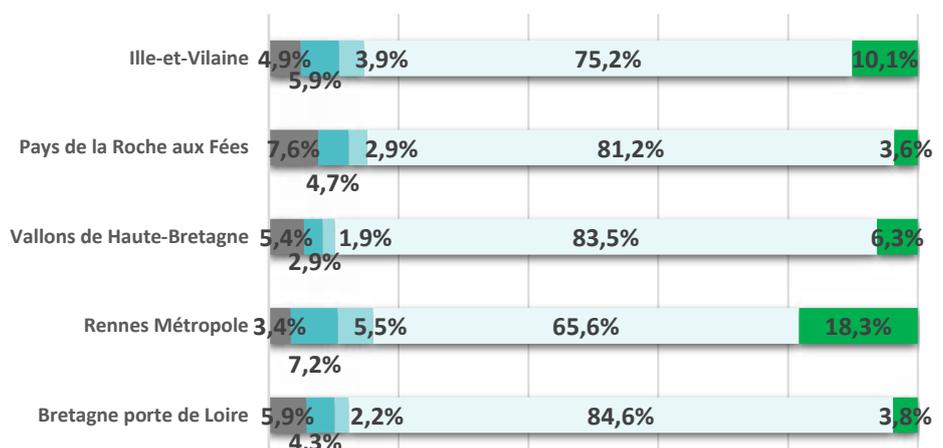
Pléchéatel est l'unique gare située sur le territoire. Elle est desservie par la ligne Rennes-Redon du Transport Express Régional (TER), qui longe la vallée de la Vilaine. Il propose une dizaine de trajets par jour vers Rennes de 30 à 45 min. Environ 50 voyageurs par jour transitent par cette gare, dont l'utilisation est en constante progression. Le nombre de voyages au départ ou à la destination de Pléchéatel est passé de 27400 en 2008 à 30200 en 2013. Les gares de Messac (à 13 min en voiture de Bain-de-Bretagne) et Langon (à 11 min de Grand-Fougeray) peuvent être aussi facilement utilisées par les habitants de l'intercommunalité.

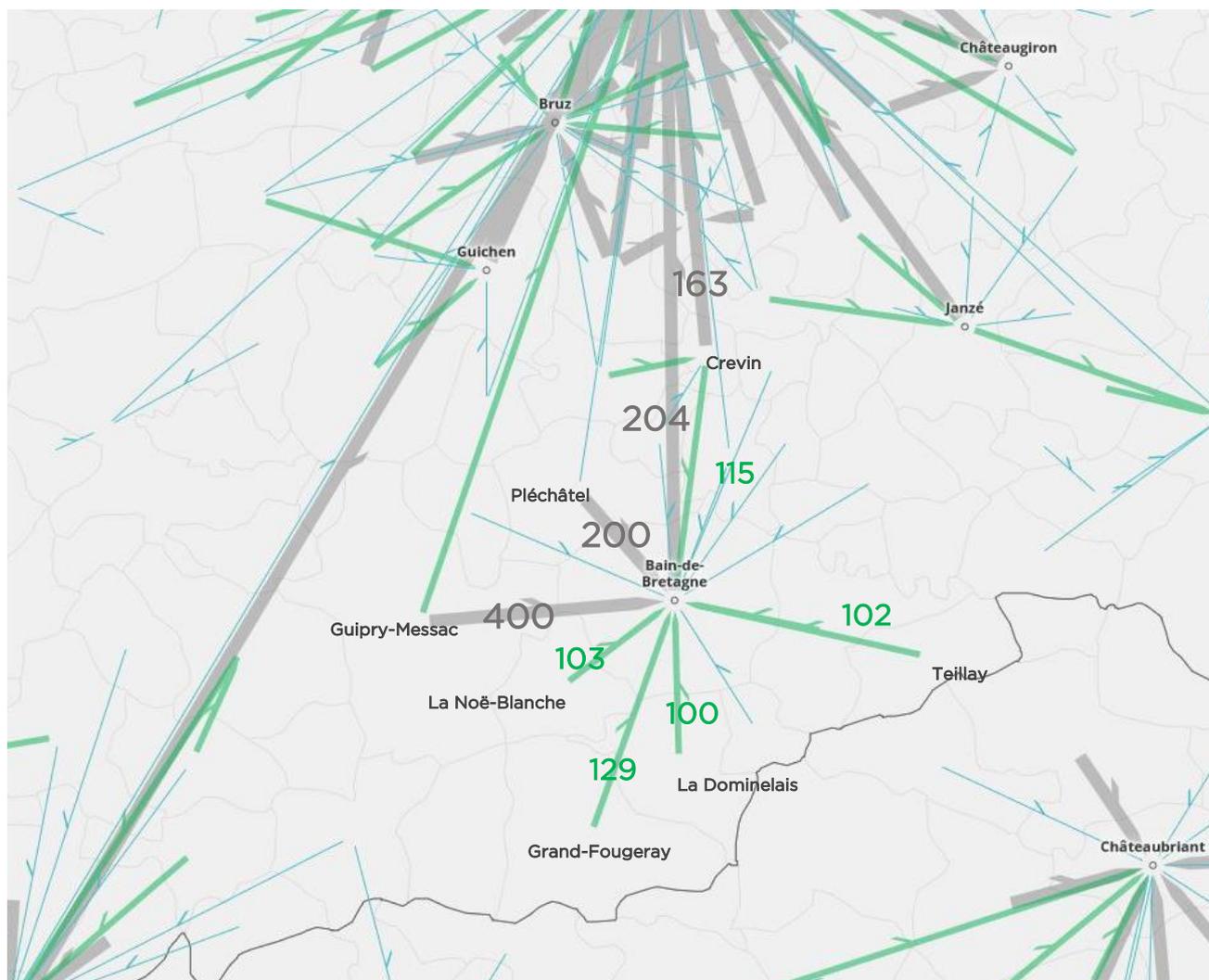
Le trafic ferroviaire TER est en constante progression (+37% entre 2008 et 2013). De plus, le territoire est bordé à l'est par la ligne Rennes-Châteaubriant. La gare de Janzé (à 11 min de Saulnières) est à proximité immédiate. La ligne, en mauvais état, va être rénovée à horizon 2020, grâce à un partenariat entre les deux régions, les deux départements, Rennes Métropole et la CCPRF. Elle va permettre une augmentation des fréquences de passage et des capacités d'accueil de voyageurs en période de pointe.

#### Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2013

Source : INSEE, RP 2013

- Pas de transport
- Marche à pied
- Deux routes
- Voiture, camion, fourgonnette
- Transports en commun





Nombre de navettes domicile-travail (flux) (navetteurs) 2014  
Source : Observatoire des territoires

- 51 à 99
- 100 à 149
- Plus de 150

Le rail représente une alternative au tout voiture, notamment pour les déplacements domicile-travail vers Rennes, et pourrait encore davantage se développer ces prochaines années. La création de lignes de rabattement<sup>44</sup>, en lien avec la CCVHB ou la CCPRF, est une piste d'optimisation de ces deux lignes.

## Le car privilégié par les scolaires

Les transports en commun sont en grande majorité utilisés par les élèves (Trois quarts des déplacements quotidiens sur le Pays des Vallons de Vilaine), notamment pour se rendre au collège ou au lycée. Ils sont utilisés à parts égales avec la voiture pour ce type de déplacements.

Ainsi les deux lignes interurbaines du réseau Illenoo, gérées par le conseil départemental d'Ille et Vilaine profitent particulièrement aux habitants des communes le long de la RN 137. La ligne 5 au départ de Grand-Fougeray propose environ 20 allers-retours quotidiens vers le centre-ville rennais. Elle dessert La Dominelais, Bain-de-Bretagne, Pancé, Poligné et Crevin. La ligne 21 entre Saint-Senoux et l'aire intermodale de La Poterie, qui dessert les communes de Pléchâtel et Crevin, propose une dizaine d'allers-retours quotidiens.

La question de la création de nouvelles dessertes du réseau départemental dans les communes rurales rencontre la difficulté de l'équilibre entre coût d'exploitation et taux d'utilisation.

## Des alternatives à la voiture individuelle de plus en plus présentes

L'usage de la voiture est prééminent sur BPLC. En 2016, 92,6% des ménages disposaient d'au moins une voiture (38,5% une voiture et 54,2% 2 voitures ou plus), contre 91,4% en 2011.

En 2017, grâce au concours des deux ex Communautés de communes, de la Région et du Département, deux aires de connexion

intermodale (« ACI ») ont été créées sur la RN137. Localisées à l'entrée du bourg de Poligné et dans le parc d'activités du Pays de Grand-Fougeray, elles accueillent des aires de covoiturage, des arrêts de car Illenoo, des espaces de stationnement et deux roues. Elles doivent faciliter le passage d'un mode de transport à un autre. A terme l'ACI de Grand-Fougeray a vocation à être le point de relai entre les réseaux départementaux Illenoo et Lila, permettant ainsi de relier Rennes à Nantes.

En plus des ACI, cinq aires de covoiturage aménagées par la Communauté de communes maillent le réseau routier. Elles ont des usages contrastés. L'aire de Château-Gaillard, située à proximité d'un échangeur de la RN137, est saturée dès 7h30. L'aire à proximité du collège de Crevin est elle aussi remplie. Celle située à la sortie nord du bourg de Bain-de-Bretagne, davantage excentrée, est principalement utilisée pour prendre le car et remplie à 64%. Cette forme d'autopartage n'est pas une réponse adaptée aux communes rurales. Ainsi, l'aire située dans le bourg de Teillay ne fonctionne pas.<sup>45</sup>

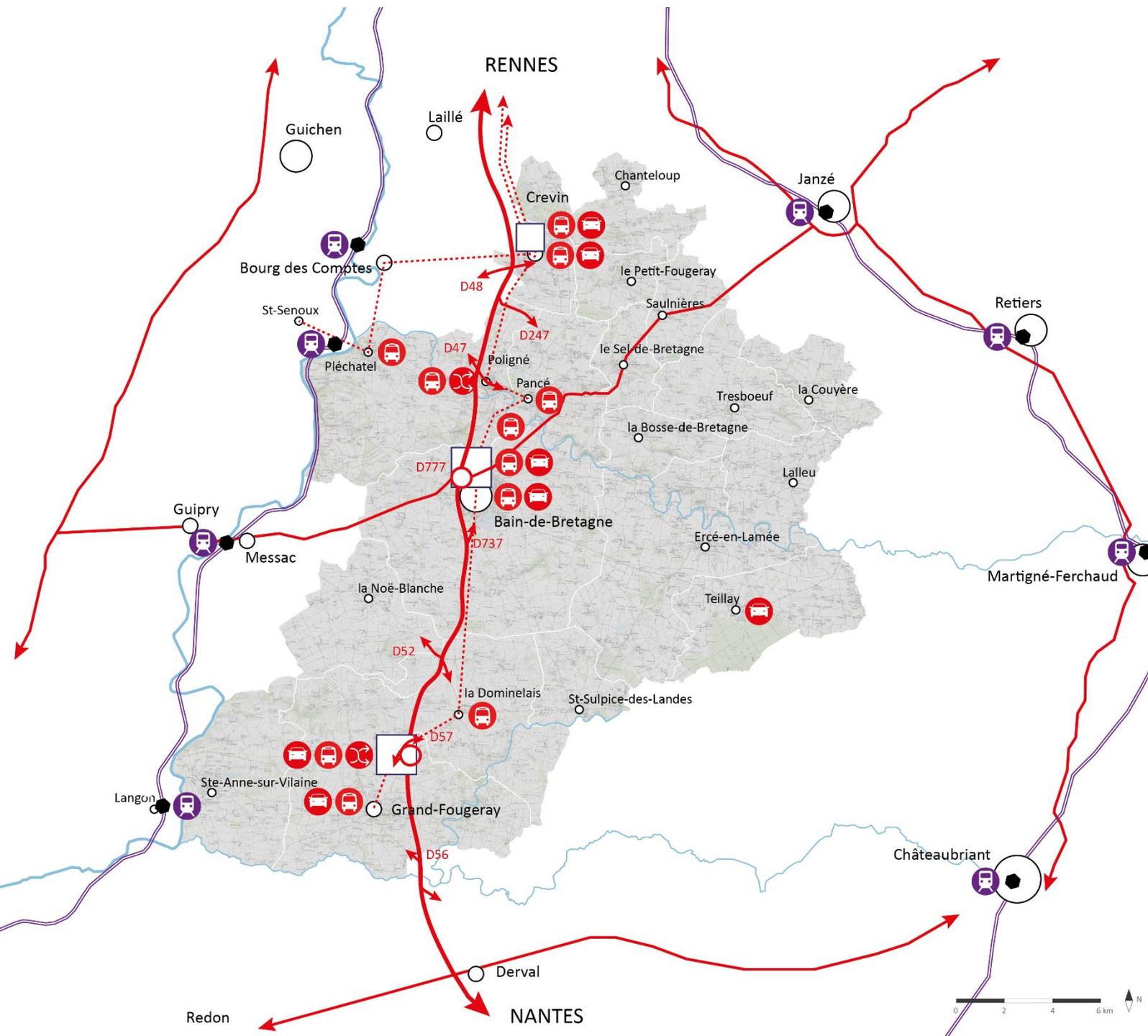
En parallèle, la Communauté de communes soutient Covoiturage +, qui met en relation les covoitureurs d'Ille-et-Vilaine via sa plateforme Internet. L'association souhaite expérimenter des solutions de type covoiturage courte distance « entre voisins », qui pourraient répondre à un besoin non satisfait de mobilité vers les pôles voisins (Janzé, etc.).

Enfin, suite à la réalisation d'une étude maillage en 2013 par la Région Bretagne, 11 bornes de recharges pour véhicule électrique (« Béa ») ont été installées sur le territoire lors de la phase 1 (trois à Château-Gaillard, deux à Bain-de-Bretagne, La Dominelais, Pléchâtel et Crevin) par le Syndicat Départemental de l'Energie 35 (SDE 35).<sup>46</sup>

<sup>44</sup> Ligne de transport qui dessert une gare à des horaires coordonnés avec ceux de départ ou d'arrivée des trains.

<sup>45</sup> Le covoiturage courte distance au départ des aires dans l'aire urbaine rennaise, AUDIAR, juillet 2016.

<sup>46</sup> Source : SDE 35 – mise à jour au 20 février 2017



Les déplacements  
 Cartographie : Perspective

-  Gare TER
-  Axes routiers principaux (RN 137, RD 777)
-  Sorties / échangeurs
-  Aires de covoiturage
-  Arrêts de car Illenoo
-  Aires de connexion intermodale

# SUR LE TERRITOIRE

## Le transport à la demande

Les deux ex communautés de communes ont mis en place un service de Transport À la Demande (« TAD »), qui relie les bourgs entre eux. Il a vocation à permettre le déplacement des personnes non motorisées sur le territoire et notamment leur accès aux services et équipements. Aucun bilan de sa mise en œuvre n'a à ce jour été effectué.

Une autre piste d'action du diagnostic « Jeunes en TTTrans » évoqué précédemment<sup>47</sup> est la mobilité des jeunes, facteur d'accessibilité à l'emploi, aux services et aux équipements sur le territoire (ligne de rabattement, TAP, déplacements doux) et avec les EPCI limitrophes.

## Des modes doux davantage tournés vers les achats et les loisirs

S'ils sont peu pratiqués pour les déplacements liés au travail ou à l'école, le vélo et la marche représentent une part importante des déplacements liés aux achats et aux loisirs (respectivement 35% et 21% des déplacements sur le Pays des Vallons de Vilaine hors ex CCPGF). En 2012, le Pays s'est doté d'un schéma directeur des mobilités douces. Il préconise la mise en place de six actions : information sur l'existant, signalétique, création de liaisons douces ne nécessitant pas nécessairement de travaux lourds, stationnement à proximité des équipements, liaisons entre bourgs et pôles.

L'ex CCMVS a ouvert en 2013 la jonction (entre Teillay et Messac) de la voie verte reliant Châteaubriant à Messac. Réservée aux déplacements non motorisés, elle traverse l'intercommunalité d'ouest en est et a vocation à intégrer le réseau des EuroVelo-routes. Une autre voie verte longe

la Vilaine du nord au sud et passe sur la commune de Pléchâtel. Il existe également plusieurs boucles de pistes cyclables sur le territoire.

De nombreux circuits de randonnée ont été développés à travers l'ensemble de l'intercommunalité : le circuit de la Brûlonnais, du bois Chupé, des Marais, des Places, des Charmes etc.

Certaines communes ont un réseau de voies douces en milieu urbain assez développé. C'est le cas notamment des pôles, Bain-de-Bretagne, Crevin et Grand-Fougeray, qui possède un maillage de liaisons interquartiers et résidentielles. Les vélos peinent à s'imposer sur le territoire, où l'on recense peu d'aménagements cyclables en site propre.

## Le stationnement : inventaire des capacités et des possibilités de mutualisation

Conformément à l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLUiH doit établir « un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités ». Cette mesure est en lien direct avec la lutte contre la consommation d'espace car elle vise à vérifier que les exigences du PLUiH en matière de stationnement sont calibrées en tenant compte des capacités existantes pour ne pas induire des consommations d'espaces excessives pour cet usage, au détriment des possibilités de constructions.

### Méthodologie de l'inventaire

L'inventaire a été effectué par BPLC par un comptage manuel d'après photo aérienne des places matérialisées et non matérialisées (estimation à partir de gabarits standards). Cet inventaire a été saisi sous format SIG pour être plus facilement exploitable et mobilisable durant la mise en œuvre du PLUiH.

<sup>47</sup> Voir page 99

L'inventaire inclut les stationnements ouverts au public et mutualisables entre différents équipements, services, commerces, logements :

- Les places de stationnement des parcs des communes (linéaires, parking).
- Les places de stationnement des principaux équipements (école, cimetière, IME, salles de sport, arrêts minute, mairies, salles polyvalentes, églises, médiathèques,...) ouverts au public, non payant directement accessibles depuis les voies publiques.
- Les places de stationnement non payant des commerces et services, sans restriction d'accès.
- Les parcs de stationnement des copropriétés privés de logements ou de bailleurs sociaux.
- Les places de stationnement matérialisées des entreprises dans les parcs d'activités.

#### Les capacités de stationnement et leur mutualisation

Le territoire de BPLC compte une capacité d'environ 15 000 places (dont environ 180 places handicapées) potentiellement mutualisables pour les véhicules motorisés des usagers, qu'il s'agisse d'habitants, de clientèle ou de visiteurs. Leur aptitude à être mutualisées est fonction de leur statut (espaces publics ou privés) et d'éventuelles restrictions horaires de l'accès.

La capacité de mutualisation des parcs de stationnement ouverts au public concerne donc essentiellement les centres-bourgs, à proximité des commerces et services et des pôles d'équipement, et les parcs d'activités, à proximité des grandes surfaces commerciales.

Communes	Stationnements	dont places handicapées
<b>Bain-de-Bretagne</b>	<b>7191</b>	-
La Bosse-de-Bretagne	283	2
Chanteloup	378	-
La Couyère	212	2
Crevin	877	27
La Dominelais	351	7
Ercé-en-Lamée	473	5
Grand-Fougeray	1079	15
Lalleu	138	72
La Noë-Blanche	298	-
Pancé	279	1
Le Petit-Fougeray	146	-
Pléchâtel	499	16
Poligné	555	8
Saulnières	210	-
Sainte-Anne-sur-Vilaine	447	9
Saint-Sulpice-des-Landes	276	4
Le Sel-de-Bretagne	400	10
Teillay	503	1
Tresboeuf	408	4
<b>TOTAL</b>	<b>15 003</b>	<b>183</b>

Inventaire des stationnements par commune  
Source : BPLC



## EN BREF

---

### CONSTATS

---

- **Une situation stratégique entre les métropoles de Rennes et Nantes**
- **Une dépendance à la voiture pour les déplacements du quotidien**
  - ...un taux d'équipement automobile des ménages élevé
  - ...des aires de covoiturage très utilisées au niveau des pôles
  - ...un déficit de mobilité alternative à la voiture dans les communes rurales
- **Une desserte par le réseau de cars départemental**
  - ...principalement utilisée par les scolaires
  - ...valorisée par le développement de l'intermodalité (ACI de Grand-Fougeray et Poligné)
- **Des dessertes TER (Pléchâtel, Guipry-Messac, Langon, Janzé) avec un potentiel de développement pour les déplacements domicile-travail**
- **Des liaisons douces utilisées principalement pour les loisirs**

---

### ENJEUX RETENUS

1. **Faciliter l'accès de toutes les catégories de population aux commerces, services et équipements (partenariat avec Covoiturage +, transport à la demande intercommunal)**
2. **Optimiser la circulation et le stationnement dans les bourgs**
3. **Prévoir des liaisons douces avec les nouveaux quartiers**
4. **Limiter les nuisances engendrées par le trafic et le stationnement des poids lourds le long des grands axes**

