

SCoT du Pays des vallons de Vilaine

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Chapitre I



Projet arrêté le 14 juin 2018
Projet approuvé le



Rapport de Présentation

Pièce n°1.a du SCoT du Pays des vallons de Vilaine

CHAPITRE I - DIAGNOSTIC



la boîte de l'espace

Urbanistes associés
18 bd Babin Chevaye
44200 Nantes
02 40 20 30 57

contact@laboitedelespace.fr



Agence VU D'ICI

2 rue Amedeo Avogadro
49070 Beaucouzé
02 41 72 17 30

agence@vudici.fr

les maintenir ici ?



Impact & Environnement

2 rue Amedeo Avogadro
49070 Beaucouzé
02 41 72 14 16

contact@impact-environnement.fr



Pays des vallons de Vilaine

ZA La Lande Rose
12 rue Blaise Pascal
BP 88051
35580 Guichen
02 99 57 08 73

a.charier@paysdesvallonsdevilaine.fr

SOMMAIRE DU CHAPITRE I

SOMMAIRE DU CHAPITRE I	5
PREAMBULE	8
Qu'est-ce qu'un Schéma de Cohérence Territoriale ?	8
Les principes directeurs du SCoT	9
Le contenu du SCoT.....	10
La portée juridique des SCoT	13
I. LE PAYS DES VALLONS DE VILAINE.....	14
1) Site et situation	14
2) Intercommunalité	15
3) Un périmètre élargi.....	16
4) L'état d'avancement des documents d'urbanisme locaux	18
II. DIAGNOSTIC	20
II.1. Contexte général.....	20
1) Une dynamique démographique soutenue	20
2) Un parc résidentiel croissant	22
3) Une mixité sociale ancrée sur le territoire.....	23
4) Une dépendance économique.....	23
II.2. Contexte sociodémographique	25
1) Population et densité.....	25
2) Evolution de la population	26
3) Les facteurs de la croissance.....	28
4) Structure de la population	29
5) Structure des ménages	31
6) Revenu fiscal médian	37
7) Objectifs et prévisionnel	38
8) Synthèse : Une forte pression démographique	39
II.2. Le parc de logements	40
1) Une évolution constante.....	40
2) Un parc peu diversifié	44
3) Statut d'occupation.....	47
4) Habitat social :	50
5) Evolutions récentes du marché de l'immobilier :	51
6) Objectifs et prévisionnel :	55
II.3 Consommation d'espace.....	62
1) Densités globales communales.....	62
2) L'expansion [péri]urbaine	63
3) La consommation foncière des dix dernières années.....	65

4)	Les tendances de l’urbanisation	69
5)	Synthèse : Un étalement urbain lié à l’habitat	72
6)	Le potentiel de densification	73
II.4	Approche économique	74
1)	Composition socio-économique de la population	74
2)	Les bassins d’emplois	79
3)	Travail et mobilité	89
4)	Zones d’activités	94
5)	Conclusion de l’analyse économique	99
II.5	Diagnostic agricole	100
1)	Exploitations et unités de travail	100
2)	Surface Agricole Utilisée	100
3)	Structure de l’activité	102
4)	L’agriculture raisonnée	104
5)	Conclusion	105
II.6	Tourisme	106
1)	Potentiel	106
2)	Tourisme et patrimoine	106
3)	Hébergement et accueil	108
4)	Evènements et spécificités	109
5)	Territoires et destinations	110
6)	Synthèse	111
II.7	Déplacements et mobilité	112
1)	Situation	112
2)	Le réseau national	113
3)	Le réseau secondaire	116
4)	Les migrations pendulaires	118
5)	Le ferroviaire	119
6)	Les transports en commun	123
7)	Le covoiturage	123
8)	Les modes doux	125
9)	Synthèse	126
II.8	Services et équipements	127
1)	Education et formation	127
2)	Sports, loisirs et culture	128
3)	Sanitaire et social	131
4)	Synthèse	133
II.9	Paysages	134
1)	Le territoire du SCOT au travers des unités paysagères de l’Atlas des paysages d’Ille-et-Vilaine	134
2)	Les unités paysagères induites par la révision du SCOT des Vallons de Vilaine	144
3)	Unité paysagère 1 : Le haut-plateau de Baulon	145
4)	Unité paysagère 2 : Les crêtes boisées de l’Ouest	148
5)	Unité paysagère 3 : Monts et Vaux de Vilaine	151
6)	Unité paysagère 4 : Pénéplaine de Guipry-Messac	154
7)	Unité paysagère 5 : Les Marches de Semnon	157
8)	Unité paysagère 6 : Vallée de la Vilaine	160

9) Enjeux paysagers des territoires du SCOT.....	163
II.10 Commerce	166
1) Synthèse de l'analyse commerciale	166
2) Enjeux.....	167
II.11 Armature territoriale.....	168
1) Armature dans les précédents SCOT	168
II.12 Synthèse.....	171
1) Entre ruralité et [péri]urbanité	171

PREAMBULE

Le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine a été approuvé le 7 juin 2017, suite à une première révision. Son périmètre a récemment évolué avec la création au 1^{er} janvier 2017 de la Communauté de Communes Bretagne Porte de Loire, issue de la fusion des Communautés de Communes de Moyenne Vilaine et Semnon et du Grand-Fougeray.

Les quatre communes de l'ancien Grand-Fougeray intègrent donc le territoire du SCoT : Grand-Fougeray, La Dominelais, Sainte-Anne-sur-Vilaine Saint-Sulpice-des-Landes.

Cela porte à 38 le nombre de communes constituant le Pays des Vallons de Vilaine.

Dans ce cadre, afin d'intégrer la nouvelle commune au sein de leur territoire et de dessiner un avenir commun, les acteurs du territoire ont souhaité réviser leur Schéma de Cohérence Territoriale.

Qu'est-ce qu'un Schéma de Cohérence Territoriale ?

Introduits dans le Code de l'urbanisme par la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) sont des documents d'orientations à moyen ou long terme dont l'objectif est de définir une stratégie globale d'aménagement et de développement du territoire répondant aux principes du développement durable.

Leur cadre législatif a été complété et modifié de manière régulière.

La loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003 a modifié les dispositions du Code de l'urbanisme.

La loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, dite loi Grenelle II, a introduit de nouveaux objectifs en matière de développement durable, d'environnement, de consommation d'énergie, de transport et d'équipement commercial.

La loi pour l'Accès au Logement et l'urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 renforce les dispositions relatives à la lutte contre l'étalement urbain et favorables à la densification dans les SCoT (et dans les PLU) en intégrant systématiquement l'étude de la densification dans les rapports de présentation des SCoT (et PLU).

La loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014 renforce les dispositifs en place en vue de la protection de ces espaces en réclamant notamment la prise en compte des besoins répertoriés en matière d'agriculture et de préservation du potentiel agronomique.

Les principes directeurs du SCoT

Le SCoT doit respecter les principes du développement durable et notamment dans cette logique, l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme qui dispose :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

Dans ce cadre, le SCoT apparaît comme un véritable document de planification territoriale stratégique permettant de mettre en cohérence des politiques sectorielles en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'environnement, de paysage, mais également d'emploi, de commerces et de services.

Le contenu du SCoT

Article L141-1

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le schéma de cohérence territoriale respecte les principes énoncés aux articles [L. 101-1](#) à [L. 101-3](#).

Il est compatible avec les dispositions et documents énumérés aux articles [L. 131-1](#) et prend en compte les documents énumérés à l'article L. 131-2.

Article L141-2

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le schéma de cohérence territoriale comprend :

- 1° Un rapport de présentation ;
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;
- 3° Un document d'orientation et d'objectifs.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Article L141-3

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Modifié par LOI n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 - art. 19

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables et le document d'orientation et d'objectifs en s'appuyant sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, notamment au regard du vieillissement de la population et des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'agriculture, de préservation du potentiel agronomique, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il identifie, en prenant en compte la qualité des paysages et du patrimoine architectural, les espaces dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent analyser les capacités de densification et de mutation en application de l'article L. 151-4.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du schéma et justifie les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation compris dans le document d'orientation et d'objectifs.

Il décrit l'articulation du schéma avec les documents mentionnés aux articles L. 131-1 et L. 131-2, avec lesquels il est compatible ou qu'il prend en compte.

Article L141-4

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le projet d'aménagement et de développement durables fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, du logement, des transports et des déplacements, d'implantation commerciale, d'équipements structurants, de développement économique, touristique et culturel, de développement des communications électroniques, de qualité paysagère, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation et de mise en valeur des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques. En matière de déplacements, ces objectifs intègrent une approche qualitative prenant en compte les temps de déplacement.

Lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale recouvre en tout ou partie celui d'un pays ayant fait l'objet d'une publication par arrêté préfectoral, le projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale prend en compte la charte de développement du pays.

Article L141-5

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le **document d'orientation et d'objectifs** détermine :

- 1° Les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers ;
- 2° Les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques ;
- 3° Les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers.

Il assure la cohérence d'ensemble des orientations arrêtées dans ces différents domaines.

SECTION 1 : LE RAPPORT DE PRESENTATION :

Article R141-2

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Le rapport de présentation expose le diagnostic prévu à l'article L. 141-3 et précise, le cas échéant, les principales phases de réalisation envisagées.

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

- 1° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du schéma ;

2° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du schéma sur l'environnement et expose les problèmes posés par l'adoption du schéma sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement

3° Explique les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du schéma au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national ;

4° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du schéma sur l'environnement ;

5° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du schéma prévue à l'article L. 143-28. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du schéma sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

6° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Article R141-3

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Le rapport de présentation est proportionné à l'importance du schéma de cohérence territoriale, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Article R141-4

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

En cas de révision, de modification, ou de mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

Article R141-5

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Lorsque le schéma de cohérence territoriale comprend un chapitre individualisé valant schéma de mise en valeur de la mer, le rapport de présentation du schéma de cohérence territoriale décrit les conditions de l'utilisation de l'espace marin et terrestre du littoral, indique les perspectives d'évolution de ce milieu et explique les orientations retenues, en matière de développement, de protection et d'équipement.

La portée juridique des SCoT

Le SCoT, au travers du Document d’Orientation et d’Objectifs, est directement opposable. **Il s’impose face à plusieurs documents qui doivent être en compatibilité avec ses prescriptions.**

Article L142-1

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Sont compatibles avec le document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale :

- 1° Les plans locaux d'urbanisme prévus au titre V du présent livre ;
- 2° Les plans de sauvegarde et de mise en valeur prévus au chapitre III du titre premier du livre III ;
- 3° Les cartes communales prévues au titre VI du présent livre ;
- 4° Les programmes locaux de l'habitat prévus par le chapitre II du titre préliminaire du livre III du code de la construction et de l'habitation
- 5° Les plans de déplacements urbains prévus par le chapitre IV du titre premier du livre II de la première partie du code des transports ;
- 6° La délimitation des périmètres d'intervention prévus à l'article L. 113-16
- 7° Les opérations foncières et les opérations d'aménagement définies par décret en Conseil d'Etat ;
- 8° Les autorisations prévues par l'article L. 752-1 du code de commerce
- 9° Les autorisations prévues par l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée
- 10° Les permis de construire tenant lieu d'autorisation d'exploitation commerciale prévus à l'article L. 425-4.

**Les PLU et PLUi sont donc directement concernés par la mise en comptabilité avec le SCoT.
Le délai de mise en comptabilité est de 1 à 3 ans.**

Article L131-6

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

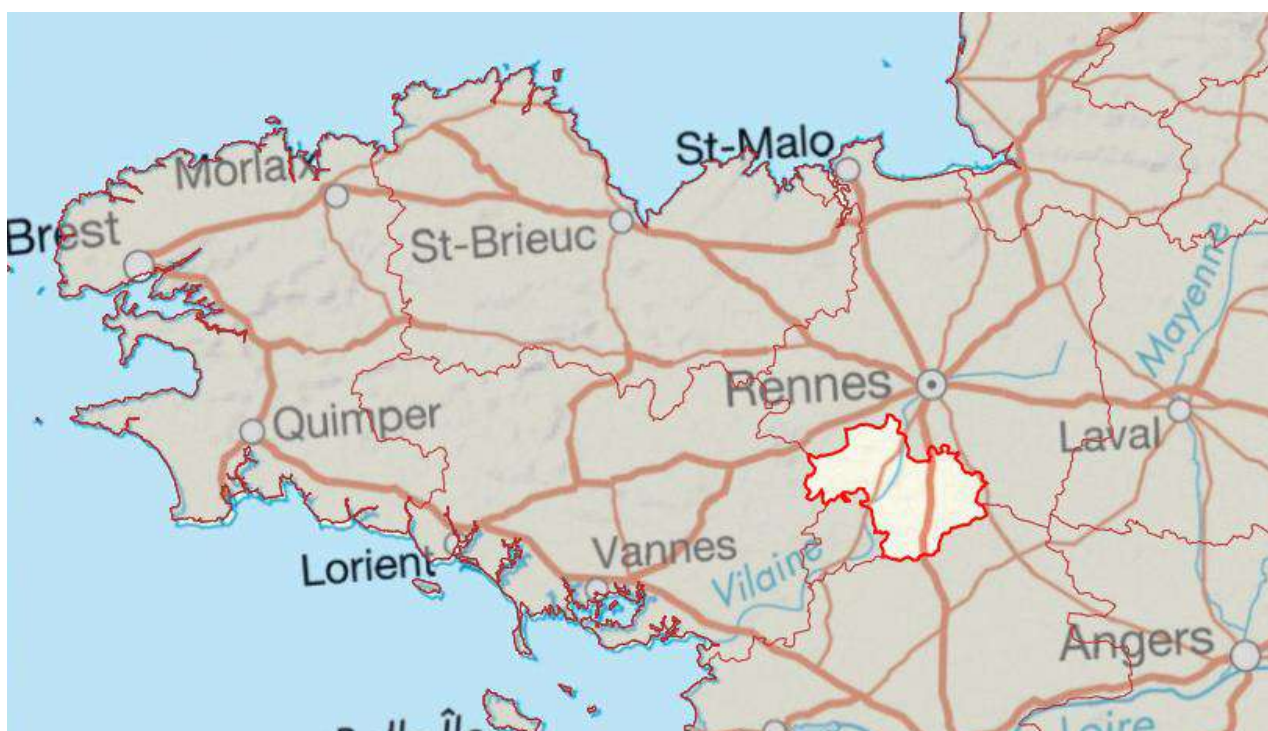
Lorsque le plan local d'urbanisme, le document en tenant lieu ou la carte communale a été approuvé avant l'un des documents énumérés aux 1° à 4° de l'article L. 131-4 (et notamment le SCoT), il est, si nécessaire, rendu compatible avec ce document :

- 1° Dans un délai d'un an s'il s'agit d'un schéma de cohérence territoriale ou de trois ans si la mise en compatibilité implique une révision du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu ;

I. LE PAYS DES VALLONS DE VILAINE

1) Site et situation

Le Pays des vallons de Vilaine se situe au sud du département d’Ille-et-Vilaine, dans la Région Bretagne. Il est enclavé entre à l’Ouest, le Morbihan, et à l’Est, la Loire-Atlantique. Plusieurs pôles sont situés à côté du Pays : Redon, Ploërmel, Châteaubriant... mais le plus influent demeure la métropole de Rennes, à 20 kilomètres au Nord des vallons de Vilaine. Cette position a des conséquences sur le dynamisme du territoire, notamment démographique.



Carte des départements ci-contre et carte IGN ci-dessous (source Géoclip)

Des axes importants traversent le territoire : la RN137, reliant Rennes et Nantes, et la D177, reliant Rennes et Redon. De plus, l’axe ferroviaire Rennes-Redon-Nantes coupe le Pays en deux, par son milieu, tout comme le fleuve de la Vilaine.

La position du Pays procure des atouts en termes de desserte qui seront intégrés dans le SCoT. Des projets à plus long terme alimenteront les réflexions plus globales et seront pris en compte dans la démarche de schéma cohérent.



2) Intercommunalité

Le Pays des vallons de Vilaine est composé de deux EPCI :

- Bretagne porte de Loire Communauté est issue de la fusion au 1^{er} janvier 2017 de la Communauté de Communes du Pays de Grand Fougeray et de la Communauté de Communes du Pays de Moyenne-Vilaine et Semnon. Ce nouveau territoire compte 20 communes pour une population de 32 373 habitants en 2015. Les quatre communes issues du Pays de Grand Fougeray ne faisaient pas partie du territoire du SCoT approuvé en 2017.
- Vallons de Haute-Bretagne Communauté a été créé le 1^{er} janvier 2014. À la suite de la création des communes nouvelles de Guipry-Messac (fusion de Guipry et Messac) et Val d’Anast (fusion de Maure-de-Bretagne et Campel) elle compte désormais 18 communes et la population était de 43 843 habitants en 2015.



3) Un périmètre élargi

Le périmètre du SCOT des Vallons de Vilaine a évolué, suite à la fusion de la Communauté de Communes du Pays de Grand Fougeray et de la Communauté de Communes du Pays de Moyenne-Vilaine et Semnom, créant au 1er janvier 2017 Bretagne Porte de Loire Communauté. Les quatre communes de l'ancienne Communauté de Communes du pays de Grand-Fougeray étaient auparavant couvertes par le SCOT du Pays de Redon et Vilaine.

Le territoire du SCOT s'élargit donc aux quatre Communes suivantes :

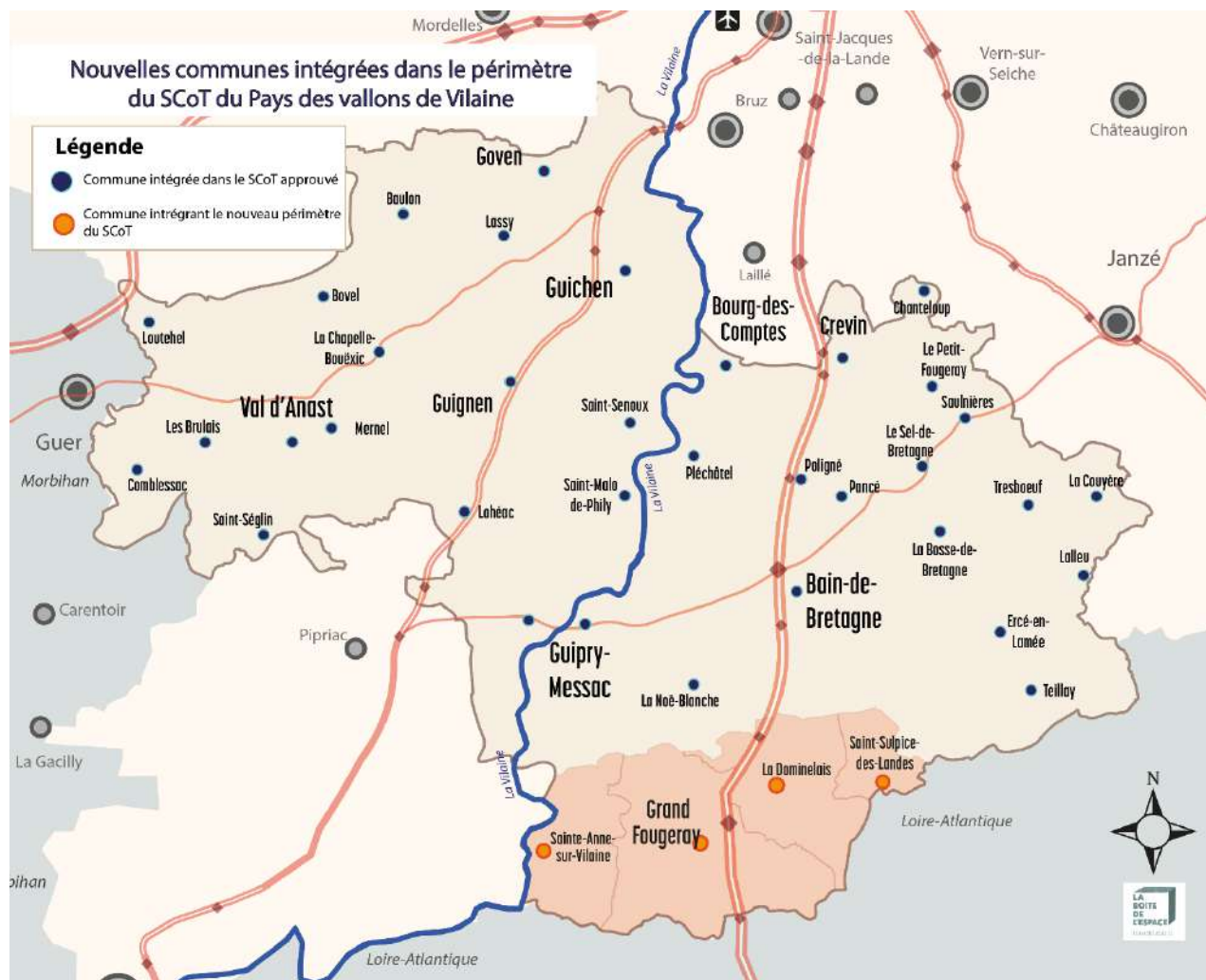
- Grand-Fougeray,
- La Dominelais,
- Sainte-Anne-sur-Vilaine
- Saint-Sulpice-des-Landes.

Au total, 2 EPCI totalisant 38 communes composent désormais le territoire du SCoT du Pays des vallons de Vilaine.

Bretagne porte de Loire Communauté	
Commune	Population 2015
Bain-de-Bretagne	7 503
Chanteloup	1 865
Crevin	2 743
Ercé-en-Lamée	1 518
Grand-Fougeray	2 502
La Bosse-de-Bretagne	656
La Couyère	517
La Dominelais	1 372
La Noë-Blanche	988
Lalleu	597
Le Petit-Fougeray	913
Le Sel-de-Bretagne	1 108
Pancé	1 186
Pléchâtel	2 769
Poligné	1 212
Sainte-Anne-sur-Vilaine	1 003
Saint-Sulpice-des-Landes	801
Saulnières	745
Teillay	1 083
Tresbœuf	1 292
Ensemble population Bretagne porte de Loire Communauté (20 communes)	32 373
Vallons-de-Haute-Bretagne Communauté	
Baulon	2 182
Bourg-des-Comptes	3 309
Bovel	606
Comblessac	708
Goven	4 553
Guichen	8 422
Guignen	3 887
Guipry-Messac	7 044
La Chapelle-Bouëxic	1 432
Lassy	1 640
Les Brulais	541
Lohéac	673
Lutehel	266
Mernel	1 077
Saint-Malo-de-Phily	1 108
Saint-Séglin	560
Saint-Senoux	1 854
Val d'Anast	3 981
Ensemble Vallons-de-Haute-Bretagne Communauté (18 communes)	43 843
Population totale Pays des Vallons de Vilaine	76 216

Source INSEE – RP 2018

Le nouveau périmètre du Pays ne correspond pas à une entité historique, il résulte d'un souhait commun d'entreprendre un dessein, collectif, autour de plusieurs pôles. Les différentes interfaces paysagères qui composent les Vallons de Vilaine et les caractéristiques des communes et intercommunalités ont permis la création d'un échelon cohérent. Il existe aujourd'hui une volonté partagée autour d'un projet, avec des objectifs précis, notamment celle de promouvoir un territoire dynamique, respectueux de son environnement et proposant un cadre de vie agréable.



4) L'état d'avancement des documents d'urbanisme locaux

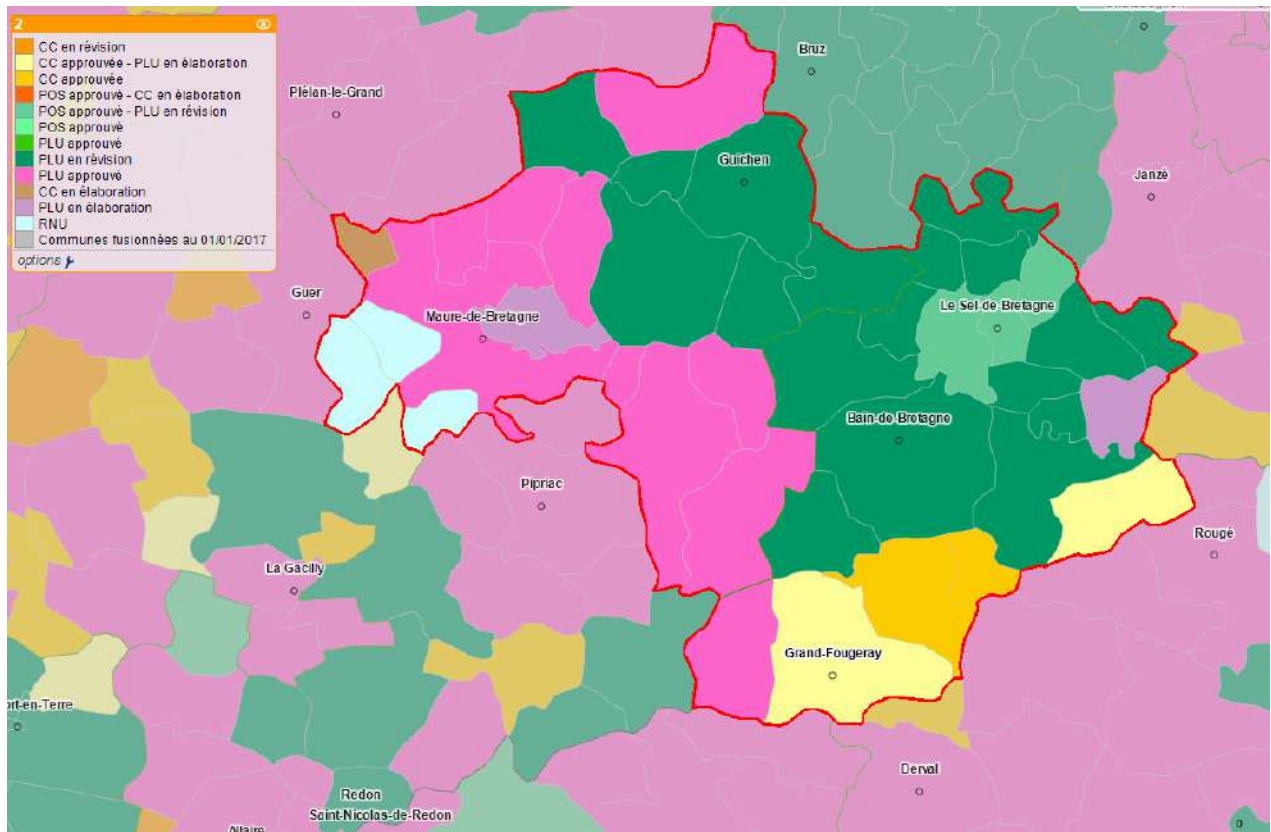
Les communes du Pays sont majoritairement dotées d'un document de planification territoriale (2017).

Autrefois couvertes par un POS, un PLU ou une carte communale, les 20 communes de Bretagne Porte de Loire Communauté sont engagées dans l'élaboration d'un PLUi (prescrite en décembre 2015, et complétée en 2017 à la suite de l'intégration des quatre nouvelles communes).

Les communes de Vallons-de-Haute-Bretagne Communauté sont généralement couvertes par un PLU (approuvé, en révision ou en cours d'élaboration). Une commune est en cours d'élaboration d'une carte communale, et 3 communes sont encore régies par le régime du Règlement National de l'Urbanisme (RNU).

Etat d'avancement des documents d'urbanisme communaux (au 1/01/17)

Source : MEM-DGALN via l'Observatoire des territoires

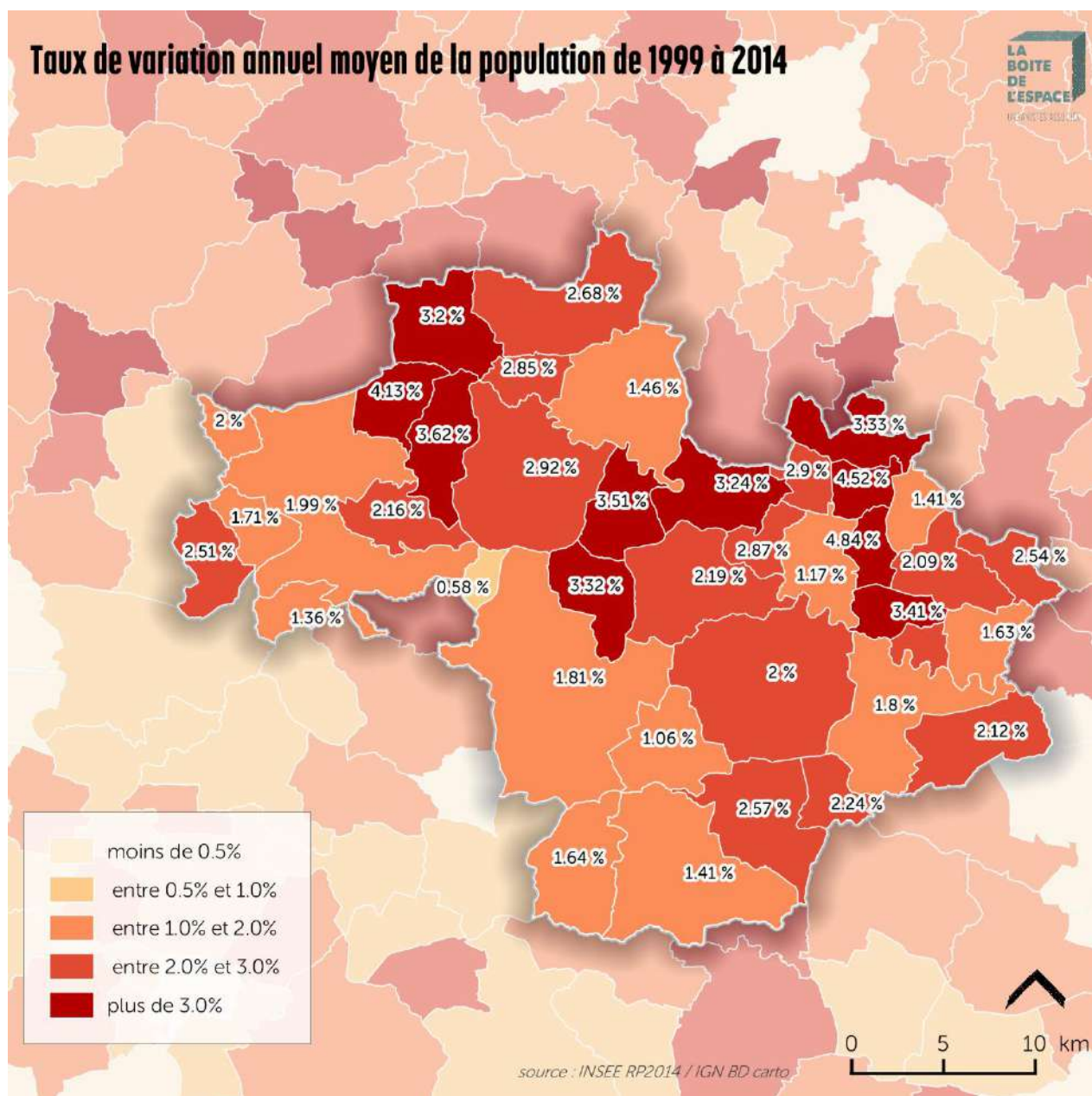


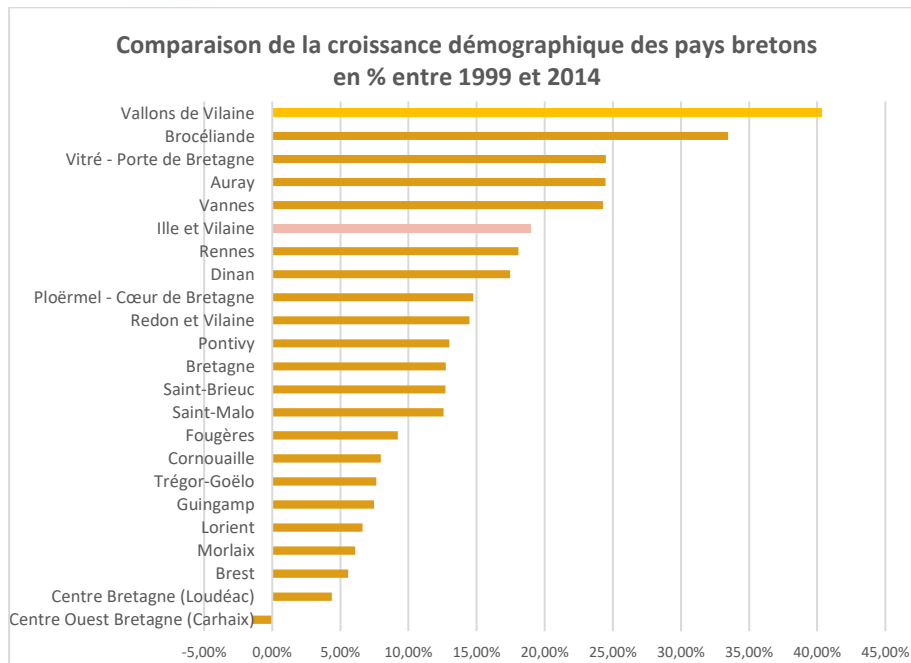
II. DIAGNOSTIC

II.1. Contexte général

Le territoire du Pays des Vallons de Vilaine relève d'une hétérogénéité de milieux et de paysages. La composition démographique du Pays est caractérisée par la présence de plusieurs polarités (Guichen, Bain-de-Bretagne, Val d'Anast, Guipry-Messac...) et une majorité de petites communes rurales.

1) Une dynamique démographique soutenue





Source INSEE – RP 2014

Le Pays des Vallons de Vilaine connaît une croissance démographique depuis les années 70-80. Cette hausse s'est accélérée à la fin des années 90, tendance observée sur l'ensemble de l'aire urbaine de Rennes et de Nantes. Aujourd'hui, en comparaison avec les autres Pays de la Région Bretagne, le territoire enregistre la plus forte croissance démographique.

Avec plus de 40% d'augmentation de sa population entre 1999 et 2014, les Vallons de Vilaine connaissent une poussée parfois deux fois plus importante que d'autres Pays du département d'Ille-et-Vilaine.

	Population en 2014	Variation annuelle moyenne de 1999 à 2014 (en % par an)	due au solde migratoire	due au solde naturel	Part des 0-14 ans (en %)	Part des 60 ans et plus (en %)
Pays des Vallons de Vilaine	74 103	3,00	1,96	1,04	23,9	19,0
Côtes-d'Armor	597 397	0,30	0,40	-0,1	17,5	31,1
Finistère	905 855	0,30	0,30	-0,0	17,3	27,8
Ille-et-Vilaine	1 032 240	1,10	0,60	0,50	19,3	22,1
Morbihan	741 051	0,70	0,60	0	17,6	28,9
Bretagne	3 276 543	0,60	0,20	0,40	18,2	27,2
Mayenne	307 471	0,20	-0,2	0,30	19,9	24,1
Loire-Atlantique	1 346 592	1,30	0,70	0,50	19,4	20,8
Maine-et-Loire	805 888	0,60	0,10	0,50	19,7	21,8

Source INSEE – RP 2014

En comparaison avec les départements environnants, le Pays des Vallons de Vilaine profite d'un fort solde migratoire et d'un accroissement naturel important. Ces deux soldes étant positifs, ils sont les moteurs du dynamisme démographique et témoignent de la situation privilégiée du Pays dans l'Ouest français. La population est jeune, avec une part des moins de 14 ans qui avoisine le quart de la population totale, un des plus importants de Bretagne. Les 60 ans et plus ne représentent que 19% de la population totale, ce qui est faible en comparaison avec les autres taux départementaux et confirme également, malgré le caractère rural des communes, le potentiel démographique existant.

Le Pays des Vallons de Vilaine est donc un territoire actif, ancré dans un espace largement attractif. L'espace interstitiel des aires urbaines est généralement moins séduisant et peine à gagner des habitants. Or, l'attractivité croissante des deux métropoles Rennes et Nantes entraîne une diffusion des flux migratoires particulièrement large et permet à des territoires bien desservis et possédant encore un coût raisonnable du foncier de profiter de cette notoriété.

2) Un parc résidentiel croissant

Avec 8 890 logements supplémentaires sur l'ensemble du Pays, les Vallons de Vilaine enregistrent une croissance du parc résidentiel de plus 36 % de 1999 à 2014.

Cette hausse, supérieure au rythme d'accroissement résidentiel de Bretagne, (+25 % de 1999 à 2014) appuie la forte poussée démographique qui s'exerce sur le Pays.

Avec un taux de 85%, le taux de résidences principales est dans la moyenne du département d'Ille-et-Vilaine. Le taux de vacance, en revanche, non négligeable déjà en 2010 (8%), est en hausse et est un des plus élevés du département.

	Part des résidences principales en 2014 (en %)	Taux de vacance en 2014 (en %)
Pays des Vallons de Vilaine	85	8,6
Côtes-d'Armor	75,7	8,5
Finistère	78,9	7,9
Ille-et-Vilaine	86,5	6,9
Morbihan	74,7	7,2
Bretagne	79,74	7,6
Mayenne	86	8,7
Loire-Atlantique	84	5,8
Maine-et-Loire	90	7,1

Source INSEE – RP 2014

3) Une mixité sociale ancrée sur le territoire

Globalement le territoire des Vallons de Vilaine accueille une population active ayant un emploi sur Rennes Métropole. La mixité se retrouve du fait que le nombre de cadres augmente fortement et que le nombre d'ouvriers reste important.

Agriculteurs exploitants	Artisans-commerçants-chefs d'entreprises	Cadres et professions intellectuelles supérieures	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers	Ensemble des actifs 15-64 ans en 2014
1 120	2 161	3 859	8 669	9 698	10 342	35 993
3%	6%	11%	24%	27%	29%	100%

Source INSEE – RP 2014

4) Une dépendance économique

Avec 78,5% de taux d'activité en 2014, le taux d'activité des Vallons de Vilaine témoigne du dynamisme du Pays en Bretagne, la moyenne régionale étant située à 72,9%.

	Emploi total (salarié et non salarié) au lieu de travail en 2014	dont part de l'emploi salarié au lieu de travail en 2014, en %	Taux d'activité des 15 à 64 ans en 2014, en %	Taux de chômage des 15 à 64 ans en 2014, en %
Pays des Vallons de Vilaine	17 964	80,2	78,5	9,6
Côtes-d'Armor	219 026	82,7	72,6	11,7
Finistère	352 752	86,2	72,2	12,5
Ille-et-Vilaine	447 753	87,9	73,7	10,7
Morbihan	280 235	84,2	72,6	12,5
Bretagne	1 299 766	85,8	72,9	11,8
Mayenne	126 519	84,7	75,8	9,2
Loire-Atlantique	578 712	88,4	74,7	11,7
Maine-et-Loire	323 893	87,5	75	12,6

Source INSEE – RP 2014

	Nombre d'emplois au LT	Actifs ayant un emploi	Indicateur de concentration d'emploi ¹
Pays des Vallons de Vilaine 2014	17 964	33 090	54,3%
Pays des Vallons de Vilaine 2011	16 558	29 925	55,3%

Source INSEE – RP 2014

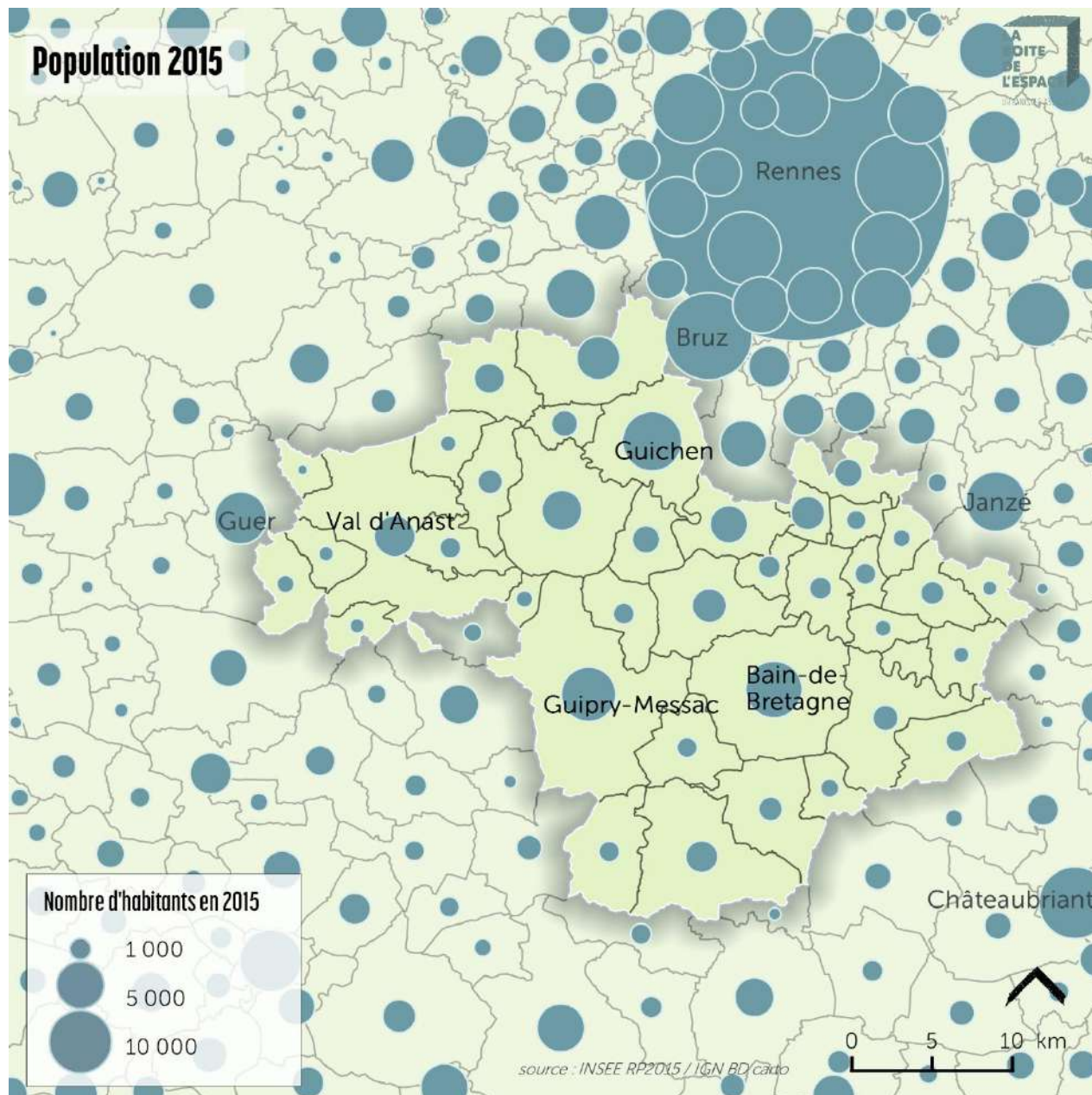
L'indicateur de concentration d'emploi est à l'inverse assez faible. La plupart des emplois sont situés sur le bassin rennais, notamment dans Rennes Métropole. Les actifs habitants sur le territoire des Vallons de Vilaine sont donc amenés à aller travailler en dehors du Pays. Cela a pour conséquence l'accentuation des déplacements domicile-travail et une large utilisation de la voiture au quotidien.

Le Pays des Vallons de Vilaine est donc largement dépendant des territoires environnants, notamment le bassin d'emplois de Rennes. L'attractivité de la métropole tire vers le haut un certain nombre d'indicateurs et de statistiques, notamment démographique. Le territoire doit bien entendu continuer à tirer profit de cette notoriété et doit cadrer les flux de population et de déplacements que cela génère. La territorialisation de l'emploi doit être appuyée afin de continuer à développer certaines activités sur l'espace des Vallons de Vilaine. Le Pays devra donc organiser son développement cohérent en prenant en compte cette influence extérieure et en privilégiant une évolution à l'intérieur de ses limites.

¹ L'indicateur de concentration de l'emploi (ou taux d'attraction de l'emploi) désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune. On mesure ainsi l'attraction par l'emploi qu'une commune exerce sur les autres.

II.2. Contexte sociodémographique

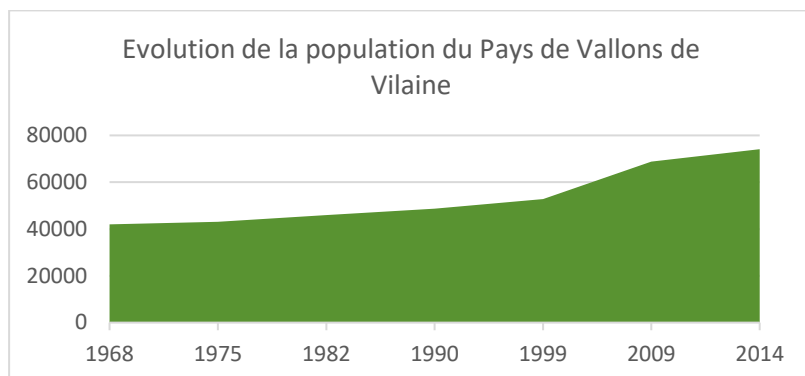
1) Population et densité



Le Pays des Vallons de Vilaine compte au 1^{er} janvier 2015 76 216 habitants. Les communes les plus peuplées sont Guichen (8 422 hab.), Bain-de-Bretagne (7 503 hab.) et Guipry-Messac (7 044 hab.).

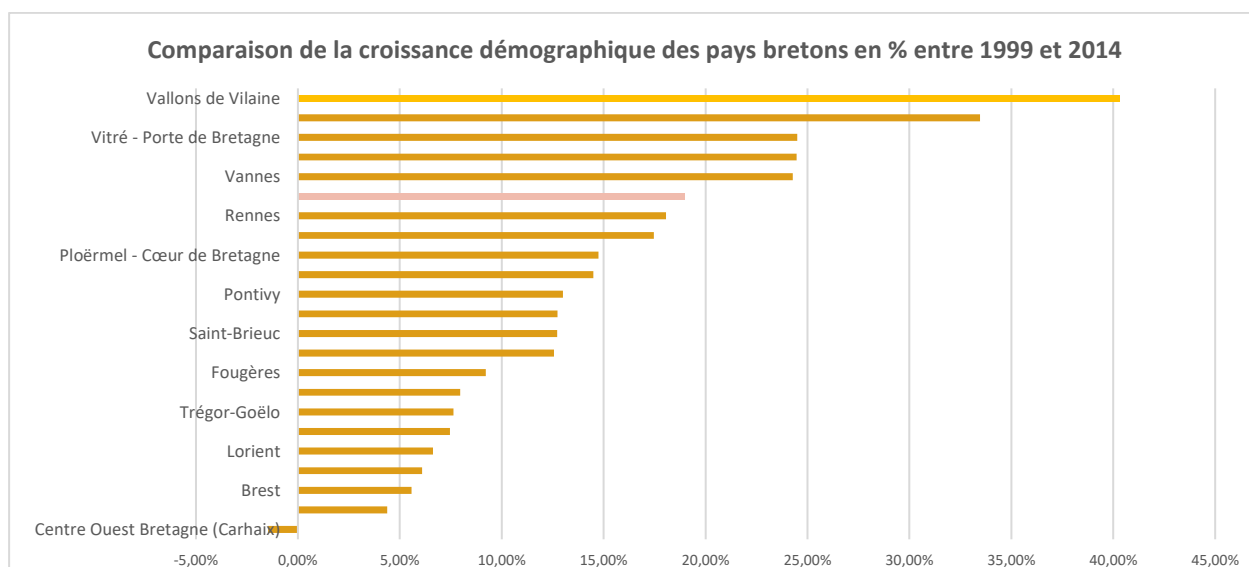
2) Evolution de la population

La population augmente depuis les années 60 sur l'ensemble du Pays. Cette hausse a fortement progressé au début des années 2000 pour atteindre une moyenne de 2,67% de croissance annuelle sur la période 1999-2009.



Source INSEE – RP 2014

Sur la période 1999-2014, la population a augmenté de plus de 40%, ce qui constitue la plus importante progression sur la Région Bretagne et ce de manière significative en comparaison avec les autres Pays. A noter que le deuxième Pays (Pays de Brocéliande) et le troisième Pays (Pays de Vitré) sont également situés en marge de l'aire urbaine de Rennes. Cette progression est notamment due à un accroissement naturel positif depuis les années 90 et surtout à un solde migratoire très fort depuis les années 2000.

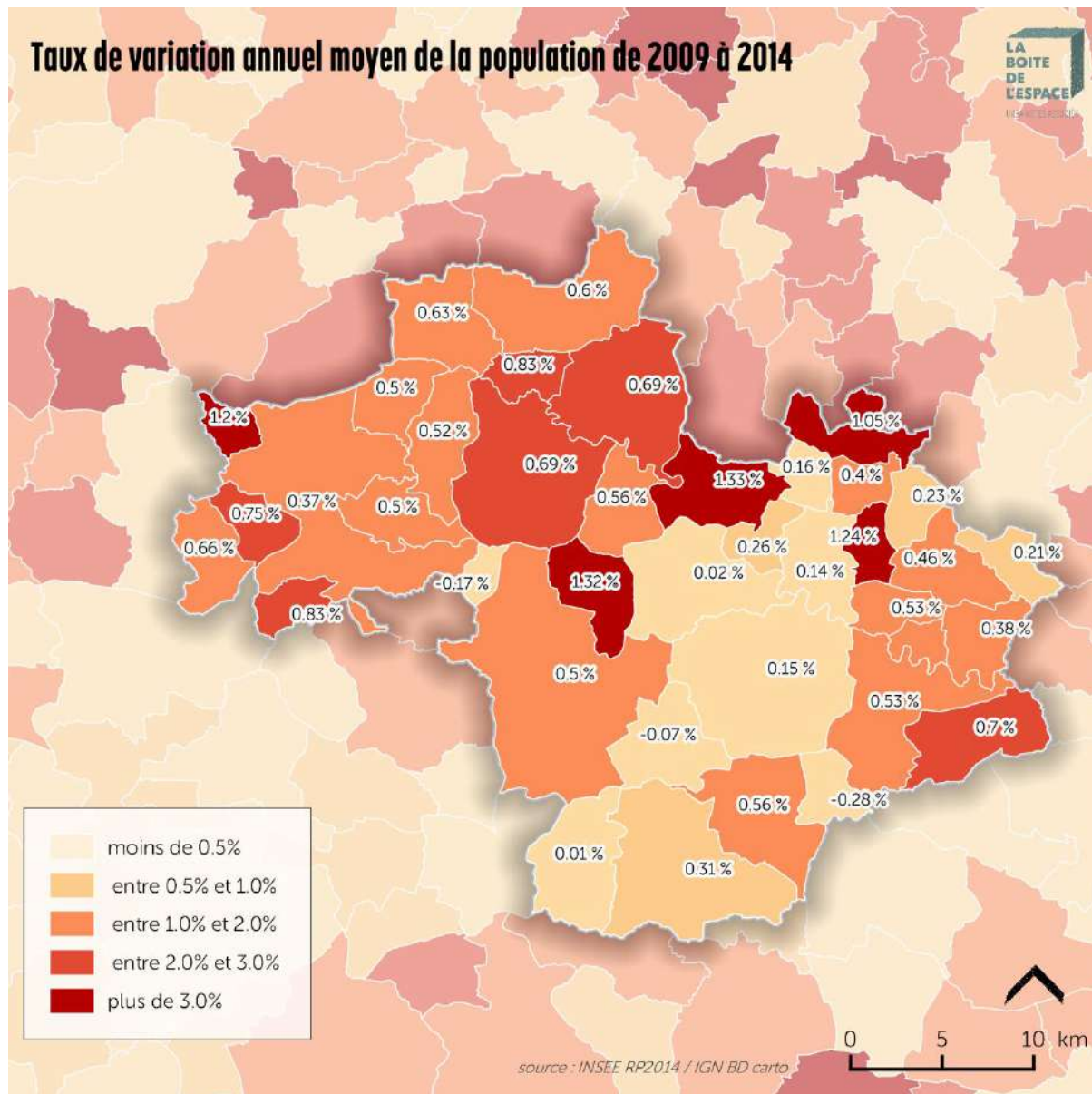


Source INSEE – RP 2014

Sur la période la plus récente, 2009-2014, la croissance sur le Pays des Vallons de Vilaine est bien répartie. Les communes les plus influencées par Rennes Métropole connaissent une augmentation plus importante. Les communes situées sur les axes de transports possèdent également des taux de variation plus forts. Les principales polarités urbaines voient leur population augmenter mais ne se situent pas parmi les communes les plus dynamiques. Leur poids démographique est en recul sur la dernière période intercensitaire. Sur la période la plus récente, il est à noter que seules trois communes ont connu une croissance négative entre 2009 et 2014 et ce de façon très modérée.

	De 1968 à 1975	De 1975 à 1982	De 1982 à 1990	De 1990 à 1999	De 1999 à 2009	de 2009 à 2014
Evolution de la population par an (%)	0,38%	0,92%	0,74%	0,90%	2,67%	1,51%
due au solde naturel	0,15%	-0,03%	0,08%	0,23%	0,76%	0,75%
due au solde migratoire	0,23%	0,95%	0,66%	0,67%	1,91%	0,76%

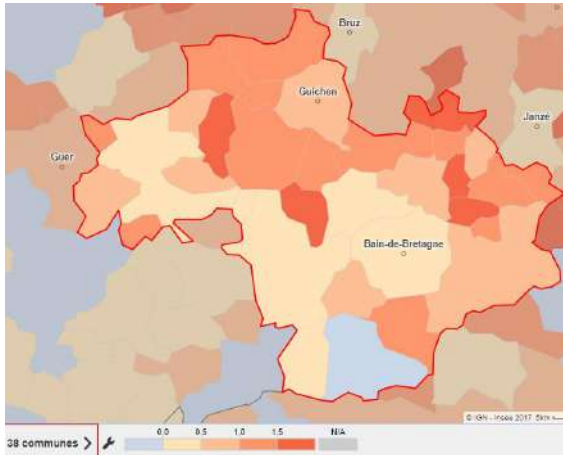
Source INSEE – RP 2014



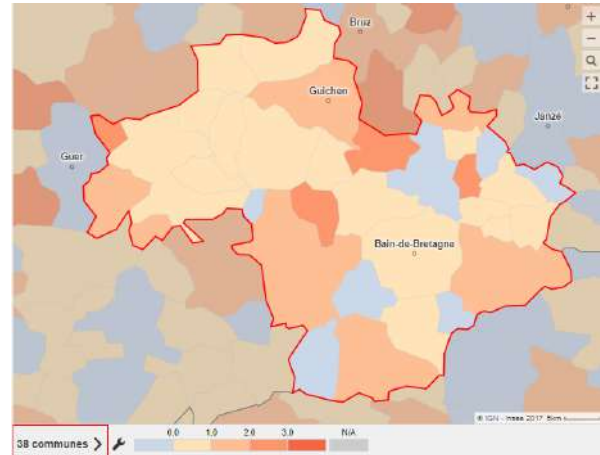
3) Les facteurs de la croissance

Solde naturel et migratoire :

Taux de variation annuelle de la population entre 2009 et 2014



liée au solde naturel



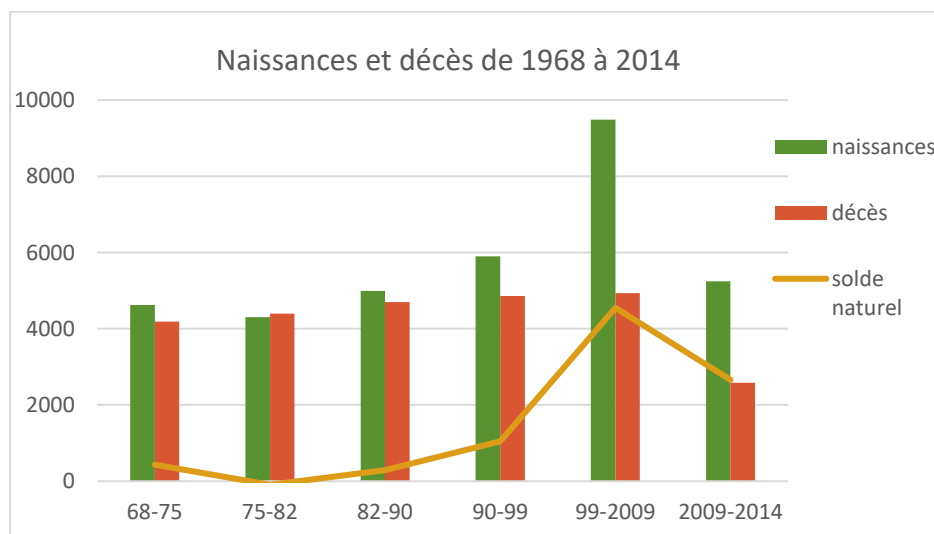
liée au solde migratoire

Source : INSEE via Statistiques locales

L'accroissement naturel sur l'ensemble du territoire est positif entre 2009 et 2014. Il est plus marqué sur la moitié Nord du Pays. Cette caractéristique de dynamique démographique est notamment due à un accueil de jeunes ménages qui s'observe de manière significative depuis le début des années 2000. Le Sud du Pays connaît également un solde positif dû à un desserrement plus récent de l'agglomération rennaise.

La variation de la population due au solde migratoire est répartie de manière hétérogène sur le territoire. Le Pays des Vallons de Vilaine est dans son ensemble très attractif avec un taux de variation de la population du au solde migratoire de plus de 1,5% par an en moyenne, ce qui représente plus de 60% de sa croissance annuelle.

Naissances et décès :



Source INSEE – RP 2014

Le nombre de décès était en hausse depuis les années 60, tout comme les naissances. L'inversion des tendances est à noter depuis les années 2000, où la mortalité a chuté, ce qui a provoqué une augmentation nette de l'accroissement naturel. Les naissances se sont stabilisées et ont même baissé depuis le milieu des années 2000.

Dans l'ensemble, le taux de natalité est en hausse et la mortalité en baisse de 2009 à 2014. Le dynamisme s'est accentué sur l'ensemble des communes, et plus particulièrement celles situées au Nord du Pays, témoignant de l'influence du bassin rennais. La mortalité connaît encore des taux assez élevés sur les communes au sud du Pays des Vallons de Vilaine, notamment sur la polarité Maure-de-Bretagne/Mernel.

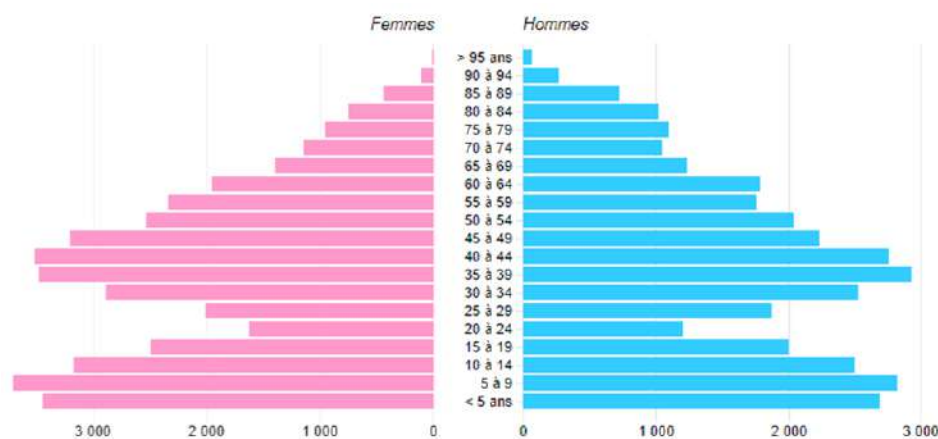
4) Structure de la population

	Pays des vallons de Vilaine	Ille-et-Vilaine	Bretagne	France
Part des 0-14 ans (%)	23,8%	19,3%	18,0%	18,5%
Part des 15-29 ans (%)	14,4%	19,8%	16,7%	18,7%
Part des 75 ans et + (%)	7,4%	8,6%	10,5%	8,7%

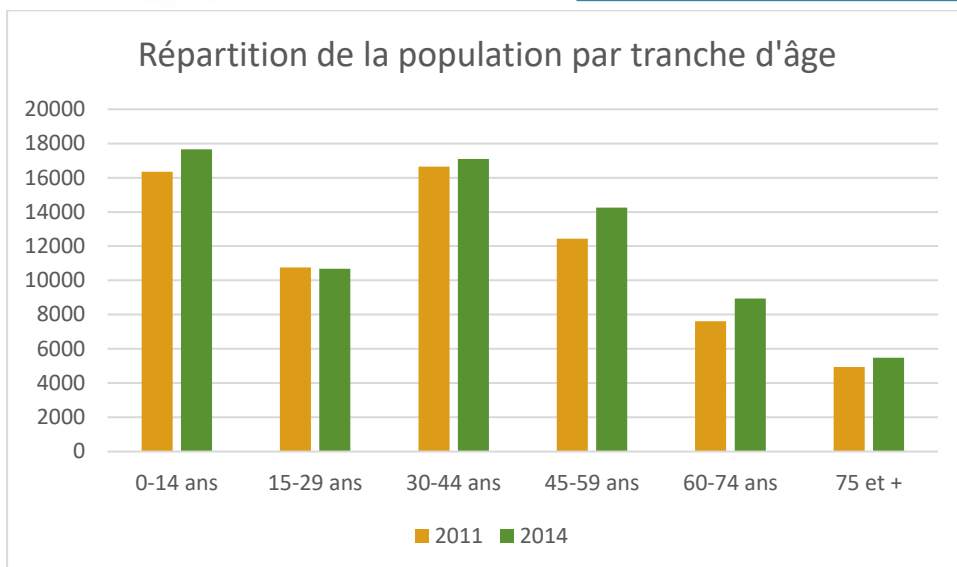
Source INSEE – RP 2014

La population du Pays des vallons de Vilaine est jeune, 61% de la population a en effet moins de 45 ans. La tranche d'âge la plus représentée est la plus jeune, les 0-14 ans, avec près de 24% de la population. Cela est notamment dû aux jeunes ménages qui arrivent sur le territoire et à l'augmentation des naissances associées. En comparaison avec le reste du département d'Ille-et-Vilaine, le Pays possède une tranche d'âge des 0-14 ans plus importante mais la tranche d'âge des 15-29 ans est nettement inférieure. Cela est notamment dû aux structures d'enseignement et à l'absence de pôle universitaire et d'enseignement supérieur, ce qui s'observe tout particulièrement sur la pyramide des âges, puisque ce sont particulièrement les personnes en âge de faire des études supérieures (20-24 ans) qui sont absentes du territoire.

Pays des Vallons de Vilaine- Pyramide des âges 2013



Source INSEE – RP 2013

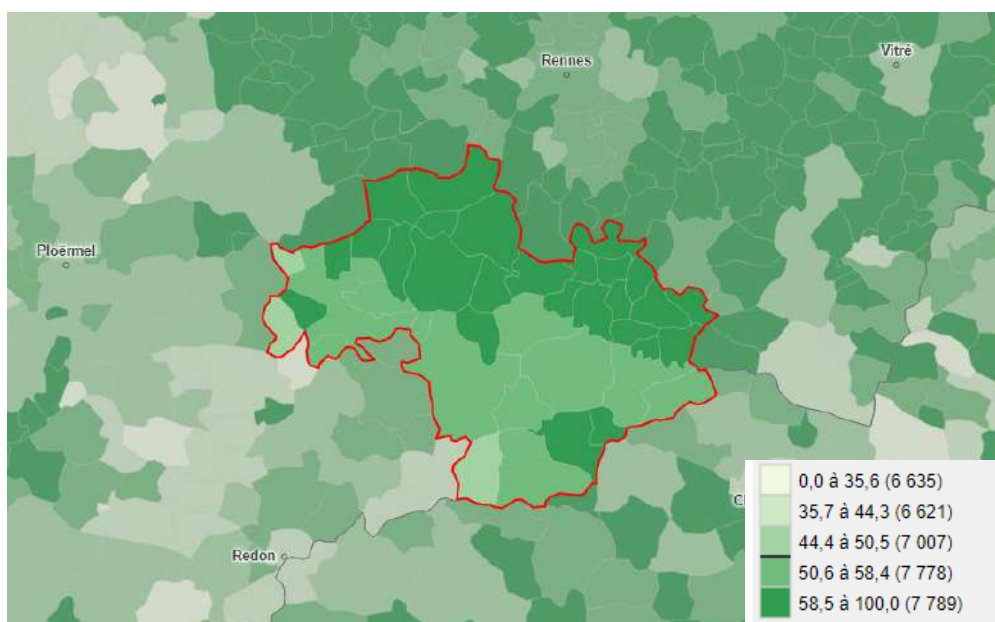


Source INSEE – RP 2014

Entre 2009 et 2014 la population du Pays des Vallons de Vilaine a augmenté de 5 359 habitants. Cette augmentation d’habitants se répartit sur toutes les tranches d’âges, hormis la tranche des 15-29 ans dont l’effectif est stable. Les catégories les plus âgées sont en légère progression sur le territoire. La catégorie des plus jeunes (0-14 ans) est en hausse également, notamment dû à l’augmentation des naissances sur la même période.

L’indice de jeunesse illustre une population plus jeune sur la frange Nord-est du Pays. L’influence de la métropole rennaise y apparait clairement, avec un indice de jeunesse plus fort dans les communes de la deuxième couronne rennaise où la proportion de familles avec enfants est plus forte.

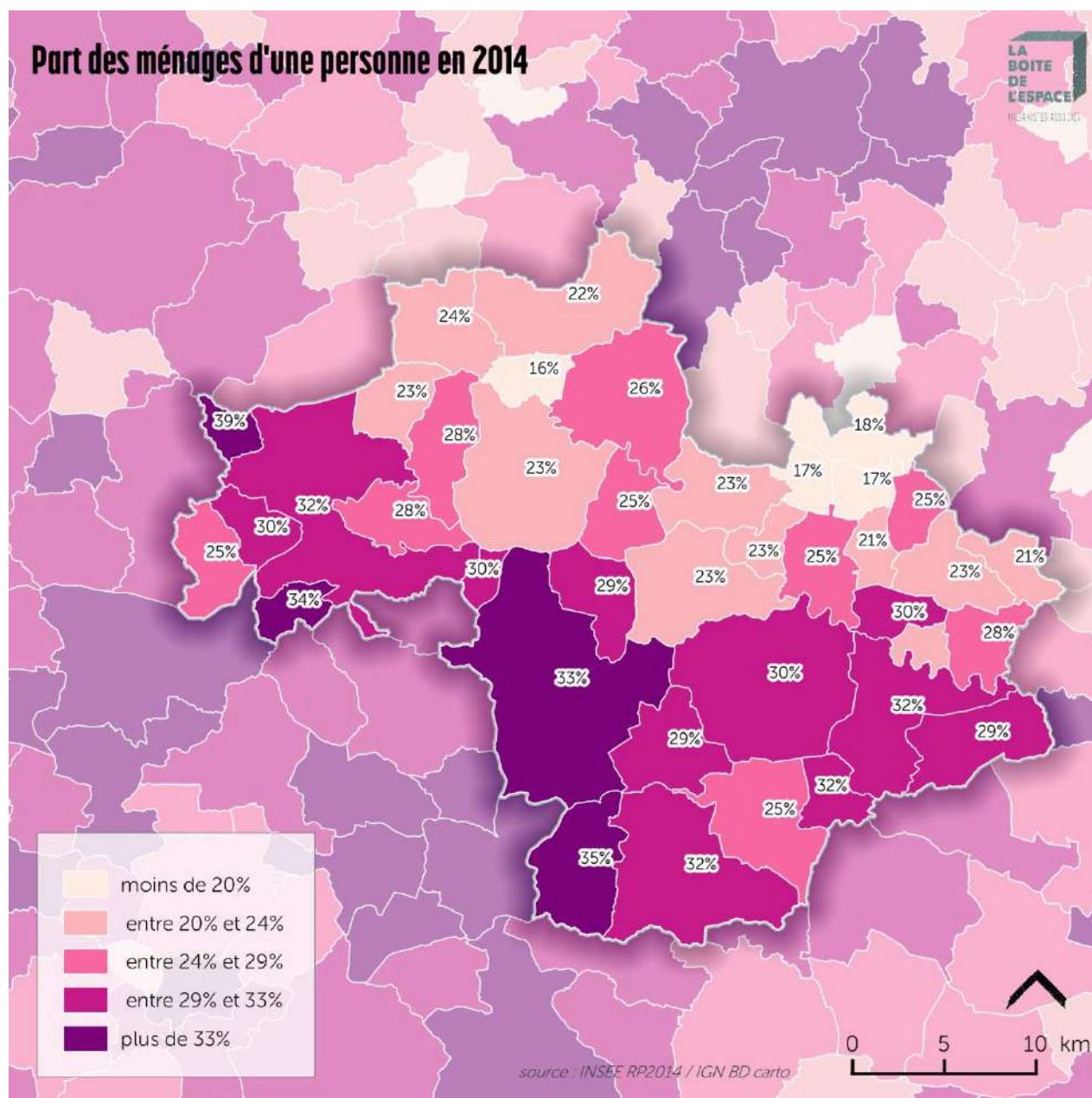
Indice de jeunesse 2013



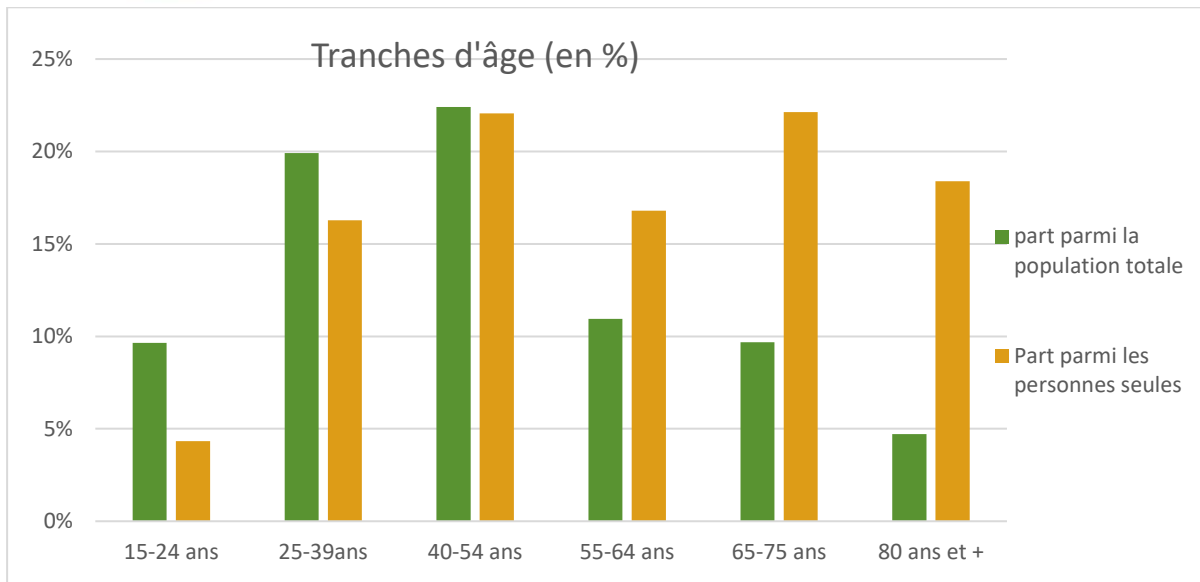
Source INSEE – RP 2013

5) Structure des ménages

Typologie des ménages :



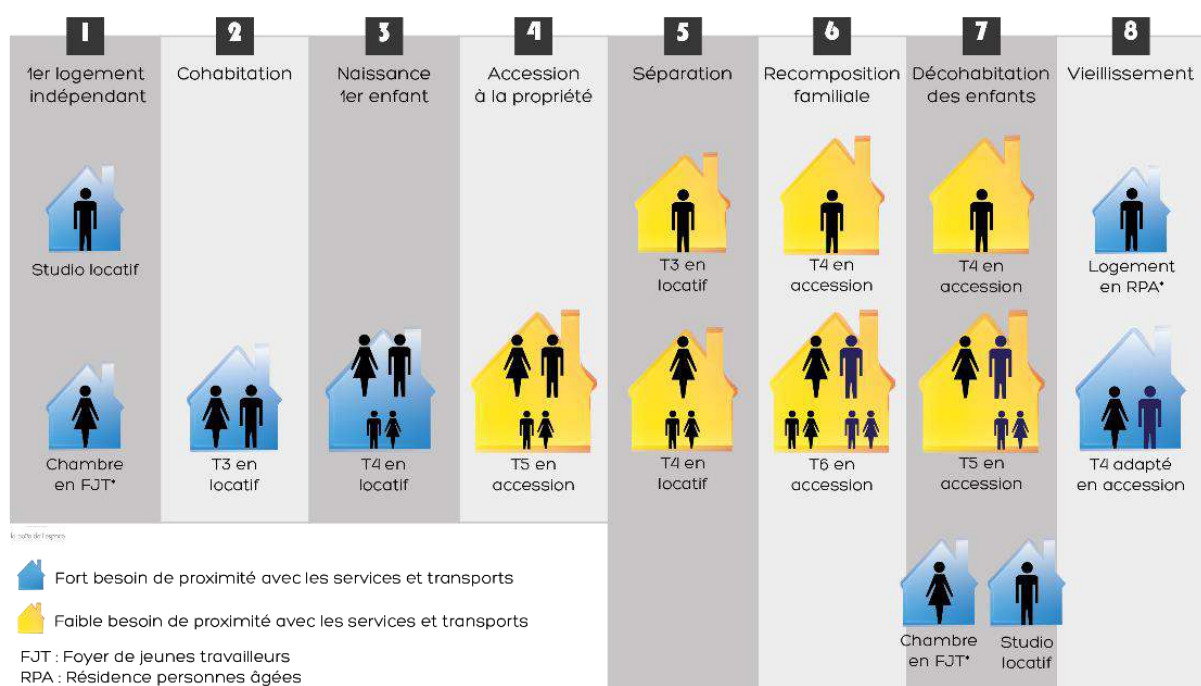
En moyenne sur l'ensemble du territoire, 27 % des ménages sont composés d'une personne seule en 2014. Cette proportion est plus importante au sud du territoire. La population est plus familiale au nord du Pays, notamment où la croissance démographique est plus soutenue. En comparaison au département où elle s'élève à 36% la part des ménages composés d'une seule personne est relativement faible. Toutefois, le phénomène de décohabitation est à prendre en compte, notamment dans les communes les plus vieillissantes.

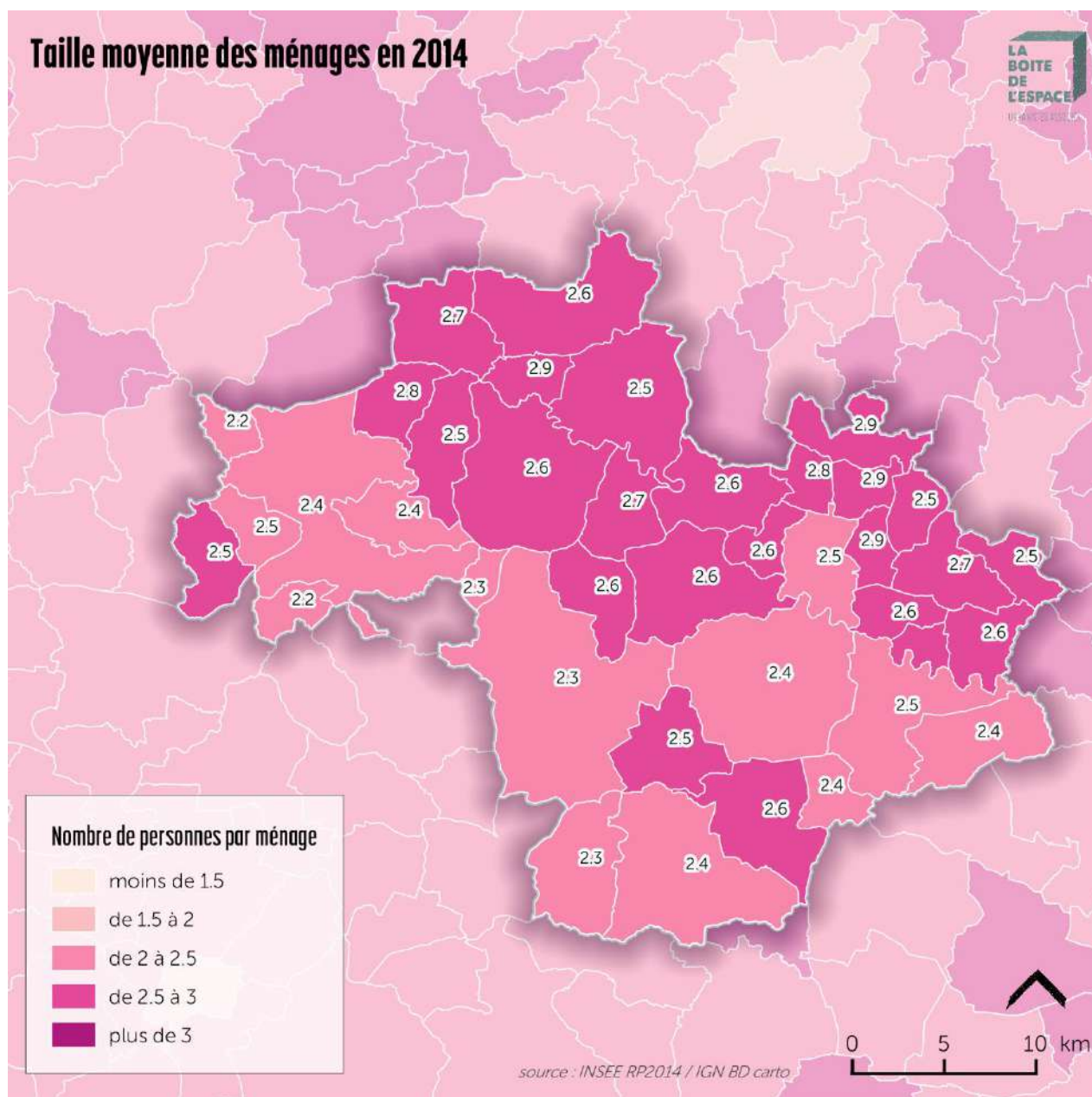


C'est parmi les tranches d'âges les plus âgées que le nombre de personnes seules est le plus élevé. Alors que les 65 ans et plus ne représentent que 14% de la population totale, leur part parmi les personnes seules est de 41%. En comparaison avec d'autres Pays en Ile-et-Vilaine, le phénomène de décohabitation n'est pas le plus soutenu, malgré tout, il s'amplifie notamment chez les personnes âgées. Près de 3 000 personnes de plus de 65 ans vivent seules sur le territoire.

Cela pose la question de l'adéquation du parc de logements, notamment pour les personnes âgées. Souvent habitant un grand logement dans l'espace rural, elles peuvent être amenés à chercher aujourd'hui des logements plus adaptés, au plus près des services, des commerces de proximité, dans les centres.

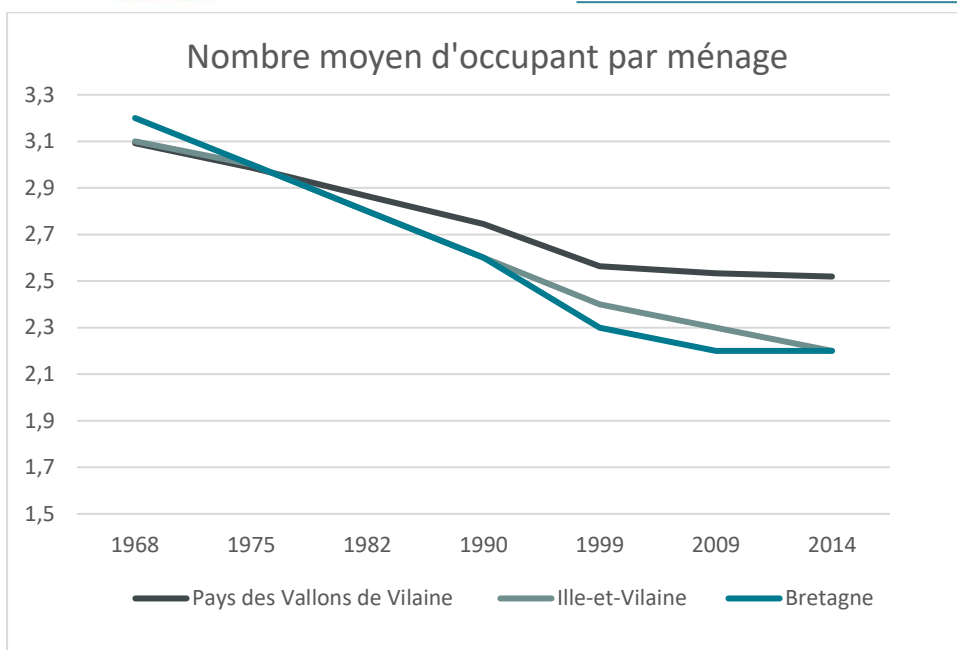
Le schéma du parcours résidentiel présenté ci-dessous illustre les différents types de logements que peut habiter une personne au cours de sa vie, en fonction de sa situation. Le territoire du Pays des vallons de Vilaine doit être en mesure de répondre à cette demande, afin de répondre aux besoins et d'éviter les tensions sur certains segments de marchés spécifiques.





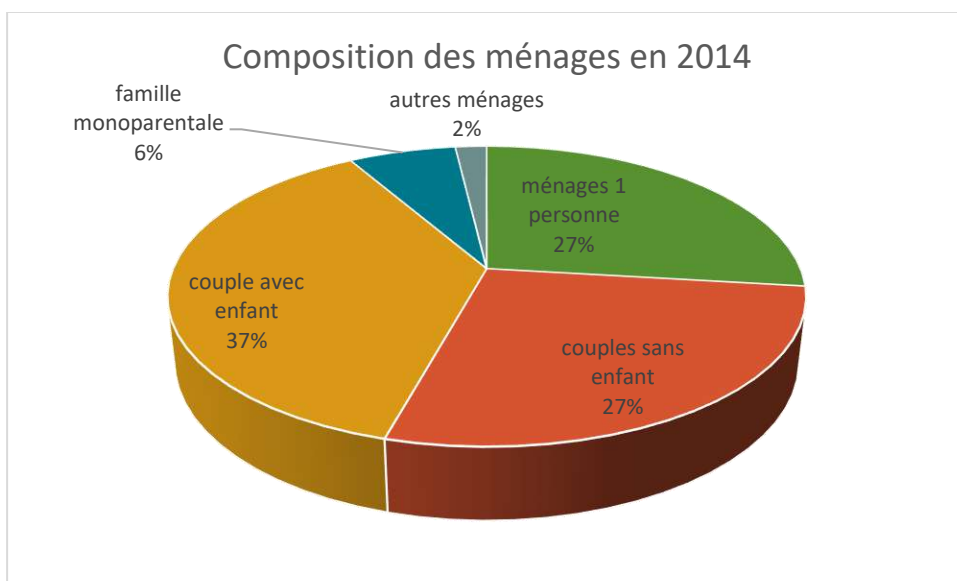
La taille des ménages est importante sur l'ensemble du Pays des Vallons de Vilaine. Le contraste entre la moitié Nord et la moitié Sud, s'illustre également par des tailles des ménages plus élevées au Nord, caractérisant une forte proportion de familles avec enfants. Cela s'inscrit dans la seconde couronne du bassin rennais et suit les tendances enregistrées sur l'ensemble des communes autour de ce bassin (plus de 2,6 personnes par ménage en moyenne).

En comparaison avec le département et son évolution du nombre moyen d'occupants par ménage, le Pays des Vallons de Vilaine, qui suivait la tendance depuis les années 60, a su préserver une population plus familiale et a conservé une taille des ménages plus élevée. Le nombre moyen d'occupant par ménage est d'ailleurs en très légère baisse et évolue peu depuis les années 2000, (2,5 personnes/ménage en moyenne) malgré le phénomène de décohabitation que subit l'ensemble du territoire national et notamment de la région Bretagne.



Source INSEE – RP 2014

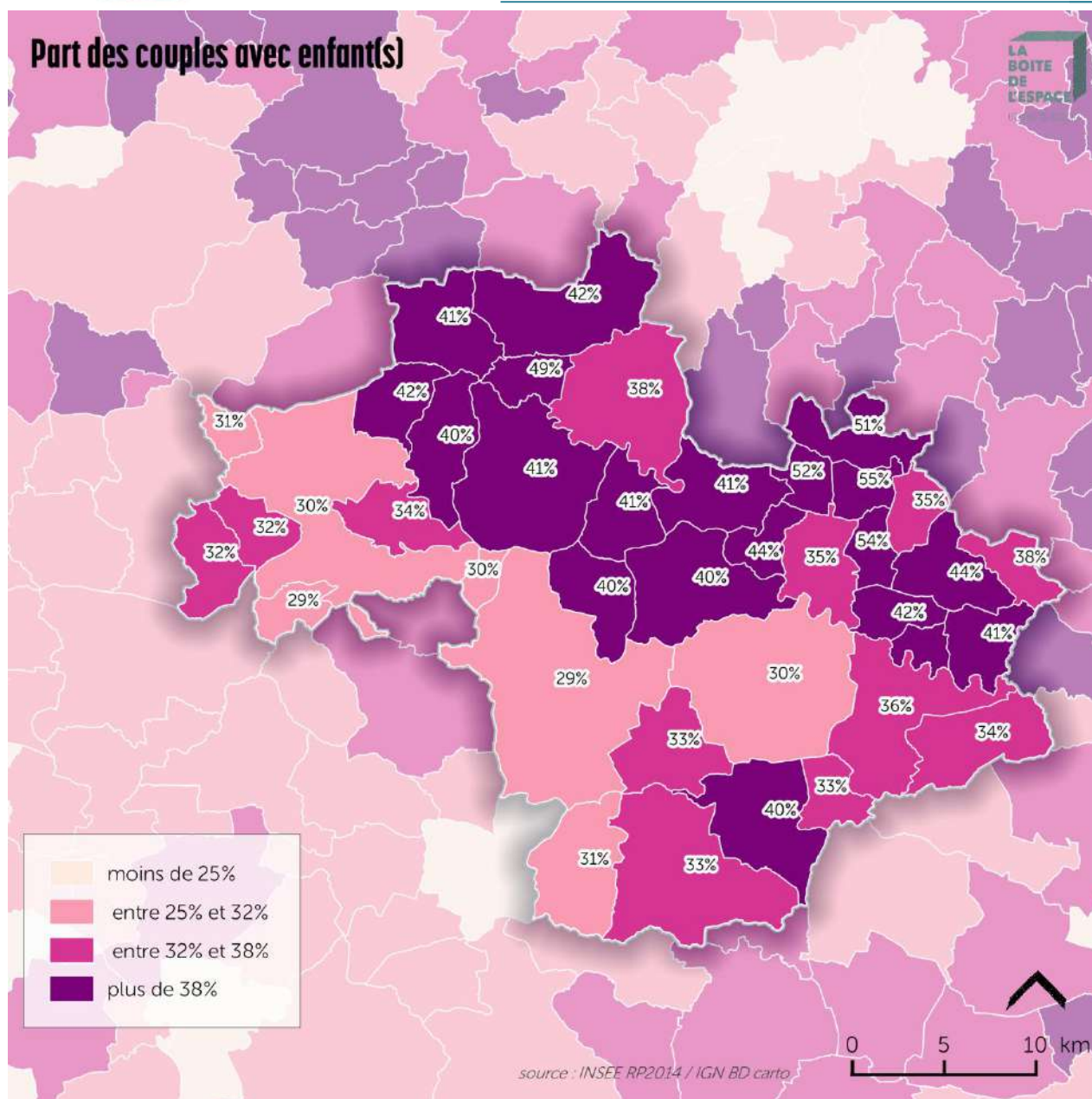
Composition des ménages



Source INSEE – RP 2014

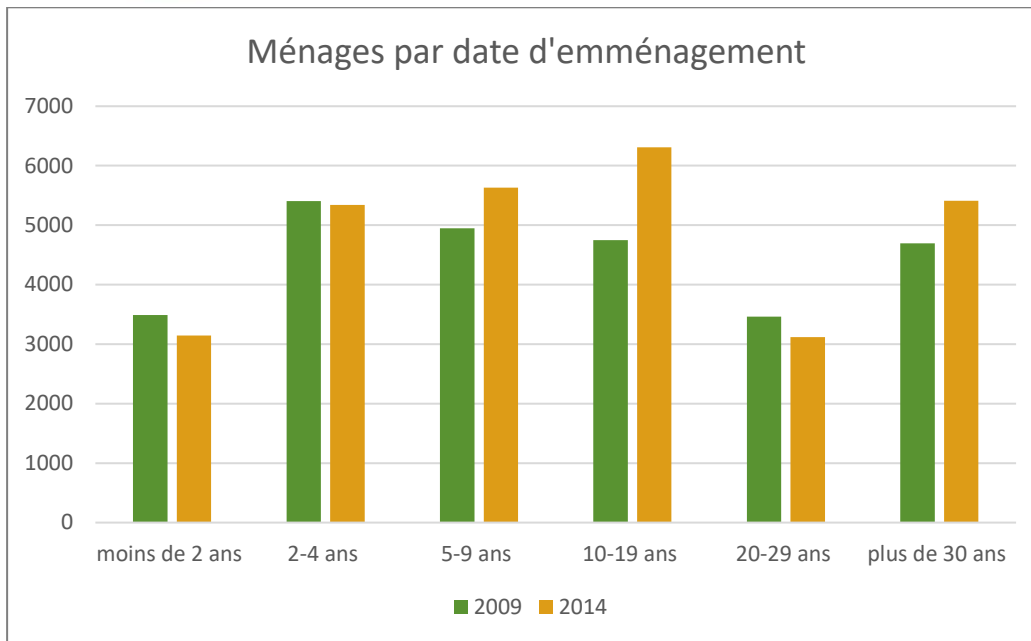
La population du Pays des Vallons de Vilaine est particulièrement familiale puisque 71% des ménages sont des familles avec ou sans enfant, soit 10 points de plus qu'en Ille-et-Vilaine (61%) en 2014.

Mais les ménages de petite taille (personnes seules, familles monoparentales et autres ménages) ont progressé depuis 2009 (+3 points).



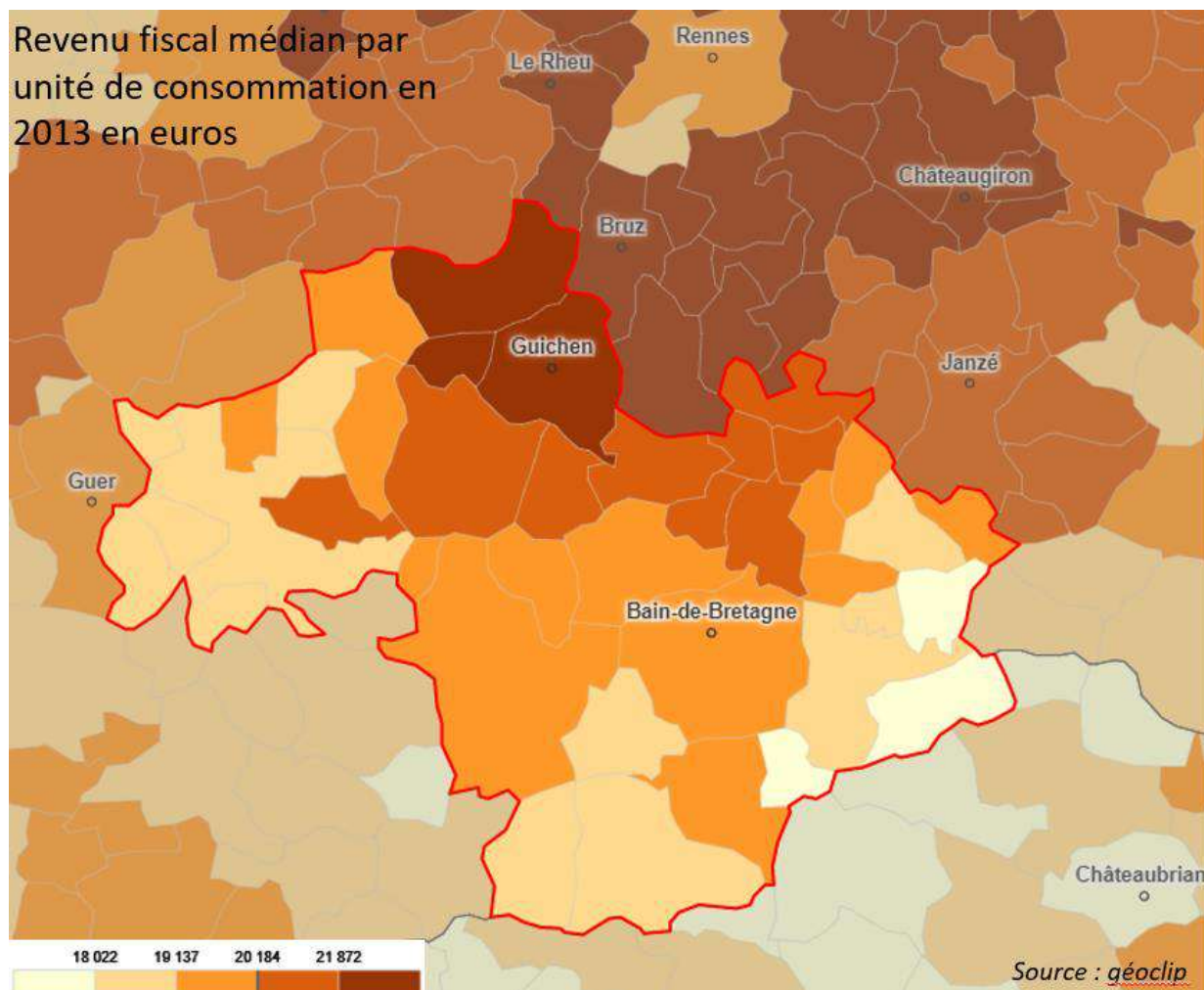
Les couples avec enfants sont plus nombreux sur la partie Nord du Pays. La population de ces communes a engendré une hausse de la natalité et le maintien du nombre moyen de personne par ménage, voire pour certaines communes, une augmentation de la taille des ménages. Le dynamisme se fait ressentir aussi dans la composition familiale des ménages. 37% des ménages sont des couples avec enfant(s) contre 27% pour le département d’Ille-et-Vilaine.

Les années 2000 ayant été des périodes de forte construction et d’arrivée de ménages sur le territoire, les ménages ayant emménagé récemment (moins de 5 ans) sont moins nombreux en 2014, tandis que le nombre de ménages ayant emménagé entre 5 et 19 ans auparavant augmente de façon importante (+ 2 250 ménages). De même, sous l’effet du vieillissement de la population, le nombre de ménages ayant emménagé il y a plus de 30 ans augmente également.



Source INSEE – RP 2014

6) Revenu fiscal médian

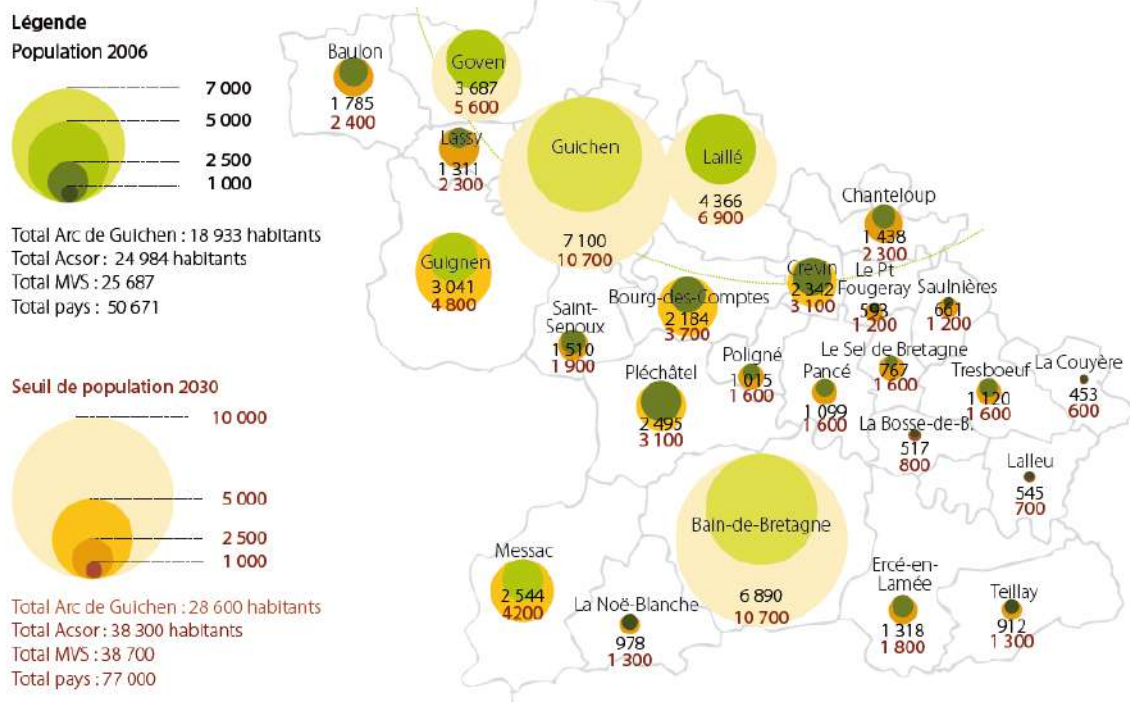


La proximité avec l'agglomération rennaise influe sur la répartition de la population selon leur revenu. Les catégories socio-professionnelles les plus aisées, qui correspondent aux revenus médians les plus hauts, sont localisées au plus près de la métropole rennaise. Il existe des disparités Nord-Sud sur le territoire. Cela peut avoir des conséquences sur une sorte de ségrégation spatiale en lien avec le coût du foncier. Les communes les plus reculées et dites plus rurales ont des revenus médians plus faibles.

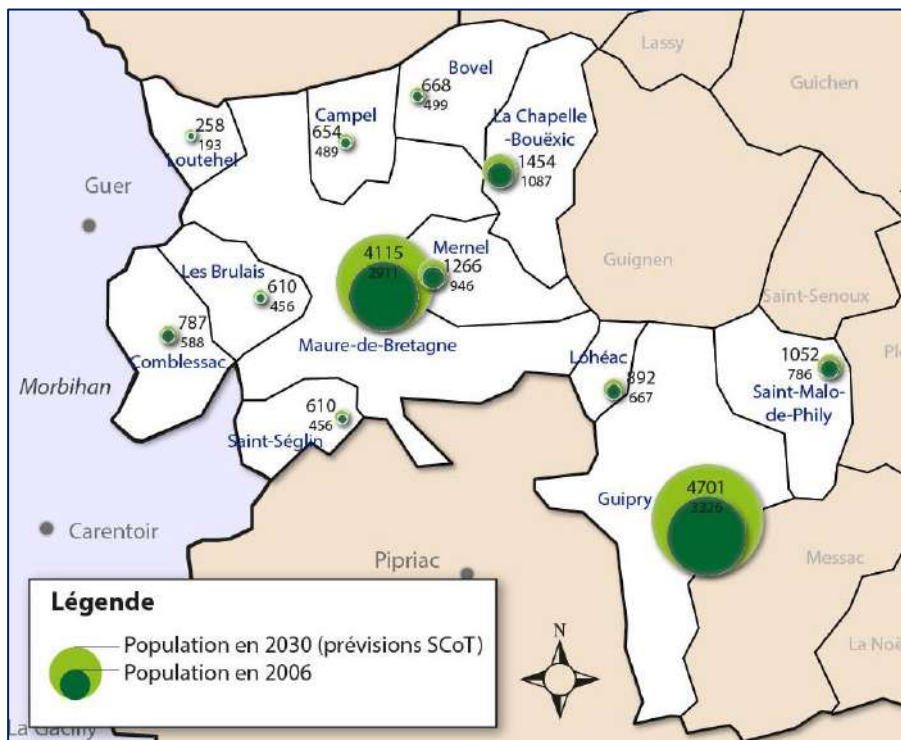
7) Objectifs et prévisionnel

Prévisions du SCoT des Vallons de Vilaine approuvé en 2011 :

Évolution démographique 2006-2030



Prévisions du SCoT de Redon et Vilaine approuvé en 2010 :



8) Synthèse : Une forte pression démographique

Démographie - Ce qu'il faut retenir

Atouts et opportunités	Faiblesses et menaces
<ul style="list-style-type: none"> - Une croissance démographique très forte, basée sur un solde naturel et un solde migratoire positifs sur l'ensemble du territoire - Une population jeune composée essentiellement de familles avec enfants, ce qui maintient une taille des ménages élevée sur le territoire 	<ul style="list-style-type: none"> - Des disparités Nord-Sud, en lien avec l'attractivité et l'influence de la métropole rennaise - Au Nord une population familiale, plus aisée, des ménages plus importants et familiaux et peu de ménages d'une personne. Des communes sous influence de l'attractivité du pôle d'emplois rennais. - Au Sud, une population plus vieillissante avec une augmentation du nombre de ménages d'une personne et une taille des ménages plus faible mais encore forte.

Bilan :

Le territoire des Vallons de Vilaine est influencé par la métropole rennaise, attractive et riche en emplois. Les communes situées dans la 2nde couronne connaissent un dynamisme démographique sans précédent, un des plus élevés de la région. De jeunes couples d'actifs s'installent sur le territoire au coût du foncier attractif et fondent une famille avec des enfants. Les ménages sont grands, les logements également. Mais cette dynamique concentrique autour de la ville de Rennes entraîne des disparités. Plus on s'éloigne du cœur d'emplois, plus la pression démographique s'atténue. L'aire urbaine englobe aujourd'hui l'ensemble des communes du Pays des Vallons de Vilaine (sauf Grand-Fougeray, Comblezac et Sainte-Anne-sur-Vilaine selon l'INSEE), malgré tout, des disparités Nord-Sud persistent, notamment en lien avec les axes de déplacements. Les conséquences sociodémographiques territoriales sont importantes et reflètent la transformation [brutale] d'un espace rural en espace péri-urbain, voire urbain.

Enjeux

Le contraste territorial des Vallons de Vilaine se perçoit dans les phénomènes démographiques et sociaux qu'il subit. L'accueil de population important jusqu'en 2010 est aujourd'hui ralenti, notamment sur les communes les plus au Sud. Mais l'enjeu d'équité sur l'ensemble du territoire risque de devenir plus important demain. Il est nécessaire de rétablir un accueil équilibré de la population, moins influencé par un bassin d'emplois qui cherchera demain à capter ses actifs. L'évolution de la structure démographique doit être anticipée afin de permettre le renouvellement de la population. Le rôle des polarités doit être clairement défini pour cadrer un nouvel apport de population et maîtriser les évolutions des ménages, sans pour autant dépeupler les espaces plus ruraux.

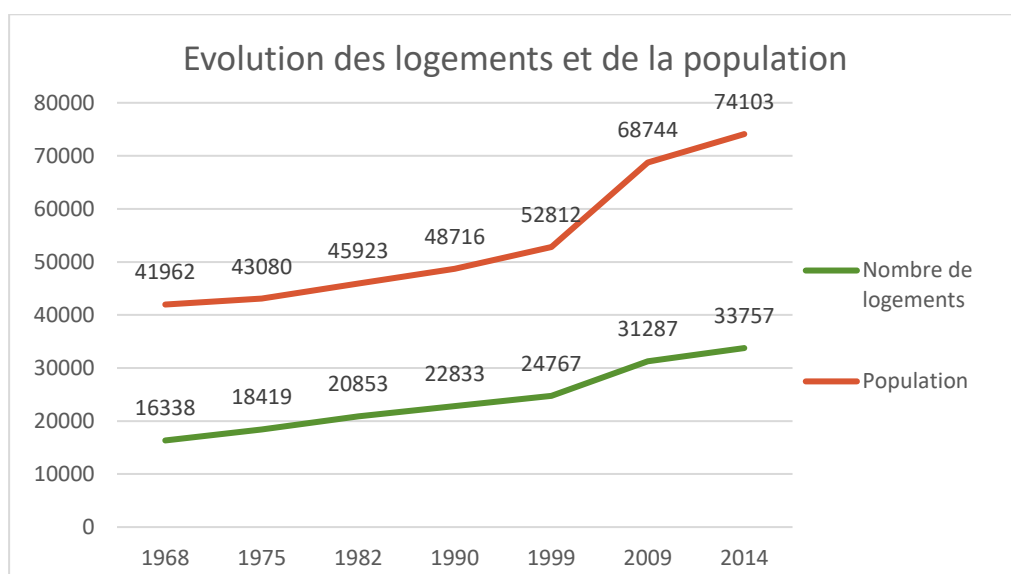
Liste d'enjeux

- Accueillir de nouvelles populations et permettre le renouvellement des générations
- Maintenir une taille des ménages élevée
- Renforcer la mixité sociale et intergénérationnelle
- Equilibrer les inégalités entre les parties Nord et Sud du territoire
- Conserver une population jeune sur le territoire
- Anticiper un vieillissement de la population, notamment sur la partie Sud du territoire

II.2. Le parc de logements

1) Une évolution constante

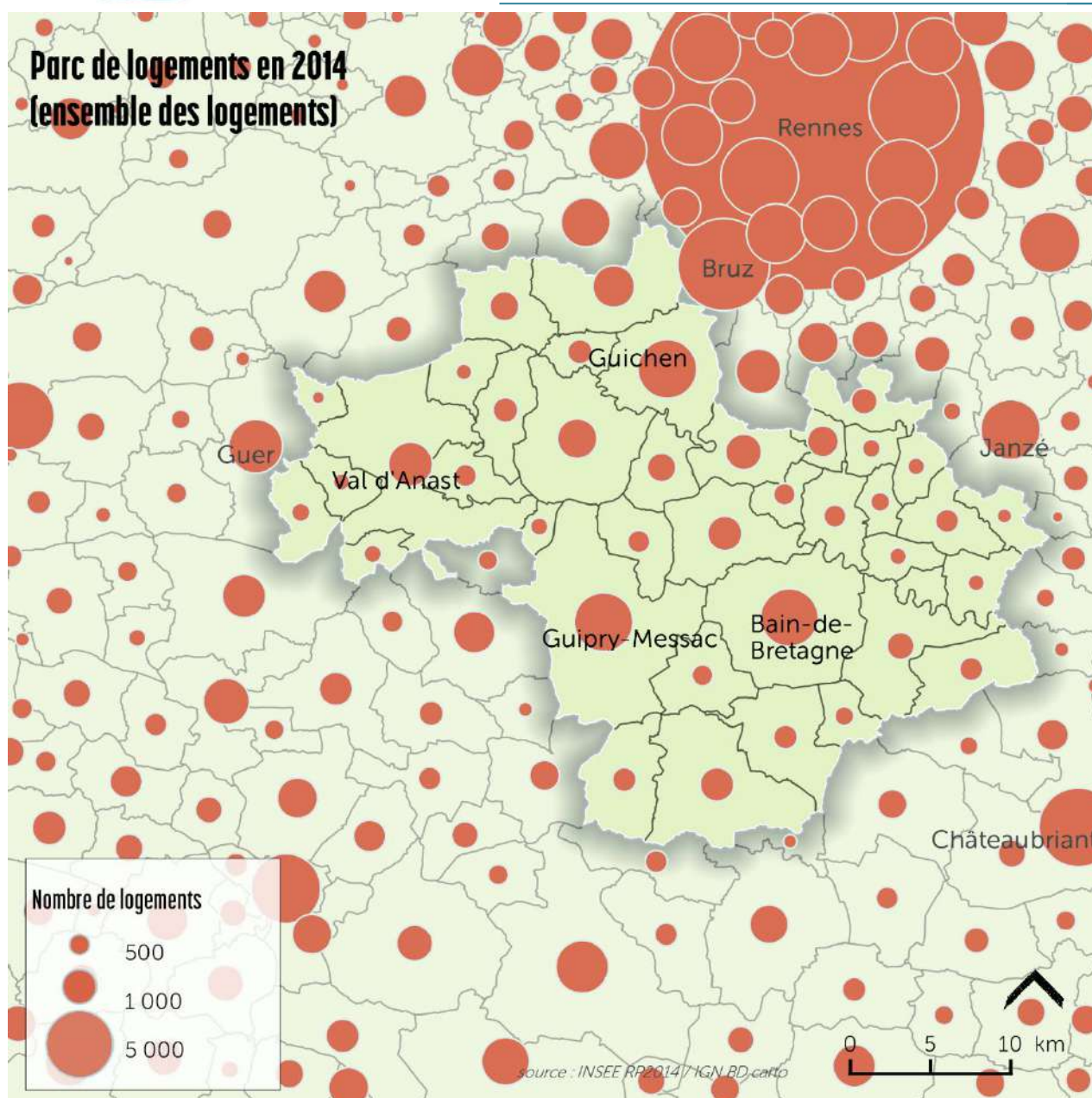
Le parc de logements augmente constamment depuis les années 60, répondant ainsi à la croissance démographique en place sur le Pays. Le nombre de logements a été multiplié par deux de 1968 à 2014. Dans le même temps, la population a été multipliée par 1,7. Contrairement à d'autres territoires, il n'y a pas de décrochage très fort entre le nombre de logements et l'augmentation de la population puisque la population est familiale et la taille des ménages est restée importante et stable sur la dernière période (environ 2,5 depuis 2014).



Source INSEE – RP 2014

En 2014	Pays des Vallons de Vilaine	Ille-et-Vilaine	Bretagne
Nombre de logements	33 757	523 150	1 859 812
Nombre de résidences principales	28 961	452 715	1 477 178
Part des résidences principales	85,79%	86,54%	79,43%
Nombre de résidences secondaires	1 861	34 573	241 630
Part des résidences secondaires	5,51%	6,61%	12,99%
Nombre de maisons	30 695	316 096	1 328 919
Part des maisons	90,93%	60,42%	71,45%
Nombre d'appartements	2 917	203 336	513 335
Part des appartements	8,64%	38,87%	27,60%

Source INSEE – RP 2014



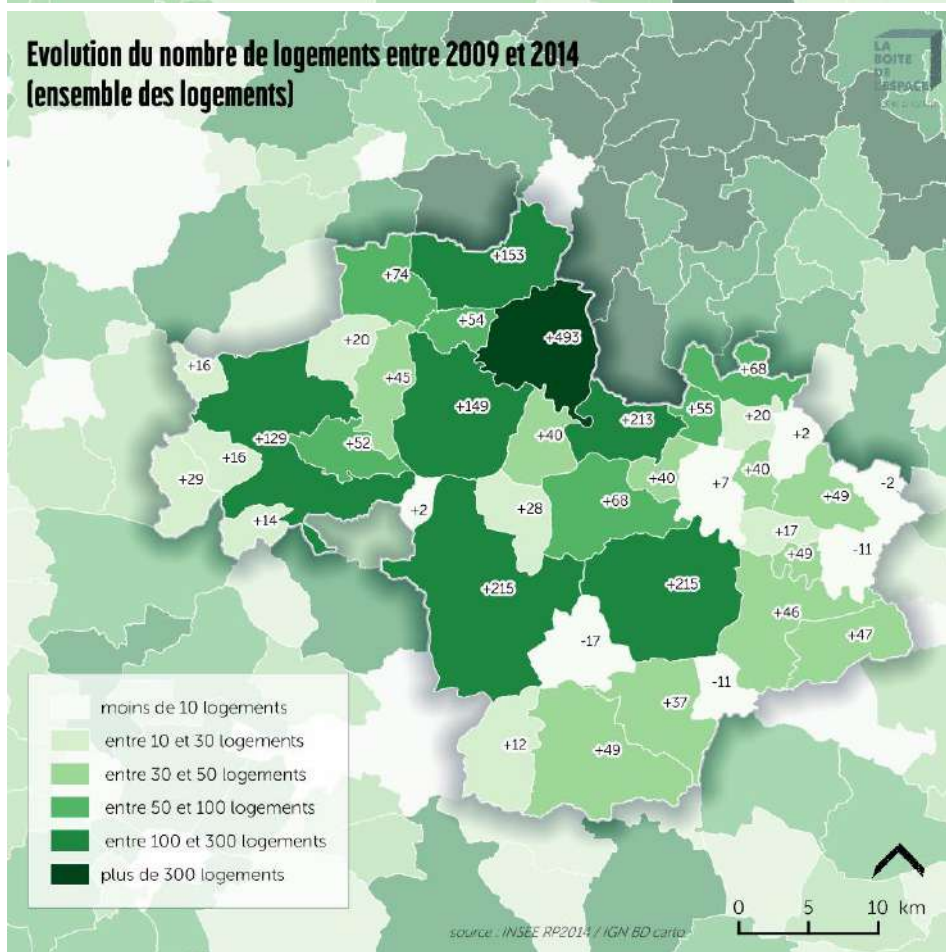
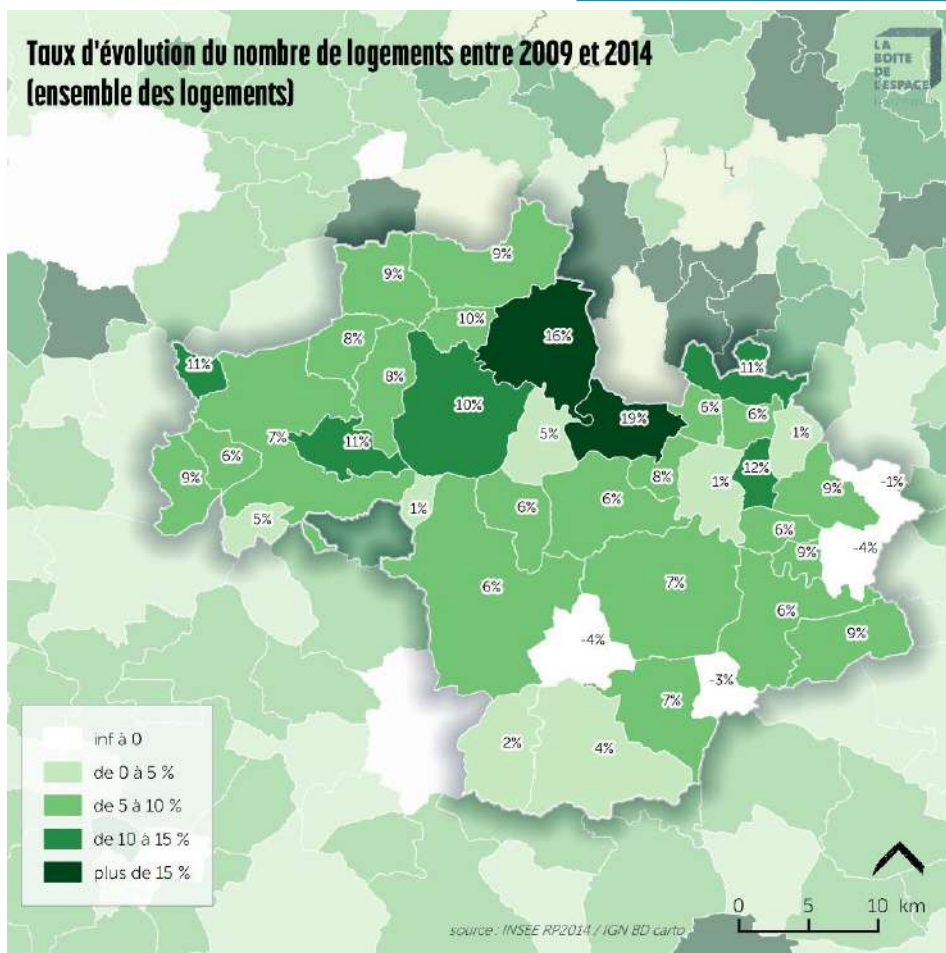
Les pôles de bassin identifiés dans le précédent SCoT des Vallons de Vilaine (Bain-de-Bretagne, Guichen, Guipry-Messac et Val d’Anast) concentrent 37% du parc de logements pour 35% de la population.

Des pôles secondaires sont facilement repérables, avec des parcs avoisinants les 1 000-1 500 logements.

Au nord du territoire, les communes dynamiques aux abords du bassin de Rennes Métropole connaissent aussi des parcs assez conséquents et surtout avec des taux de croissance importants sur les dernières années.

	Logements 2014		Population 2014	
Bain-de-Bretagne	3391	10,0%	7428	10,0%
Baulon	891	2,6%	2124	2,9%
Bourg-des-Comptes	1336	4,0%	3237	4,4%
Bovel	259	0,8%	607	0,8%
Chanteloup	693	2,1%	1814	2,4%
Comblessac	349	1,0%	706	1,0%
Crevin	982	2,9%	2647	3,6%
Ercé-en-Lamée	766	2,3%	1511	2,0%
Goven	1822	5,4%	4412	6,0%
Grand-Fougeray	1164	3,4%	2431	3,3%
Guichen	3537	10,5%	8109	10,9%
Guignen	1636	4,8%	3733	5,0%
Guipry-Messac	3556	10,5%	6847	9,2%
La Bosse-de-Bretagne	303	0,9%	638	0,9%
La Chapelle-Bouëxic	637	1,9%	1380	1,9%
La Couyère	221	0,7%	510	0,7%
La Dominelais	586	1,7%	1326	1,8%
La Noë-Blanche	459	1,4%	970	1,3%
Lalleu	273	0,8%	598	0,8%
Lassy	610	1,8%	1563	2,1%
Le Petit-Fougeray	333	1,0%	895	1,2%
Le Sel-de-Bretagne	375	1,1%	1044	1,4%
Les Brulais	272	0,8%	516	0,7%
Lohéac	326	1,0%	658	0,9%
Loutehel	160	0,5%	257	0,3%
Mernel	507	1,5%	1039	1,4%
Pancé	528	1,6%	1148	1,5%
Pléchâtel	1210	3,6%	2693	3,6%
Poligné	505	1,5%	1161	1,6%
Sainte-Anne-sur-Vilaine	582	1,7%	994	1,3%
Saint-Malo-de-Phily	527	1,6%	1072	1,4%
Saint-Séglin	314	0,9%	530	0,7%
Saint-Senoux	854	2,5%	1802	2,4%
Saint-Sulpice-des-Landes	369	1,1%	784	1,1%
Saulnières	306	0,9%	717	1,0%
Teillay	560	1,7%	1077	1,5%
Tresbœuf	569	1,7%	1263	1,7%
Val d'Anast	1990	5,9%	3862	5,2%
Ensemble du Pays	33757	100,0%	74103	100,0%

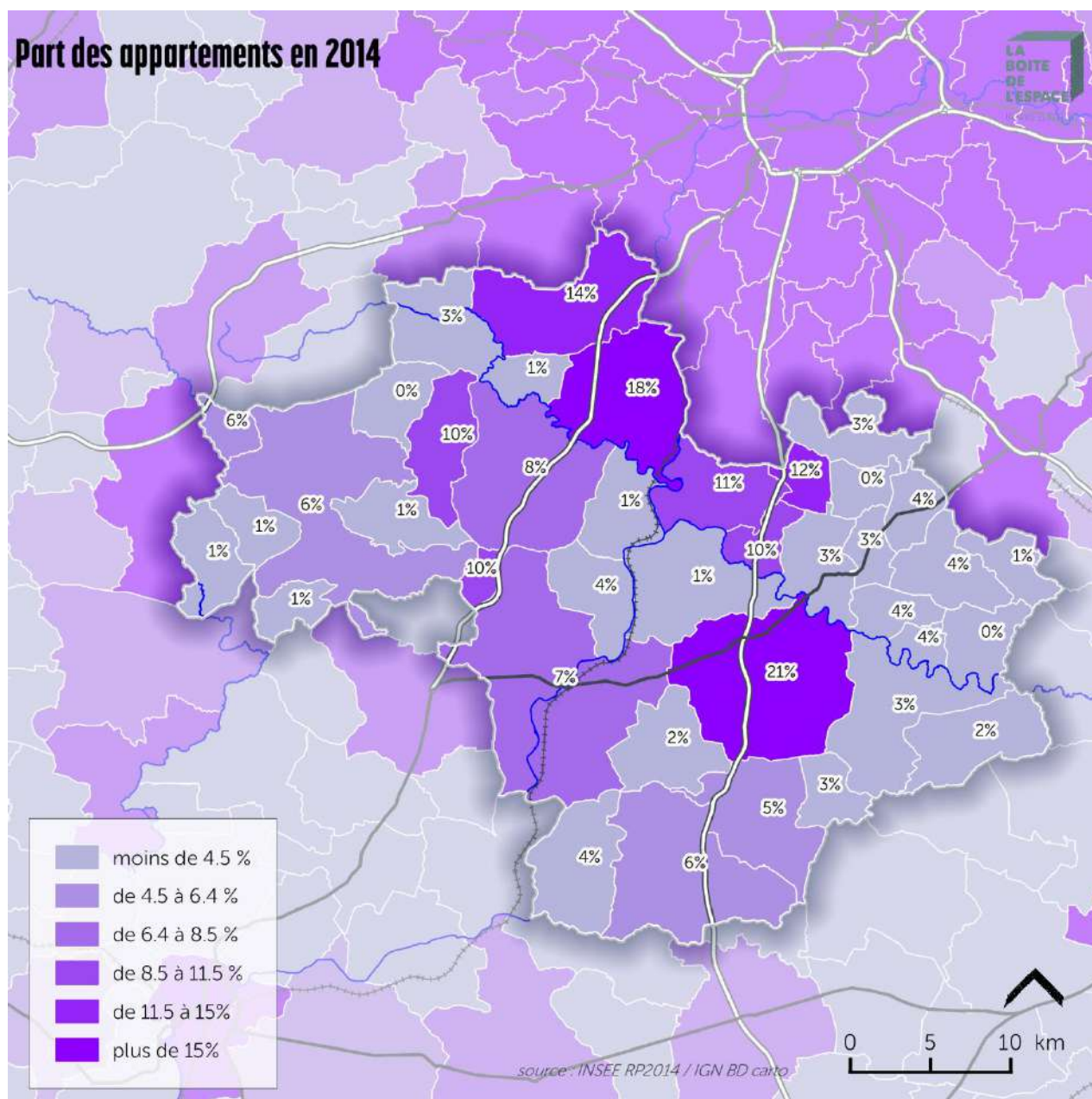
Source INSEE – RP 2014



Globalement, à l'échelle du Pays, on compte 2 471 logements de plus entre 2009 et 2014, soit une augmentation de 8% sur la période. Cette évolution ne se répartit pas de la même manière au sein du Pays, certaines communes connaissant un taux d'évolution important de leur parc de logements, particulièrement celles situées au nord au Pays.

2) Un parc peu diversifié

Un faible taux de logements collectifs :



Le parc est essentiellement composé de maisons individuelles, notamment de type pavillonnaire, à l'image de ce que l'on observe sur l'ensemble de la région Bretagne. Les communes les plus rurales sont d'ailleurs

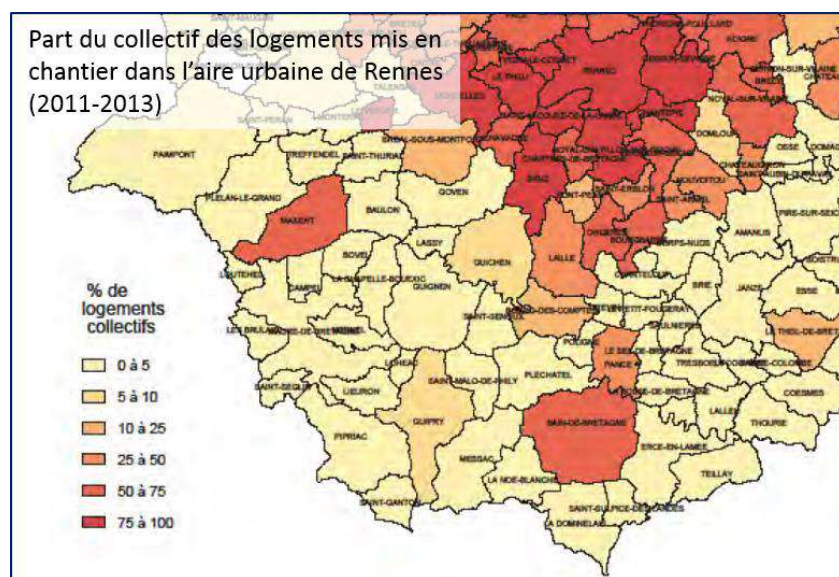
exclusivement composées de ce type de bien. Le nombre d'appartements est globalement faible sur l'ensemble du Pays. Ils ne représentent que 9% du parc immobilier, contre 38% pour l'Ille-et-Vilaine.

Les polarités urbaines de Bain-de-Bretagne et Guichen possèdent des parcs plus diversifiés avec respectivement 21% et 18% d'appartements. Certaines communes situées le long des axes majeurs et orientées vers Rennes Métropole possèdent une offre plus diversifiée avec des taux entre 10 et 15%.

Le nombre d'appartements augmente très légèrement sur le Pays (< 1 point) entre 2009 et 2014. En prenant en compte l'augmentation rapide et récente de l'ensemble du parc et du nombre de maisons construites ces dix dernières années, la diversification progresse.

La diversité du parc reste tout de même faible. Depuis 2010, le nombre de collectifs construits est globalement en légère hausse et le taux d'appartements est parallèlement en légère augmentation. Cela devrait permettre une meilleure rotation de l'habitat. Dans un schéma « classique » de parcours résidentiel, les jeunes ménages habitent en appartement avant d'acheter une maison. Il y a donc un enjeu certain à offrir un parc diversifié pour permettre aux ménages de trouver un logement adapté à leur demande.

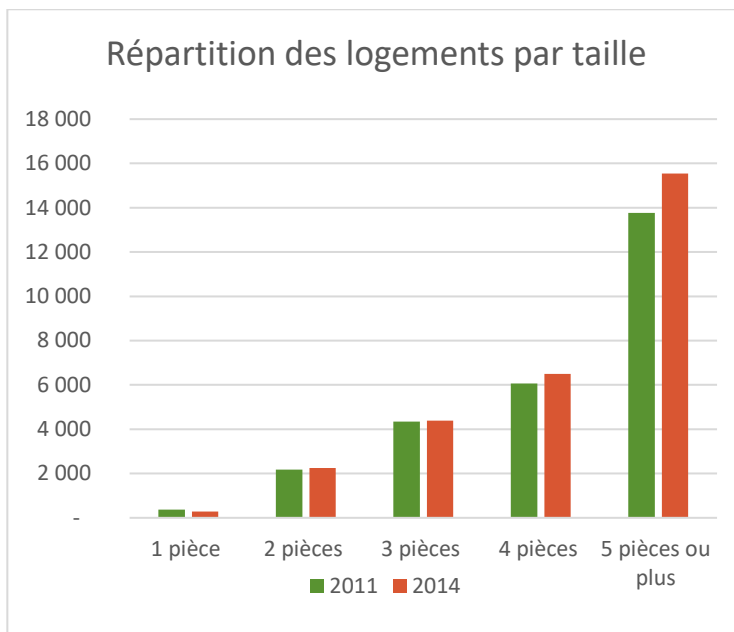
Si depuis 2012 le nombre de collectifs mis en chantier augmente chaque année de plus de 50%, le taux d'ensemble reste faible (14% des logements mis en chantier sur la période 2012-2015).



La recherche d'une optimisation foncière et les évolutions législatives associées ont amené des opérateurs à intégrer une part de logements collectifs dans les nouvelles opérations. Les pôles de bassin, notamment à proximité des centres, ont ainsi diversifié leur parc (Bain-de-Bretagne ou Guichen par exemple). La plupart des communes ont continué à produire du logement individuel pur, pour contribuer à la demande dominante du pavillonnaire. Mais les opérations d'individuels groupés ont aussi progressé ces dernières années.

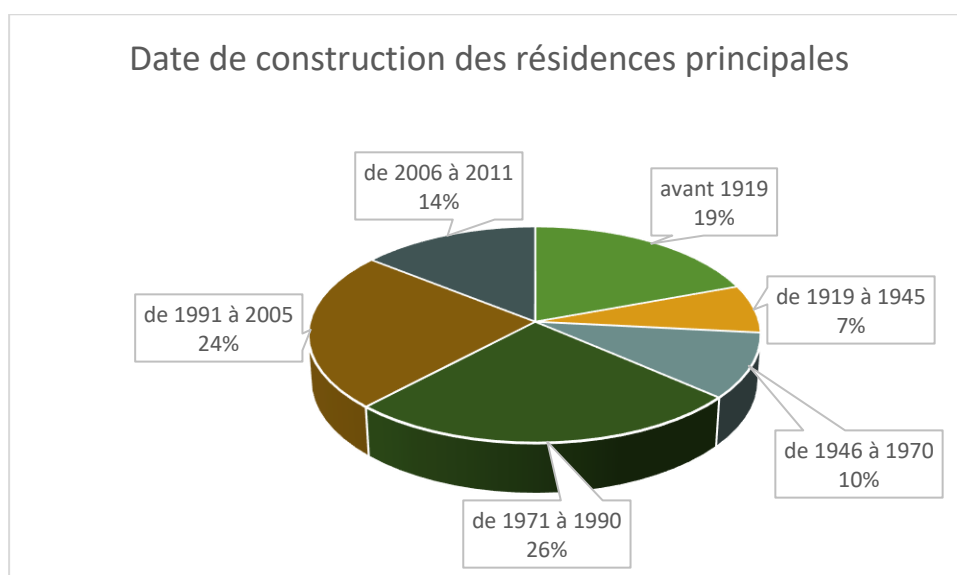
Taille des logements :

Plus de 75% des logements ont 4 pièces et plus, et ce taux est en augmentation. Les logements de 5 pièces et plus connaissent la plus nette augmentation de 2009 à 2014. La seule catégorie qui baisse est celle des logements de type studio (1 pièce). Cela pose la question de la diversité et de l'adéquation du parc. Les familles recherchent effectivement des logements de grande taille mais dans le même temps le nombre de ménages d'une personne est en hausse sur le Pays des Vallons de Vilaine. Pourtant le nombre de résidences principales de petite taille a baissé.



Source INSEE – RP 2014

Ancienneté du parc :

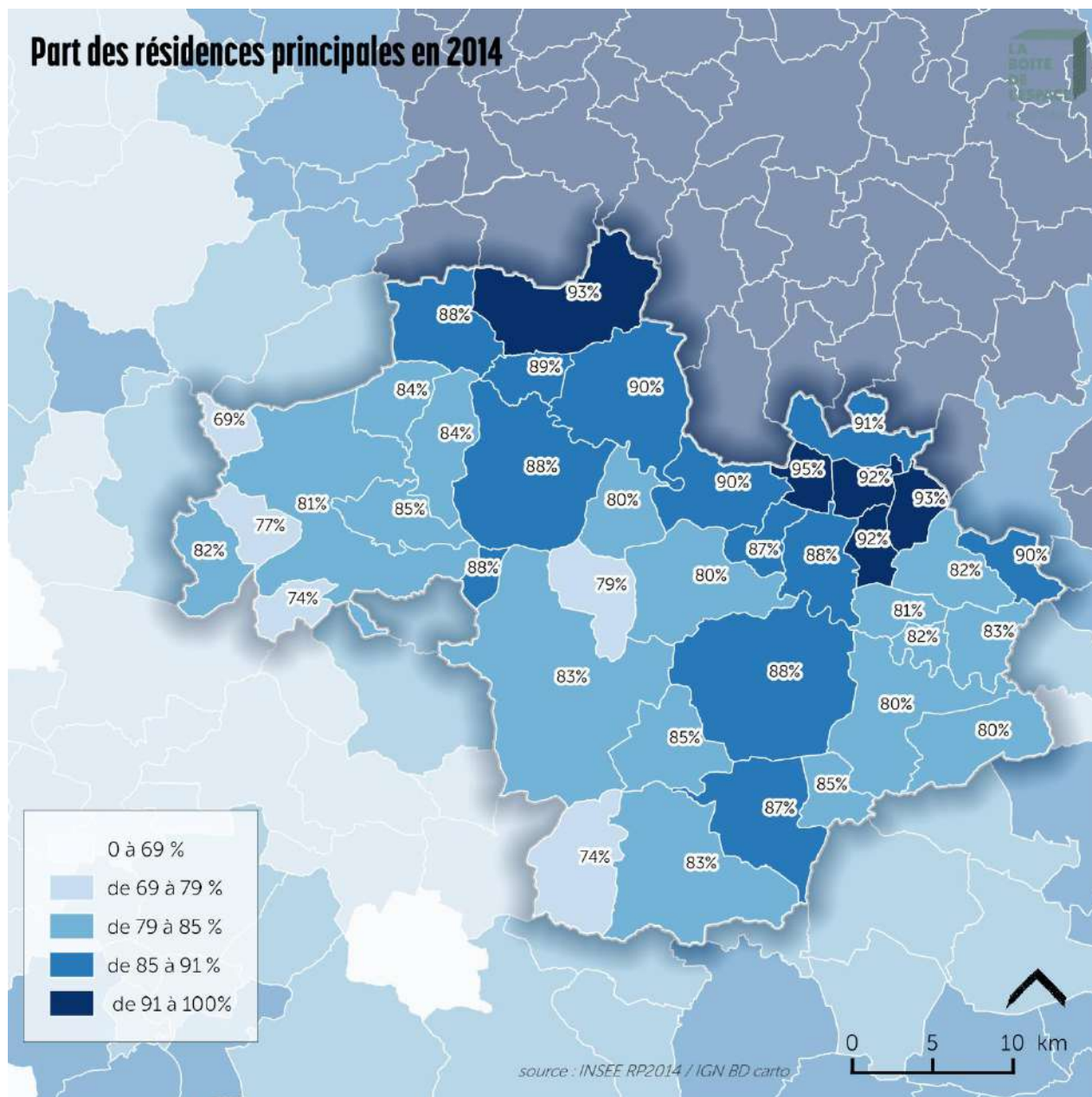


Source INSEE – RP 2014

La date de construction des résidences principales témoigne de la jeunesse du parc de logements. En 5 années seulement, de 2006 à 2011, ce sont 14% du parc qui ont été construits au sein du Pays des Vallons de Vilaine ce qui témoigne du dynamisme récent du Pays. Ce taux est de 11% en Ille-et-Vilaine.

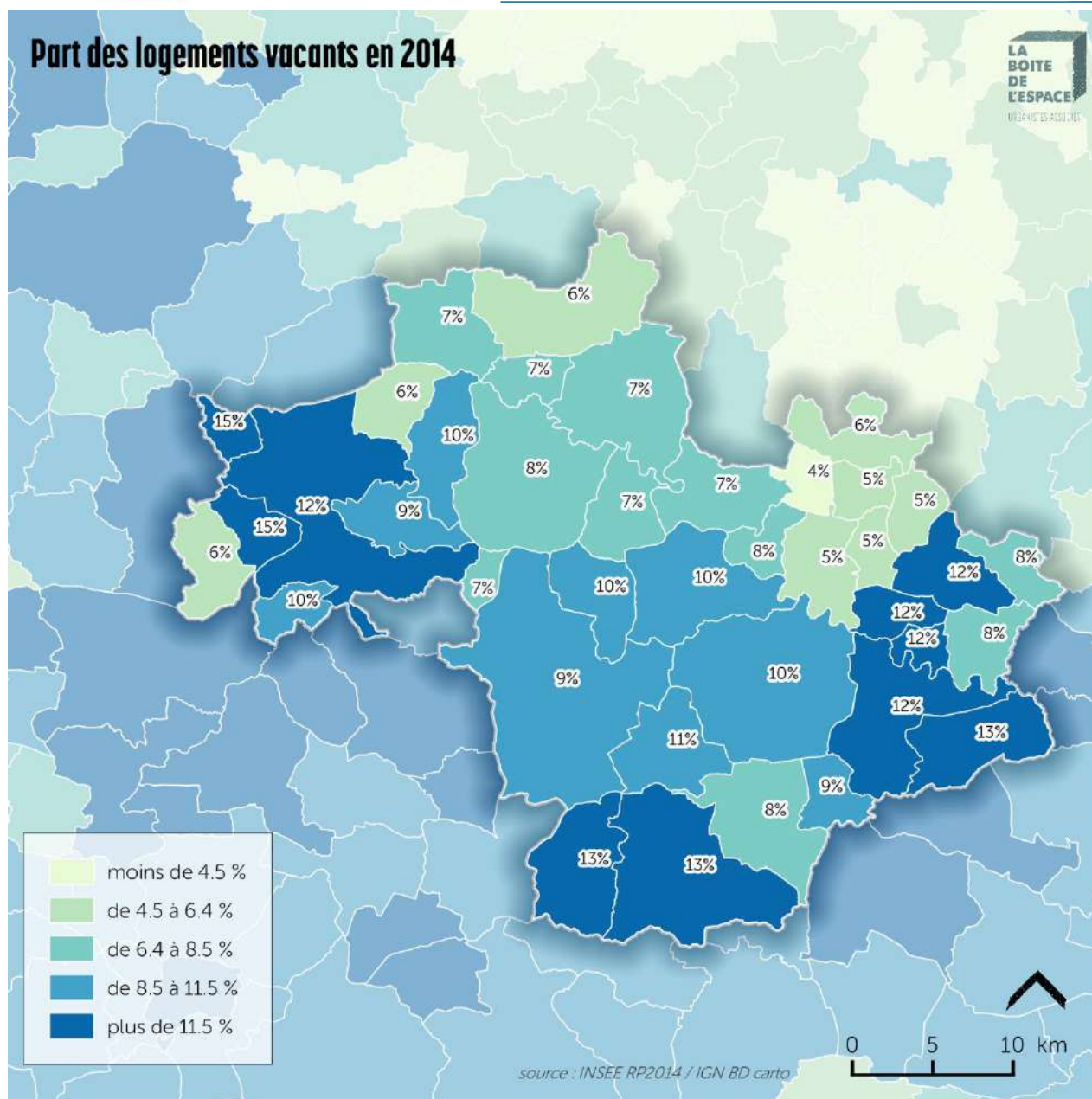
Le parc ancien est à prendre en compte, du fait de son intérêt patrimonial et de ses problématiques éventuellement associées (inconfort, consommation énergétique...)

3) Statut d'occupation



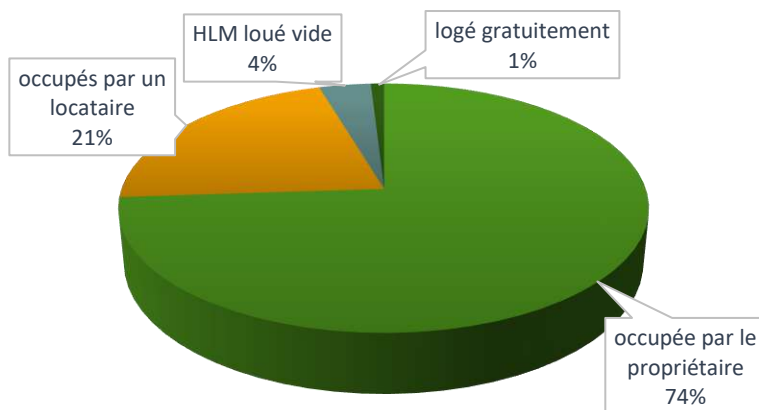
Le parc immobilier du Pays est essentiellement composé de résidences principales, dont la part s'accroît à proximité de la métropole rennaise. L'ensemble du Pays connaît un taux très faible de résidences secondaires. Il est de 5,5% et leur nombre est en baisse, phénomène qui s'observe à l'échelle nationale à la fois en raison de l'augmentation du prix de l'immobilier mais aussi des évolutions sociétales.

En revanche, la vacance gagne du terrain. Le nombre de logements vacants a augmenté sensiblement et se propage sur l'ensemble des communes du Pays des Vallons de Vilaine, notamment celles au Sud



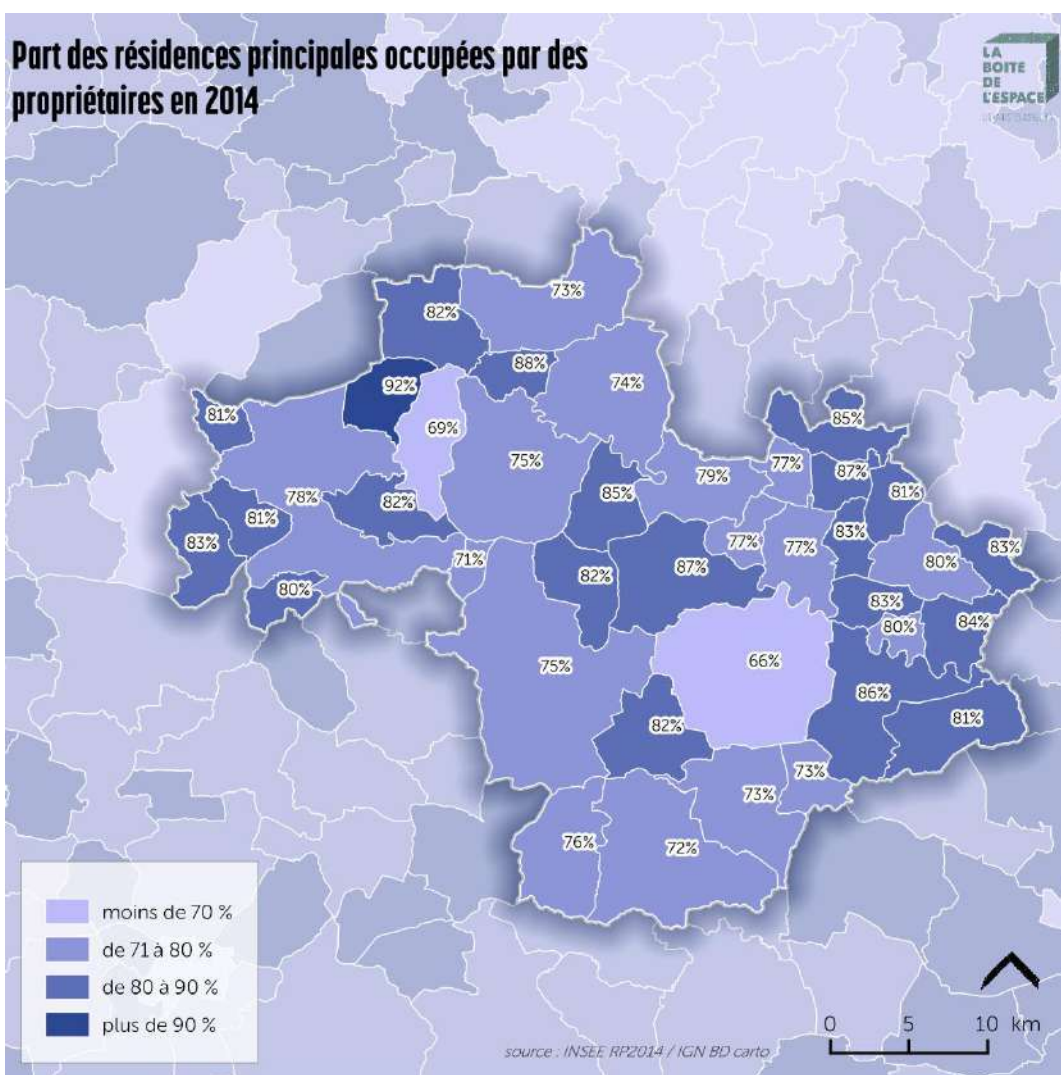
Le Pays compte désormais 2 935 logements vacants en 2014, contre 2 462 en 2009, soit 8,7% de son parc. Certaines communes possèdent un taux assez important, de plus de 10%, alors que le taux de vacance « normal », lié à la rotation naturelle du parc se situe autour de 7%. Ces forts taux de logements vacants, dans un contexte dynamique tant sur le plan démographique que constructif, illustrent un décalage entre l’offre et la demande, induit soit dans les caractéristiques des logements (petits, sans jardins...), soit dans la vétusté de ceux-ci.

Statut d'occupation des résidences principales

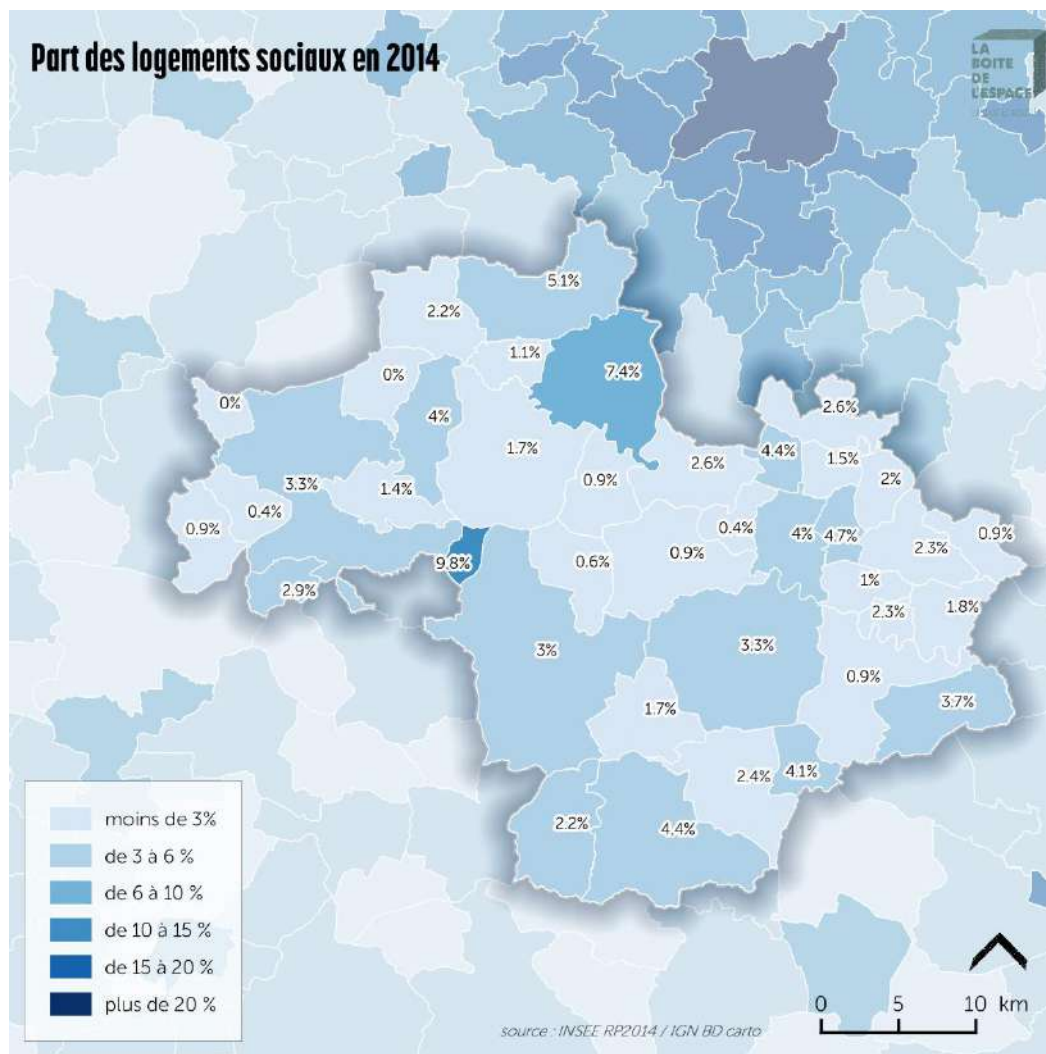


Source INSEE – RP 2014

Les trois-quarts des résidences principales sont occupés par des propriétaires en 2014, contre 60% en Ille-et-Vilaine. La plupart des communes possèdent très peu de logements locatifs et très peu d’appartements également. Le parc est peu diversifié, le modèle dominant étant la maison pavillonnaire récente habitée par leurs propriétaires. L’enjeu d’offrir un parc plus diversifié, et notamment locatif est important pour le renouvellement de la population et pour favoriser le parcours résidentiel.



4) Habitat social :



Le taux de logements sociaux est d'environ 4% sur l'ensemble du Pays en 2014 (1 100 logements). Ce taux est relativement faible. Les opérations les plus récentes ont pris en compte la construction d'habitat social, notamment sur les pôles de Guichen ou Bain-de-Bretagne, même si leurs taux ne dépassent pas les 10%. Certaines communes plus rurales ont fait des efforts en matière de développement de logement aidés. Une seule commune possède un taux supérieur à 10 % : Lohéac avec 13,8% des résidences principales, ce qui représente 37 logements.

- Le SCoT des vallons de Vilaine actuellement en vigueur imposait un taux de 20 % de production de logements locatifs sociaux pour les pôles de bassin, et 10 % pour les pôles relais. Les autres communes étaient uniquement encouragées à en produire.
- Le SCoT de Redon et Vilaine qui comprenait les 4 communes de Grand-Fougeray imposait un objectif de 20% pour le pôle Redon-Saint-Nicolas, 15% dans les pôles relais (Grand-Fougeray) et 5% pour les autres communes (les 3 autres communes intégrant le périmètre du SCoT).

Avec un parc de 28 961 résidences principales en 2014, un taux de 20 % de logement social sur l'ensemble du parc représente environ 5800 logements.

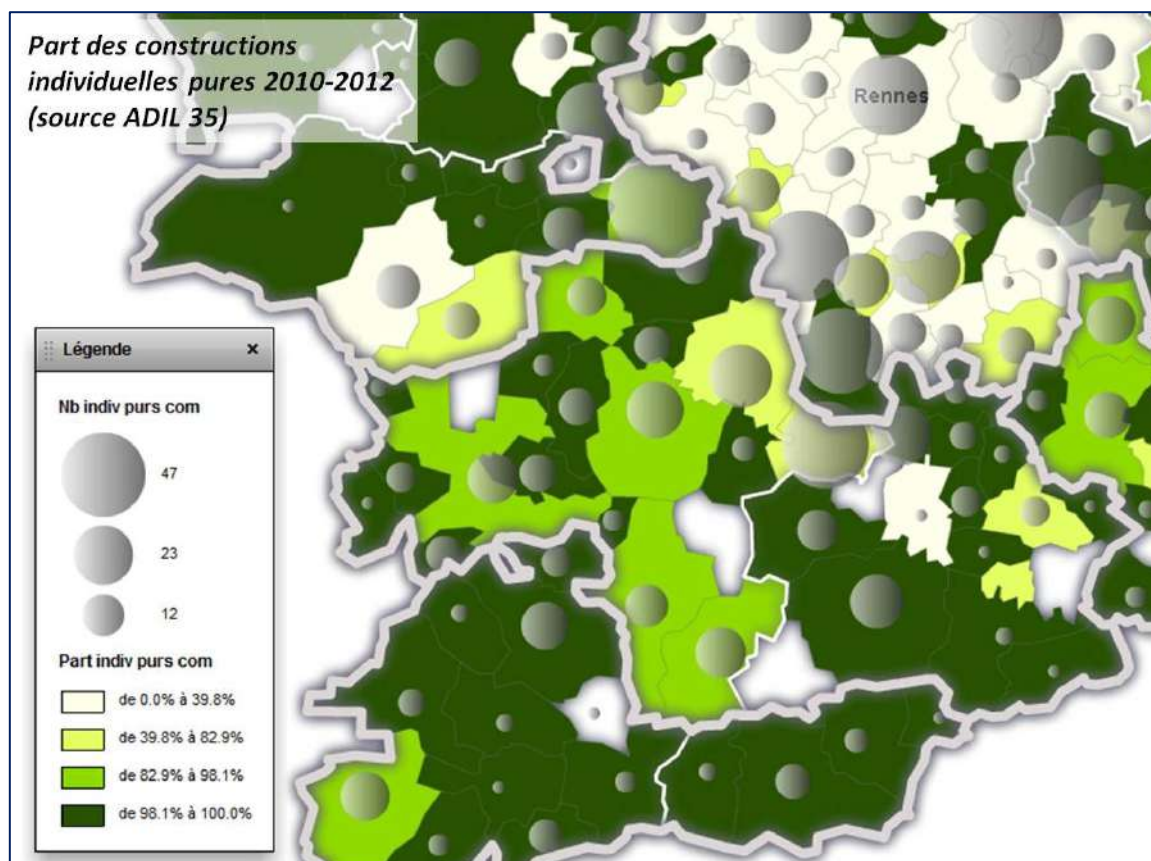
Tension locative sociale :

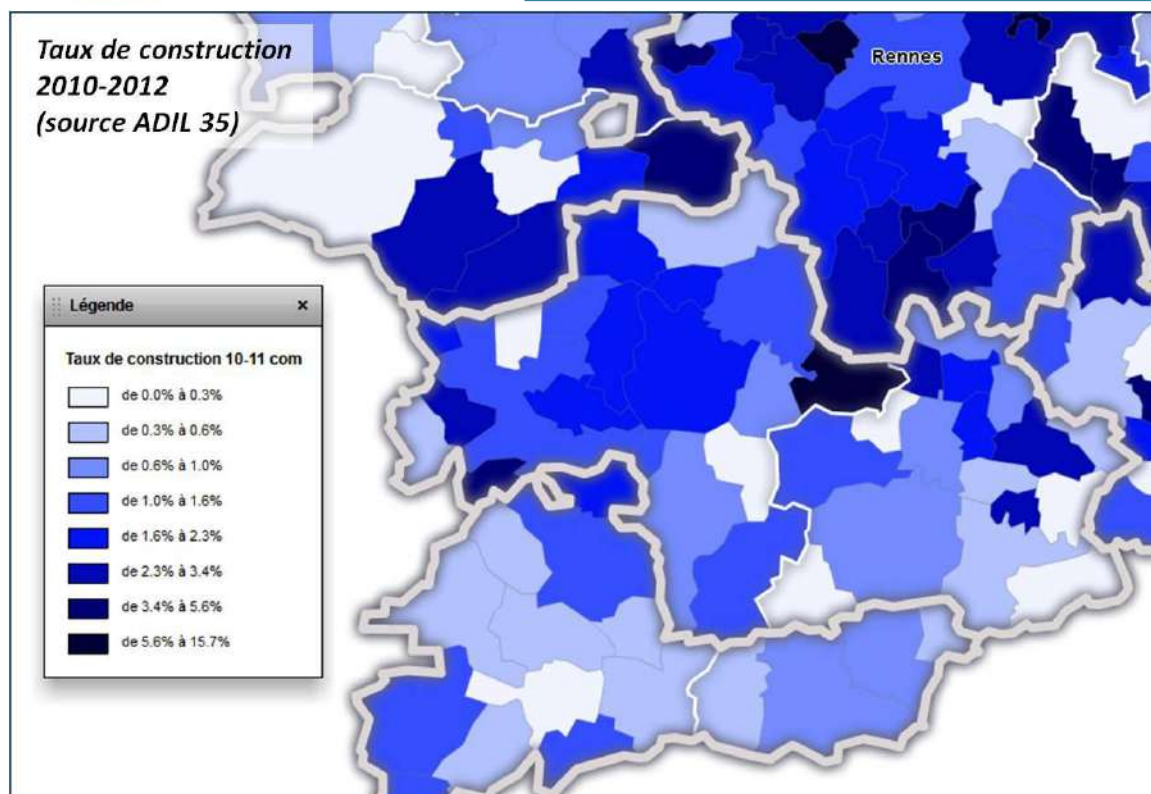
Les demandes de locatif social sont plus nombreuses dans les pôles urbains. Certaines communes observent une tension locative sociale du fait d’une forte demande et d’un parc locatif social peu conséquent. On retrouve cette demande dans les communes les mieux desservies par les axes de déplacements et notamment les pôles urbains, généralement mieux équipés.

5) Evolutions récentes du marché de l’immobilier :

La croissance démographique et l’évolution constante du parc de logements amène à réfléchir sur le marché de l’immobilier. La construction s’est essentiellement basée sur un type de produit : le pavillonnaire. La demande forte a orienté les opérateurs à proposer des lots pour des constructions en individuel pur.

Ce rythme de construction est assez soutenu sur les communes plus proches du pôle rennais. Du fait de leur localisation avec des axes de transports en commun ou des axes majeurs de déplacements, l’offre de logements sur certaines communes a dû se diversifier. En revanche, pour d’autres, l’offre est principalement composée d’individuel.





Le taux de construction par commune (entre 2010-et 2012, carte ci-dessous) localise les zones de production d’habitat, en fonction du parc existant. Ce taux est relativement élevé pour les communes les plus proches du bassin rennais. La partie Ouest du territoire semble avoir conservée un rythme de construction élevé depuis le milieu des années 2000.

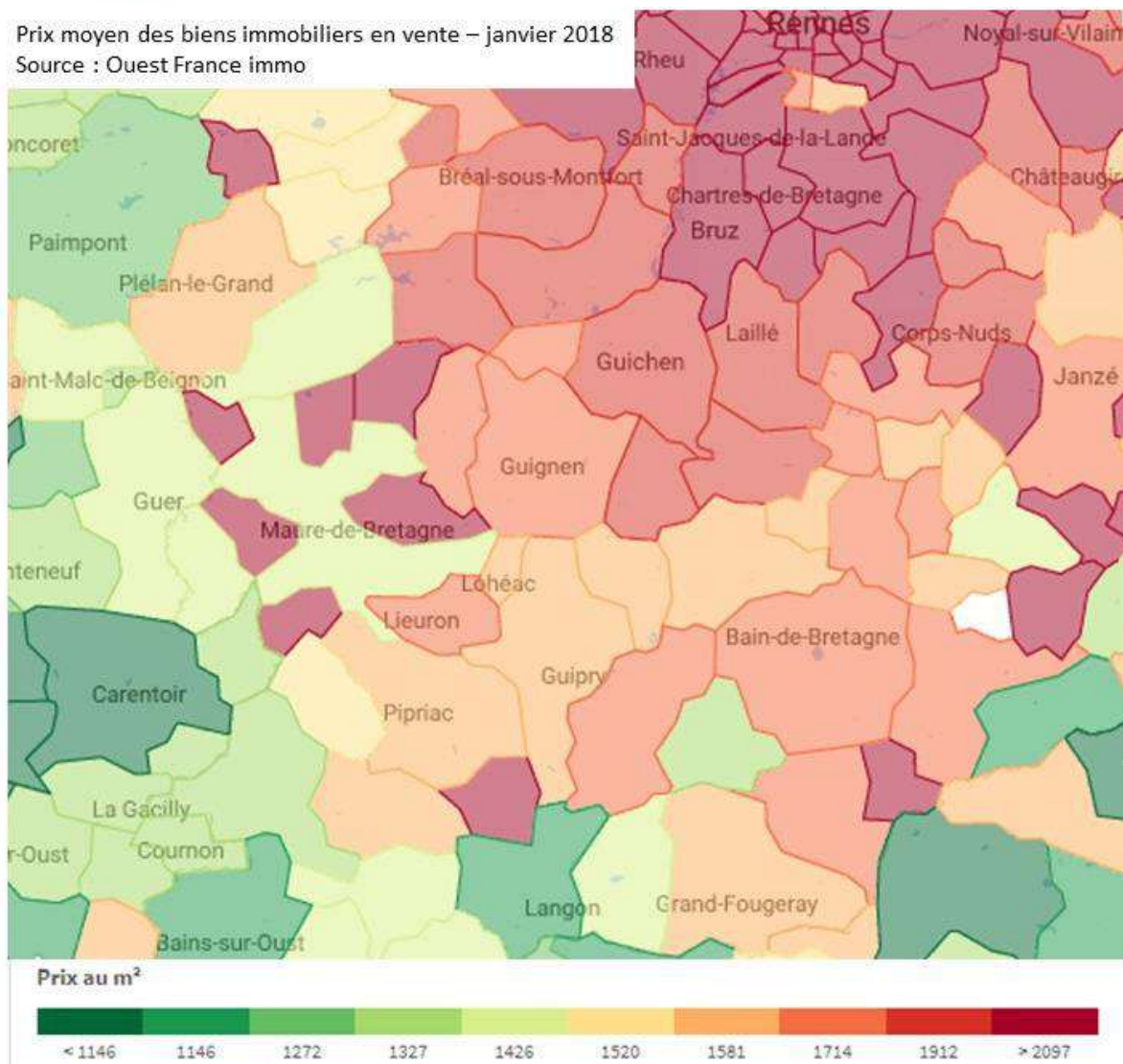
Globalement le rythme de construction est assez élevé et dispersé sur le territoire. En raison des nouvelles règles en urbanisme et d’un marché de l’immobilier plus tendu, ce rythme a ralenti, en particulier sur les communes les plus rurales à l’Est comme à l’Ouest.

Prix moyen des biens :

Le prix moyen du m² habitable en Ile-et-Vilaine est d’environ 1800 €/m². L’ensemble du Pays des Vallons de Vilaine est aux alentours de cette moyenne. Les communes les plus au Nord connaissent un marché de moins en moins abordable. A contrario, les communes éloignés des axes et plus au Sud du Pays ont un prix moyen de l’immobilier plus raisonnable.

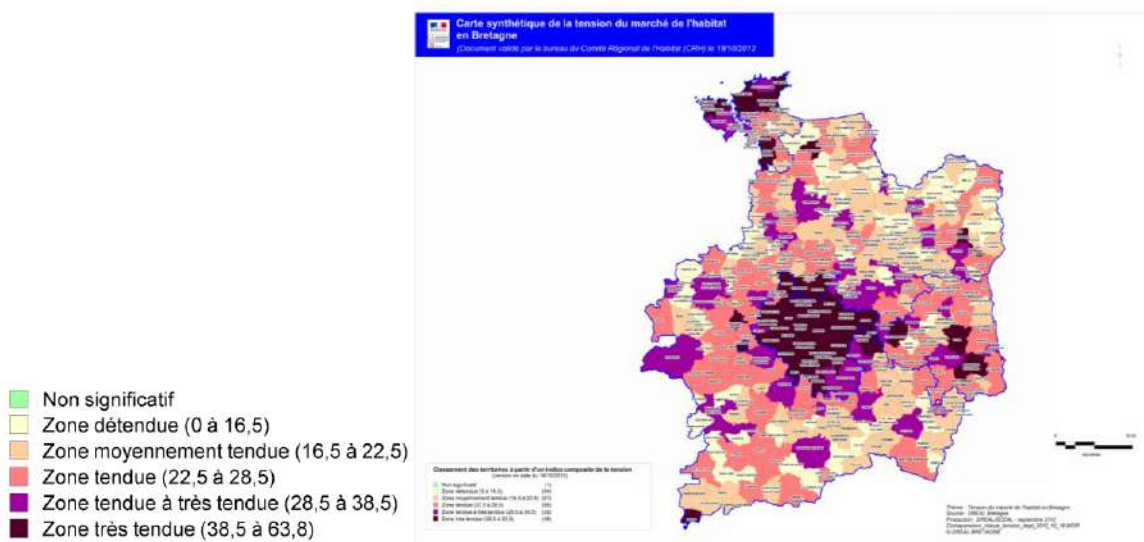
Prix moyen des biens immobiliers en vente – janvier 2018

Source : Ouest France immo

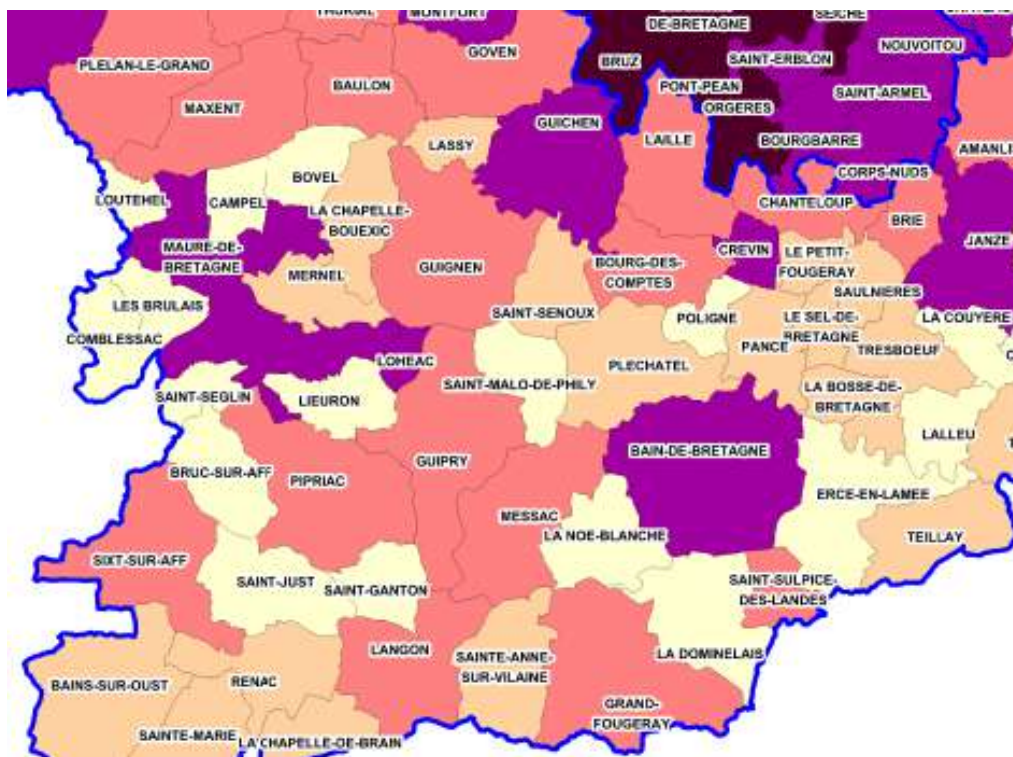


Tension du marché

La carte de tension du marché de l’habitat réalisée par la DREAL Bretagne à partir d’un croisement de 5 sources de données permet de mettre en avant la tension observée dans les communes sur l’ensemble des segments de marchés. A l’échelle de l’Ille-et-Vilaine, ce sont comme pour le reste de la Bretagne ce sont les communes au sein et à proximité des agglomérations ainsi que les franges littorales qui connaissent les plus fortes tensions.



Au sein du territoire du Pays des vallons de Vilaine, les communes les plus au nord, sous l’influence de l’agglomération rennaise, les communes les plus accessibles ainsi que les pôles sont celles qui connaissent les niveaux de tensions les plus importants. Les communes les plus rurales, et notamment celles à l’est ont des marchés de l’habitat globalement moins tendus.



Source : DREAL

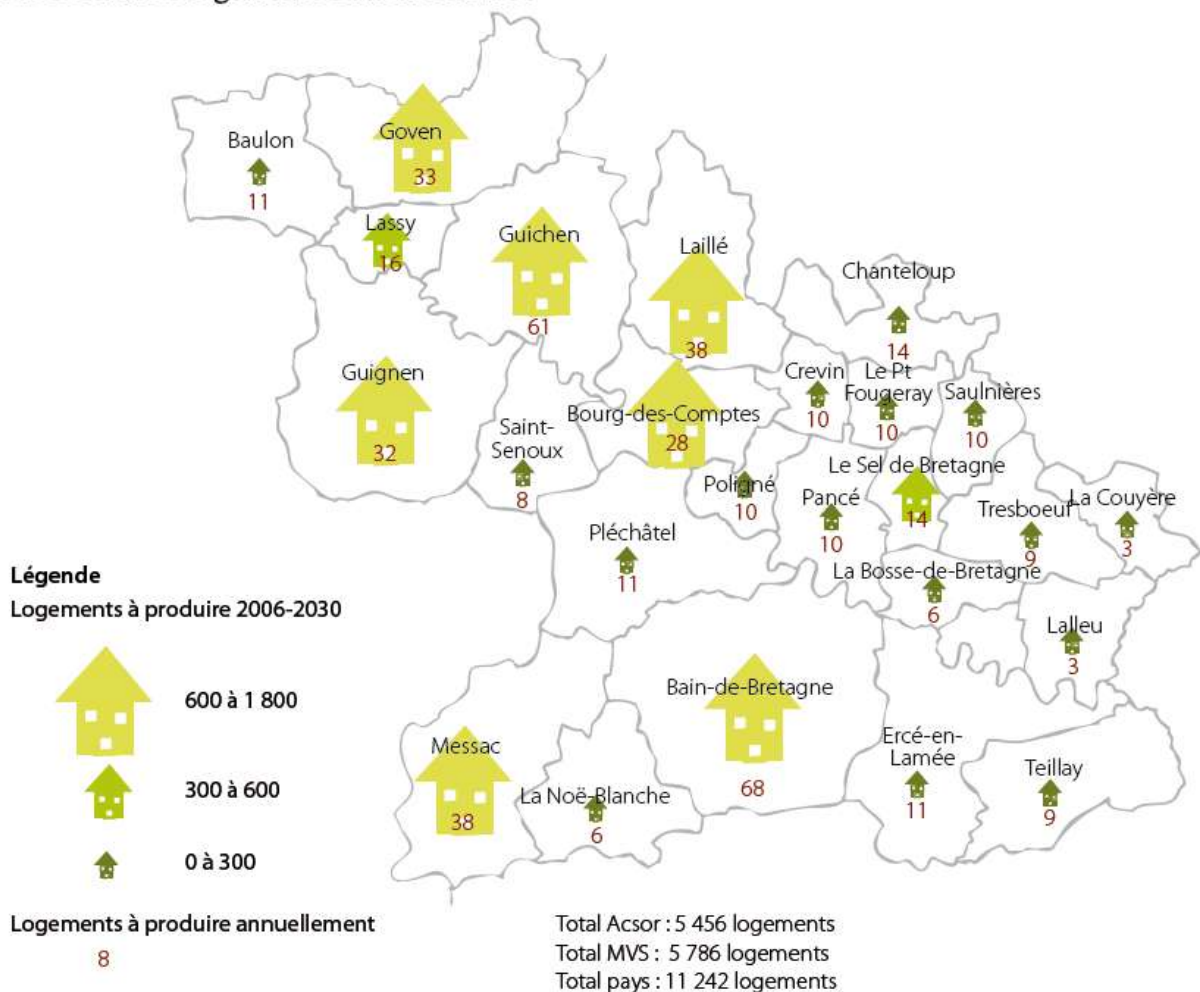
6) Objectifs et prévisionnel :

Le nouveau périmètre du Pays des Vallons de Vilaine est couvert par deux anciens SCoT. Chacun avait des préconisations en matière de logement, de rythme de construction et de typologie, en pourcentage de logement social. Le nouveau projet de SCoT prend en compte les dynamiques élaborées et dresse un premier bilan. Le Pays des Vallons de Vilaine possédait également 2 Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) arrivés à échéance en 2014. Des nouvelles procédures sont en cours.

ACSOR et Moyenne Vilaine et Semnon :

- SCoT des Vallons de Vilaine approuvé en 2011 :

Production de logements à l'horizon 2030



Chaque Communauté de communes du Pays des Vallons Vilaine possédait un PLH. Un bilan a été réalisé à mi-parcours en 2012. Ces programmes s'étaient sur la période 2008-2014. Chacun reprenait globalement les chiffres du SCoT, la méthode et les rythmes de construction.

- PLH partie ACSOR : Le PLH garantissait la production de 243 logements neufs par an, sur une base de croissance démographique annuelle de 1,79% et une répartition par commune (de 13 à 60 logements). Au total, sur la période 2006-2009, près de 1495 logements ont été autorisés, soit

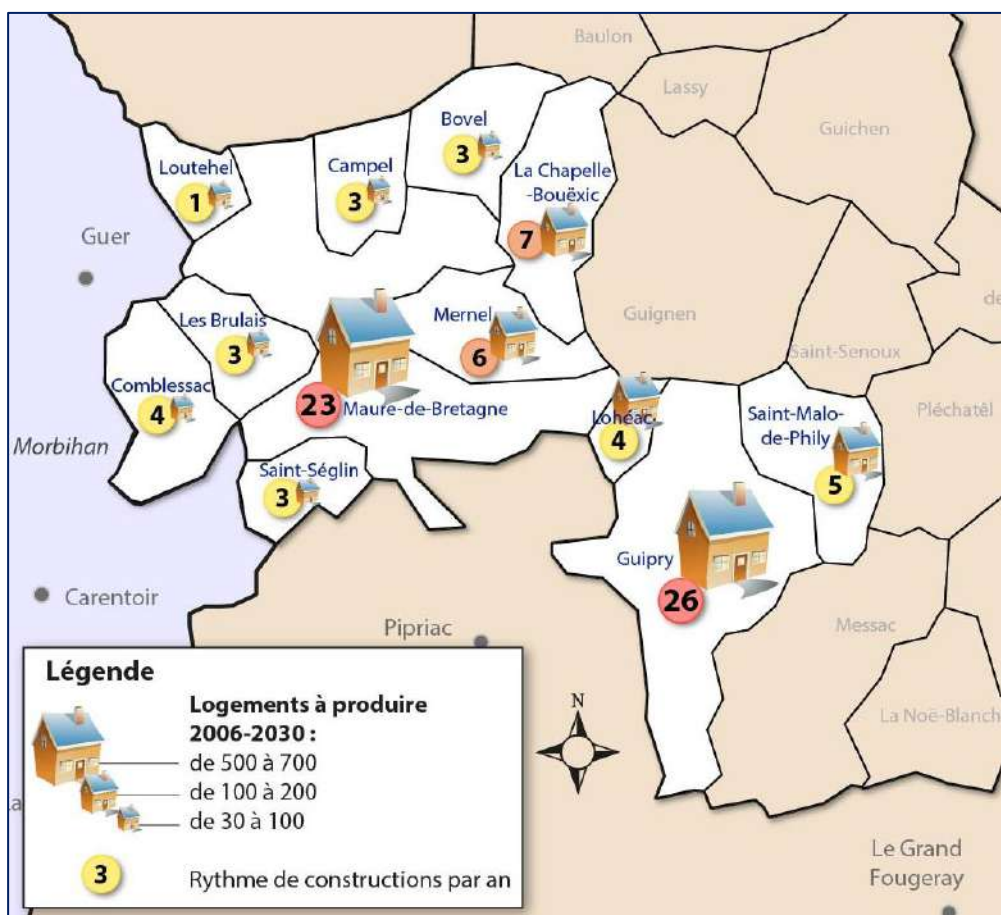
environ 373 log/an en moyenne ; 1076 logements ont été commencés, soit 269 log/an. Une production plus importante que ce qui était prévu au PLH.

- PLH partie Moyenne Vilaine et Semnon : Le PLH garantissait la production de 277 logements neufs par an, sur une base de croissance démographique annuelle de 2% et une répartition par commune (de 6 à 60 logements). Au total, sur la période 2006-2009, près de 1134 logements ont été autorisés, soit environ 284 log/an en moyenne ; 867 logements ont été commencés, soit 246 log/an. Une production assez équivalente que ce qui était prévu au PLH malgré une croissance démographique supérieure.

Les deux PLH se sont mis en compatibilité avec le SCoT approuvé en 2011 sur l'ensemble du territoire des deux Communauté de communes. Au vu des prévisions inférieures à la réalité qui avaient été inscrites, les bilans dressés à la mi-parcours ont envisagé des perspectives et des adaptations à prendre en compte jusqu'en 2014 (conventions avec l'EPF, nouvelle répartition par commune, articulation avec le SCoT, définir les besoins en foncier...). Globalement, les orientations du SCoT ont été retranscrites et les objectifs ont été revus à la baisse.

Maure-de-Bretagne Communauté :

- SCoT du Pays de Redon et Vilaine :



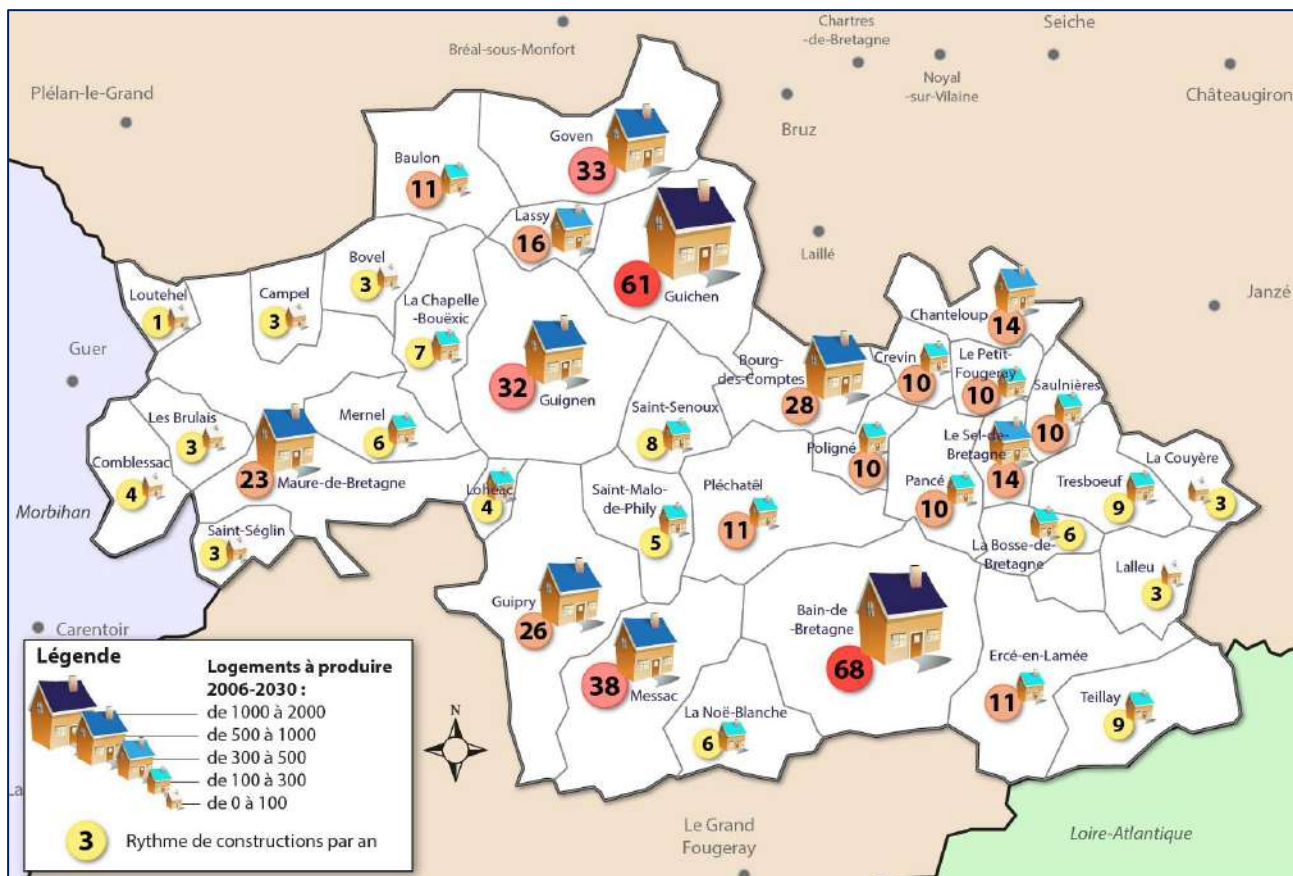
Le SCoT du Pays de Redon et Vilaine s'articule autour d'un seul pôle principal, celui de Redon-Saint-Nicolas-de-Redon, appelé « Grand Redon ». Plusieurs pôles relais sont identifiés et répartis sur l'ensemble du territoire, notamment Maure-de-Bretagne et Guipry. Ces deux communes ont une croissance

démographique assez élevée et Le SCoT leur prescrit un rythme de constructions de logements assez soutenu, aux alentours de 20 à 25 logements à l'année. Les autres communes sont considérées comme des bourgs ruraux et ont une croissance modérée en fonction des tendances enregistrées.

C'est environ 2160 logements à construire sur ces 12 communes, soit un rythme de 90 logements par an. Une partie de cette production devra se faire en renouvellement urbain ou densification (20% pour les pôles relais, 15% pour les bourgs ruraux).

En ce qui concerne le logement social, 15% du parc pour les pôles relais et 5% pour les bourgs ruraux.

Bilan des deux SCoT pour élaborer celui approuvé en 2017 :



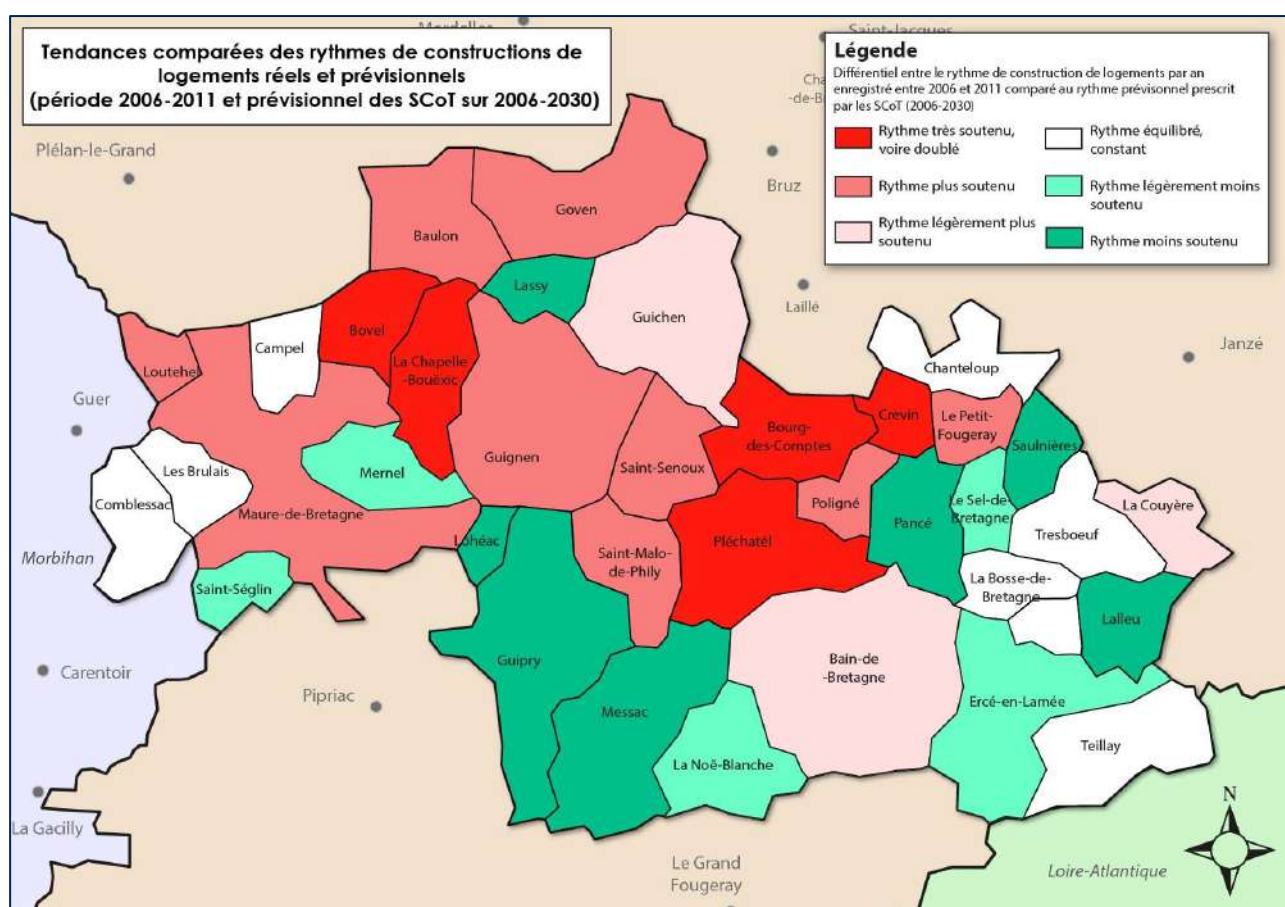
Les deux schémas ont prévu une croissance soutenue jusqu'en 2030. Avec un parc de 26647 logements en 2006, la construction de 12 481 logements est envisagée, soit une augmentation de 46,8% et un rythme de 520 log/an.

- Ancien territoire des Vallons des Vilaine : Un parc de 20 143 logements en 2006, la construction de 10 318 logements est envisagée, soit une augmentation de 51,2% et un rythme de 430 log/an.
- 12 communes du SCoT de Redon et Vilaine : Un parc de 6504 logements en 2006, la construction de 2 163 logements est envisagée, soit une augmentation de 33,2% et un rythme de 90 log/an

Le rythme de croissance est donc moins soutenu sur les communes du SCoT de Redon et Vilaine. Dans l'ensemble, sur les 36 communes du nouveau périmètre, **la production totale est de 12 481 logements, dont 83% localisée sur le territoire anciennement Vallons de Vilaine.** Il y a donc un déséquilibre Est-Ouest notable. Le parc de logements des 12 communes couvertes par le SCoT de Redon et Vilaine représente 25% du parc global et possède 17% de la production.

Une analyse comparée entre la période prévisionnelle des SCoT 2006-2030 et la période 2006-2011 montre également plusieurs disparités. Certaines communes ont connu un rythme largement supérieur depuis 2006, en terme de construction de logements, comme Bourg-des-Comptes (moyenne de 55log/an sur 2006-2011 contre 28log/an en prévisionnel dans le SCoT), la Chapelle-Bouëxic (21 contre 7), Crevin (36 contre 10), Goven (48 contre 33), Guignen (50 contre 32), ou encore le Petit Fougeray et Pléchatel. Ces communes sont situées dans la partie nord du Pays où la croissance démographique est plus forte. D'autres localités, à l'inverse, sont en retard des prévisions des SCoT, comme Guipry (moyenne de 16log/an sur 2006-2011 contre 26log/an en prévisionnel dans le SCoT), Messac (22 contre 38) ou encore Pancé, Lassy, Saulnières...

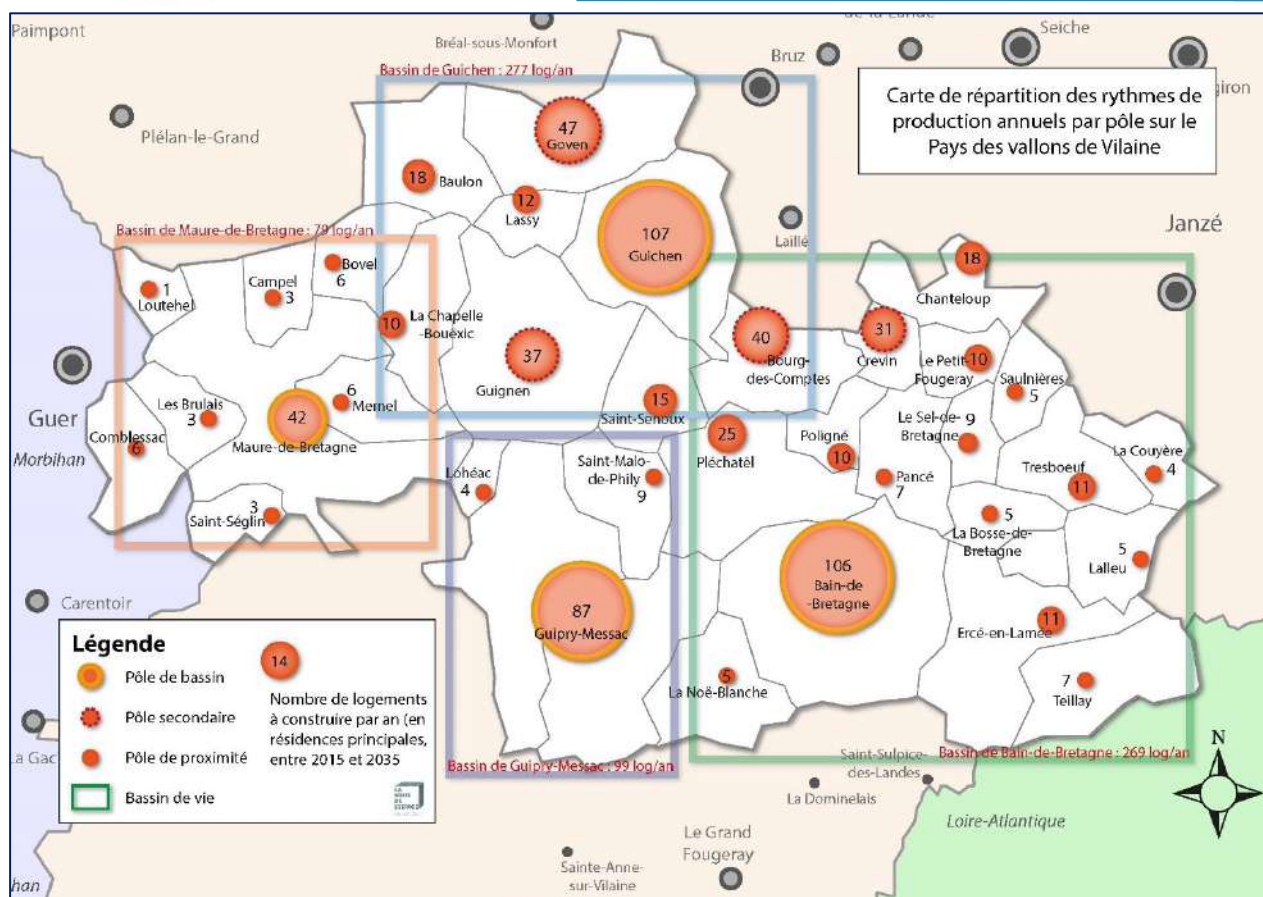
Les pôles principaux identifiés dans les schémas possèdent des rythmes assez soutenus. Ils sont tous légèrement au-dessus des prédictions (Guichen, Bain-de-Bretagne et Maure-de-Bretagne). Les pôles de Guipry et Messac possèdent tout de même un dynamisme moins soutenu que prévu.



Une prospective récente basée sur un projet d'armature 2035

Le SCoT approuvé en 2017 se basait sur une toute approche prospective. L'objectif était de renforcer les polarités et de baser la production de logements sur l'armature territoriale projetée à horizon 2035.

Prévisions du SCoT des vallons de Vilaine approuvé en 2017 :



Extrait du SCoT des vallons de Vilaine approuvé en 2017.

Cette prospective servira de base pour adapter la nouvelle répartition de la production de logements sur le territoire élargi. L'intégration des 4 nouvelles communes ne modifiera pas la logique du SCoT précédent.

Evaluation des anciens SCoT	Nombre de logements en 2006	Nombre de logements en 2011	Nombre de logements à construire pour 2030 (ancien)	Rythme de construction par an 2006-2011	Rythme prévisionnel jusqu'en 2030(en nombre)	Différence entre le rythme réel et prévisionnel (en %)
Bain-de-Bretagne	2937	3299	1624	72	68	+5,88%
Baulon	764	840	263	15	11	+36,36%
La Bosse-de-Bretagne	265	295	145	6	6	0,00%
Bourg-des-Comptes	954	1231	662	55	28	+96,43%
Bovel	219	248	80	6	3	+100,00%
Les Brulais	247	263	73	3	3	0,00%
Campel	275	285	79	2	3	-33,33%
Chanteloup	578	648	346	14	14	0,00%
La Chapelle-Bouëxic	505	610	175	21	7	+200,00%
Comblessac	309	327	95	4	4	0,00%
La Couyère	206	224	67	4	3	+33,33%
Crevin	771	949	250	36	10	+260,00%
Ercé-en-Lamée	706	753	258	9	11	-18,18%
Goven	1514	1756	786	48	33	+45,45%
Guichen	2910	3271	1475	72	61	+18,03%
Guignen	1316	1566	761	50	32	+56,25%
Guipry	1832	1910	625	16	26	-38,46%
Lalleu	275	277	78	0	3	-100,00%
Lassy	513	559	387	9	16	-43,75%
Lohéac	312	306	107	0	4	-100,00%
Loutehel	125	150	31	5	1	+400,00%
Maure-de-Bretagne	1474	1624	547	30	23	+30,43%
Mernel	459	475	152	3	6	-50,00%
Messac	1393	1505	907	22	38	-42,11%
La Noë-Blanche	453	466	149	3	6	-50,00%
Pancé	512	531	233	4	10	-60,00%
Le Petit-Fougeray	242	337	248	19	10	+90,00%
Pléchâtel	1087	1196	264	22	11	+100,00%
Poligné	407	488	235	16	10	+60,00%
Saint-Malo-de-Phily	453	499	126	9	5	+80,00%
Saint-Séglin	293	299	73	1	3	-66,67%
Saint-Senoux	769	838	199	14	8	+75,00%
Saulnières	290	306	236	3	10	-70,00%
Le Sel-de-Bretagne	302	359	328	11	14	-21,43%
Teillay	486	533	207	9	9	0,00%
Tresboeuf	492	536	211	9	9	0,00%
Pays des Vallons de Vilaine	26647	29759	12481	622	520	+19,85%

Tableau d'évaluation des prospectives « logement » et des rythmes de construction des anciens SCoT

Habitat - Ce qu'il faut retenir

Atouts et opportunités	Faiblesses et menaces
<ul style="list-style-type: none"> -Une croissance du parc de logements forte, un renouvellement constant. -Un parc composé principalement de résidences principales, occupées par leur propriétaire -Des polarités affirmées avec un fort rythme de construction -Des typologies de bourgs ruraux composés de bâti ancien et un cadre de vie de qualité 	<ul style="list-style-type: none"> -Un parc composé essentiellement de grands logements, peu d'appartements et peu de locatif -Un taux de vacance non négligeable, notamment sur la partie Sud du territoire -Un taux faible en locatif social et une demande croissante -Un parc peu diversifié, qui ne permet pas un parcours résidentiel aisé -Des constructions récentes à dominante pavillonnaire, très consommatrices d'espace

Bilan :

Le Pays des Vallons de Vilaine subit des mutations rapides sous la pression démographique et voit son parc de logements gonfler depuis le début des années 2000. L'accueil des nouvelles populations s'est propagé sur l'ensemble du territoire et notamment sur les communes les plus proches de Rennes Métropole et à proximité des axes de déplacements. Les constructions récentes, essentiellement pavillonnaires, se sont concentrées sur ce secteur Nord, développement plus dynamique mais peu maîtrisé. La croissance rapide et récente du parc induit aujourd'hui un ensemble peu diversifié, composé principalement de logements individuels purs. Le nombre d'appartement est faible et la vacance augmente sur certains secteurs, notamment dans les bourgs plus ruraux organisés autour d'un bâti ancien. Le taux de logement social est faible également, malgré la demande qui augmente fortement.

Enjeux

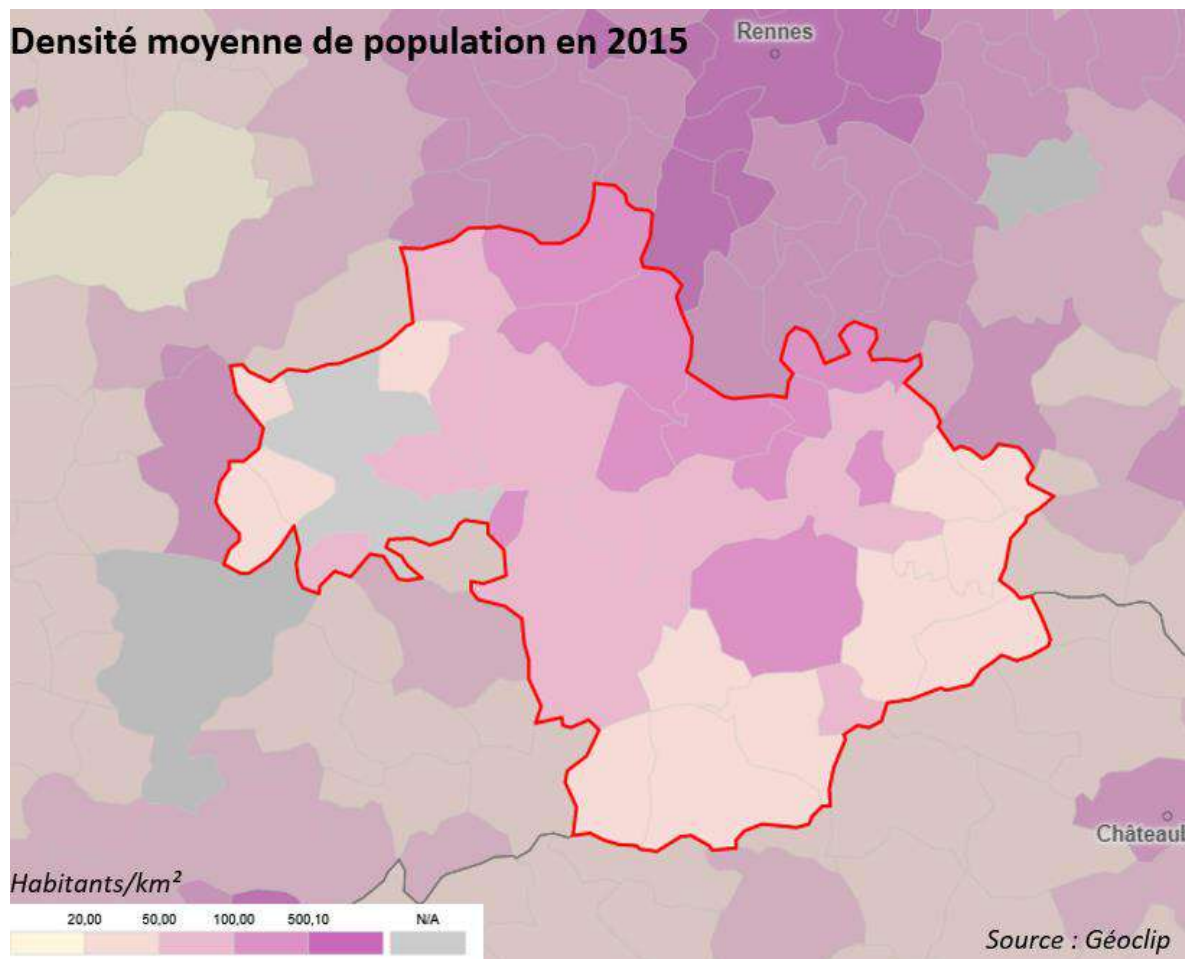
Le parc de logements du Pays de Vallons de Vilaine ne permet pas aujourd'hui un réel parcours résidentiel sur le territoire. En effet la faible diversité du parc et l'offre restreinte en typologie de logement n'incite pas les populations à faire évoluer leur mode de vie en fonction de leur habitat. Avec un cadre de vie rural et agréable et des opportunités foncières intéressantes économiquement, la pression locale est forte et les constructions de pavillons se sont fortement dispersées sur tout le territoire. La consommation d'espace liée à l'habitat a été impressionnante. Un modèle périurbain peu maîtrisé a pris en quelque sorte le dessus sur la ruralité. La mixité sociale, intergénérationnelle et fonctionnelle doit être renforcée sur le Pays et cela passe une diversification de son parc et de ses formes d'habitat. Le patrimoine bâti et les bourgs dits ruraux doivent être renforcés, réhabilités, préservés car ils font l'identité du Pays.

Liste d'enjeux

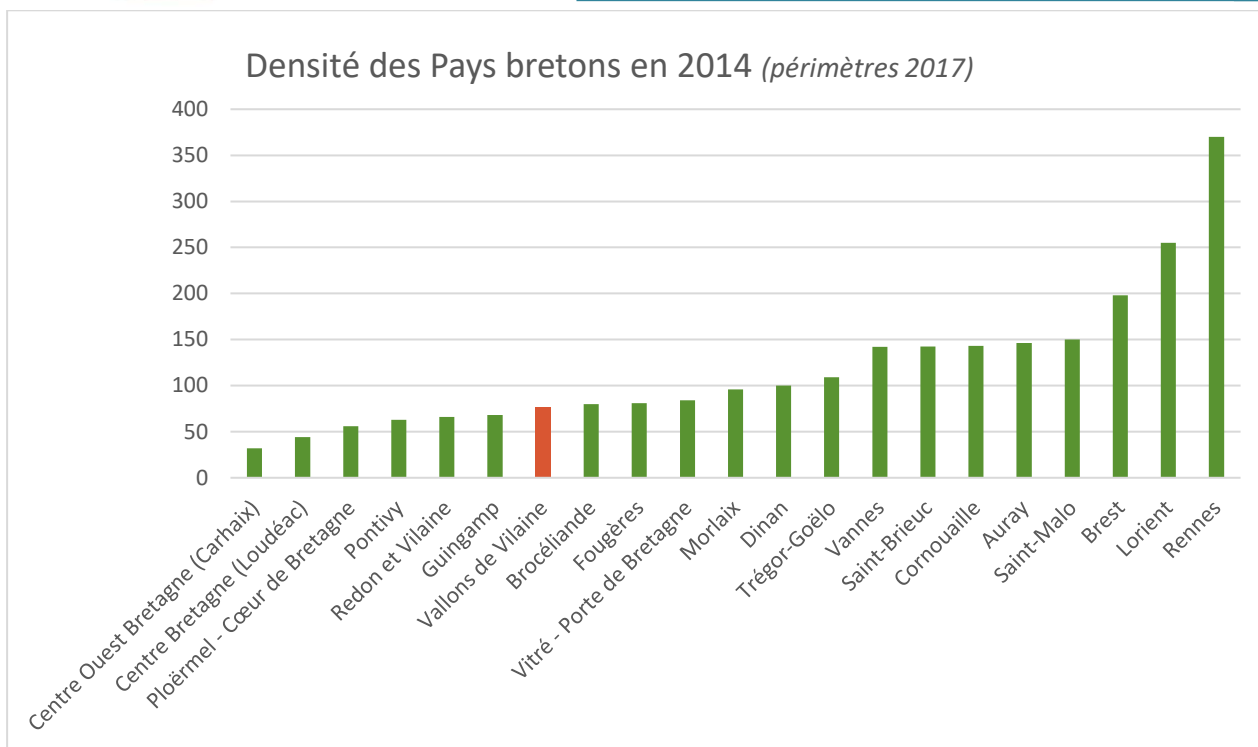
- Permettre le parcours résidentiel sur tout le territoire
- Diversifier le parc de logements
- Améliorer l'offre en logement social
- Replacer l'habitat au coeur de son environnement
- Développer de nouvelles formes d'habitat moins consommatrices d'espace et d'énergie
- Lutter contre les logements vacants, réhabiliter le parc vieillissant et engager des actions de renouvellement urbain

II.3 Consommation d'espace

1) Densités globales communales



La densité de population par commune est en moyenne assez élevée sur les communes qui connaissent les évolutions démographiques les plus fortes. Le long des axes, le nord du territoire et les pôles urbains connaissent des densités avoisinant les 100 à 150 habitants au km², plus proche de la moyenne départementale de 152 hab/km². Dans l'ensemble, le Pays connaît une densité moyenne de 76 hab/km² en 2015 (104 en France).



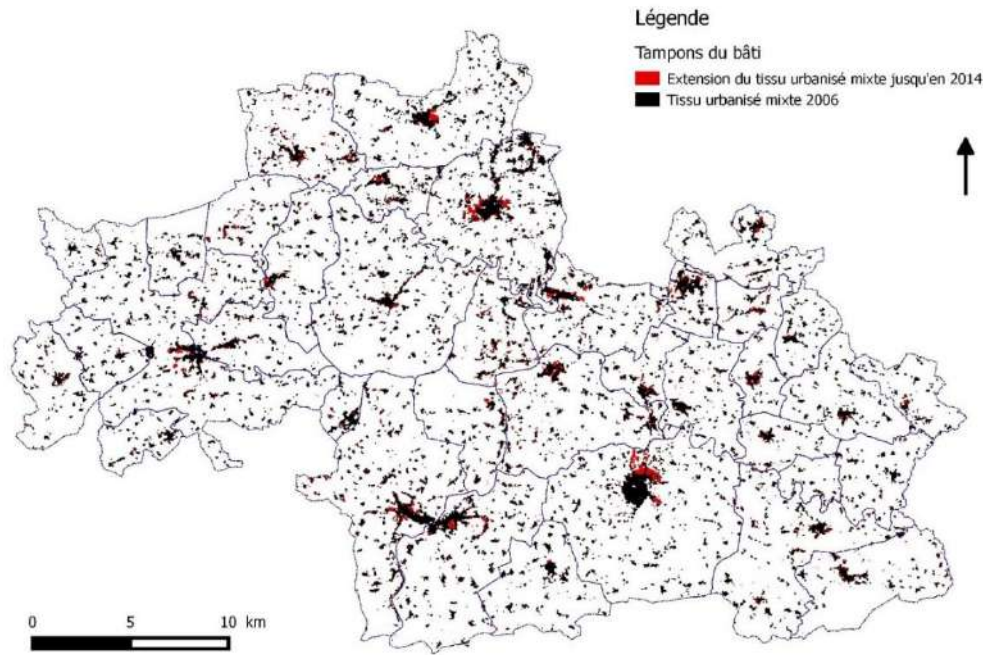
En comparaison avec les autres pays bretons, les Vallons de Vilaine sont dans la moyenne basse. Sans pôle urbain majeur et avec une croissance démographique récente, **le territoire reste rural mais en plein essor.**

En comparaison avec les évolutions démographiques et de l’habitat, les communes qui connaissent une plus forte densité sont celles qui ont construit de logements sur les 10-15 dernières années. Le secteur Nord et les communes le long des axes de déplacements ont vu leur densité augmenter par l’accueil de nouvelles populations très récemment. Ces communes sous influence de la Métropole rennaise ont subi les effets d’une sorte de rurbanisation ou de périurbanisation accélérée. Les espaces les plus au Sud et notamment au sud-est conservent des densités globales communales moyennes, témoins d’un caractère encore rural.

2) L’expansion [péri]urbaine

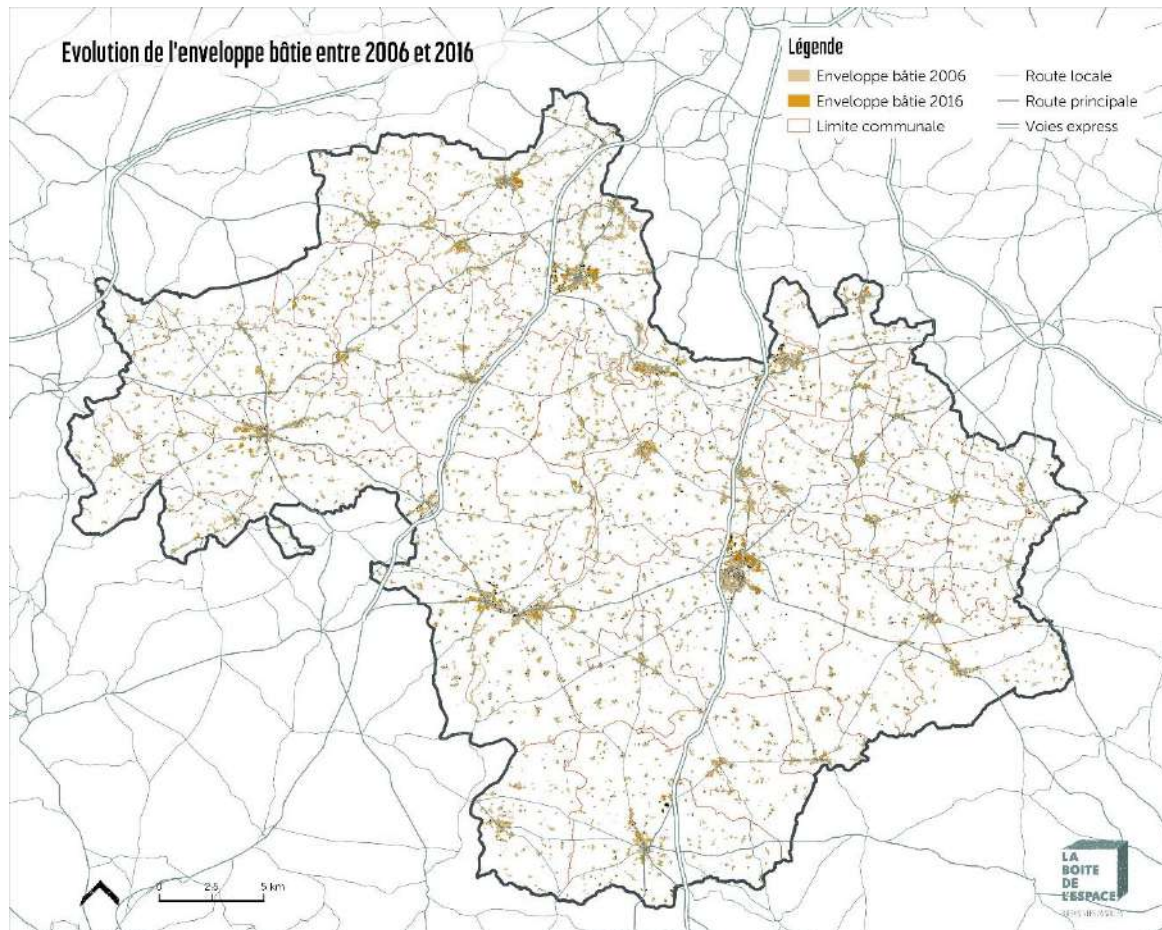
Le SCoT doit lutter contre l’étalement urbain afin de limiter la consommation foncière et l’urbanisation des terres agro-naturelles. Le Pays des Vallons de Vilaine a connu et connaît une forte expansion, notamment d’un point de vue démographique. En conséquence, afin de pouvoir loger l’ensemble des nouveaux arrivants, les constructions et opérations se sont multipliées. De nouveaux besoins en termes de commerce, de services d’équipements ont également amplifiés la consommation et l’artificialisation des sols. De plus, les zones d’activités parfois très dévoreuses de foncier, se sont étendues sur le territoire afin de permettre un développement économique local.

L’ensemble de ce développement doit se faire de façon durable et prendre en compte une bonne gestion de l’espace. La carte ci-dessous met en avant l’ensemble des tampons bâtis en 2014 sur le territoire (Un tampon correspond à un périmètre d’environ 25 mètres, dessiné autour de chaque entité bâtie). Elle témoigne de la diffusion importante du bâti sur le Pays des Vallons de Vilaine. L’espace rural est parsemé de hameaux ou d’habitat diffus, certains axes sont accompagnés de nombreuses constructions de chaque côté et les bourgs sont parfois difficilement reconnaissables.



Carte schématique du tissu urbanisé en 2006 et de son évolution en 2014

La même méthode a été utilisée en intégrant les 4 nouvelles communes. Les tendances se sont concrétisées et se ressemblent, notamment entre secteurs les plus ruraux. Les communes de Grand-Fougeray ont des évolutions de leur tâche urbaine équivalente à des pôles ruraux dynamiques où l'emploi trouve une place et impacte la consommation foncière.



3) La consommation foncière des dix dernières années

Introduction :

Extrait du Code de l'Urbanisme :

Article L141-3

Le rapport de présentation [...] présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du schéma et justifie les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation compris dans le document d'orientation et d'objectifs.

L'analyse de la consommation foncière permettra de mesurer l'urbanisation récente du territoire et d'inscrire des objectifs de limitation de cette expansion urbaine.

Méthode :

La méthode consiste à analyser l'évolution de la tâche urbaine sur les dix dernières années. L'ensemble des espaces déjà urbanisés comporte tout type de bâtiments et secteurs liés aux activités, à l'habitat, aux équipements, aux cimetières, aires de stationnement...

L'étude de la consommation d'espace est donc réalisée à l'aide d'un Système d'Information Géographique (SIG). La tâche urbaine de 2006 a été prise en compte. Celle-ci a été comparée à la tâche urbaine de 2016, donnée la plus récente lors de la révision du schéma. L'évolution de l'urbanisation a donc pu être identifiée par soustraction de ces deux enveloppes bâties.

Création d'une tâche urbaine pour l'année de référence du SCoT, à partir de la BDTOPPO

La BDTOPPO est une base de données de l'IGN recensant les bâtiments, qui est disponible sur l'ensemble du territoire français. Cette base présente l'avantage de fournir une évolution de la consommation d'espace très fiable à l'échelle communale (**précision métrique, utilisable jusqu'au 1/10 000^e**), année par année (disponible depuis 2007, dans sa version plus détaillée ; depuis le début des années 2000 pour les versions plus anciennes, selon les territoires).

La méthode proposée, dite de « **dilatation et d'érosion** » est une méthode proposée par le CERTU (Centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques rattaché à la DREAL / appelé CEREMA depuis le 1^{er} janvier 2014) et validée par de nombreuses DDTM.

Elle consiste en la création d'une tâche urbaine, pour l'année de référence du SCoT, en créant un **tampon de 50m** autour des couches de bâtiments et voiries jugés pertinents pour l'analyse de la consommation foncière (c'est la « dilatation »), puis en **écrétant ce tampon de 25m** (« érosion »). Dans les faits, la tâche urbaine générée correspond assez précisément à la consommation réelle d'espace.

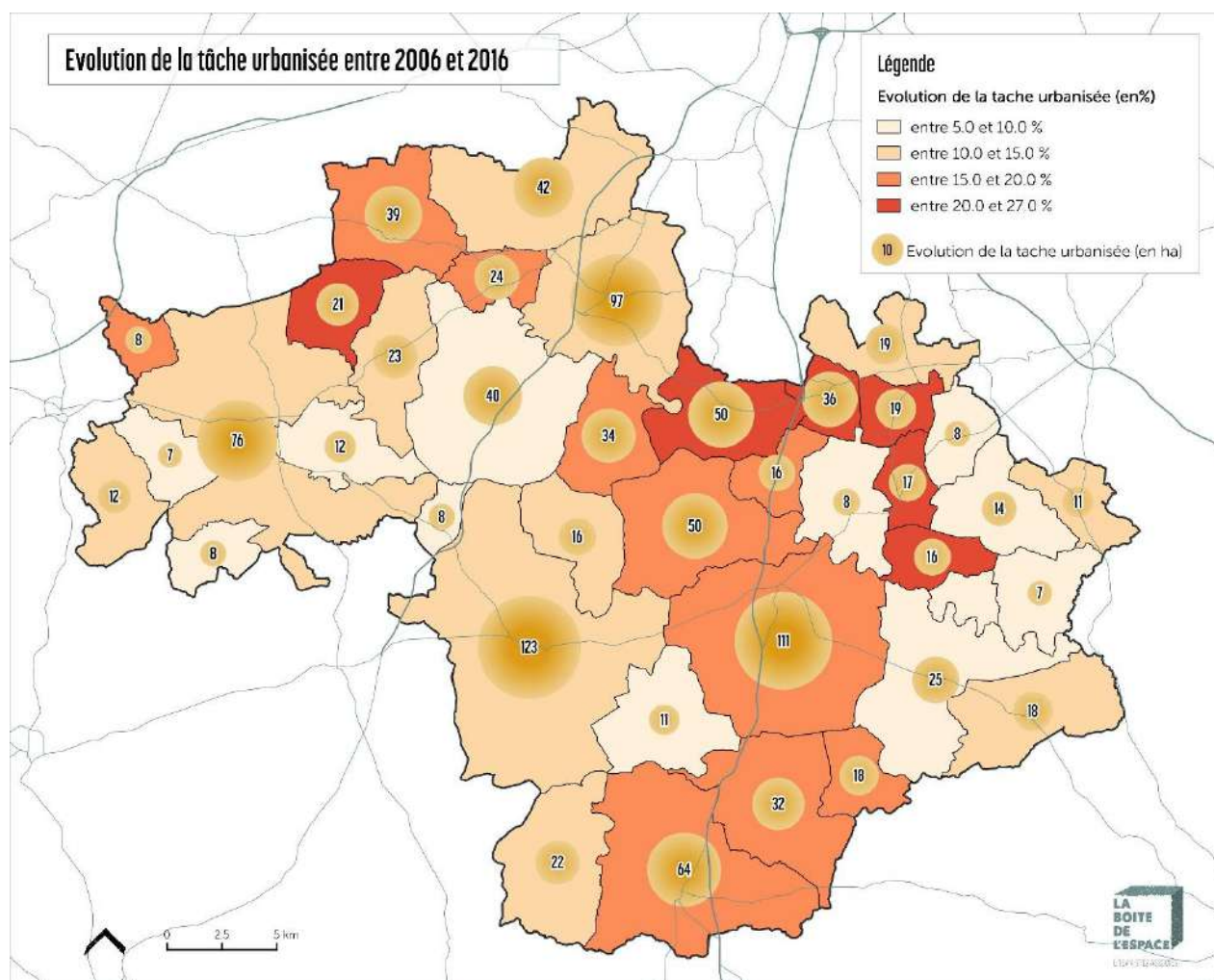
Cette donnée peut ensuite être **comparée sur plusieurs années de références et sur différents territoires (EPCI, typologie de communes...)**, avec pour objectif d'analyser dans le cadre du SCoT la consommation foncière sur les 10 années précédant l'approbation du document.

La technique qui a généré la tâche urbaine a pris en compte l'ensemble des bâtis du tissu aggloméré comme de la simple habitation isolée en milieu rural ou encore les bâtiments d'exploitation agricole. Le périmètre de 50 m a été mis en place autour de chaque bâti afin de créer une surface globale d'urbanisation, un tampon autour du bâti.

Dans le cadre du Pays des Vallons de Vilaine, l'érosion du tampon a été réalisée 2 fois : D'une part pour ramener la tache urbaine à 25 mètres autour du bâti, d'autre part, une érosion de 5 mètres pour supprimer toutes les interstices possibles liés à l'amélioration de la BD TOPO entre 2006 et 2016, notamment sur le bâti.

De plus, la BD TOPO 2016 différencie les bâtiments d'activités des autres. Le tampon correspondant à l'extension urbaine sera divisé en deux catégories : le bâti indifférencié (tissu urbain mixte, notamment l'habitat) et un pourcentage pour le bâti d'activité (tissu industriel, bâtiments agricoles, activités commerciales...).

Evolution de la tâche urbanisée globale :

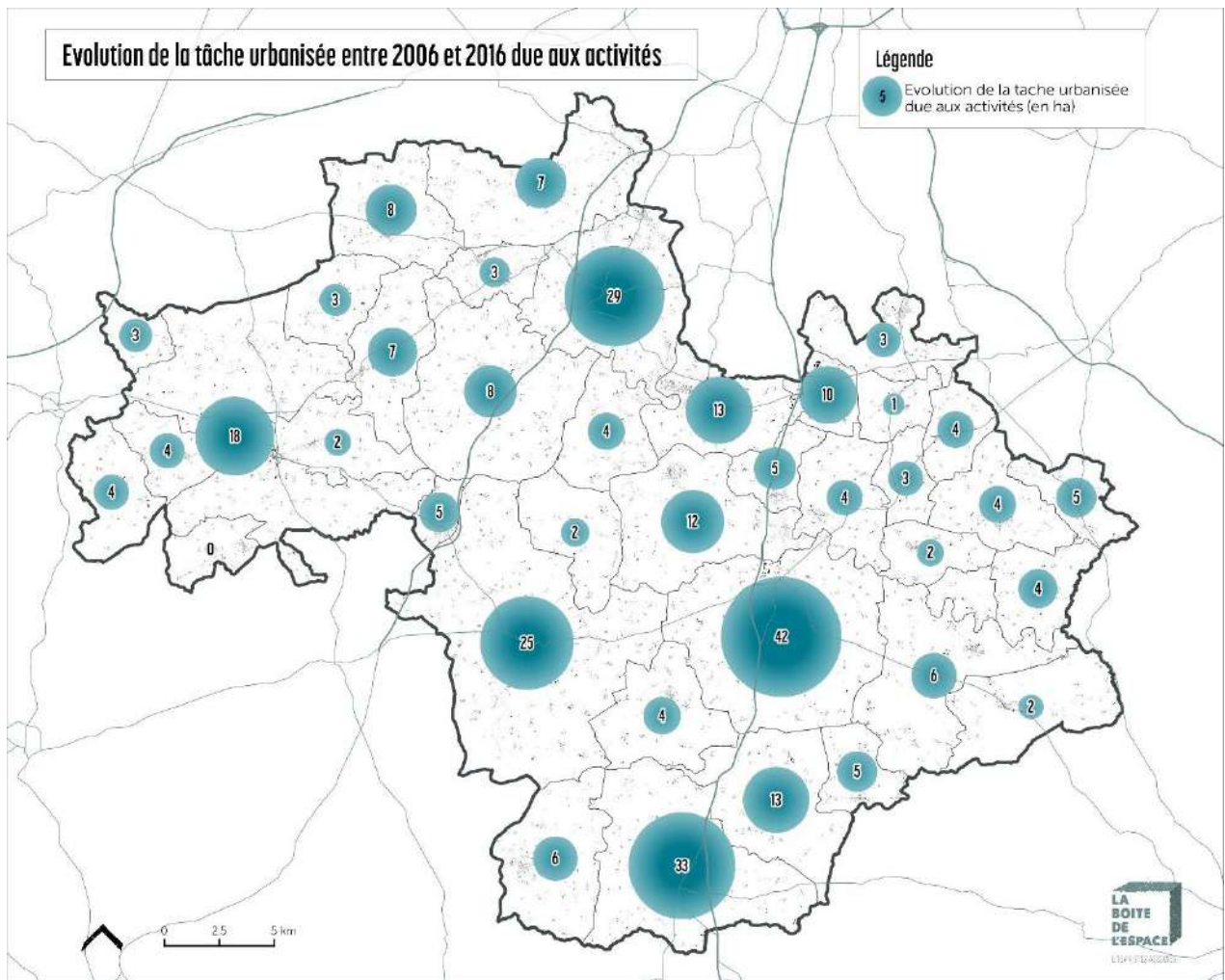


	2006	2016	Progression (ha)	Progression (%)
Tâche urbanisée globale du Pays des Vallons de Vilaine	8013 ha	9174 ha	+ 1160 ha	+ 14%

[Les données chiffrées doivent être nuancées car elles se basent sur une analyse statistique autour de la création aléatoire de tampons. Elles renseignent surtout sur la localisation et la part de la diffusion de l'urbanisation]

Dans l'ensemble, le territoire des Vallons de Vilaine a vu sa tâche urbaine augmenter de plus de 1160 ha. Cette expansion se situe dans les communes les plus dynamiques en termes de démographie et de construction de logement. La consommation foncière a été forte sur l'ensemble du territoire avec des communes qui ont connu des augmentations de plus de 20% de leur tâche urbanisée.

Evolution de la tâche urbanisée liée aux activités

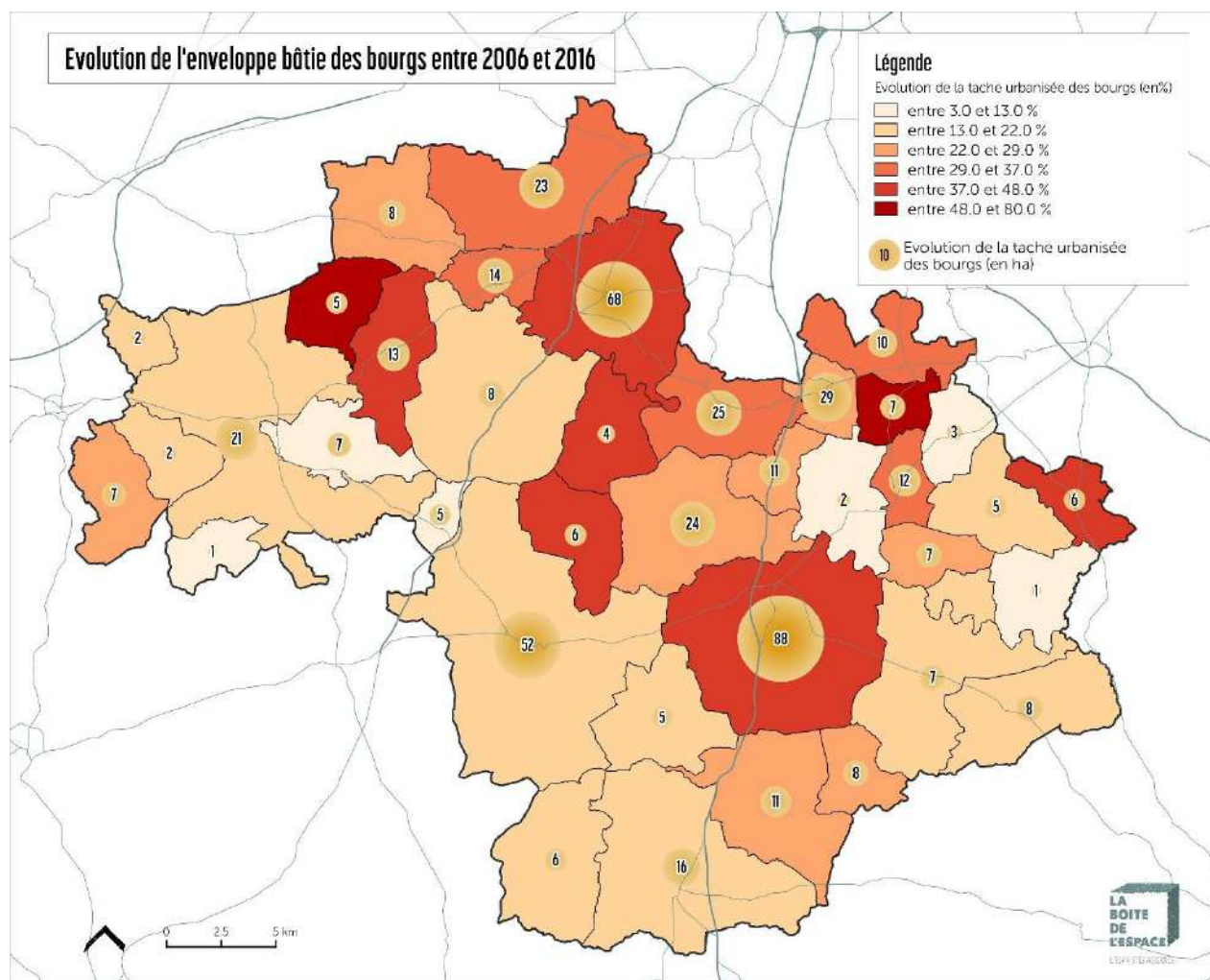


	En hectares	%
Part de la consommation d'espace à vocation économique	+312 ha	27 %

[La part liée aux activités comprend l'ensemble des tampons autour des bâtiments d'activités de type industrie, artisanat, agriculture, surfaces commerciales...]

L'extension de la tâche urbanisée liée aux activités est de 27% sur tout le Pays. Une partie importante de la consommation foncière est due à l'économie du territoire et surtout aux entreprises industrielles et logistiques et aux structures commerciales. Les communes qui possèdent des surfaces dédiées connaissent les parts les plus importantes. On retrouve des reliquats dus à des activités agricole ou d'autres formes de consommation foncière en milieu rural. A noter qu'en majeure partie, cette consommation se trouve dans les zones d'activités ou commerciale et en périphéries des bourgs et agglomérations.

Evolution de la tâche urbanisée du bourg :



	2006	2016	Progression (ha)	Progression (%)
Tâche urbanisée du bourg ou tissu aggloméré central	1920 ha	2456 ha	+535	+28 %

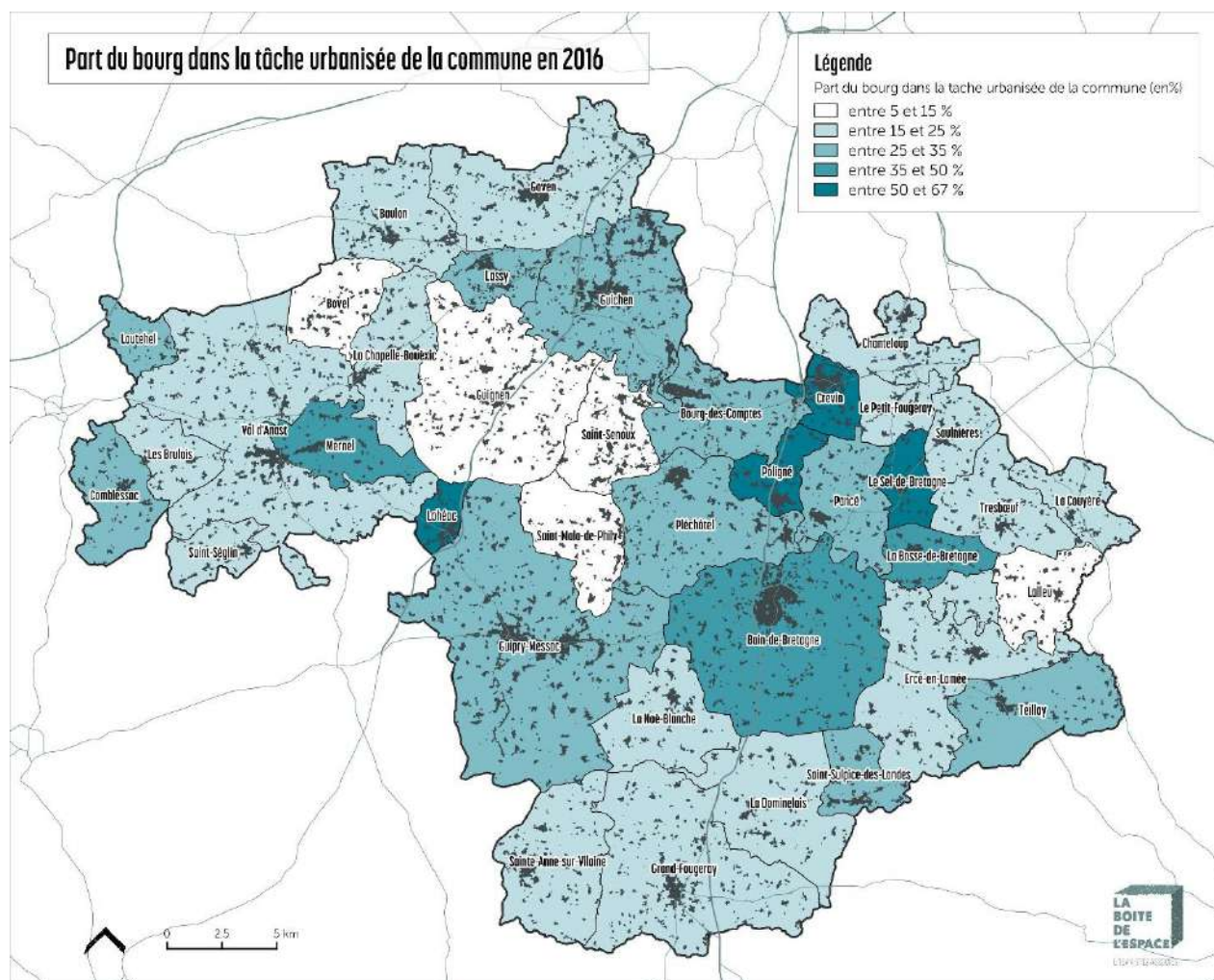
[Le bourg ou le centre-ville correspond à l'enveloppe qui est constituée par le continuum aggloméré de la commune. Une seule entité centrale a été prise en compte par commune]

Les centres urbains ou les bourgs des communes du Pays des Vallons de Vilaine se sont largement épaissis durant les dix dernières années. La dynamique récente a favorisé la consommation d'espace notamment en extension de bourg. Les opérations, principalement des lotissements pavillonnaires, ont consommé beaucoup de foncier. Certaines communes ont presque doublé la taille de leur bourg, notamment lorsque celui-ci était assez petit (Bovel, Saint-Senoux, Saint-Malo-de-Phily ou encore le Petit Fougeray). Les pôles

principaux ont urbanisé plus d’hectares et leurs centres agglomérés se sont parfois agrandis de plus de 30% comme à Guichen (+48%). Dans l’ensemble, les tissus centraux des communes du Pays ont connu une ou des extensions durant les dix dernières années, sauf quelques communes rurales au Sud-est et Sud-ouest.

4) Les tendances de l’urbanisation

Part du bourg dans la tâche urbanisée



	2006	2016	Progression (%)
Part du bourg dans la tâche urbanisée, en moyenne	24 %	27 %	+ 3 %

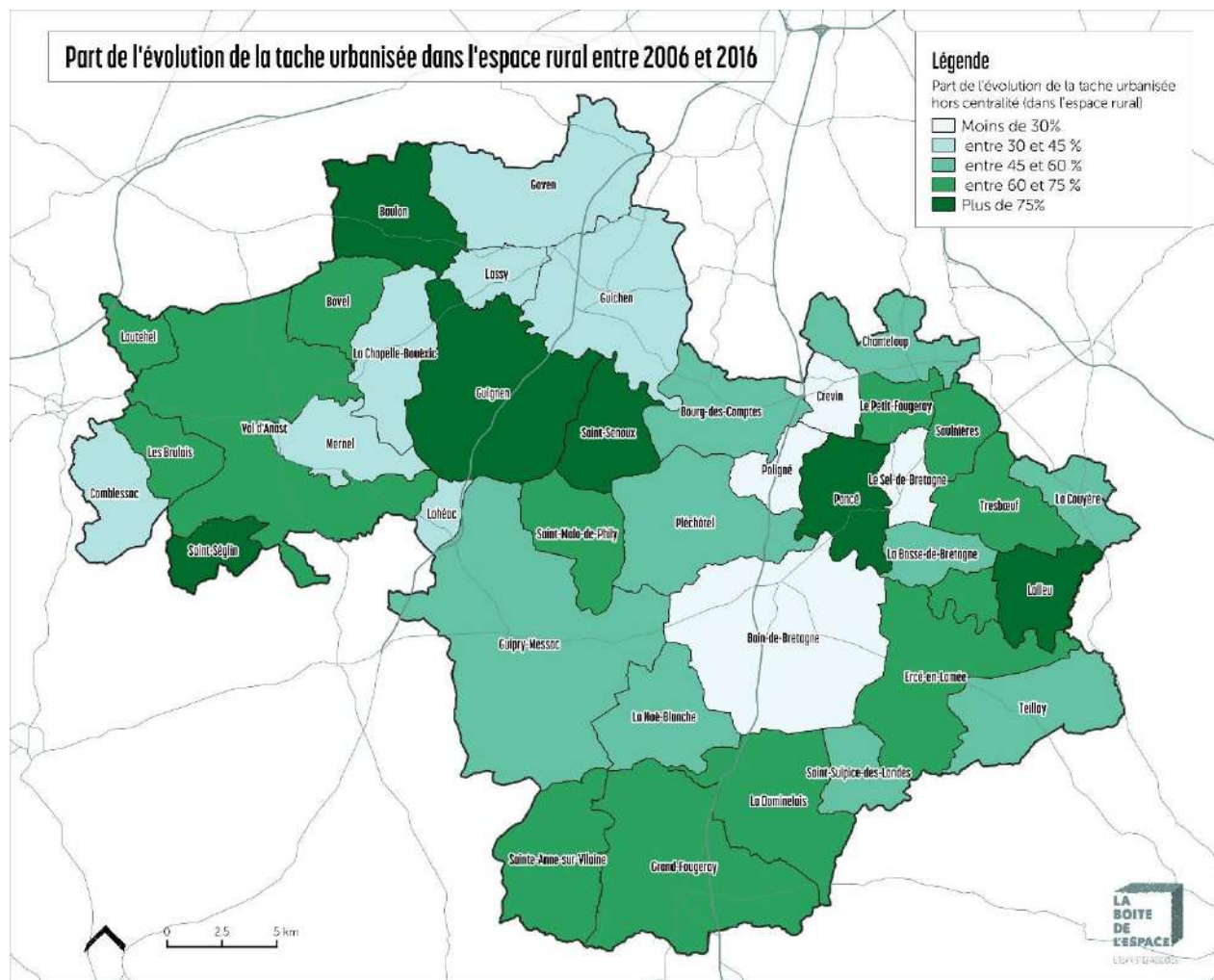
[Le bourg ou le centre-ville correspond à l’enveloppe qui est constituée par le continuum aggloméré de la commune. Une seule entité centrale a été prise en compte par commune]

L’analyse de la consommation foncière a permis de mettre en avant certaines tendances d’urbanisation sur le territoire. L’étude ne parle ni de population ni de logements mais bien d’hectares urbanisés, artificialisés. Les données statistiques chiffrées sont à nuancer car elles sont basées sur des tampons aléatoires générés

autour du bâti. En revanche, le traitement de ces données et l'analyse spatiale témoignent de tendances urbaines de ces dix dernières années.

Les bourgs ou continuum agglomérés sur le Pays des Vallons de Vilaine représentent seulement 27% de la tâche urbanisée en moyenne par commune. A l'inverse, cela montre que plus de 70% des surfaces artificialisées sont dans l'espace dit rural (hors agglomération). Cet espace comprend les hameaux, l'habitat diffus, les bâtiments agricoles et activités en discontinuité du tissu urbanisé du bourg. Sur le territoire, la diffusion de l'urbanisation est importante.

Evolution de l'urbanisation dans l'espace rural :



	Part de l'urbanisation entre 2006 et 2016 dans le bourg	Part de l'urbanisation entre 2006 et 2016 dans l'espace rural
Moyenne sur l'ensemble du Pays des Vallons de Vilaine	46 %	54 %

[Le bourg ou le centre-ville correspond à l'enveloppe qui est constituée par le continuum aggloméré de la commune. Une seule entité centrale a été prise en compte par commune. L'espace rural correspond au reste du territoire de la commune]

L'analyse de la consommation d'espace met également en avant les tendances d'urbanisation dans l'espace rural. La carte ci-dessus représente les communes où la diffusion de l'urbanisation mixte a été la plus

importante sur les dix dernières années. La densification des hameaux, l’habitat diffus, l’extension des villages ou gros hameaux, les équipements et activités dans l’espace rural... ont largement contribué à la dispersion du bâti sur l’ensemble du territoire. Cela représente sur les dix dernières années plus de 54% de l’urbanisation.

Alors que la tendance est au renforcement du centre et des bourgs, à diminuer la consommation d’espace en milieu rural et surtout à limiter la consommation des terres agro-naturelles, le Pays des Vallons de Vilaine a subi une urbanisation encore trop peu maîtrisée. Certaines communes ont des taux d’urbanisation supérieurs à plus de 80% en extérieur du bourg. D’autres centralités ont en revanche concentré leur urbanisation autour de leur agglomération comme Bain-de-Bretagne (79%), Guichen (69%) ou encore le Sel-de-Bretagne (72%) et Poligné (71%). Les différences sont à nuancer sur du long terme et sur les disponibilités et opportunités foncières de ces 10 dernières années.

5) Synthèse : Un étalement urbain lié à l'habitat

Consommation foncière - Ce qu'il faut retenir

Atouts et opportunités	Faiblesses et menaces
<ul style="list-style-type: none"> -Une consommation foncière identifiée, essentiellement liée à l'habitat -Une consommation d'espace due aux activités qui représente un quart de l'urbanisation -Les principaux pôles sont les plus grands consommateurs 	<ul style="list-style-type: none"> -Une consommation foncière importante sur les dix dernières années en extension des bourgs et dans l'espace rural -Des bourgs peu importants face à la masse urbanisée par commune et à la diffusion du bâti dans l'espace rural -Une urbanisation récente et rapide, peu maîtrisée

Bilan :

L'expansion urbaine depuis les années 2000 est importante. Cela suit la tendance régionale et départementale. La pression démographique a pour conséquence la construction de nombreux logements. Les opérations d'habitat sont souvent peu diversifiées et proposent une offre de type pavillonnaire dévoreuse d'espace. Afin d'accompagner la croissance démographique, il faut permettre la création d'emplois et l'offre en équipements et services. Tout ceci s'ajoute à l'enveloppe globale de l'urbanisation. L'analyse de la consommation d'espace sur les dix dernières années montrent que la part de l'urbanisation pour les activités représente près de 27%. C'est l'habitat et le tissu mixte associé qui a consommé le plus, même si les espaces économiques ont un impact fort sur la consommation d'espace.

Enjeux

Le territoire est devenu résidentiel et cela a pour conséquence une forte consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. C'est l'identité, les paysages et les modes de vies qui se retrouvent impactés par les effets d'une urbanisation importante et rapide. La propagation d'un produit type d'habitat s'est généralisé à la fois dans l'espace rural, dans les hameaux et aussi dans les bourgs. Il a même uniformisé certains paysages, qu'ils soient ruraux ou urbains. L'identité de certains bourgs ruraux a disparu au profit de petites villes périurbaines. La diffusion du bâti a incité à la mobilité, notamment motorisée. Ces agglomérations, parfois discontinues, se retrouvent dépendantes aux communications et aux transports et sont soumises à un déploiement excessif de routes et de réseaux.

Lutter contre l'étalement urbain ne revient donc pas seulement, sur un territoire comme les Vallons de Vilaine, à limiter la consommation de foncier agro-naturel, mais à empêcher la dispersion de l'habitat et des habitants.

Ces enjeux peuvent de plus être liés à des enjeux environnementaux (limiter la fragmentation des connexions écologiques), patrimoniaux (préserver les ambiances de bourgs ruraux), paysagers (conserver un cadre de vie de qualité)... et surtout pour un développement durable.

Liste d'enjeux

- Economiser l'espace et lutter contre l'étalement urbain
- Limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers
- Privilégier la densification et le renouvellement urbain des tissus agglomérés existants
- Stopper le mitage
- Renforcer la mixité fonctionnelle et mutualiser les espaces
- Renforcer les centralités (bourgs, centre-ville...)
- Limiter la multiplication des infrastructures et la fragmentation des espaces

6) Le potentiel de densification

Une première solution pour lutter contre l'étalement urbain est de limiter l'artificialisation de terres agromatuelles en extension de tissu aggloméré. Une première étape consiste à identifier des gisements fonciers dans ces enveloppes, puis de mesurer le potentiel de renouvellement urbain et de densification de ces espaces. L'objectif est de limiter au maximum les extensions des tissus agglomérés et de ne plus consommer des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Analyse des gisements fonciers :

Une étude spécifique sur les porosités urbaines a été réalisée sur l'ensemble du Pays des Vallons de Vilaine. Pour chaque commune, le tissu aggloméré a été analysé afin d'identifier des espaces potentiellement urbanisables, notamment en termes d'habitat. L'objectif principal étant de lutter contre l'étalement urbain, la prospection du potentiel de densification et de renouvellement urbain doit se faire sur chaque entité bâtie. De cette étude a été dégagé différents types de secteurs à enjeux variés. Un bilan a été réalisé pour chaque commune, avec des degrés quantitatifs ou de faisabilité temporelle. Une surface (comprenant ou non plusieurs secteurs) avec un potentiel varié peut être ainsi mis en avant par tissu urbanisé.

L'enjeu est de déduire de l'enveloppe foncière ce potentiel analysé. **Le SCoT n'a finalement pas quantifié ce potentiel.** L'étude menée mérite d'être travaillée et validée au niveau communal ou intercommunal avec de véritables projets urbains. En effet, un potentiel théorique, une dureté foncière, une volonté de renouvellement urbain, des opportunités et de la maîtrise foncière... sont des éléments non connus dans le cadre d'un SCoT et sont de vrais curseurs déterminants. Ils peuvent faire varier du simple au double un potentiel théorique de densification.

Un SCoT ne va pas à la parcelle. Les outils travaillés dans le DOO mettront en avant une méthode mais ne pourront (ou ne devront) pas s'appuyer sur la première étude réalisée sur l'analyse des gisements fonciers.

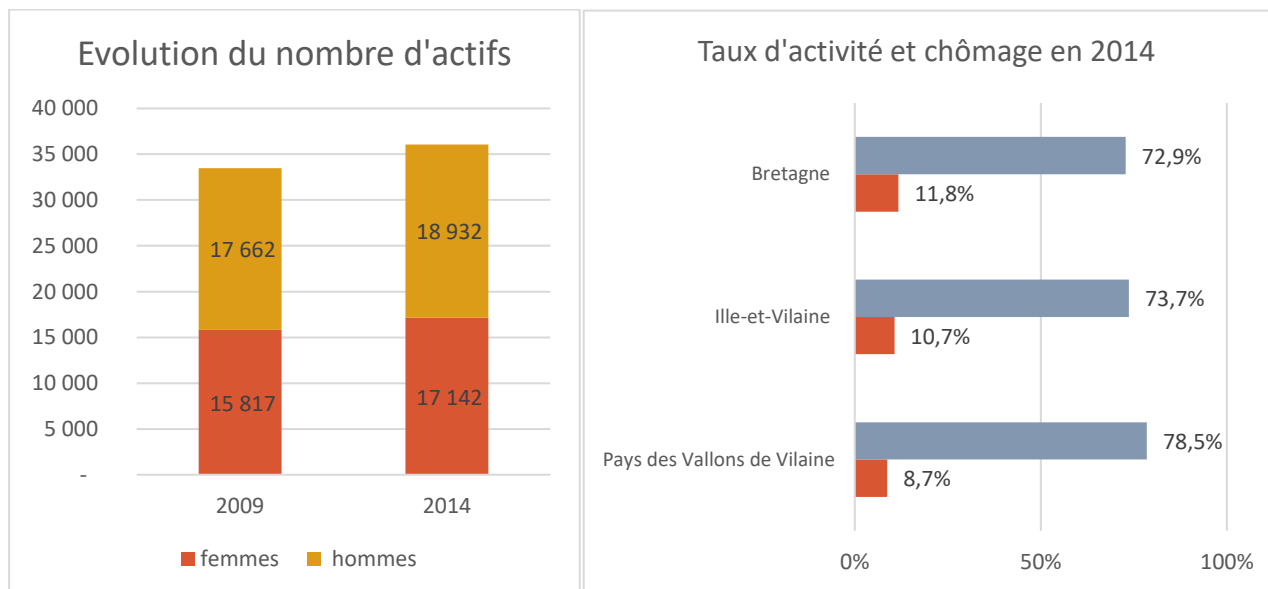
II.4 Approche économique

1) Composition socio-économique de la population

Le Pays des Vallons de Vilaine connaît un taux d'activités élevé. En 2014, il accueille plus de 36 000 actifs âgés de 15 à 64 ans. Ce chiffre augmente (33 500 actifs en 2009) et le taux augmente légèrement également. La part des femmes actives est en progression sur le territoire et demeure un des taux les plus élevés de la Région Bretagne. Le taux d'activités des femmes est de 76 % sur le Pays, contre 70,5% sur la région en 2014.

	Taux d'activité des 15-64 ans en 2014		
	Ensemble	Femmes	Hommes
Pays des Vallons de Vilaine	78,5%	76,0%	80,9%
Ille-et-Vilaine	73,7%	71,4%	76,0%
Bretagne	72,9%	70,5%	75,1%

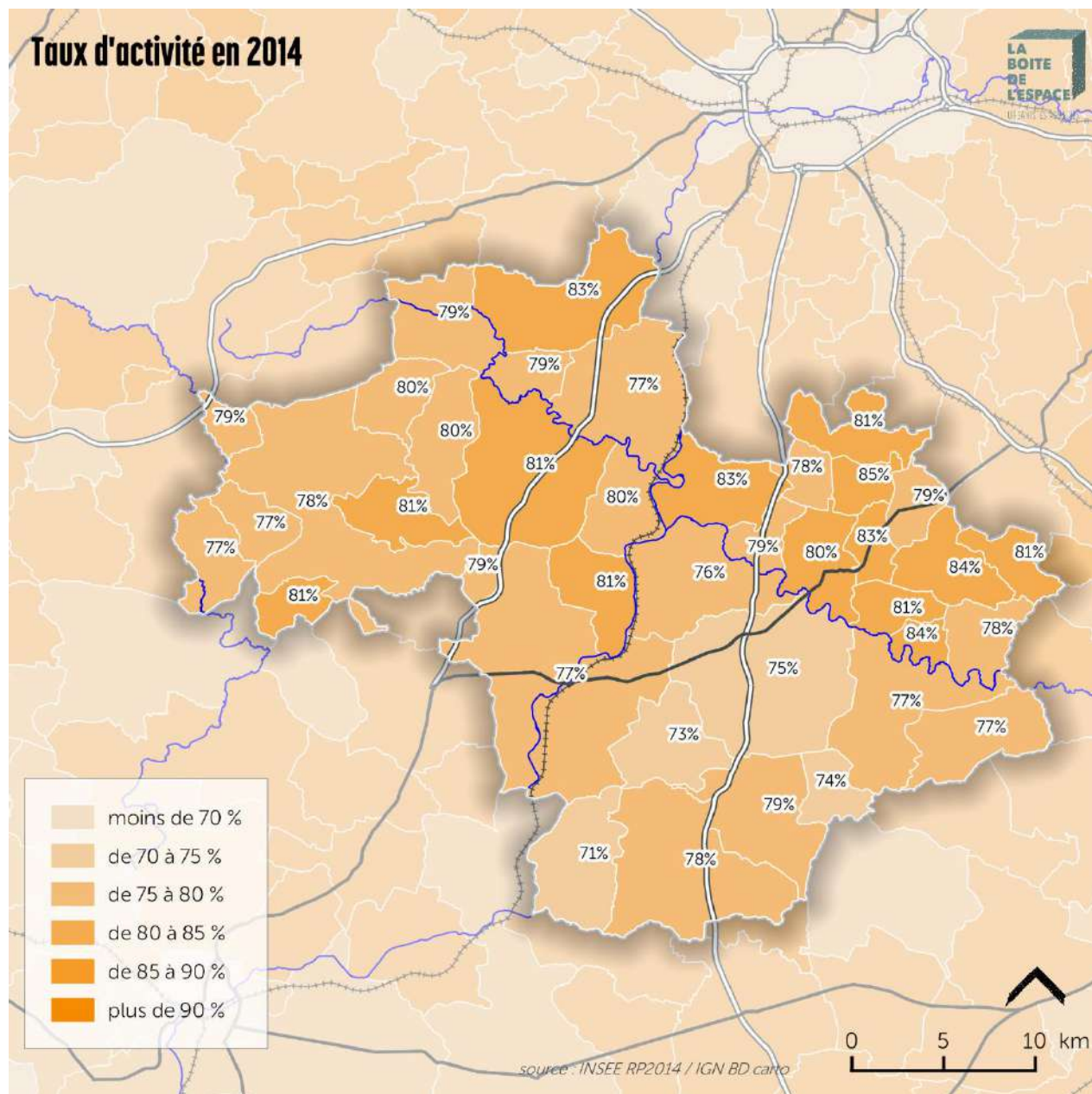
Source INSEE – RP 2014

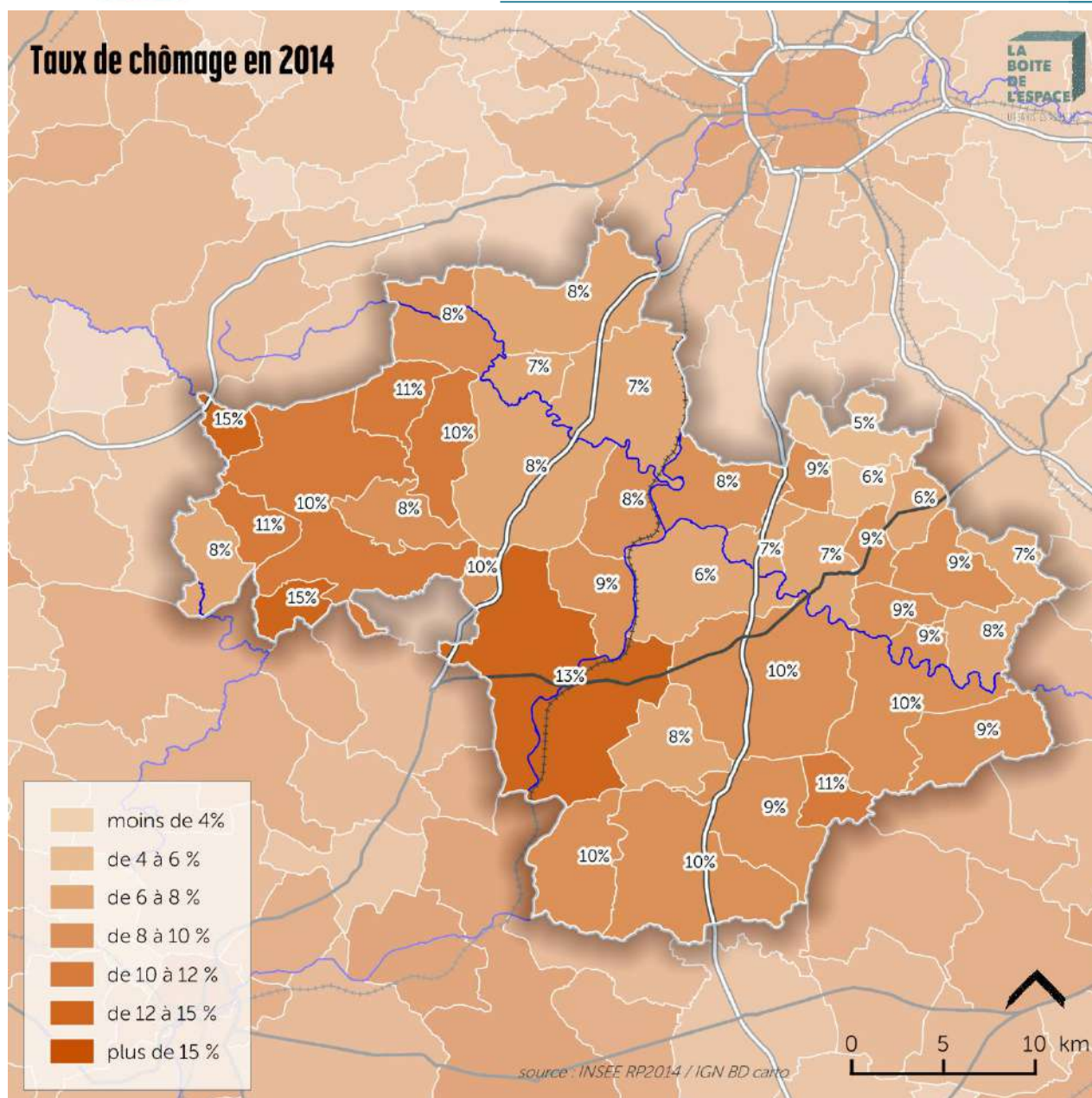


Source INSEE – RP 2014

Le taux de chômage est lui aussi parmi les plus bas de la région. A l'image de la tendance nationale, ce taux a augmenté sur les dernières années, passant de 6,7% en 2009 à 8,7% en 2014, mais il demeure relativement faible en comparaison à d'autres territoires, preuve de l'implantation d'une population dynamique sur les Vallons de Vilaine. Les disparités Hommes-Femmes ont également régressé. Alors que le chômage touchait plus les femmes en 2009 (58% des chômeurs) cette tendance s'équilibre en 2014. Bien qu'intéressante, cette tendance reste à relativiser puisqu'elle se dessine dans un contexte global d'augmentation du nombre de chômeurs, hommes comme femmes.

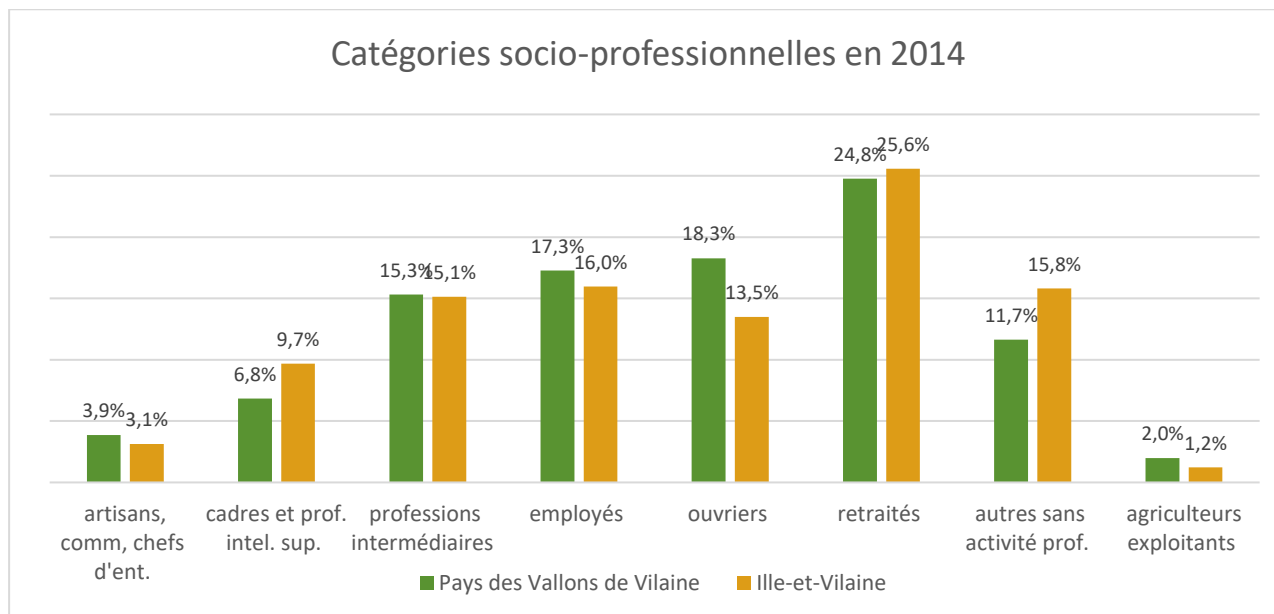
Dans l'ensemble, le Pays des Vallons de Vilaine possède un taux d'activité relativement élevé. Seules quelques communes se trouvent en deçà de la moyenne départementale. Les taux d'activité sont globalement plus élevés à proximité de la métropole rennaise.





En ce qui concerne le taux de chômage, sa répartition sur le territoire est plus aléatoire avec des taux plus élevés sur la partie Ouest ou encore sur les communes les plus rurales.

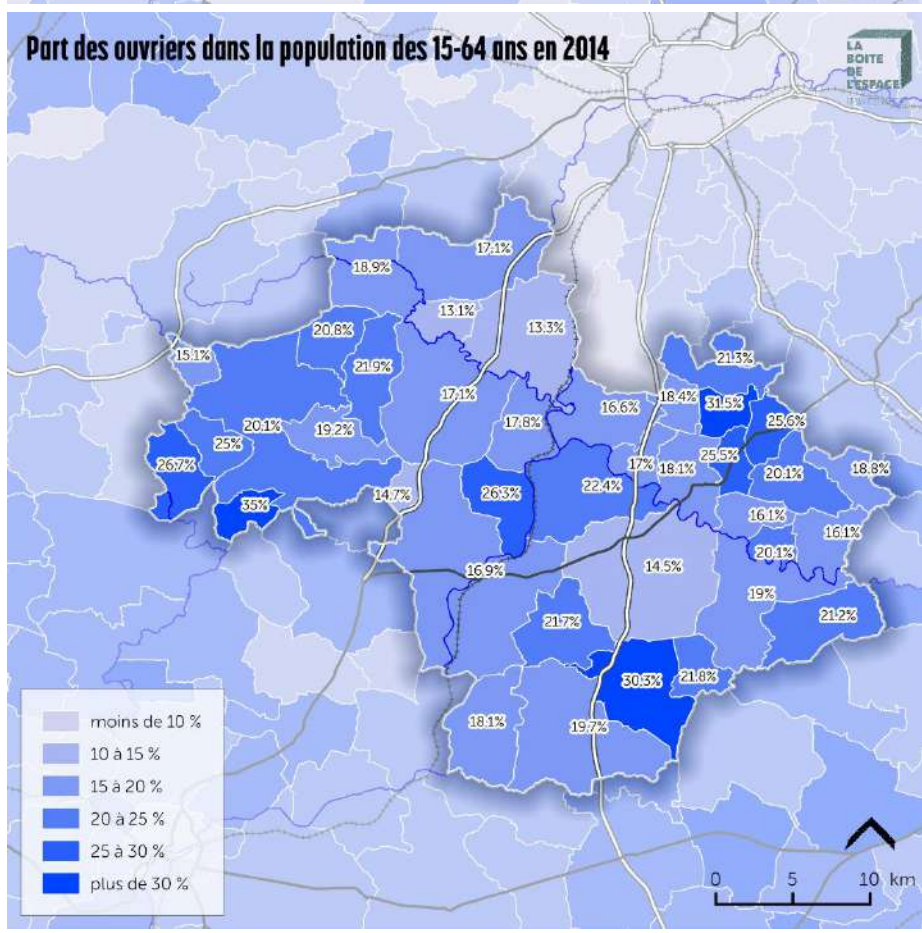
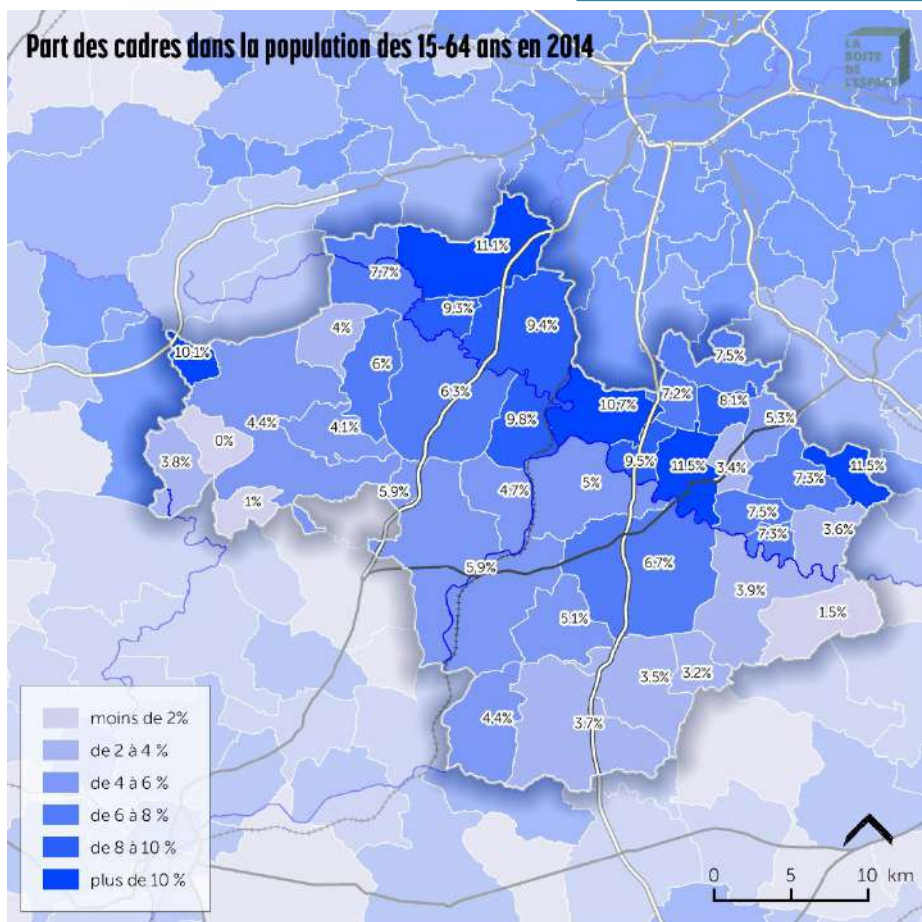
Catégories socio-professionnelles :



Source Geoclip – INSEE RP 2014

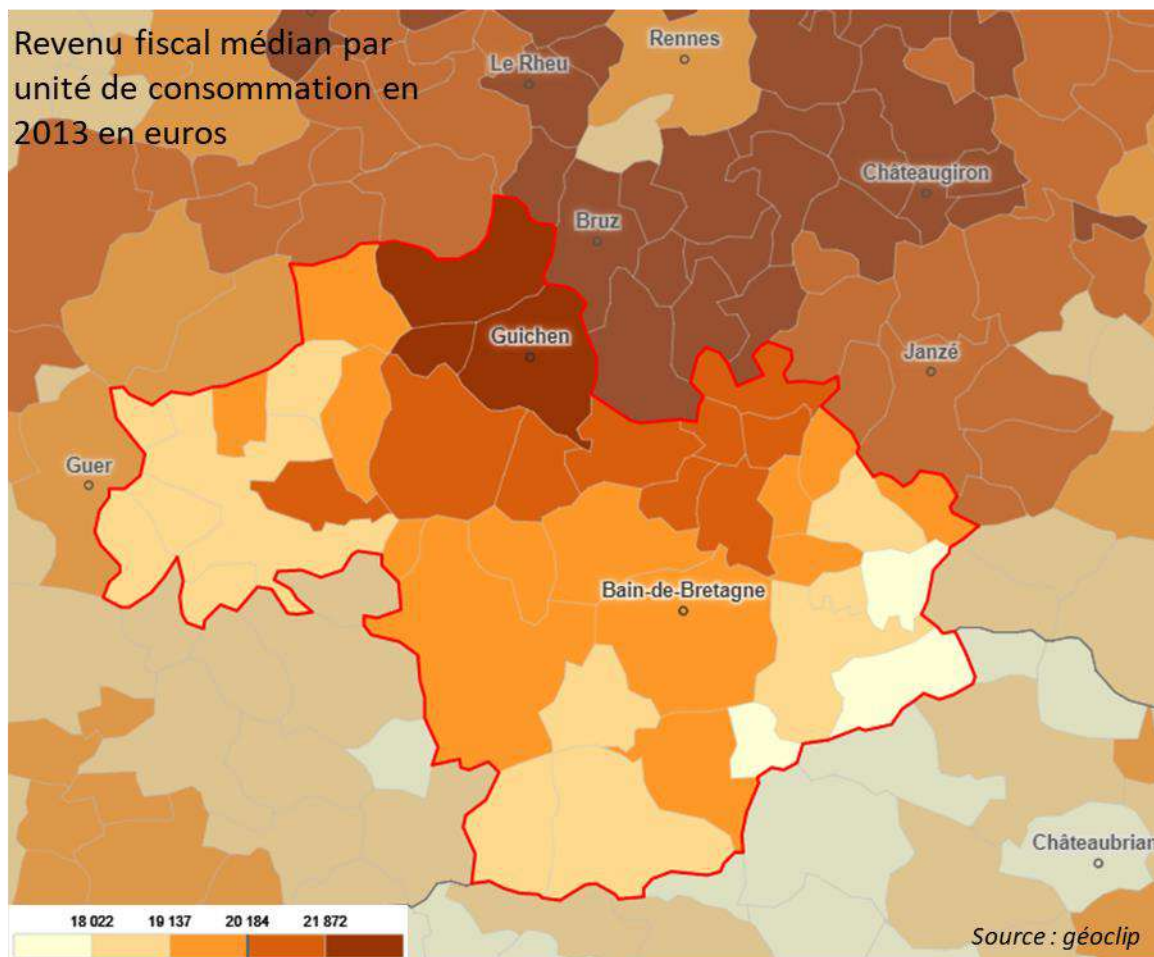
La population est assez mixte sur l'ensemble du territoire du Pays des Vallons de Vilaine. En comparaison avec l'Ille-et-Vilaine, les actifs sont plus représentés, et la part des ouvriers est plus élevée. Les agriculteurs en revanche ne représentent plus que 2% des actifs. A l'échelle de la France, ce taux est de 0,9% en 2014.

D'un point de vue spatial, les professions dites les plus aisées sont représentées en plus grand nombre au Nord du territoire, sous l'influence très nette de la métropole rennaise. A l'inverse, la catégorie des ouvriers est quant à elle plus présente dans la partie sud du Pays des Vallons de Vilaine.



Revenus :

En lien avec les représentations des catégories socio-professionnelles, les revenus les plus importants sont localisés majoritairement sur la partie Nord du territoire, notamment dans les communes les plus proches de Rennes métropole. Les communes les plus rurales connaissent les revenus fiscaux les plus bas.

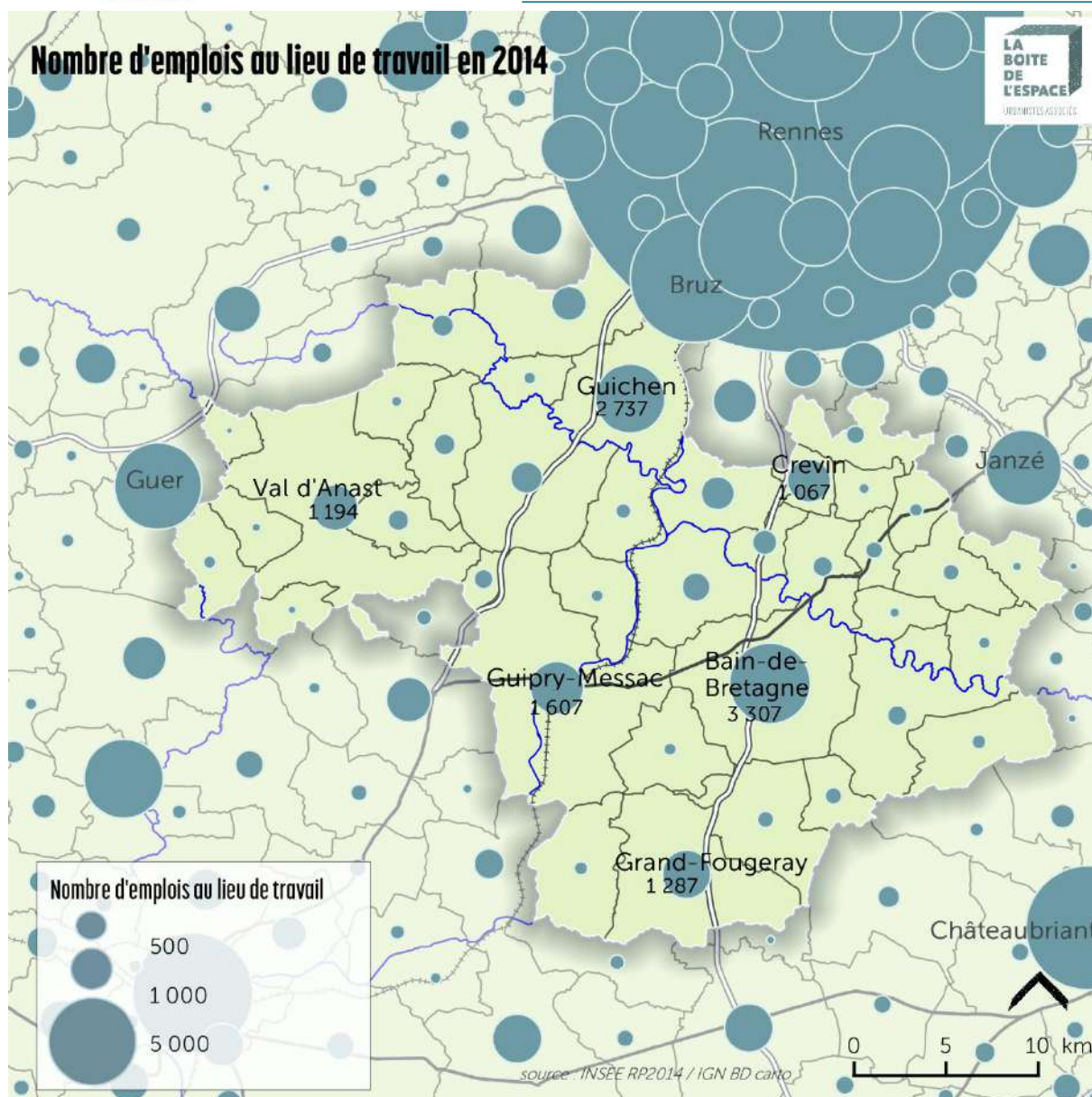


2) Les bassins d'emplois

Localisation et évolution des pôles d'emplois :

Le Pays des Vallons de Vilaine est situé dans un territoire dynamique, où le chômage est globalement faible, notamment en comparaison avec la moyenne nationale. L'aire urbaine de Rennes se dresse comme le pôle d'emplois principal en proximité directe avec le Pays. Mais un second maillage de pôles d'emplois à influence plus restreinte existe. Des communes ont su préserver des emplois et une certaine dynamique comme Bain-de-Bretagne ou Guichen.

La plupart des pôles d'emplois du Pays sont situés le long des axes de déplacements routiers. Des communes comme Guichen, Goven, Crevin, Bourg-des-Comptes, Grand-Fougeray s'apparentent comme des bassins d'emplois locaux en proximité directe avec un axe routier majeur. Leur position leur permet un effet vitrine et d'accueillir des entreprises. Val d'Anast et Guipry-Messac demeurent des pôles attractifs d'emplois également.

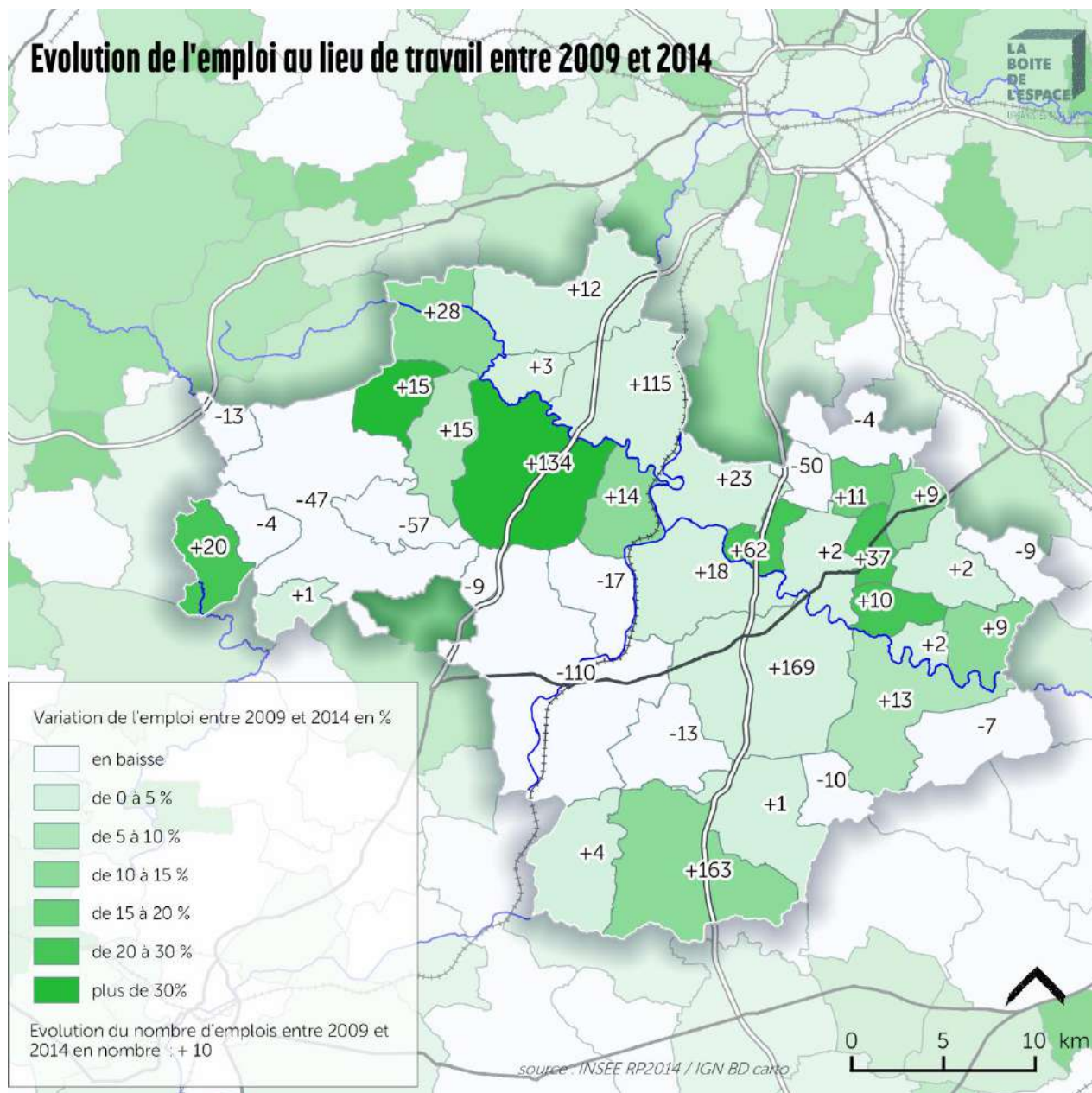


Il y a, en 2014, près de 18 000 emplois sur le Pays des Vallons de Vilaine. Cela représente 4% des emplois de toute l'Ille-et-Vilaine, alors que le Pays possède 7,2% de la population. Le nombre d'emplois a augmenté de 3,1% entre 2009 et 2014 sur le territoire du Pays, alors que la croissance n'a été que de 2,6% et 0,3% aux niveaux départemental et régional sur la même période.

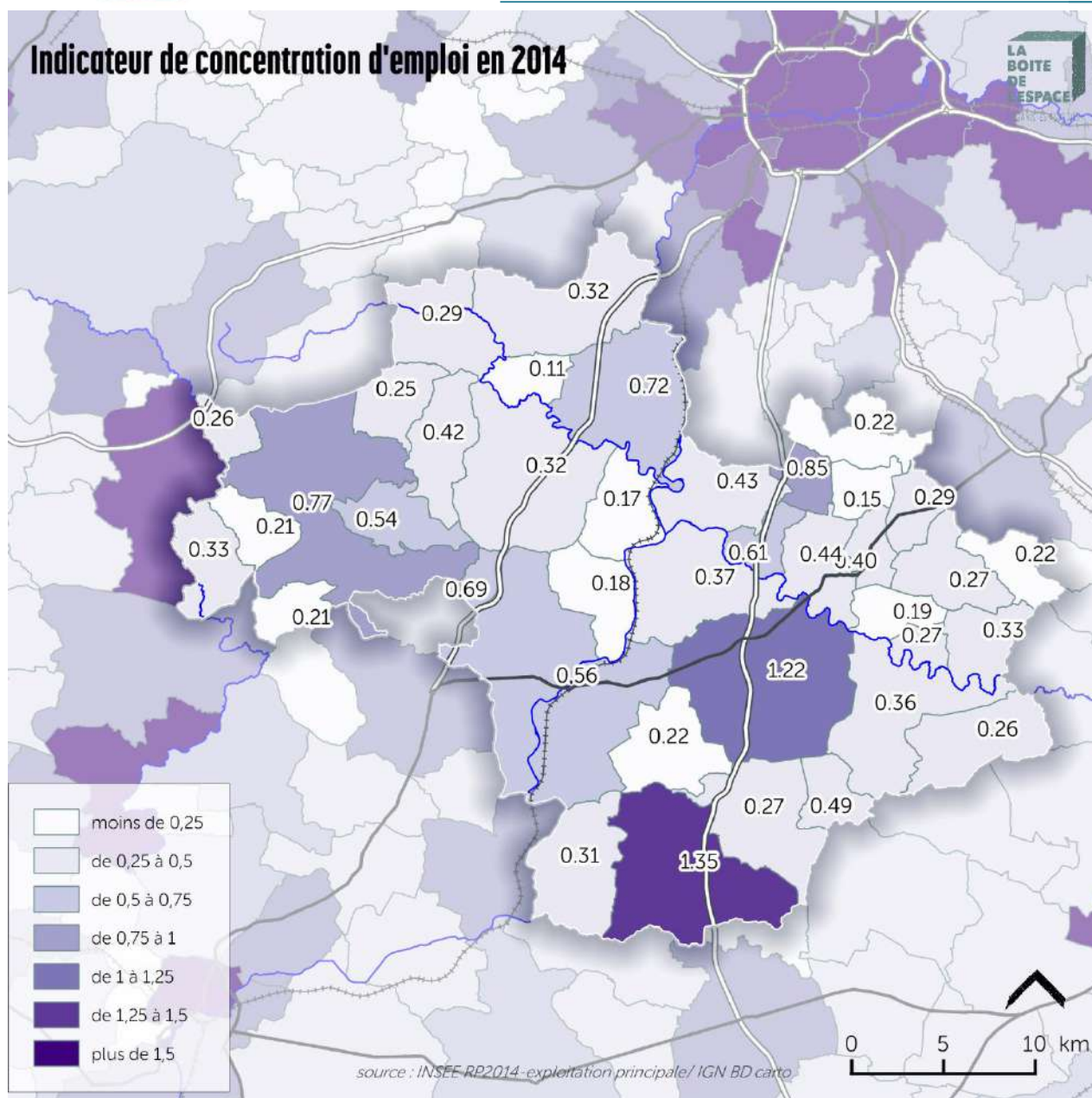
Toutefois, ce taux de croissance de l'emploi de 3,1% est à mettre en rapport avec la croissance de la population bien plus forte sur la même période puisqu'elle a été de 7,8% entre 2009 et 2014.

	Nombre d'emplois au LT en 2009	Nombre d'emplois au LT en 2014	Evolution du nombre d'emplois entre 2009 et 2014	Variation de l'emploi entre 2009 et 2014
Pays des Vallons de Vilaine	17 421	17 964	543	3,1%
Ille-et-Vilaine	436 025	447 165	11 140	2,6%
Bretagne	1 296 079	1 299 766	3 687	0,3%

Source INSEE RP 2014



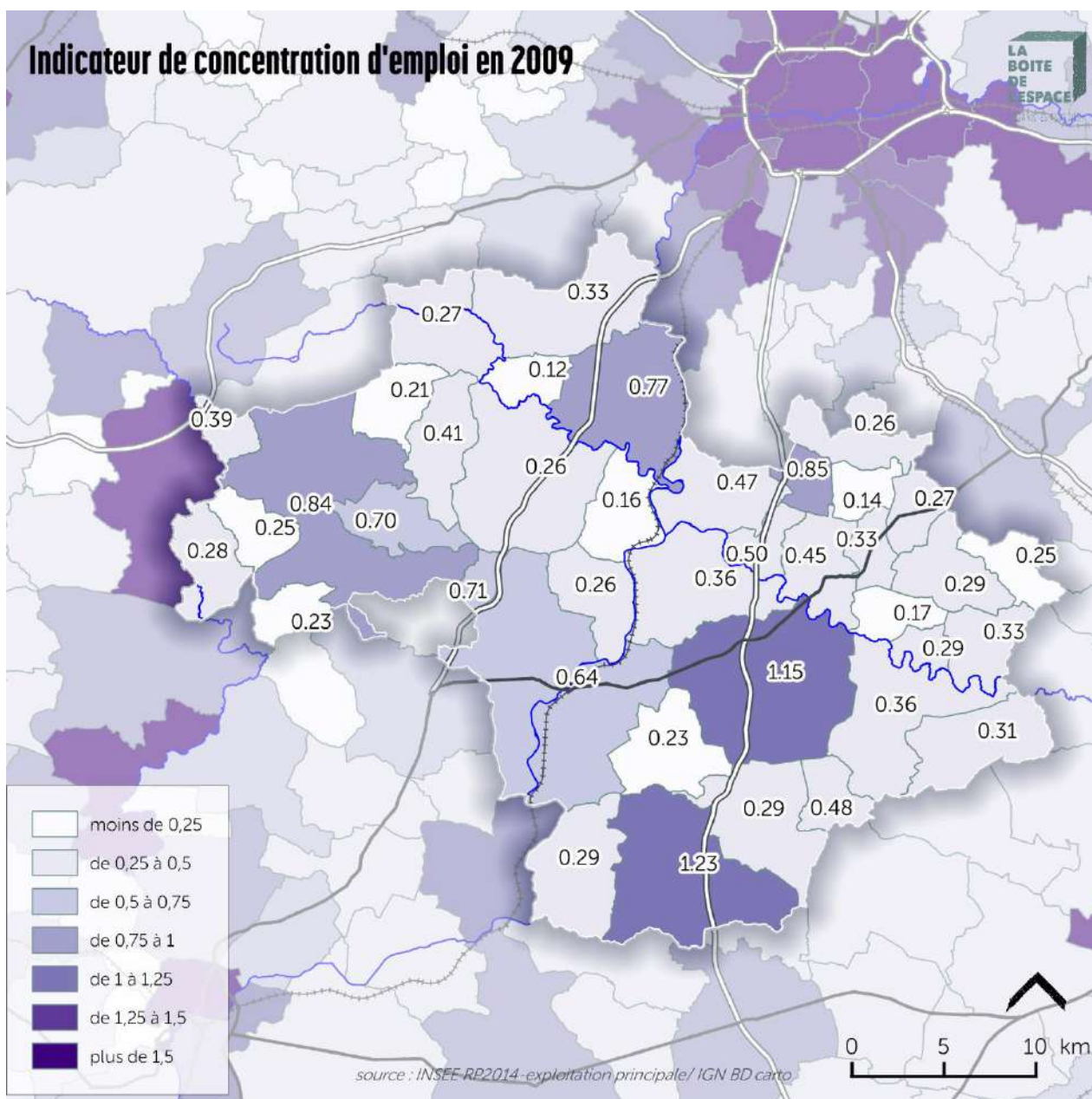
Au sein du Pays, l'évolution de l'emploi est contrastée, même si les communes situées au nord du territoire et le long de l'axe Rennes-Nantes semblent être celles qui connaissent les taux d'évolution les plus positifs. En nombre, ce sont dans les Communes de Guichen, Guignen, Bain-de-Bretagne et Grand-Fougeray que les évolutions sont les plus fortes (+600 emplois dans ces 4 communes). Dans le même temps Val d'Anast et Guipry-Messac perdaient des emplois (respectivement -47 et -110 emplois).



L'indicateur de concentration d'emploi est défini par le rapport entre le nombre d'emplois dans un territoire et le nombre d'actifs occupés. A l'échelle du Pays des Vallons de Vilaine, il est de 54,3% en 2014, un taux représentatif d'un territoire globalement périurbain, dont une partie importante de la population travaille à l'extérieur. Au sein du Pays, certaines communes sont tout de même des pôles d'emploi importants. Guichen et Crevin, malgré l'importance du nombre d'emplois, sont à la fois des pôles d'emploi et des communes aux caractéristiques périurbaines sous influence rennaise et n'atteignent pas une concentration de 1. Ainsi, seules les communes de Bain-de-Bretagne et Grand-Fougeray ont un nombre d'emplois supérieur au nombre d'actifs occupés.

Entre 2009 et 2014, l'indicateur de concentration d'emploi en 2009 a légèrement diminué, sous l'effet d'une croissance de population proportionnellement plus forte que la croissance de l'emploi. Au sein du pays, les concentrations d'emploi sont globalement les mêmes entre 2009 et 2014.

	Nombre d'emplois au LT	Actifs ayant un emploi	Indicateur de concentration d'emploi
2009	16 558	29 925	55,3%
2014	17 964	33 090	54,3%



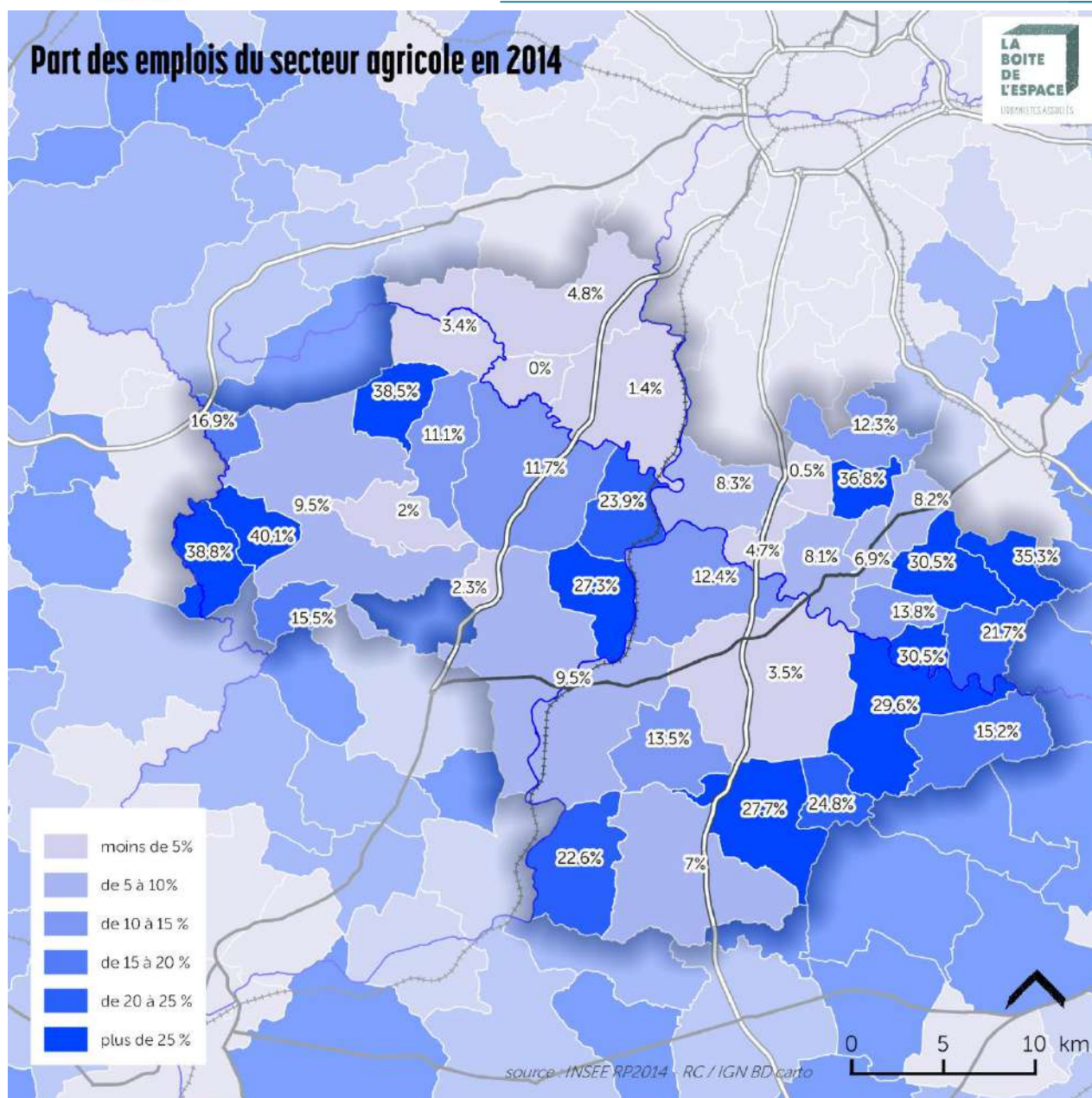
Structure de l'emploi :

	Agriculture		Industrie		Construction		Commerce, transports, services		Administration publique, santé, enseignement	
	Nb d'emplois	part en %	Nb d'emplois	part en %	Nb d'emplois	part en %	Nb d'emplois	part en %	Nb d'emplois	part en %
Pays des Vallons de Vilaine	1 372	7,6%	2 649	14,6%	1 983	10,9%	6 720	37,1%	5 403	29,8%
Ille-et-Vilaine	14 952	3,3%	59 529	13,3%	30 538	6,8%	202 729	45,3%	139 418	31,2%
Bretagne	62 041	4,8%	17 9538	13,8%	91 791	7,1%	536 210	41,3%	428 339	33,0%

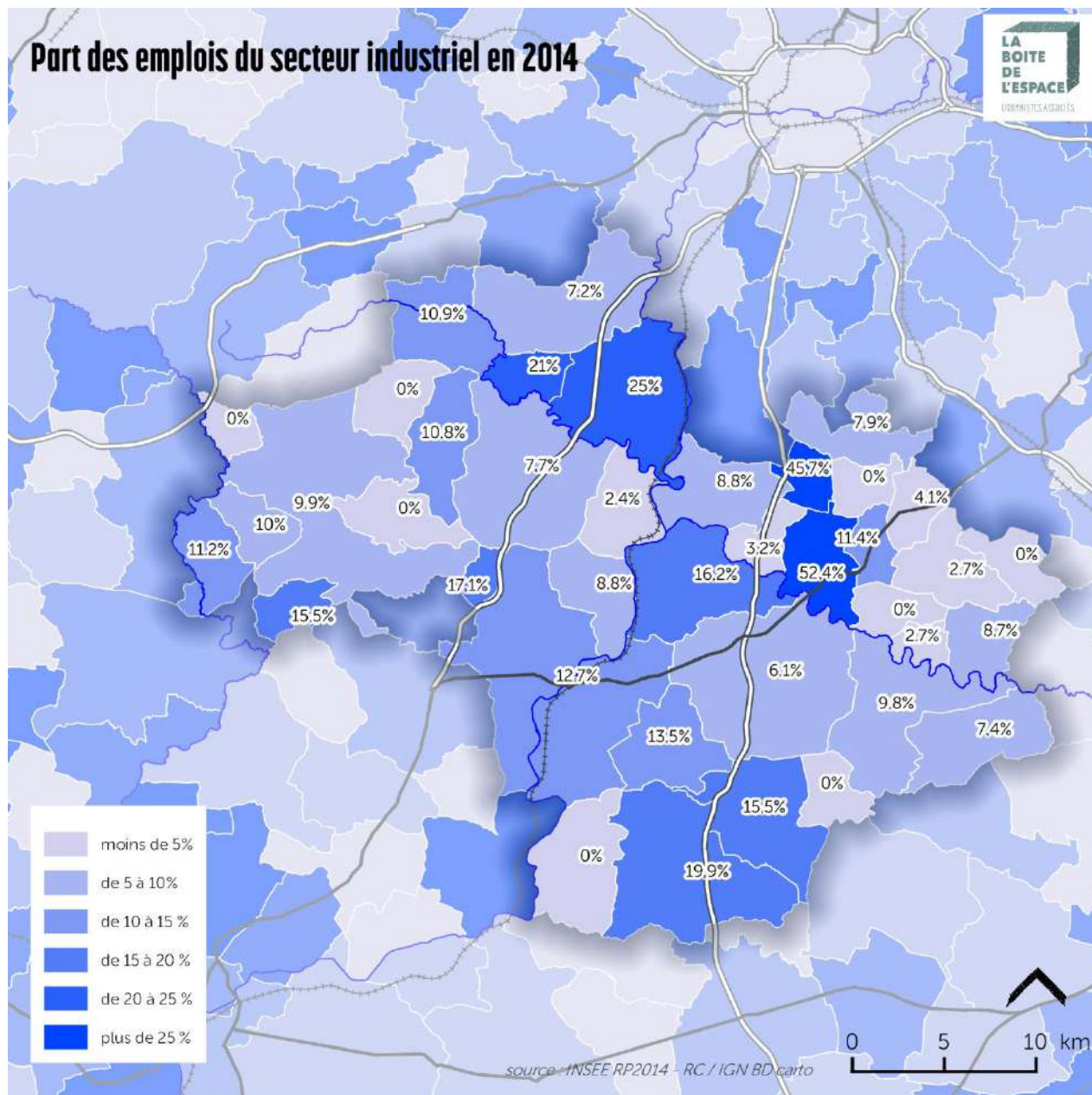
Source INSEE RP 2014 – exploitation complémentaire

La répartition des emplois par secteur d'activités révèle certaines caractéristiques de l'économie :

- La part de l'agriculture est encore importante (7,6%), en comparaison avec le reste la région.
- L'industrie et la construction occupent également une place assez importante. Ces taux sont plus élevés que les moyennes départementale et régionale.
- En ce qui concerne le tertiaire, le secteur représente près de deux tiers des emplois sur le Pays. C'est près de 10 points de moins qu'en l'Ille-et-Vilaine, mais ce secteur se développe sur le territoire.

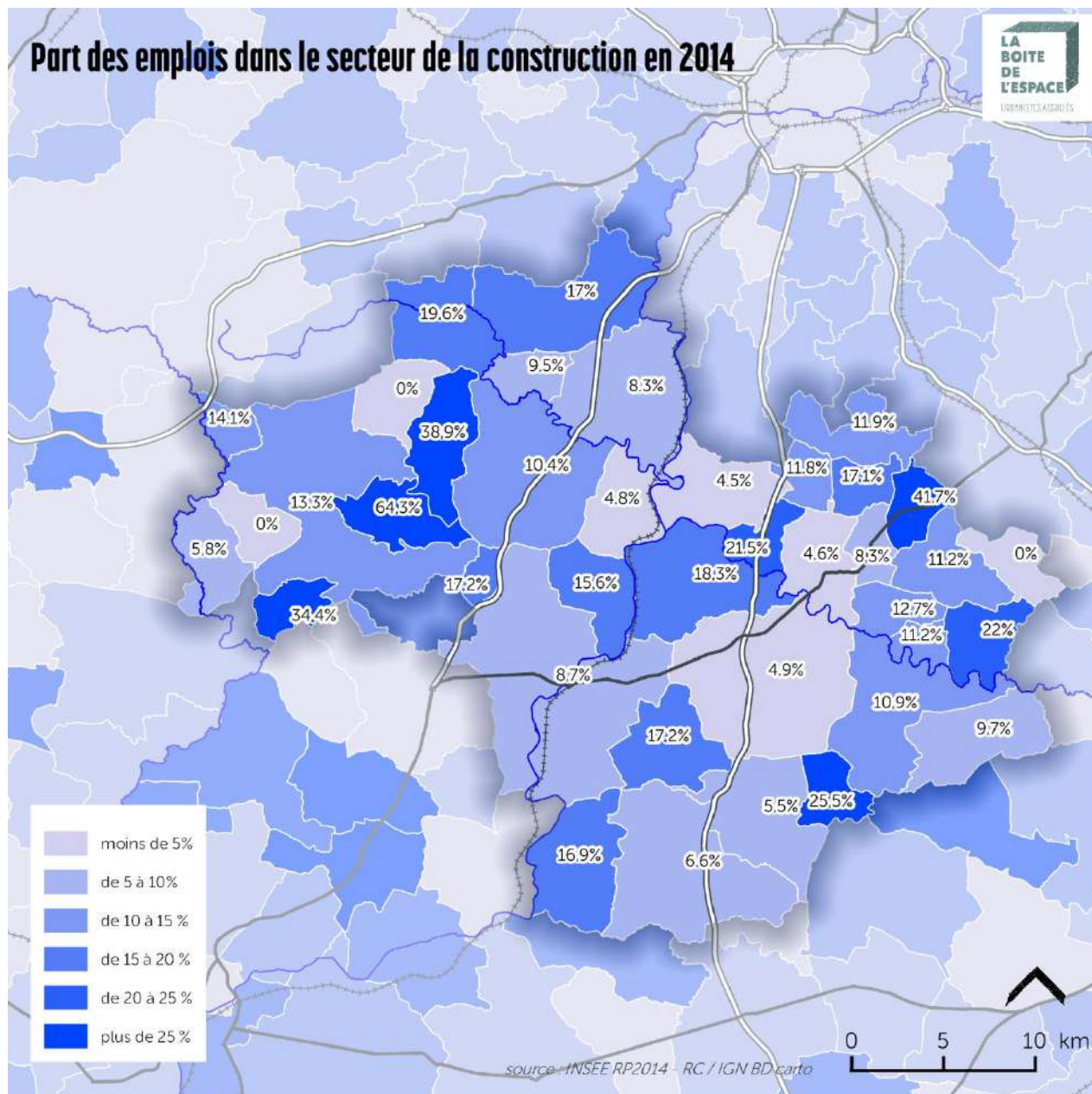


L'ensemble du pays possède près de 1 400 emplois dans l'agriculture. Les communes qui ont généralement peu d'emplois possèdent proportionnellement un secteur agricole encore fort. Pour les parties les plus rurales du Pays, les plus éloignées des pôles et des voies de déplacements, la part des emplois dans l'agriculture atteint ainsi les 25 à 35%. Cela témoigne de l'attache encore caractéristique au milieu agricole sur une partie du territoire.

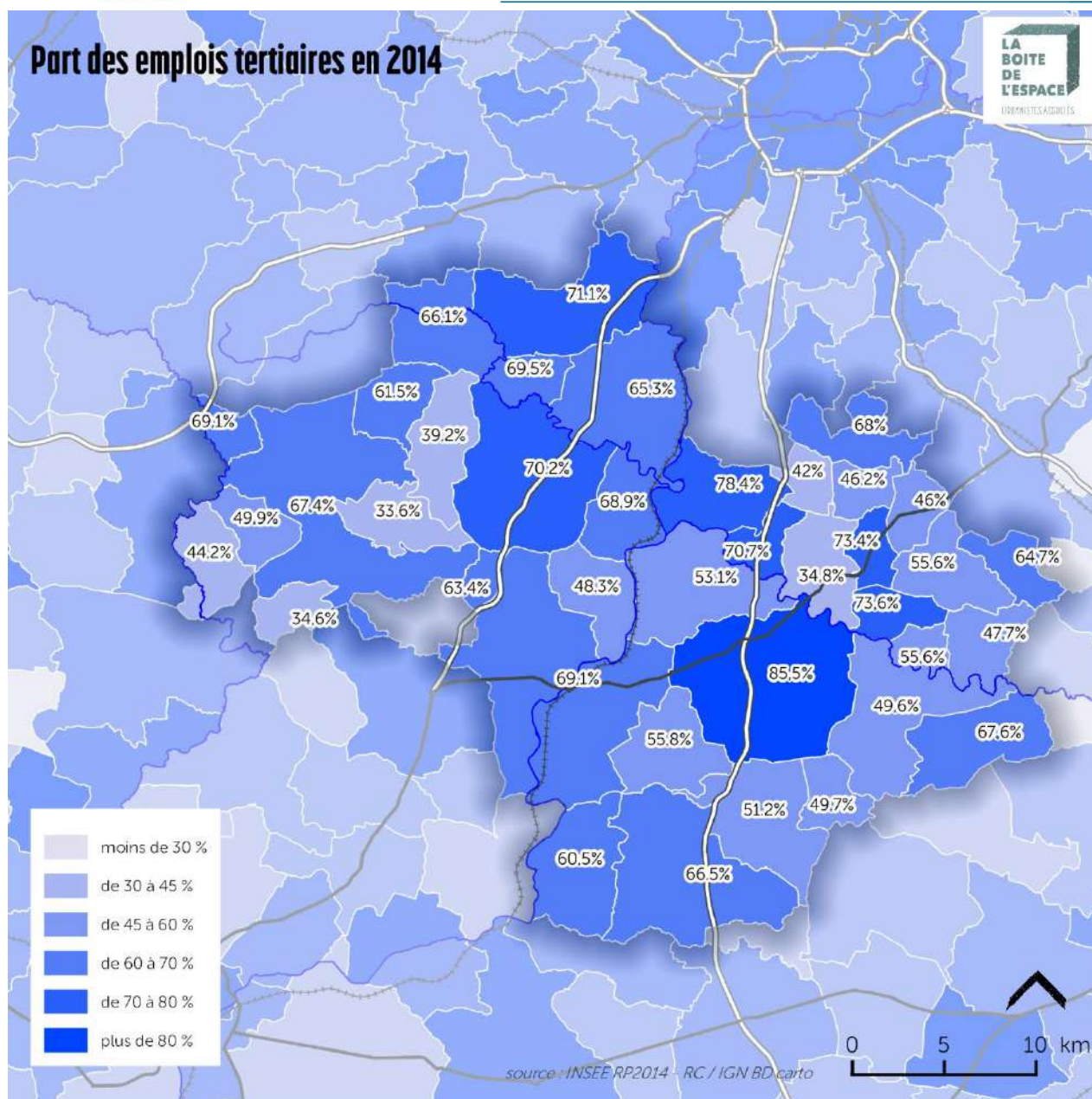


Globalement l'industrie est moyennement présente sur le territoire et de manière aléatoire. Il existe de grosses entreprises génératrices d'emplois. Certaines communes possèdent une part importante d'emplois dans le secteur de l'industrie, notamment du fait de la présence d'une zone industrielle, et elles sont situées en proximité directe des voies de transit.

Les communes plus rurales accueillent peu d'entreprises industrielles. On retrouve dans quelques communes de grosses entreprises isolées historiquement implantées en milieu rural.



La construction est le secteur spécifique du territoire, notamment pour les communes les plus rurales. L'habitat s'est largement développé sur l'ensemble du Pays des Vallons de Vilaine et a généré un rythme de constructions assez soutenue. Ce secteur s'est développé localement et attient un taux de 11% de l'emploi total. Certaines communes présentent des taux largement supérieurs.



Le secteur du tertiaire se développe sur le territoire. Il avance progressivement et suit la tendance nationale, notamment pour dans les grandes aires urbaines à forte croissance démographique. Dans l'ensemble, c'est le secteur d'activité dominant, en particulier dans les pôles urbains, où la concentration de services et de commerces est généralement plus importante (Bain-de-Bretagne, Guipry-Messac, Val d'Anast).

La tendance à la tertiairisation de l'emploi est en progression sur le Pays des Vallons de Vilaine mais moins accentué que sur l'ensemble du département, avec une part qui est inférieure aux taux observés à l'échelle du département et de la région.

3) Travail et mobilité

Lieu de travail des actifs :

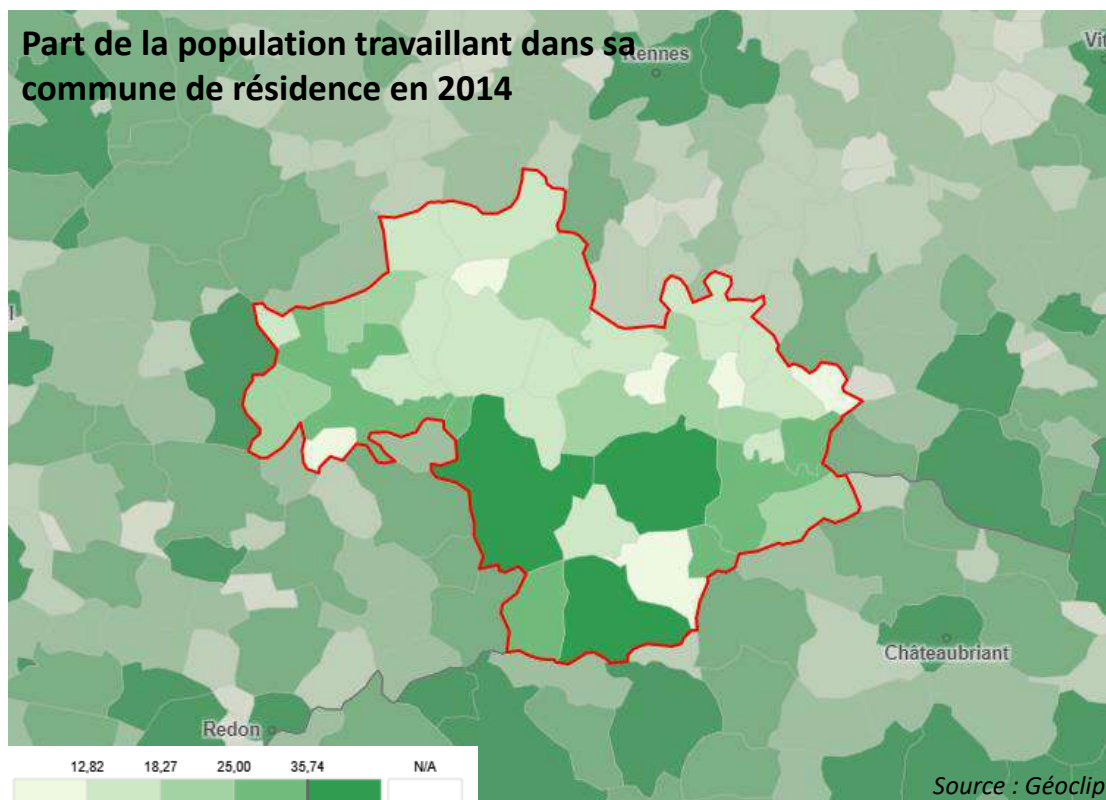
		Même commune de résidence	Autre commune de résidence	Dont				Ensemble des actifs occupés de 15 ans ou plus
				Même département	Même région	Autre région, en métropole	Autre région, hors métropole	
2009	Nombre	6 814	24 528	22 588	760	1 162	18	31 342
	Pourcentage	22%	78%	72%	2%	4%	0%	100%
2014	Nombre	7 093	25 987	23 620	914	1 428	25	33 080
	Pourcentage	21%	79%	71%	3%	4%	0%	100%

Source INSEE RP 2014

La plupart des actifs occupés sur le territoire travaillent sur une autre commune que celle où ils résident. Seulement un peu plus de 21% ont un emploi sur leur commune de résidence. Les autres travaillent principalement sur le reste du département et notamment sur la métropole rennaise. Cela génère des migrations pendulaires. Ces déplacements domicile-travail sont donc assez importants sur le territoire car près de 80% des actifs doivent se déplacer hors de leur commune afin de rejoindre leur lieu d'emploi.

Etudié à l'échelle communale, se dessine une géographie de la couronne rennaise, où la part de la population active travaillant dans sa commune de résidence est faible dans le nord du territoire et plus élevée dans le sud et notamment dans les polarités de Bain-de-Bretagne, Guipry-Messac et Grand-Fougeray qui sont moins sous l'influence du pôle d'emploi de la métropole rennaise.

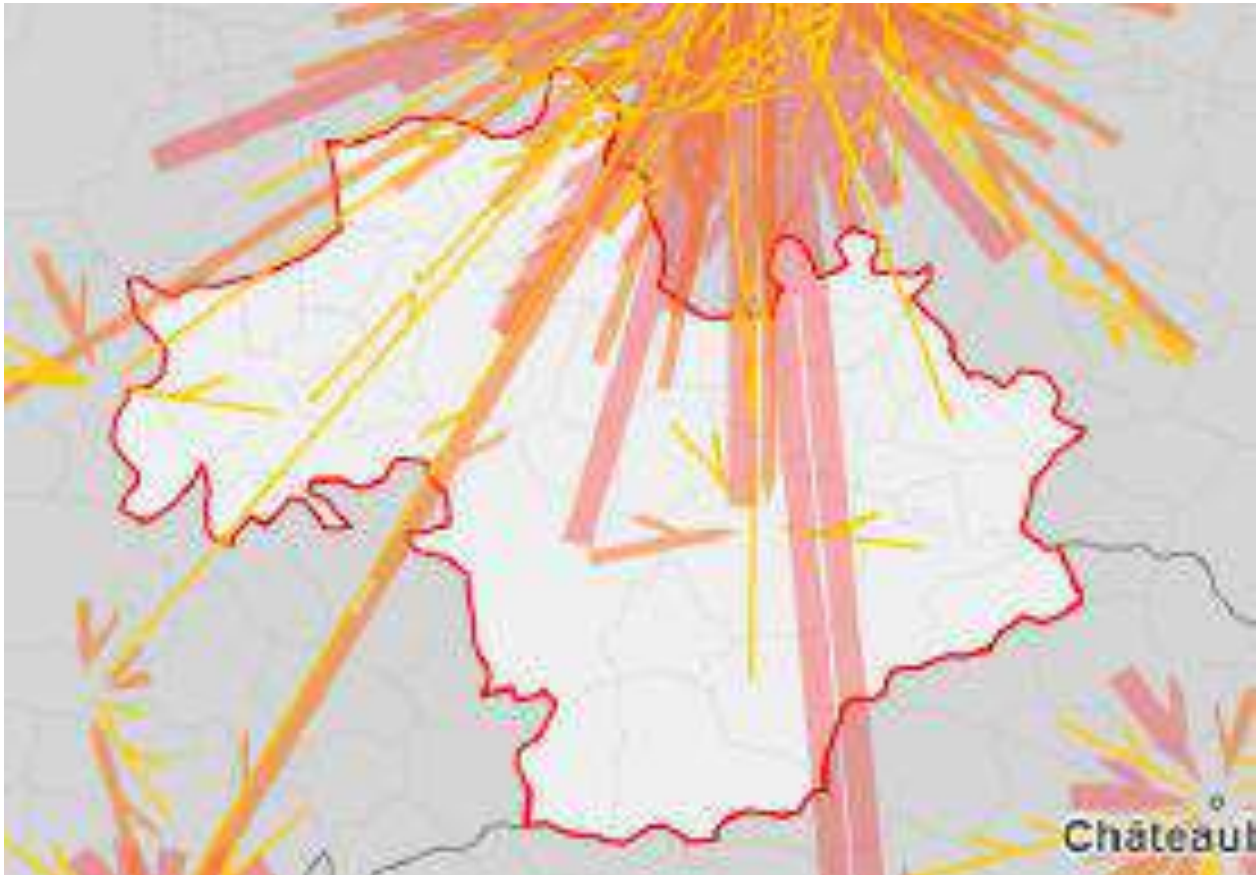
Part de la population travaillant dans sa commune de résidence en 2014



Les communes les plus au Nord connaissent une concentration d'emploi faible. Une grande majorité de leur population active doit se déplacer afin d'aller au travail.

Migrations domicile-travail :

Une analyse plus précise du lieu de travail des actifs permet d'identifier la réelle destination liée à l'emploi. L'important est de mettre en avant le nombre de déplacements, la localisation et le temps. Des flux majeurs peuvent être mis en avant et ensuite cadrés.



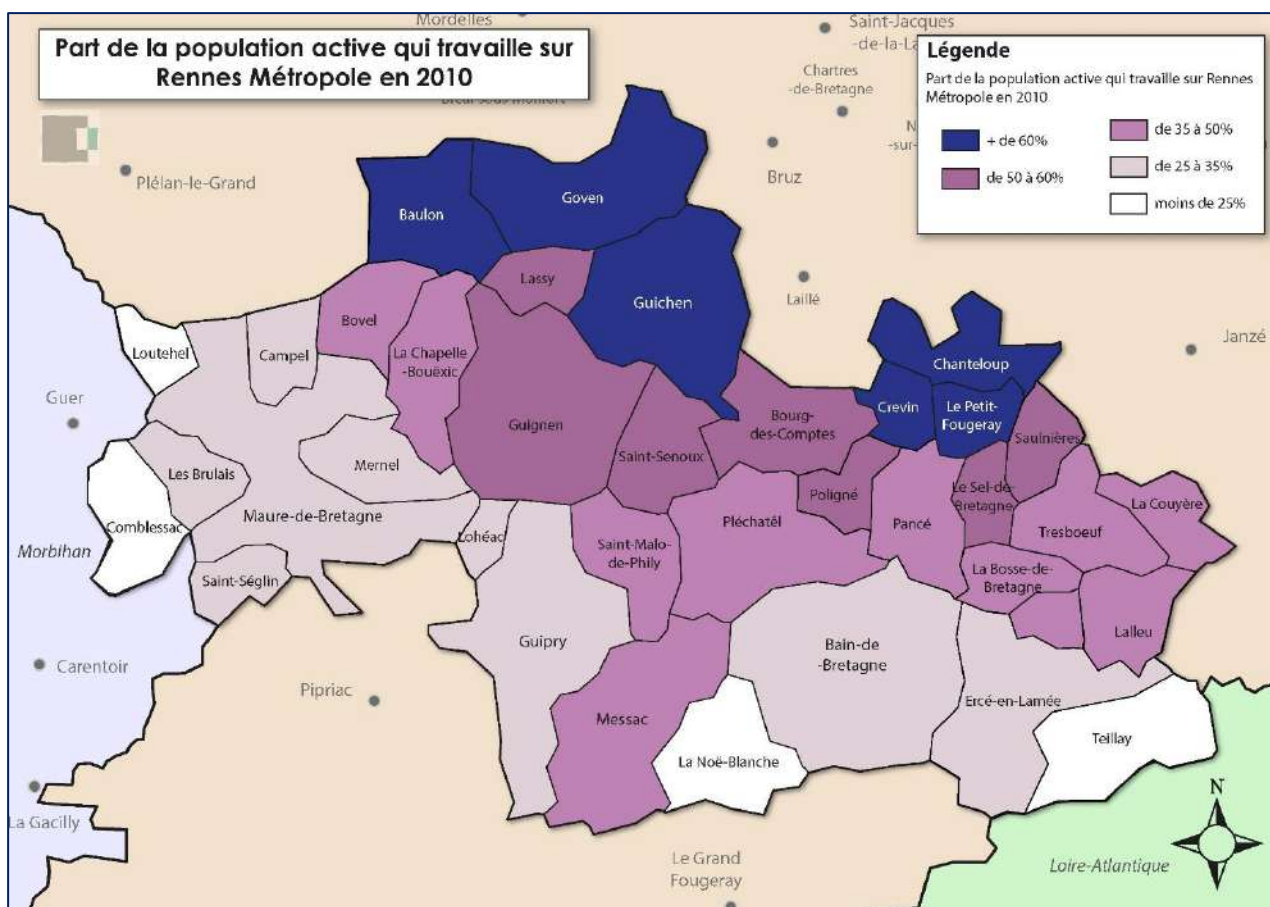
La plupart des déplacements principaux domicile-travail sont à destination des communes de Rennes métropole. Quelques flux internes existent mais ne sont pas majeurs. Les pôles d'emplois du Pays demeurent tout de même attractifs. Des flux internes sont enregistrés. Un actif ne travaillant pas sur sa commune de résidence peut avoir un emploi sur une commune voisine ou sur une commune du Pays des Vallons de Vilaine.

Il existe comme un lissage proportionnel à l'éloignement de Rennes et à la facilité de desserte sur la commune. Une commune mieux desservie va attirer plus facilement des actifs travaillant sur Rennes Métropole et les calculs des habitants souhaitant s'installer sur une commune se font en temps de transport plutôt qu'en kilomètres.

Les données et cartes suivantes sont issues du diagnostic du SCoT du pays des vallons de Vilaine approuvé en 2017. L'analyse ne reprend donc pas les 4 nouvelles communes du nouveau périmètre, mais ces données sont tout de même intéressantes pour comprendre les dynamiques en place à l'échelle sur le Pays, d'autant que les distinctions nord-sud y apparaissent de façon particulièrement nette.

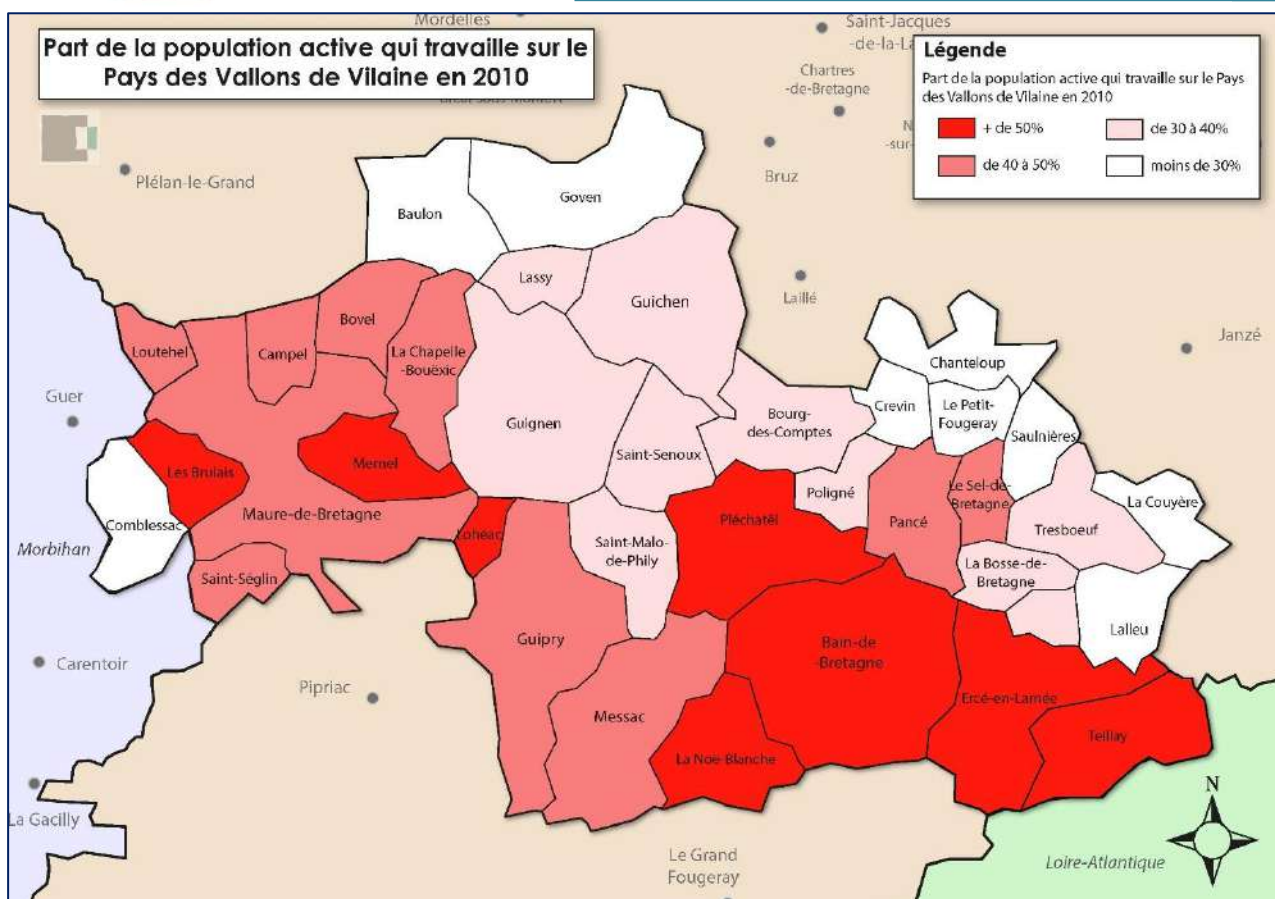
Près de 44% de la population active en 2010 travaillait sur Rennes métropole, dont un peu moins de la moitié (42%) sur la ville de Rennes, soit un actif sur cinq. Les communes résidentielles du Nord du Pays sont les plus attirées vers la métropole.

Le Pays des Vallons de Vilaine (ancien périmètre) attire 41% de sa population active. Les pôles de Bain-de-Bretagne, Val d'Anast et Guipry-Messac sont encore attractifs dans la partie Sud du territoire, plus rurale.



Carte issue du diagnostic mobilités dans le cadre de la révision approuvé de 2017 (absence des 4 communes car donnée non disponible)

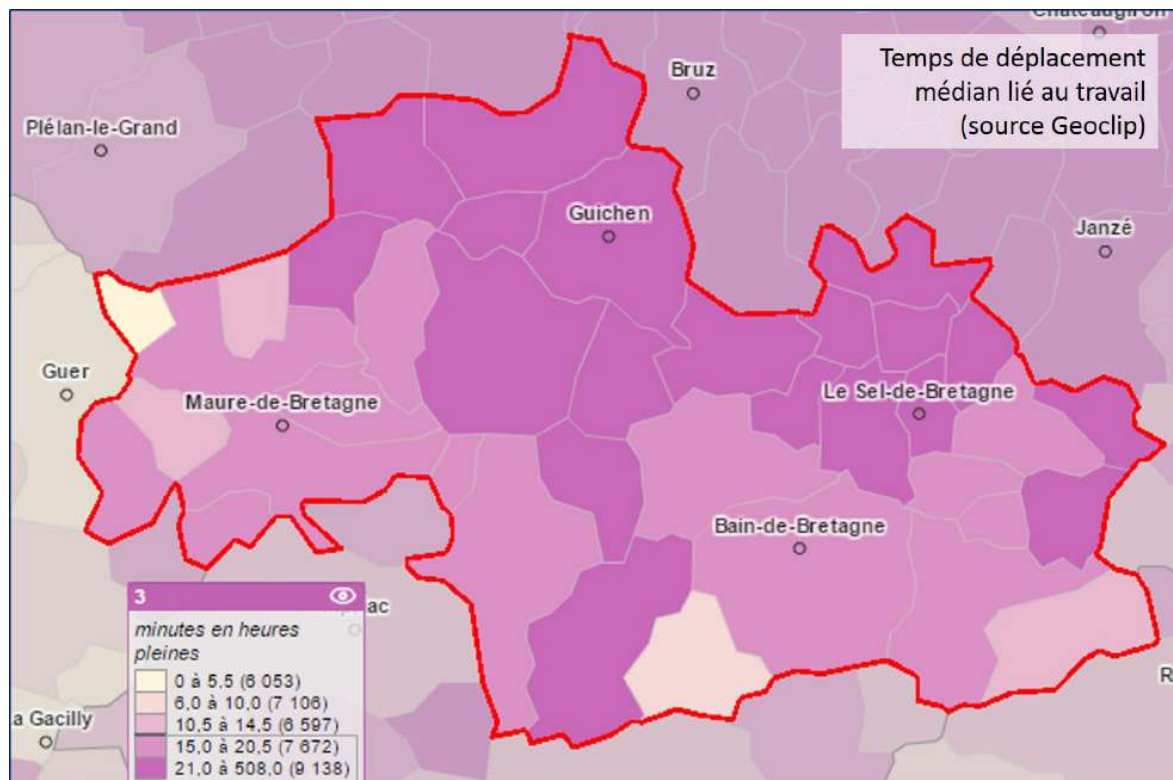
Les tendances se confirment sur les territoires plus ruraux mais aussi moins dépendant du rayonnement métropolitain et de son bassin d'emplois.



Carte issue du diagnostic mobilités dans le cadre de la révision approuvée de 2017 (absence des 4 communes car donnée non disponible)

Les zones plus rurales possèdent logiquement les part de populations qui travaillent à domicile ou sur une commune voisine.

Temps de déplacement :



Carte issue du diagnostic mobilités dans le cadre de la révision approuvée de 2017 (absence des 4 communes car donnée non disponible)

Le temps de déplacement médian est variable entre le nord et le sud du territoire et en fonction de la proximité ou non des voies de déplacements. Cette donnée est mesurée en fonction du temps moyen effectué par le déplacement du au travail.

Pour les communes ayant le plus grand nombre d’actifs travaillant sur Rennes Métropole, le temps de déplacement est plus élevé et atteint en moyenne une durée entre 20 et 30 minutes (en heure pleine). L’influence de la métropole rennaise apparaît ici nettement. La durée du déplacement est bien entendu liée à la distance entre domicile et travail. Les pôles d’emplois du Pays ont une durée moyenne de temps de déplacement plus faible (cela varie entre 10 et 15 minutes). Les communes plus rurales et notamment à proximité d’un pôle principal ou secondaire connaissent une durée moyenne faible.

Moyens de transports :

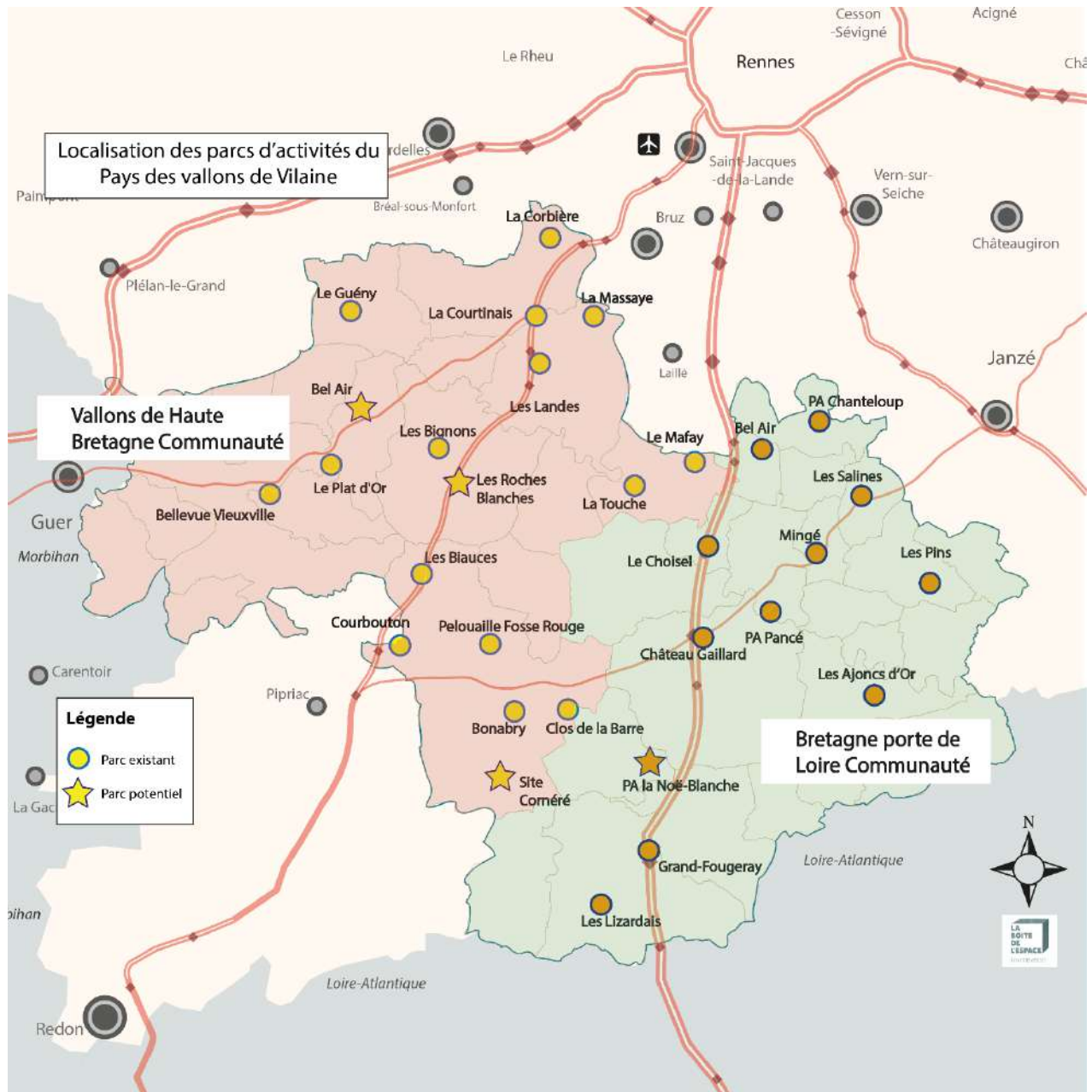
	Au moins un parking	Pas de voiture	Une voiture	Deux voitures ou plus	Ensemble des ménages
2014	23 643	26 721	11 158	15 562	28 961
	82%	8%	39%	54%	100%

Source INSEE RP 2014

Les ménages sont très majoritairement équipés d’une voiture, puisque seuls 8% des ménages n’ont pas de véhicule. La part des ménages ayant deux voitures ou plus s’élève même à 54%. Le budget consacré aux véhicules, entretiens et carburants est donc important pour une majorité des ménages du Pays.

4) Zones d'activités

Localisation des zones d'activités



La carte de localisation des zones d'activités témoigne de leur situation en fonction de la desserte routière, notamment aux abords de la RN 137 et de la D177. Ces deux axes sont orientés vers Rennes Métropole et son carrefour routier. Quelques zones sont présentes sur des voies d'intérêt départemental ou plus local. Entre Val d'Anast-Mernel et la Chapelle-Bouëxic par exemple, il existe deux secteurs d'activités artisanales et industrielles. Sur la D777, entre Guipry-Messac et Bain-de-Bretagne, des activités ont pu également s'implanter.

Les zones d'activités sont gérées par les deux Communautés de Communes du Pays. Les pôles d'emplois les plus importants possèdent les plus grands parcs d'activités comme à Bain-de-Bretagne et Guichen. Les parcs les plus récents se sont développés sur la RN 137, à Crevin et Poligné notamment.

Vallons de Haute-Bretagne :

Vallons de Haute-Bretagne Communauté assure la gestion de 15 parcs d'activités qui accueillent environ 170 entreprises. Certains de ces parcs possèdent le Label Qualiparc (Bellevue à Maure de Bretagne, Le Clos de la Barre à Messac, La Courtaçais à Guichen, Courbouton à Guipry).

Huit de ces parcs sont remplis et sept autres possèdent encore des capacités pour accueillir des entreprises, principalement à vocation industrielle ou artisanale. Les parcelles disponibles sont de taille très variable : de 600 m² à de plus d'1 ha. Des regroupements de parcelles, ainsi que des découpes à la demande sont également disponibles dans certains parcs permettant d'adapter l'offre foncière aux besoins des entreprises souhaitant s'installer ou se développer sur cette partie du territoire des Vallons de Vilaine.



Parc d'activités du Clos de la Barre à Guipry-Messac (source : VHBC)



Vue aérienne du Parc d'activités du Maffay à Bourg-des-Comptes (source : VHBC)

Nom du parc	Commune	Surface du parc		Réserve foncière (ha)	Type de parc
		Surface totale (ha)	dont foncier disponible ou extension (ha)		
Les Landes - La Courtinais	Guichen	48	3	24	Parc structurant
Le Mafay	Bourg-des-Comptes	27	0	35	Parc structurant
La Corbière	Goven	16.6	0	7	Parc structurant
Courbouton	Guipry-Messac (Lieuron)	28.6	6.6	8.3	Parc structurant
Bellevue-Vieuxville	Maure-de-Bretagne / Mernel	20	5.5	3.5	Parc d'équilibre
Pelouaille-Fosse Rouge	Guipry-Messac	22	0	0	Parc d'équilibre
Bonabry	Guipry-Messac	9	0	0	Parc d'équilibre
<i>Bel Air</i>	<i>La Chapelle-Bouëxic</i>	-	-	5.7	<i>Parc potentiel</i>
La Massaye	Guichen	0	0	6	Parc d'équilibre
Le Plat d'Or	La Chapelle-Bouëxic	2.6	0	0	Parc de proximité
Les Bignons	Guignen	7.6	2.2	5.5	Parc de proximité
La Courtinais	Guichen	5.4	1.9	0	Parc de proximité
Le Clos de la Barre	Messac	13	2.4	0	Parc de proximité
La Touche	Bourg-des-Comptes	4.3	5	0	Parc de proximité
Les Biauces	Lohéac	2.4	0	0	Parc de proximité
Le Guény	Baulon	1.8	1.8	1.2	Parc de proximité
<i>Les Roches Blanches</i>	<i>Guignen</i>	-	-	3	<i>Parc potentiel</i>
<i>Site Corméré</i>	<i>Guipry-Messac</i>	-	-	80	<i>Parc potentiel</i>
TOTAL VHBC		208.3	28.4	179.2	387.5

Bilan

18 sites :

- 13 parcs d'activités existants dont 6 en capacité d'accueillir des entreprises
- 2 parcs en création (La Massaye et le Guény)
- 3 parcs potentiels

387.5 hectares

- 208.3 ha existants dont 28.4 ha disponibles actuellement
- 7.8 ha en création (la Massaye à Guichen et le Guény à Baulon)
- 90.5 ha de réserves foncières
- 88,7 ha de parcs potentiels

Bretagne porte de Loire Communauté

La Communauté de communes Bretagne Porte de Loire Communauté accueille 11 parcs d'activités (tels qu'identifiés dans les SCoT du Pays de Vallons de Vilaine et le SCoT du Pays de Redon). Les plus importants de ces parcs sont situés sur l'axe Rennes-Nantes : le Parc d'activités de Grand-Fougeray et le Parc de Château-Gaillard à Bain-de-Bretagne représentent en effet 75% des surfaces des parcs d'activités de ce territoire.



Vue aérienne du Parc d'activités de Grand-Fougeray – source : BPLC

Le territoire de l'intercommunalité a un rôle stratégique en matière d'industrie et de logistique. Les espaces à vocation dédiés se sont remplis rapidement ces dix dernières années. De plus, la zone de Château-Gaillard a vu une demande renforcée de structures commerciales importantes. La sphère présentielle a pris la place de la sphère productive. Celle-ci s'est retrouvé sur des sites en plein développement sur l'axe entre Rennes et Nantes, notamment au Mafay à Bourg-des-Comptes et Crevin et au Grand-Fougeray.

De nouveaux espaces devront être étudiés pour permettre au territoire de conserver une part d'emplois productifs et accueillir de nouvelles entreprises structurantes dans les milieux industriels, agro-alimentaire ou encore dans les transports et la logistique.



PA du Pays de Grand-Fougeray (Source BPLC)

Nom du parc	Commune	Surface du parc		Réserve foncière (ha)	Type de parc
		Surface totale (ha)	dont foncier disponible ou extension (ha)		
Parc de Château Gaillard*	Bain-de-Bretagne /Pléchéat	65.00	0	43	Parc structurant
Parc d'activité du Pays de Grand Fougeray	Grand-Fougeray	95.40	18.6	0	Parc structurant
Parc d'activité du Pays de Grand Fougeray 2	Grand-Fougeray	0.00	0	30	Parc structurant
Bel-Air/Ferchaud	Crevin	31.50	0	0	Parc d'équilibre
Mingé	Sel de Bretagne	1.70	0	0	Parc de proximité
Les Ajoncs d'or	Ercée-en-Lamée /Teillay	3.00	0	3	Parc de proximité
Les Salines	Les Saulnières	3.00	1.3	5	Parc de proximité
PA de Pancé	Pancé	2.60	0	2	Parc de proximité
PA Chanteloup	Chanteloup	0.00	0	2	Parc de proximité
Les Pins	Tresboeuf	2.00	2	0	Parc de proximité
Le Choisel	Poligné	2.80	0	0	Parc de proximité
PA La Lizardais	Grand-Fougeray	7.00	2.2	2	Parc de proximité
PA Sainte-Anne sur Vilaine	Sainte-Anne sur Vilaine	1.30	1.3	0	Parc de proximité
PA de Saint-Sulpice des Landes	Sainte-Sulpice des Landes	1.70	1.4	0	Parc de proximité
PA la Noë-Blanche	La Noë-Blanche	-	-	3	Parc potentiel
TOTAL BPLC		217.00	26.80	90.00	307.00

Bilan :
15 sites :

- 12 parcs d'activités existants dont 6 en capacité d'accueillir des entreprises
- 2 parcs en création (PA Gd Fougeray et PA de Chanteloup)
- 1 parc potentiel

307 hectares existants

- 217 ha existants dont 26,8 ha disponibles actuellement
- 32 ha en création (PA du Gd Fougeray II et PA de Chanteloup)
- 55 ha de réserves foncières
- 3 ha de parcs potentiels

5) Conclusion de l'analyse économique

Economie - Ce qu'il faut retenir

Atouts et opportunités	Faiblesses et menaces
-Une population active importante et un faible taux de chômage -Des axes dynamiques et attractifs -Bain-de-Bretagne et Grand-Fougeray sont des pôles attractifs avec plus d'un emploi pour un actif -Secteur tertiaire de plus en plus dominant -Des parcs d'activités dispersés sur l'ensemble du territoire et assez bien remplis	-Une disparité Nord/Sud forte avec une population active et plus aisée sur la partie plus proche de Rennes, mais aussi plus dépendante à l'emploi - Une faible concentration d'emplois à l'échelle de l'ensemble du Pays : 53%, signe d'une dépendance aux territoires voisins et particulièrement la métropole rennaise - Des migrations pendulaires importantes

Bilan :

Le Pays des Vallons de Vilaine possède une forte population active et un taux de chômage assez faible en comparaison avec d'autres secteurs géographiques. Sa population dynamique est influencée par le bassin d'emplois rennais. Se pose alors la question de la dépendance. Le cadre de vie et le prix attractif du foncier ont attiré des jeunes couples d'actifs qui ne pouvaient pas devenir propriétaires sur la métropole rennaise. Ce phénomène a amplifié la périurbanisation du Pays et engendre aujourd'hui des migrations pendulaires importantes.

Des pôles d'emplois sont encore attractifs sur le territoire, notamment Bain-de-Bretagne et Grand-Fougeray, seules communes avec plus d'un emploi pour un actif et qui conservent un rayonnement sur les communes les plus rurales à proximité. Les disparités Nord-Sud sont très nettes en ce qui concerne le lieu de travail, le temps de déplacements ou encore les secteurs d'emplois locaux. La distinction entre un sud rural et un Nord de plus en plus urbain mais dépendant s'accroît. De plus, un couloir le long de la ligne de chemin de fer et situé entre les deux axes routiers principaux connaît une dynamique partagée.

Enjeux

Le territoire n'est pas économiquement viable. Il n'y a trop peu d'emplois pour la population totale et la vulnérabilité due au coût du déplacement domicile-travail est l'une des plus frappantes en France. Des pôles d'emplois plus locaux, de type rural dynamique, peuvent améliorer la viabilité économique du Pays, notamment par la réelle affirmation de polarités d'intérêt départemental voire régional. Le secteur de l'agriculture et de l'industrie ne sont pas très développés et ne permettent pas d'avoir des emplois locaux, tout comme le tourisme ou l'énergie.

Les conséquences de l'arrivée massive d'une population active sur le territoire ont engendré une urbanisation non maîtrisée, un étalement urbain sans conséquence. Les habitants vivent aujourd'hui dans une mobilité subie et cela se répercute sur le commerce, l'environnement, le cadre de vie, le paysage ou encore l'habitat. Les bourgs ruraux et les commerces de proximité perdent leur attractivité du fait de la dépendance à l'utilisation de la voiture. Le modèle de développement a changé rapidement et amène à anticiper des conséquences négatives qui peuvent s'amplifier davantage.

Liste d'enjeux

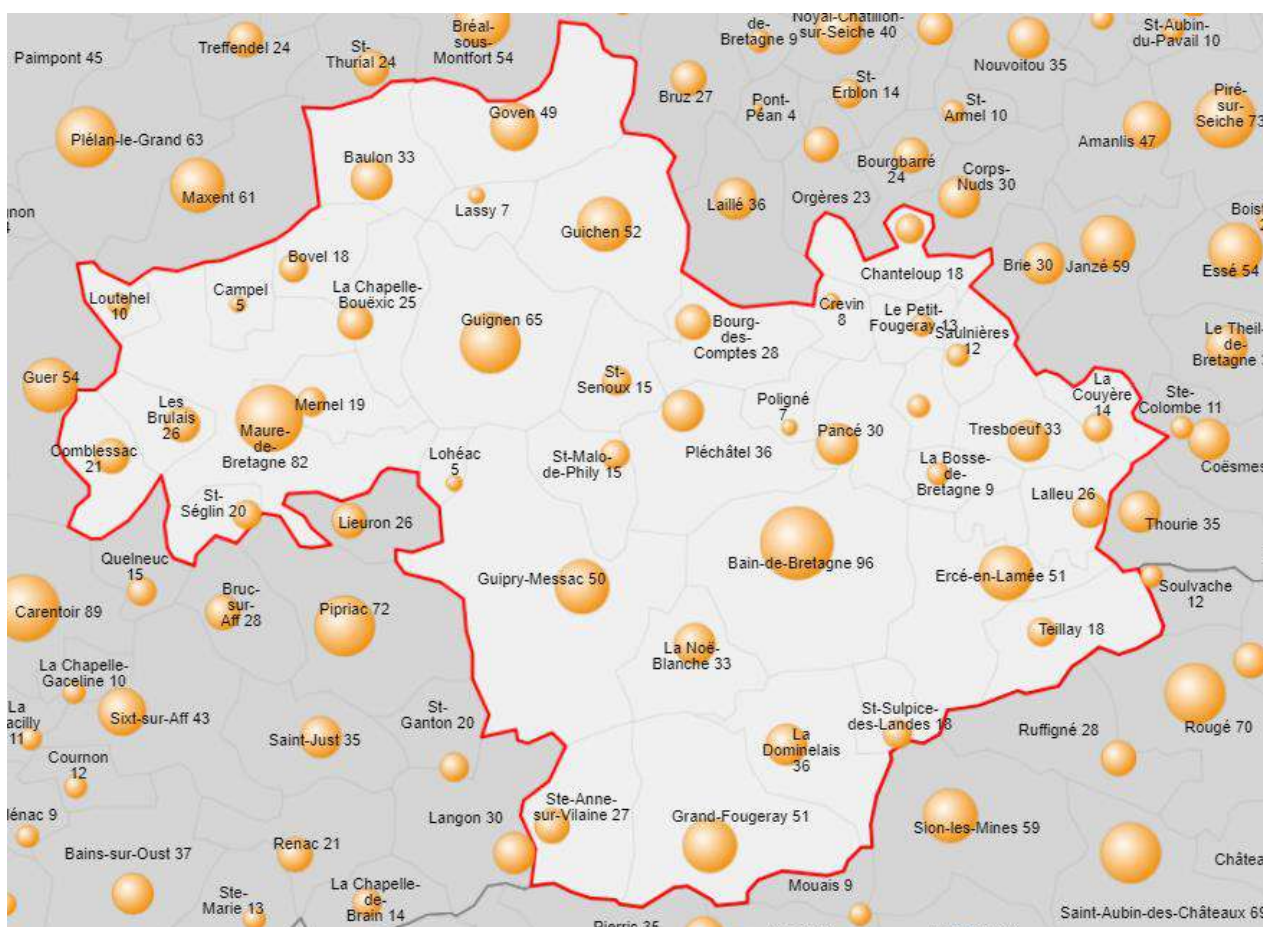
- Permettre l'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire
- Renforcer les polarités afin d'affirmer des bassins d'emplois de niveau départemental voire régional
- Conserver une population active forte et un taux de chômage assez bas
- Développer les secteurs de l'industrie et de la construction sur le territoire
- Relocaliser l'emploi sur le territoire afin de limiter les migrations pendulaires
- Diminuer les migrations pendulaires, notamment vers Rennes Métropole

II.5 Diagnostic agricole

1) Exploitations et unités de travail

Le nombre d'exploitations a fortement baissé depuis les années 80. Il reste un peu plus de 1094 exploitations en 2010 sur le territoire des Vallons de Vilaine, contre 1944 en 2000.

En termes d'unité de travail annuel, cela suit les tendances d'évolution du nombre d'exploitations. Le nombre d'emplois liés à l'agriculture a été divisé par deux en 20 ans. De 2 127 UTA équivalent temps plein en 2000, on est passé à 1492 UTA en 2010.



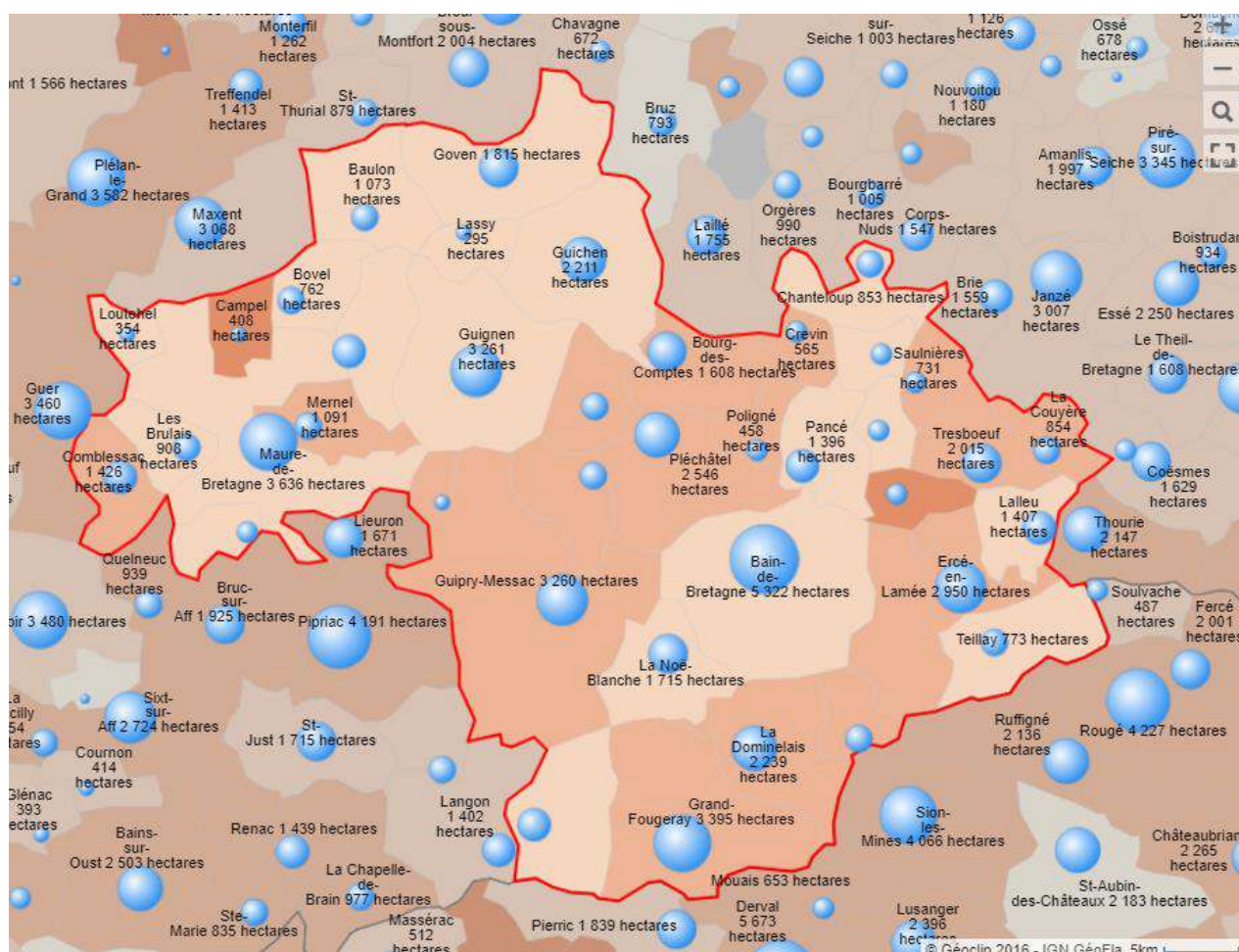
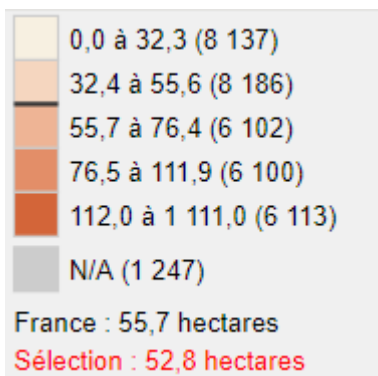
Carte des exploitations agricoles par commune en 2010 (Source : RGA)

2) Surface Agricole Utilisée

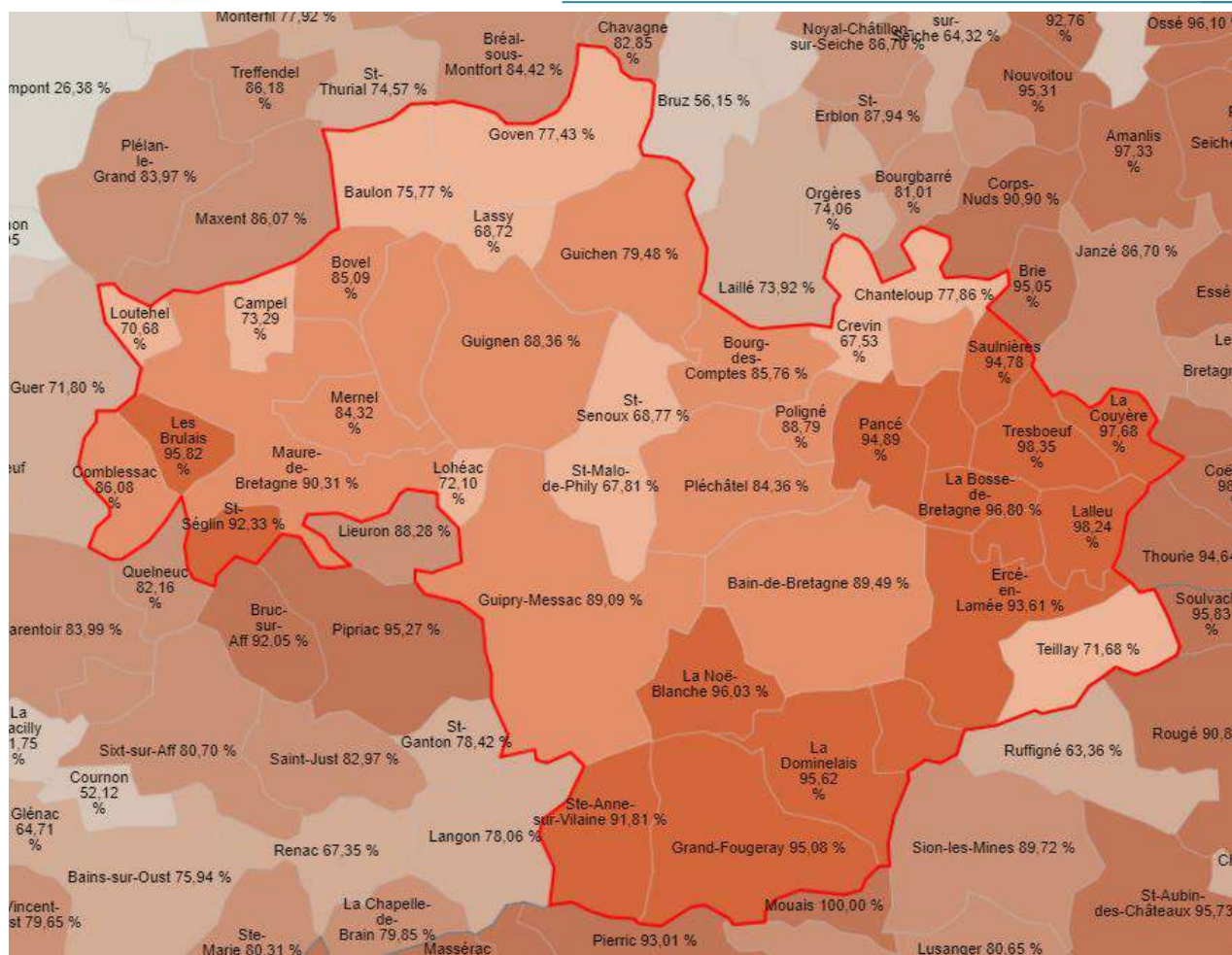
La SAU globale sur le territoire est en baisse. Elle est passée de 66 043 ha en 1988, à 61 682 ha en 2000 et à 57 717 ha en 2010. Une perte récente de 4000 ha de SAU au total entre 2000 et 2010. Cela ne veut pas forcément dire que ces espaces ont été artificialisés mais cette donnée témoigne de la tendance globale de la diminution de l'espace utilisé par l'agriculture.

La SAU totale peut varier rapidement sur un territoire en fonction de la classification des terres par les exploitants eux-mêmes et de leur localisation. Une parcelle sur une commune du Pays utilisée pour l'agriculture peut appartenir ou être cultivée par un exploitant ayant son siège sur une autre commune du Pays. L'ensemble de sa SAU peut être comptabilisée sur un autre territoire. Le chiffre de la SAU doit être analysé à bon escient, et non pas uniquement pointé comme une consommation foncière.

Malgré tout, cela représente un manque à gagner pour l'activité agricole, car ces espaces sont inutilisés. La multiplication des constructions neuves et les extensions ont empiétés sur des espaces agro-naturels et ont fait reculer l'activité agricole. La Surface agricole utilisée a notamment pu perdre beaucoup d'espace en milieu rural du au mitage et à l'étalement urbain dans les hameaux et villages.



SAU par commune et SAU moyenne par exploitation (Source : RGA)



Part des terres agricoles en 2012 (Source INSEE)

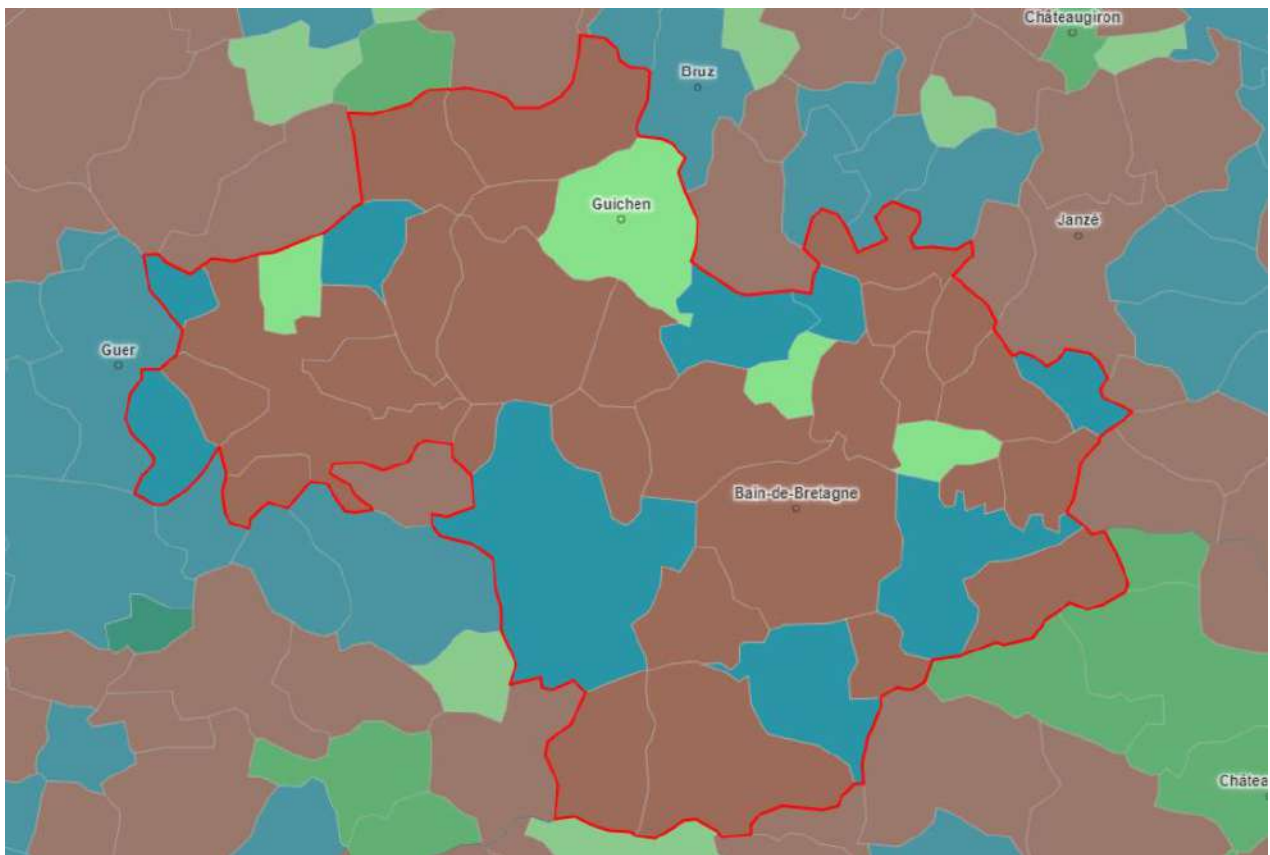
Les communes les plus au Sud du territoire possèdent les plus grandes parts de SAU, avec des taux de près de 90% sur certaines communes. A noter que les communes à l’Ouest du Pays ont des taux assez bas de SAU (qualité du sol, activité économique, forêt, plans d’eau...). La surface agricole utilisée ne diminue pas sur toutes les communes, elle augmente notamment sur certaines d’entre elles. Sur les parties plus rurales au Sud-est et au Sud-Ouest, moins influencées par l’attractivité du bassin rennais, l’activité agricole est encore présente.

3) Structure de l’activité
















Globalement, les exploitations sont orientées vers l’élevage de bovins (production de lait) et la production de granivores mixtes. Selon, l’INSEE, le polyélevage et la polyculture est l’orientation la plus répandue. Cela témoigne de la non-spécialisation des exploitations sur le territoire et de la diversité du secteur d’activité.

De plus, les exploitations sont de moyenne taille, entre 40 et 60 ha. Cela est caractéristique d’un territoire rural bocager non-tourné vers le productivisme au service d’un secteur agro-alimentaire fort. L’industrie agro-alimentaire est d’ailleurs très peu développée sur le territoire et cela ne favorise pas l’emploi agricole.

L'activité agricole est encore homogène sur l'ensemble du territoire et témoigne du caractère rural encore présent.



Carte et légende des orientations technico-économiques (Source RGA)

	céréales et oléoprotéagineux (4 638)
	cultures générales (3 116)
	maraîchage (97)
	fleurs et horticulture diverse (517)
	viticulture (2 308)
	fruits et autres cultures permanentes (566)
	bovins lait (2 450)
	bovins mixte (3 301)
	bovins viande (1 576)
	ovins et caprins (1 101)
	granivores mixtes (1 540)
	autres herbivores (1 156)
	porcins (68)
	volailles (288)
	polyculture et polyélevage (12 229)
	autres (910)

4) L'agriculture raisonnée

Le SCoT doit non seulement déterminer les conditions permettant d'assurer un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières (...), mais il doit également déterminer la diversité des fonctions urbaines et rurales (article L 121-1).

Par conséquent, l'agriculture devrait être traitée comme une activité économique à part entière dans le SCoT, et pas dans une approche unique de préservation. L'agriculture ne devrait pas qu'être une variable d'ajustement pour l'urbanisation.

En effet, dans les communes rurales, l'activité agricole occupe une place primordiale, tant par la surface qu'elle occupe, que par l'emploi qu'elle génère. Dans ce contexte, la prise en compte des particularités de l'activité agricole apparaît comme une nécessité, avant toute démarche d'aménagement du territoire.

Pour rappel, un accompagnement des exploitants de plus de 55 ans dans leur projet de transmission a été réalisé par la Chambre d'agriculture (ODASEA) en partenariat avec la FDCIVAM, et soutenu par le Pays des Vallons de Vilaine (Leader, fonds régionaux). En 2010, une étude avait en effet permis de mettre en relief la place importante qu'occupaient les exploitants de plus de 55 ans. Recensés : 207 exploitants sur les 24 communes, mettant en valeur près de 5200 Ha. Une surface cette importance représentait un enjeu important pour le maintien d'une dynamique agricole sur le territoire. Par conséquent, une approche plus individuelle avait été décidée pour l'accompagnement.

Bilan fin 2014 : 48 exploitants rencontrés, 11 exploitations transmises ou en cours de transmission, 5 inscrites au RDI de la chambre d'agriculture encore en cours de recherche, 11 proches de la cessation sans projet d'installation défini, 14 à trois ans de la cessation sans plan d'action pour l'instant, 7 à plus de 5 ans de la cessation sans plan d'action pour l'instant...

En outre, une convention a été signée entre la SAFER, le Pays et les deux Communautés de communes. Elle permet aux communes depuis 2011 d'avoir une surveillance opérationnelle des mutations foncières et de recevoir les notifications de vente portant sur les biens agricoles situés sur leur territoire.

La préservation du potentiel de la production agricole, par la connaissance du potentiel agronomique, devrait également constituer « l'un des fils conducteurs » dans le projet d'aménagement du territoire. Actuellement la donnée « potentiel agronomique des terres » n'est pas déterminée mais des analyses pourront être abordées dans le cadre des documents locaux d'urbanisme, au moins lorsqu'il s'agira de la réflexion sur terres vouées à l'urbanisation.

5) Conclusion

Agriculture - Ce qu'il faut retenir

Atouts et opportunités	Faiblesses et menaces
<ul style="list-style-type: none"> -Des communes avec un fort secteur agricole -Une ruralité encore préservée sur la partie Sud -Une taille d'exploitation assez moyenne -Une agriculture locale qui se développe et qui se rapproche des habitants (vente directe) 	<ul style="list-style-type: none"> -Une agriculture en perte de vitesse -Un nombre d'exploitations en baisse -Une SAU qui baisse globalement -Un étalement urbain important qui prend possession de l'espace rural -Une population d'exploitants vieillissante

Bilan :

Le Pays des Vallons de Vilaine était un territoire à caractère rural qui a subi rapidement une urbanisation peu maîtrisée et s'est périurbanisé. Les conséquences sur l'activité agricole ont été importantes, notamment dans la partie Nord du Pays, où la plupart des communes ont vu leur nombre d'exploitations diminuer de plus de 50% en moyenne. La part de terres agricoles représente aujourd'hui 86% du territoire mais a fortement baissé depuis les années 2000. La diffusion de l'habitat a petit-à-petit pris place dans l'espace rural. Ce milieu clairement destiné à l'activité agricole auparavant est aujourd'hui devenu un espace résidentiel et de loisirs.

Le nombre d'emplois a largement diminué également et le secteur agricole n'est plus un secteur dominant sur le Pays.

Enjeux

Le territoire des Vallons de Vilaine est partagé entre ruralité et périurbanité. Dans un premier modèle, l'agriculture trouverait toute sa place et aurait pleine possession de l'espace rural. Dans le second, l'urbanisation déborderait dans l'espace rural, laissant quelques espaces à une agriculture plus locale, moins intensive, en relation directe avec un environnement urbain proche. Le Pays ne se résume pas à ses deux modèles, malgré la distinction Nord/Sud qui pourrait être mise en avant. L'agriculture est une activité économique à part entière et trouve sa place encore sur le territoire. Son maintien passe par son développement, son renforcement. Mais le modèle agricole en place peut également s'adapter à une proximité urbaine et à une population plus importante, consommatrice et soucieuse de son cadre de vie.

Liste d'enjeux

- Conserver une place à part entière pour l'agriculture sur le territoire
- Valoriser une agriculture respectueuse de son environnement et des paysages
- Promouvoir les filières courtes et développer la vente directe
- Limiter la consommation d'espace agricole
- Considérer l'agriculture comme une activité économique
- Adapter les modèles de développement agricoles aux évolutions des modes de vie

II.6 Tourisme

1) Potentiel

Le tourisme est considéré comme une activité économique à part entière. Toutefois, le Pays des vallons de Vilaine n'est pas une destination touristique identifiée en tant que telle (source : Etude réalisée en 2012 par Optim'Accueil). Le Pays est d'ailleurs partagé entre deux destinations touristiques mises en place par la Région Bretagne en 2013 (cf. partie 5. Destinations).

- Aucune offre, individuelle ou collective, n'a le potentiel d'une destination touristique (type station balnéaire, grand site historique, destination urbaine avec de multiples offres culturelles, site prestigieux du patrimoine architectural...)
- Le constat est confirmé par le faible nombre de lits marchands et non marchands à vocation touristique
- Rennes est à considérer comme principal point d'entrée.

Le Pays des Vallons de Vilaine possède un fort potentiel touristique et encore peu exploité. Les caractéristiques environnementales, paysagères, architecturales, patrimoniales... sont des atouts de développement économique en lien avec le tourisme.

2) Tourisme et patrimoine

Le Pays des Vallons de Vilaine dispose d'un environnement de qualité, entre vallons et vallées, collines et masses boisées. Ce patrimoine organise les grands paysages du territoire et instaure un cadre de vie de qualité. Il est le support principal de l'économie touristique, mais aujourd'hui sous exploité et alimente un tourisme lié uniquement aux activités de plein air.

Le patrimoine naturel lié à l'eau

La Vilaine est le principal moteur du développement touristique du territoire. Elle traverse le centre du Pays du Nord au Sud, sur 30 km. Ses affluents, le Canut et le Semnon, d'autres cours d'eau sur le territoire (L'Aff, le Combs...) et les multiples plans d'eau ont permis le déploiement d'activités nautiques (tourisme fluvial, nautisme sportif associé au nautisme de loisirs et éducatif).

En matière **de tourisme fluvial**, la vallée de la Vilaine offre plusieurs haltes ménagées et des pontons :

- Le port de plaisance de Messac qui accueille une société de location de bateaux et est un lieu de départ pour des croisières sur les canaux bretons.
- Le site de la Plage à Pléchâtel
- Le site de la Mare aux Mortiers à Saint-Senoux
- Le site de Pont-Réan à Guichen
- La halte nautique de Saint-Anne-sur-Vilaine

Le nautisme sportif, éducatif et de loisirs repose sur la présence de plusieurs associations et bases nautiques :

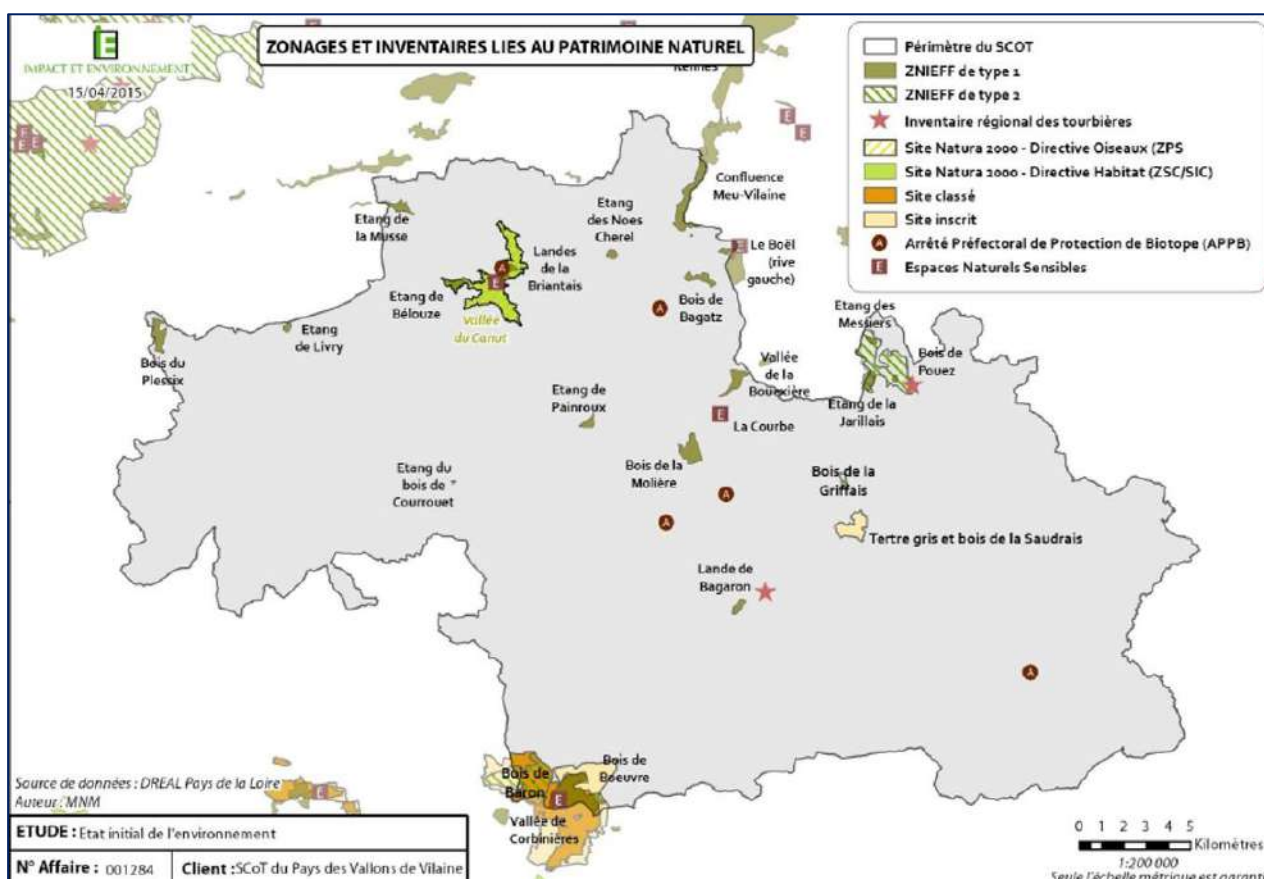
- Le club de plongée à Bain-de-Bretagne
- Le club nautique de voile à Bain-de-Bretagne
- Le Club de canoë-kayak à Pont-Réan (Guichen)

Patrimoine de découverte et de mobilité

Outre la possibilité de se déplacer sur l'eau, le tourisme du Pays des Vallons de Vilaine est orienté vers la découverte, le sport et la mobilité. En effet de nombreux sentiers pédestres, équestres et cyclables existent sur tout le territoire. D'une part, le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) met en avant et valorise un certain nombre de chemins avec l'appui des collectivités et des associations.

D'un point cyclable, le Pays est traversé du Nord au Sud par la liaison Manche-Océan, de Saint-Malo à Saint-Nazaire qui longe la Vilaine. Une autre voie verte relie Guer à Châteaubriant et passe par Saint-Séglin, Messac, Teillay... Celle-ci a vocation à intégrer le schéma régional véloroutes et voies vertes de Bretagne. Dans le sud du territoire, une boucle de 27 km baptisée « Circuit de Grand-Fougeray » permet de découvrir les communes de Saint-Anne-sur-Vilaine et Grand-Fougeray à travers un itinéraire balisé.

Le tourisme vert, de découverte est associé aux éléments naturels présents sur le territoire comme les étangs, les bois, la vallée du Canut, la vallée de Vilaine, les landes, les cours d'eau...



Certains sites naturels sont ouverts au public et participent aux activités récréatives et éducatives, qu'elles soient touristiques ou de loisirs : les espaces naturels sensibles (vallée du Canut, vallée de Corbinières, la Courbe...), le Tertre Gris à Pancé, l'ancienne carrière des Landes à Guichen.

Outre les richesses naturelles, il existe sur le Pays un patrimoine bâti, architectural et culturel. Ces éléments sont peu mis en valeur ou méconnus. Ils sont également associés à des chemins et randonnée et permettent de découvrir des châteaux, manoirs, petit patrimoine et sites mégalithiques, des balades historiques liées au patrimoine bâti et commercial (Circuite de la Brûlonnais à Grand-Fougeray, le chemin du sel à Bain-de-Bretagne), des promenades éducatives et d'interprétation (chemin solaire à la Couyère) ...

3) Hébergement et accueil

Les capacités d'accueil et d'hébergement sont assez faibles sur le Pays. Le tourisme est de passage et lié à des activités courtes, à des loisirs récréatifs planifiés sur une journée maximum. Les touristes ne cherchent donc pas à séjourner longtemps sur le Pays des Vallons de Vilaine. Cela se répercute lorsque l'on mesure le nombre de nuitées et les capacités d'hébergement : d'une part il n'y a pas de demande et l'offre est ne se développe pas.

Il n'y a pas de point d'accueil touristique permanent sur le territoire par exemple. Cela ne permet pas d'avoir des informations précises sur l'activité touristique à l'échelle du pays, et cela témoigne aussi du partage du territoire entre plusieurs destinations et organisations touristiques.

Malgré tout, des capacités d'hébergements existent sur le territoire mais sont assez réduites. Il y a par exemple 8 hôtels et des chambres d'hôtes assez bien répartis sur le Pays. En revanche, les gîtes ruraux sont peu nombreux notamment sur la partie Nord-ouest, aux alentours de Guichen. Les grands gîtes pouvant accueillir des groupes sont quasi inexistantes et cela peut freiner l'accueil de groupes scolaires également. La commune de Lohéac a développé un tourisme spécifique et possède une bonne capacité d'accueil liée à des événements autour de l'automobile (Rallycross de Lohéac).

Les campings et aires aménagées pour les camping-cars sont peu nombreux. On compte un camping à Bain-de-Bretagne, un à Bourg-des-Comptes et un à Guipry.

Le Château du Boschet fait partie du patrimoine et propose des chambres d'hôtes (Bourg-des-Comptes)



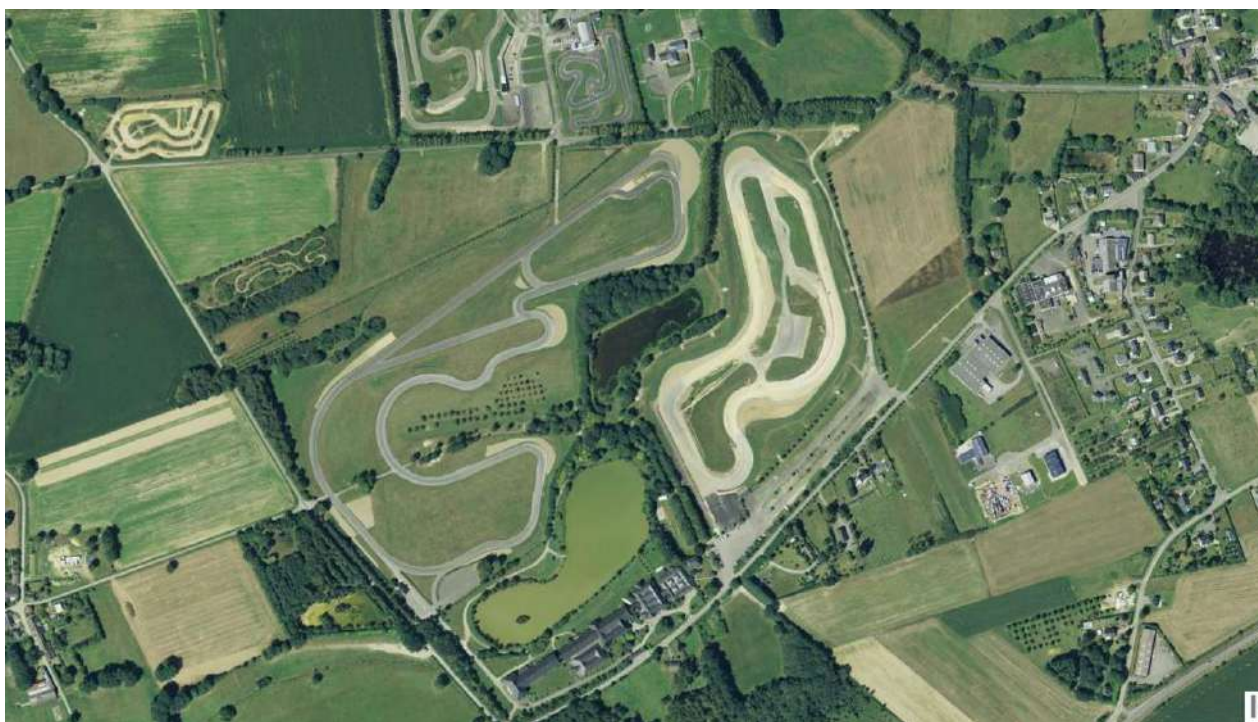
4) Evènements et spécificités

Dans l'ensemble, les évènements et animations locales attirant au-delà du territoire sont peu nombreux et constituent un frein au développement touristique. Seul Lohéac et ses équipements spécifiques liés à l'automobile peuvent être considérés comme un réel avantage porteur d'économie touristique. D'autres équipements sont présents mais ne développent pas de réelles opportunités touristiques.

Lohéac et l'automobile

La commune de Lohéac possède une économie touristique liée à l'automobile. Le Manoir de l'automobile est la principale attraction et propose différentes approches : le musée et différents circuits : rallycross, karting, de quad... Le championnat de France et une épreuve du championnat du monde de rallycross se déroulent à Lohéac. Elles attirent tous les ans beaucoup de monde, avec en 2016, une édition record avec plus de 75 000 spectateurs sur un weekend. Plusieurs évènements sont organisés tout au long de l'année comme la brocante automobile, la grande course de voiture à pédale ou encore des rallycross avec des personnalités internationales.

Le Manoir de l'automobile et les circuits à proximité du bourg de Lohéac (source : Géoportail)



Manifestations et animations locales

Les communes du Pays des Vallons de Vilaine offrent différents types de manifestations locales, généralement destinées aux habitants et aux touristes de passage. Le festival West Country, qui accueillait 40 000 visiteurs, a quitté Bain-de-Bretagne pour la ville de Châteaubriant en 2014. Le rallycross de Lohéac a accueilli plus de 75 000 spectateurs en 2016. A noter qu'à Grand-Fougeray est organisée tous les deux ans une manifestation sur deux jours autour du Moyen-Age, baptisée « Les médiévales » et qui a attiré en 2016 plus de 9 000 spectateurs. Le festival présente l'intérêt de s'inscrire et de mettre en avant le patrimoine de la commune et notamment la Tour Duguesclin, vestige du château-fort et classée monument historique depuis 1913.

5) Territoires et destinations

Pour améliorer l’attractivité touristique de la Bretagne, la Région a décidé de promouvoir dix destinations touristiques depuis 2013.

Le territoire du Pays des Vallons de Vilaine est concerné par deux destinations :

- Rennes et les Portes de Bretagne pour la grande majorité du territoire (ancien périmètre du SCOT) ;
- Bretagne Loire Océan (pour les 4 nouvelles communes au sud intégrant le territoire du SCOT).



Carte des 10 destinations touristiques en Bretagne - source site internet Tourisme Bretagne

De plus, le territoire est frontalier de la destination de Brocéliande, particulièrement renommée et emblématique. Un projet de parc d’attractions sur le thème du Roi Arthur est d’ailleurs actuellement à l’étude sur le territoire. Le projet pourrait s’implanter sur la Commune de Grand-Fougeray, idéalement située sur l’axe Rennes-Nantes, à l’est de la forêt de Brocéliande.

6) Synthèse

Tourisme - Ce qu'il faut retenir

Atouts et opportunités	Faiblesses et menaces
<ul style="list-style-type: none"> -Un patrimoine naturel, bâti et culturel important et dispersé sur l'ensemble du territoire -La vallée de la Vilaine est accessible et offre des loisirs et activités nautiques -Un tourisme vert et local, assez peu développé - Un territoire à cheval sur deux des dix destinations touristiques de la Région Bretagne : Bretagne Loire Océan et Rennes et les Portes de Bretagne et à proximité directe de la destination Brocéliande -Une spécificité à Lohéac autour de l'automobile 	<ul style="list-style-type: none"> -Peu d'hébergements et de grandes structures d'accueil touristiques -Des activités locales liées aux loisirs et non à une économie touristique -Un patrimoine peu mis avant

Bilan :

Le Pays des Vallons de Vilaine possède un fort potentiel de développement touristique notamment en termes de patrimoine et de paysage. La richesse du cadre de vie permet d'organiser des activités variées liées à l'eau, à la forêt, à la découverte... Mais ces loisirs n'attirent qu'un tourisme de passage. Les activités sont dédiées aux habitants du Pays ou de la métropole rennaise qui souhaitent avoir des moments de détente ou de récréation autour de la nature et du patrimoine. Le réseau et la diversité des randonnées est important.

La capacité d'accueil et d'hébergement est assez faible car le tourisme est de passage (et inversement, la demande est faible, du coup les capacités ne se développent pas).

La commune de Lohéac accueille une spécificité autour de l'automobile avec une renommée nationale.

Enjeux

Le territoire des Vallons de Vilaine possède des atouts qui en font un pays agréable à y vivre. La faible fréquentation touristique est aussi une des caractéristiques de la qualité de vie du Pays. Les activités sportives et de loisirs sont accessibles et les sites d'intérêt ne sont pas saturés ni pollués. Malgré tout, l'économie liée au tourisme est peu développée et cela peut être considéré comme un manque à gagner, notamment en termes d'emplois et de richesses locales.

Un tourisme vert et durable peut être développé autour des vallées et des vallons et des richesses naturelles du Pays, en lien également avec le patrimoine bâti et culturel. De nombreux châteaux et manoirs sont présents sur le territoire ainsi que des caractéristiques architecturales variées (palette de couleurs des pierres du bâti ancien par exemple).

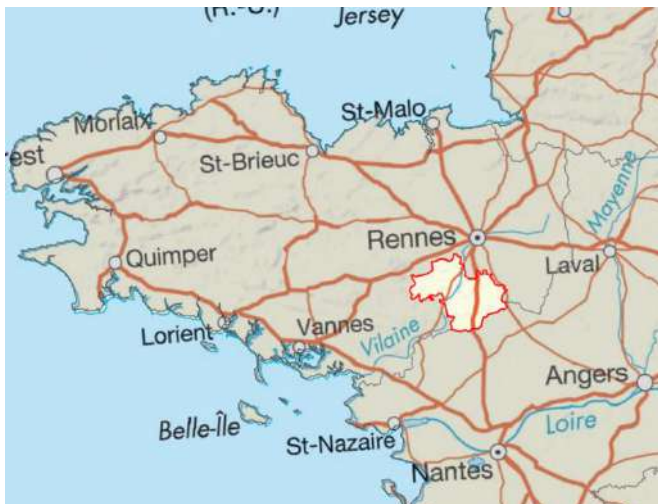
La spécificité liée à l'automobile doit être maintenue sur le territoire et peut être étendue. Elle peut notamment permettre d'avoir des structures d'accueil plus importantes et de les mutualiser avec d'autres sites touristiques.

Liste d'enjeux

- Développer et structurer l'offre touristique sur le territoire
- Mettre en valeur le patrimoine naturel et architectural
- Renforcer la protection des paysages des vallons et des vallées
- Développer les activités de loisirs et de tourisme, notamment aux abords de la Vilaine
- Développer un tourisme vert, respectueux de l'environnement, des sites et des milieux naturels
- Maintenir les activités spécifiques sur le territoire

II.7 Déplacements et mobilité

1) Situation



Le territoire du Pays des Vallons de Vilaine est traversé par deux axes majeurs reliant Rennes à Nantes et Rennes à Redon. Deux autres routes importantes bordent le Pays : la RN24 de Rennes à Lorient, au Nord-Ouest et la D41 de Rennes à Angers, au Nord-est. Cette situation témoigne de la bonne desserte existante sur l'ensemble du territoire mais met en avant la dépendance liée aux déplacements motorisés, notamment la voiture.

Carte IGN

Le réseau ferré traverse le Pays du Nord au Sud, entre les gares de Rennes et de Redon. La voie reliant Rennes à Châteaubriant passe à proximité au Nord-est. Dans l'ensemble, le réseau secondaire et tertiaire est bien déployé.



Source : Carte IGN

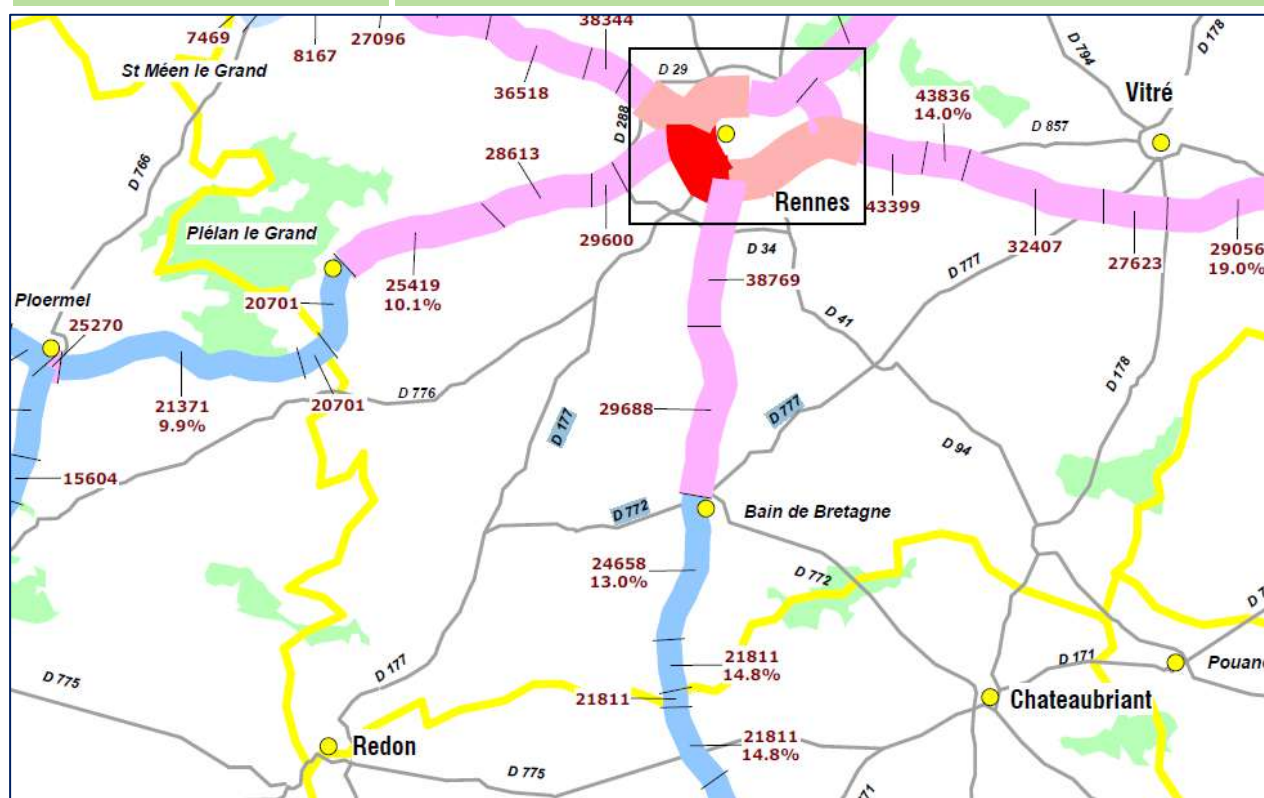
2) Le réseau national

Un axe principal : la RN 137 :

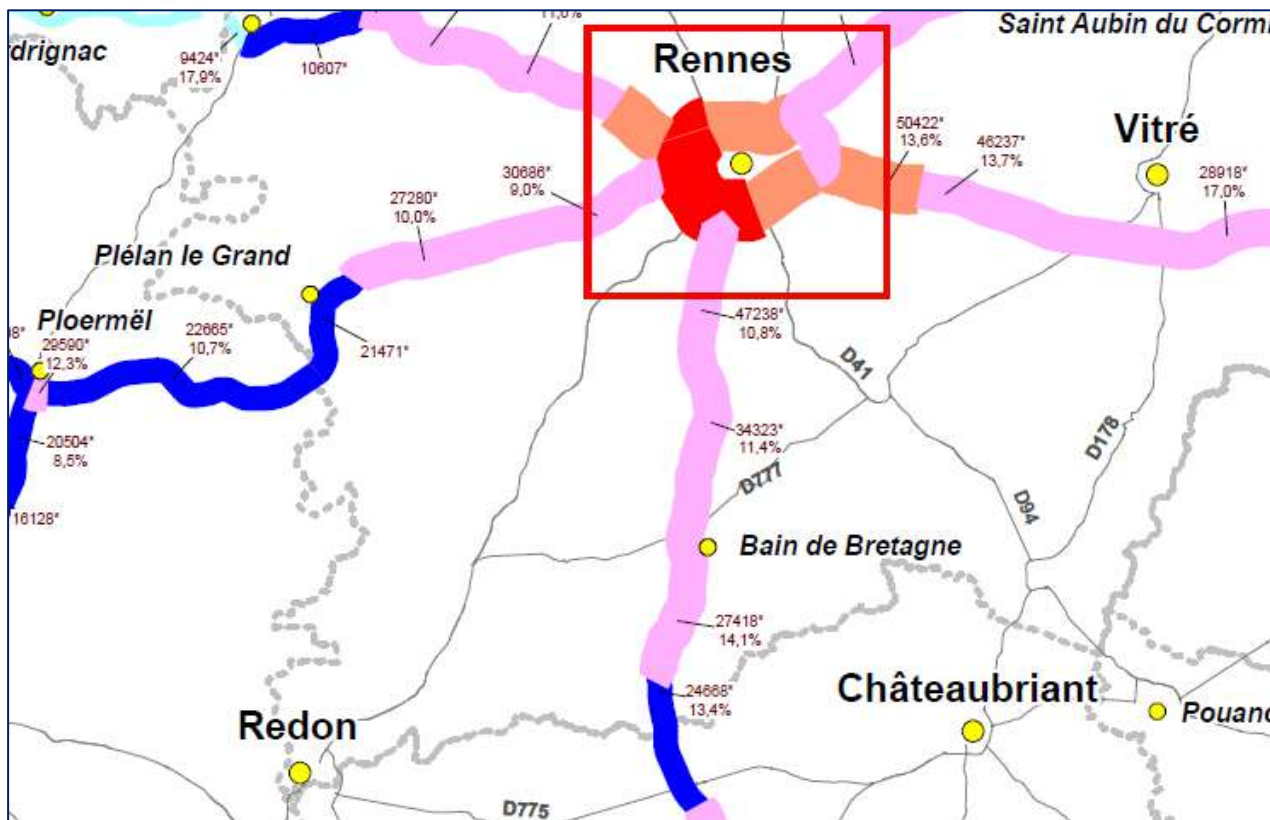
La voie nationale qui relie Rennes à Nantes traverse les communes de Grand Fougeray, la Dominelais, Bain-de-Bretagne, Pléchâtel, Poligné, Bourg-des-Comptes et Crevin. Plusieurs échangeurs sont présents sur le territoire, notamment au niveau des centres de Bain-de-Bretagne, Poligné et Crevin. Les zones d'activités se sont installées et développées le long de cet axe également, notamment à proximité des échangeurs : ZA de Château-Gaillard Bain-de-Bretagne, ZA du Choisel à Poligné, ZI du Mafay à Bourg-des-Comptes et ZA de Bel-Air, ZA de Ferchaud à Crevin, PA du Pays de Grand-Fougeray.

Le trafic enregistré sur cet axe s'accroît au fur et à mesure que l'on approche de Rennes. De plus, il est en nette augmentation sur l'ensemble des tronçons de mesure entre Bain-de-Bretagne et Rennes, de 2003 à 2013.

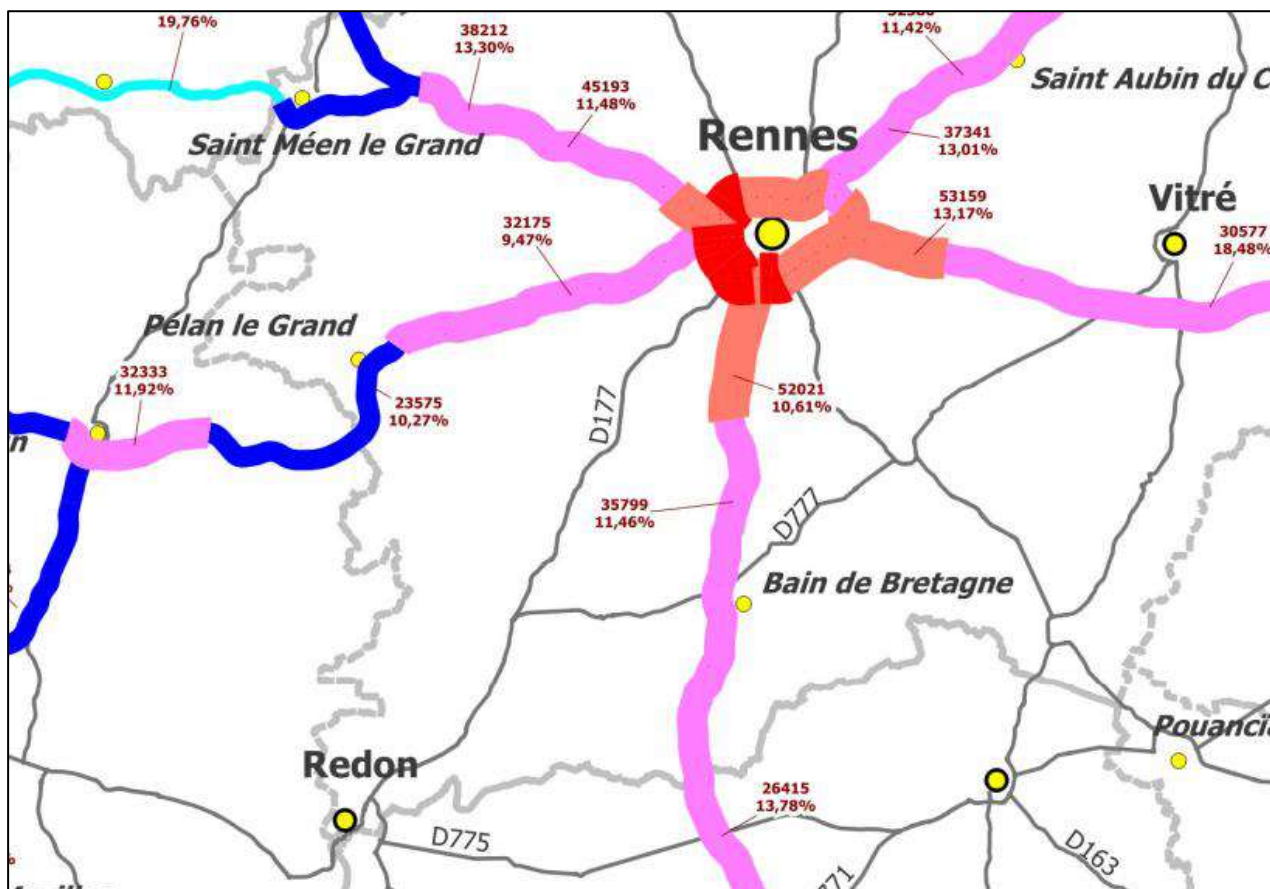
Secteur	Trafic routier sur la RN 137 en 2003		Trafic routier sur la RN 137 en 2013		Evolution du trafic Total 2003-2013
	Total	Dont poids-lourds	Total	Dont poids-lourds	
Entre Bain-de-Bretagne et La Dominelais	24658	3205 (13%)	27418	3866(14,1%)	11,19%
Poligné-Crevin	29688	-	34323	3913(11,4%)	15,61%
Pont-Péan	38769	-	47236	5007(10,6%)	21,84%



Trafic routier sur les routes nationales en 2003 (source DIRO)



Traffic routier sur les routes nationales en 2013 (source DIRO)

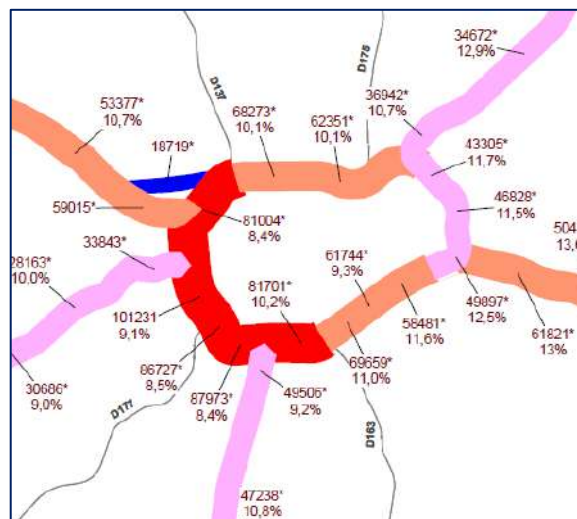
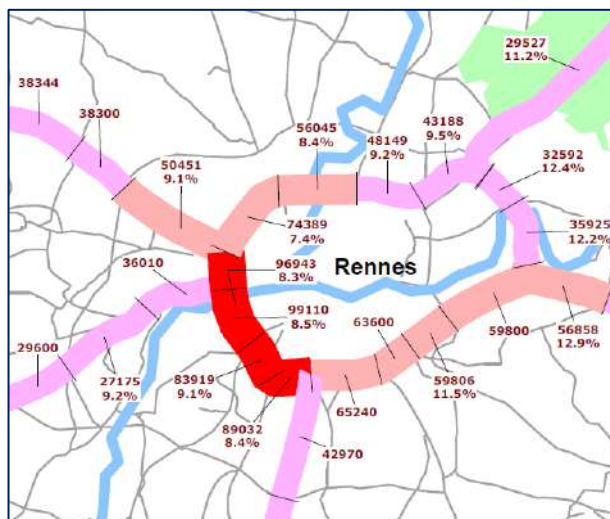


Traffic routier en 2016 (source DIRO)

L'utilisation de la voiture reste majoritaire aux Vallons de Vilaine, notamment pour les déplacements liés à l'emploi. Près de 80% des actifs travaillent sur une autre commune que celle de leur résidence principale et une grande majorité travaille sur Rennes métropole.

2003

2013



Trafic routier aux abords de la rocade rennaise de 2003 à 2013 (source DIRO)

Légende

Trafics moyens journaliers 2013

- █ 75.000 et plus véhicules / jour
- █ 50.000 à 75.000 véhicules / jour
- █ 25.000 à 50.000 véhicules / jour
- █ 10.000 à 25.000 véhicules / jour
- █ moins de 10.000 véhicules / jour

- 8255 nombre moyen de véhicules / jour
- 12,15% % poids lourds
- * comptage permanent

Données trafic : DIRO/SE/PIT
Cartographie : DIRO/SG/PSI/MIG

Outre la consommation des gaz à effet de serre, une des problématiques liées aux migrations pendulaires et à l'utilisation individuelle et quotidienne de la voiture, c'est la saturation des réseaux, notamment aux portes de la rocade rennaise. La majorité des actifs qui travaillent sur Rennes métropole passent par la rocade rennaise pour ensuite rejoindre, où qu'il soit, leur lieu de travail. Ajouté cela aux actifs des autres territoires environnants, le nombre de véhicules par jour aux abords de la ville de Rennes atteint les 100 000 (Trafic 2013 entre la Porte de Redon et la porte de Nantes). De plus, ce trafic est deux fois plus important sur la partie Sud/Ouest de la rocade (entre 80 000 et 100 000 véhicules/jour) que sur la partie Nord/Est (45 000 à 60 000 véhicules/ jour). La croissance démographique a été plus importante sur la 2nde couronne Sud de l'aire urbaine de Rennes d'où une augmentation rapide du trafic automobile.

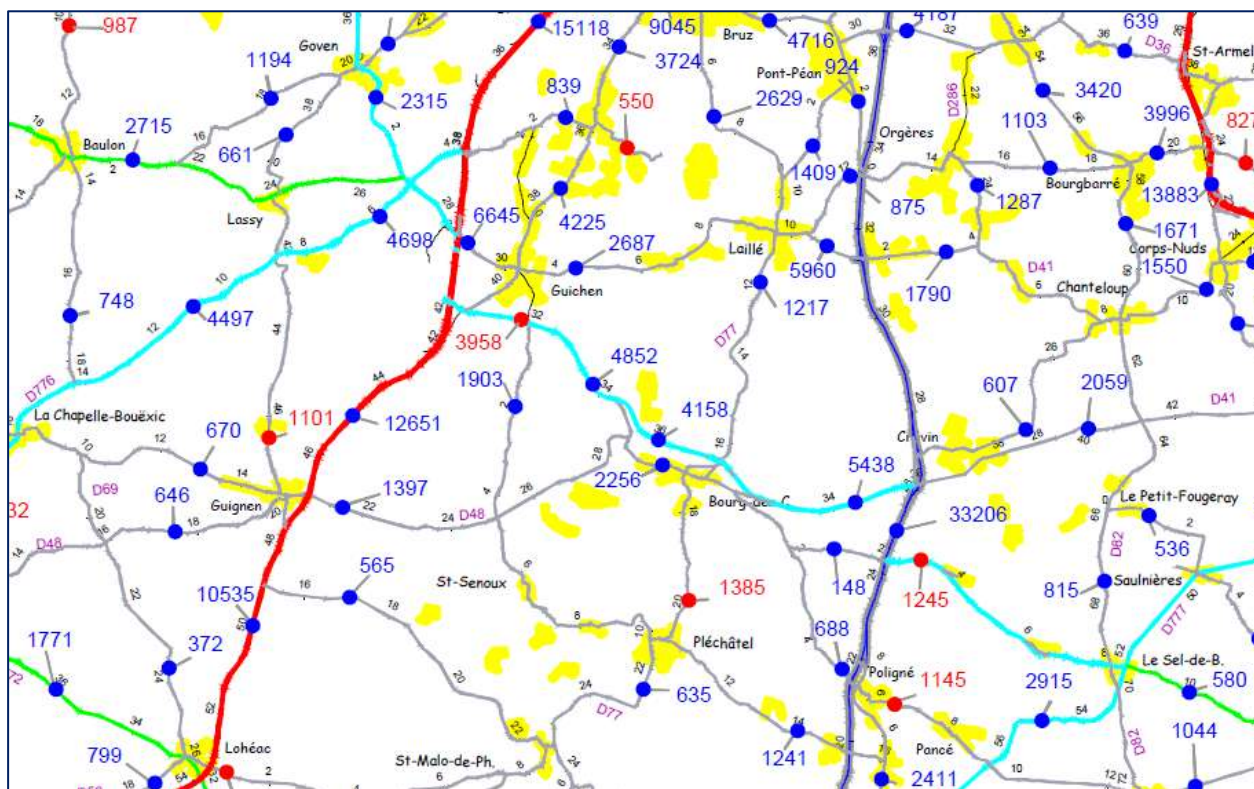
Le réseau national est donc très utilisé sur le territoire et permet une bonne desserte et une accessibilité facilitée vers Rennes métropole et son bassin d'emploi. Malgré tout, cette incite à l'utilisation de la voiture

engendre un trafic important et cela n’améliore pas le temps de déplacements, de plus en plus long en raison du trafic saturé aux heures de pointe..

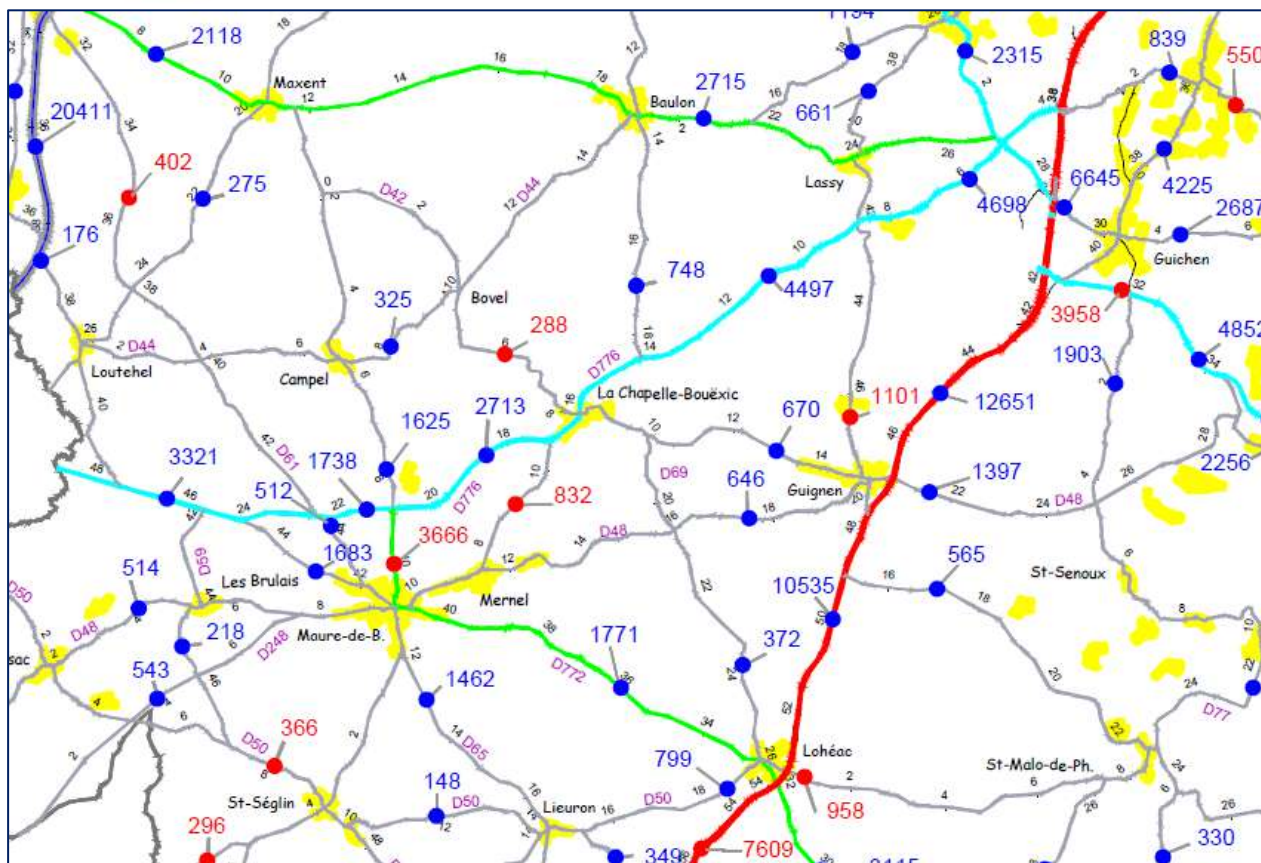
3) Le réseau secondaire

Le réseau secondaire s’articule autour des pôles principaux et est en relation directe avec les axes nationaux et leurs échangeurs.

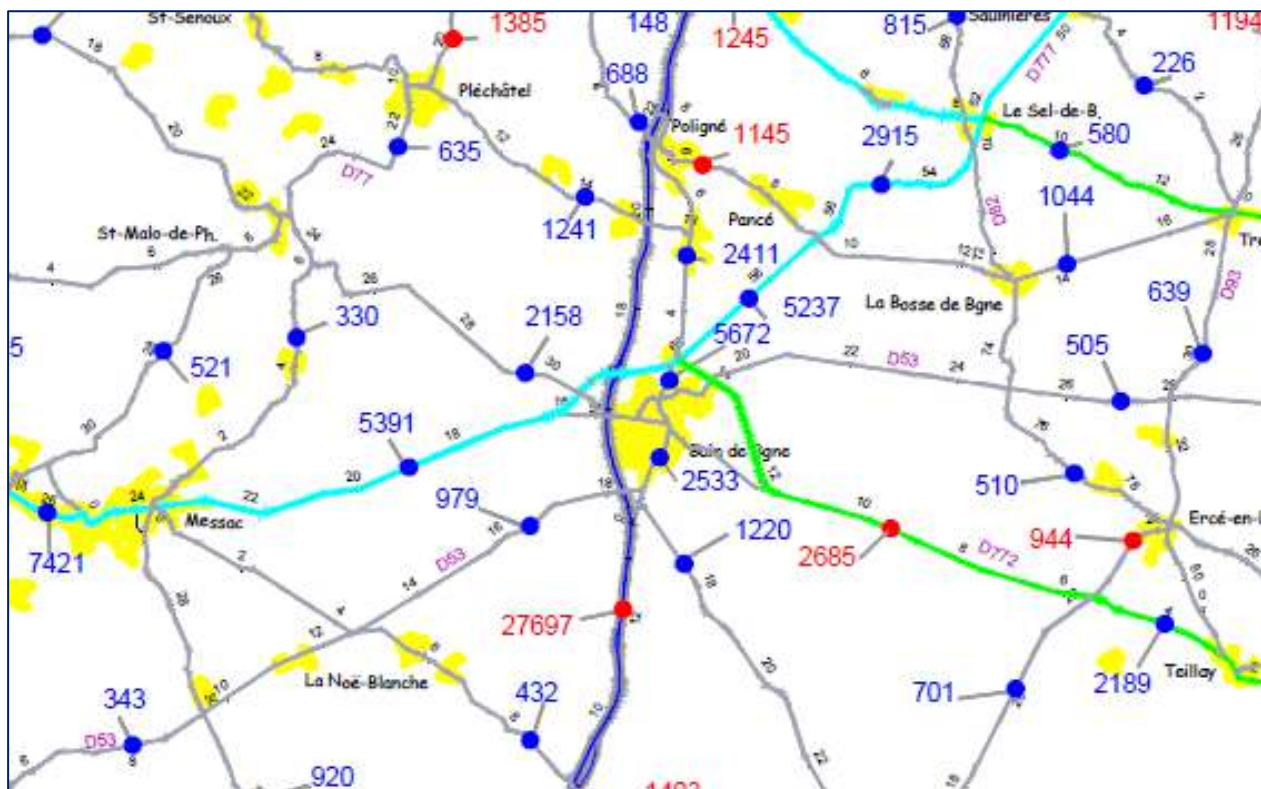
Un trafic important est généré entre les pôles du Pays et vers Rennes Métropole. La densité urbaine étant plus importante sur la partie Nord du Pays, le trafic y est plus dense. Les déplacements sont principalement Nord-Sud et organisés autour de 4 pôles carrefours : Bain-de-Bretagne, Guichen, Maure-de-Bretagne et Guipry-Messac. En revanche les déplacements Est-Ouest, transversaux au Pays, ne sont pas importants. La structure routière permet une bonne accessibilité entre les pôles Est et Ouest mais les échanges sont faibles.



Carte du trafic routier 2013 sur la partie centrale et Nord (Guichen)

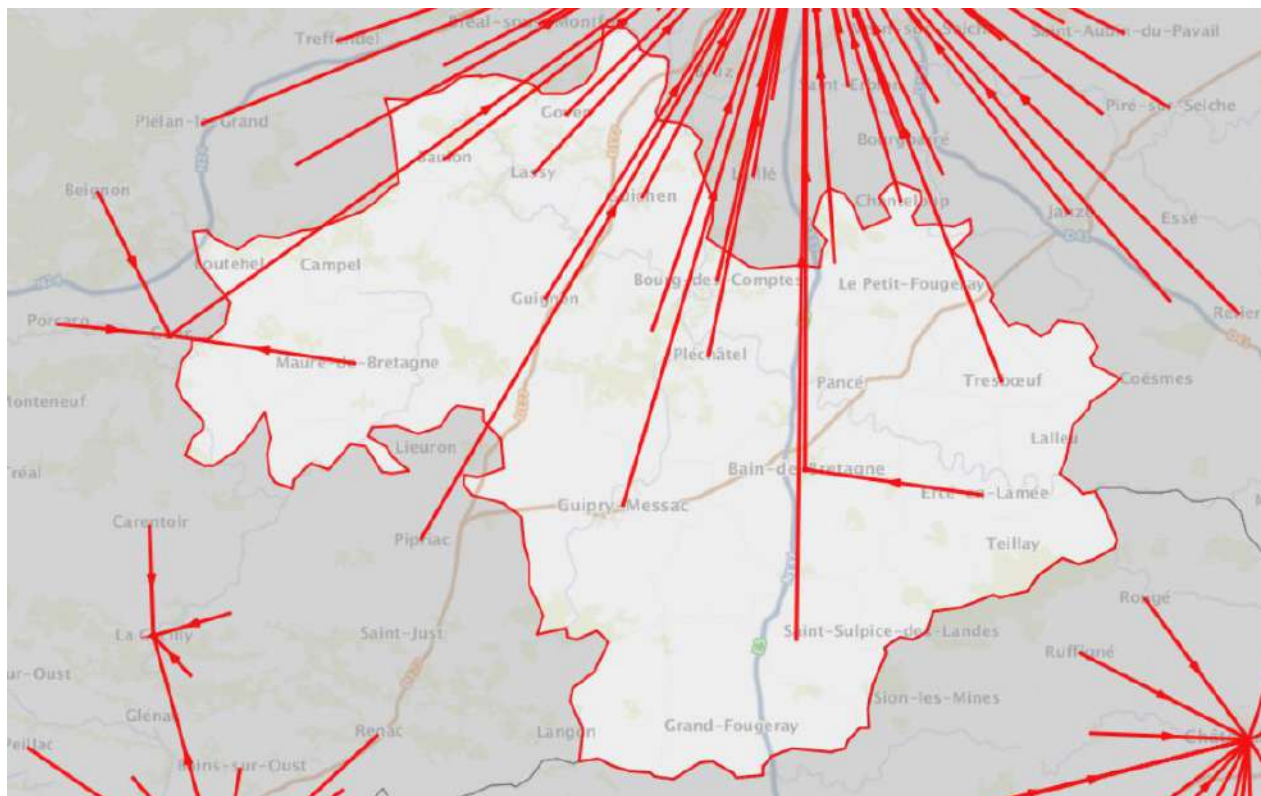


Carte du trafic routier 2013 sur la partie Ouest (Maure-de-Bretagne)



Carte du trafic routier 2013 sur la partie Est (Bain-de-Bretagne)

4) Les migrations pendulaires

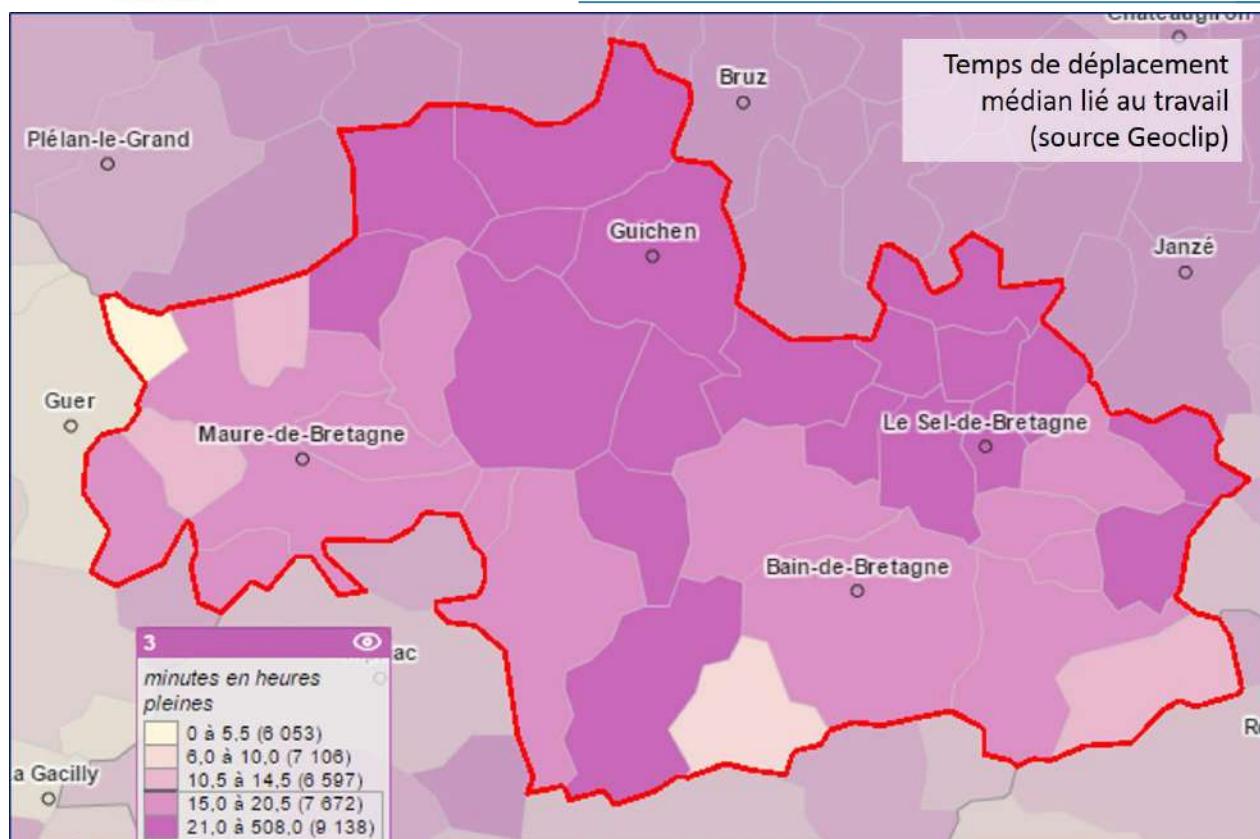


Carte des flux domicile-travail (Source INSEE)

Le pays connaît une dépendance à la voiture et à la mobilité liée à l’emploi, ce qui est reflété dans le taux d’équipement automobile des ménages. Cette problématique est grandissante et conditionne une population aujourd’hui en vulnérabilité énergétique liée aux coûts des déplacements en voiture. De plus, le temps de déplacements s’ajoute aux aspects négatifs de cet éloignement de l’emploi, notamment pour la partie Nord du Pays.

Taux d’équipement automobile des ménages du Pays des vallons de Vilaine en 2014 – source INSEE RP 2014

	Au moins un parking	Pas de voiture	Une voiture	Deux voitures ou plus	Ensemble des ménages
2014	23 643	26 721	11 158	15 562	28 961
	82%	8%	39%	54%	100%



Carte du temps médian de déplacement lié au travail (Données disponibles sur périmètre ancien SCOT)

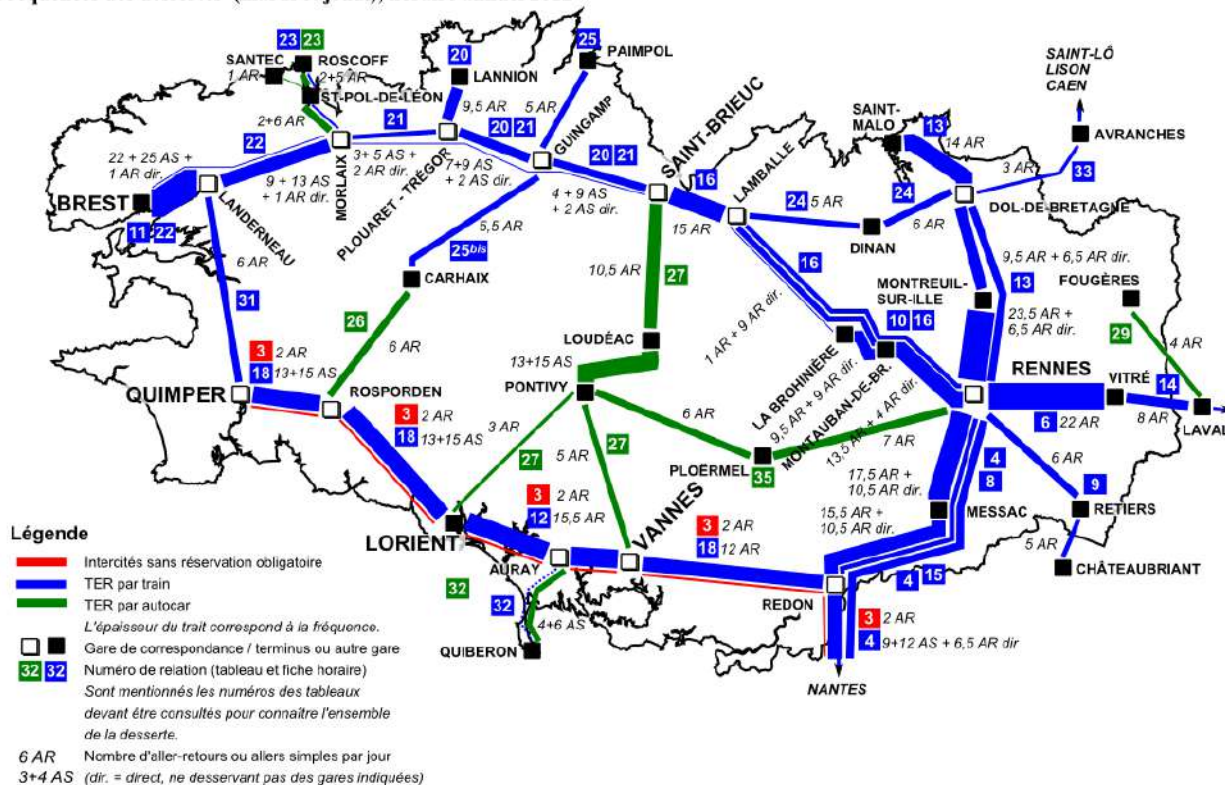
Le rayonnement de Rennes a amené une croissance démographique rapide sur le territoire et un apport de population massif en une quinzaine d'années. L'urbanisation peu maîtrisée s'est dispersée pour accueillir ces jeunes actifs sur l'espace attractif, par son cadre de vie et son coût du foncier raisonnable, des Vallons de Vilaine. La solution la plus simple reste de prendre sa voiture pour aller à son lieu de travail. Il existe peu d'autres solutions (peu de transport en commun et accessibilité limitée au train). Ce phénomène de rurbanisation ou de périurbanisation a donc entraîné une multiplication des déplacements domicile-travail.

5) Le ferroviaire

Le Pays des Vallons de Vilaine est coupé en deux par un axe ferré Nord-Sud qui relie Rennes à Redon. 4 gares sont situées sur le territoire et d'autres sont en proximité directe : Laillé-Guichen, Corps-Nuds, Janzé et Fougeray-Langon. Le trafic ferroviaire des TER est en constante progression et se positionne comme un mode alternatif à la voiture, notamment pour les déplacements domicile-travail. Des parkings relais sont situés au niveau des gares. La plupart viennent en voiture et rejoignent Rennes ensuite en train. Le trafic en 2013 était de 468100 voyageurs, et il a progressé de près de 37% par rapport à 2008.

La ligne Rennes-Janzé est utilisée par une partie des habitants à l'Est du Pays. Il existe un système de navette qui amène les usagers aux gares de Corps-Nuds et Janzé.

Région Bretagne
Réseau des transports express régionaux (TER)
Fréquences des dessertes (mardi et jeudi), horaire annuel 2012



La rénovation de la ligne de Redon actuellement en cours dans le cadre du grand plan de modernisation du réseau déployé à l'échelle nationale, va permettre une augmentation des fréquences pour les TER périurbains et va s'accompagner d'un renouvellement du matériel pour une plus grande capacité en période de pointe. La Région a d'ailleurs étudié ses futurs besoins en matériel en s'appuyant sur un triplement des fréquentations à l'échéance de 2020.

Les enjeux majeurs sont les suivants :

- prévoir des liaisons avec l'extérieur de qualité pour chacun des modes de déplacements,
- sécuriser les échanges pour également tous les modes,
- assurer des capacités d'accueil suffisantes en stationnement voiture et deux-roues,
- rationaliser la demande de stationnement en favorisant par exemple le co-voiturage,
- permettre une intermodalité avec les transports collectifs routiers, en particulier le transport à la demande, - requalifier les espaces publics, paysager les sites et leurs environs,
- faciliter les cheminements internes, en répondant notamment aux exigences d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite,
- articuler le développement urbain avec celui des haltes.

La ligne Rennes-Redon :

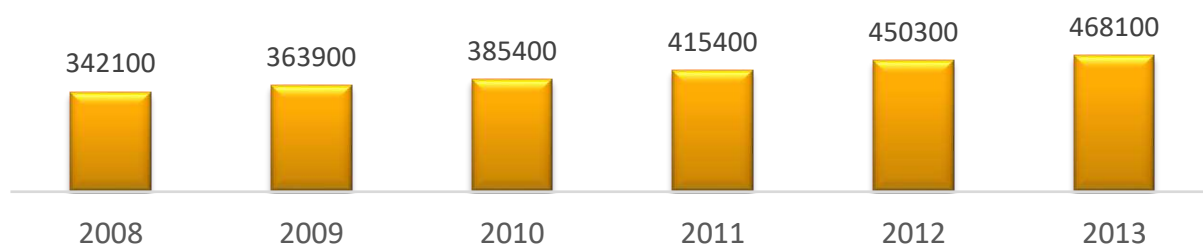


Ligne TER Rennes-Redon existe depuis 150 ans :

- Halte Guichen-Bourg-des-Comptes : Environ 200 voy./jour dont 70% viennent en voiture (140 véhicules) et 10% de passagers, 15% à pieds et 5% en deux-roues.
- Halte Saint-Sénoux – Pléchâtel : Environ 30 voy./jour dont 38% viennent en voiture (12 véhicules) et 28% de passagers, 31% à pied, très peu en deux-roues.
- Halte Pléchâtel : Environ 50 voy./jour
- Halte Messac-Guipry : Environ 800 voy./jour

Voyages au départ ou à destination de Guichen					
2013	2012	2011	2010	2009	2008
137 800	135 500	118 800	101 400	88 400	80 900
Voyages au départ ou à destination de Saint-Senoux					
2013	2012	2011	2010	2009	2008
24 000	21 000	21 800	20 700	17 000	13 000
Voyages au départ ou à destination de Pléchâtel					
2013	2012	2011	2010	2009	2008
30 200	29 100	29 800	29 100	29 100	27 400
Voyages au départ ou à destination de Messac					
2013	2012	2011	2010	2009	2008
276 100	264 700	245 000	234 200	229 400	220 800

Total passagers



Horaires de la ligne TER : Redon-Messac-Rennes :

N'oubliez pas de vous reporter aux renvois ci-dessous
Horaires valables du 23 février au 12 avril 2015 (mis à jour le 20/02)
 Lundi à Vendredi (sauf Fêtes)

	Lun à 6	Mar à Ven 7	Mar à Ven 7	Lun à 6	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven
REDON	05.40	05.43			06.01	06.37	07.00	07.12	07.33		08.09		09.02	09.12		10.05	10.14	12.27
Massérac					06.10	06.46												12.35
Beslé					06.15	06.50												12.40
Fougeray-Longon					06.20	06.55												12.44
MESSAC-GUIPRY			05.35	06.18	06.28	07.03	07.18	07.31	07.51			08.46		09.41	10.50	10.32	12.52	
Pléchatel					06.35			07.37				08.53						12.59
St-Senoux-Pléchatel					06.40	07.12		07.42				08.57						13.04
Guichen Bourg des Comptes			06.05	06.29	06.46	07.18		07.48	08.04			09.03			09.53			13.08
Laillé					06.51	07.23		07.53				09.07						13.14
Bruz			06.25	06.38	06.58	07.31		08.01		08.31		09.13			10.02			13.21
Ker-Lann					07.03	07.35		08.04				09.17						13.24
St-Jacques-de-la-Lande				06.45	07.11	07.40		08.09				09.22						13.30
RENNES	06.29	06.29	06.50	06.51	07.17	07.48	07.55	08.16	08.25	08.44	08.59	09.29	09.48	10.00	10.13	11.30	11.02	13.38
numéro de circulation	8704	8706	42222	856006	856102	856104	856602	856608	856606	858780	8718	856018	856616	5272	856022	47607	858303	856118

Lun à Ven 10	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven 11	Lun à Jeu	Ven	Ven	Lun à Jeu	Ven	Ven	Lun à Jeu	Lun à Ven	Lun à Jeu	Ven	Ven	Lun à Jeu	Ven
13.09	14.07		15.29	16.13				17.03	17.03	17.30		18.00	18.52	19.02	19.40	20.20	21.19
								17.12	17.12			18.09					
								17.17	17.17			18.13					
								17.21	17.21			18.18					
		14.34	15.48		16.42	17.05	17.29		18.07	18.26		19.20					
												18.32					
									17.39			18.17					
									17.44			18.22					
												18.40					
												18.45					
												18.52					
												18.32					
												18.56					
												18.35					
												18.41					
13.55	14.53	15.06	16.25	16.59	17.18	17.44	18.05	18.11	18.18	18.49	19.08	19.36	19.50	20.26	21.30	22.05	
8730	856624	856026	856218	8752	856030	856030	856134	856130	856640	856034	856146	856654	856224	856666	42200	858307	

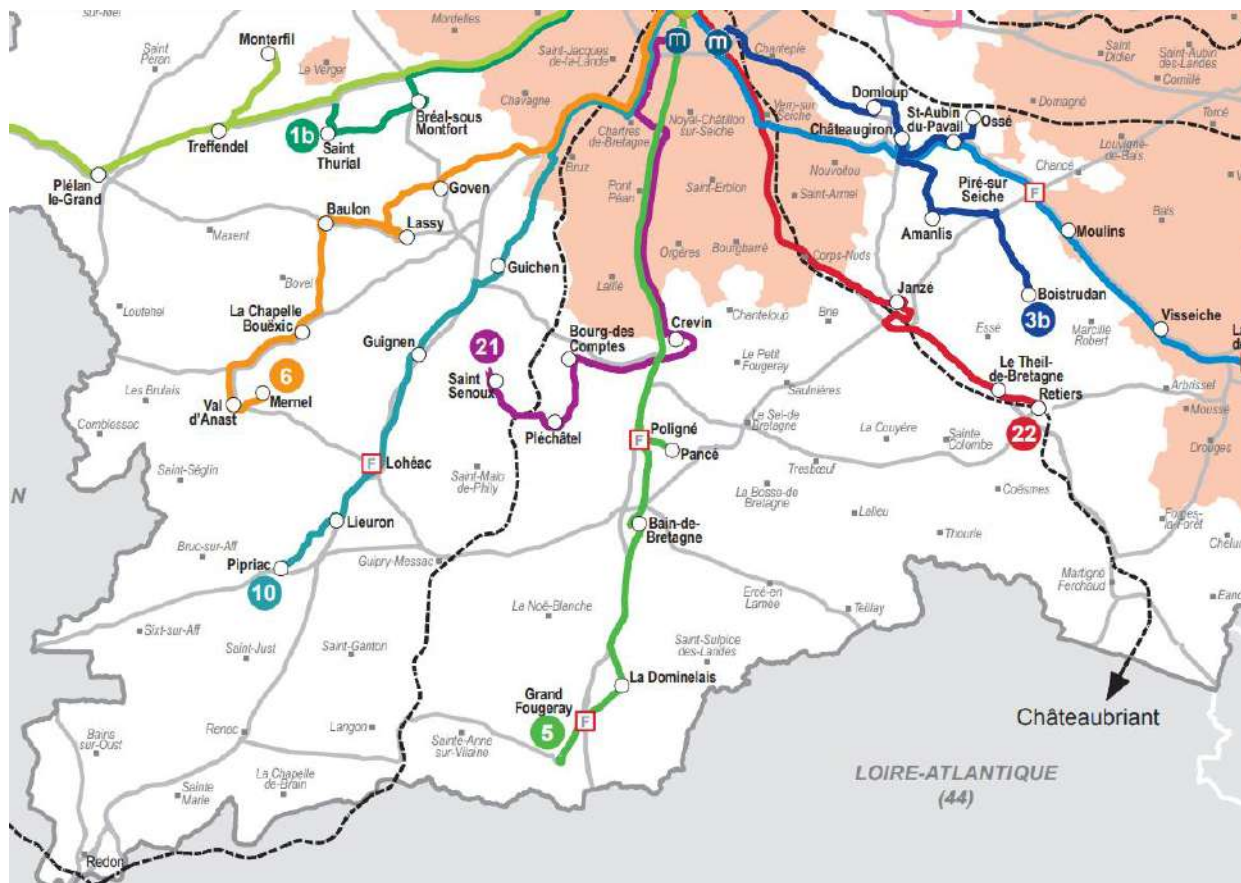
Le nombre de passagers a fortement augmenté ces dernières années. Le trafic doit être pérennisé et cadré, notamment en améliorant la lisibilité des accès aux gares et au stationnement et en améliorant la mutualisation des transports (bus, voiture, vélo, train, covoiturage).



Parking de la gare de Guichen-Bourg-des-Comptes

Les parkings arrivent aujourd’hui à saturation. Cela pose la question de la mutualisation du stationnement et des moyens de transports aux abords des gares (vélo, covoiturages, bus...) et la création de plateformes multimodales aux abords des gares et des réseaux de transport collectif.

6) Les transports en commun



Réseau départemental Illenoo de transports en commun (Conseil Départemental d’Ille-et-Vilaine)

Plusieurs réseaux de transports en commun ont été développés sur le territoire. Le transport à la demande (TAD et Navétéo) a été mis en place sur les deux Communautés de Communes. Ils permettent une meilleure utilisation des autres moyens de transports, notamment les TER (rabattements jusqu’aux gares à proximité). Le réseau départemental Illenoo propose 4 lignes différentes entre Rennes et Val’dAnast, Lohéac, Saint-Sénoix et Grand-Fougeray.

Dans l’ensemble, la diffusion de l’habitat et des activités sur le territoire ne permet pas d’organiser un réseau viable de transports en commun sur le territoire. Il serait trop coûteux et peu fonctionnel. Le transport existant Illenoo peut s’avérer être une première réponse au développement d’une offre de transport collectif mais il est méconnu et peu utilisé.

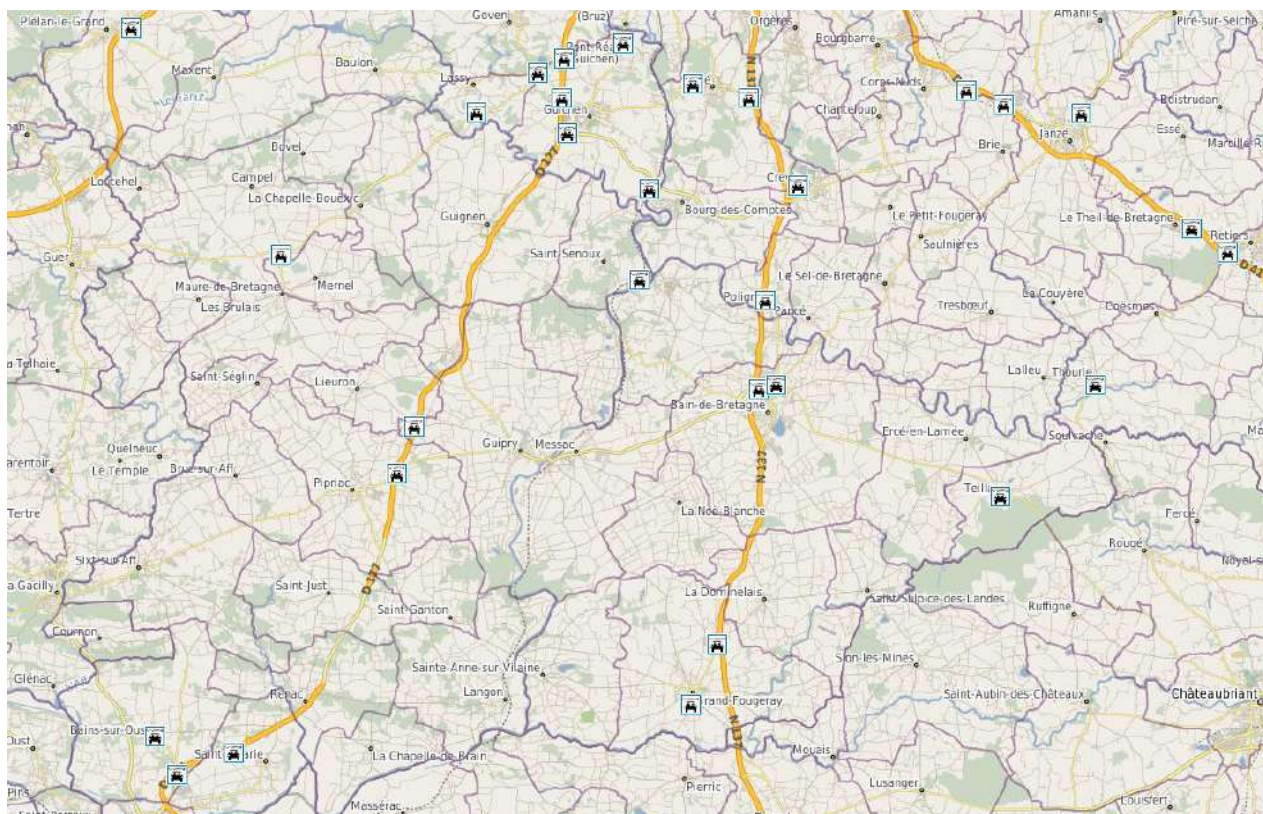
7) Le covoiturage

Une petite vingtaine d’aires de covoiturage sont présentes sur le territoire et bien utilisées. Le covoiturage permet de désengorger le trafic important de voitures lié aux déplacements domicile-travail. Il commence

à se développer de plus en plus mais peut encore être amélioré, notamment par une information organisée, la multiplication des aires, la réservation de voies de covoiturages, la signalétique...

Ce partage de voiture peut être associé à d'autres moyens de transports afin de mutualiser et d'optimiser les différents modes sur le territoire et de réduire au maximum l'utilisation de la voiture individuelle. Des plates-formes multimodales, notamment à proximité des gares, ont déjà été réfléchies sur le territoire.

Cartes des aires de covoiturage - ancien périmètre du SCoT et 4 nouvelles communes (source diagnostic PLUIH de BPLC)



Carte des aires de covoiturages sur le Sud de l'Ille-et-Vilaine (Source GeoBretagne)

8) Les modes doux



SCHEMA RÉGIONAL ET INTERDÉPARTEMENTAL DES VELOROUTES & VOIES VERTES DE BRETAGNE



Un guide technique d'aménagement des modes doux a été créé par le Pays des Vallons de Vilaine et permet de développer ces systèmes de déplacements. Le projet européen Smooth a également permis de développer le réseau des pistes cyclables et des sentiers aménagés pour les piétons.

De nombreux chemins de randonnée pédestres et équestres existent sur l'ensemble du territoire. Des voies vertes ont été aménagées (Guer-Messac-La Guerche et le long de la Vilaine) et le Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnée (PDIPR) veille à la préservation de circuits sur le territoire.

A ce jour, seuls les aménagements de centre bourg et de traverse routière des villages ont apporté une amélioration partielle au manque d'aménagement spécifique pour ces usagers fragiles et exposés, mais profitant surtout aux piétons. Dans les bourgs, les aménagements cyclables en place sont peu nombreux, disparates, fragmentaires, souvent mal adaptés et sans grand souci de cohérence et de continuité d'itinéraire. Des actions sont lancées pour améliorer et sensibiliser les acteurs du Pays aux évolutions des modes de déplacements : le programme européen SMOOTH-Mobility, un programme de formation au projet urbain pour les élus et les agents, des actions de promotion...

Dans l'espace rural, mis à part les chemins de halage de la Vilaine et les voies vertes, il n'existe pas d'itinéraire adapté aux balades cyclistes, alors que les boucles de randonnées pédestres sont à contrario nombreuses et bien balisées.

Aujourd'hui, le territoire ne dispose donc pas de liaisons cyclables entre les communes et particulièrement vers les points multimodaux que sont les haltes ferroviaire ou gares, les gares routières, les aires de

covoiturage existantes, les arrêts de bus départementaux, et vers les équipements de services intercommunaux (collège, médiathèque, école de musique, hôpital...). Les bords de routes ne sont pas équipés, encore moins sécurisés. La pratique des déplacements entre les communes est d'abord celle de la voiture individuelle.

9) Synthèse

Déplacements - Ce qu'il faut retenir

Atouts et opportunités	Faiblesses et menaces
<ul style="list-style-type: none"> -Une situation au cœur d'un réseau développé -Une bonne accessibilité et desserte routière -Présence d'un axe ferroviaire fréquenté, de 4 gares et de gares sur les communes frontalières -Un réseau de transport collectif en bus -Un réseau de cheminements piétons et cyclables qui s'étoffe -Une multiplication des aires de covoiturage 	<ul style="list-style-type: none"> -Un trafic dense voire saturé sur les routes principales -Des migrations pendulaires très importantes -Une mobilité subie, liée à l'éloignement de l'emploi et une vulnérabilité énergétique liée au coût du déplacement -Un temps de déplacements qui s'allonge -Des modes alternatifs à la voiture peu développés

Bilan :

Le territoire est bien desservi par de multiples types de transports. Le moyen le plus utilisé est la voiture et le réseau routier s'est d'ailleurs modernisé afin de répondre à l'augmentation récente de ces déplacements. La saturation de la rocade Sud rennaise et des axes principaux aux heures de pointe ont incité au développement de modes de transports mutualisés comme le covoiturage ou encore le train. Mais ces pratiques sont encore trop peu utilisées.

Le trafic de poids-lourds est important sur les axes principaux et s'accroît aux abords des zones d'activités.

Les modes doux sont peu présents sur le territoire et sont surtout absents des pratiques quotidiennes des habitants.

Enjeux

Le Pays des Vallons de Vilaine possède une population mobile que ce soit en milieu rural ou urbain. Cette mobilité facilite l'accès aux besoins parfois éloignés du territoire comme l'emploi, les services, les équipements, les loisirs... Les modes de vie sont donc fortement impactés et dépendants de ce moyen de transport. La vulnérabilité énergétique liée au coût des déplacements automobiles devient trop importante et doit être inversée. De plus, des alternatives à l'utilisation systématique de la voiture doivent être mises en place pour limiter les émissions de gaz à effet de serre.

La mobilité est la conséquence d'un développement périurbain accéléré et peu maîtrisé.

Liste d'enjeux

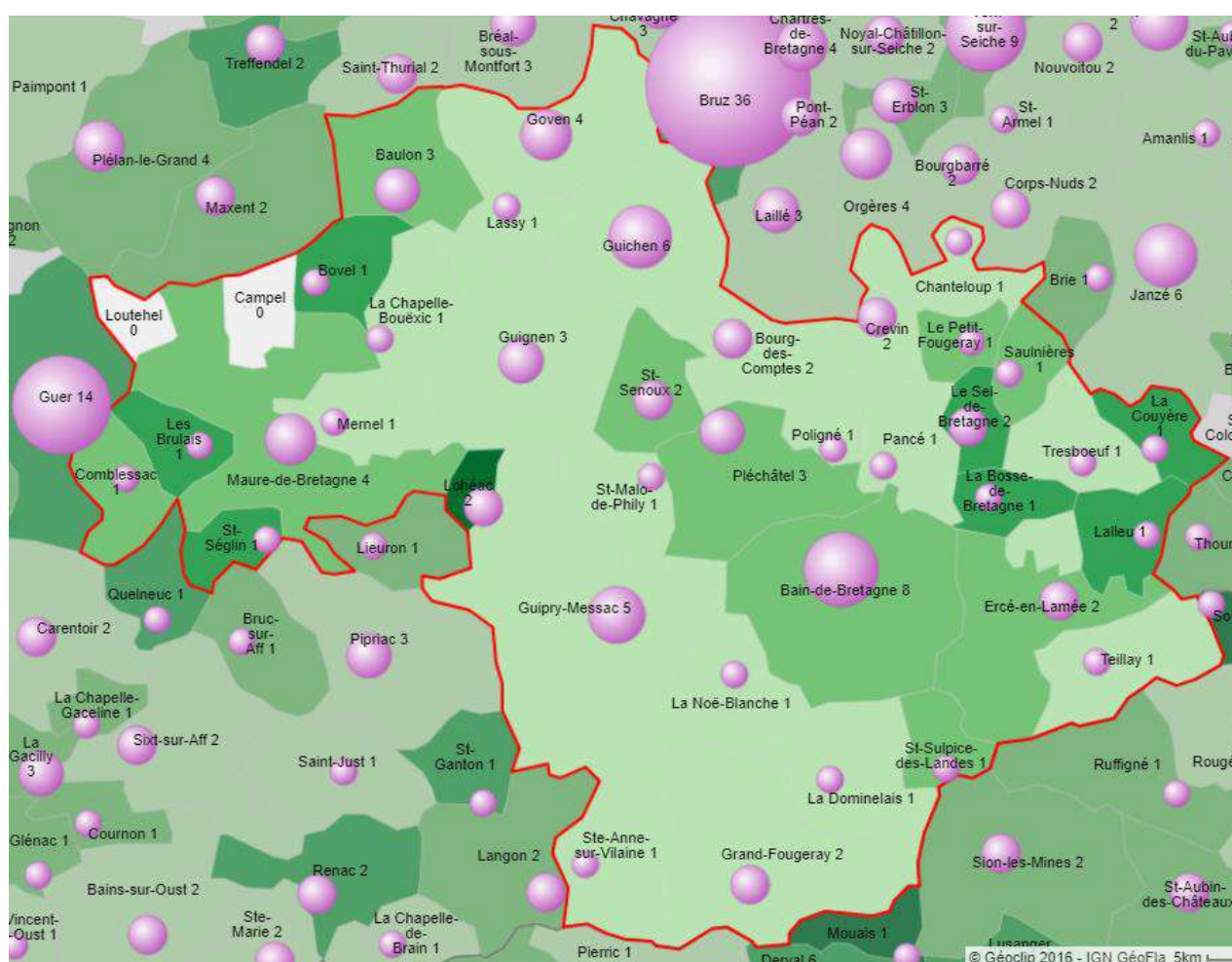
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre
- Limiter l'utilisation de la voiture
- Améliorer et diversifier l'offre de transports collectifs
- Organiser et développer les modes doux
- Conserver une bonne accessibilité sur tout le territoire
- Diminuer la vulnérabilité énergétique liée au coût des déplacements
- Développer les alternatives à l'utilisation individuelle de la voiture

II.8 Services et équipements

Dans l'ensemble, le territoire possède un bon niveau d'équipements et de services. Les éléments indispensables sont présents sur le territoire en fonction des polarités. En revanche il y a très peu de services spécifiques car ils sont localisés sur Rennes Métropole à proximité, territoire plus attractif (musique, spectacle, université, art...).

La pression démographique forte entre 2000 et 2010 va avoir des conséquences importantes en termes d'évolutions de la structure et de la composition des populations. Les besoins risquent d'évoluer rapidement et doivent être anticipés, notamment en lien avec l'éducation et la santé.

1) Education et formation



Carte du nombre d'équipements dans l'enseignement et taux d'équipement pour 1000 habitant (Source INSEE)

Ecoles élémentaires et maternelles :

La plupart des communes ont une école ou font parti d'un regroupement. L'accessibilité est assez bien répartie sur l'ensemble du territoire et les effectifs sont stables. Suite à une forte croissance démographique et à une augmentation des naissances, le nombre d'enfants accueillis en maternelle et en primaire a largement augmenté à partir des années 2000. Cela s'est ensuite stabilisé à partir de 2010 et

assez homogène selon le territoire. Les naissances n'augmentent plus et cela va stabiliser les effectifs scolaires dans les prochaines années. Mais les populations sont encore jeunes et le renouvellement des populations devrait continuer.

Carte des effectifs scolaires et évolutions par commune

Collèges :

4 collèges publics et 2 collèges privés sont présents sur le territoire :

- Collège public de Bain-de-Bretagne
- Collège public de Guichen
- Collège public de Crevin : Ouverture récente en 2013
- Collège public de Maure-de-Bretagne

- Collège privé de Bain-de-Bretagne
- Collège privé de Guignen

Lycées :

Un lycée public est présent sur la commune de Bain-de-Bretagne. Il accueille la plupart des élèves des communes de l'Est du Pays des Vallons de Vilaine et de communes plus au sud et à l'Est.

Autres :

- Les Maisons familiales rurales de Goven et Baulon : structures spécialisées dans la formation de jeunes dans le secteur des services aux personnes.
- La maison familiale de Messac
- Lycée technique rural privé à Bain-de-Bretagne

La mobilité liée aux flux scolaires des collèges, des lycées et de l'enseignement supérieur est marquée également par différentes polarités. Le bassin rennais capte l'ensemble des flux universitaires et des formations diplômantes principales. Seul Bain-de-Bretagne est mis en avant du fait de la présence d'un lycée. Son attractivité va d'ailleurs au-delà des communes du pays. Dans l'ensemble, on constate que les équipements sont concentrés sur Rennes métropole. Le pôle de Bruz accueille également de nombreux étudiants.

2) Sports, loisirs et culture

On dénombre sur le Pays des vallons de Vilaine beaucoup d'activités associatives. Leur répartition est relativement homogène sur le territoire, et leur champ d'activité est très large. La plupart sont utilisatrices des équipements mis à disposition par les communes.

Culture et spécificités

La plupart des communes disposent d'au moins un équipement culturel. La salle des fêtes et la bibliothèque sont par excellence les deux structures les mieux représentées sur le territoire (les bibliothèques regroupent des structures très différentes dans les fonds, les locaux et les moyens de fonctionnement). Elles participent d'ailleurs à la vie sociale locale au même titre que l'école.

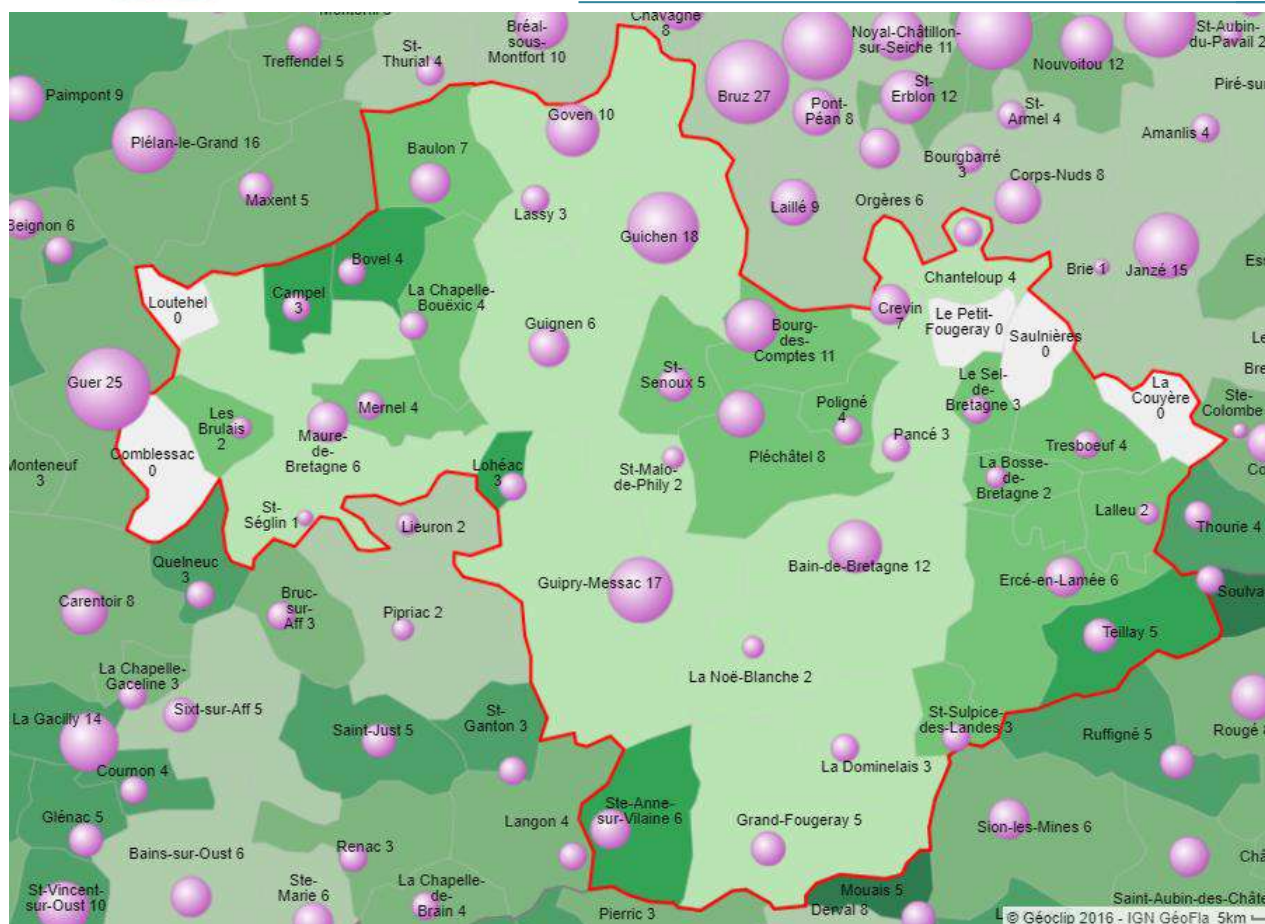
Les espaces multimédia (« cyber communes ») sont également bien présents, tout particulièrement sur le territoire de la Communauté de communes de Moyenne Vilaine et du Semnon qui a pris la compétence. Les équipements plus spécialisés se font beaucoup plus rares et sont essentiellement concentrés sur les trois pôles de Bain-de-Bretagne, Maure-de-Bretagne et Guichen (anciennement trois chefs-lieux d'intercommunalité) : école de musique, cinémas, médiathèque (uniquement à Bain-de-Bretagne) qui rayonnent au niveau intercommunal. On notera que les cinémas associatifs ont su se moderniser et s'équiper. De même, Vallons de Haute Bretagne Communauté gère l'école de musique intercommunale et a fait construire récemment des locaux plus adaptés. La commune du Sel de Bretagne assure dans le domaine culturel son rôle de chef-lieu de canton en offrant une palette d'équipements, dont on retiendra en particulier l'école de musique, ainsi qu'un musée d'art et tradition populaire.

La commune de Lassy accueille la maison des énergies. La commune de la Couyère dispose d'un site astronomique (observatoire et planétarium). Le musée de l'automobile à Lohéac, le musée d'art et tradition populaire Eugène Aulnette au Sel de Bretagne et le musée conservatoire des anciennes mines de la Brutz à Teillay (en cours d'aménagement) sont également à ajouter aux équipements culturels. Les anciennes tanneries de Bain-de-Bretagne pourraient également voir l'aménagement d'un musée. Le territoire accueille également 2 radios.

Il n'existe pas de lieu dédié exclusivement à la musique et peu de salles bénéficient d'une acoustique correcte pour organiser des spectacles musicaux. Les salles polyvalentes, selon leur capacité d'accueil, peuvent être en revanche des lieux de spectacle vivant, au grès de l'organisation des manifestations ; mais aucune n'est dédiée exclusivement au spectacle vivant. En matière de pratique culturelle, la vie culturelle rennaise très intense attire beaucoup les habitants du Pays des Vallons de Vilaine : cinéma, théâtre, musique...

Une enquête de 2006 met en avant le fait que moins de la moitié des habitants pratiquent une activité culturelle dans leur commune de résidence, moins de 30 % des habitants dans une autre commune du Pays et parmi ceux-ci 50 % choisissent comme destination l'agglomération rennaise (salles proposant une saison culturelles). Aussi, cela limite-t-il le développement des propres équipements spécialisés du Pays.

Sports et loisirs



Carte du nombre d'équipements de sport et taux d'équipement pour 1000 habitant (Source INSEE)

Les terrains de football et les salles de sports sont les équipements sportifs les plus représentés sur le Pays. Bain-de-Bretagne, Guichen, Maure-de-Bretagne, et dans une moindre mesure, Laillé, Goven, Guignen, Crevin, Guignen, la Chapelle-Bouëxic, Lohéac, Guipry-Messac et Bourg-des-Comptes, se distinguent en nombre et en capacité de structures sportives. Mais, c'est surtout par la présence d'équipements spécialisés que les pôles de Guichen, Maure-de-Bretagne et Bain-de-Bretagne s'affirment : dojo, salle de tennis, piste d'athlétisme, piscine couverte (uniquement à Bain-de-Bretagne), ensemble sportif...

Concernant les équipements aquatiques couverts, l'absence d'un tel équipement partie Ouest du territoire du Pays. Vallons de Haute Bretagne étudie à ce jour la faisabilité d'un tel équipement, notamment pour l'accueil du public scolaire. On notera la particularité du Pays des vallons de Vilaine avec l'existence de bases nautiques, l'une à Guichen Pont-Réan sur les bords de la Vilaine (canoë-kayak), à Guipry-Messac, et à Bain-de-Bretagne qui permet la pratique de la voile sur un plan d'eau intérieur.

Lohéac et ses circuits automobiles en font un pôle spécifique. La partie Est du territoire est dépourvue d'équipements spécialisés (La Bosse de Bretagne et son site de motocross reste anecdotiques). Les faibles capacités en structures sportives suscitent des demandes de la part de la population, dont deux tiers se disent être insatisfaits quant au niveau d'équipements des communes. Moins de la moitié des habitants pratiquent une activité sportive en dehors de leur commune de résidence, mais ceux-ci choisissent comme destination prioritaire l'agglomération rennaise, notamment pour la piscine.

3) Sanitaire et social

Hébergement des personnes âgées :

Il existe aujourd'hui plusieurs établissements d'hébergement pour les personnes âgées et dépendantes sur le territoire :

- Guichen (64 lits, dont 6 Alzheimer),
- Goven (45 places),
- Bain-de-Bretagne, Hôpital (257 places, dont 100 pour l'unité de soins longue durée et 5 places en hébergement temporaire),
- Pléchâtel (80 places),
- Bourg-des-Comptes (45 lits)
- Le Sel-de-Bretagne (80 lits dont 10 lits transférés de l'hôpital de Bain-de-Bretagne).
- Le Sel-de-Bretagne (80 lits dont 40 transférés de l'hôpital de Bain-de-Bretagne).
- Guignen
- Maure-de-Bretagne
- Messac

Avec le vieillissement sur place des habitants en fin de parcours professionnel, il y a lieu de s'interroger sur la capacité des maisons de retraite à répondre à la demande dans les années à venir. Mais la maison de retraite n'est pas la réponse unique à la question de l'hébergement des personnes âgées, dont beaucoup restent heureusement autonomes à leur domicile. C'est alors plus la question des services proposés à domicile, ou celle de l'éloignement du centre bourg et de l'adaptabilité du logement (confort, taille, extérieur à entretenir) qui est soulevée.

Des services de ce type (aide à domicile, portage de repas, téléalarme, services de soins...) sont proposés sur le territoire : CCAS de Guichen, Service de soins infirmiers à domicile de Guichen, ADMR de Messac, ADMR de Bain-de-Bretagne, ADMR de Janzé.

Services de santé

Bain-de-Bretagne accueille un hôpital. La proximité de l'agglomération rennaise contrarie le déploiement d'autres structures médicales lourdes. Les hôpitaux et maternités de Rennes exercent une attraction exclusive sur l'ensemble du territoire et qui atteint même les cantons voisins du Grand Fougeray et le Nord de celui de Pipriac. Les équipements de Redon et de Châteaubriant ont quant à eux une influence limitée. Des services de soins sont également proposés à domicile pour les personnes âgées et dépendantes.

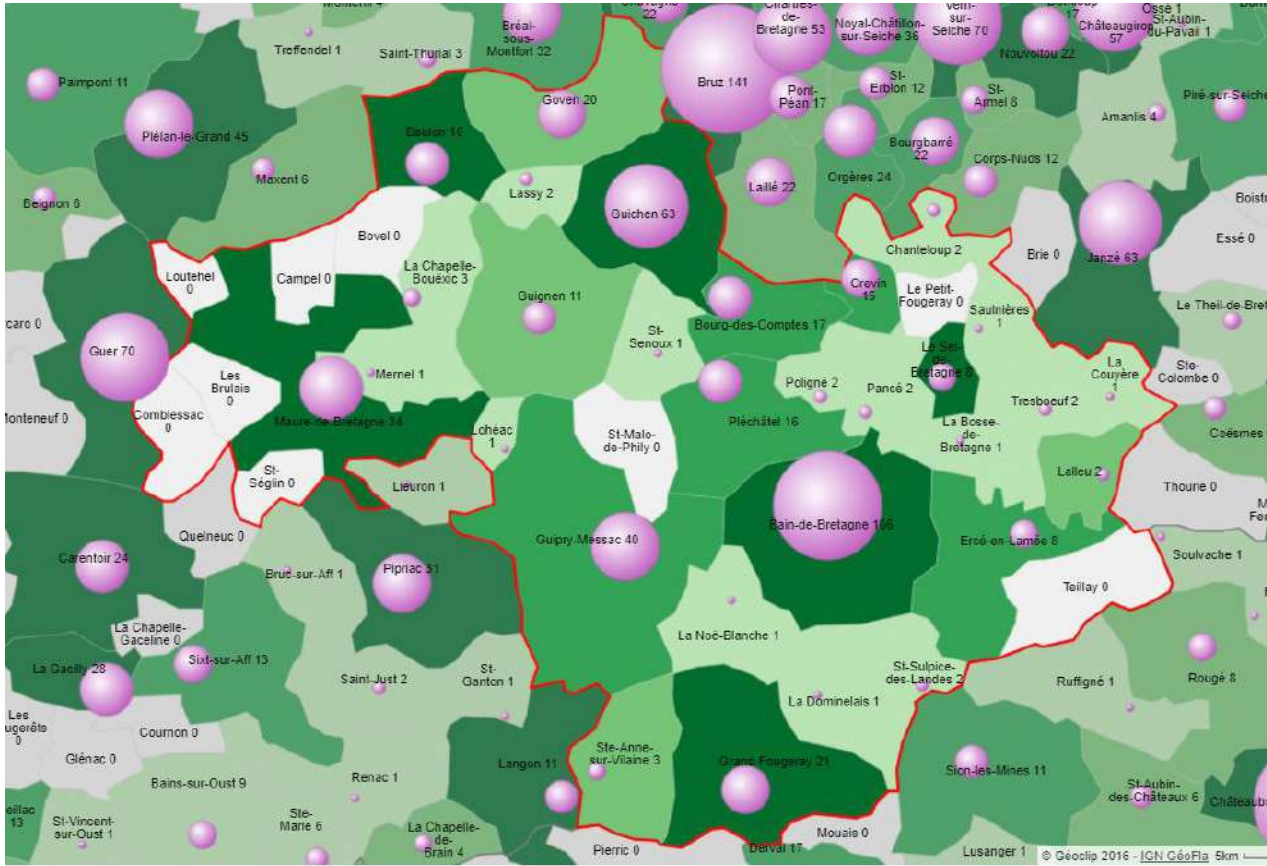
Les communes de Guichen, Bain-de-Bretagne, Guipry-Messac et Maure-de-Bretagne concentrent l'offre de santé (une maison médicale). Plusieurs pôles relais accueillent des médecins, pharmacie ou encore soins spécifiques : Goven, Baulon, Guignen, Bourg-des-Comptes, Le Sel-de-Bretagne...

L'accueil des personnes handicapées

Il existe plusieurs établissements pour l'accueil des personnes handicapées sur le territoire :

- l'Institut médico-éducatif (IME) de Bain-de-Bretagne (déficience intellectuelle légère et moyenne des enfants) ;

- l’institut de rééducation « la Maison des enfants au Pays » à Poligné (troubles du caractère et du comportement chez les enfants) ;
- le CAT de Bain-de-Bretagne pour le public adulte (foyers pour travailleurs handicapés, atelier protégé, centre d’aide par le travail) ;
- l’hôpital de Bain-de-Bretagne (foyer de vie et occupationnel pour les adultes handicapés qui n’ont pas pu être orientés en milieu de travail protégé).



Carte du nombre d'équipements de santé et taux d'équipement pour 1000 habitant (Source INSEE)

4) Synthèse

Services et équipements - Ce qu'il faut retenir

Atouts et opportunités	Faiblesses et menaces
<ul style="list-style-type: none"> -Un bon niveau d'équipements scolaires réparti sur l'ensemble du territoire -De nombreux équipements culturels mais de faible ampleur -De multiples équipements sportifs variés -Un pôle automobile spécifique et d'intérêt international -Des services de santé assez bien développés 	<ul style="list-style-type: none"> -Un seul lycée et très peu de structures formatrices en enseignement supérieur et professionnalisantes -Une évolution rapide des structures familiales à anticiper pour les besoins en équipements futurs -Un accès aux soins limités et une demande grandissante sur certains espaces

Bilan :

Le territoire est dans l'ensemble assez bien équipé en ce qui concerne les premières nécessités. Un tissu associatif qui trouve réponse dans les structures locales en termes de culture, de sport et de loisirs. L'agglomération rennaise offre un niveau très élevé d'équipements et de qualité qu'il semble difficile de rivaliser. La diversité des équipements est malgré tout assez bien développée sur le Pays.

Les services de santé sont également concentrés sur Rennes. La présence d'un hôpital à Bain-de-Bretagne reste un atout et doit être conservé et renforcé. Différentes structures secondaires comme les maisons médicales ou les regroupements sont également présentes sur le territoire et permettent un bon accès aux services de santé.

Enjeux

Le Pays des Vallons de Vilaine est dépendant de Rennes Métropole en ce qui concerne les grands équipements et les structures spécifiques. La population est mobile et peut se permettre de se déplacer pour certains types d'équipements sur le bassin rennais. Le Pays doit renforcer ses structures de base, les maintenir dans un premier temps en fonction d'une armature territoriale bien définie.

Liste d'enjeux

- Conserver un bon niveau d'équipements d'enseignement, réparti sur l'ensemble du territoire
- Mutualiser les équipements spécifiques, éviter la multiplication
- Conserver et renforcer l'accès aux soins sur tout le territoire
- Maintenir et développer la diversité des équipements de sports et de loisirs
- Anticiper les évolutions et les besoins en équipements de demain

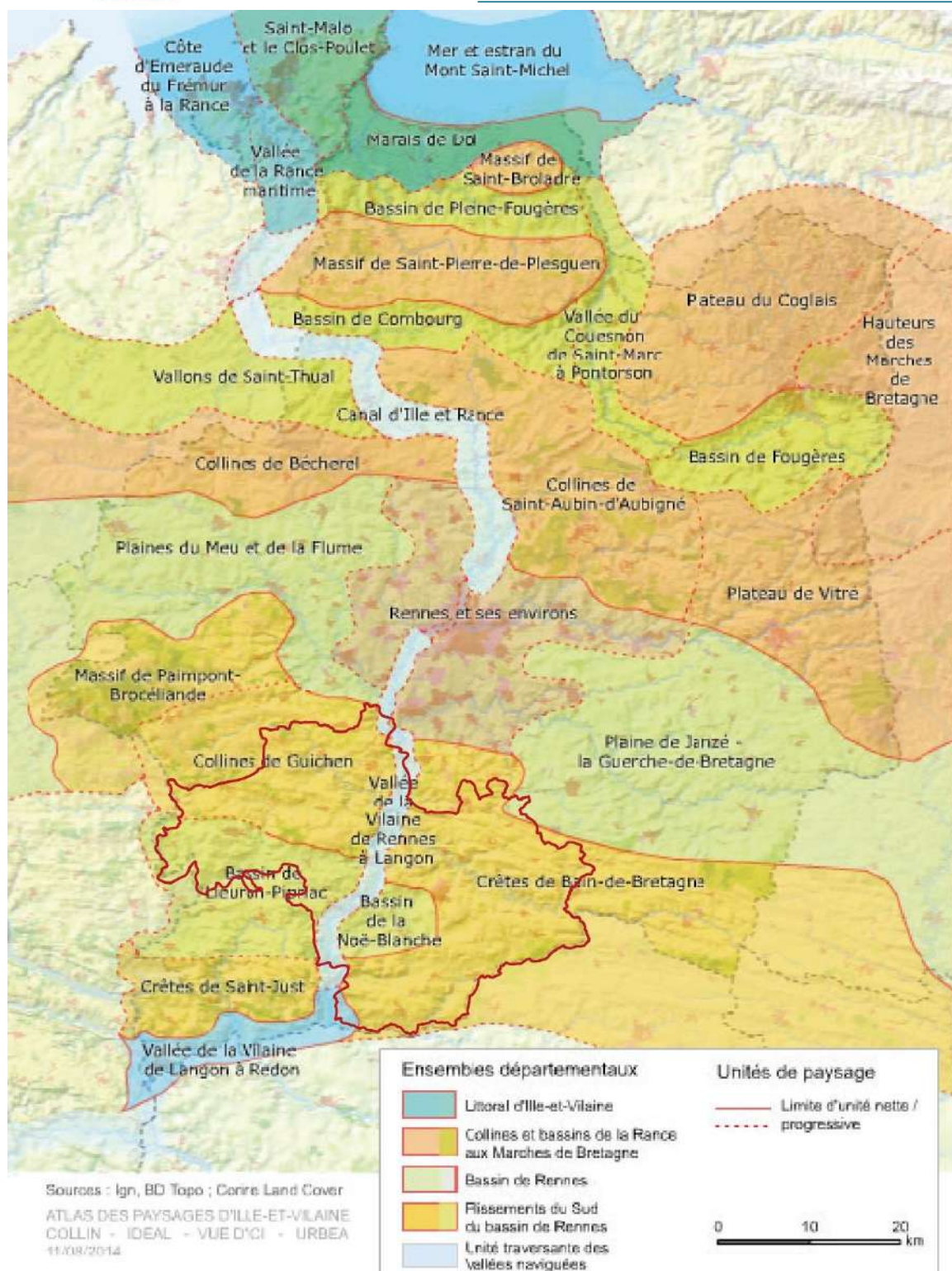
II.9 Paysages

1) Le territoire du SCOT au travers des unités paysagères de l'Atlas des paysages d'Ille-et-Vilaine

L'atlas des paysages d'Ille-et-Vilaine finalisé en 2013 (Michel Collin, paysagiste DPLG mandataire -Tiriad, Big paysage, INEX - I.D.E.A.L., URBÉA) constitue un document de référence à l'échelle départementale. Il vise à identifier, qualifier et caractériser tous les paysages d'un territoire. Il rend ainsi compte de la singularité de chacun des paysages qui compose ce territoire, de la façon dont il est perçu, a été façonné et évolue et des enjeux qui y sont associés.

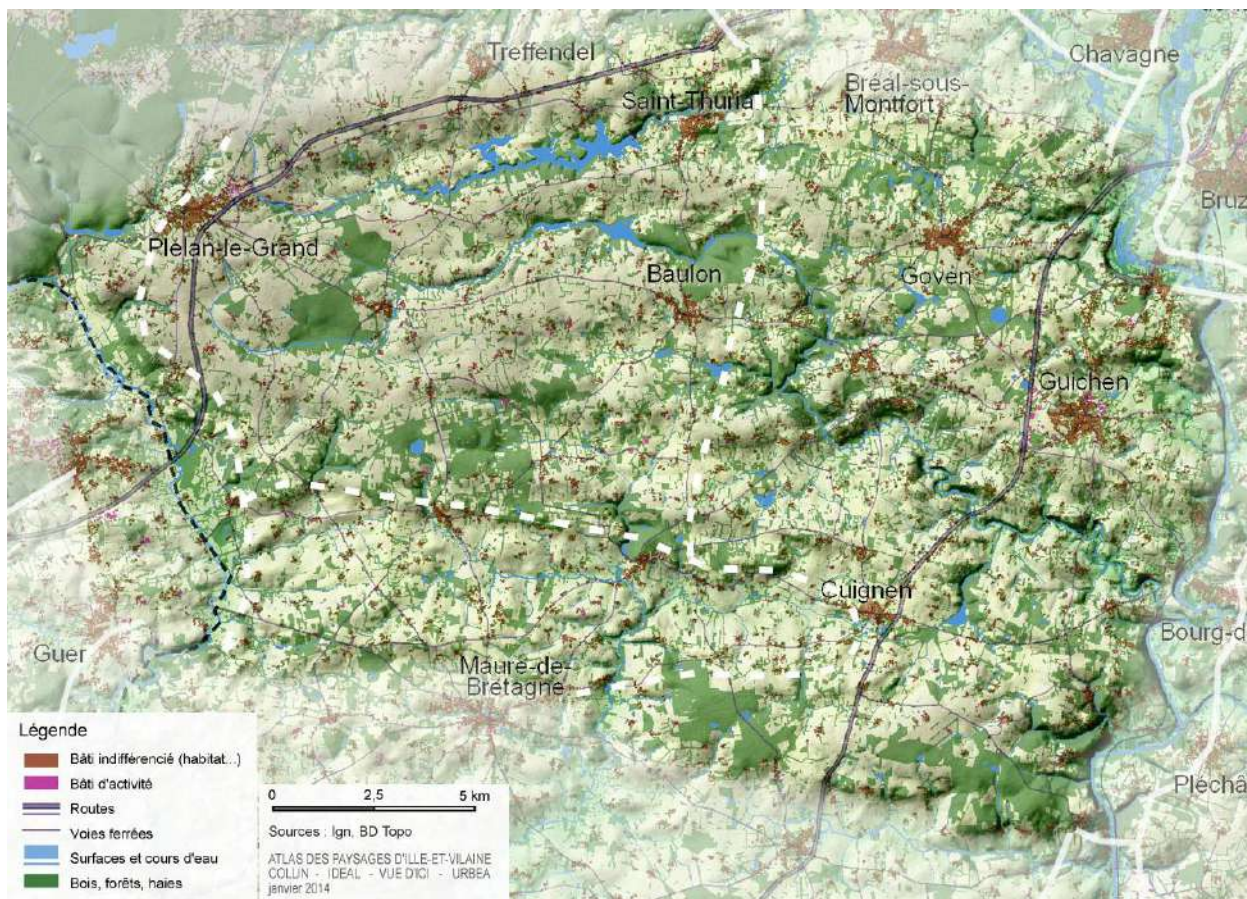
Pour s'inscrire dans la continuité de ce document ressource, cette partie fait la synthèse des éléments de l'atlas qui concerne le territoire et sa périphérie afin de mieux comprendre son contexte paysager.

Le territoire concernant la révision du SCOT de Vallon-de-Vilaine s'inscrit dans cinq unités paysagères de l'atlas des paysages d'Ille-et-Vilaine : les collines de Guichen (Nord-Ouest), la vallée de la Vilaine de Rennes à Langon (Centre), les crêtes de Bain-de-Bretagne (Est), le bassin de la Noë-Blanche (Sud-Ouest) et le bassin de Lieuron-Pipriac (Sud-Est).



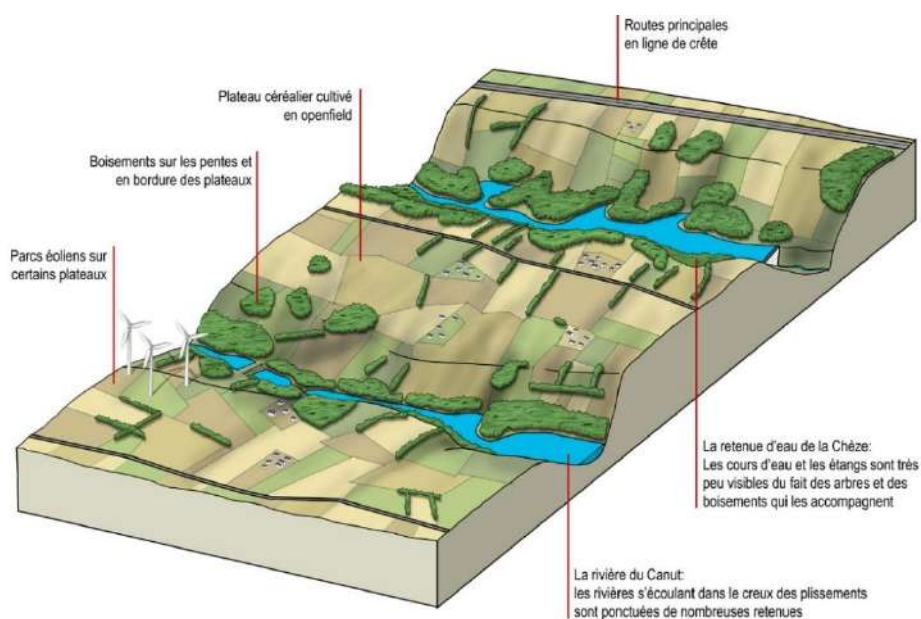
Carte des unités paysagères extraite de l'Atlas des paysages 35 et périmètre du Pays des vallons de Vilaine- source : atlas des paysages d'Ille et Vilaine

Les collines de Guichen



Carte de l'unité paysagère extraite de l'Atlas des paysages 35 - source : atlas des paysages d'Ille et Vilaine

Cette unité paysagère présente une composition régulière (plissements d'Ouest en Est) mais aux paysages très variés (vastes plateaux céréaliers, vallées bocagères, etc.). La partie concernée par la révision du SCOT est divisée en quatre sous-unités paysagères.

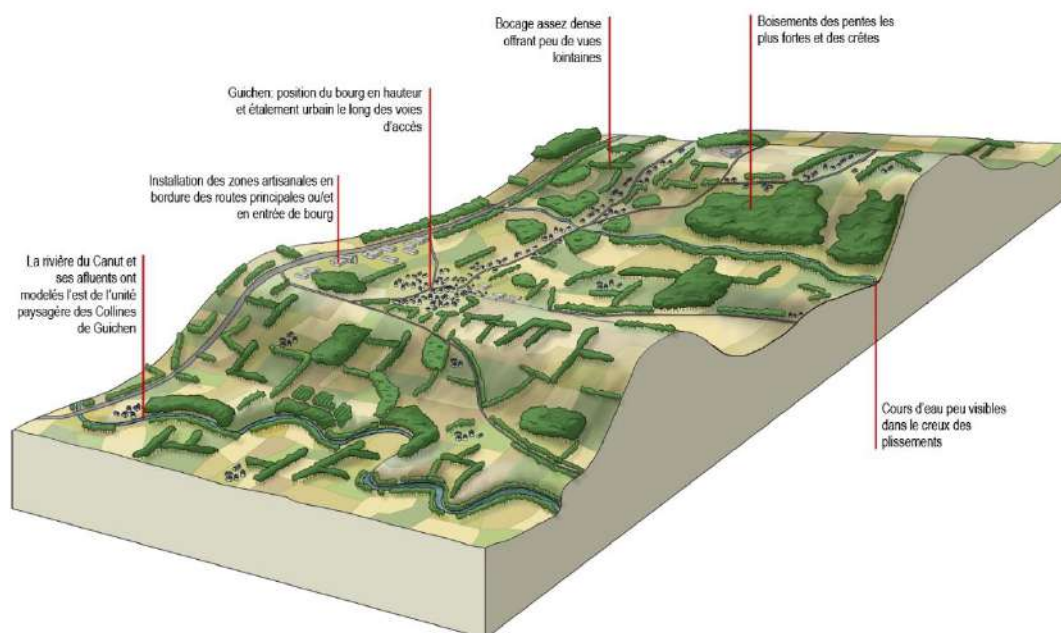


Bloc diagramme des crêtes à l'Ouest - source : atlas des paysages d'Ille et Vilaine

- *Un paysage rythmé par une succession de crêtes à l'Ouest* : Alternance de plateaux céréaliers et de vallées hautes, orientées Est-Ouest. Les cours d'eau circulent dans les creux des plissements d'où la présence de retenues d'eau. De manière générale, les haies et les boisements rendent l'eau peu visible.

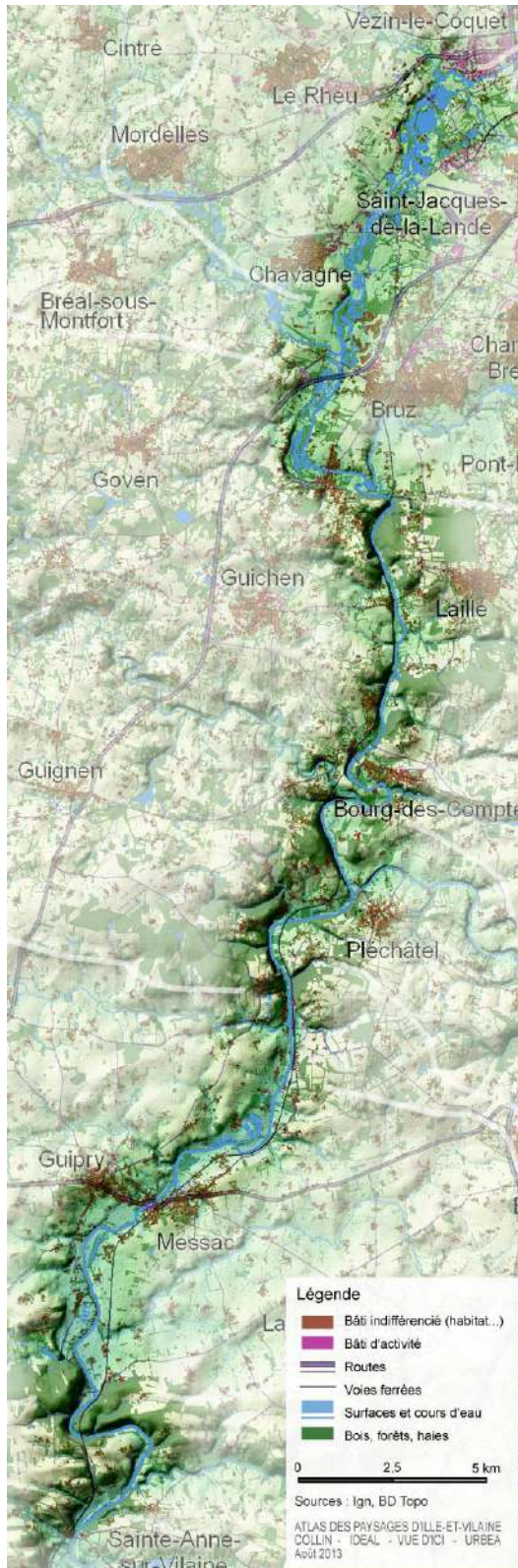
- *Un vaste sillon de Loutehel à Guignen au Sud* : Ce vaste sillon prend l'aspect d'une plaine agricole allongée et légèrement vallonnée. La trame bocagère est discontinue. De nombreux arbres isolés sont parsemés dans les champs. Les coteaux sont largement boisés. Les villages sont implantés au pied des coteaux exposés au soleil.

- *Les collines boisées de la vallée Canut à l'Est* : Le Canut a marqué une profonde vallée, jusqu'à la Vilaine. Les boisements et les haies bocagères sont très présents sur les pentes et les crêtes. Les vues lointaines en sont réduites.



Bloc diagramme de la vallée Canut à l'Est - source : atlas des paysages d'Ille et Vilaine

La vallée de la Vilaine de Rennes à Langon



Carte de l'unité paysagère extraite de l'Atlas des paysages 35 - source : atlas des paysages d'Ille et Vilaine

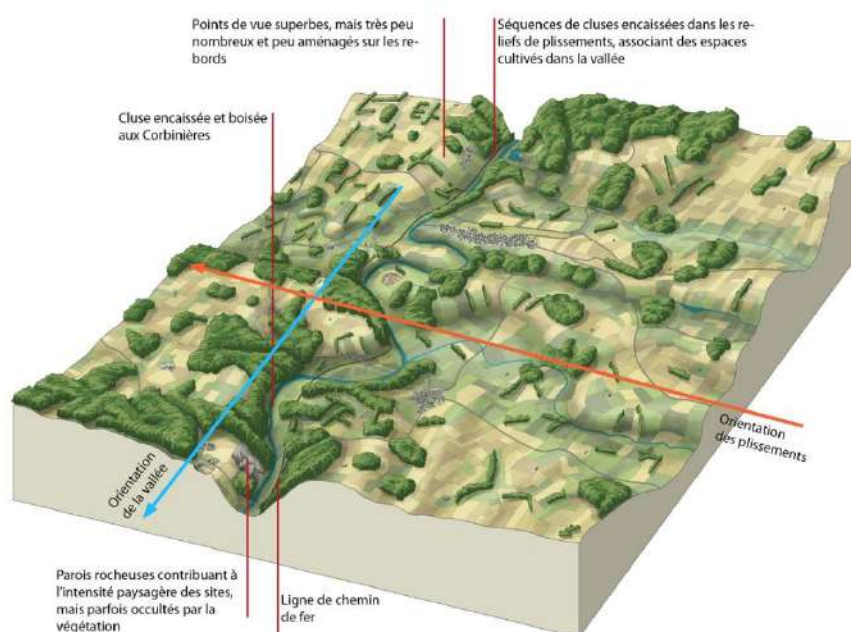
Cette unité paysagère est composée de séquences très contrastées et de grande qualité paysagère. La vallée est fréquentée par les plaisanciers et randonneurs. La voie de chemin de fer Rennes-Nantes se situe également dans le fond de vallée.

-*Les étangs de la Prévalaye* : Cette séquence est issue de l'aménagement d'anciennes carrières, dont les matériaux extraits ont servi à la construction de la ville de Rennes. Le chemin de halage connecte cet espace directement aux quais urbains.

-*Les cluses et méandres de Bourg-des-Comptes* : La vallée sinue entre les parois rocheuses du relief plissé. Les cours d'eau du bassin rennais rejoignent au fur et à mesure la Vilaine. La végétation recouvre les parois rocheuses anciennement exploitées.

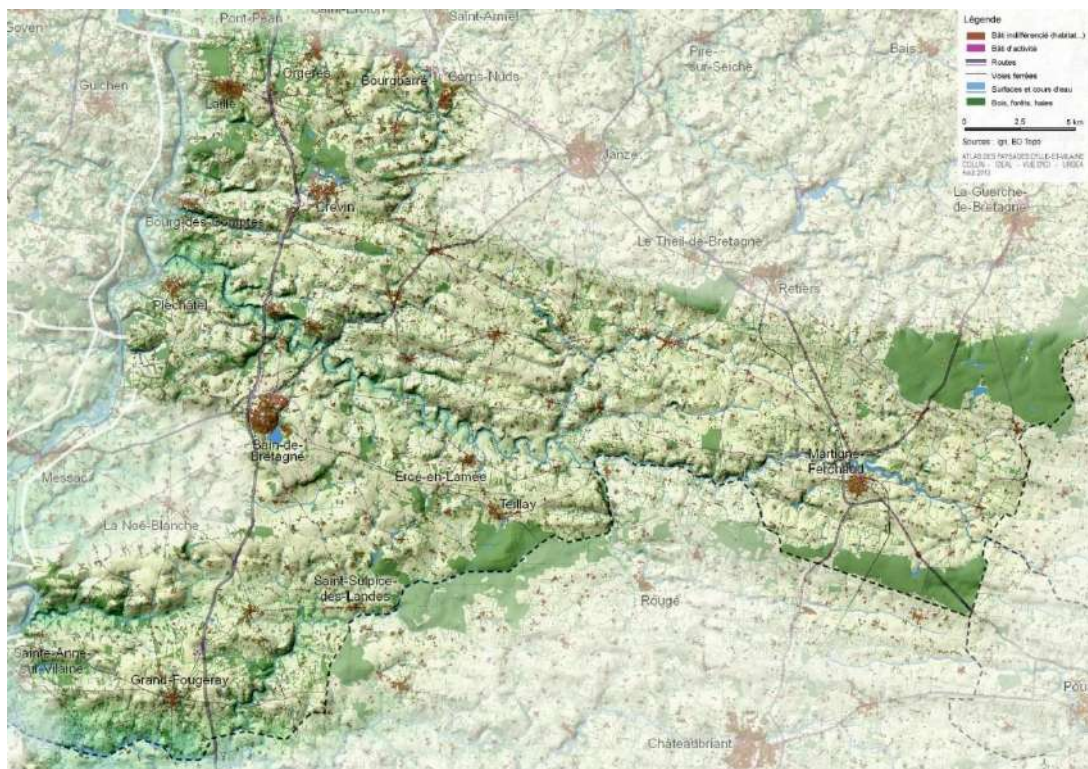
-*Le bassin de Guipry-Messac* : Les reliefs entourant la vallée sont beaucoup moins marqués. A Guipry-Messac, la rivière est animée par la présence d'une chute d'eau et d'un port. L'urbanisation de ces deux communes se rejoint au niveau du franchissement de la Vilaine.

-*Cluse et méandres des Corbinières* : Dans cette séquence, le relief est à nouveau plissé. La Vilaine y forme des méandres et les boisements sont très présents.



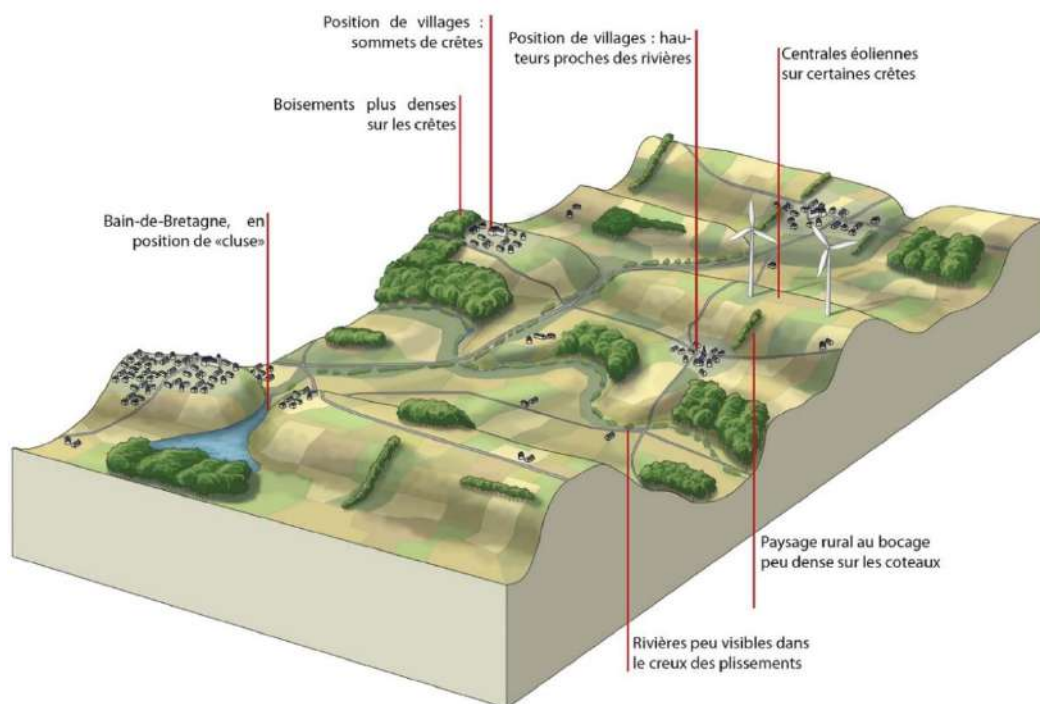
Bloc diagramme de la vallée de la Vilaine – source : atlas des paysages d’Ille et Vilaine

Les crêtes de Bain-de-Bretagne



Carte de l'unité paysagère extraite de l'Atlas des paysages 35 - source : atlas des paysages d'Ille et Vilaine

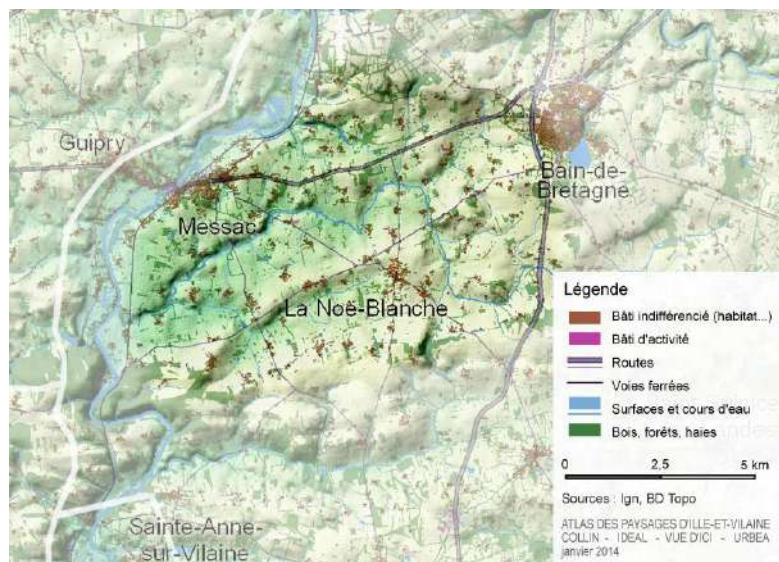
Cette unité paysagère est cadrée par des crêtes orientées Ouest-Est. De nombreuses rivières masquées par la végétation, coulent au fond des sillons. Les crêtes sont boisées et ponctuées de villages. Les coteaux les plus ensoleillés sont également les plus urbanisés. Les principales villes à proximité des axes routiers se développent (zones pavillonnaires, d'activités, de commerces, etc.).



Bloc diagramme des crêtes de Bain-de-Bretagne – source : atlas des paysages d'Ille et Vilaine

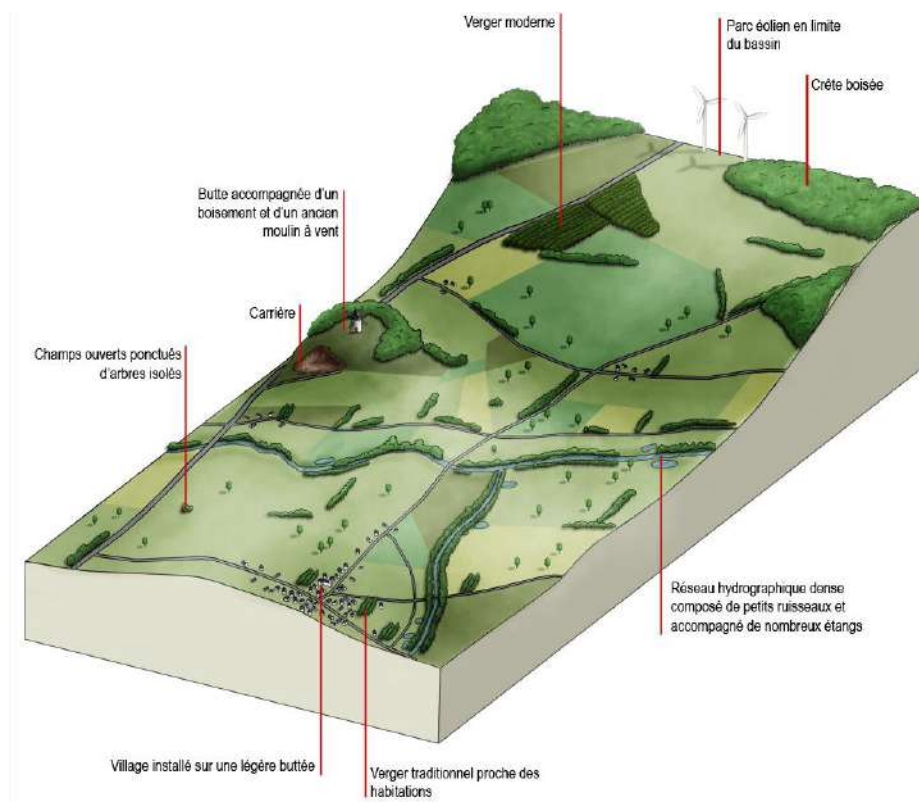
Le bassin de la Noë-Blanche

Caractérisée par l'élevage des vaches laitières, cette vaste plaine verdoyante uniformément irriguée par des ruisseaux est ponctuée de buttes. Elle est cultivée en prés, pâtures et plantes fourragères. Des bosquets d'arbres sont présents dans les champs mais sont voués à disparaître (absence d'entretien).



Carte de l'unité paysagère extraite de l'Atlas des paysages 35 - source : atlas des paysages d'Ille et Vilaine

Des vergers de pommes (haute tige, alignement, rangs serrés) sont également présents et visiblement plus pérennes qu'à l'Ouest de la Vilaine.

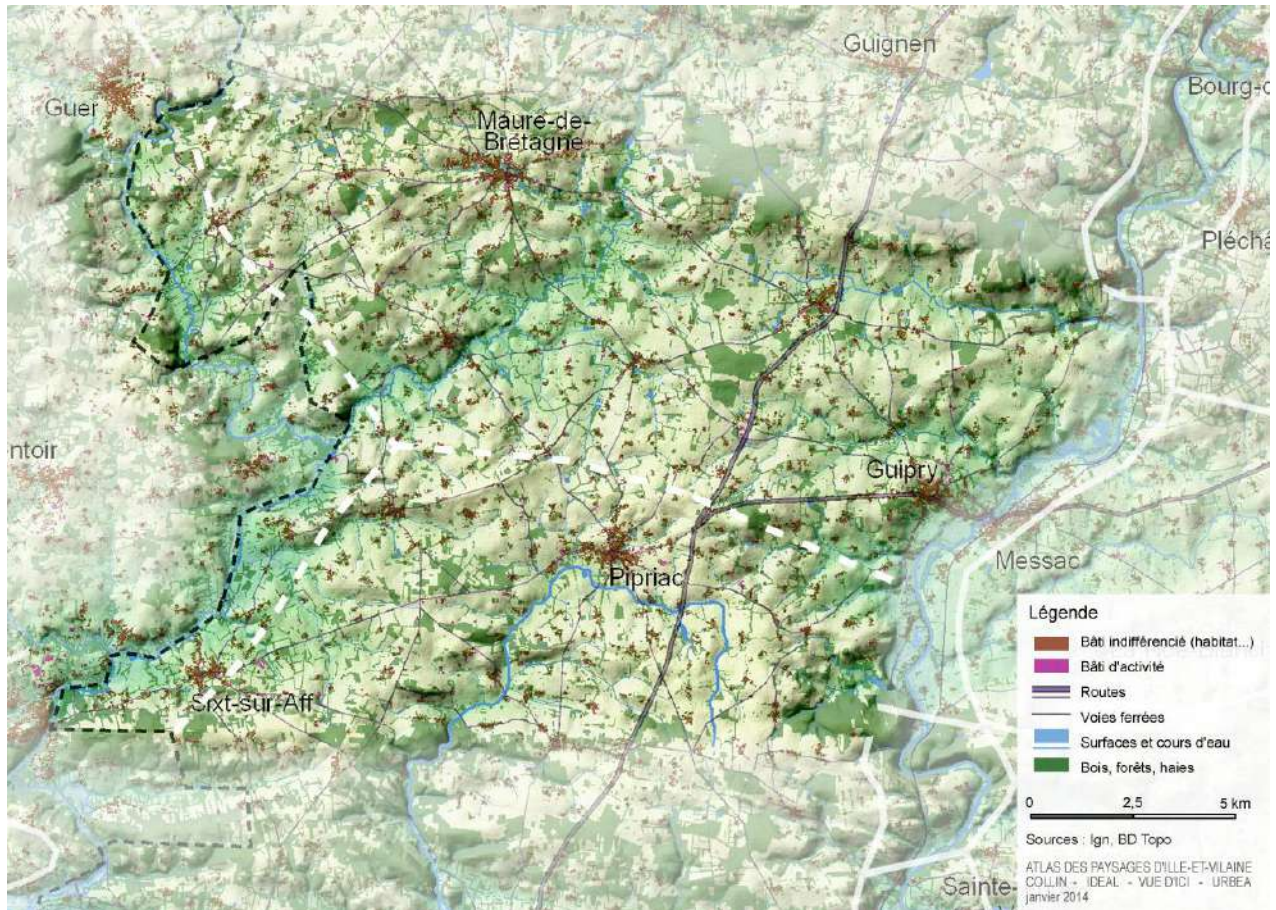


Bloc diagramme du bassin de Noë-Blanche - source : atlas des paysages d'Ille et Vilaine

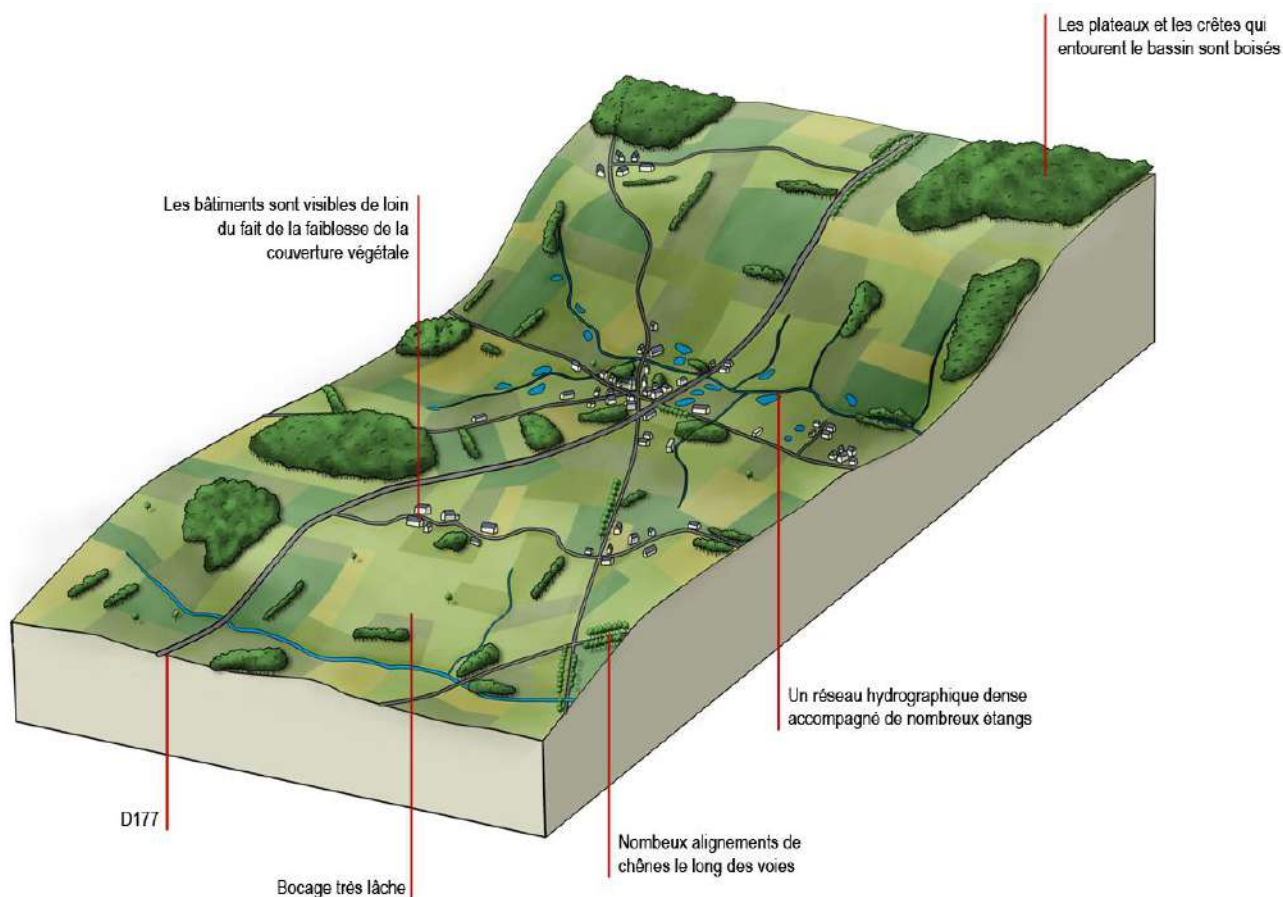
Bassin de Lieuron-Pipriac

Le territoire de cette unité paysagère est très peu vallonné. Il est composé de plaines presque entièrement dédiée à l'agriculture. Le maillage bocager très lâche est entremêlé d'élevage bovin (Ouest) et de culture céréalière (Est). Les villages et les bâtiments agricoles sont donc quasi omniprésents.

Les vergers pourtant réputés viennent à disparaître. Il en est de même pour les alignements de chênes le long des routes qui se densifient jusqu'à devenir des haies bocagères.



Carte de l'unité paysagère extraite de l'Atlas des paysages 35 - source : atlas des paysages d'Ille et Vilaine

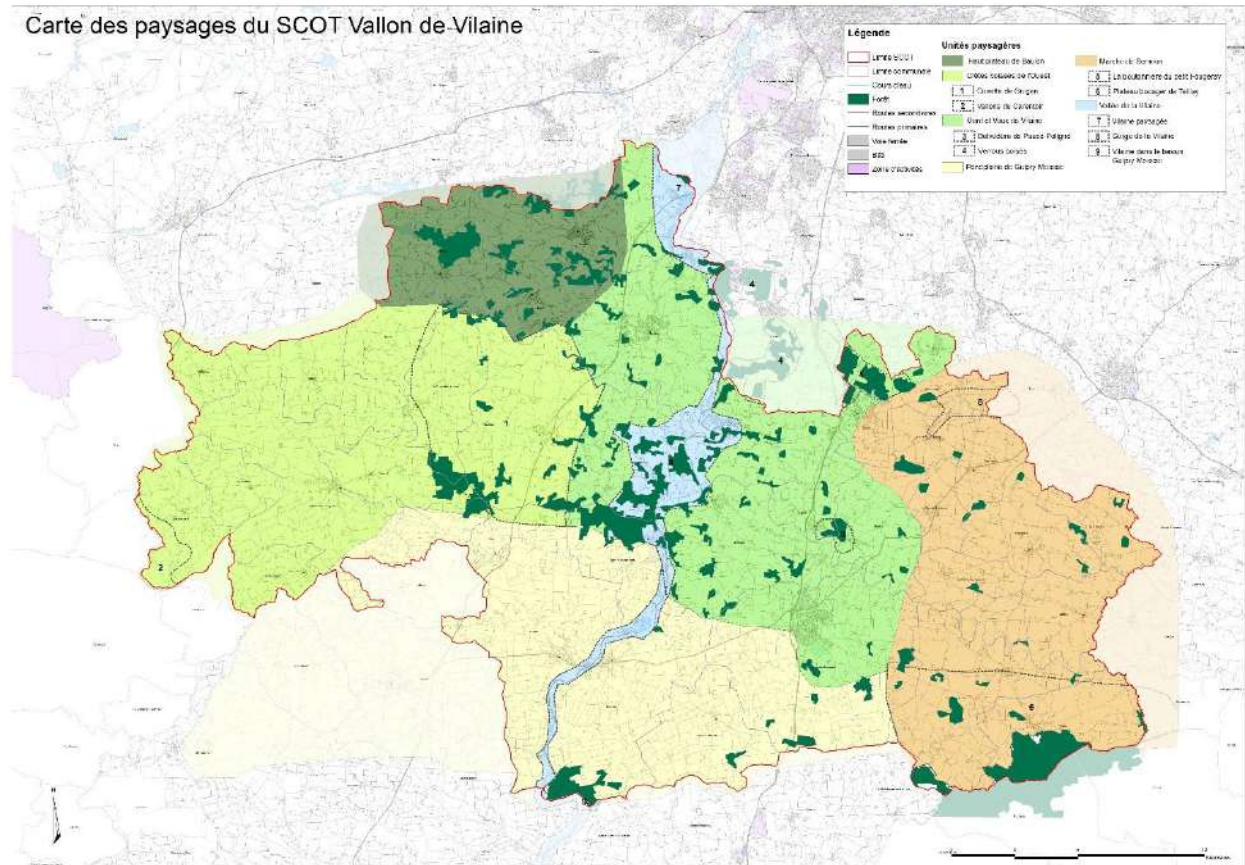


Bloc diagramme du Bassin de Lieuron-Pipriac - source : atlas des paysages d'Ille et Vilaine

Les deux dernières unités paysagères présentées sont similaires et pourraient être regroupées en une seule. Les règles de l'organisation de l'Atlas des paysages précisent qu'une unité ne peut être divisée en deux. Comme elles sont scindées par la vallée de la Vilaine, elles ont été classées en deux unités paysagères différentes.

2) Les unités paysagères induites par la révision du SCoT des Vallons de Vilaine

Ajustement des unités paysagères



Carte des unités paysagères du SCoT des vallons de Vilaine

Pour approfondir l'approche départementale de l'Atlas des paysages de l'Ille-et-Vilaine dans le cadre de la révision du SCoT un travail spécifique de terrain permet de compléter et d'ajuster les unités paysagères définies dans le SCoT des vallons de Vilaine et le SCoT de Redon précédents. La délimitation des unités paysagères s'appuie sur cette triple analyse de l'Atlas des paysages et des unités paysagères définies dans les SCoT de vallons de Vilaine et de Redon ainsi que l'approche terrain. Ce territoire est caractérisé par six unités paysagères : le haut-plateau de Baulon (Nord-Ouest), les crêtes boisées de l'Ouest (Ouest), les Monts et Vaux de Vilaine (Nord), la pénélaine de Guipry-Messac (Sud), les marches de Semnon (Est) et la vallée de la Vilaine (Centre). Ce volet met l'accent sur l'analyse des évolutions des paysages notamment lors de cette dernière décennie pour mieux appréhender les enjeux paysagers du territoire.

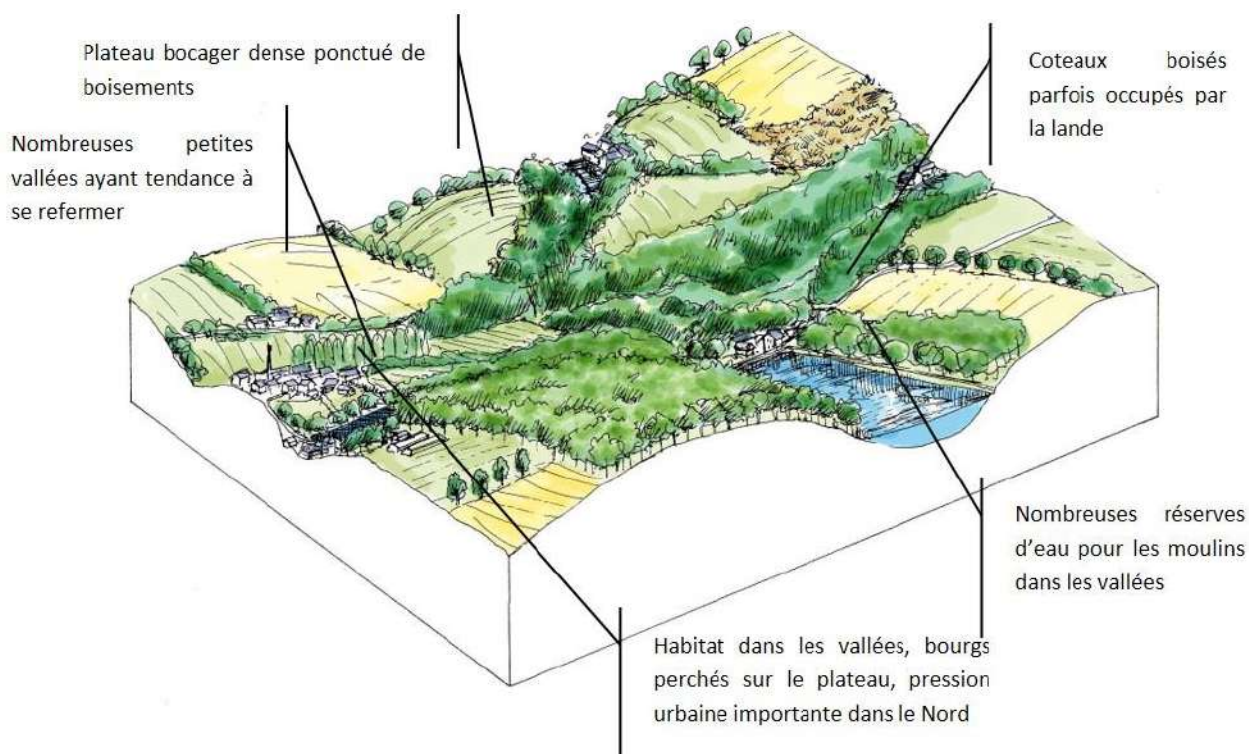
3) Unité paysagère 1 : Le haut-plateau de Baulon

Caractère de l'unité paysagère

Cette unité paysagère s'inscrit dans la partie la plus haute du territoire. Elle fonctionne comme un château d'eau avec de nombreuses sources de cours d'eau. De nombreuses retenues d'eau ont été mises en place pour alimenter des moulins à eau. Cette unité paysagère termine un ensemble paysager plus important qui développe les mêmes caractéristiques au Nord et à l'Ouest. Au Sud, l'unité est nettement délimitée par le coteau habité boisé du Canut. Sur le plateau, le paysage est très cloisonné. Les terrains les moins propices aux cultures sont en effet, couverts de bocage et de boisement relativement denses. A l'Ouest, dans l'unité des Monts et Vaux de Vilaine, les boisements et le bocage sont moins denses : transition paysagère. La route Rennes-Redon marque physiquement la fin de cette unité.

Sur les hauts de Lassy, une vaste zone de lande s'étend. Autrefois le territoire en était recouvert. La présence régulière de boisements aux lisières souvent très découpées donne des effets de clairière au plateau. Ces ensembles boisés sont reliés par un réseau bocager lié à l'élevage bovin et desservi par de nombreux anciens chemins creux de caractère.

Le plateau semble être inhabité. L'habitat diffus est plutôt localisé dans les vallons. La structure ancienne des hameaux se retrouvent : longères, aire, cour, mare et verger. Les bourgs se situent en limite du plateau à la rupture de la pente du coteau. Ceux se situant au Nord-Ouest de l'unité subissent fortement la pression urbaine de l'agglomération rennaise : extensions pavillonnaires.



Bloc diagramme de l'unité du Haut plateau de Baulon

Dynamiques de l'unité paysagère

L'analyse diachronique d'évolution des paysages autour de Baulon Entre 1950 et 2012 montre que les dynamiques les plus notables ont été la transformation du paysage agricole par une ouverture du bocage et l'aménagement des cours d'eau : calibrage et simplification du réseau existant. L'étalement urbain était déjà important.

Sur les dix dernières années, la dynamique ayant le plus d'impact sur le paysage est l'étalement urbain (voir page suivante, en rouge): sur la commune de Goven, plus de 25ha de pavillons individuels et 1ha d'équipement ont été construits. L'entrée Est de Goven est très impactée par cette évolution. Cette importante extension pavillonnaire remplace des parcelles agricoles qui étaient déjà entourées d'extensions de moindre taille. Les haies et boisements présents au préalable sont préservés et servent de limites physiques et visuelles. Au Nord, des constructions sont faites au sein de la trame existante. Au Nord-Est, des constructions pavillonnaires se poursuivent le long des axes routiers, entre les pavillons existants. De plus, la plaine sportive est étendue au Sud de la commune. L'implantation de parcs éoliens a par ailleurs contribué à marquer le paysage de nouveaux repères.

Concernant le paysage agricole, les parcelles se sont agrandies au Sud de la commune (voir page suivante, en blanc). Les arbres solitaires sont toujours présents. Cependant la simplification des parcelles s'est faite au détriment de certaines haies.

Analyse diachronique entre 2001 et 2012 à Goven – source : IGN d'après géoportail



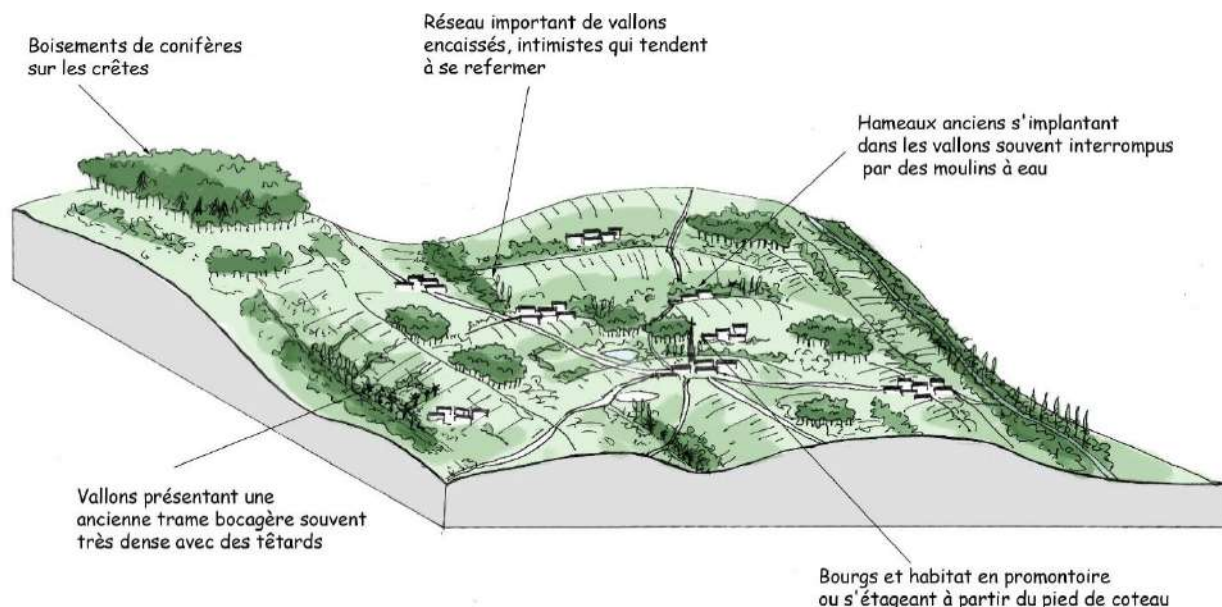
4) Unité paysagère 2 : Les crêtes boisées de l'Ouest

Caractère de l'unité paysagère

Cette unité paysagère est caractérisée par ses boisements majoritairement composé de conifères. Les routes traversant ces ensembles boisés sont de véritables couloirs routiers et visuels. Les vues transversales sont quant à elles limitées par les fût des arbres. L'habitat est groupé en bourgs et hameaux situé sur les lignes de crêtes. Ainsi positionnés, il sert de point de repère et d'appel dans le paysage. Les effets de covisibilités sont importants.

- *La cuvette de Guichen* : Ce secteur se caractérise par une amplitude topographique de vallée plus importante. Cette dernière dégage une cuvette ovaliforme centrée sur le bourg, lui-même perché sur un promontoire. Paysage très ouvert suite au remembrement, les grandes cultures forment un patchwork irrigué par un réseau hydrographique très organisé. La constitution de ces franges est très sensible, au vu de l'organisation du paysage de cette sous-unité paysagère.

- *Les vallons du Carentoir* : Le paysage se caractérise par la présence de nombreux vallons à caractère intimiste. Ce ressenti vient à la fois de la topographie des vallons (encaissés et étroit) et de la présence de la végétation témoignant la présence de l'eau (aulnes, saules, plantes herbacées, etc.) et en l'encadrant. Les coteaux les plus abrupts encadrant les vallons sont quant à eux recouverts de végétaux de lande (bruyères, fougères, bouleaux, etc.). L'eau est très présente dans cette unité. Les ruisseaux serpentent dans les vallons et des plans d'eau sont nichés dans le creux des vallons. Cette disposition crée des effets de découverte intéressants.



Bloc diagramme des vallons du Carentoir

Dynamiques de l'unité paysagère

L'analyse diachronique d'évolution des paysages autour de Maure-de-Bretagne entre 1950 et 2012 montre que les dynamiques les plus notables ont été la transformation du paysage agricole par une ouverture du

bocage et l'aménagement des cours d'eau : calibrage et simplification du réseau existant. L'étalement urbain était déjà important et les éoliennes commençaient à être implantées.

Entre 2001 et 2012, la dynamique ayant le plus d'impact sur le paysage est l'étalement urbain (voir page suivante en rouge). Cette dynamique est générale à l'ensemble de la commune, majoritairement le long des axes routiers et à proximité des fermes préexistantes. La surface de champs cultivée en est réduite. Les haies et boisements sont préservés et servent de limites à ces nouvelles extensions urbaines. De nouvelles haies sont également plantées.

Concernant l'organisation du parcellaire (voir page suivante en blanc), certains champs sont agrandis et d'autres sont réorganisés. De manière générale, l'ouverture du bocage ne s'est pas poursuivie sur cette période.



Extensions urbaines à Maure de Bretagne, le long des axes routiers – hiver 2015

Analyse diachronique entre 2001 et 2012 à Maure de Bretagne – source : IGN d'après géoportail



5) Unité paysagère 3 : Monts et Vaux de Vilaine

Caractère de l'unité paysagère

Cette unité est marquée par de nombreuses vallées incisant le plateau d'Est en Ouest, dans le sens des couches géologiques et du Nord au Sud, dans le sens des failles. Ce relief singulier crée une succession de collines (monts) et vallées (vaux) plus ou moins encaissées. Cette alternance crée des effets de surprises par une répartition des boisements et de l'habitat dynamique. Les versants les plus abrupts et la pauvreté des sols favorisent le développement de bois et forêts. L'habitat se dissémine de manière homogène sur le territoire et lui donne un caractère très anthropique : bourgs et villages sur les crêtes, hameaux sur les coteaux et habitat au creux des vallons secondaires. Les communes au Nord subissent une pression urbaine assez importante qui se traduit par des extensions urbaines (bâtiments d'activités et habitats).

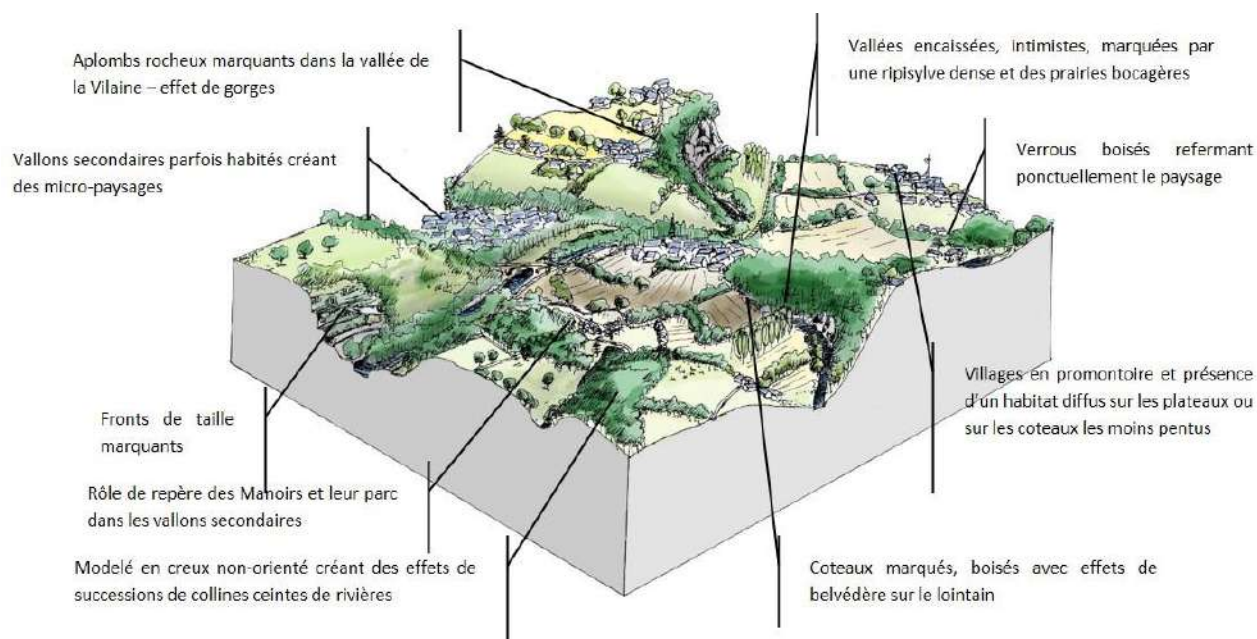


Un paysage dynamique d'alternances



Vestiges d'un bocage dense

Par ailleurs, au niveau bocager, des lambeaux de réseaux de haies subsistent dans les vallons et sur certains coteaux. Des alignements d'arbres isolés, souvent des chênes, témoignent de la densité passée du maillage. De nombreux éléments de repères ponctuent le territoire : châteaux, manoirs, clochers des villages promontoires et bâtiments d'activités monumentaux.



Bloc diagramme de l'unité des monts et Vaux de Vilaine

- Dédale de Saint-Senoux

Cette sous-unité s'apparente à un condensé des caractères de l'unité dans laquelle elle s'inscrit. Il s'agit de la conjonction d'un réseau de faille plus dense où convergent les méandres marqués de la Vilaine. Le paysage est resserré de collines dont le galbe est délimité par un dédale de vallées encaissées. Les covisibilités sont proches et le caractère du site est marqué par un patrimoine rural diversifié : châteaux, bourgs de caractère, hameaux anciens, moulins à eaux, écluses, chapelles, etc. Le découpage de l'espace permet de cadrer les vues et limite la perception des extensions ou de diffusion urbaine.

- Belvédère de Paucé Poligné

Ce site s'installe sur un coteau abrupt exposé au Sud. Il épouse la courbe du méandre de Semnon. Cette disposition offre une vue remarquable sur le Sud du territoire avec un lien fort vert le « volcan » de Poligné.

- Les verrous boisés du Nord

Ces ensembles boisés situés au Nord limitent les jeux de covisibilités. Les ambiances paysagères sont intimement liées aux essences des boisements. Les pins aux aiguilles persistantes et sombres font effet de masse et leur silhouette graphique souligne les pentes du relief. Le chêne et le hêtre transforment les perceptions suivant la saison. L'hiver dévoile leurs ramures graphiques en donnant de la transparence et de la profondeur au paysage. Le paysage gagne en opulence au printemps, en donnant une teinte rouille puis vert acidulé au feuillage alors qu'à l'automne, il s'agit d'une teinte brun-doré.

Dynamiques de l'unité paysagère

L'analyse diachronique d'évolution des paysages autour de Crevin montre que les dynamiques les plus importantes sur cette unité sont celles liées au développement urbain. Les extensions urbaines sont à la fois pavillonnaires, artisanales et industrielles. La proximité aux axes routiers majeurs (ici la N137) justifie ces dynamiques. Une véritable ambiance urbaine se dégage de cette commune, notamment par le dimensionnement des infrastructures routières et la présence de bâtiments industriels.

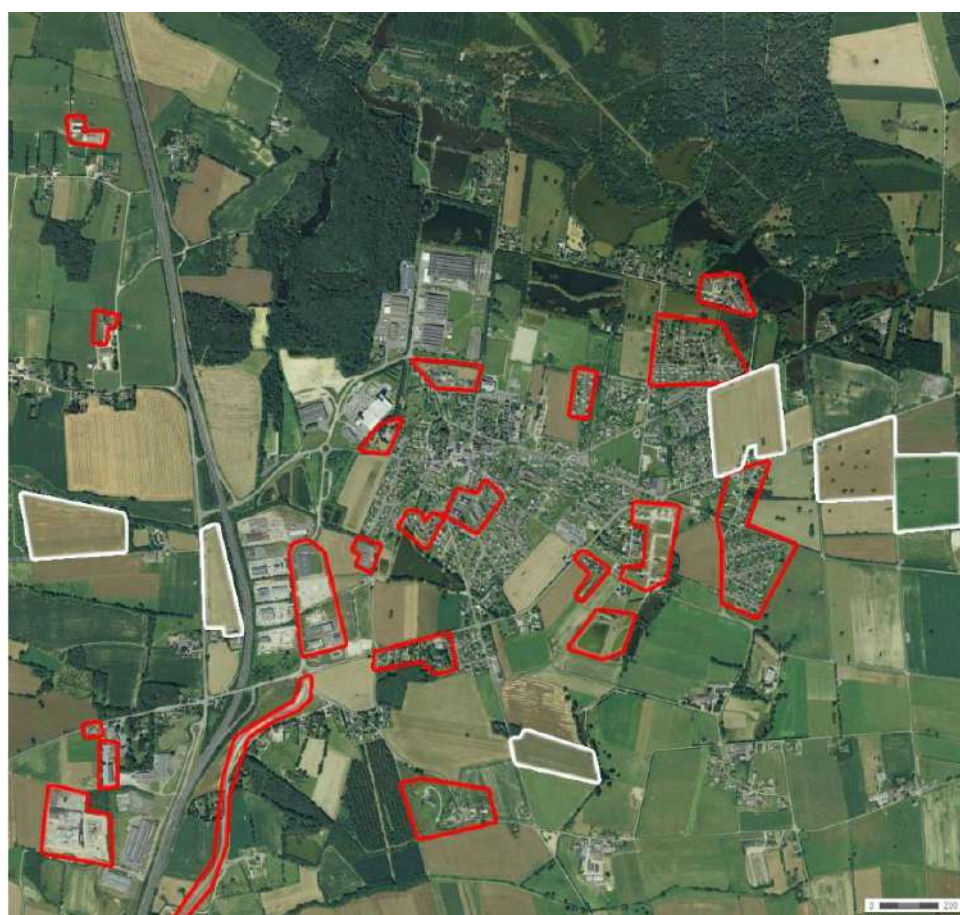
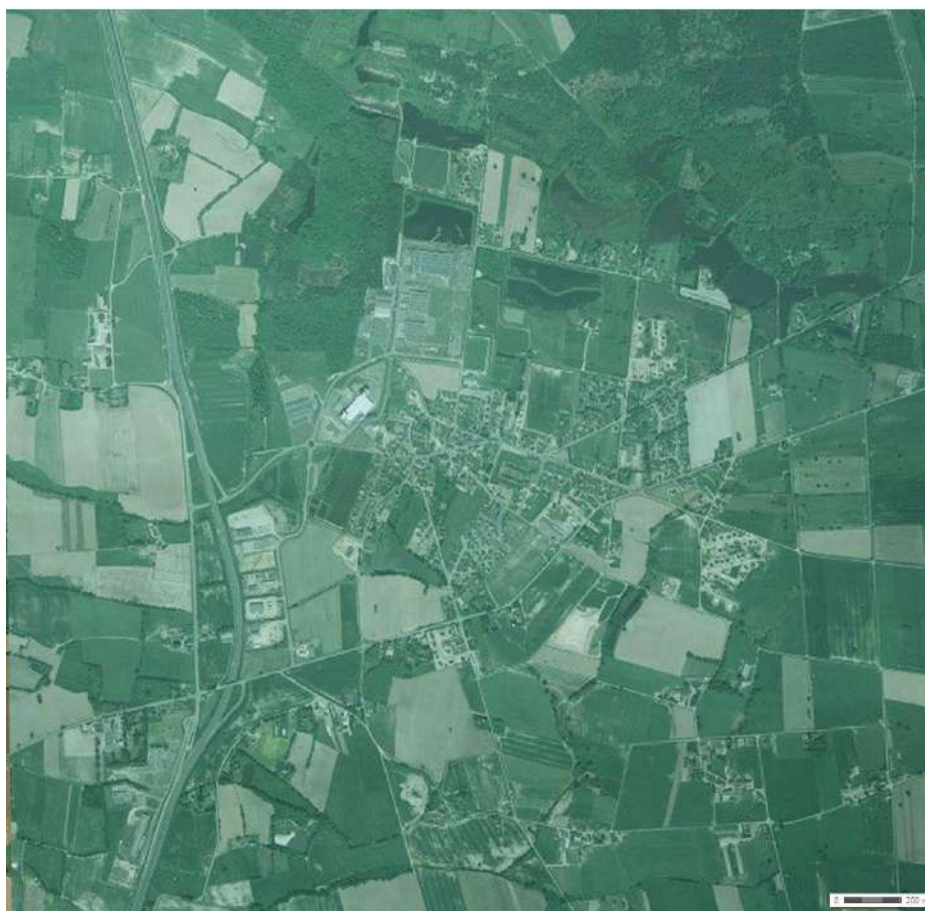
Entre 2001 et 2012, le développement de la commune de Crevin est très important. La commune a gagné presque 600 habitants. De nouvelles zones sont construites (voir page suivante, en rouge): plutôt industrielles de part et d'autres de la route nationale, à l'Ouest et pavillonnaires, tant en limite de bourg que dans les espaces libres du bourg. A l'Est, de nouveaux quartiers pavillonnaires sont en cours de construction.

Le parcellaire est quant à lui redimensionné : les cultures sont plus grandes (voir page suivante, en blanc). Les plantations de peupliers arrivées à maturité sont coupées et non replantées. Ces deux éléments tendent à ouvrir le paysage et à favoriser la visibilité sur les extensions pavillonnaires et industrielles.



Extensions urbaines pavillonnaires à Crevin – hiver 2015

Analyse diachronique entre 2001 et 2012 à Crevin – source : IGN d'après géoportail



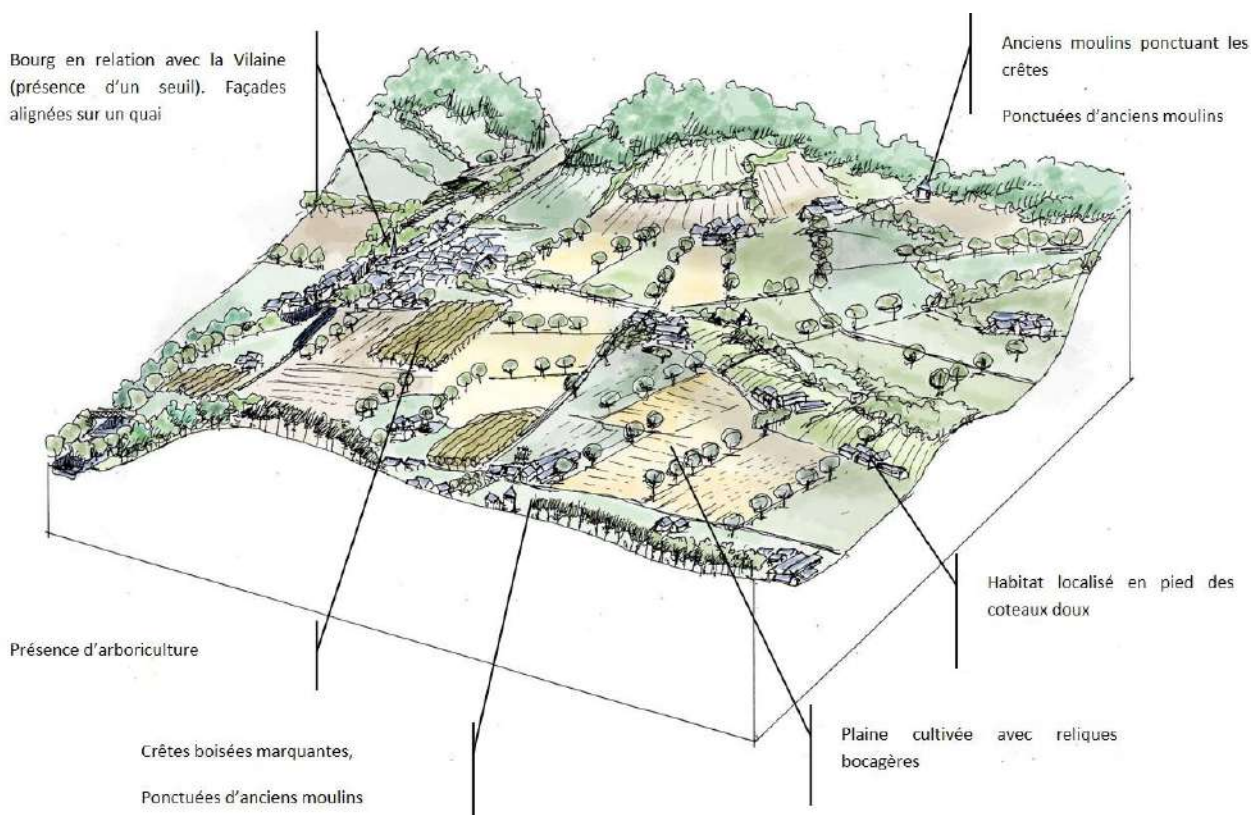
6) Unité paysagère 4 : Pénéplaine de Guipry-Messac

Caractère de l'unité paysagère

Cette unité paysagère correspond dans l'Atlas des paysages à l'unité de Lieuron-Pipriac et au bassin de la Noë-Blanche.

Cette unité se distingue par sa relative planéité. Son réseau hydrographique est singulier par son arborescence et ses nombreux méandres. Seule une légère crête vient segmenter cet espace, marqué par l'implantation du bourg de la Noë-Blanche. Cette vaste plaine verdoyante est cultivée en prés, pâtures et plantes fourragères. Des bosquets d'arbres sont présents dans les champs. La hauteur de leur frondaison n'enlève rien à la profondeur de ce paysage. L'absence d'entretien des ragosses leur donnent un port bien particulier. La quasi disparition du réseau bocager et l'organisation très géométrique du parcellaire et des chemins donnent un paysage très ouvert, rendant visible les hameaux. Leur structure traditionnelle est généralement masquée par les imposantes extensions de type hangars ou bâtiments d'élevage, dont le caractère monumental est atténué par l'ouverture des paysages. Les exploitations d'arboriculture fruitière et d'horticulture se développent. Les vergers de pommes (haute tige, alignement et en rangs serrés) rythment le paysage.

L'ouverture de cette unité se prolonge jusqu'à la Vilaine. Cette situation privilégiée est à l'origine du développement urbain de Messac, à la manière d'un port fluvial. C'est le seul bourg de ce territoire à avoir une telle configuration.



Bloc diagramme de la Pénéplaine de Guipry-Messac

Dynamiques de l'unité paysagère

Comme le montre l'analyse diachronique d'évolution des paysages autour de Guipry Messac entre 2001 et 2012, les dynamiques d'évolution les plus notables sont les développements urbains et l'implantation d'éoliennes (voir page suivante, en rouge). A Guipry et à Messac, les extensions urbaines pavillonnaires se font en priorité le long des axes, accolées aux extensions plus anciennes. Les zones artisanales se sont densifiées le long de la voie de chemin de fer.

Les haies arbustives en bordure de route ont été conservées. Elles ont tendance à s'être densifié. Cependant, des arbres solitaires dans les champs ont été coupés. Les surfaces de parcelles cultivées les plus proches du bourg sont plus grandes (voir page suivante, en blanc). Les parcelles les plus éloignées du bourg ont conservé leur surface mais ont été réorganisées.

Par ailleurs, des sites d'implantation d'éoliennes implantées sur les crêtes ponctuent l'horizon.



Horizon à Guipry et Messac – hiver 2015

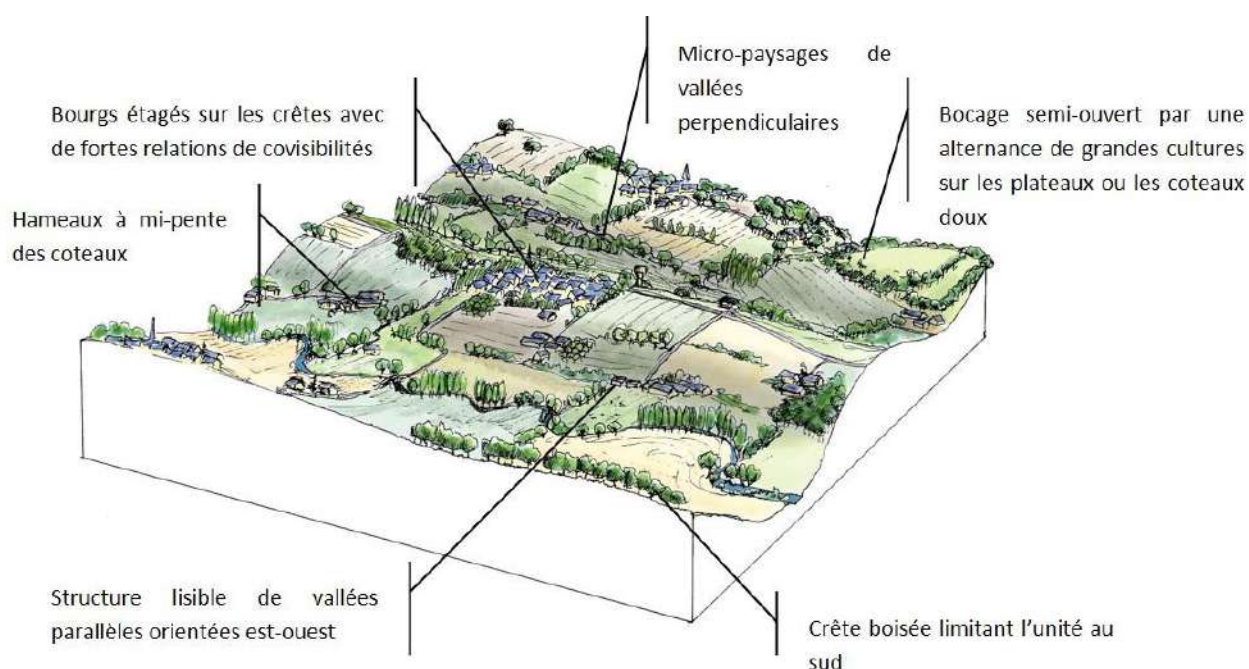
Analyse diachronique entre 2001 et 2012 à Guipry et Messac – source : IGN d'après géoportail



7) Unité paysagère 5 : Les Marches de Semnon

Caractère de l'unité paysagère

Cette unité paysagère s'appuie très nettement au Sud sur l'écran boisé de la forêt de Teillay. Ce verrou boisé enferme localement le paysage et le marque en lui donnant un caractère mystérieux. Vers l'Est, il existe une réelle continuité paysagère. Une transition progressive se fait à l'Ouest avec les plissements géologiques orientés Est-Ouest. Les bourgs se développent sur les crêtes ou à la rupture de pente des coteaux. La covisibilité est importante entre bourgs et paysages alentours. Le paysage est véritablement stratifié : le fond de vallée est cloisonné par le réseau bocager plus ou moins altéré, enfermant des anciennes prairies de pâtures humides. La ripisylve y est plus ou moins épaisse et masque le cours d'eau. Sur les coteaux persistent quelques haies bocagères soulignant d'anciens chemins creux. Des alignements d'arbres trahissent des haies anciennes. Enfin, sur le plateau, le paysage est complètement ouvert entre champs cultivés et lotissements.



Bloc diagramme des marches du Semnon

- La boutonnière du petit Fougeray

Au Nord, cette sous-unité se distingue par son échelle humaine. Les ruisseaux de l'étang normand du Caran et de la Barricade composent une succession de petites vallées marque et délimite un micro-paysage organisé en couloir (d'où le nom de boutonnière en relation avec la notion de petite ouverture localisée dans le territoire).

Un développement pavillonnaire diffus s'organise dans les secteurs les plus refermés, qui masquent le cours d'eau : les coteaux et le bord d'étangs artificiels. Les terrains sont en général plantés de variétés ornementales et délimités par des clôtures plus ou moins marquantes. Il s'en dégage une image résidentielle très artificielle en décalage avec l'identité traditionnelle de ces vallons secondaires. Sur la zone plus ouverte, l'habitat est concentré sur des crêtes secondaires avec en pied des séries de mares ou

d'étangs. La partie centrale du val est découpée en plans successifs ample et souple de haies bocagères constituées le plus souvent de ragosses.

- Le plateau bocager de Teillay

Cette partie au Sud de l'unité est moins marquée par le relief. La direction Est-Ouest est moins perceptible. Le maillage bocager y est relativement lâche. Cette unité est également marquée par une ancienne activité du secteur à savoir l'extraction de minerai de fer, aux anciennes mines de Brutz. Cette identité industrielle se retrouve au travers d'un urbanisme de type corons tout à fait singulier dans ce secteur.

Dynamiques de l'unité paysagère

Comme le montre l'analyse diachronique d'évolution des paysages autour de Teillay entre 2001 et 2012, la dynamique ayant le plus d'impact sur le paysage est l'étalement urbain : de nouvelles zones pavillonnaires sont construites, accolées à des extensions pavillonnaires plus anciennes (voir page suivante, en rouge). Comparé aux autres communes de la zone d'étude, Teillay connaît un développement urbain bien inférieur. Cependant, l'impact sur le paysage n'est pas moindre dans cette commune rurale. Ces évolutions se font au détriment des champs cultivés et des prés. Les haies sont préservées et servent souvent de limites aux nouvelles extensions. Les développements urbains se trouvent en priorité dans les localités situées à proximité des axes routiers.

Concernant l'organisation du parcellaire (voir page suivante, en blanc), les champs ont été agrandis les haies préservées et de nouveaux linéaires également plantés. A contrario, des arbres solitaires dans les champs ont été coupés.



Extensions pavillonnaires et site d'implantation éolien à Teillay – hiver 2015

L'horizon de cette unité va évoluer prochainement. De nouveaux sites d'implantations éoliens sont viabilisés dans différentes zones de l'unité.

Analyse diachronique entre 2001 et 2012 à Teillay– source : IGN d'après géoportail



2001



2012

8) Unité paysagère 6 : Vallée de la Vilaine

Caractéristiques de l'unité paysagère

Enfin, l'unité paysagère de la **vallée de la Vilaine** est composée de séquences très contrastées et de grande qualité paysagère. La vallée est fréquentée par les plaisanciers et les randonneurs.

- Vilaine paysagée

Au Nord du territoire, le val de Vilaine « s'écarte » dégageant un large fond de vallée. Ce dernier était exploité par des sablières, ce qui laisse aujourd'hui une succession de plans d'eau souvent aménagés. La présence de parcs et d'un golf contribue à mettre en scène les plans d'eau et la Vilaine, par une succession de bosquets boisés d'essences ornementales. Ce caractère paysagé (au sens esthétique du terme) lui donne une connotation anthropique. Le chemin de halage connecte cet espace directement aux quais urbains, comme une extension des coulées vertes de l'agglomération rennaise.



- Gorges de la Vilaine

Dans cette sous-unité paysagère, la Vilaine sinue dans une vallée aux versants abrupts, se répondant d'une rive à l'autre et créant ponctuellement des effets de gorge. La densité du couvert des boisements amplifie les jeux de reliefs. La Vilaine en est par conséquent très discrète. Moyen de déplacement, cette dernière est depuis longtemps ponctuée d'écluses et de moulins. Plus récemment, ce sont les bâtiments d'activités et la voie de chemin de fer Rennes-Nantes qui bordent la Vilaine. Les bourgs en promontoire le long de la vallée sont des repères forts dans le paysage.

-La Vilaine dans le bassin de Guipry-Messac

Les reliefs entourant la vallée sont beaucoup moins marqués. A Guipry-Messac, la rivière est animée par la présence d'une chute d'eau et d'un port. L'urbanisation de ces deux communes se rejoint au niveau du franchissement de la Vilaine.

Au Sud, le relief est à nouveau plissé. La Vilaine y forme des méandres et les boisements sont très présents.

Dynamiques de l'unité paysagère

Comme le montre l'analyse diachronique d'évolution des paysages autour de Bourg-de-Bretagne, entre 2001 et 2012, les dynamiques d'évolution du territoire ayant un impact fort sur le paysage sont la progression de l'urbanisation liée à la proximité de Rennes, aux dessertes et à l'attractivité du site (voir page suivante, en rouge), les formes d'extensions urbaines (lotissement de maisons individuelles) et le développement des usages de détente et de loisirs.

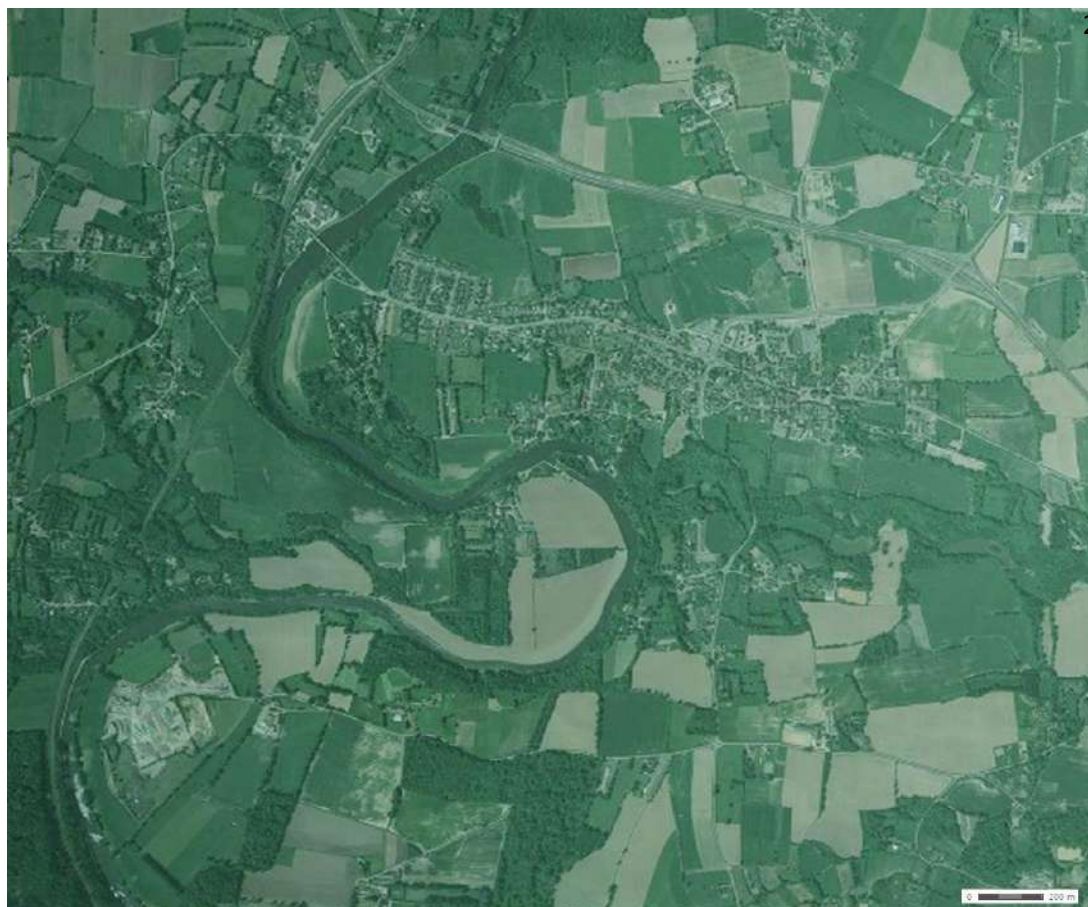
Ces dynamiques ont des effets sur la perception des paysages de la vallée. Les extensions urbaines par leurs formes standardisées tendent à banaliser les sites aux caractères pourtant prononcés. Les haies bocagères servent de limite marquée aux extensions. Les boisements ont quant à eux tendance à obstruer les vues, à masquer les motifs des roches et à écraser l'échelle des cluses. Les pratiques de randonnées impliquent une attente de qualité paysagère, dont la vallée est en mesure de répondre.

Enfin, concernant l'organisation du parcellaire (voir page suivante, en blanc), les champs ont été agrandis les haies préservées.



Extensions pavillonnaires à Bourg-des-Comptes – hiver 2015

Analyse diachronique entre 2001 et 2012 à Bourg-de-Bretagne – source : IGN d'après géoportail



9) Enjeux paysagers des territoires du SCOT

A l'échelle du territoire du SCOT, les enjeux paysagers se concentrent sur les thèmes suivants :

- **Repenser la place de l'arbre et de la haie pour composer un bocage adapté aux pratiques agricoles contemporaines.** Compte tenu de la dégradation de la maille bocagère, de l'évolution des modes d'entretien et de gestion de l'arbre, il y a un véritable enjeu à repenser dans le projet de territoire la place de la haie et de l'arbre afin d'en préserver la trace mais aussi d'adapter cette composante forte de l'identité paysagère du Pays des Vallons de Vilaine. Cela passe également par une orientation forte dans le positionnement du végétal et de la haie en particulier par rapport au bâti qu'il soit en paysage urbain ou rural.



- **Assurer la mutation des bourgs ruraux :** Il s'agit notamment de *gérer le passage d'une identité villageoise à une identité urbaine*. Cela renvoie globalement à la problématique de l'évolution des bourgs qui s'opère par extensions de quartiers pavillonnaires successifs jusqu'à atteindre une taille critique de surface urbanisée qui dépasse la perception que l'on peut avoir d'un bourg rural et surtout en complique le fonctionnement (perte de la compacité et du lien social). Par ailleurs les trames et formes urbaines se banalisent et s'adaptent plus à leur époque qu'à leur lieu de construction. Il en va de même pour l'architecture traditionnelle où la diversité des matériaux et des modes de constructions participe à l'identité spécifique et la diversité de chaque unité paysagère (cf. palettes de couleurs du bâti dans le paysage – Plan de Paysage du Pays des Vallons de Vilaine). Aujourd'hui le bâti pavillonnaire avec ses standards participe à la banalisation des paysages urbains et complique parfois l'intégration du bâti au paysage rural. Cela induit par ailleurs la mise en place d'une véritable réflexion sur les limites urbaines et leur traitement.



- Favoriser la mobilité et l'appropriation des paysages** : le Pays des Vallons de Vilaine est véritablement un paysage traversé. Beaucoup d'infrastructures majeures y sont présentes. Si elles proposent des dessertes importantes pour le développement du territoire, elles ne sont pas forcément traitées au-delà de leur rôle fonctionnel. Il y a là un véritable enjeu pour en faire non seulement des vecteurs de découverte des paysages mais aussi intégrer cette mobilité des populations dans la manière de penser leur cadre de vie.



Certains enjeux se déclinent de manière plus spécifique sur les unités paysagères.

Sur les Crêtes boisées de l'Ouest, Monts et vaux de Vilaine et Marches de Semnon, il s'agit notamment de :

- *Confirmer la cohérence des villages situés sur les crêtes* : Les projets doivent tenir compte de la covisibilité des villages situés sur les crêtes afin de permettre la cohérence et la lecture des positions.
- *Rendre la lisibilité des rivières* : Les rivières marquant les creux des plis sont peu visibles. Des mesures de dégagement visuel au niveau des traversées routières et à proximité des localités peuvent être envisagées.

Sur les Haut-plateau de Baulon, il s'agit de :

- *Recréer des haies sur les plateaux* : Certains plateaux trop ouverts forment des paysages qui sont par endroits désertiques. Les paysages agricoles seraient plus variés, par la mise en place d'une limite à la suppression des haies,
- *Rendre la lisibilité des rivières* marquant les creux des plis et pourtant peu visibles. Des mesures de dégagement visuel au niveau des traversées routières et à proximité des localités peuvent être envisagées.
- *Valoriser les retenues d'eau* marquant l'unité paysagère, en les rendant lisibles et en permettant des promenades.

Sur la Vallée de Vilaine, il serait intéressant d'engager une réflexion stratégique de type *plan de paysage à l'échelle de la vallée* : Les qualités environnementales et paysagères de cette vallée sont appréciées tant par les randonneurs que les voyageurs de la ligne Rennes-Nantes. Ce paysage mérite d'être valorisé à l'échelle de la vallée (au-delà des limites du territoire du SCOT)

Le Pays des vallons de Vilaine présente six grandes entités paysagères bien distinctes : le haut plateau de Baulon, les crêtes boisées de l'Ouest, les monts et vaux de Vilaine, la pénéplaine de Messac, les marches du Semnon et la vallée de Vilaine. Il ressort de leur analyse qu'elles se distinguent non seulement par l'articulation de leurs composantes mais aussi par leurs évolutions à la fois marquées par les dynamiques agricoles et par les pressions péri-urbaines rennaises.

Cependant, ces identités paysagères ont tendance à être fragilisées face aux évolutions à venir. On constate déjà autour des grands axes de circulation et à proximité de l'agglomération rennaise, au Nord du territoire, l'émergence de nouvelles composantes paysagères plus banalisantes qui tendent à unifier les identités de territoire voir dans certain cas les gommer.



II.10 Commerce

En annexe du présent document, le diagnostic commercial complet.

1) Synthèse de l'analyse commerciale

Bilan d'aménagement commercial

48

Situation 2015

Une **amélioration de la diversité commerciale** tant sur l'offre traditionnelle qu'en grande et moyenne surface

Une affirmation de **Bain-de-Bretagne** comme **pôle référent du territoire** mais avec une influence sur moins de la moitié du Pays.

Une offre traditionnelle qui évolue moins vite que la population avec une **baisse des densités** risquant de réduire l'impact des centres-villes.

Un début de **périphérisation** des activités traditionnelles qui tend à faire éclater les modèles d'implantation commerciales

Une réduction du poids des habitants disposant d'un **tissu complet** sur leur commune.

Une **faible affirmation des centralités** commerciales qui se traduit pas une fréquentation modérée de la population et des difficultés à maintenir l'offre traditionnelle.

Une **évolution récente modérée du plancher** commercial des GMS dans les filières de proximité (alimentaire, bricolage et jardinage) au regard de la croissance démographique.

Un équipement en grande et moyenne surface alimentaire globalement en cohérence avec les zones d'affluence des pôles excepté sur l'Ouest du territoire.

Bilan d'aménagement commercial

49

Perspectives

De nombreux projets de commerçants pour **se déplacer vers la périphérie**

Des projets qui concernent surtout l'**offre alimentaire** mais qui ne permettent pas d'améliorer la diversité commerciale.

Des **loyers** commerciaux élevés qui peuvent freiner le développement de l'offre traditionnelle.

Des attentes des élus à **concilier** : maintien des centralités attractives, mais assouplissement de la charte.

Des **projets** (Guichen, Guignen, Bourg des Comptes) de création ou de **déplacement des locomotives** alimentaires vers la périphérie

Un **volume de foncier urbanisable** pour le commerce important qui peut fragiliser l'organisation commerciale du territoire.

Bilan d'attractivité commerciale 50

Bilan d'image et de fréquentation des pôles

Malgré une croissance de l'offre commerciale, **l'image des polarités** ne progresse pas montrant les limites du seul levier quantitatif

Les **navettes domicile-travail** impactent sur les habitudes de consommation et nécessitent une réflexion sur le rôle des communes de résidence sur le plan commercial.

Une **baisse de la fréquentation des centralités** liée à l'éloignement de l'habitat des cœurs de village, au développement des commerces sur les lieux de flux.

Un **développement du commerce électronique** fortement lié à une logique de praticité plutôt qu'à un déficit d'offre sur le territoire.

Une **modification de la répartition des circuits en alimentaire** avec le développement du drive et de la vente directe

La fréquentation des pôles confirme une différenciation de **vocation commerciale entre Bain-de-Bretagne** (plus structurant) et Guichen (intermédiaire).

2) Enjeux

Bilan d'aménagement commercial 51

Enjeux

Face à l'enjeu de réduction de la dépendance à l'automobile, **quels rôles devront jouer les bourgs ruraux** dont les centralités peinent à maintenir leur attractivité ?

Comment **concilier les projets actuels** (Guignen et Maure-de-Bretagne / Merne), nécessaires à la structuration de l'Ouest du territoire ?

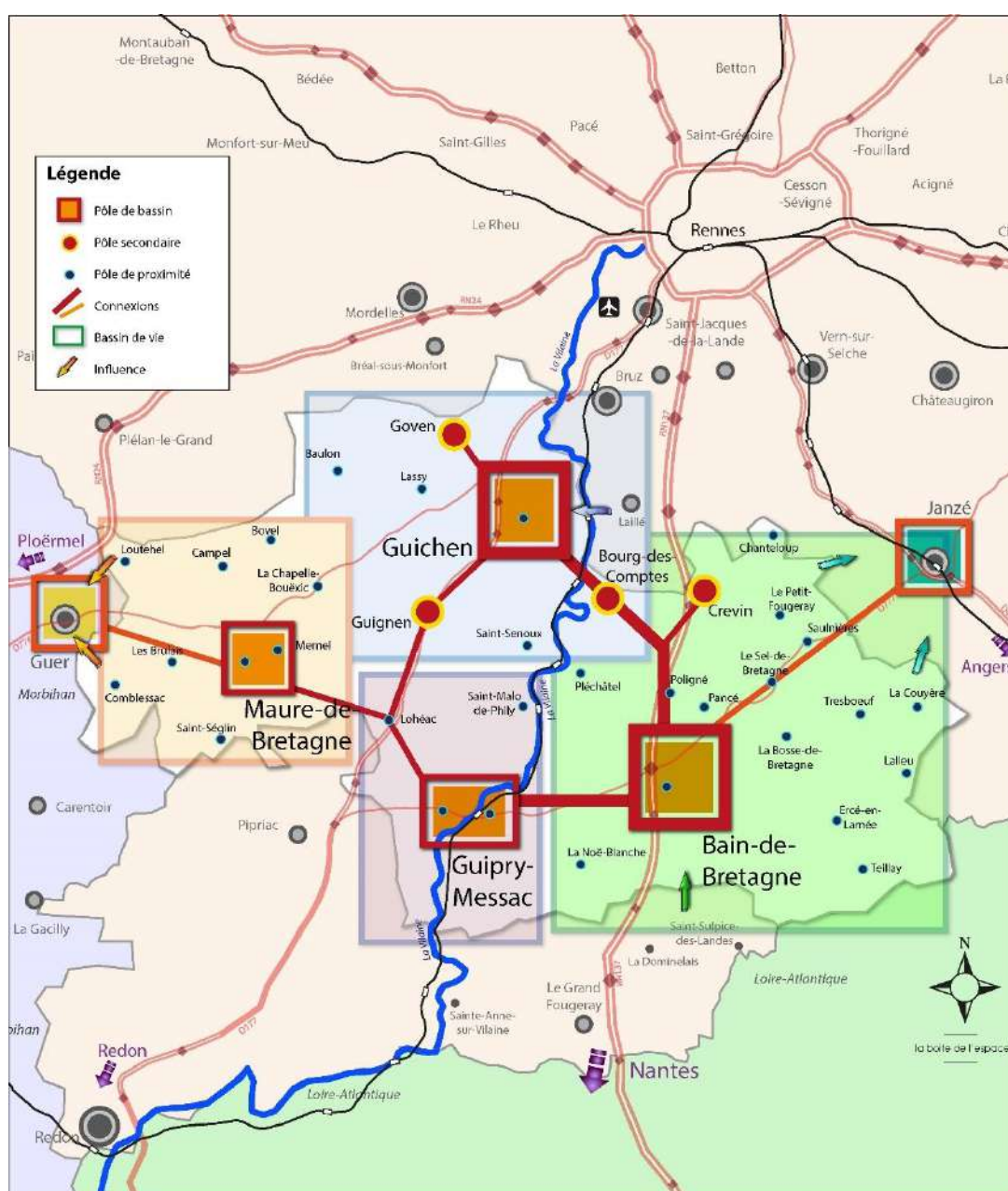
Quelle capacité du territoire à conforter une **légitimité sur les produits anomaux** face au développement de l'économie numériques et des pôles régionaux ?

II.11 Armature territoriale

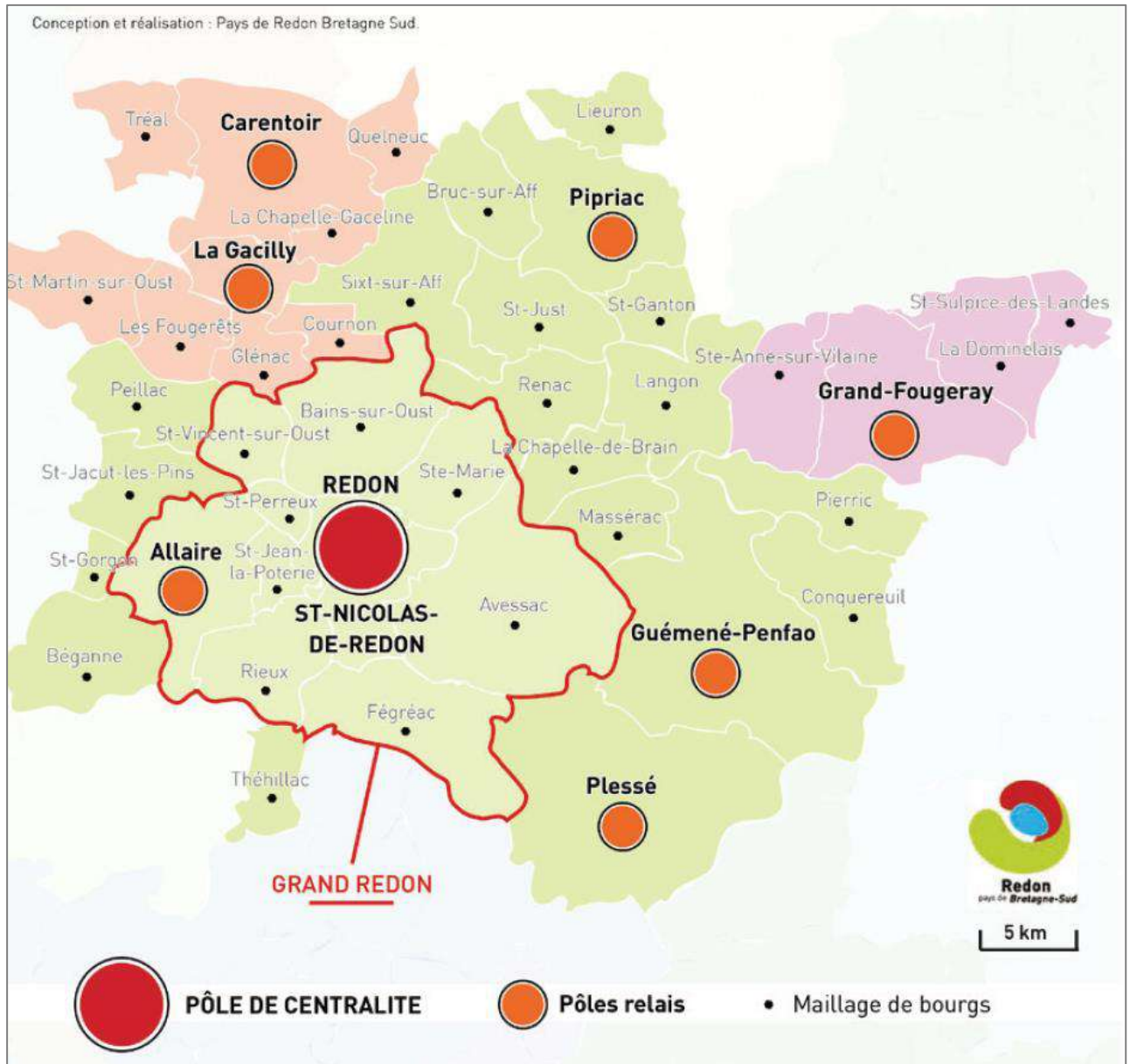
1) Armature dans les précédents SCoT

Les cartes ci-dessous présentent les deux armatures territoriales mis en place dans les deux SCoT en vigueur sur le territoire : SCoT de Redon et Vilaine et SCoT du Pays des Vallons de Vilaine (ancien périmètre). Les définitions (Pôles de bassin/pôle de centralité, pôle secondaire/pôle relais, pôle de proximité/maillage de bourg) ainsi que les définitions inscrites dans les schémas peuvent différer ainsi que les préconisations associées, que ce soit en termes de densité des opérations, de typologies des commerces ou d'équipements.... Une nouvelle armature est donc à définir dans le cadre de cette révision.

Armature territoriale du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine approuvé le 7 juin 2017



Armature territoriale du SCoT du Pays de Redon approuvé le 13 décembre 2016



Armature territoriale - Ce qu'il faut retenir

Atouts et opportunités	Faiblesses et menaces
<ul style="list-style-type: none"> -Un territoire multipolaire -Un potentiel d'affirmation de certains pôles du fait de la bonne accessibilité et situation -Des polarités diversifiées -Bain-de-Bretagne s'affirme comme un véritable pôle d'emploi et connaît la plus grande attractivité sur le Pays. 	<ul style="list-style-type: none"> -Pas de pôle de plus de 10 000 habitants -Pas de pôle d'intérêt régional -Des pôles résidentiels sous l'influence d'une métropole -Multiplication des polarités parfois peu optimisées

Bilan :

L'armature territoriale existante est multipolarisée et assez représentative d'un milieu anciennement rural devenu périurbain. Les pôles historiques conservent une certaine notoriété et une aire d'attractivité sur leurs satellites ruraux, comme Bain-de-Bretagne ou encore Maure-de-Bretagne. Mais les communes plus dynamiques au Nord attirent les nouvelles populations et inversent la tendance de certaines polarités. Les équipements se développent dans chaque commune, tout comme les services et les activités commerciales. Il n'y a plus d'affirmation de secteurs mais une multiplication de polarités.

Enjeux

La diffusion des équipements, des parcs d'habitat, des zones d'activités ou encore des réseaux de mobilité a favorisé la multipolarisation du territoire. Des équipements ne sont pas optimisés du fait de leur dispersion et de leur multiplication par exemple. Le Pays des Vallons de Vilaine ne possède pas de réel pôle véritablement attractif tant au niveau régional qu'au niveau départemental. Le rayonnement de l'ensemble du Pays pourrait tirer un avantage considérable en termes d'image, de reconnaissance et d'attractivité économique à affirmer une réelle polarité.

Rennes métropole influence les communes du territoire et apporte des atouts comme des contraintes au développement du Pays. Une fois les priorités et la stratégie territoriale choisies pour améliorer le développement du territoire, les Vallons de Vilaine pourra reconsidérer sa dépendance envers le bassin rennais, tout en continuant à tirer profit de son dynamisme.

Liste d'enjeux

- Repenser la stratégie urbaine en développant une véritable armature territoriale afin de maîtriser l'urbanisation et le développement de demain
- Limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers en définissant des pôles d'attractivité
- Conforter des polarités économiques sur le territoire et permettre leur développement
- Améliorer l'accessibilité aux pôles des Vallons de Vilaine
- Définir un maillage rural pour conserver et renforcer le dynamisme de l'espace rural

II.12 Synthèse

1) Entre ruralité et [péri]urbanité

Carte de synthèse de l'analyse territoriale du Pays des Vallons de Vilaine

