

RAPPORT DE PRESENTATION

Chapitre I *Diagnostic*



RAPPORT DE PRESENTATION

Chapitre I - Diagnostic

Pièce n°1a du SCoT du Pays de Vitré

Dossier approuvé le 15/02/2018



la boîte de l'espace

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

contact@laboitedelespace.fr



Impact & Environnement

2 rue Amedeo Avogadro
49070 Beaucouzé
02 41 72 14 16

contact@impact-environnement.fr



Pivadis

24 rue de la Bredauche
45380 La Chapelle St-Mesmin
02 38 43 41 38

Stm.pivadis@wanadoo.fr



Syndicat d'Urbanisme du Pays de Vitré

Maison de l'eau
Parc du Castel
35220 Châteaubourg

Responsable.urbanisme@paysdevitre.org

SOMMAIRE DU CHAPITRE I

SOMMAIRE DU CHAPITRE I	5
-------------------------------------	----------

PREAMBULE	8
------------------------	----------

I. LE PAYS DE VITRE - PORTE DE BRETAGNE : PRESENTATION ET HISTORIQUE...13

I.1. Carte d'identité du Pays	13
I.1.1. 62 communes : 7 cantons et 2 intercommunalités	13
I.1.2. Aux Portes de la Bretagne, à la confluence de trois régions	14
I.2. Historique et pratique intercommunale du Pays de Vitré	15
I.2.1. Bref historique du Pays de Vitré	15
I.2.2. Une pratique intercommunale ancienne	15
I.2.3. La naissance du Syndicat d'Urbanisme du Pays de Vitré.....	16
I.2.4. Les compétences du Syndicat d'Urbanisme du Pays de Vitré	17
I.2.5. Les autres structures intercommunales	18
I.3. Du Schéma Directeur de 1994 au Schéma de Cohérence territoriale actuel19	
I.3.1. L'ancien Schéma Directeur de 1994	19
I.3.2. La révision du Schéma Directeur : du SCOT de Vitré-Châteaubourg au SCOT du Pays de Vitré.....	20
I.4. Etat d'avancement des documents d'urbanisme communaux sur le territoire	21
I.5. Données de cadrage : le Pays de Vitré au sein du grand territoire.....	22
I.5.1. Dynamique démographique soutenue	22
I.5.2. Le parc de logements : une croissance résidentielle soutenue	24
I.5.3. La composition sociale de la population : un Pays fortement ouvrier	24
I.5.4. Données économiques : un territoire dynamique	24

II. LE DIAGNOSTIC STRUCTUREL.....26

II.1. L'approche sociodémographique	26
II.1.1. Le positionnement du Pays de Vitré dans son territoire élargi et la structuration démographique interne	26
II.1.2. Evolution démographique 1975-2011 : un dynamisme qui s'accroît	29
II.1.3. Les facteurs de la croissance démographique	35
II.1.4. Les conséquences de la croissance démographique	43
II.1.5. En conclusion de l'analyse démographique	50
II.2. L'approche économique	54
II.2.1. La composition socio-économique de la population	54
II.2.2. Les bassins d'emploi	63
II.2.3. En conclusion de l'analyse économique.....	88
II.3. Le diagnostic agricole.....	91
II.3.1. Le secteur agricole du Pays de Vitré : un poids économique indéniable	91
II.3.2. Des contraintes agro-environnementales et économiques qui pèsent sur le développement du secteur agricole	104
II.3.3. Conclusions du diagnostic agricole	109

II.4.	Le tourisme	112
II.4.1.	Un potentiel touristique assez diversifié.....	112
II.4.2.	...Qui reste sous-exploité.....	114
II.4.3.	L'hébergement touristique	115
II.4.4.	Equipements et manifestations	119
II.4.5.	Conclusions de l'analyse du tourisme	121
II.5.	L'analyse du logement	122
II.5.1.	Une production régulière et soutenue de logements neufs sur l'ensemble du Pays	122
II.5.2.	Le marché du logement	127
II.5.3.	Composition du parc de logements	132
II.5.4.	L'accueil des gens du voyage	143
II.5.5.	En Conclusion de l'analyse sur le logement	144
III.	LE DIAGNOSTIC FONCTIONNEL.....	147
III.1.	Réseau routier et offre de transport.....	147
III.1.1.	Un maillage dense, mais perfectible	147
III.1.1.	Le trafic routier : une diffusion plus large des dynamiques vitréennes et rennaises.....	150
III.1.2.	Une offre de transport diversifiée mais à étoffer	154
III.1.3.	Conclusions sur les transports et la mobilité	164
III.2.	Commerces, services et équipements	167
III.2.1.	L'offre commerciale	167
III.2.2.	Services et équipements	184
III.3.	La consommation de l'espace.....	193
III.3.1.	La consommation de l'espace globale	193
III.3.2.	La part de la consommation de l'espace à vocation économique	200
III.3.3.	Conclusions de l'analyse de la consommation d'espace.....	203
IV.	L'ANALYSE PAYSAGERE.....	204
IV.1.	La Définition d'Unités Paysagères.....	204
IV.1.1.	Les caractéristiques du grand paysage.....	204
IV.1.2.	La définition d'unités paysagères.....	205
IV.2.	L'analyse Des Sensibilités Paysagères.....	210
IV.2.1.	Les sites d'intérêt paysager écologique et culturel	210
IV.2.2.	Les cônes de vues et les impacts visuels forts.....	216
IV.3.	Naissance D'un Paysage Fragile Et Banalisé.....	217
IV.3.1.	Le traitement des franges ville-campagne	217
IV.3.2.	Les zones d'activités près des infrastructures routières	218
IV.3.3.	Activité agricole et paysage.....	219

PREAMBULE

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 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 est évolutif. 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 2012, 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 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 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt 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.

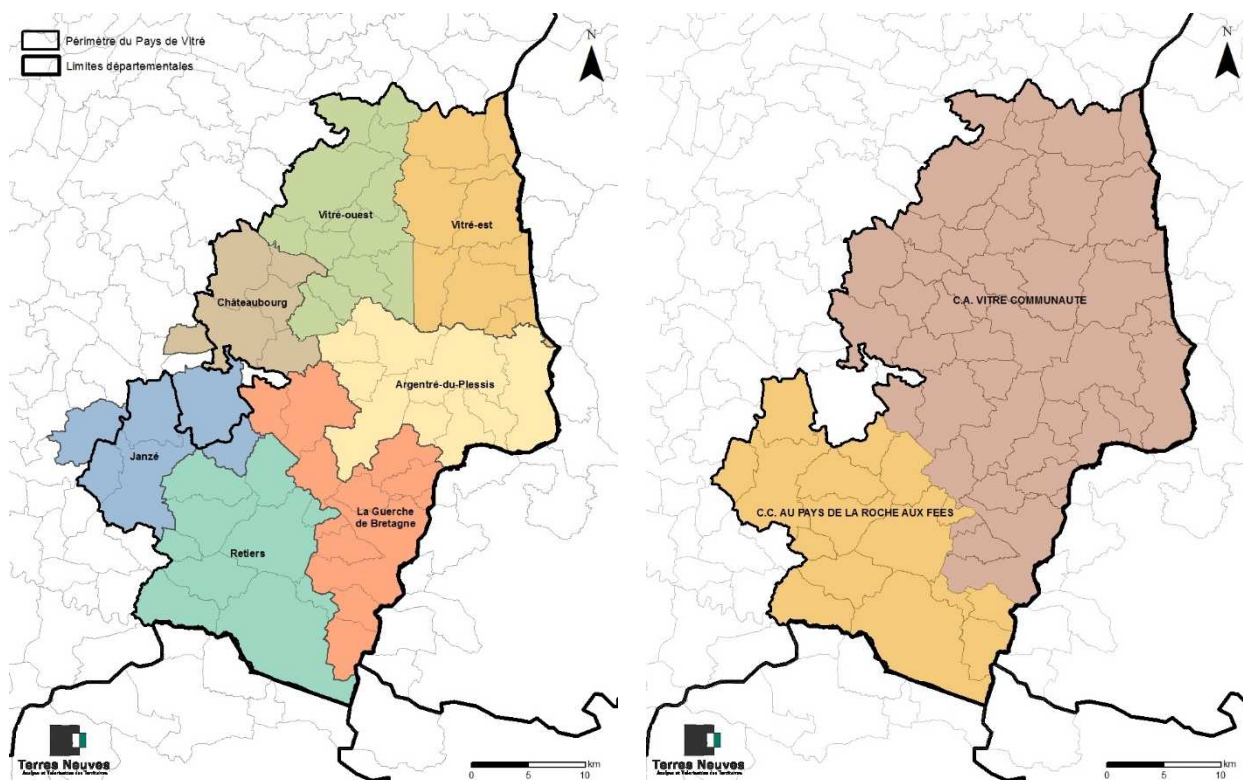
Sont compatibles avec le document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale :

- 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.

I. LE PAYS DE VITRÉ - PORTE DE BRETAGNE : PRÉSENTATION ET HISTORIQUE

I.1. Carte d'identité du Pays

I.1.1. 62 communes : 7 cantons et 2 intercommunalités



Le Pays de Vitré se compose de 62 communes organisées en 2 intercommunalités : la Communauté d'Agglomération Vitré Communauté (46 communes) et la Communauté de Communes Au Pays de la Roche-aux-Fées (16 communes).

Les communes du Pays sont réparties dans 7 cantons : Argentré-du-Plessis, Châteaubourg, Janzé, La Guerche-de-Bretagne, Retiers et les deux cantons de Vitré (est et ouest)¹.

Au dernier recensement de l'INSEE (2011), le Pays de Vitré compte 102 261 habitants. C'est au cours de la dernière décennie que les 100 000 habitants ont été atteints conférant au Pays un poids démographique non négligeable, moteur de projets de territoire.

Déployé sur 1 282 km², le Pays de Vitré-Portes de Bretagne se positionne comme l'un des Pays les plus dynamiques d'Ille-et-Vilaine, tant d'un point de vue démographique qu'économique.

¹ Dans le cadre du diagnostic, le référentiel géographique des cantons, utilisé notamment dans le cadre des analyses statistiques démographiques, intègre uniquement les communes situées au sein du Pays de Vitré. Par exemple, la référence au Canton de Châteaubourg intègre les 5 communes du canton comprises dans le Pays de Vitré (sur 6 communes du canton au total). De même, la référence statistique au canton de Janzé comprend les 4 communes du canton membres du pays de Vitré (sur 6 communes du canton au total).

I.2. Historique et pratique intercommunale du Pays de Vitré

I.2.1. Bref historique du Pays de Vitré

Le Pays de Vitré est marqué par une présence humaine ancienne comme le révèle le site mégalithique de la Roche-aux-Fées. L'Histoire plus récente de notre ère montre que du fait de sa situation géographique à la confluence de trois régions, le Pays de Vitré est une zone historique d'échanges et de conflits.

a) Une zone d'échanges

Au-delà de la présence d'un secteur agricole dynamique, la localisation aux « Portes de la Bretagne » a permis au Pays d'asseoir son économie sur l'activité commerciale et artisanale. C'est au cours des XVIème et XVIIème siècles que le territoire a été le plus prospère.

b) Une zone de conflits entre catholiques et protestants

Les guerres de religion et de succession se sont succédées. Marqué par cette période, le territoire continue de porter son témoignage à travers son architecture et sa forme urbaine : architecture religieuse riche, cités médiévales et villes fortifiées autour de leur château comme Vitré et Châtillon-en-Vendelais. Ce patrimoine bâti est également le reflet de la richesse économique de la région.

c) Un Pays de Marches entre Anjou et Bretagne

La localisation du Pays de Vitré lui a permis – outre le développement du commerce – de bénéficier de l'influence des régions voisines, notamment des Pays de la Loire en matière d'art et d'architecture.

Les limites actuelles du Pays de Vitré correspondent à celles du territoire de la Seigneurie de Vitré du XIème siècle créé pour se défendre des grandes principautés de Normandie, du Maine et de l'Anjou.

Cette structuration semblait déjà préfigurer la pratique intercommunale forte qui régit aujourd'hui ce territoire.

I.2.2. Une pratique intercommunale ancienne

Depuis près de 40 ans, les acteurs des 62 communes du Pays de Vitré ont tissé des relations permettant le développement cohérent du territoire.

La première expression de ces échanges intercommunaux anciens est apparue en 1975 avec la création du Comité de Développement du Pays de Vitré (1974-1980), dont l'un des objectifs majeurs était la constitution d'une agence de prospection industrielle.

Par la suite, la création en 1976 de l'association du Pays de Vitré (loi 1901) mettant en œuvre le Contrat de Pays avec l'Etat ainsi que l'approbation du Schéma directeur en 1979, regroupant les cantons de Vitré, d'Argentré-du-Plessis et de Châteaubourg, affirmèrent les fondements de ce premier regroupement.

Au début des années 1990, le territoire continue de s'organiser et de se fédérer autour de regroupements, notamment dans l'objectif de promouvoir le développement économique et social. Ainsi en est-il de la création en 1992 du « Club d'entreprises du Pays de Vitré », à l'initiative de l'antenne locale de la CCI, de l'association « Chantiers d'insertion » ou encore de la constitution de la « Mission Locale pour l'emploi » en 1993.

Toutefois, ce n'est qu'en 1995, avec la création des Communautés de Communes du Pays de la Roche-aux-Fées en 1994 et du Pays Guerchais en 1995, que les limites actuelles du Pays de Vitré furent fondées. En 2001, la Commission Régionale d'Aménagement et de Développement du Territoire (CRADT) reconnaît le Pays.

En 2002, les deux Communautés de communes du Bocage Vitréen et du Pays de Châteaubourg ont fusionné donnant naissance à la Communauté d'agglomération de Vitré.

En 2014, Vitré Communauté et la Communauté de communes du Pays Guerchais ont fusionné et intégré Bais et Rannée. Le Pays de Vitré se compose désormais de 2 intercommunalités.

I.2.3. La naissance du Syndicat d'Urbanisme du Pays de Vitré

Le SCoT du Pays de Vitré est indissociable de l'organisme en charge de son élaboration : « le Syndicat d'Urbanisme du Pays de Vitré ».

La structuration de l'intercommunalité du Pays de Vitré est en cohérence directe avec les lois « Solidarité et Renouvellement Urbain » du 13 décembre 2000 et « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003 qui impliquent une refonte des Schémas Directeurs et la création d'un établissement spécifique chargé de l'approbation, du suivi et de la révision du « Schéma de Cohérence Territoriale » (article L.122-4 du Code de l'Urbanisme).

Antérieurement à l'entrée en vigueur de ces lois, un syndicat mixte – le Syndicat d'Urbanisme de Vitré Châteaubourg a été créé afin de prescrire la révision du Schéma Directeur qui couvrait alors les cantons d'Argentré-du-Plessis, Châteaubourg, Vitré-Est et Vitré-Ouest. Ce syndicat regroupait les Communautés de Communes du Bocage Vitréen et du Pays de Châteaubourg, agrégées en 2002 pour devenir la Communauté d'Agglomération « Vitré Communauté ».

Par arrêté préfectoral, le 22 juillet 2002, le périmètre du Syndicat d'Urbanisme et du SCoT du Pays de Vitré a été étendu aux collectivités suivantes :

- Communauté d'Agglomération « Vitré Communauté »
- Communauté de Communes Au Pays de la Roche-Aux-Fées
- Communauté de Communes du Pays Guerchais
- Commune de Chancé
- Commune de Servon-sur-Vilaine.
- soit un total de 66 communes du sud-est de l'Ille et Vilaine.

Le Syndicat d'urbanisme de Vitré-Châteaubourg a ainsi pris une nouvelle dénomination, celle de « Syndicat d'Urbanisme du Pays de Vitré ».

Le SCoT du Pays de Vitré, Servon-sur-Vilaine et Chancé a été approuvé le 20 février 2007 et complété le 11 septembre 2007.

Quatre communes du Syndicat d'Urbanisme, faisant partie du SCoT 2007, ont depuis rejoint la communauté de communes de Chateaugiron et intégré le périmètre du SCoT du Pays de Rennes : Chancé, Ossé, Piré-sur-Seiche et Servon-sur-Vilaine.

Suite à des fusions d'intercommunalités, le Pays de Vitré comprend depuis janvier 2014 deux intercommunalités : la Communauté d'Agglomération « Vitré Communauté » et la Communauté de Communes « Au Pays de la Roche-aux-fées » correspondant au périmètre SCoT et à 62 communes.

I.2.4. Les compétences du Syndicat d'Urbanisme du Pays de Vitré

ARRETE du 04 avril 2014 Portant modifications des statuts du SYNDICAT D'URBANISME DU PAYS DE VITRE

«

[...]

Le Syndicat a pour objet de procéder à toutes études générales d'urbanisme ou liées à l'urbanisme sur l'ensemble de son périmètre, et notamment, l'élaboration, la modification ou la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (Scot) et des schémas de secteur à l'intérieur de ce périmètre, conformément aux dispositions des articles L 122-1 et suivants et R 122-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Le syndicat assure en outre le suivi de l'exécution du Scot et vérifie la compatibilité des différents documents d'urbanisme mis en œuvre à l'intérieur de son périmètre. De ce fait, il doit être consulté lors de toute création, modification, révision des plans d'occupation des sols, plans locaux d'urbanisme et cartes communales (ou de tout autre document d'urbanisme en tenant lieu) des communes situées à l'intérieur de son périmètre selon les dispositions prévues au code de l'urbanisme.

Le syndicat se tient enfin à la disposition de l'ensemble des communes et communautés comprises à l'intérieur de son périmètre pour les assister, à leur demande, dans le cadre de conventions d'assistance à maîtrise d'ouvrage administrative, juridique, qualitative et technique, pour l'élaboration d'études et de documents d'urbanisme prévisionnel et la réalisation de leurs projets opérationnels d'urbanisme, de constructions, d'ouvrages et d'aménagements, ou autres, concernant tout ou partie de leur territoire.

[...] »

I.2.5. Les autres structures intercommunales

La structuration équilibrée de l'espace breton autour de ses villes moyennes a sans doute favorisé l'organisation des différentes formes d'intercommunalité.

Même si aujourd'hui l'intercommunalité de projets prend le pas sur celle de services, il existe encore sur le territoire du Pays de Vitré de nombreuses structures intercommunales de ce type, agissant dans des domaines variés et dont les périmètres diffèrent des limites du Pays de Vitré. Citons à titre d'exemple :

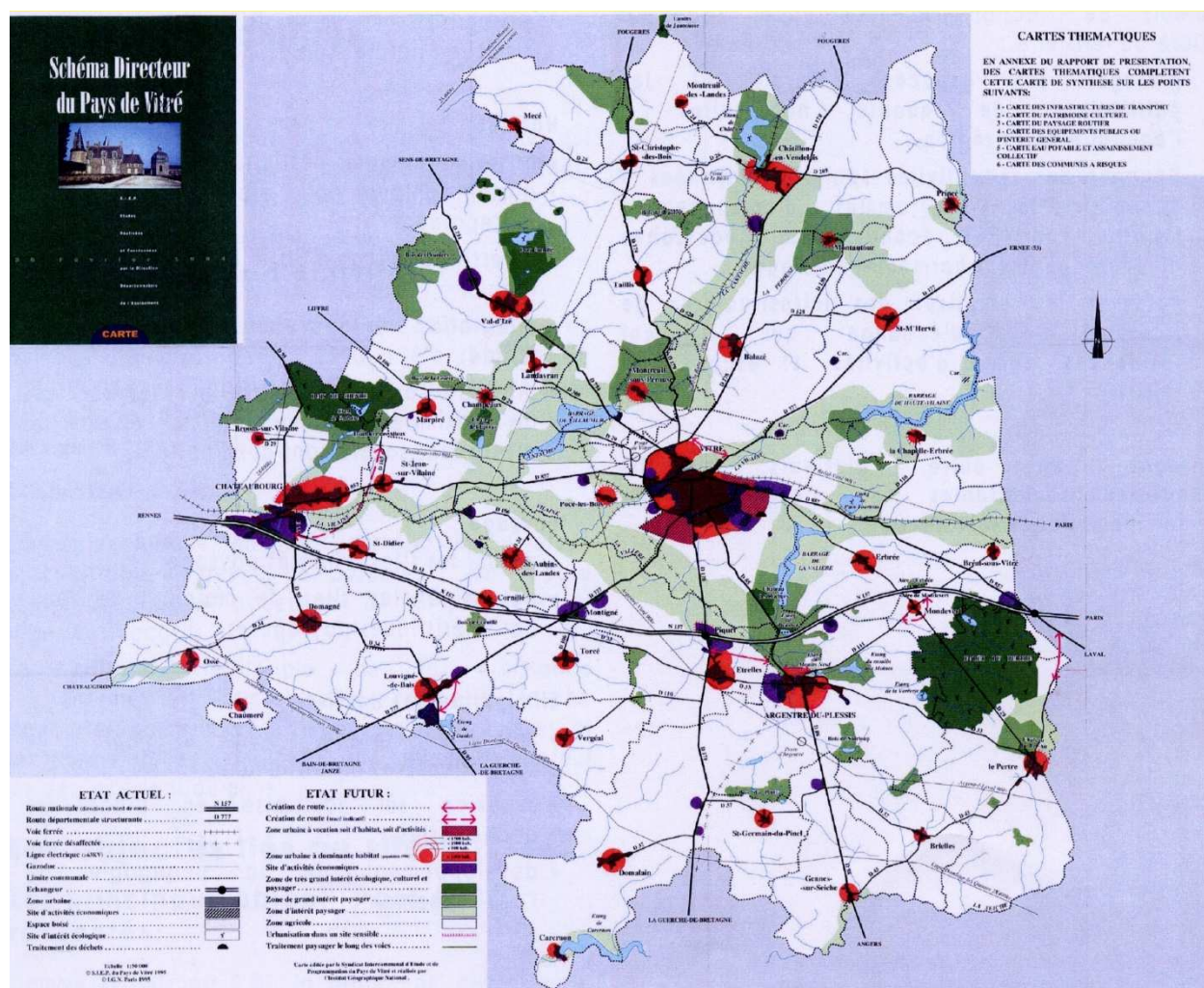
- Le SMICTOM du secteur Sud-Est du département d'Ille-et-Vilaine, créé en 1974 pour la gestion de la collecte et du traitement des ordures ménagères, dont l'action s'étend au-delà des limites du Pays de Vitré ;
- Les syndicats de bassins de la Haute Cantache et du Chevré chargé de l'aménagement des rivières et des travaux hydrauliques ;
- Le syndicat mixte de développement de services de technologies d'information et de télécommunication, Mégalis Bretagne ou e-Mégalis Bretagne, regroupant la Région, les quatre Départements et les EPCI ;
- Le Syndicat Mixte « Accueil Bretagne » responsable de la gestion de la Maison de la Bretagne, avec la participation du département d'Ille-et-Vilaine, de la CCI, des Chambres d'Agriculture régionale et départementale, de la Chambre de métier, et de quelques communes (Vitré, Mondevert, Erbrée) ;
- En 2007, le Syndicat d'Urbanisme du Pays de Vitré publiait le « Schéma de Développement de l'Eolien du Pays de Vitré », identifiant 8 zones favorables au développement de l'éolien ;

I.3. Du Schéma Directeur de 1994 au Schéma de Cohérence territoriale actuel

I.3.1. L'ancien Schéma Directeur de 1994

Le périmètre d'étude initial du Schéma Directeur, confirmé par arrêté préfectoral du 23 novembre 1990, correspond à la partie septentrionale du présent SCoT (cantons de Vitré-ouest, Vitré-est, Châteaubourg et Argentré-du-Plessis). Approuvé le 26 février 1994, le Schéma Directeur poursuivait trois objectifs principaux :

- La protection des espaces naturels et de qualité nécessaires à l'équilibre de la région ;
- La constitution de réceptivités spatiales, destinées à accueillir les programmes d'aménagement (habitat, activités économiques) nécessaires au développement harmonieux du Pays ;
- La réservation des emprises des infrastructures de transport et d'échanges qui irriguent les résidences, zones d'activités, de services et les espaces de loisirs.



I.3.2. La révision du Schéma Directeur : du SCoT de Vitré-Châteaubourg au SCoT du Pays de Vitré

Plusieurs éléments liés à des thématiques diverses expliquent la mise en révision du Schéma Directeur de 1994 :

- La volonté affirmée de créer un pôle d'activités de niveau départemental, voire régional aux portes du Pays de Vitré ;
- La demande politique de promouvoir un développement ambitieux, mais soucieux d'harmonie, d'équilibre et de respect des identités locales ;
- L'élaboration de la Charte de territoire du Pays de Vitré en juillet 2000, définissant un bilan des forces et des faiblesses de cette zone, avec les orientations et les actions y répondant, qu'il convenait de prendre en compte dans le un nouveau Schéma ;
- La loi du 13 décembre 2000 et ses décrets d'application du 31 mars 2001 modifiant le contenu, les objectifs et la procédure des Schémas Directeurs.

La révision du Schéma Directeur de 1994 fut prescrite le 6 novembre 2000, suite à la création le 15 mai de la même année du Syndicat d'Urbanisme de Vitré-Châteaubourg, regroupant les Communautés de Communes du Bocage Vitréen et du Pays de Châteaubourg. L'étude fut menée jusqu'à l'enquête publique, période durant laquelle le syndicat a étendu son périmètre d'action à l'ensemble des communes de l'actuel SCoT.

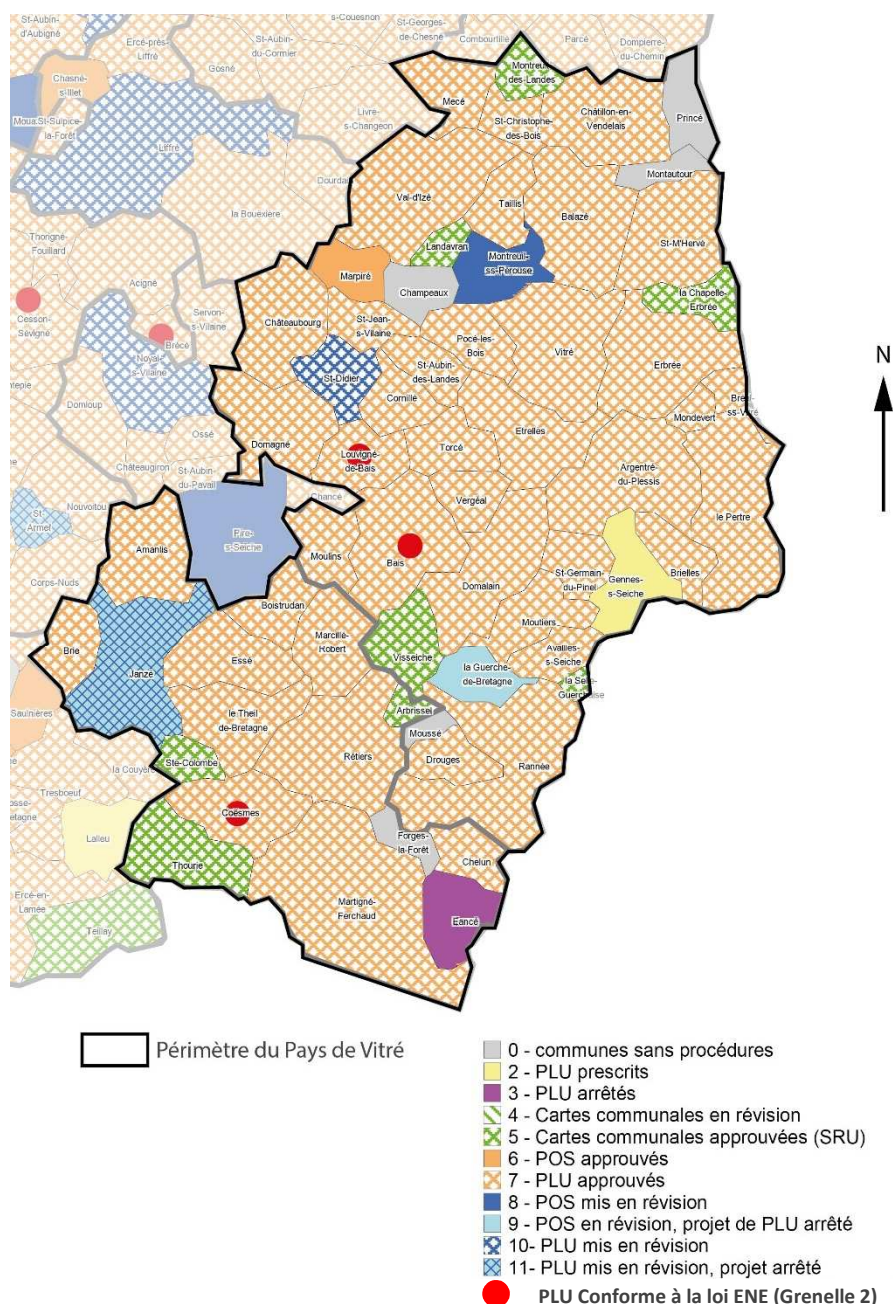
En conséquence, au terme de l'article L.122-5 du Code de l'Urbanisme, le document n'avait plus de légalité juridique. Effectivement, toute extension du périmètre du Syndicat entraînait un prolongement de même ordre du périmètre d'étude du Schéma de Cohérence Territoriale.

Ainsi, une nouvelle réflexion territoriale a-t-elle été lancée par prescription du 26 mai 2003, sur le périmètre élargi des 66 communes (les 64 communes du Pays de Vitré et les communes de Chancé et de Servon-sur-Vilaine).

Le premier SCoT du territoire a été approuvé le 20 février 2007 et complété le 11 septembre 2007.

I.4. Etat d'avancement des documents d'urbanisme communaux sur le territoire

Si les SCoT permettent d'établir des réflexions d'ensemble sur des territoires cohérents, les cartes communales, les Plans d'Occupation des Sols et les Plans Locaux d'Urbanisme constituent de véritables « relais », intégrant et traduisant spatialement et réglementairement les orientations générales, en permettant à terme leur réalisation. Une large majorité du Pays est couverte par un Plan Local d'Urbanisme en vigueur.



Etat d'avancement des PLU sur le Pays de Vitré au 1^{er} janvier 2014 (source : DDTM 35)

(A noter : Le PLU de la commune de Janzé a été approuvé le 15 janvier 2014 et est également conforme à la loi ENE)

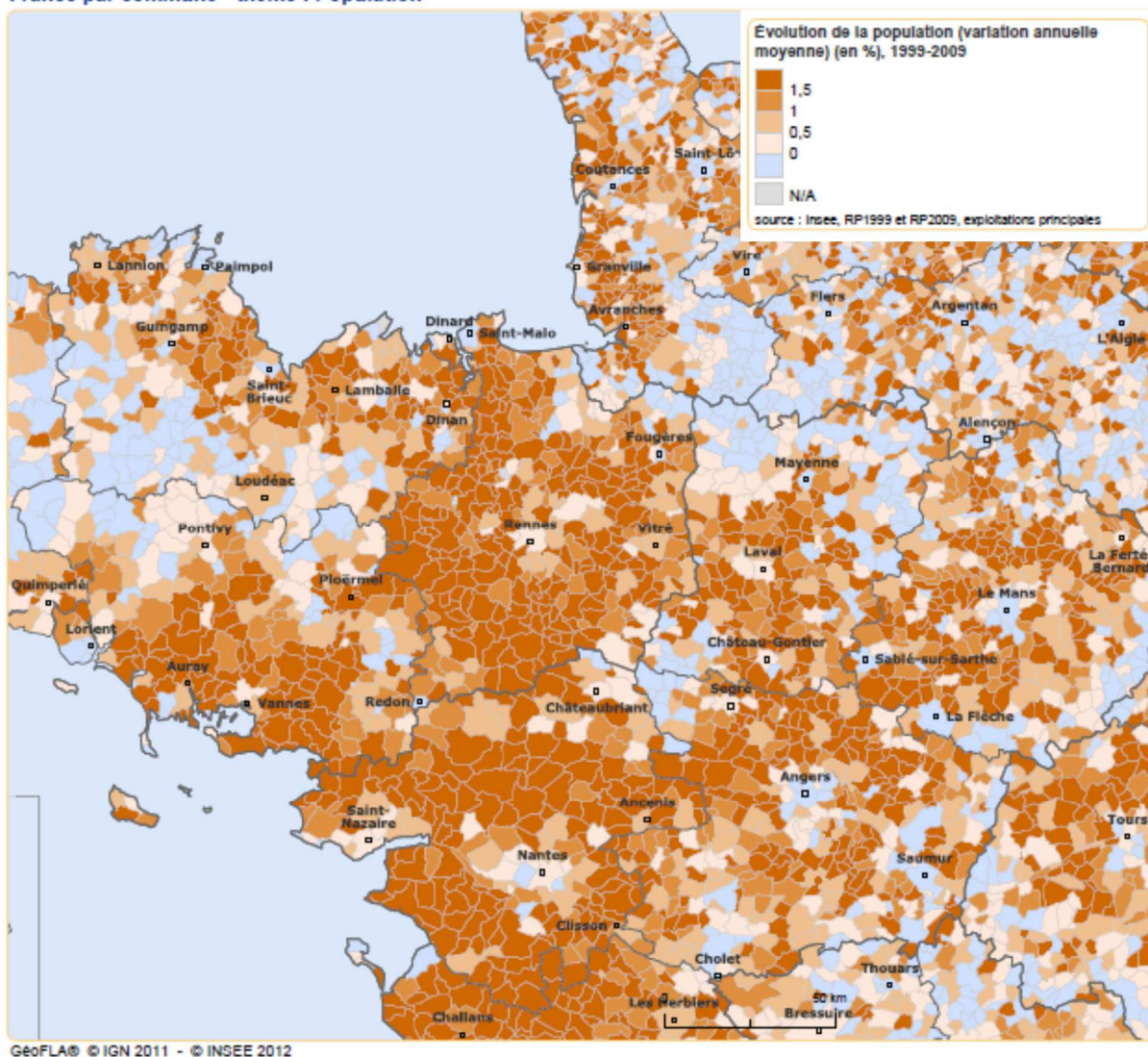
I.5. Données de cadrage : le Pays de Vitré au sein du grand territoire

Le territoire du Pays de Vitré relève d'une hétérogénéité de milieux et de paysages. Organisé autour de la commune de Vitré - centre urbain de 17 000 habitants, la composition démographique du Pays est caractérisée par la présence de plusieurs polarités (Janzé, Châteaubourg, La-Guerche-de-Bretagne et Argentré-du-Plessis abritent chacune plus de 4000 habitants) et une majorité de petites communes (32 communes de moins de 1000 habitants en 2010) formant un espace à dominante périurbaine et rurale.

Par ailleurs, territoire limitrophe de l'espace urbain du Pays de Rennes, le Pays de Vitré se situe en partie dans le champ d'influence de la capitale régionale, et vice versa. L'interdépendance entre ces deux Pays est croissante ; les échanges domicile-travail en sont un fort témoignage.

I.5.1. Dynamique démographique soutenue

France par commune - thème : Population



Données démographiques de comparaison

	Population en 2010	Variation annuelle moyenne de 1999 à 2010 (en % par an)	due au solde migratoire	due au solde naturel	Part des moins de 20 ans en (en %)	Part des 60 ans et plus (en %)
Pays de Vitré	101 145	1,6	0,9	0,7	28,0	20,3
Côtes-d'Armor	591 641	0,8	0,8	0	23,3	28,8
Finistère	897 628	0,5	0,4	0,1	23,6	25,9
Ille-et-Vilaine	988 140	1,2	0,6	0,6	26,0	20,7
Morbihan	721 657	1,0	0,9	0,1	23,6	26,6
Bretagne	3 199 066	0,9	0,7	0,2	24,3	25,0
Mayenne	306 337	0,6	0,2	0,4	26,0	24,5
Loire-Atlantique	1 282 052	1,1	0,6	0,5	25,8	21,4
Maine-et-Loire	748 810	0,6	0,1	0,5	26,4	22,3

Source : INSEE, RGP 2010

Le Pays de Vitré bénéficie d'une forte croissance de sa population. Entre 1999 et 2010, elle a augmenté de 19,6 % contre 13,9 % pour le département d'Ille-et-Vilaine.

Le territoire vitréen profite de la vive croissance démographique du Grand Ouest français. La carte ci-dessus montre le fort taux de variation annuel moyen qu'enregistrent les communes entre 1999 et 2010 autour des grandes villes-centres comme Rennes, Nantes ou Angers et des villes-centres moyennes comme Vannes, Laval ou Vitré.

Dans l'espace interstitiel des aires urbaines, le phénomène est inverse : les territoires peinent à gagner en habitants. Il est intéressant de citer également la Normandie où les communes connaissent une évolution de leur population plus disparate.

Les villes-centres – pôles urbains – s'intègrent au processus actuel d'expansion des villes françaises : l'attractivité du centre entraîne une pression démographique et résidentielle redistribuée dans les villes alentours. Ainsi, on constate que les villes-centres ont un taux de croissance de la population moins élevé que leurs voisines.

Le Pays de Vitré se trouve au croisement de dynamiques territoriales diverses : la dynamique interne autour de Vitré, l'expansion rennaise à l'ouest, et le développement lavallois à l'est.

La proportion des moins de 20 ans dans la population est une des plus élevées de Bretagne (28 %). Elle est largement supérieure à la part de personnes de 60 ans et plus (20,3 %). Ainsi, le Pays de Vitré est un Pays jeune, lieu de résidence de jeunes ménages avec enfants.

De plus, le Pays est attractif. Les nouveaux arrivants (entre 1999 et 2010) représentent 9 % de la population du Pays de Vitré, proportion supérieure à la moyenne départementale (6,4 %) et régionale (6,9 %). Cela souligne l'attraction que représente le bassin d'emploi vitréen pour les jeunes actifs.

I.5.2. Le parc de logements : une croissance résidentielle soutenue

Le Pays de Vitré enregistre un renouvellement de son parc résidentiel de l'ordre 26,6 % sur la période 1999 - 2010. Cette croissance, supérieure au rythme d'accroissement résidentiel de Bretagne, (+17,3 % de 1999 à 2010) appuie la forte poussée démographique qui s'exerce sur le Pays.

	Part des résidences principales en 2010 (en %)	Taux de croissance des résidences principales entre 1999 et 2010 (en %)	Taux de vacance en 2010 (en %)
Pays de Vitré	91,1	26,6	6,6
Côtes-d'Armor	76,9	15,1	7,4
Finistère	79,9	12,8	7
Ille-et-Vilaine	87,0	20,5	6,5
Morbihan	75,2	20,8	6,4
Bretagne	80,1	17,3	6,8
Mayenne	87,0	14,5	7,7
Loire-Atlantique	84,4	20,4	5
Maine-et-Loire	90,9	15,2	6,3

Source : INSEE 2010

I.5.3. La composition sociale de la population : un Pays fortement ouvrier

	Ensemble des actifs de 15 à 64 ans en 2010			Part des retraités de 15 ans et plus (en %)
	Part des agriculteurs (en %)	Part des cadres (en %)	Part des ouvriers (en %)	
Pays de Vitré	4,7	8,9	33,4	8,4
Côtes-d'Armor	4,6	9,9	27,7	7,7
Finistère	2,5	12,1	25,2	7
Ille-et-Vilaine	2,4	15,6	24,1	5,7
Morbihan	2,9	10,1	27,7	7,6
Bretagne	2,9	12,4	25,8	6,8
Mayenne	6	8,5	32	6
Loire-Atlantique	1,4	15,4	23,5	6,1
Maine-et-Loire	2,7	11,1	29,6	6,1

Source : INSEE 2010

Le Pays de Vitré reste fortement marqué par sa tradition industrielle avec 33,4 % d'ouvriers parmi les actifs (proportion élevée par rapport aux moyennes des départements de Bretagne et des départements voisins des Pays de la Loire, en lien avec la présence d'une industrie ancienne et forte, notamment agro-alimentaire).

I.5.4. Données économiques : un territoire dynamique

Taux d'activité en 2010

	Ensemble de la population (en %)	Des femmes (en %)	Taux d'emploi (en %)	Taux de chômage (en %)	Indice de concentration de l'emploi ² (en %)
Pays de Vitré	78,8	76,4	93,7	6,3	85,0
Côtes-d'Armor	71,0	69,5	90,4	9,6	87,5
Finistère	71,0	68,1	89,6	10,4	89,5
Ille-et-Vilaine	72,9	70,1	91,2	8,8	93,6
Morbihan	70,9	67,9	89,9	10,1	87,7
Bretagne	71,6	68,7	90,3	9,7	90,1
Mayenne	74,9	71,9	92,3	7,7	91,0
Loire-Atlantique	73,0	70,2	90,2	9,8	91,6
Maine-et-Loire	73,4	69,8	89,9	10,1	88,6

Source : INSEE 2010

Avec un taux d'activité de 78,8 %, le Pays de Vitré s'affirme comme un pays dynamique en Bretagne. Ce dynamisme est fortement induit par l'activité féminine (76,4 %), largement supérieure à la moyenne régionale.

La présence d'un secteur industriel surreprésenté explique en partie la faiblesse du taux de chômage sur le territoire du Pays de Vitré (6,3 %, soit plus de 3 points de moins que le taux de chômage au niveau régional).

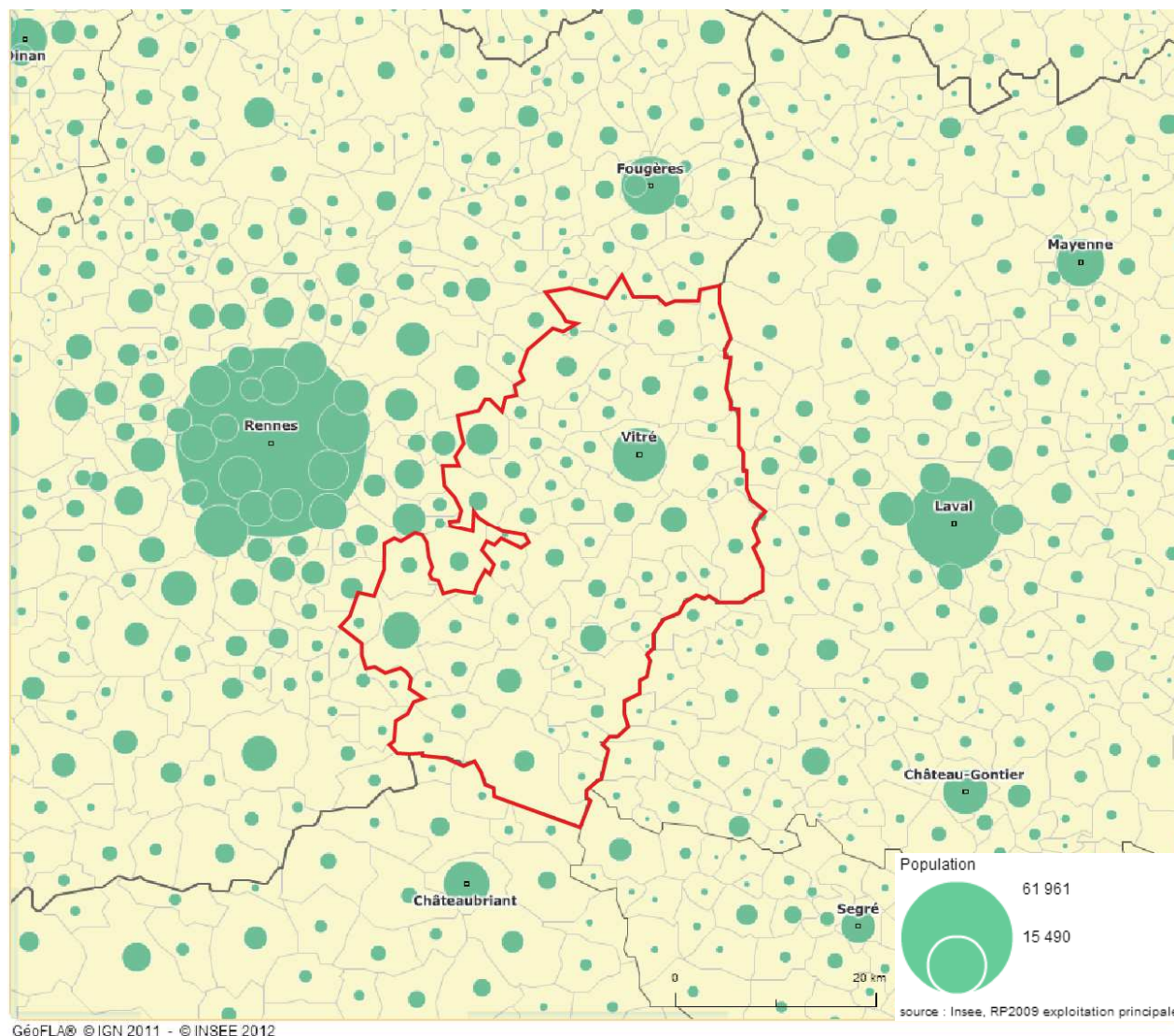
² L'indice de concentration de l'emploi (ou taux d'attraction de l'emploi) désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune. On mesure ainsi l'attraction par l'emploi qu'une commune exerce sur les autres.

II. LE DIAGNOSTIC STRUCTUREL

II.1. L'approche sociodémographique

II.1.1. Le positionnement du Pays de Vitré dans son territoire élargi et la structuration démographique interne

Population en 2010

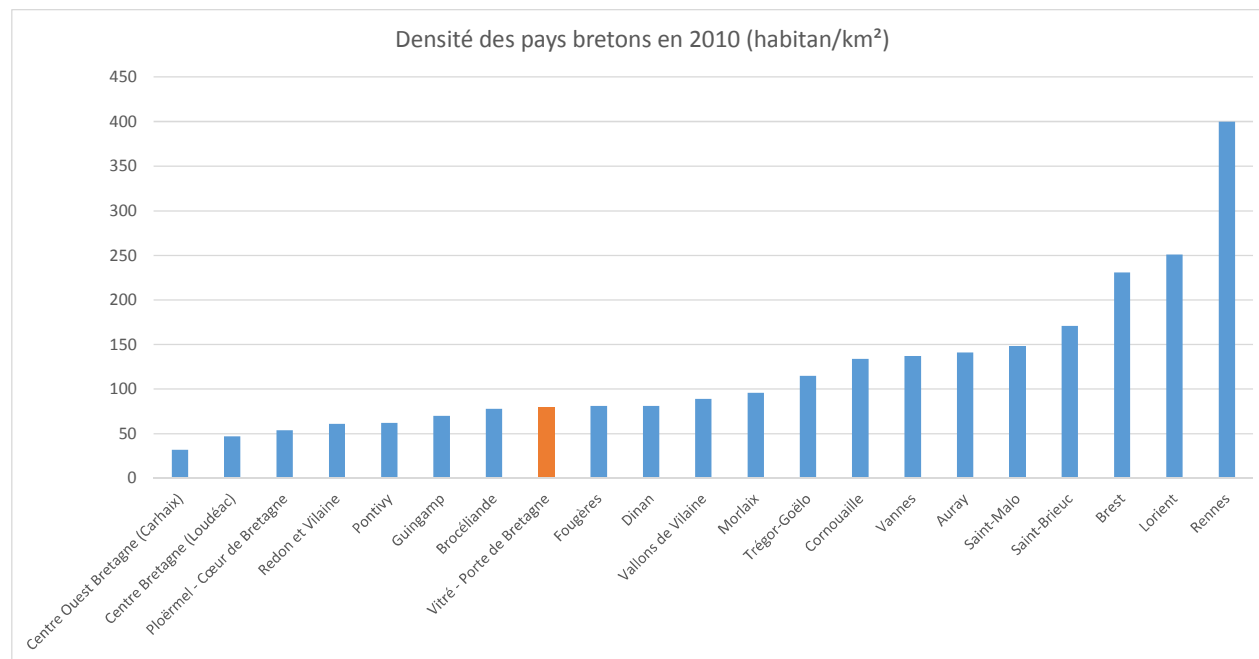


Au sein d'un territoire élargi, la ville de Vitré apparaît comme un pôle d'équilibre départemental, doté d'un poids démographique modeste entre la métropole régionale de Rennes et l'agglomération de Laval.

Cependant, l'analyse de l'évolution de la population montre la bonne santé de la ville, qui est pourvue du plus fort taux de progression (+9,9 %) au cours de la décennie 2000 comparativement aux autres pôles départementaux et notamment à la ville de Rennes (+0,5 %).

L'Ouest du territoire polarisé par l'agglomération rennaise

Le périmètre du SCoT du Pays de Vitré s'étend sur 1 282 km², soit, avec 102 261 habitants en 2011, une densité de 80 habitants/km².



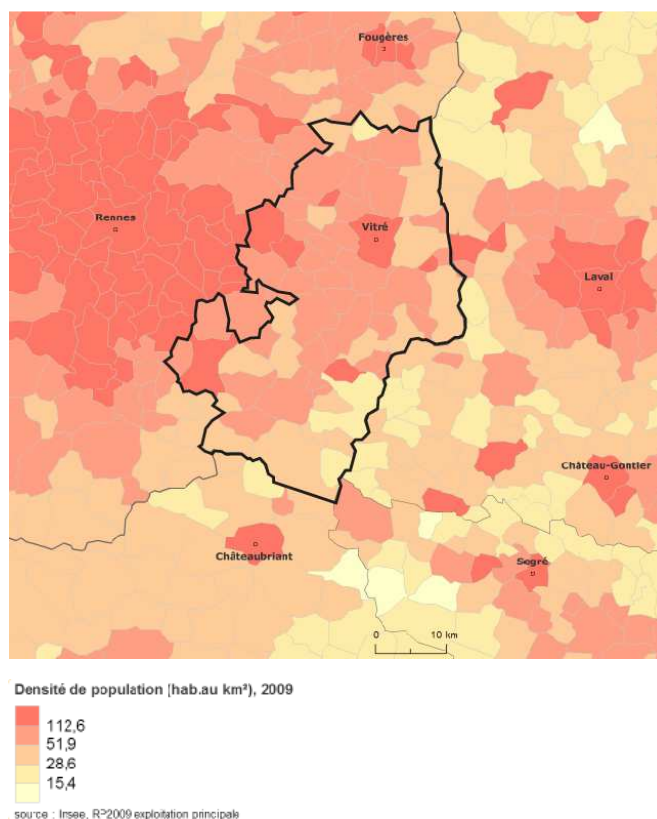
Source : INSEE – RGP 2010

Cette densité se situe dans la moyenne basse en comparaison des pays bretons (unité : habitant/km²) en 2010.

Des disparités fortes en matière de densité de population existent à l'échelle du pays avec une concentration des populations plus importante sur la moitié Ouest du territoire, dans la continuité des densités plus fortes connues par les communes situées à proximité de Rennes.

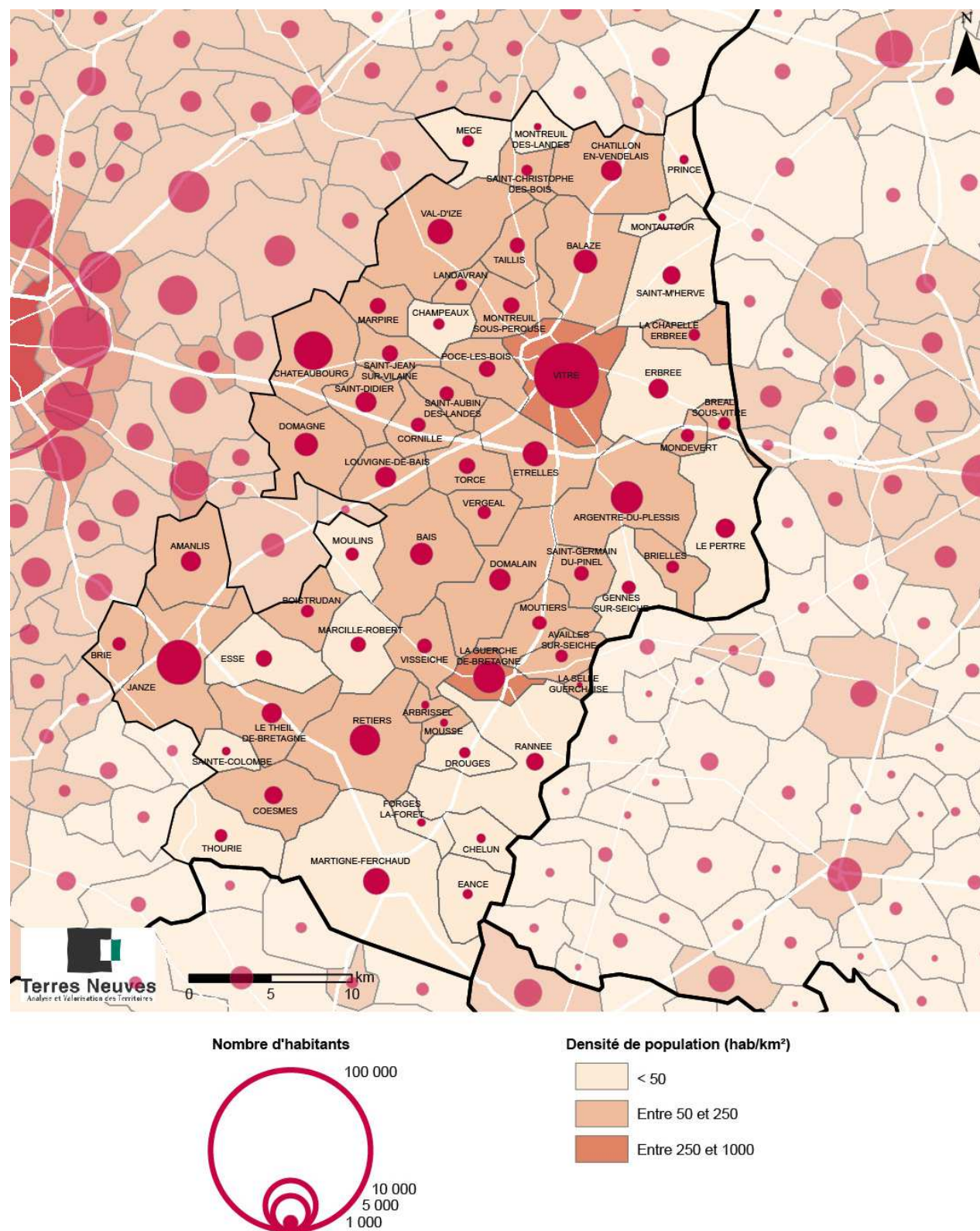
Si la moitié Ouest du territoire connaît des densités supérieures à 50 hab/km², voire à 100 hab/km² pour certaines communes bordant l'agglomération rennaise, la plupart des communes situées sur la frange orientale du territoire ont une densité inférieure à 50 hab/km².

Cette répartition de la densité montre que si l'agglomération exerce une influence forte sur le territoire, il n'existe à l'inverse aucun phénomène de polarisation générée par la proximité de l'agglomération lavalloise.



Au cœur du territoire, la commune de Vitré, avec une population de 16 834 habitants pour une superficie de 37 km², connaît une densité d'environ 454 habitants/km² en 2010 ; tandis que Janzé connaît une densité de l'ordre de 198 habitants/km² et La Guerche-de-Bretagne de 354 habitants/km².

Nombre d'habitants et densité de population en 2010

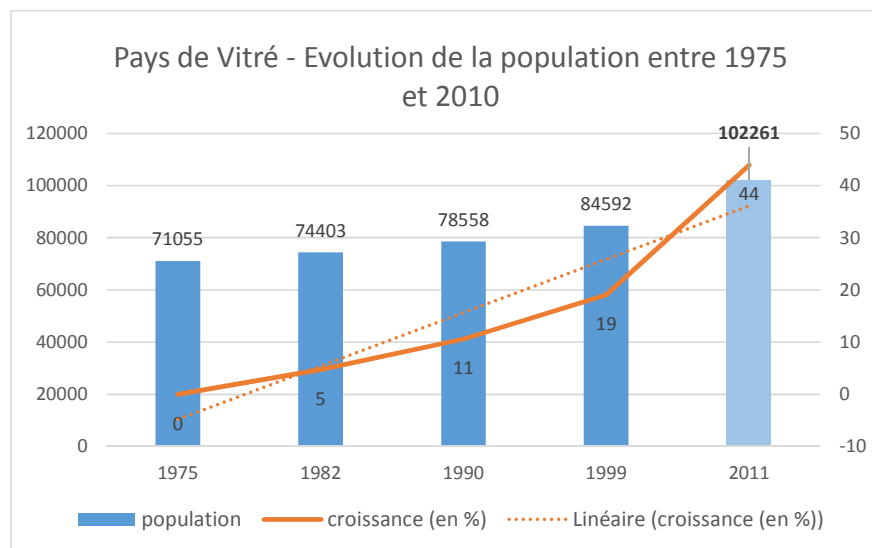


Source : INSEE – RGP 2010

II.1.2. Evolution démographique 1975-2011 : un dynamisme qui s'accroît

Une accélération de la croissance démographique depuis 1999

Globalement depuis 1975, on assiste sur l'aire du SCoT à un contexte démographique favorable, avec une hausse de population de l'ordre de 44 % entre 1975 et 2011. L'analyse de la croissance démographique par période montre son accélération sur la période 1999-2011.



En 2010, le territoire du Pays de Vitré dénombrait 101 145 habitants, soit 10,2 % de la population d'Ille-et-Vilaine.

La croissance globale est de + 19,6 % sur la période 1999-2010, supérieure à celle enregistrée au niveau départemental (+13,9 %) et régional (+10%).

Le SCoT 2007 envisageait une population de 97 678 habitants pour l'année 2010 et cela pour les 66 communes qui composaient le Pays de Vitré. Avec son nouveau périmètre à 62 communes, le Pays de Vitré accueille 101 145 habitants en 2010, soit 3 500 habitants de plus qu'estimés malgré la sortie de 4 communes du territoire du Pays.³

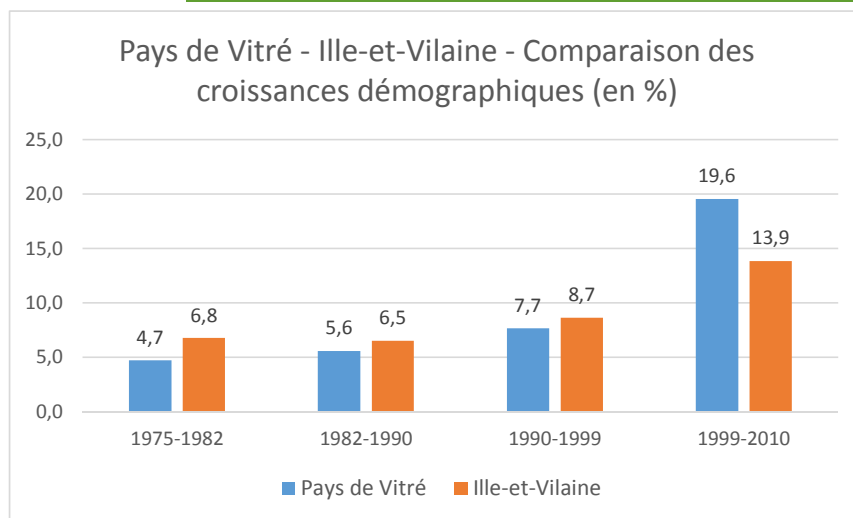
L'estimation du SCoT 2007 établissait un nombre de 91 000 habitants environ pour les 62 communes actuelles du Pays de Vitré, beaucoup moins que les 101 145 habitants recensés par l'Insee en 2010.

Sur les quatre dernières périodes intercensitaires, la dernière s'illustre par une rupture nette par rapport aux précédentes. C'est également la première fois que l'accroissement démographique du Pays est supérieur à celui du département.

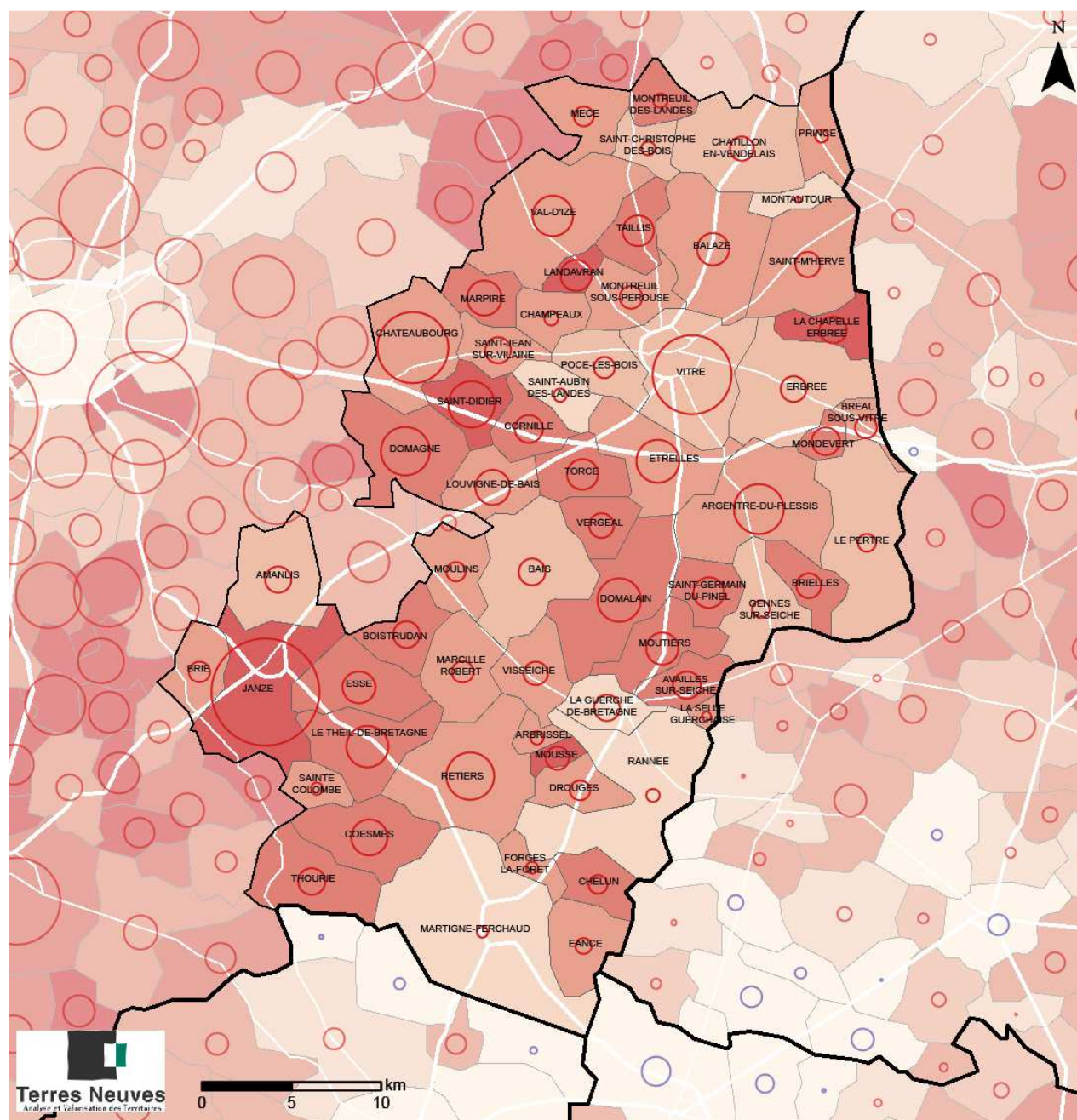
³ Rappel : Dans le cadre du diagnostic, le référentiel géographique des cantons, utilisé notamment dans le cadre des analyses statistiques démographiques, intègre uniquement les communes situées au sein du Pays de Vitré. Par exemple, la référence au Canton de Châteaubourg intègre les 5 communes du canton comprises dans le Pays de Vitré (sur 6 communes du canton au total). De même, la référence statistique au canton de Janzé comprend les 4 communes du canton membres du pays de Vitré (sur 6 communes du canton au total).

- 1975-1982 : + 4,9 %
- 1982-1990 : + 5,6 %
- 1990-1999 : + 7,7 %
- **1999-2011 : + 20,9 %**

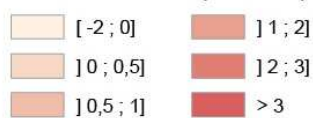
Source : INSEE – RGP 2010



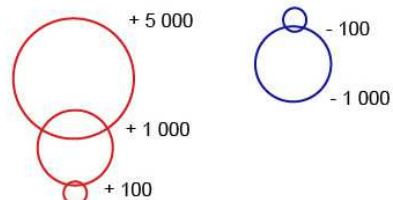
Evolution relative et absolue de la population entre 1999 et 2010



Variation annuelle moyenne de la population entre 1999 et 2010 (en % / an)



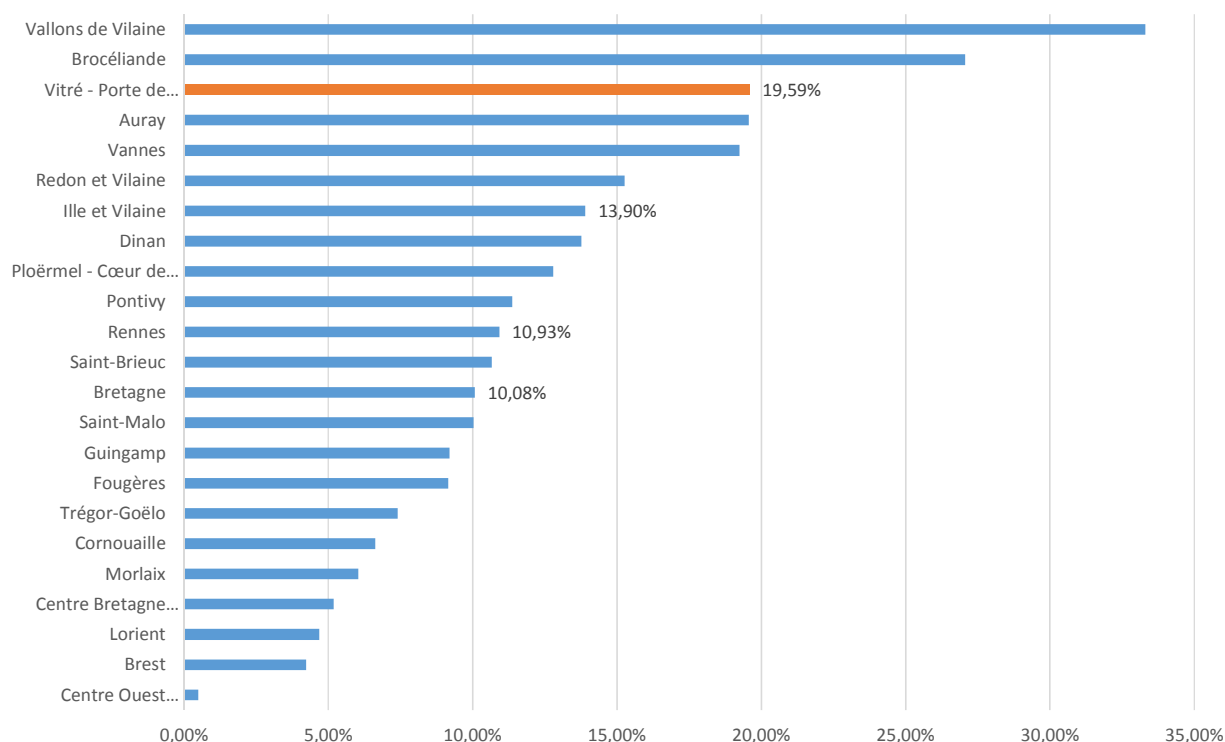
Evolution du nombre d'habitants entre 1999 et 2010



Source : INSEE – RGP 2010

D'un point de vue général, le Pays de Vitré enregistre le troisième taux de croissance de population parmi les 21 pays bretons, avec **une croissance moyenne annuelle de 1,8 % de la population entre 1999 et 2010**.

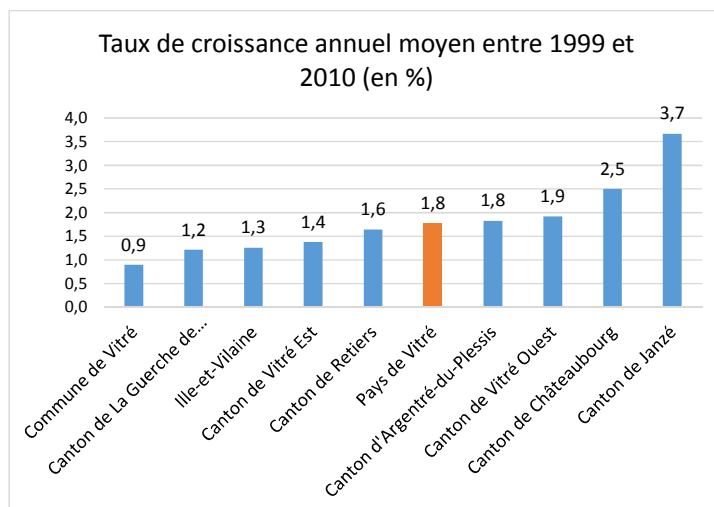
Comparaison de la croissance démographique (région, département, pays bretons) en % entre 1999 et 2010



Source : INSEE – RGP 2010

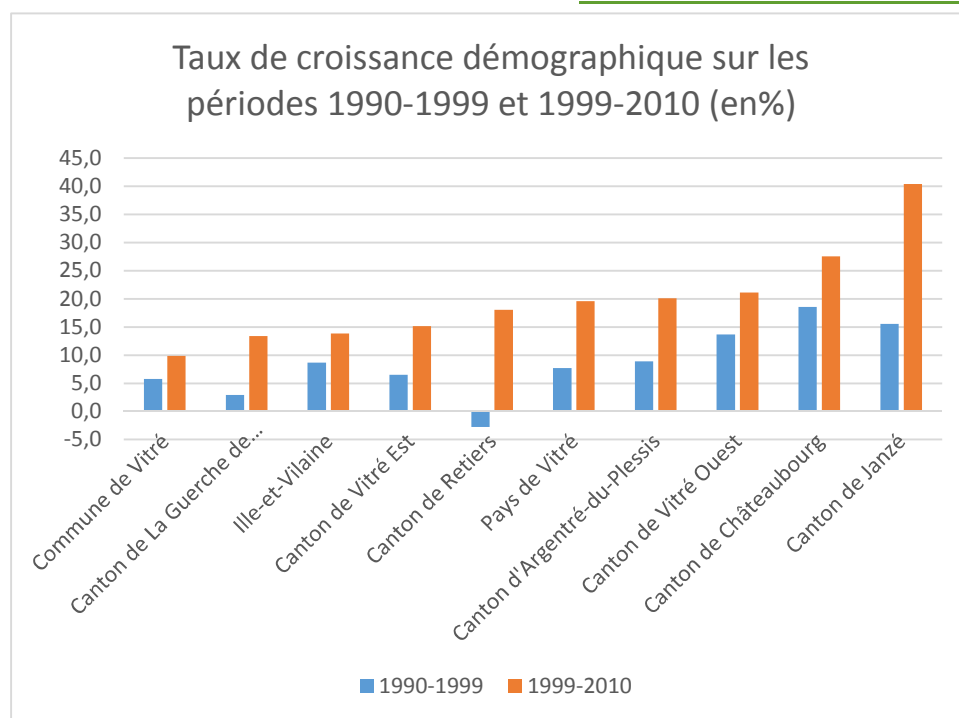
L'accélération de la croissance démographique sur le territoire du Pays de Vitré contient cependant de fortes disparités. Si la majorité des communes d'une grande moitié Ouest du territoire connaît des taux de variation annuels moyens supérieurs à 1%, un contraste existe avec les communes situées sur la frange orientale du Pays de Vitré, et plus particulièrement au Sud-est, ainsi qu'à l'extrême Nord-est.

Ces communes situées en secteurs plus ruraux connaissent des taux de variation annuels moyens majoritairement inférieurs à 1%, notamment pour certaines communes situées au Sud-est du Pays de Vitré.



Rappel : Dans le cadre du diagnostic, le référentiel géographique des cantons, utilisé notamment dans le cadre des analyses statistiques démographiques, intègre uniquement les communes situées au sein du Pays de Vitré. Par exemple, la référence au Canton de Châteaubourg intègre les 5 communes du canton comprises dans le Pays de Vitré (sur 6 communes du canton au total). De même, la référence statistique au canton de Janzé comprend les 4 communes du canton membres du pays de Vitré (sur 6 communes du canton au total).

Source : INSEE – RGP 2010



La comparaison des taux de croissance sur les périodes 1990-1999 et 1999-2010 montre que l'ensemble des cantons du Pays de Vitré connaît une dynamique démographique positive sur la dernière période, contrairement à la période 1990-1999 durant laquelle le canton de Retiers avait enregistré une variation négative.

L'analyse démographique 1999-2010 montre que :

- les cantons de l'Ouest du Pays de Vitré connaissent les dynamiques démographiques les plus importantes, témoignant un potentiel d'attractivité important issu principalement des dynamiques endogènes (notamment en termes de développement économique et de création d'emplois). La qualité de la connectivité au pôle rennais (voies rapides, transports ferroviaires) peut également expliquer l'attractivité grandissante du territoire du Pays de Vitré. Les analyses en termes de flux domicile-travail montrent cependant que ce phénomène n'est pas dominant :
 - o Dans le canton de Châteaubourg, l'ensemble des communes a connu un taux de croissance supérieur à +20% ;
 - o Dans le canton de Vitré-Ouest : les communes les plus à l'Ouest du canton enregistrent régulièrement des taux supérieurs à +30% ;
 - o Dans le canton de Janzé, la commune de Boistrudan a connu un taux de croissance de +34%, et surtout Janzé un taux de +52% (+3,7% par an).
- Les cantons de Vitré-Est et d'Argentré-du-Plessis connaissent également une croissance positive, néanmoins moins importante que dans la partie occidentale du pays. Les dynamiques vécues, notamment en termes de développement économiques (et de créations d'emplois associées) autour du pôle vitréen et des axes structurants (RN157 et RN178), peuvent expliquer en partie ces évolutions.
 - o Dans le canton d'Argentré, les communes de Torcé et Vergéal connaissent un taux de croissance supérieur à +20% et les communes de Brielles, Domalain et Saint-Germain-du-Pinel, supérieur à +30% ;

- Malgré une croissance démographique positive, les cantons de Retiers et de la Guerche-de-Bretagne, apparaissent comme étant les moins dynamiques. Toutefois, aucune commune ne connaît une variation négative de sa croissance démographique sur la période 1999-2010. Ces communes sont à la fois éloignées des pôles de Vitré et de Rennes (ainsi que souvent peu raccordées aux principales zones d'activités). Malgré cela, ces territoires connaissent un retour à la croissance :
 - o Dans le canton de Retiers : 3 communes ont connu un taux supérieur à +30% (Availles-sur-Seiche, Chelun et Moutiers ; et Moussé enregistre une variation de +60% ;
 - o Dans le canton de la Guerche-de-Bretagne : La Chapelle-Erbrée et Mondevert connaissent un taux de croissance d'environ +40% ;
 - o les communes situées à l'Est et plus particulièrement au Sud-Est connaissent une dynamique démographique moins soutenue que dans le reste du territoire.

Dans ce contexte, indéniablement favorable, si l'on compare la situation du Pays à celle du département ou de la région, il n'en demeure pas moins que les écarts de croissance entre les différents secteurs du territoire persistent.

A la lecture de ces dynamiques, plusieurs logiques semblent émerger :

- des dynamiques d'axe : Les communes qui accueillent les axes structurants sont souvent porteuses de dynamiques démographiques positives accentuées. Ce phénomène est particulièrement visible aux abords de la RN157 (notamment à l'ouest du Pays de Vitré) et de la RD178 (entre Moutiers et Vitré). Il est notable aux abords de la RD41 dans le sud-ouest du territoire.

Pourquoi cette répartition ? Le diagnostic économique du territoire montrera que ces axes constituent des opportunités stratégiques pour l'implantation et le développement des zones d'activités. Ces secteurs sont donc attractifs par l'emploi.

Par ailleurs, en offrant une connectivité efficace aux différents pôles du Pays de Vitré (Vitré en premier lieu), mais également aux pôles extérieurs (Rennes bien sûr mais aussi Laval, Fougères...), ces axes offrent des opportunités à l'implantation.

- Des dynamiques liées aux polarités : A l'exception de Janzé, les polarités du Pays de Vitré connaissent des dynamiques démographiques inférieure ou égale à celle du Pays de Vitré. Pour autant, les dynamiques positives vécues par les communes situées à la périphérie directe de ces polarités sont plus marquées. Ce phénomène est particulièrement visible autour de Vitré, mais également de La Guerche-de-Bretagne.

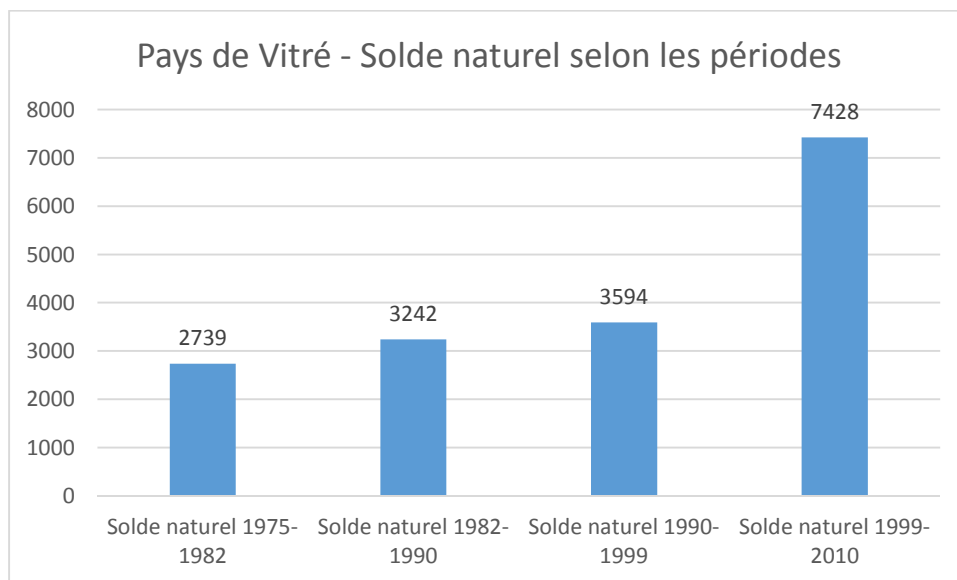
Pourquoi cette répartition ? Les polarités du Pays de Vitré assument la grande majorité des fonctions structurantes du territoire : elles accueillent une grande partie des zones d'activités économiques et donc de l'emploi, les principaux services et équipements,... Ce potentiel attractif peut expliquer en partie l'attractivité des communes avoisinant ces pôles. Pour autant, la vacance importante de logements sur les polarités (surtout Vitré et La Guerche-de-Bretagne) interroge sur l'adéquation entre l'offre qualitative et les besoins des populations en termes de logement.

Les franges sud-est et nord-est du Pays de Vitré connaissent des dynamiques démographiques moins soutenues. L'éloignement des polarités principales, qu'elles soient internes ou externes au Pays, et les conséquences inhérentes en termes de capacité d'accueil (offre de services, équipements, emplois...) peuvent expliquer un potentiel attractif moindre et des dynamiques moins soutenues.

II.1.3. Les facteurs de la croissance démographique

a) Un solde naturel vigoureux

A l'échelle du Pays de Vitré, le solde naturel⁴ augmente sur les quatre dernières périodes intercensitaires. Avec un solde positif de 7 428 habitants sur la période 1999-2010, le solde naturel connaît une augmentation radicale.

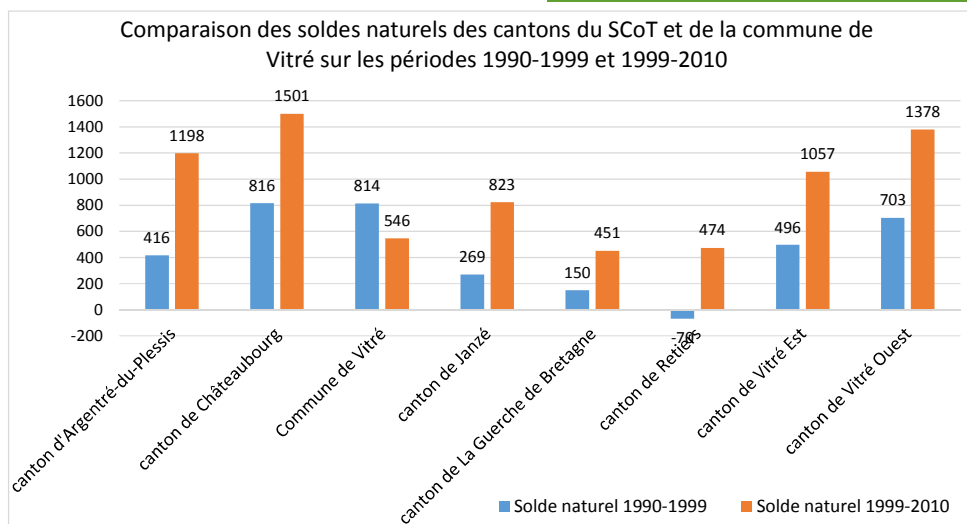


Source : INSEE – RGP 2010

L'analyse détaillée par canton livre les enseignements suivants :

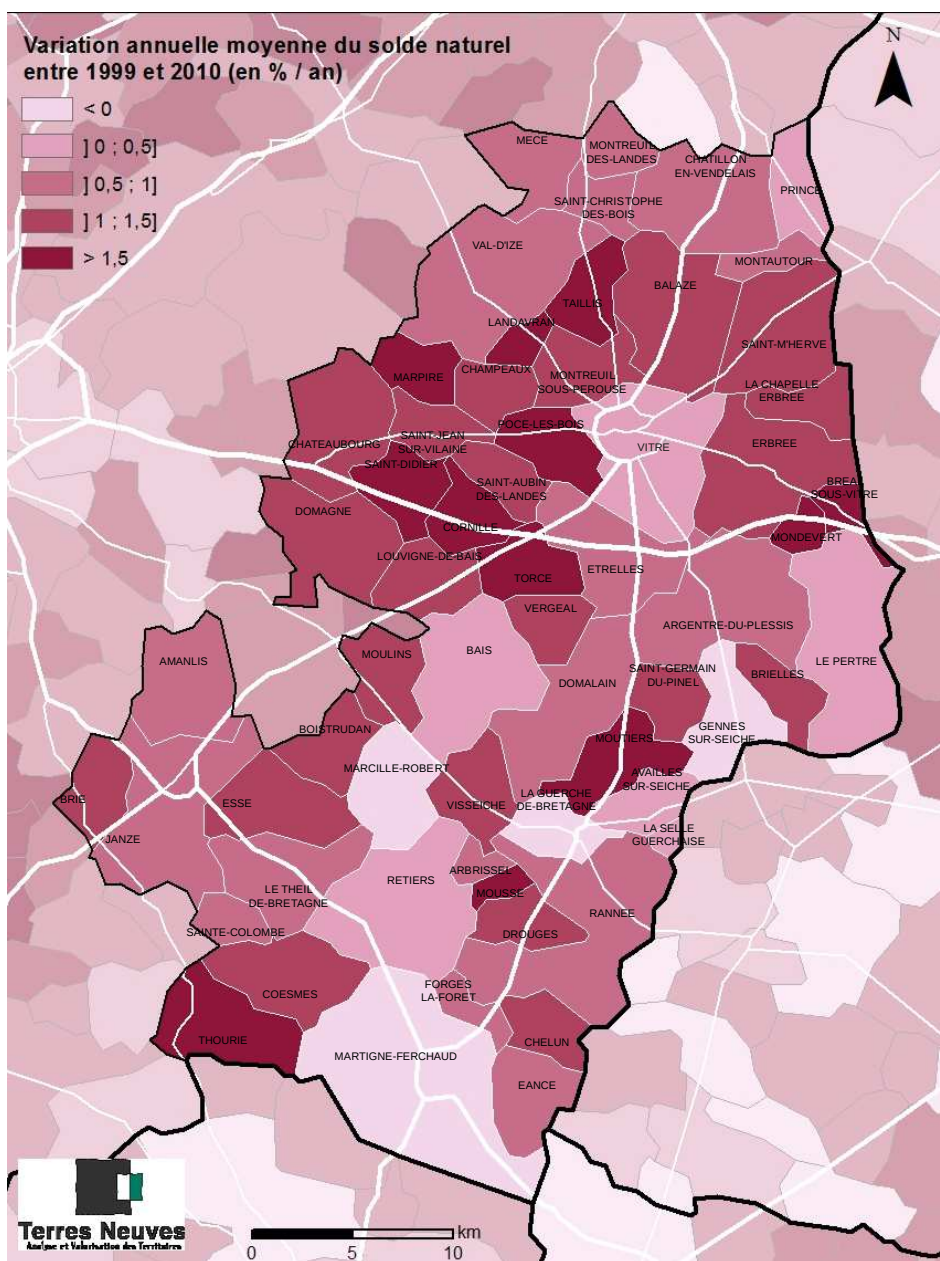
- L'ensemble des cantons du Pays de Vitré connaît un solde naturel positif sur la période 1999-2010, contrairement à la dernière période durant laquelle le canton de Retiers avait enregistré un solde naturel négatif ;
- Les cantons situés au Nord-ouest du Pays, à savoir Vitré-Ouest et Châteaubourg, connaissent les soldes naturels positifs les plus importants ;
- Suivent les cantons situés plus au centre du Pays à proximité de la RN 157 et de la RD 178, à savoir les cantons de Vitré-Est et d'Argentré-du-Plessis ;
- Dans la même logique que les dynamiques démographiques générales, les cantons de la Guerche-de-Bretagne et de Retiers connaissent les soldes naturels positifs les plus bas ;
- Dans la même logique que son évolution démographique générale, le canton de Janzé connaît une forte augmentation de son solde naturel ;
- Bien que positif, la commune de Vitré connaît une diminution de son solde naturel sur la période 1999-2010.

⁴ Le solde naturel (ou accroissement naturel ou excédent naturel de population) est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période. Les mots « excédent » ou « accroissement » sont justifiés par le fait qu'en général le nombre de naissances est supérieur à celui des décès. Mais l'inverse peut se produire, et le solde naturel est alors négatif. (Source : Insee)



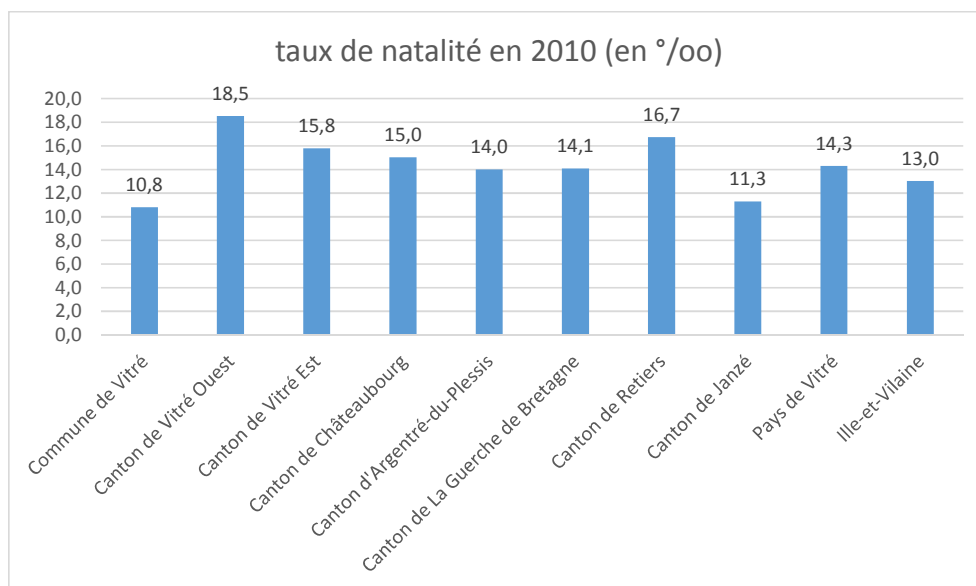
Source: INSEE – RGP 2010

Evolution du solde naturel entre 1999 et 2010



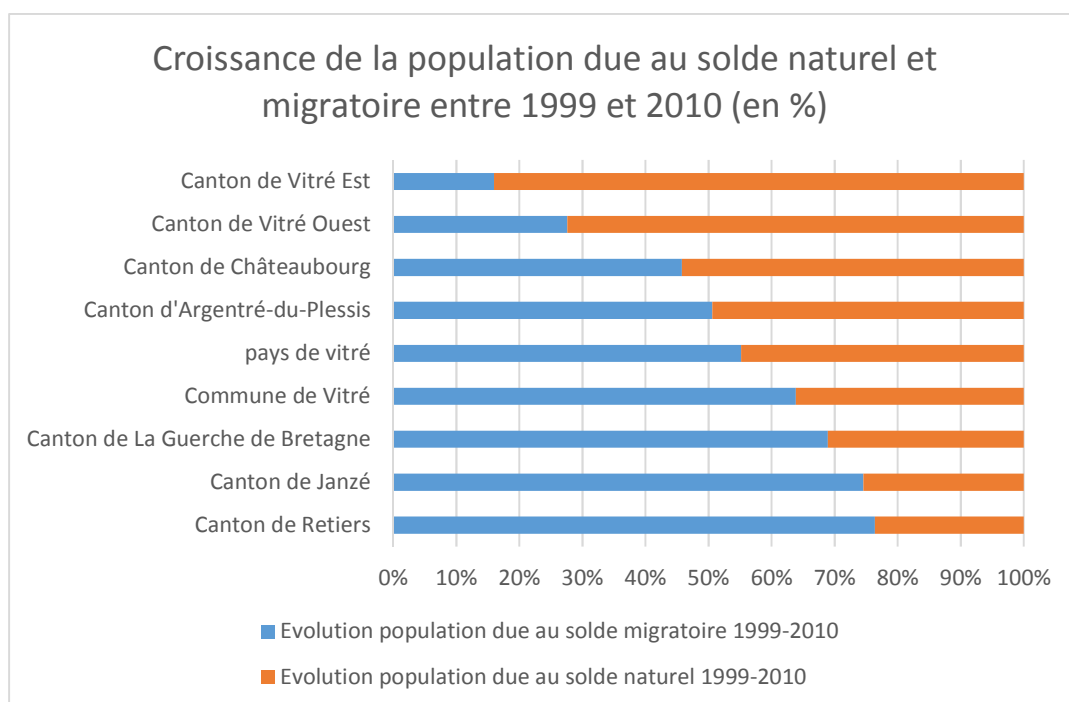
Source: INSEE – RGP 2010

Si la totalité des soldes naturels des cantons du Pays de Vitré sont positifs, l'analyse par commune montre que quelques communes situées essentiellement en extrémité Sud-Est du pays, connaissent une variation annuelle du solde naturel légèrement négative.



Source : INSEE – RGP 2010

La totalité des soldes naturels sont positifs, avec des taux de natalité élevés (14,3/1000 sur l'aire du SCoT contre 13,0/1000 au niveau départemental), engendrant un bon renouvellement interne de la population et marquant la présence d'une population de jeunes couples au sein du territoire.



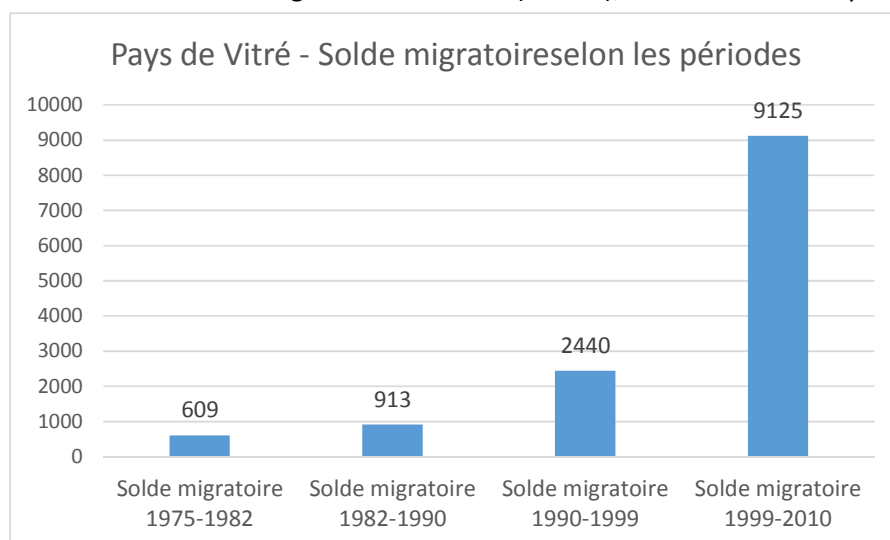
Source : INSEE – RGP 2010

Les cantons de La Guerche de Bretagne et de Retiers connaissent un faible taux de variation due au solde naturel ; et ce, malgré un taux de natalité⁵ important. Cette analyse met d'ores et déjà en relief l'augmentation du nombre de personnes âgées au sud-est du territoire.

b) Un regain d'attractivité pour le Pays depuis 1990

Entre 1975 et 1990 : le solde naturel est le facteur déterminant de la hausse de population sur le territoire. Depuis 1990 : la tendance évolue avec l'essor de l'influence du solde migratoire⁶ dans la croissance démographique. La majorité des communes enregistre un solde migratoire excédentaire.

Depuis 1999 : avec un solde migratoire très élevé (+9 125), l'attractivité du Pays de Vitré est confirmée.

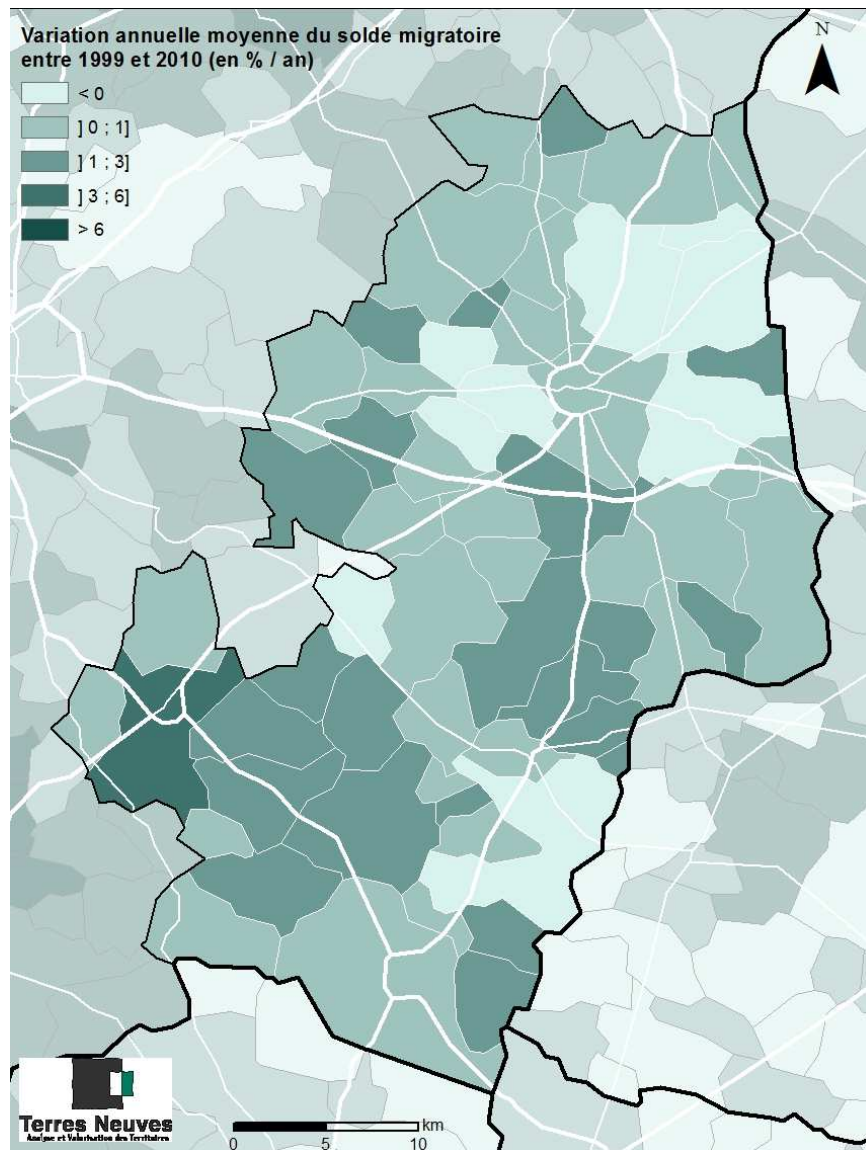


Source : INSEE 2010

⁵ Le taux de natalité est le rapport du nombre de naissances vivantes de l'année à la population totale moyenne de l'année. (Source : Insee)

⁶ Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année. Ce concept est indépendant de la nationalité. (Source : Insee)

Evolution du solde migratoire entre 1999 et 2010

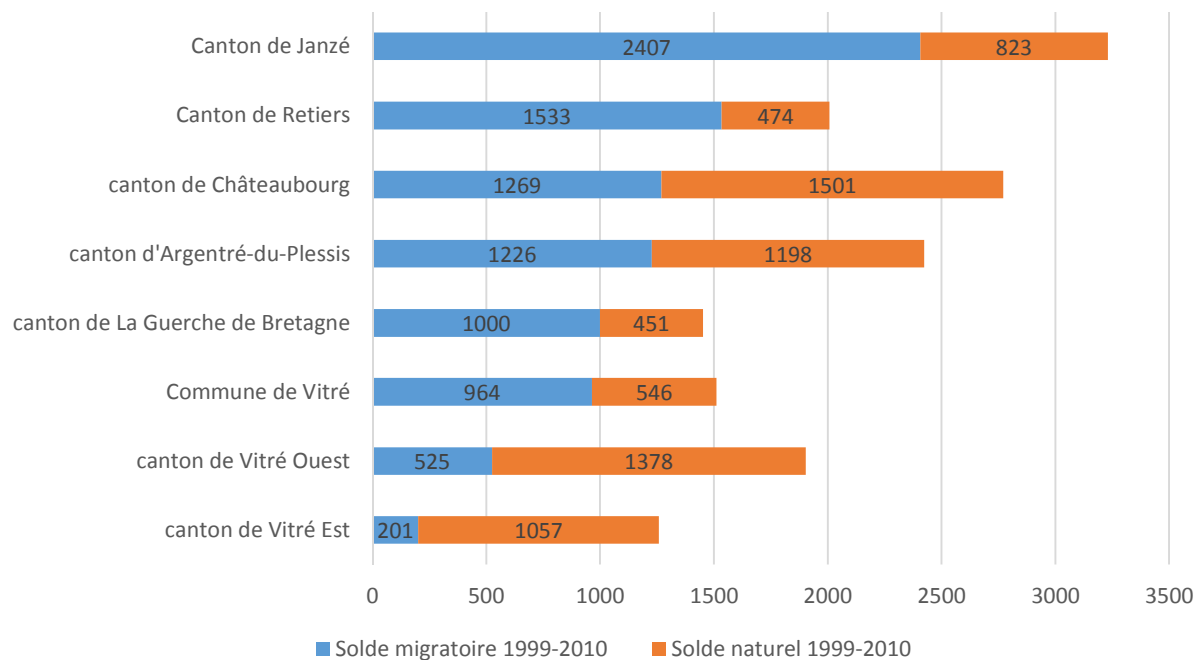


Source : INSEE – RGP 2010

L'analyse de la variation annuelle moyenne du solde migratoire montre que :

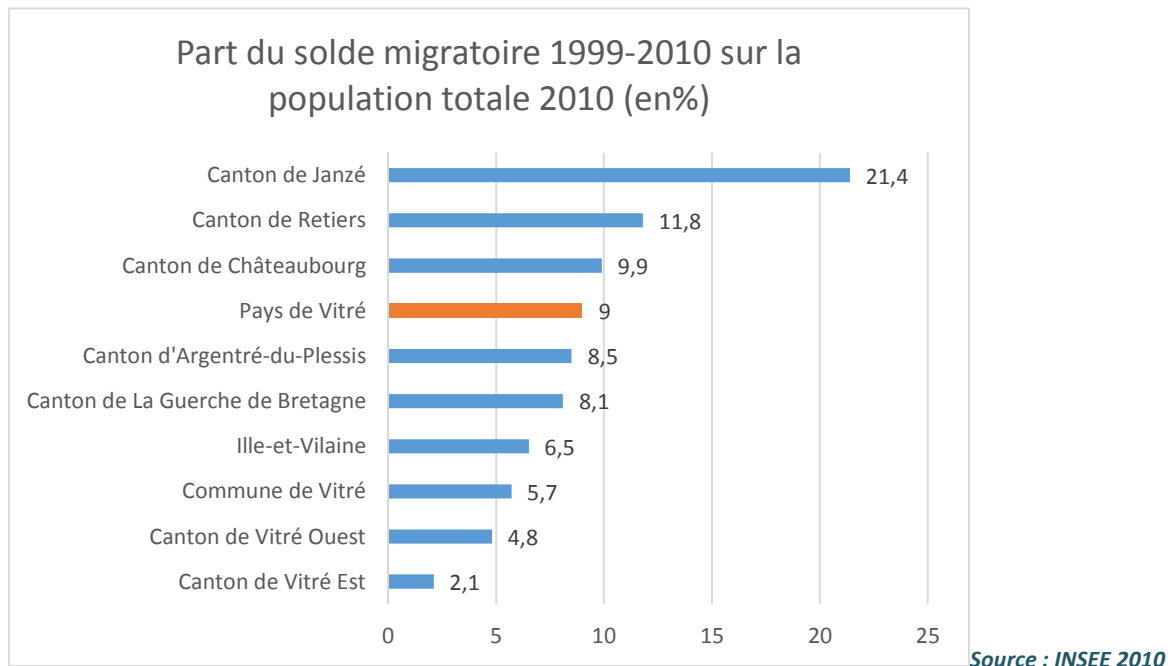
- Quelques communes situées majoritairement sur la frange orientale du Pays de Vitré connaissent un solde migratoire négatif entre 1999 et 2010 : Moulins et Rannée dans le canton de la Guerche-de-Bretagne ; Champeaux, Saint-Aubin-des-Landes et Pocé-les-Bois dans le canton de Vitré Ouest ; Balazé, Erbrée, Montautour et Saint-M'Hervé dans le canton de Vitré Est,
- Plusieurs communes situées au Sud-ouest du Pays de Vitré connaissent un solde migratoire supérieur à +1% par an. Parmi elles, la commune de Janzé enregistre une variation de son solde migratoire supérieure à 3% par an entre 1999 et 2010 ;
- Trois autres zones situées sur les franges Sud, la frange Nord-ouest et autour de la RN 157 et de la RD 178, connaissent des variations de leur solde migratoire supérieures à +3% par an.

Evolution démographique en fonction des soldes naturels et migratoires entre 1999 et 2010



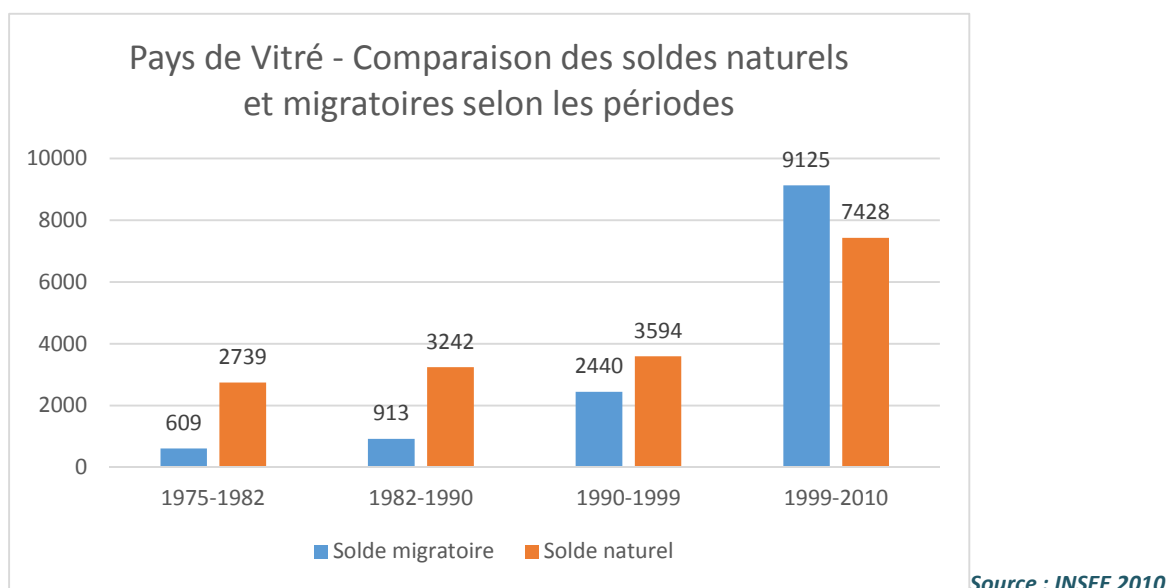
Source : INSEE 2010

- Sur la période 1999-2010, le canton de Janzé a connu la croissance démographique la plus importante du Pays de Vitré. Celle-ci est due en très grande partie à un solde migratoire positif trois fois supérieur au solde naturel ;
- A une moindre échelle, les cantons de Retiers, de La Guerche-de-Bretagne et la commune de Vitré ont connu une croissance de leur population également basée sur un solde migratoire supérieur à leur solde naturel ;
- Les cantons de Châteaubourg et d'Argentré-du-Plessis ont connu sur la période une croissance démographique provoquée à parts égales par des soldes naturels et migratoires positifs ;
- Enfin, les cantons de Vitré Ouest et Vitré Est ont pour leur part connu une croissance démographique basée sur un solde naturel positif supérieur au solde migratoire.



Le solde migratoire en forte progression souligne une attractivité de plus en plus marquée du territoire. L'étude de son rapport à la population totale par canton en 2010 montre que :

- L'excédent migratoire à l'échelle du Pays de Vitré représente une part plus importante dans la population totale comparée à l'échelle départementale ;
- Au sein du Pays de Vitré, le canton de Janzé occupe une place particulière : Avec un taux de 21,4%, le rapport entre son excédent migratoire et sa population totale est deux fois supérieur à l'échelle du Pays de Vitré ;
- Les cantons de Retiers et Châteaubourg connaissent également un taux supérieur à celui du Pays de Vitré ;
- A l'inverse, la commune de Vitré et les cantons de Vitré Ouest et Est connaissent des taux inférieurs à ceux du pays et du département.



A l'échelle du Pays de Vitré, si la croissance toujours positive depuis quatre périodes intercensitaires s'est principalement appuyée sur un solde naturel supérieur au solde migratoire, la dernière période évoque une rupture dans cette évolution.

Au-delà de l'accélération des croissances naturelle et migratoire, la période 1999-2010 montre un renversement des fondements de la croissance avec un solde migratoire devenu supérieur au solde naturel.

En conclusion, cela dénote :

- une présence ancienne d'une population jeune, dégageant de forts excédents naturels ;
- un phénomène récent de renouvellement de la population conséquence d'une attractivité croissante.

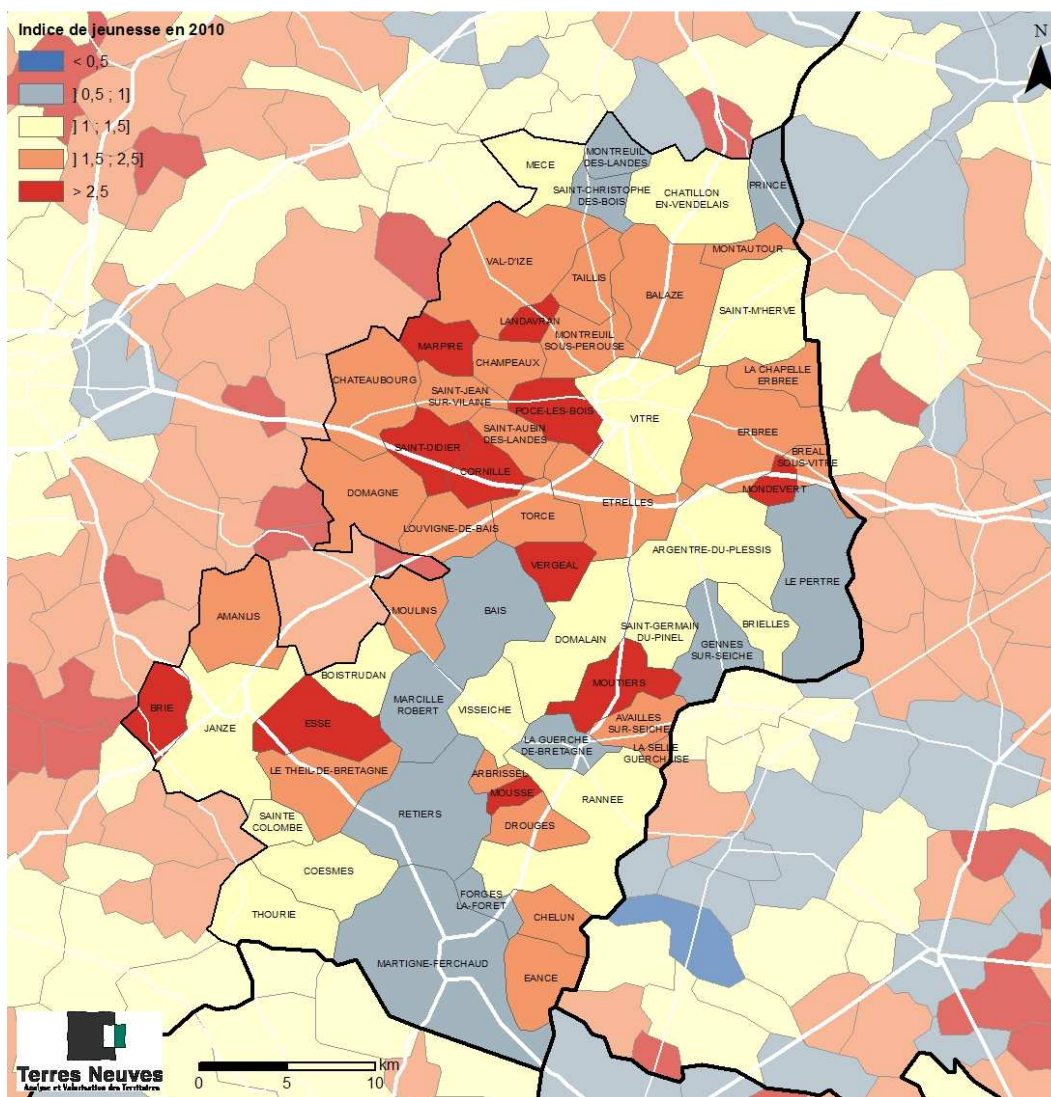
Incontestablement, des dynamiques démographiques contrastées sont visibles, même si celles-ci semblent s'atténuer :

- Janzé et le sud-ouest du territoire jusqu'à Retiers : des dynamiques démographiques positives fortes qui s'appuient notamment sur un solde migratoire très fort. Celui-ci est particulièrement marqué sur le pôle de Janzé (supérieur à 6% par an). Les causes de cette attractivité sont diverses, à commencer par les dynamiques endogènes à cette partie du territoire marquées par une augmentation forte de l'emploi (notamment au niveau de Janzé). Elles doivent également être associées à la qualité de la mise en réseau de cette partie du territoire au pôle rennais (D41, transport ferroviaire) qui facilite les échanges entre ces secteurs.
- Secteur sud de Vitré jusqu'à La Guerche-de-Bretagne, le long de la RD178 : La croissance démographique positive s'appuie principalement sur le solde migratoire. Là aussi, l'attractivité de ce territoire trouve des origines diverses, et notamment dans son dynamisme économique. L'excellente connectivité au pôle vitréen et aux zones d'activités bordant le RN157 justifie également du potentiel attractif de ce territoire.
- Périphérie nord et ouest de Vitré : des dynamiques démographiques positives importantes qui s'appuient principalement sur un solde naturel positif (surtout au nord de Vitré). Le long de la RN157, le rapport entre soldes naturel et migratoire s'équilibre. Ce secteur vit des dynamiques démographiques positives plus anciennes, un solde naturel et un nombre de personnes par ménage important, témoignant de l'installation de nombreuses familles avec enfants. L'attractivité de ce secteur peut s'expliquer par la présence du pôle vitréen qui assume le rôle de pôle structurant à l'échelle du Pays de Vitré en offrant notamment les équipements, services, emplois... qui lui assure une capacité d'accueil importante. L'attractivité du secteur s'explique également par la présence des zones d'activités (et donc de l'emploi) le long de la RN157 et l'accessibilité facilitée au bassin d'emploi de l'agglomération rennaise.
- Des polarités au solde naturel très bas : Vitré et La Guerche-de-Bretagne. Malgré la présence de l'emploi, des services, des équipements,... Ces pôles connaissent des croissances démographiques ralenties et des soldes naturels très bas. Les dynamiques vécues par les communes périphériques et les taux de vacance important au sein des pôles tendent à montrer qu'il y a un phénomène de desserrement vers les communes voisines dont l'offre foncière ou résidentielle peut apparaître plus attractive pour les nouveaux ménages.

II.1.4. Les conséquences de la croissance démographique

a) Un territoire jeune

Indice de jeunesse⁷ en 2010 – rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans



Source : INSEE – RGP 2010

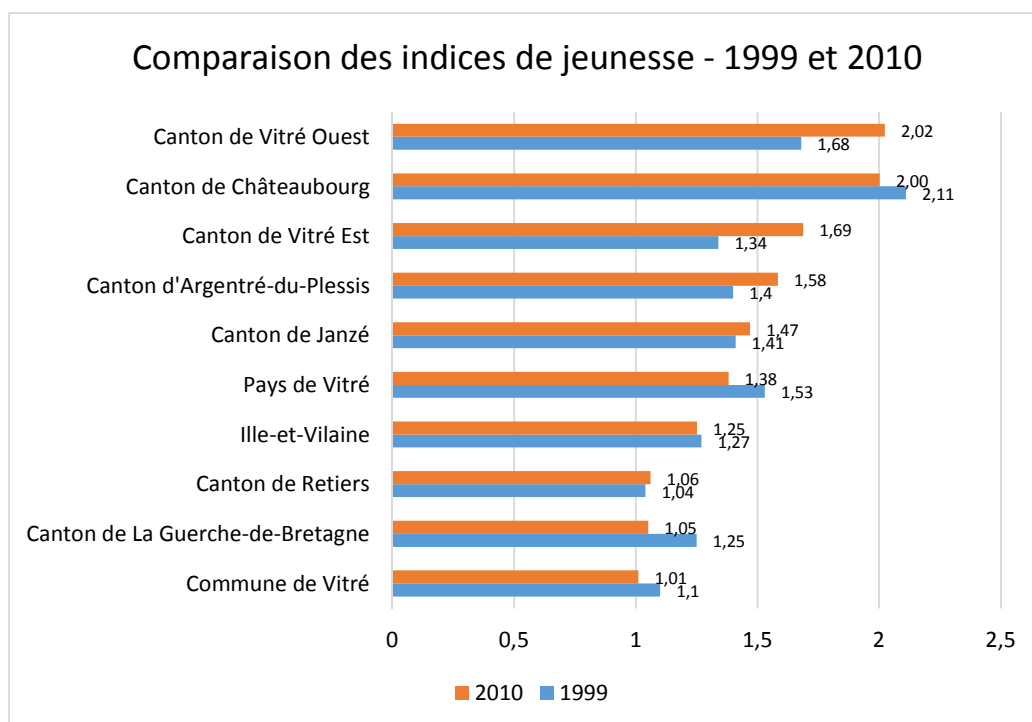
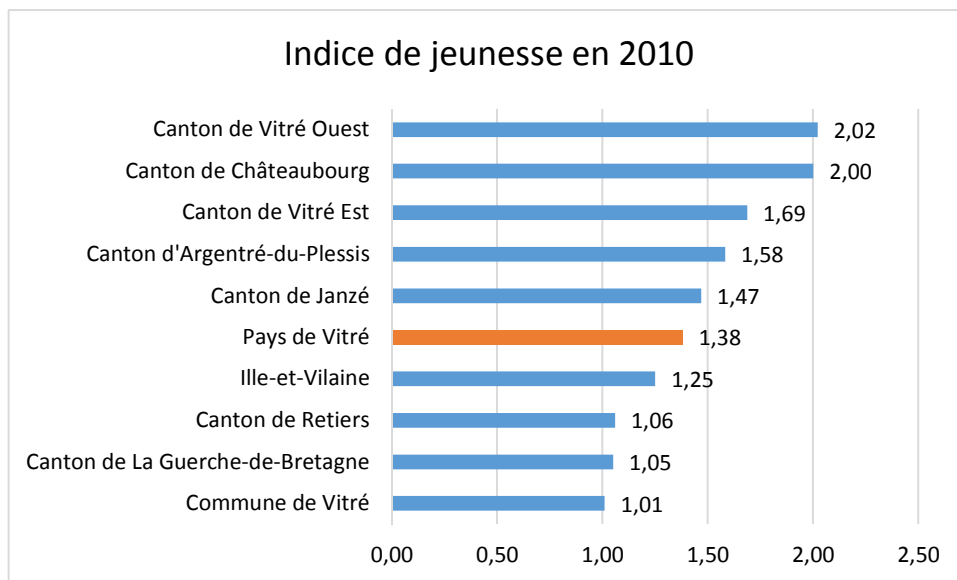
En 2010, seulement 11 communes sur les 62 du Pays de Vitré ont une population de plus de 60 ans plus nombreuse que celle des moins de 20 ans. Le pays est un territoire très jeune, où 28% des habitants ont moins de 20 ans, et 20% ont plus de 60 ans.

L'indice de jeunesse en témoigne : de 1,38 en 2010 (1,39 en 1999), sur l'aire du SCoT, il est largement supérieur à celui du département (1,25 en 2010).

Cependant, une légère tendance au vieillissement de la population du pays amorcée dans les années 80 s'est poursuivie. Durant la dernière décennie, la part des plus de 60 ans ne s'est accrue que d'un point.

Les plus de 45 ans ne représentent que 39% de la population totale à l'échelle du pays, même s'il est à noter un léger vieillissement par rapport à 1999 où ils représentaient 36,5% de la population.

⁷ L'indice de jeunesse est le rapport entre la population de moins de 20 ans et celle de plus de 60 ans. (Source : Insee)



La comparaison des indices de jeunesse entre 1999 et 2010 montre que le Pays de Vitré a connu une diminution de l'indicateur entre les deux périodes plus importante qu'à l'échelle départementale.

A l'échelle du pays, les cantons de Vitré Ouest et Vitré Est ont connu une forte augmentation de l'indice de jeunesse, suivis d'Argentré-du-Plessis. Les cantons de Retiers et de Janzé ont connu une augmentation très faible de l'indicateur.

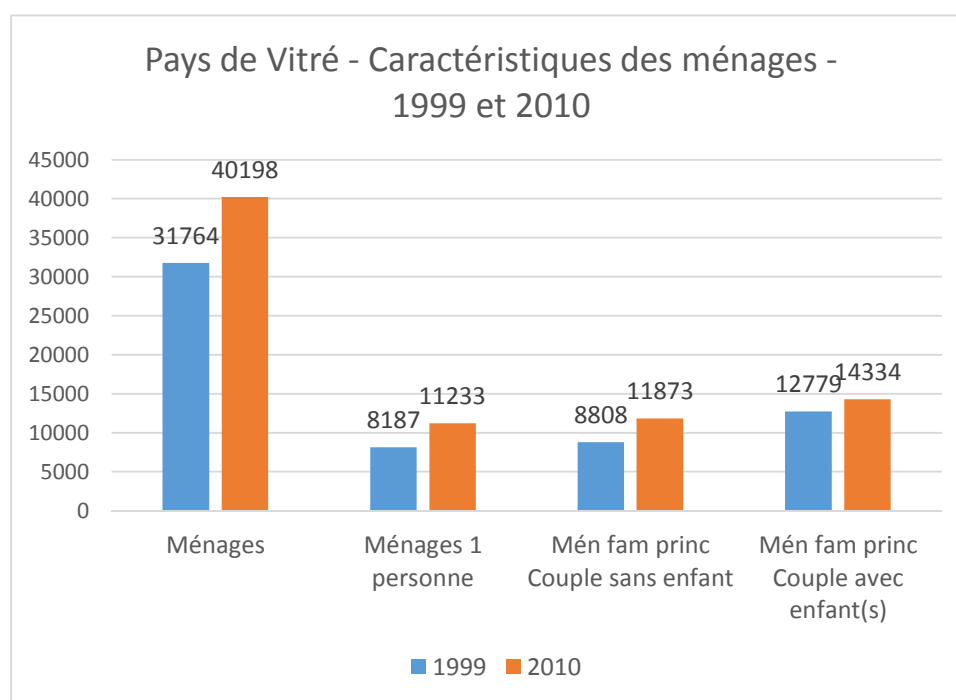
A l'inverse, les cantons de Châteaubourg, de la Guerche-de-Bretagne et la commune de Vitré ont connu un vieillissement de leur population.

Plus globalement, on remarque que les populations les plus jeunes à l'échelle du pays sont localisées sur une grande moitié Ouest du territoire ainsi qu'autour de la commune de Vitré. A l'inverse la moitié Est connaît un indice de jeunesse plus faible bien que positif.

Ainsi, logiquement, on retrouve la dichotomie déjà analysée au préalable au sein du Pays :

- La population la plus jeune se localise entre Vitré et Châteaubourg, le long de la RN 157, à proximité des zones d'activité ;
- Un léger rajeunissement est visible autour dans les communes situées autour de la RD 178 au Nord de La Guerche-de-Bretagne ;
- Le vieillissement le plus sensible s'oriente en extrémité Nord ainsi que sur le quart Sud-est de l'aire d'étude ;
- Un profil particulier pour des communes telles que Moutiers qui connaît un indice de jeunesse positif.

b) La composition des ménages⁸ : une dichotomie entre Vitré et le reste du Pays



Source : INSEE – RGP 2010

Le nombre de ménages augmente de manière conséquente à l'échelle du Pays de Vitré entre 1999 et 2010 : +8 434 ménages, soit une hausse de 26% sur la période, quand cette augmentation s'élève à 20% à l'échelle départementale.

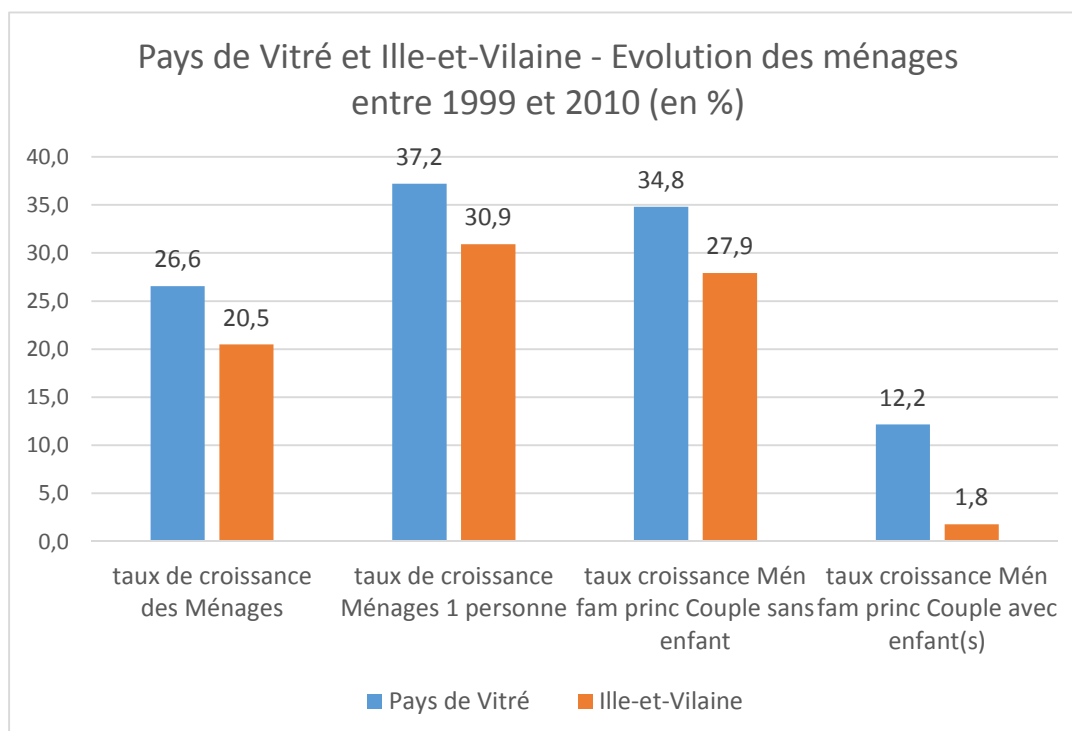
L'augmentation du nombre de ménages se fait corrélativement à une augmentation du nombre de ménages d'une personne : + 37% (Ille-et-Vilaine : + 30%). Les ménages s'avèrent donc plus nombreux, mais

⁸ Un ménage, au sens du recensement de la population, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Il y a égalité entre le nombre de ménages et le nombre de résidences principales. Les personnes vivant dans des habitations mobiles, les marins, les sans-abris, et les personnes vivant en communauté (foyers de travailleurs, maisons de retraite, résidences universitaires, maisons de détention...) sont considérées comme vivant hors ménage. (Source : Insee)

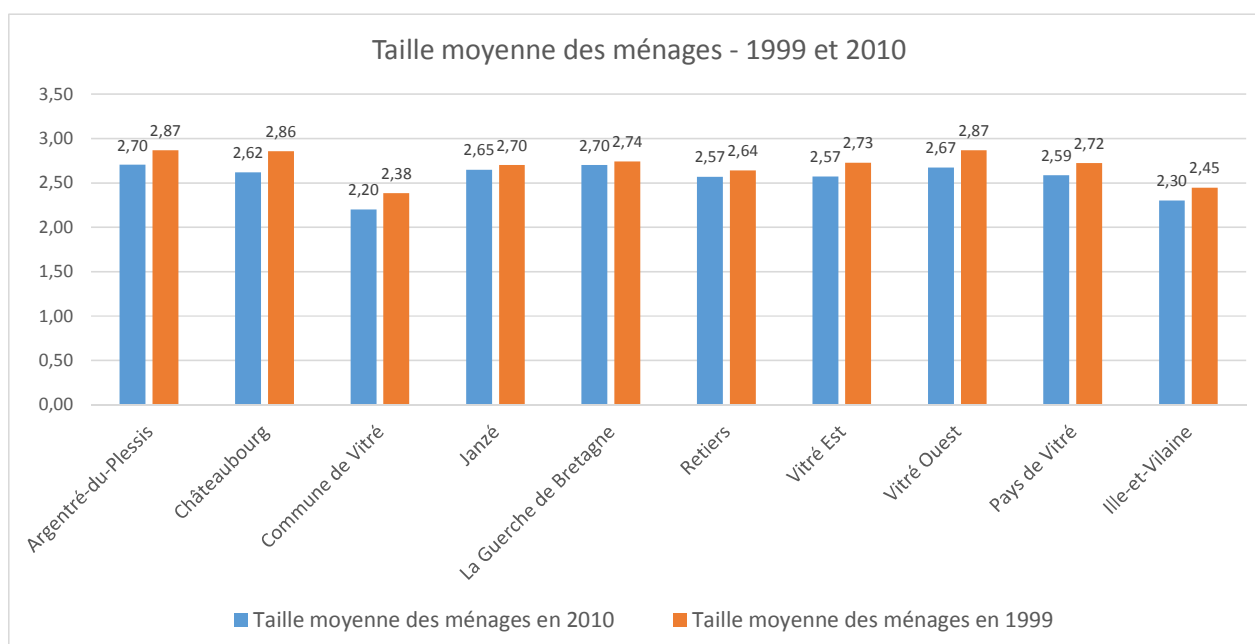
aussi plus petits. Le phénomène s'accélère puisqu'entre 1990 et 1999, le nombre de ménages d'une personne avait augmenté de 31%.

Le phénomène de rétrécissement de la taille des ménages est confirmé par l'augmentation du nombre de couples sans enfants entre 1999 et 2010 : +35% (Ille-et-Vilaine : +28%).

Parallèlement, le nombre de couples avec enfants augmentent également : +12%. Ce taux s'élève à 2% à l'échelle départementale.



Source : INSEE – RGP 2010



Source : INSEE – RGP 2010

Le nombre moyen de personnes par ménage à l'échelle du Pays de Vitré est passé de 2,7 à 2,6 entre 1999 et 2010. A titre de comparaison, l'Ille-et-Vilaine est passée de 2,45 à 2,3 sur la même période.

Ce phénomène de desserrement des ménages est dû, principalement, à trois évolutions sociétales :

- Le rallongement de la durée de vie moyenne, augmentant le nombre de ménage de personnes âgées, vivant seules ;
- La dilatation du schéma traditionnel de la famille, avec la diminution du nombre d'enfants par famille, la multiplication des divorces et l'émergence des familles monoparentales ;
- Et enfin, la mise en couple plus tardive des jeunes.

Les cantons d'Argentré-le-Plessis, de La-Guerche-de-Bretagne, de Vitré Ouest, de Janzé et de Châteaubourg connaissent une taille moyenne des ménages supérieure à l'échelle du Pays de Vitré. A l'inverse, les cantons de Vitré Est, Retiers, et la commune de Vitré ont une moyenne inférieure.

L'ensemble des cantons du Pays de Vitré connaît une tendance à la baisse de la taille des ménages, avec cependant une intensité contrastée : ainsi les cantons de Vitré Est et Ouest, la commune de Vitré et le canton d'Argentré-le-Plessis connaissent les diminutions les plus conséquentes : autour de -0,2.

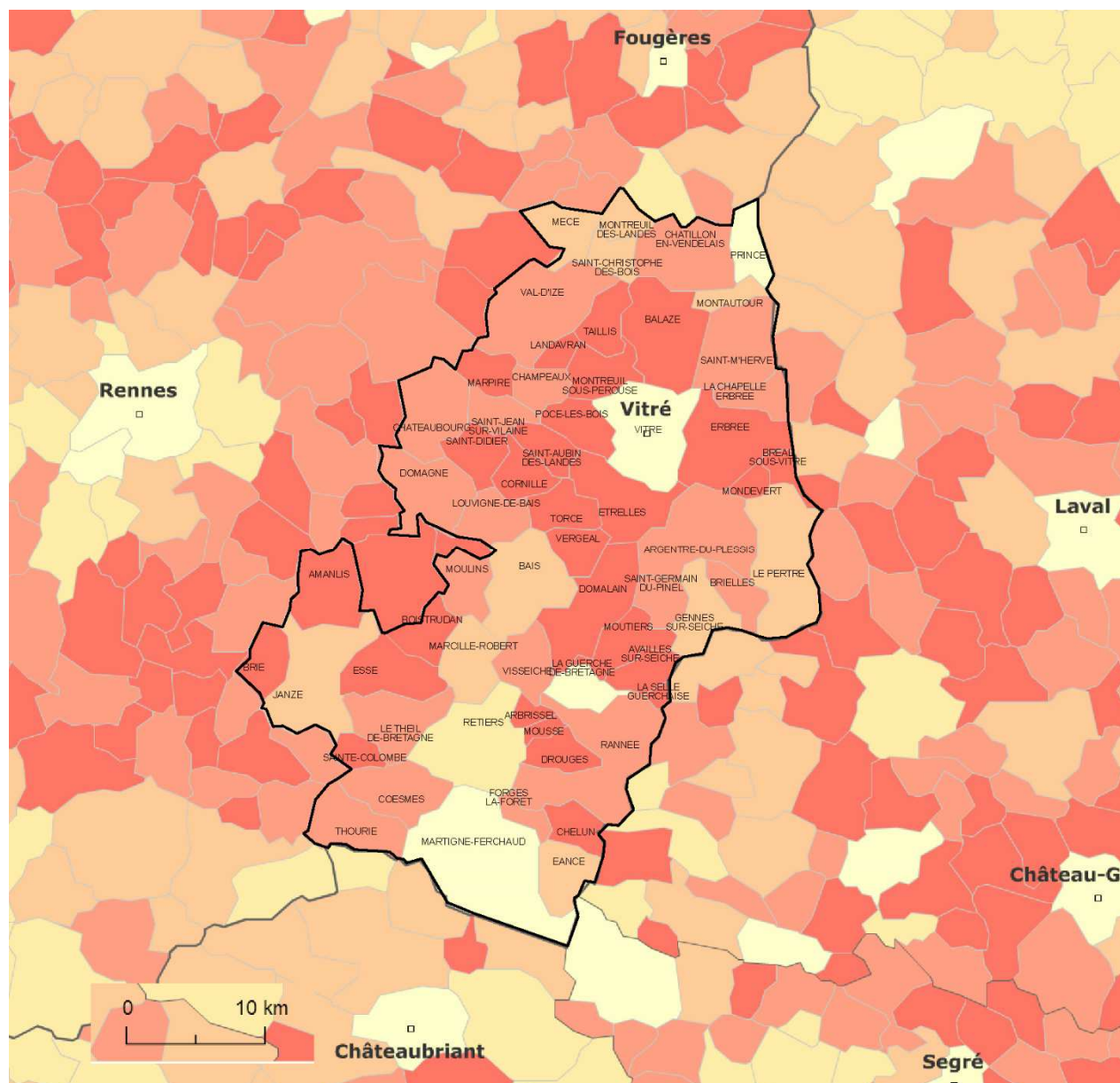
L'analyse par communes montre que le nombre moyen de personnes par ménage est le plus bas dans les parties les Sud-est et Nord-est du territoire, ainsi que dans la commune de Vitré. Ce constat est à mettre en relation avec la part plus importante de personnes âgées présentes sur ces parties du territoire.

Malgré cette évolution, le nombre de ménages avec enfants est en augmentation sur le territoire à un rythme supérieur comparé à l'échelle départementale.

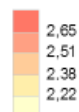
Le phénomène de vieillissement de Vitré est en corrélation avec le caractère urbain de la commune. Plusieurs facteurs viennent éclairer cette situation : le vieillissement de la population et les nombreux phénomènes de décohabitation sont plus marqués dans les unités urbaines. Ils expliquent la diminution de la taille des ménages à Vitré comme partout en France. A cela s'ajoutent d'autres caractéristiques :

- Le parc de logements collectifs, notamment sociaux, y est plus important. Il est par ailleurs plus adapté à la demande des petits ménages ;
- Le rôle d'accueil et de redistribution souvent reconnu aux villes-centres s'applique également à Vitré. Les villes ont ainsi tendance à « attirer » dans leur parc de logements des petits ménages (étudiants, célibataires ou couples sans enfant) en début de vie active ou en fin d'études. Puis le cycle résidentiel de ces ménages les conduit à migrer vers des communes de la périphérie (naissance d'enfants impliquant un logement plus grand, au coût moins élevé en périphérie).

Nombre Moyen de personnes par ménages en 2009

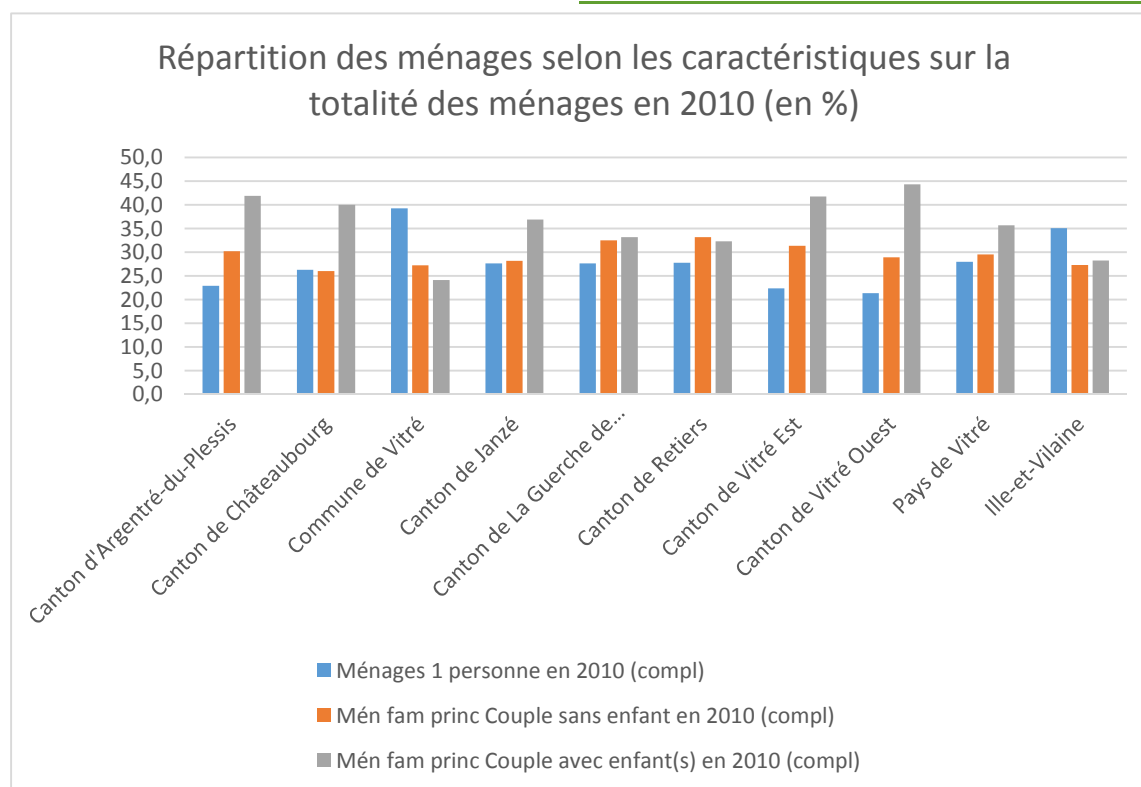


Nombre moyen de personnes par ménage, 2009



source : Insee, R2009 exploitation principale

Source : INSEE, RP 2009



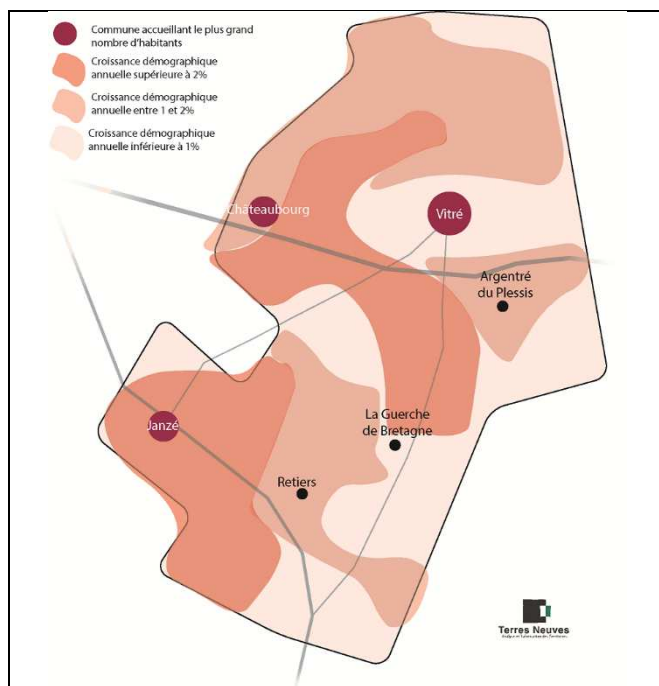
Source : INSEE – RGP 2010

Au sein du territoire, on remarque :

- Le caractère urbain affirmé de la ville de Vitré avec un taux important de ménages d'une personne ;
- Un caractère périurbain (Châteaubourg, Vitré-Ouest, Vitré-Est, Argentré-du-Plessis, Janzé) plus prégnant avec un profil familial plus affirmé et une part de ménages avec enfants(s) plus importante, en corrélation avec l'accueil principal des constructions neuves en accession à la propriété ;
- Des territoires ayant une composition des ménages plus homogène, avec tout de même une majorité de couples avec enfants (Retiers, La Guerche-de-Bretagne).

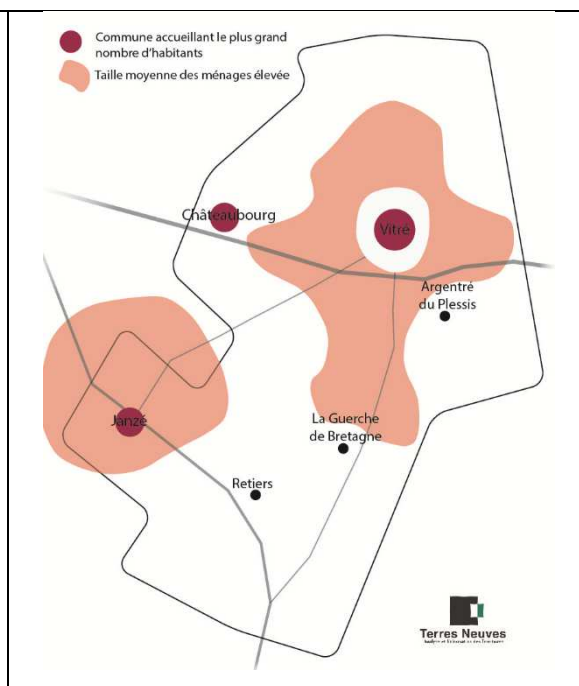
II.1.5. En conclusion de l'analyse démographique

CE QU'IL FAUT RETENIR...



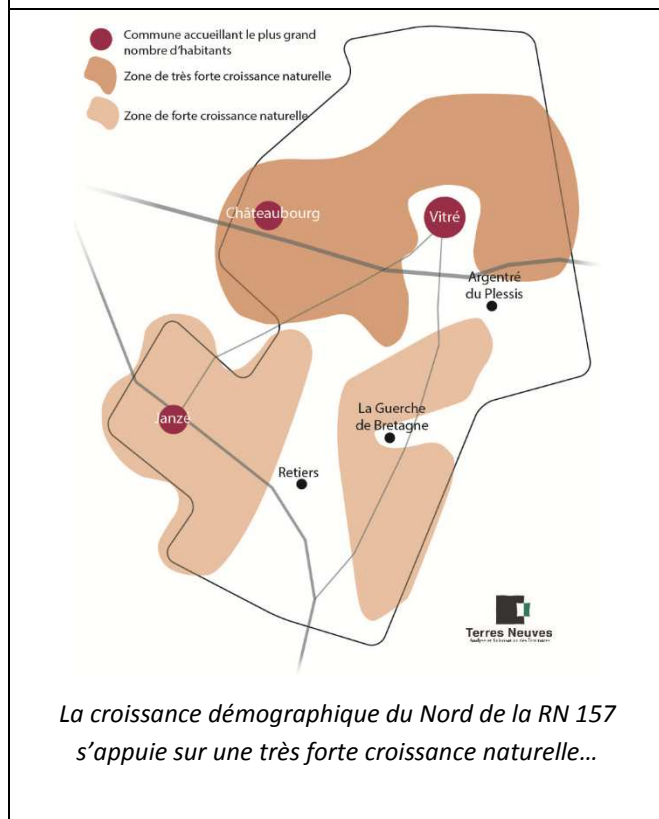
La croissance démographique est vécue par l'ensemble du Pays de Vitré...

Elle est plus importante autour de vitré, des axes structurants et sur la façade ouest du territoire

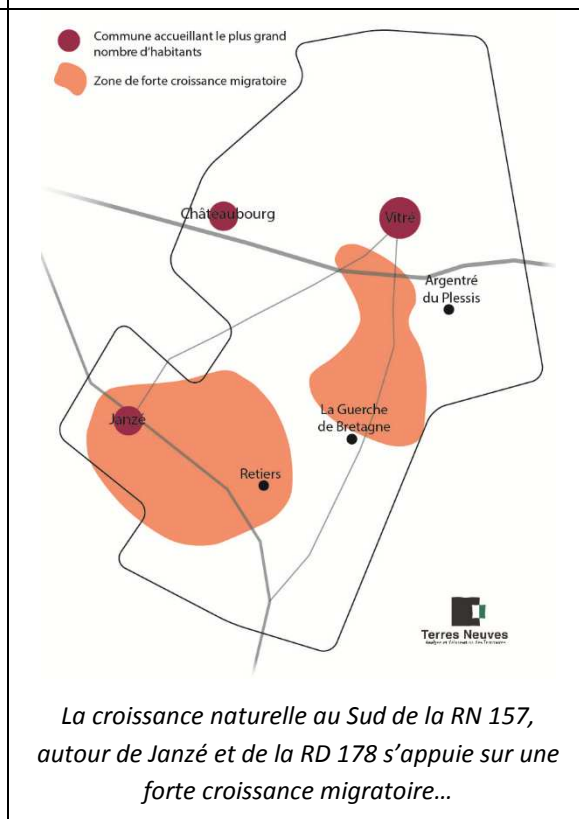


Le Pays de Vitré connaît une diminution de la taille des ménages...

... C'est au sein de la périphérie vitréenne et du secteur de Janzé que la taille moyenne des ménages est la plus importante



La croissance démographique du Nord de la RN 157 s'appuie sur une très forte croissance naturelle...



La croissance naturelle au Sud de la RN 157, autour de Janzé et de la RD 178 s'appuie sur une forte croissance migratoire...

Le pays de Vitré connaît une accélération de sa croissance démographique depuis 1999, supérieure à celle enregistrée en Ille-et-Vilaine et en Bretagne. Si la majorité des communes du Pays a vu son nombre d'habitants augmenter sur la dernière décennie, plusieurs phénomènes démographiques se dessinent avec des dynamiques aux intensités variées, avec :

- Des territoires de forte croissance, à l'ouest du territoire, cumulant la présence de polarités interne au Pays (notamment Janzé et Chateaubourg), et la proximité des agglomérations vitréenne et rennaise. Le poids démographique de ce secteur s'est renforcé sur la dernière décennie.

- Au Sud-Ouest, autour de la ville de Janzé, la croissance est principalement générée par l'arrivée de population nouvelle, principalement des actifs. La part des couples avec enfant(s) y est majoritaire. Il s'agit du secteur qui connaît la dynamique démographique la plus forte. Il s'agit d'un phénomène relativement récent ;

- Au Nord-Ouest, autour de la ville de Chateaubourg et le long de la RN 157, cette partie du territoire connaît une croissance démographique très positive dans laquelle le solde naturel joue un rôle grandissant comparativement à l'arrivée de population nouvelle. Il s'agit d'une dynamique déjà observée sur la période 1990-1999 où le canton de Chateaubourg possédait le taux de croissance le plus élevé du Pays ;

- Des territoires de croissance médiane, en couronne de Vitré, qui profitent d'une bonne accessibilité avec la RN 157 et la RD 178 : Ce sont les cantons d'Argentré-du-Plessis, ainsi que la partie du canton de Vitré-est tournée vers Vitré et une grande moitié du canton de La Guerche-de-Bretagne. Plus on descend vers le Sud du territoire, plus la croissance démographique s'appuie sur le solde migratoire. A l'inverse, le canton de Vitré-Est se caractérise par l'accueil de nouvelle population. Sur ces territoires, la taille des ménages reste assez importante.

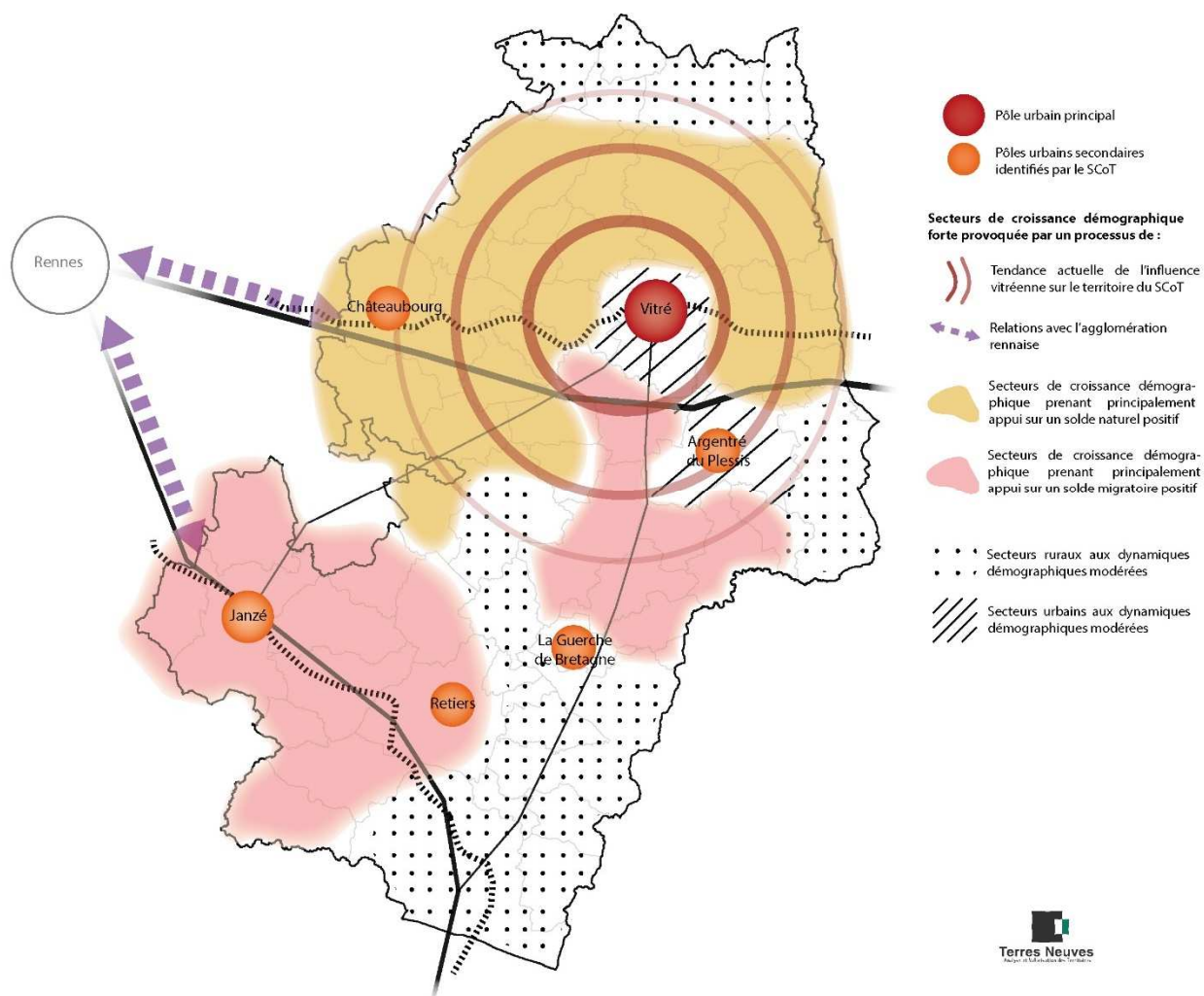
- La commune de Vitré avec une croissance positive faible : Bien qu'elle continue à connaître une dynamique démographique positive, celle-ci est deux fois moins importante que celle du Pays de Vitré. Ainsi, le poids démographique de la ville centre diminue comparativement à l'ensemble du territoire. A l'échelle du Pays, la commune de Vitré est le seul territoire qui a connu une diminution du solde naturel entre 1999 et 2010, traduisant un dynamisme démographique qui se base d'abord sur l'arrivée de population nouvelle. Les conséquences de ces tendances démographiques sont un vieillissement, cependant très lent, de la population, ainsi qu'une diminution de la taille des ménages. Les ménages d'une personne sont largement majoritaires en 2010.

- Des territoires à la croissance démographique positive mais faible et où le vieillissement est plus sensible, dans les extrémités Est du Pays. Ils sont éloignés des grands pôles urbains et principaux secteurs d'emplois et connaissent des croissances démographiques faibles voire quasi-nulles pour certaines communes. Dans ces territoires, la diminution de la taille des ménages est en grande partie liée à l'augmentation de la part des personnes âgées vivant seules. Le poids démographique de ces secteurs diminue comparativement à l'ensemble du Pays.

Le Pays de Vitré assiste à une forte augmentation du nombre de ménage, et plus particulièrement des petits ménages. Il suit en cela la tendance nationale généralisée d'un desserrement des ménages qu'on associe à trois facteurs principaux : rallongement de la durée de vie, dilatation du schéma traditionnel de la famille, mise en couple plus tardive des jeunes. Les petits ménages sont plus nombreux dans les territoires où les populations âgées sont surreprésentées.

Malgré cette évolution, le nombre de ménages avec enfants est en augmentation sur le territoire à un rythme supérieur comparé à l'échelle départementale. Le caractère urbain de la commune de Vitré est visible dans la part plus importante des ménages d'une personne qu'elle abrite.

CROQUIS DES TENDANCES DEMOGRAPHIQUES OBSERVEES



SYNTHÈSE, QUESTIONNEMENTS, ENJEUX.

Le Pays accueille 102261 habitants en 2011.

La croissance démographique a été très soutenue depuis 2000. Le Pays de Vitré est l'un des pays les plus dynamiques en Bretagne. Le taux de variation annuelle était en moyenne de 1,8% entre 1999 et 2006 et a ralenti à 1,4% entre 2006 et 2011. Cette croissance est essentiellement due à un accroissement naturel fort sur tout le territoire et à un solde migratoire important, mais réparti de façon plus aléatoire sur le Pays. Les pôles urbains connaissent les croissances les plus fortes ainsi que l'ensemble de la frange Ouest, influencée par l'attractivité de Rennes métropole.

La population du Pays de Vitré est jeune, mais un vieillissement est à noter tout de même sur les parties les plus rurales. La population est familiale avec 2,5 occupants en moyenne par ménage. Cette taille des ménages baisse mais reste une des plus élevée du département et témoigne de la dynamique familiale du territoire.

Le phénomène de décohabitation s'accroît sur la région. Il est faible en comparaison avec d'autres territoires, mais à prendre en compte sur le pays de Vitré car le nombre de ménages d'une personne augmente.

Globalement, la répartition des catégories socio-professionnelles et le revenu fiscal médian montrent que les populations les plus aisées vivent sur l'Ouest du territoire et autour de Vitré. Le Pays de tradition ouvrière et agricole connaît tout de même un revenu fiscal médian assez haut, en relation avec la dynamique économique présente.

Et demain?

Les enjeux démographiques de demain sur le territoire sont variés. D'une part, le Pays continuera à accueillir de nouvelles populations car il est attractif doit permettre le renouvellement des générations. D'autre part, les évolutions de sa population actuelle sont à anticiper, notamment sur l'adéquation du parc de logements et l'adaptation de l'offre de services.

II.2. L'approche économique

II.2.1. La composition socio-économique de la population

a) Un pays très dynamique

Un taux d'activité élevé

En 2010, le Pays de Vitré accueille environ 50 000 actifs âgés de 15 à 64 ans, pour une population équivalente d'environ 63 000 personnes, soit un taux d'activité⁹ de 79% (Ille-et-Vilaine : 73%).

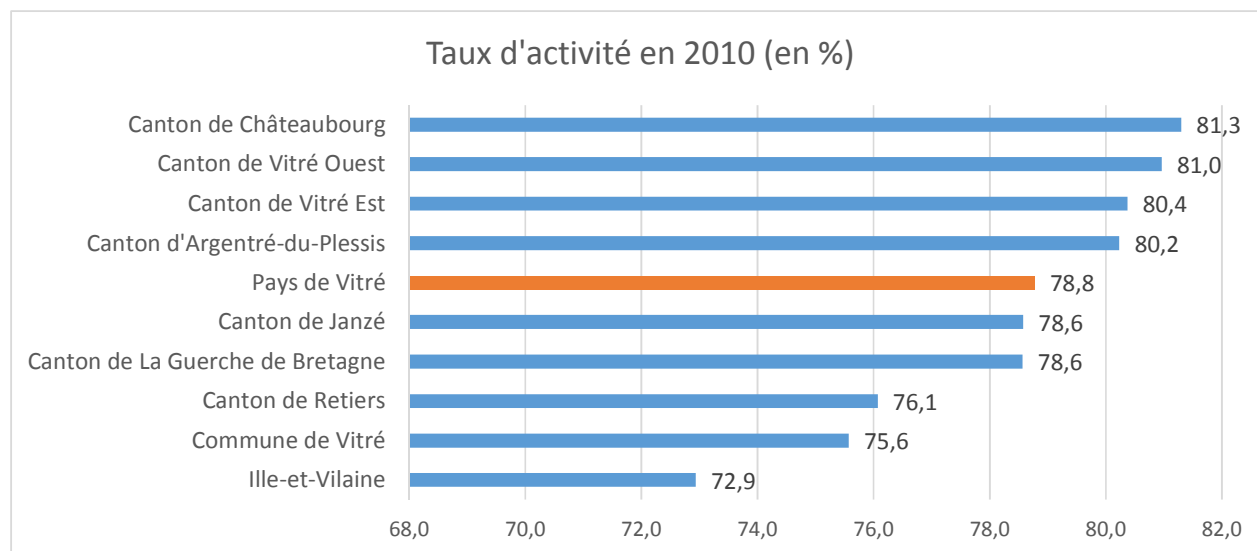
En 1999, le nombre d'actifs des 62 communes aujourd'hui comprises dans le territoire du Pays de Vitré était d'environ 39 500, pour un taux d'activité d'environ 74%.

La période 1999-2010 a donc connu une augmentation de plus de 10 000 actifs, et le taux d'activité a augmenté d'environ 5 points.

En 2010, le nombre d'actifs (15-64 ans) ayant un emploi est d'environ 46 500, soit un taux d'emploi¹⁰ d'environ 93,7%.

En 1999, ce nombre était d'environ 36 700, pour un taux d'emploi de 93,2%.

La période 1999-2010 a donc connu une augmentation d'environ 10 000 actifs ayant un emploi, et le taux d'emploi a très légèrement augmenté.



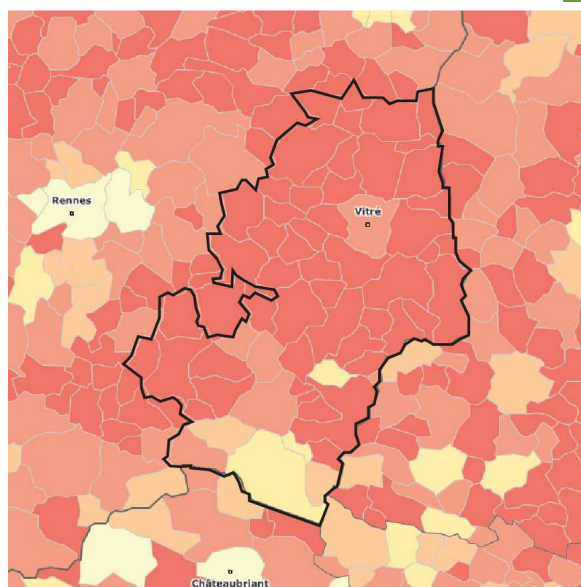
Source : INSEE – RGP 2010

A l'échelle du pays, les cantons de Vitré Est et Ouest (hors commune de Vitré) ainsi que les cantons de Châteaubourg et d'Argentré-du-Plessis connaissent les taux d'activité les plus importants.

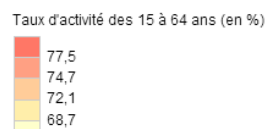
A l'inverse, le taux d'activité est plus modéré dans le Sud-est du territoire, où la part de personnes âgées est la plus importante.

⁹ Le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et l'ensemble de la population correspondante. (Source : Insee)

¹⁰ Le taux d'emploi d'une classe d'individus est calculé en rapportant le nombre d'individus de la classe ayant un emploi au nombre total d'individus dans la classe.



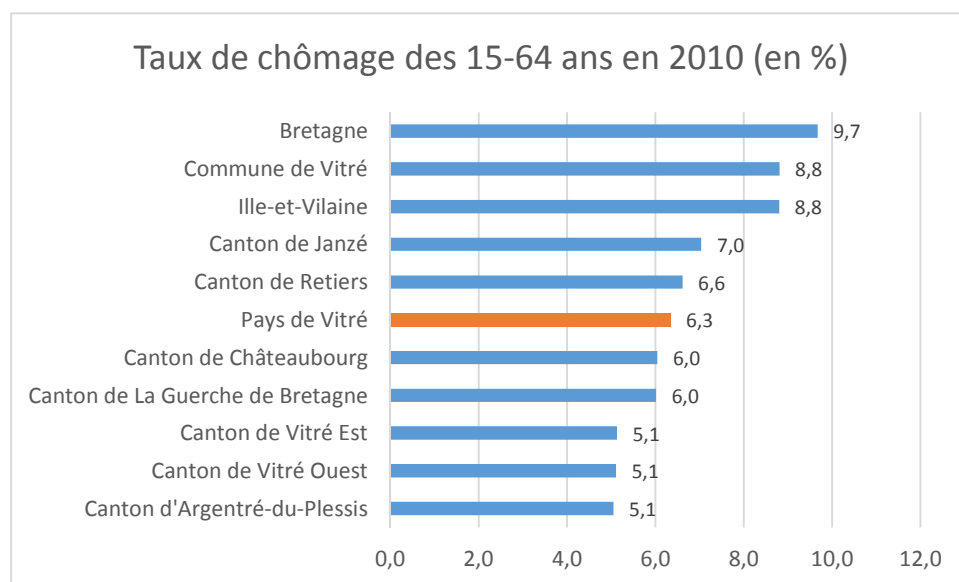
Taux d'activités des 15-64 ans



source : Insee, RP2009 exploitation principale

Source : INSEE – RGP 2009

Un taux de chômage très bas



Source : INSEE – RGP 2010

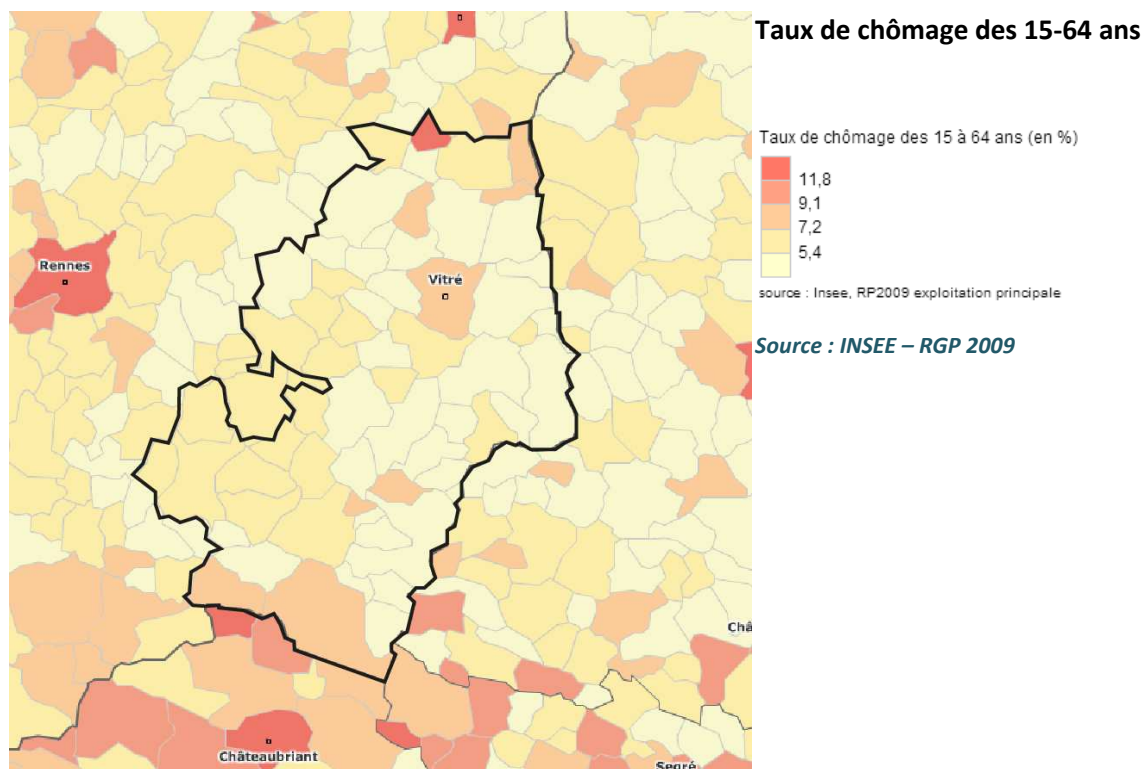
En 2010, le Pays de Vitré connaît un taux de chômage¹¹ de 6,3%, bien inférieur aux taux départemental (8,8%) et régional (9,7%). La tendance reste stable puisque le taux de chômage du pays s'élevait à 6,3% en 1999.

D'après le Diagnostic économique du Pays de Vitré (CCI Ille-et-Vilaine), La zone d'emploi de Vitré affiche le meilleur taux de chômage national derrière Houdan dans les Yvelines. A fin 2012, celui-ci atteint 5,8 % contre 8,5 % en Ille-et-Vilaine, 9,0 % en Bretagne, 10,2 % en France. Le taux repart à la hausse depuis 2011, conséquence de la crise économique vécue.

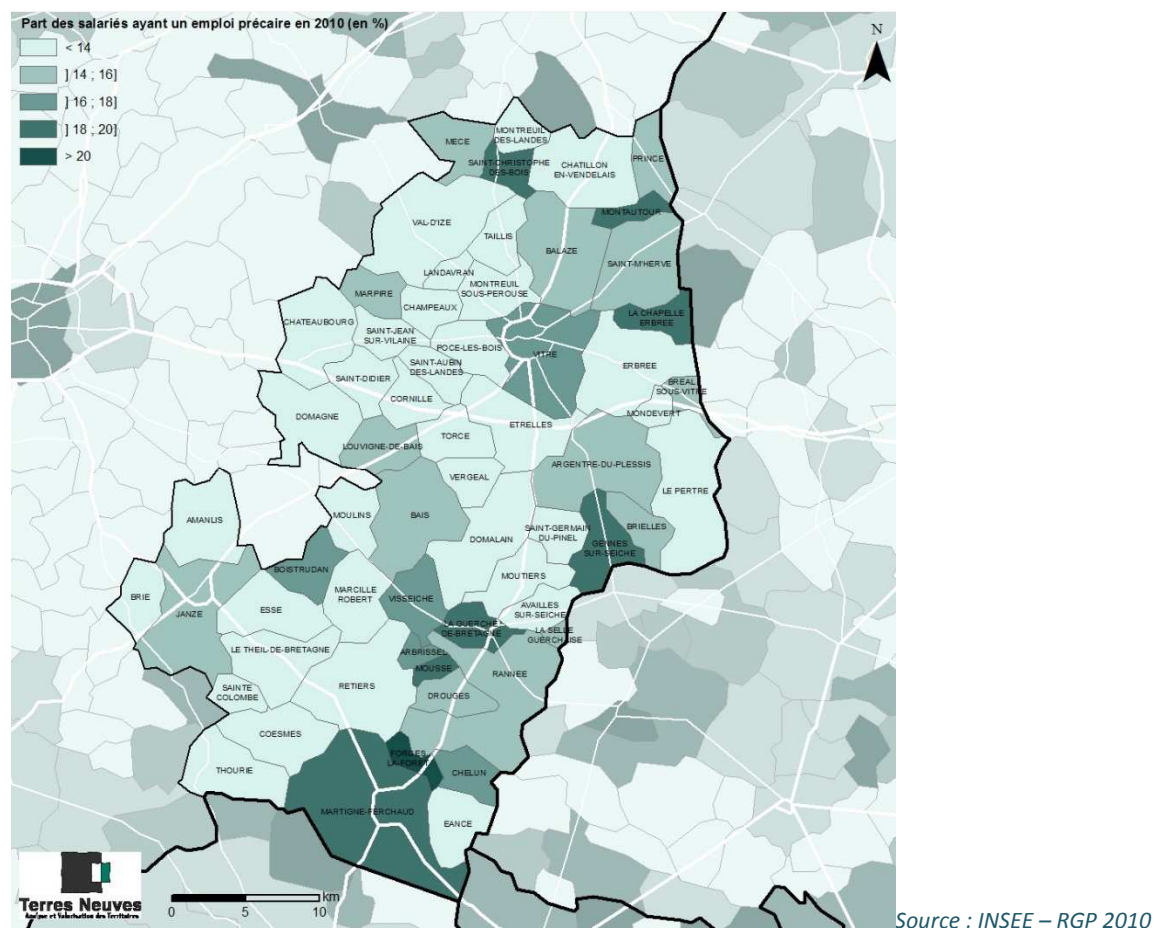
A l'échelle du Pays de Vitré, les zones au sein desquels le taux de chômage est le plus important se situent à l'extrême nord et à l'extrême sud. A noter la situation de la commune de Montreuil-des-Landes qui connaît un taux de chômage de 12,1% en 2010.

¹¹ Le taux de chômage est le pourcentage de chômeurs dans la population active (actifs occupés + chômeurs). (Source : Insee)

Enfin, la commune de Vitré connaît également un taux de chômage plus important (8,8%) que les communes qui l'entourent dont le taux ne dépasse jamais les 6%, mais demeure dans la moyenne départementale.



Part des salariés ayant un emploi précaire en 2010



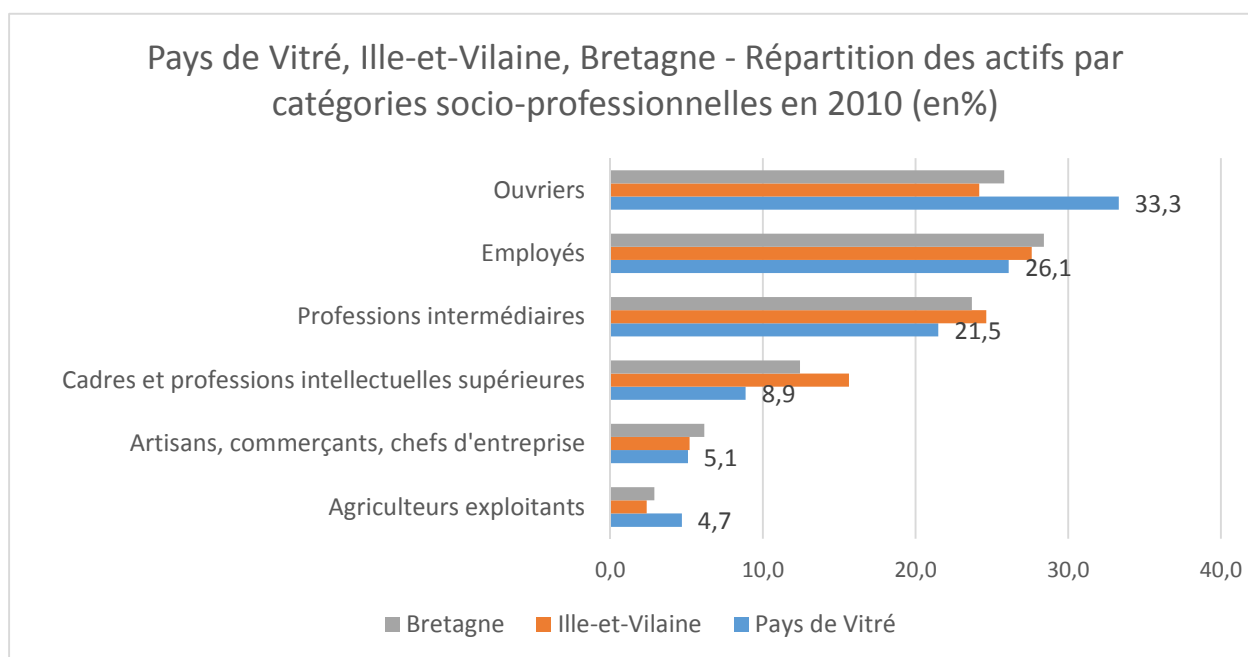
Le territoire assiste à une diminution de la part des salariés précaires (CDD, intérimaires, stagiaires, emplois aidés et apprentis) avec un pourcentage de l'ordre de 14,5%. Ce taux baisse ainsi de 3,5 points depuis 1999. Il passe en-dessous de la moyenne départementale qui avoisine les 15,7% de salariés précaires.

Il subsiste néanmoins des disparités territoriales dans la répartition des salariés précaires puisque le Sud du territoire et dans une moindre mesure l'extrême nord enregistrent des taux plus importants dans ce domaine. La précarisation touche dans les faits des secteurs qui ne bénéficient pas de la présence de pôle d'appui en matière économique.

Le diagnostic économique du Pays de Vitré Porte de Bretagne de 2014 précise que :

- La capacité du marché du travail local à s'adapter aux variations conjoncturelles tient notamment à la forte présence de l'intérim ;
- La Maison de l'Emploi, de l'Entreprise et de la Formation du Pays Vitré (MEEF) participe à la bonne adéquation qualitative de l'offre et de la demande de travail sur le territoire.

b) Une population traditionnellement ouvrière... en cours de tertiarisation



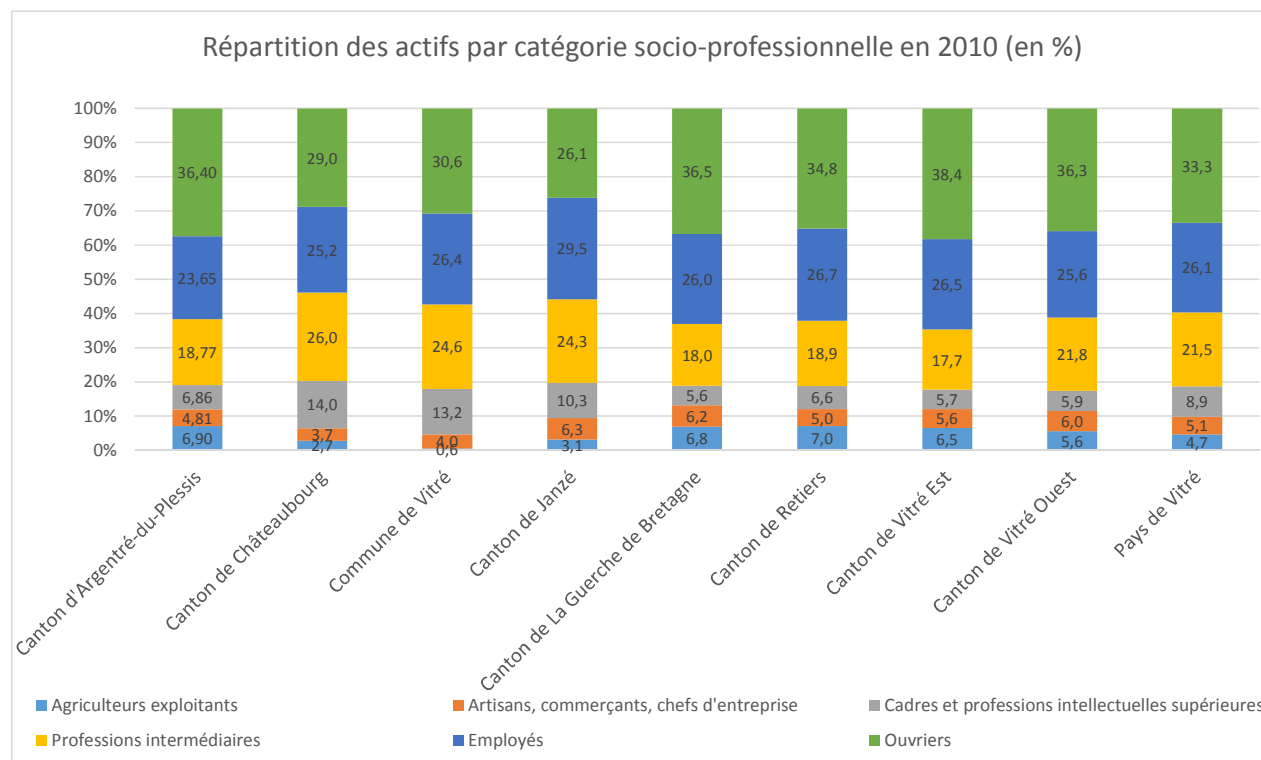
Source : INSEE – RGP 2010

L'analyse de la répartition des actifs par catégorie socio-professionnelle en 2010 livre les enseignements suivants :

- **La catégorie des ouvriers est toujours fortement représentée** à l'échelle du Pays de Vitré avec un taux (33% des actifs) nettement supérieur à celui des échelles départementale (24%) et régionale (26%). Pour autant, la part des ouvriers a fortement chuté depuis 1999 (-9 points) alors qu'elle s'est maintenue entre 25 et 30% en Ile-et-Vilaine et en Bretagne ;
- **La part des agriculteurs reste supérieure à celle constatée aux échelons départemental et régional.** Mais avec 4,7% en 2010, la part des agriculteurs a connu une diminution importante par rapport à 1999 (9,5%) ;
- **La part des artisans, commerçants et chefs d'entreprise reste globalement stable** (- 1 point entre 1999 et 2010) ;

- Les 3 dernières catégories socio-professionnelles voient leur nombre d'actifs considérablement augmenter à l'échelle du Pays de Vitré. Malgré tout, leur part reste inférieure à celle enregistrée à l'échelle de l'Ille-et-Vilaine et de la Bretagne. Il s'agit :
 - o **des employés qui passent de 23% à 26% des actifs** entre 1999 et 2010,
 - o **Des professions intermédiaires qui représentent plus de 20% des actifs** en 2010 (contre 16% en 1999),
 - o **Des cadres et professions intellectuelles supérieures : + 3,5 points** entre 1999 et 2010.

Traditionnellement ouvrier et agricole, le Pays de Vitré connaît donc une tertiarisation progressive de sa population active.



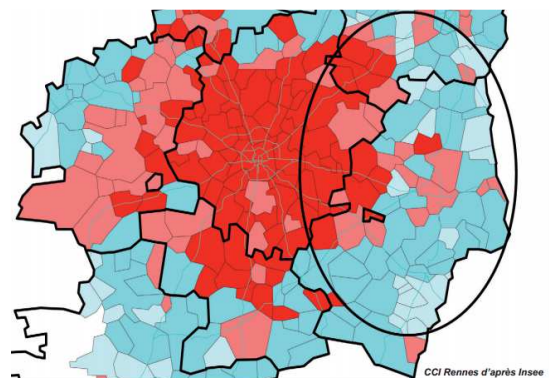
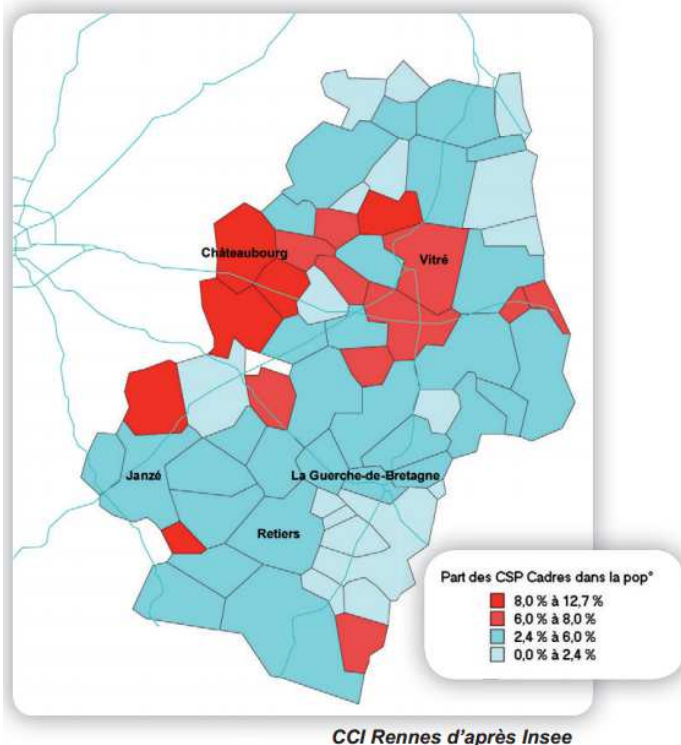
Source : INSEE – RGP 2010

A l'échelle du Pays de Vitré, l'analyse de la répartition des actifs par catégorie socio-professionnelle montre que :

- La part des ouvriers est encore dominante sur l'ensemble des cantons du Pays de Vitré ainsi que sur la commune de Vitré, mis à part celui de Janzé où la part des ouvriers atteint quand même 26% en 2010. L'analyse de la répartition de l'emploi confirme par ailleurs que le canton de Janzé abrite de nombreux emplois dans les domaines des transports, commerce, services et administrations.
- Conformément au constat réalisé par la CCI d'Ille-et-Vilaine dans le cadre du Diagnostic économique du Pays de Vitré Porte de Bretagne de juin 2014, c'est dans la commune de Vitré, ainsi que dans les cantons de Janzé et de Châteaubourg que la représentation des cadres et professions intellectuelles supérieures (plus de 10%) et des professions intermédiaires (plus de 24%) y est plus forte.
- La part des ouvriers est particulièrement importante dans les cantons de La Guerche-de-Bretagne, d'Argentré-du-Plessis et de Vitré Ouest et Est. La proportion de professions intellectuelles supérieures et de professions intermédiaires y est moins importante que dans les autres cantons ;

- La part des employés est relativement stable d'un territoire à un autre (autour de 25%), même si elle s'élève à 29% dans le canton de Janzé.

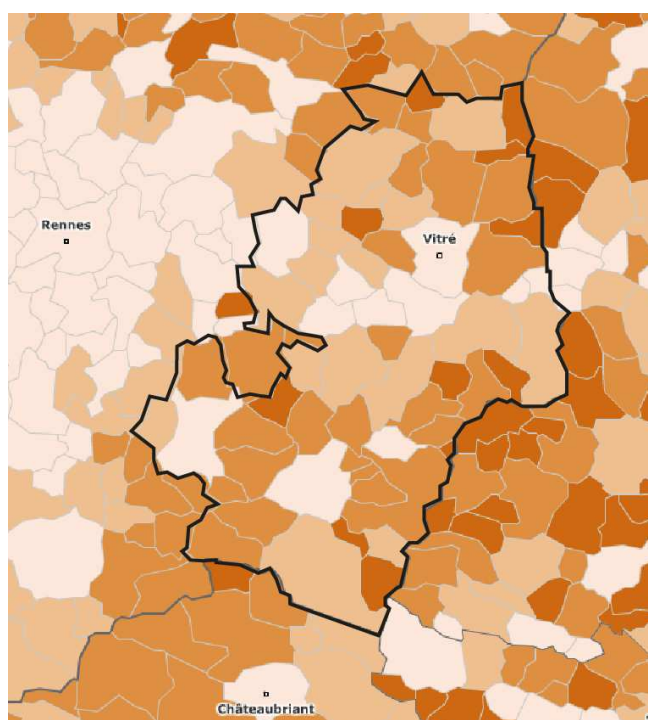
Part de la CSP « Cadres » et « professions intellectuelles » supérieures dans la population



« Les communes situées aux abords de la RN157, entre Châteaubourg et Vitré, présentent une part nettement plus importante de cadres et professions intellectuelles supérieures. La proximité rennaise et la présence d'entreprise de taille importante le long de la RN157 expliquent les taux particulièrement élevés de Châteaubourg et des communes voisines (Saint-Didier et Domagné) proche de 10%.

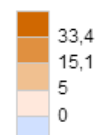
La richesse du tissu économique de la zone de Vitré explique également la bonne représentation de cette catégorie au sein des communes qui la composent (proches de 8%) ».

Diagnostic économique du Pays de Vitré Porte de Bretagne, CCI Rennes



Part des agriculteurs dans la population active

Part des agriculteurs au lieu de travail (en %)



source : Insee, RP2009 exploitation complémentaire

Source : INSEE – RGP 2009

c) La prédominance des revenus modérés

Selon le Diagnostic économique du Pays de Vitré Porte de Bretagne de 2014, « 705 millions d’euros de masse salariale ont été versés par les entreprises du Pays de Vitré – Porte de Bretagne au cours de l’année 2012. [...] La part de la masse salariale départementale est inférieure à la part dans l’emploi, des entreprises. Cette différence s’explique probablement par un salaire moyen inférieur et une valeur ajoutée inférieure, notamment corrélés à la forte présence de l’industrie agroalimentaire ».

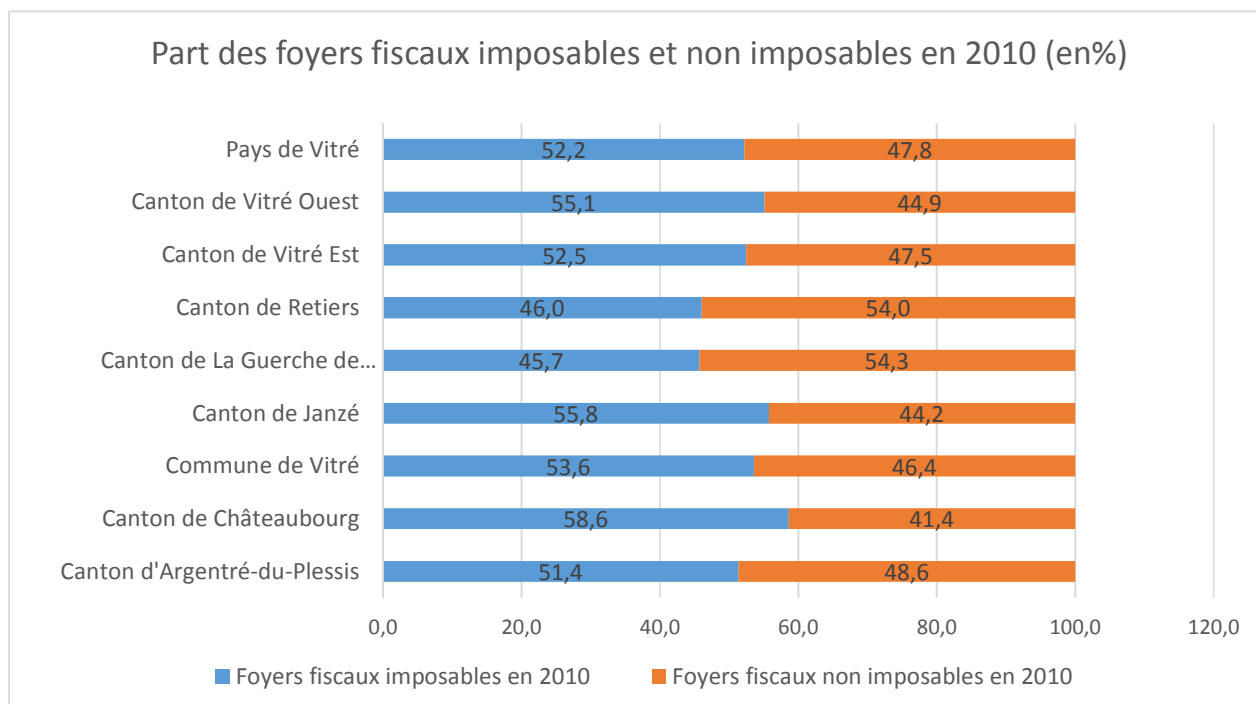
Après avoir diminué entre 2002 et 2005, consécutivement à la fermeture de l’usine Mitsubishi à Etreilles, la part du Pays de Vitré - Porte de Bretagne dans la masse salariale de la Bretagne a augmenté régulièrement, traduisant notamment la réindustrialisation du site laissé vacant.

En 2012, l’industrie verse 46% de la masse salariale totale du pays de Vitré, contre 21% à l’échelle du département. Entre 2000 et 2013, la masse salariale de l’industrie a augmenté de 24% alors qu’elle baissait de plus de 5% dans le département. Ce qui montre là encore la stabilité de ce secteur d’activités sur le territoire.

La part de la masse salariale versée par les entreprises de services (29%) est en retrait comparée à la situation départementale (53%). Mais de 2003 à 2012, la masse salariale des services augmente régulièrement (+37%), tirée notamment par l’implantation de nouvelles entreprises comme Webhelp ou Molitor.

« Le poids économique de Vitré Communauté (sous sa forme 2013) au sein du Pays de Vitré - Porte de Bretagne peut être appréhendé par sa part dans la masse salariale versée par les entreprises du territoire, à savoir 78 %. » (Diagnostic économique du Pays de Vitré Porte de Bretagne, CCI Ille-et-Vilaine).

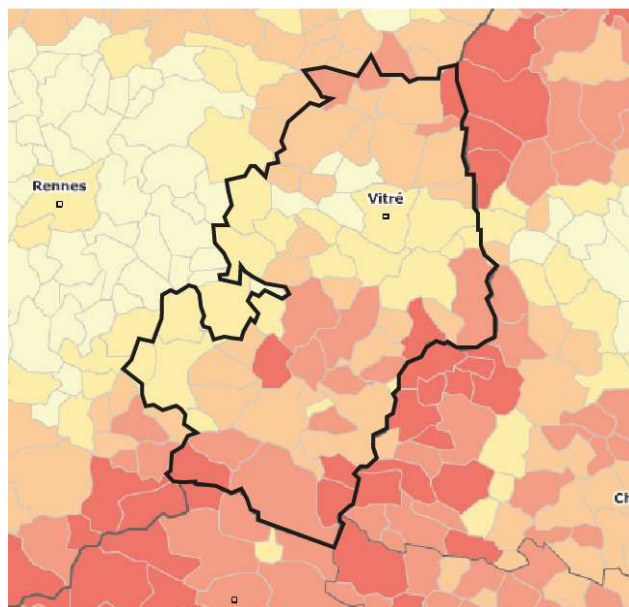
A noter que la croissance de la masse salariale est particulièrement importante au sein de Vitré Communauté, notamment depuis 2010, bénéficiant en particulier de l’apport des activités de services aux entreprises (dont les centres d’appels et l’intérim).



Source : INSEE – RGP 2010

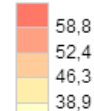
52,2% des ménages sont imposables à l'échelle du Pays de Vitré en 2010. En 1999, ils ne représentaient qu'un tiers des foyers fiscaux. Ce taux est inférieur à celui de l'Ille-et-Vilaine qui enregistre 55% de foyers fiscaux imposables en 2010.

A l'échelle du pays, on constate que la part des foyers fiscaux non imposables est majoritaire dans les cantons de Retiers et de La Guerche-de-Bretagne (autour de 54%). Elle est également plus importante que la moyenne du Pays de Vitré au sein du canton d'Argentré-du-Plessis.



**Part des foyers fiscaux non imposables en 2009
(en %)**

Part des foyers fiscaux non imposables (en %)

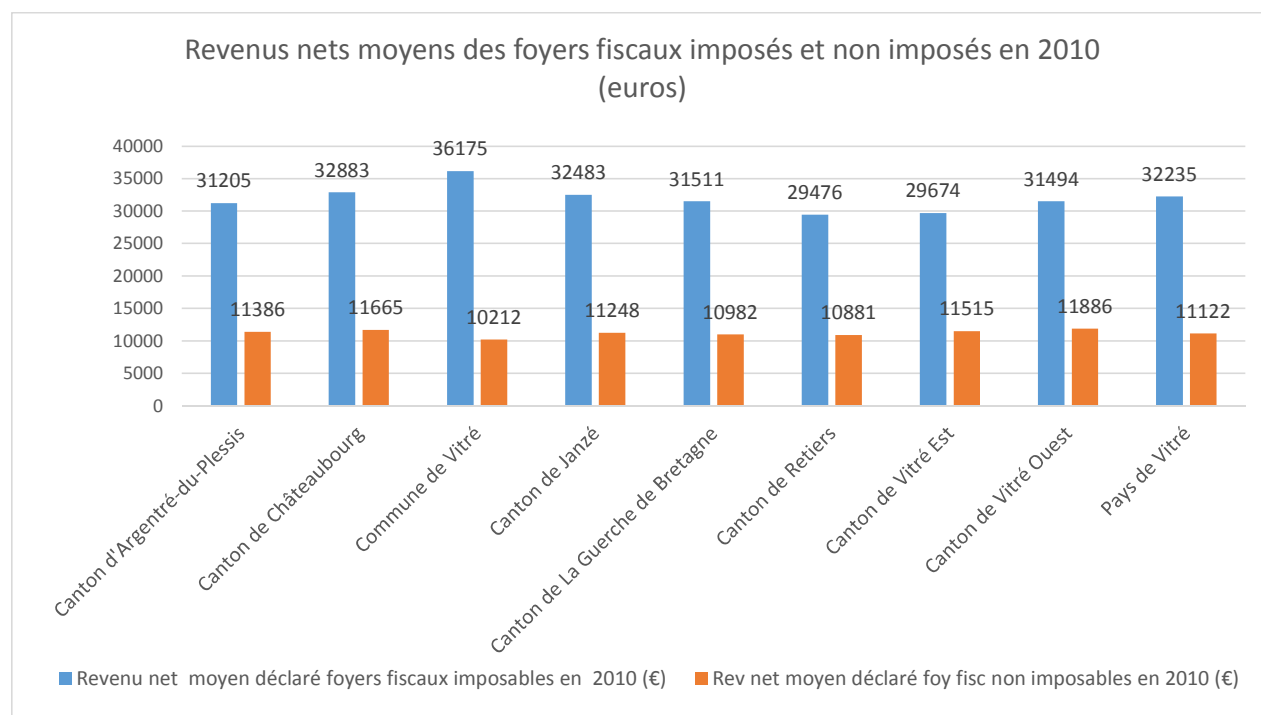


source : DGFIP - Impôt sur le revenu des personnes physiques

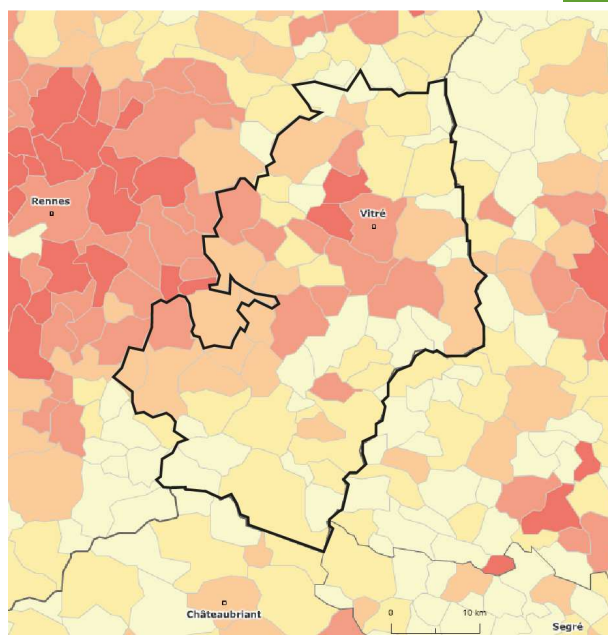
Source : INSEE

La part des foyers non imposables est particulièrement forte au sein des petites communes rurales, notamment dans la moitié Sud du Pays, ainsi que dans la périphérie Nord et Est. La tradition en partie ouvrière et en partie agricole explique notamment ce constat.

Les revenus nets moyens imposables des foyers fiscaux les plus importants en 2010 sont enregistrés dans la commune de Vitré, ainsi que dans les cantons de Vitré Ouest, Châteaubourg et Janzé.

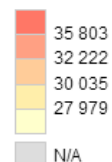


Source : INSEE – RGP 2010



Revenu net moyen imposable des foyers fiscaux imposables (euros)

Revenu net moyen imposable des foyers fiscaux imposables (euros)



source : DGFIP - Impôt sur le revenu des personnes physiques

Source : INSEE

La ville de Vitré et les cantons de Châteaubourg et de Janzé, comptent une majorité de catégories socio-professionnelles moyennes et supérieures, avec des secteurs accueillant préférentiellement des actifs exerçant des emplois administratifs ou d'encadrement.

La ville de Vitré accueille une population de catégories moyennes et supérieures, en lien avec la qualité de vie vitrénne (offre importante de services, diversification des types de logements, équipements, coût du foncier, logements, qui opèrent une sélection dans les accédants à la propriété). Si la commune accueille des populations aux revenus importants sur son territoire, elle se singularise par de fortes disparités de revenus qui soulignent la présence :

- De classes supérieures cherchant la qualité de vie vitrénne ;
- D'une part importante de population à très faibles revenus en lien avec sa vocation urbaine d'accueil de population jeune, notamment au sein des logements locatifs (dont plus d'un tiers en logement sociaux).

Une forte diversité sociale s'opère dans la population interne qui vient s'ajouter à celle déjà relevée concernant l'âge de la population et la taille des ménages.

II.2.2. Les bassins d'emploi

a) Localisation des pôles d'emploi

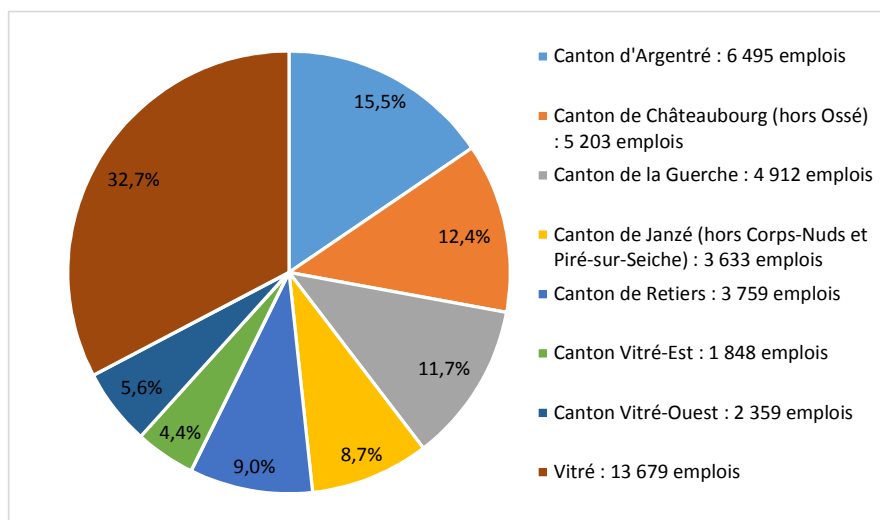
Le Pays de Vitré compte 41 890 emplois en 2010 contre 35 834 en 1999. Cela représente **une hausse de 17 % de l'emploi au cours de la période 1999-2010, soit 6 056 emplois supplémentaires sur le territoire.**

La tendance est positive sur le long terme puisque le Pays de Vitré avait déjà connu une augmentation de 5 000 emplois entre 1990 et 1999. La croissance de l'emploi sur la période 1999-2010 est néanmoins inférieure à celle enregistrée à l'échelle du département (+ 22 %).

	Nombre d'emplois en 1999	Nombre d'emplois en 2010	Evolution du nombre d'emplois entre 1999 et 2010	Variation du nombre d'emplois entre 1999 et 2010 (en %)
Pays de Vitré	35 834	41 890	+ 6 056	+ 16,9 %
Ille-et-Vilaine	360 019	440 168	+ 80 149	+ 22,3 %
Mayenne	119 801	128 178	+ 8 377	+ 7,0 %
Loire-Atlantique	447 504	558 634	+ 111 130	+ 24,8 %
Maine-et-Loire	290 505	324 075	+ 33 570	+ 11,6 %

Source : INSEE – RGP 2010 (données complémentaires)

Répartition du nombre d'emplois par canton en 2010



NB : 41 890 emplois au total en 2010

Source : INSEE - RGP 2010 (données complémentaires)

La commune de Vitré est le pôle d'emploi majeur du Pays où se concentrent 33 % des emplois en 2010, soit 13 700 emplois.

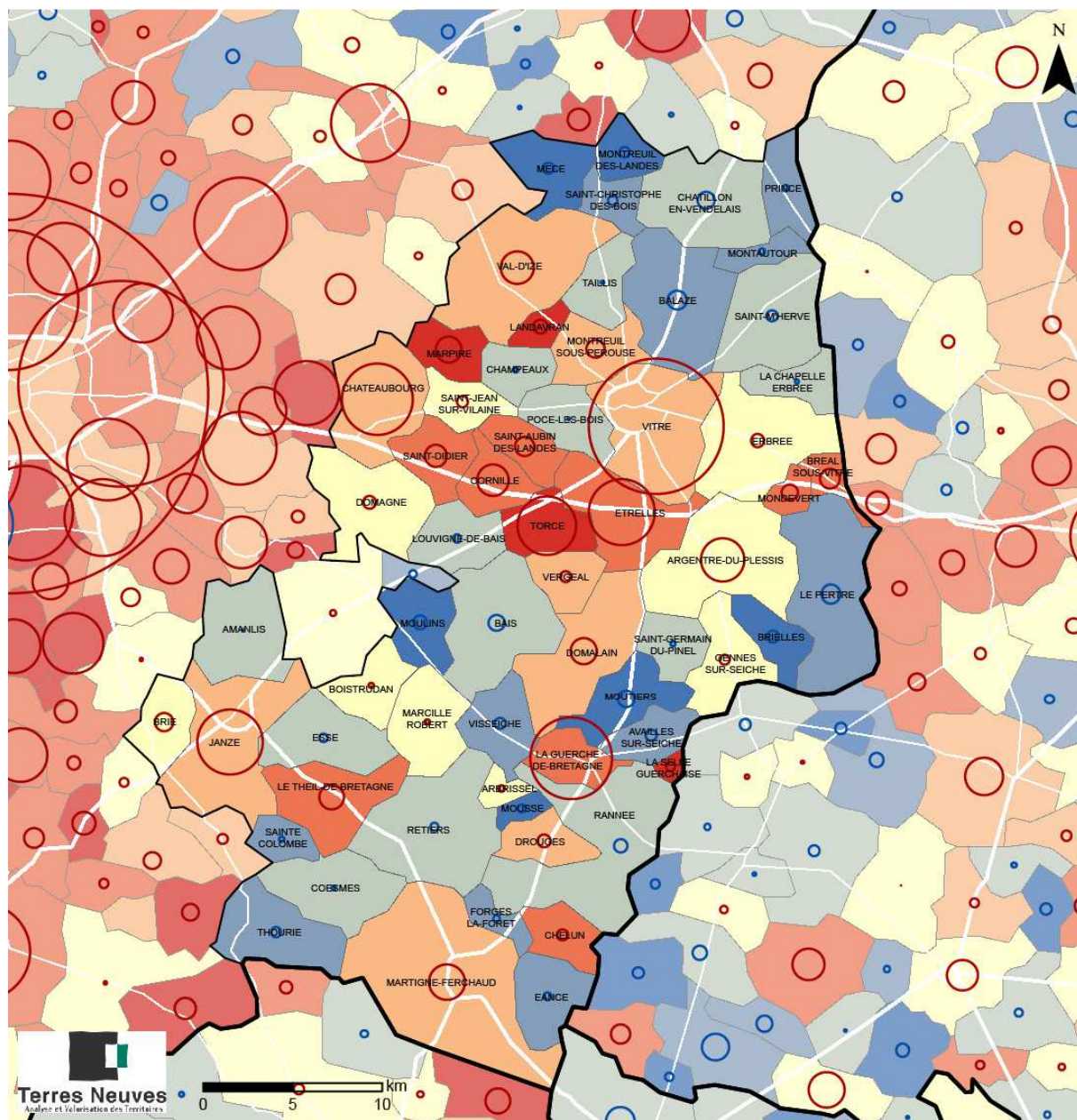
Ce pôle est conforté par le nombre important d'emplois dans les communes d'Argentré-du-Plessis (2 209 emplois), d'Etelles (1 870) et de Torcé (1 178). **Ainsi, près de la moitié des emplois du Pays de Vitré sont situés dans le triangle Vitré-Argentré-Torcé, soit environ 19 000 emplois.** Cette concentration des emplois se répercute sur l'organisation et le fonctionnement de la grande périphérie vitréenne.

Le Pays se caractérise par la présence de pôles d'emploi secondaires structurants : Châteaubourg (3 674 emplois), La Guerche-de-Bretagne (3 349) et Janzé (2 910).

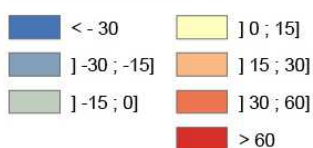
Le site de Retiers doit s'apprécier à l'échelle de son canton avec une diffusion plus large des pôles d'emplois répartis sur les communes de Retiers (1 672 emplois) et de Martigné-Ferchaud (978 emplois), soit un total de 2 650 emplois, équivalent à Janzé.

L'ensemble des 53 autres communes du Pays représentent 10 369 emplois, soit 25 % des emplois de l'aire du SCoT.

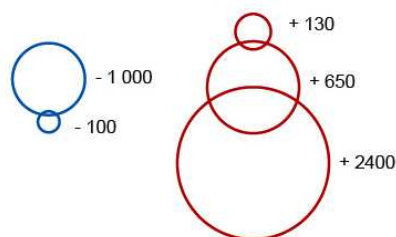
Evolution du nombre d'emplois entre 1999 et 2010



Variation du nombre d'emplois
entre 1999 et 2010 (en %)



Evolution du nombre d'emplois entre 1999 et 2010



INSEE – RGP 2010 (données complémentaires)

La moitié des communes du Pays voit leur nombre d'emplois augmenter au cours de la période 1999-2010, alors que la seconde moitié en perd. La carte de la variation du nombre d'emplois au cours de la dernière décennie montre ces évolutions différenciées sur le territoire :

- **Le renforcement des pôles d'emplois : Le triangle Vitré-Argentré-Torcé**

Les pôles d'emplois sont renforcés par les plus forts gains d'emplois. Vitré conforte sa position de pôle d'emploi principal sur le territoire avec 2 379 emplois supplémentaires. Torcé se distingue par une évolution brute et relative élevée de l'emploi : + 60,3 % soit 443 emplois supplémentaires en 11 ans venant agrandir le triangle d'emplois Vitré-Argentré-Etrelles. Ces dernières gagnent 248 et 572 emplois. Ainsi, les 4 communes concentrent 3 642 emplois supplémentaires soit 60 % des emplois supplémentaires du Pays.

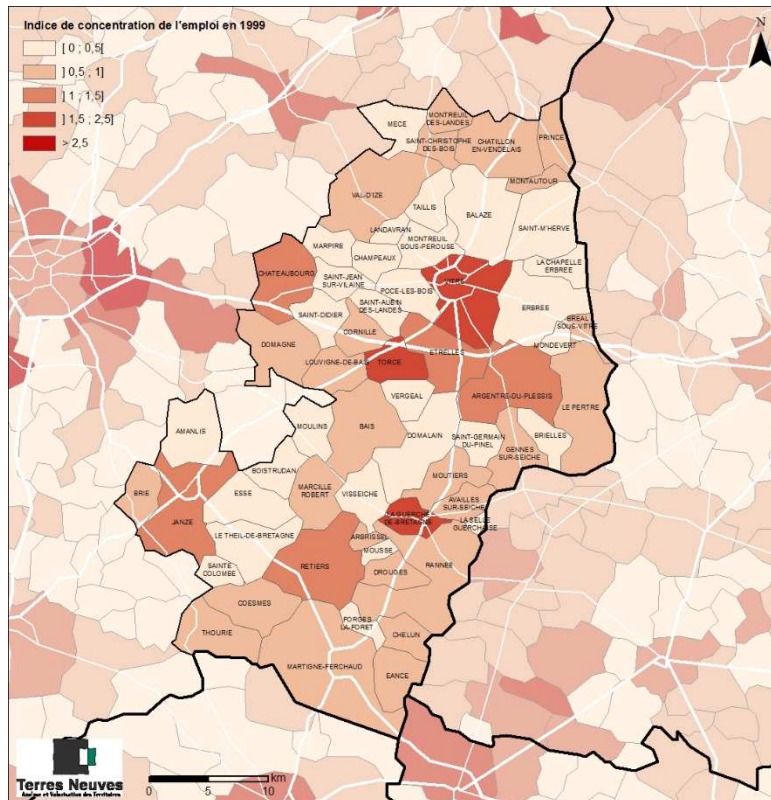
- **Les pôles d'emploi secondaires sont confortés**

La Guerche-de-Bretagne, second pôle d'emploi, gagne 879 emplois. Elle s'apparente à un pôle autonome et d'équilibre vis-à-vis des grandes aires d'influence, disposant de son propre bassin économique. L'axe drainant de la RD 178, reliant directement les villes de La Guerche-de-Bretagne et Vitré, joue sans conteste un rôle attractif sur les communes directement desservies. De plus, les communes de Châteaubourg et Janzé gagnent respectivement 665 et 553 emplois et confortent ainsi leur place de pôles secondaires structurants du territoire.

- **Le recul des communes rurales et périurbaines**

De manière générale, les communes rurales et les couronnes périurbaines connaissent une baisse du nombre d'emplois notable au cours de la période 1999-2010. Ce phénomène est d'autant plus marqué dans les communes situées sur la frange orientale ainsi qu'à l'extrême nord et à l'extrême sud du Pays de Vitré.

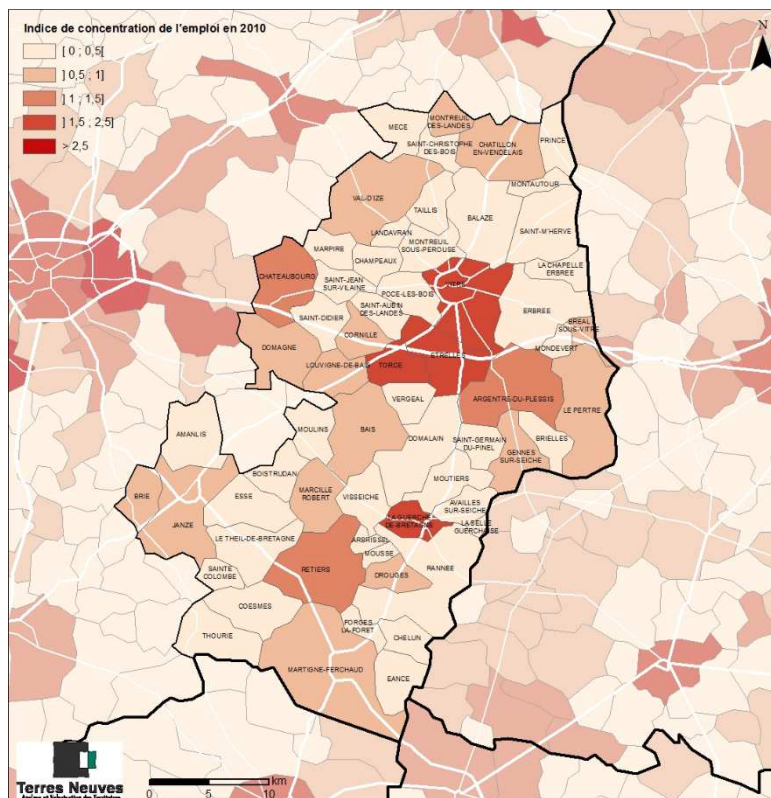
Indice de concentration de l'emploi¹² – analyse comparée 1999 et 2010



En 1999, dans les principaux pôles d'emplois identifiés précédemment, le nombre d'emplois offerts est supérieur au nombre d'actifs ayant un emploi (rapport > à 1).

Parmi eux, Vitré, Torcé et La Guerche-de-Bretagne offrent deux fois plus (voire davantage) d'emplois qu'ils n'accueillent d'actifs ayant un emploi.

L'attraction par l'emploi est déjà forte pour ces communes en 1999.



Les données de 2010 montrent :

- Un renforcement de l'indice de concentration de l'emploi au sein du triangle Vitré-Torcé-Argentré, aux abords de la RN157 ;
- Une diminution de l'indice de concentration d'emploi au niveau du pôle de Janzé.

A l'échelle du Pays de Vitré, l'indice de concentration de l'emploi est passé de 0,98 en 1999 à 0,91 en 2010. L'augmentation du nombre d'actifs (ayant un emploi) a donc été plus importante que celle du nombre d'emplois.

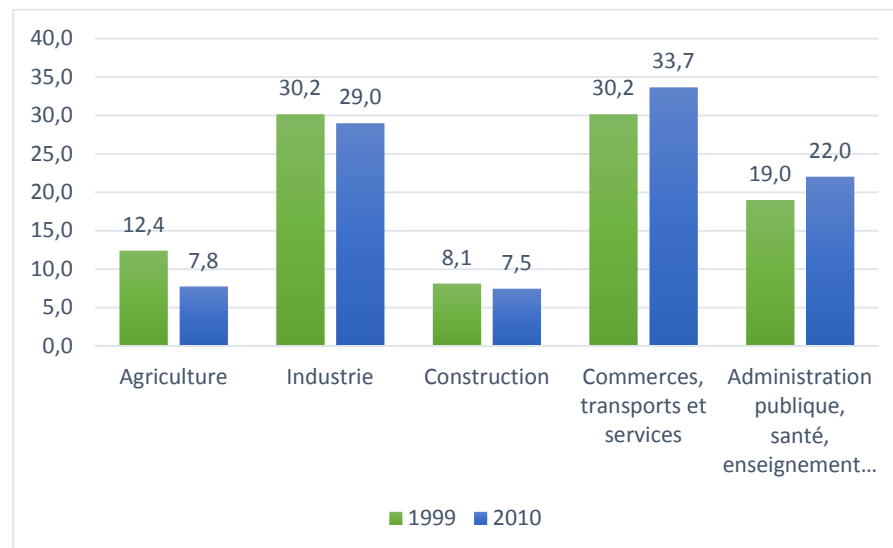
¹² L'indice de concentration de l'emploi (ou taux d'attraction de l'emploi) désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune. On mesure ainsi l'attraction par l'emploi qu'une commune exerce sur les autres.

b) La structure générale de l'emploi

	Agriculture		Industrie		Construction		Commerces, transports et services		Administration publique, santé, enseignement...	
	Nombre d'emplois	Part (en %)	Nombre d'emplois	Part (en %)	Nombre d'emplois	Part (en %)	Nombre d'emplois	Part (en %)	Nombre d'emplois	Part (en %)
Pays de Vitré	3248	7,8	12161	29,0	3130	7,5	14116	33,7	9235	22,0
Ille-et-Vilaine	16076	3,7	64118	14,6	31045	7,1	196206	44,6	132723	30,2

Source : INSEE – RGP 2010

Part d'emplois par secteurs d'activité dans le Pays de Vitré en 1999 et en 2010 (en %)



Source : INSEE – RGP 2010

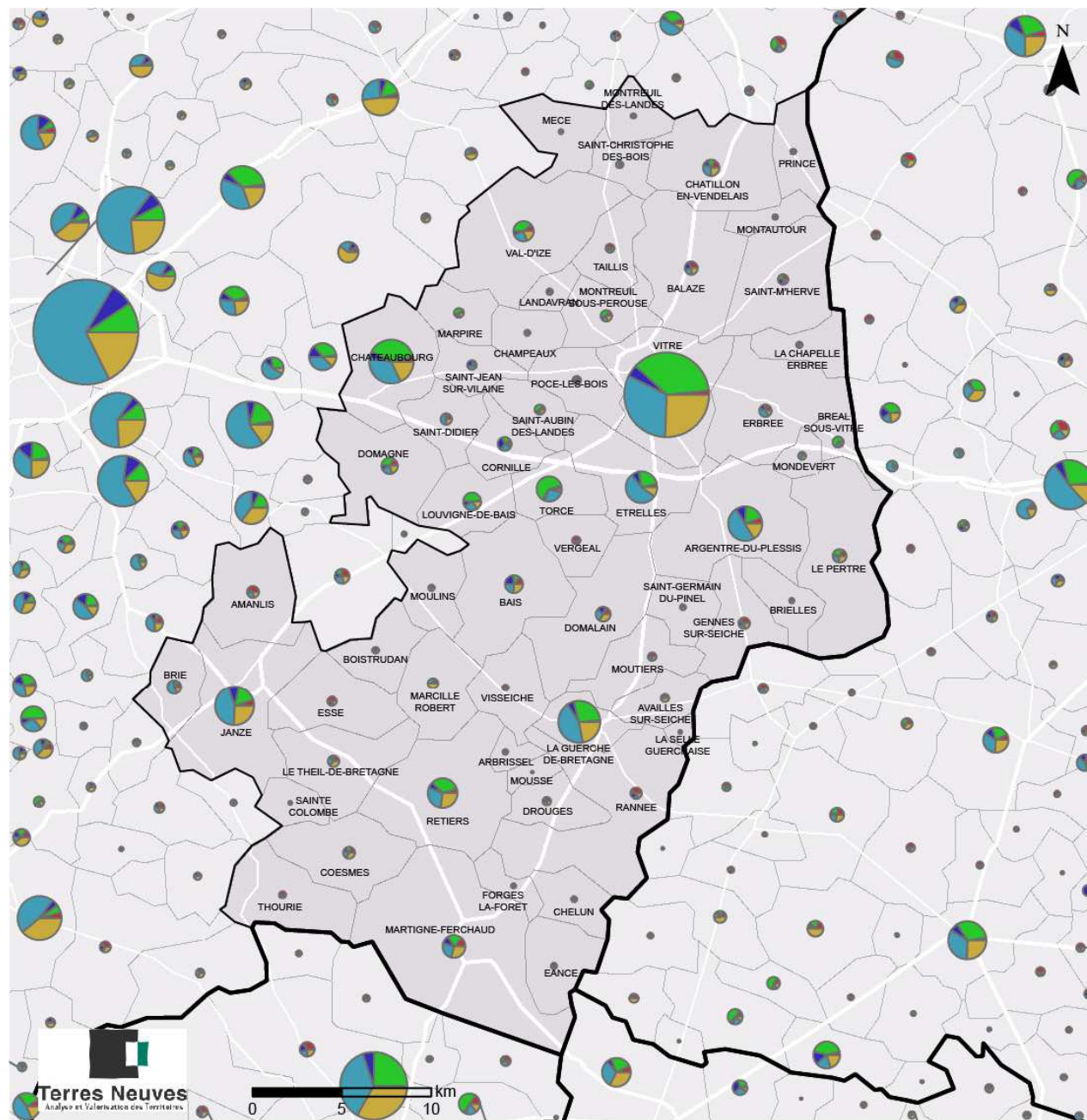
L'analyse du nombre d'emplois par secteur d'activité livre les enseignements suivants :

- Entre 1999 et 2010, le secteur des commerces, transports et services est passé devant l'industrie. Cependant, **la part de l'emploi industriel (29%) reste largement supérieure à celle enregistrée à l'échelle du département (15%)** ;
- Le secteur agricole est également en nette diminution sur la période 1999-2010. Mais là encore, la part d'emplois dans ce secteur à l'échelle du pays reste supérieure à l'échelle départementale ;

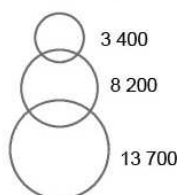
D'après le Diagnostic du Pays de Vitré Porte de Bretagne (CCI Ille-et-Vilaine), en janvier 2013, plus de 25% des salariés travaillent dans l'industrie contre moins de 20% en moyenne départementale. L'industrie du Pays de Vitré Porte de Bretagne s'appuie sur plusieurs secteurs dont l'agroalimentaire, l'électronique ou encore le caoutchouc/plastique.

Les secteurs des commerces, transports et services, ainsi que de l'administration publique, santé, enseignement... sont en hausse sur les dix dernières années, mais sont encore à dix points en-dessous de l'échelle départementale. Le secteur tertiaire représente 55,7 % des emplois en 2010. Entre 1999 et 2010, 5 713 emplois ont été gagnés, alors que les secteurs de l'industrie et de la construction sont en léger recul.

Pôles d'emploi par grands secteurs en 2010



Nombre d'emplois en 2010



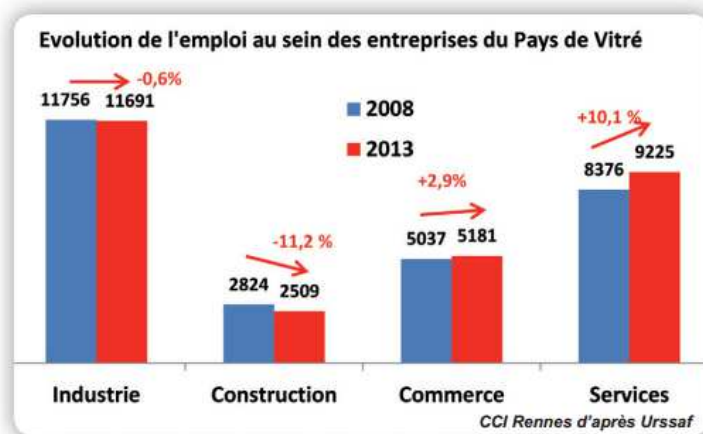
Part des emplois par secteur d'activité en 2010 (en %)



Source : INSEE – RGP 2010

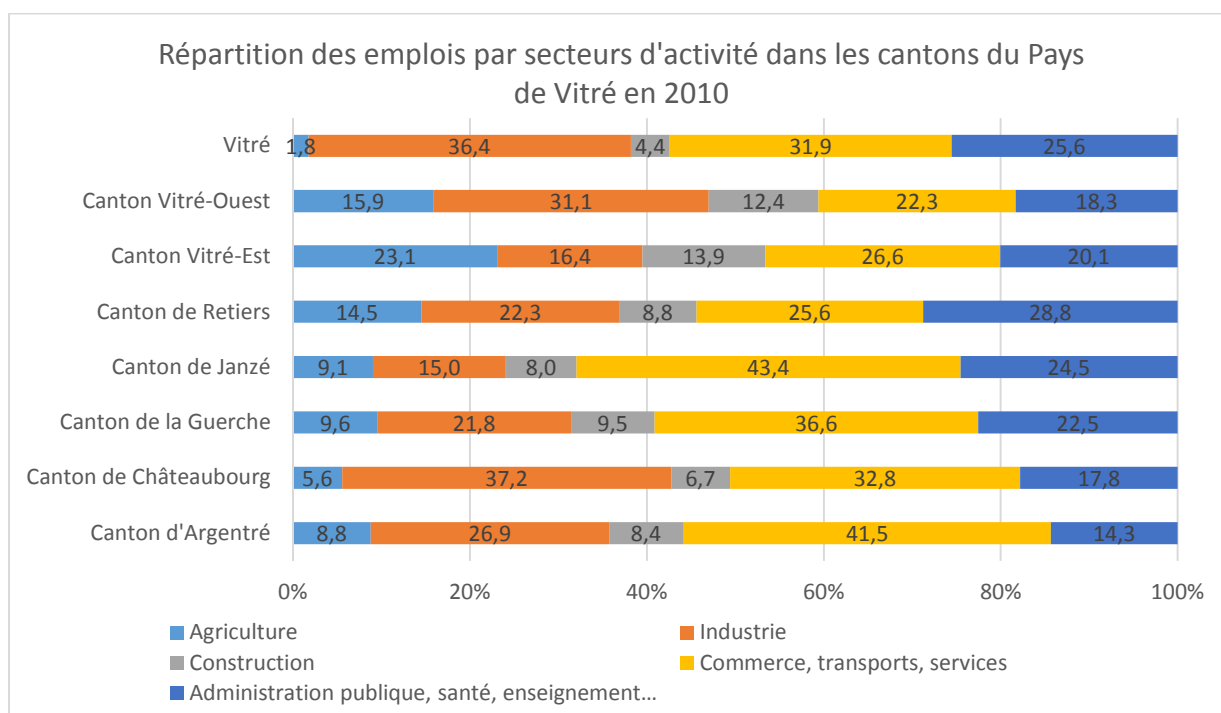
Selon le Diagnostic économique du Pays de Vitré, « Le Pays de Vitré - Porte de Bretagne se distingue du reste du département par un maintien des effectifs industriels au cours des dernières années. Entre début 2008 et début 2013, le secteur est quasi-stable sur le territoire alors qu'il perd plus de 5 000 salariés sur l'Ille-et-Vilaine (- 8 %). La forte présence de l'agroalimentaire et d'industries en croissance (comme Allflex ou Atlantic RF) expliquent en partie cette évolution.

Les évolutions 2008-2013 montrent que le recul de l'emploi dans la construction s'est fortement accentué.



Diagnostic économique du Pays de Vitré Porte de Bretagne, CCI Rennes

Le portrait du territoire montre que, sur la dernière décennie, malgré une tertiarisation progressive de l'emploi, le Pays de Vitré connaît encore une situation contrastée par rapport au profil du département.



Source : INSEE – RGP 2010

L'emploi industriel se concentre sur les pôles d'emploi majeurs : le dynamisme de l'axe Châteaubourg-Vitré se voit renforcé par le triangle Vitré-Argentré-Etrelles.

Trois principaux pôles d'activités se dégagent : l'industrie de la viande, l'électronique et le caoutchouc-plastique.

Quelques spécificités territoriales peuvent être soulignées :

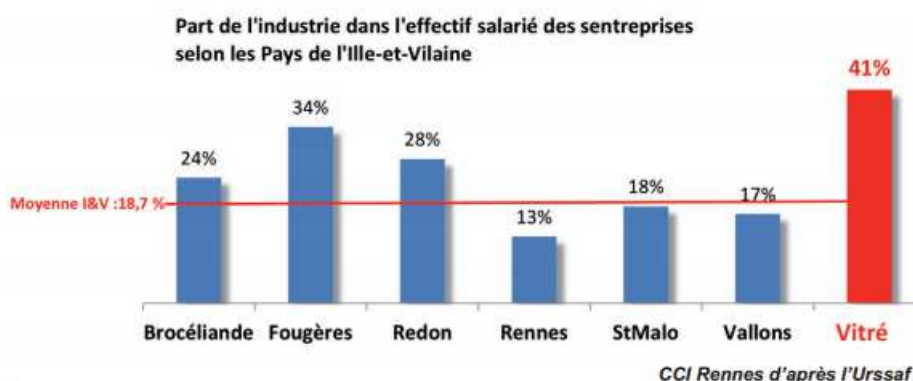
- Le secteur agricole dans les cantons de Retiers, de Vitré ouest et Vitré est ;
- Les services dans les cantons d'Argentré et de Janzé ;
- La construction dans les cantons de Vitré ouest et Vitré est.

c) L'industrie : socle de l'économie du Pays de Vitré - Porte de Bretagne

Diagnostic économique du Pays de Vitré Porte de Bretagne, CCI Rennes, 2014

L'industrie est la première activité du Pays de Vitré – Porte de Bretagne avec 11 700 salariés au 1^{er} janvier 2013 (Urssaf) soit 21 % des salariés départementaux du secteur. Elle explique largement la part de l'économie productive dans le développement du territoire.

Il occupe d'ailleurs la première place des 7 Pays de l'Ille-et-Vilaine en termes de présence industrielle dans le tissu économique : 41 % de l'effectif du secteur privé contre une moyenne départementale de 19%.



La structure industrielle du Pays s'articule autour de 3 grands secteurs :

- l'agroalimentaire qui représente à lui seul 49 % des salariés de l'industrie (SVA, LACTALIS, GATINE, TENDRIADE COLLET, PANA VI, GELDELIS, ...)
- l'électronique est également une industrie forte sur le territoire avec 9 % des salariés de l'industrie (THALES, OBERTHUR TECHNOLOGIES, A & P LITHOS, KENWOOD),
- l'industrie du caoutchouc-matière plastique, 10 % (COOPER STANDARD, ALLFLEX, LA FRANCAISE DES PLASTIQUES)

L'axe Châteaubourg/Vitré/RN157 représente 72 % de l'emploi industriel du Pays

L'analyse de la localisation géographique des activités industrielles sur le Pays de Vitré met en évidence 3 caractéristiques :

- L'axe Châteaubourg/Vitré/RN 157 concentre plus de 7 emplois industriels sur 10.
- Le poids industriel de Vitré et Châteaubourg au sein du territoire se renforce sur les 5 dernières années (de 57 % au 1^{er} janvier 2008 à 60% au 1^{er} janvier 2013)
- Aucune partie du territoire n'est sans industrie : Retiers, La Guerche, Janzé au Sud du Pays, Montreuil des Landes et Val d'Izé au Nord.

Vitré : La ville de Vitré représente à elle seule 44 % des emplois de l'industrie du Pays. Son tissu industriel est diversifié : abattage bovin, transformation laitière, électronique, cosmétique, maroquinerie, chaussure, ...). Elle compte 42 entreprises industrielles de 10 salariés et plus dont les plus importantes sont la SVA,

COOPER STANDARD, BCM COSMETIQUE, LACTALIS, OBERTHUR TECHNOLOGIES, ETS TEXIER, ALLFLEX, LES DELICES DU VAL PLESSIS. Au cours des 5 dernières années, la part de Vitré dans l'effectif s'est accrue, passant de 41,8 % à 43,5 % (5 100 salariés au 1^{er} janvier 2013).

Châteaubourg : Châteaubourg accueille 20 établissements industriels significatifs (TRENDRIADE COLLET, SULKY BUREL, VERGERS DE CHATEAUBOURG, TRIBALLAT, A&P LITHOS, FROMAPAC, ...) qui totalisent 1 900 emplois salariés. La part de la commune dans l'effectif industriel du Pays est passée de 15 % en 2008 à 16,5 % en 2013, malgré le départ de THALES MICROELECTRONICS pour Etreilles.

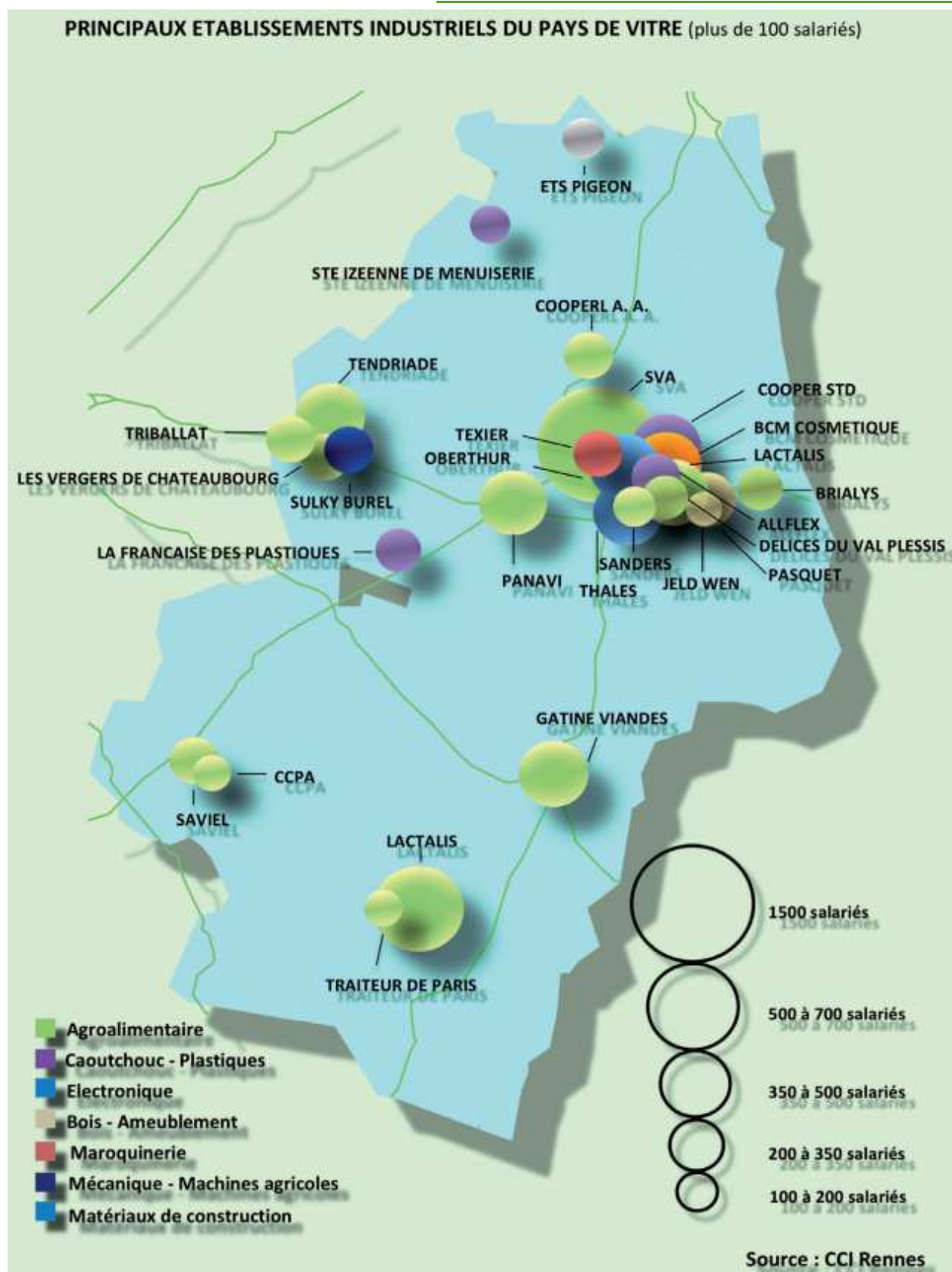
Torcé-Etreilles-Argentré du Plessis : Ces 3 communes voisines ont en commun d'être à la fois proches de Vitré et traversées par la RN 157 (Rennes-Paris). Leur tissu industriel est composé de 35 établissements dont 18 ont plus de 10 salariés (THALES MICROELECTRONICS, PANAVI, PASQUET, ...)

La Guerche-de-Bretagne : La commune représente un effectif industriel de 766 salariés soit 6,7 % du cumul du Pays. Plus de 70 % d'entre eux sont employés par GATINE VIANDE (groupe SVA JEAN ROZE). Autres industries significatives de la commune : IMPRIMERIE RAYNARD, STE ORHAN (Chaudronnerie).

Retiers : L'entreprise LACTALIS est la seule industrie présente sur la commune.

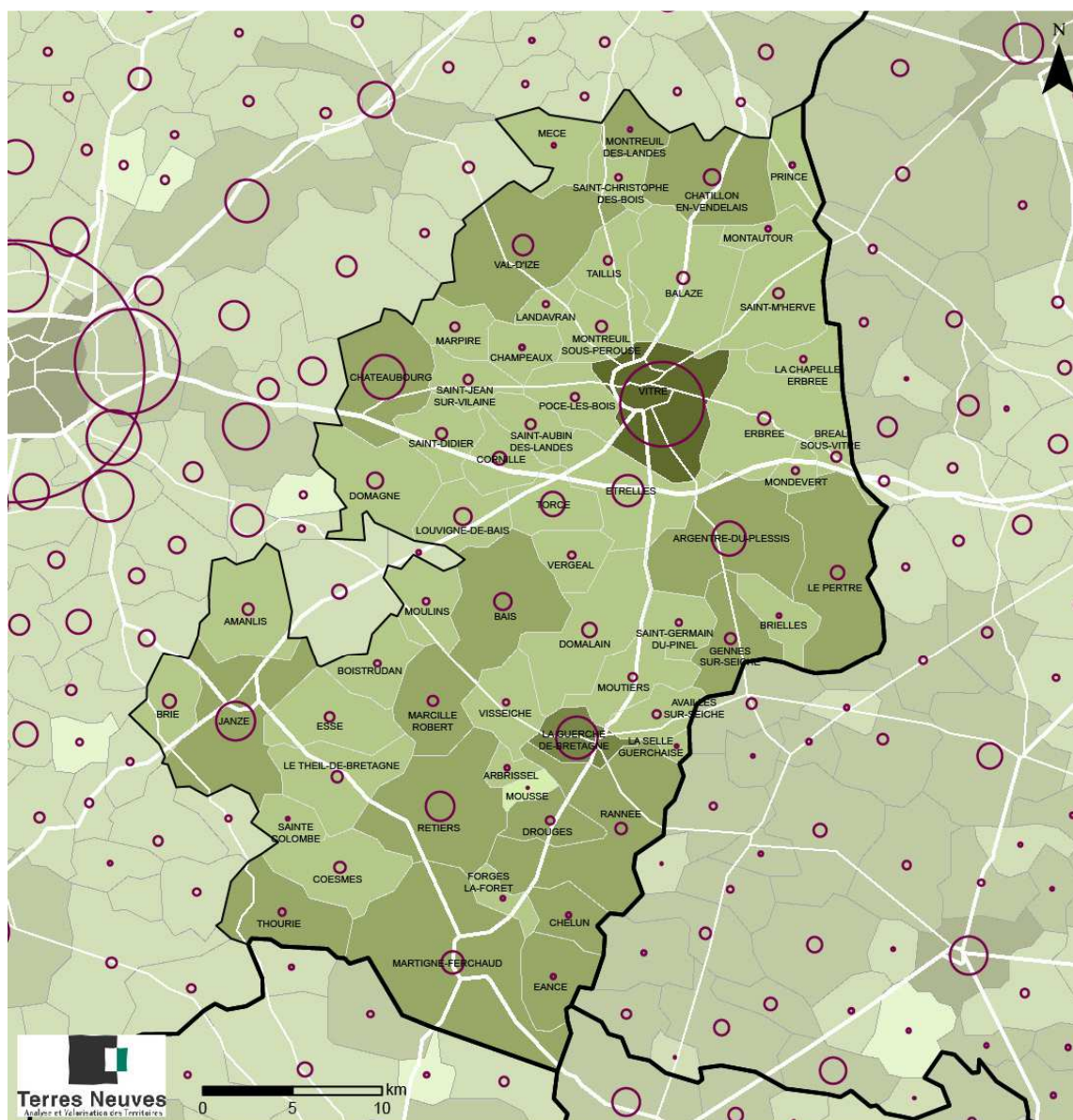
L'observatoire de l'économie et des entreprises de la CCI Rennes a mené une série d'entretiens auprès d'entreprises du Pays de Vitré entre juin et septembre 2013. Ils ont permis d'affiner la connaissance du tissu économique du territoire par une approche qualitative et d'identifier quelques caractéristiques du tissu industriel. Les atouts du territoire identifiés par les entreprises industriels lors de ces entretiens sont les suivants :

- La proximité de la 2X2 voies (gain de temps et pas de surcoût logistique)
- La desserte TGV puis LGV : accès rapide à Paris
- La présence de la ligne ferroviaire, utile pour les déplacements domicile-travail et l'existence de navette de bus vers certaines zones d'activités
- La proximité de l'aéroport de Nantes
- La proximité des ports du Havre et Saint-Nazaire
- L'implication forte des collectivités locales et des élus dans le développement économique
- La possibilité de mutualisation d'un certain nombre de services sur les ZA (exemple : Cap Bretagne : crèche et restaurant d'entreprises)
- La densité importante d'entreprises sur le territoire (transports, services aux entreprises,...)
- La qualité de vie du territoire
- La qualité du bassin d'emploi de Vitré même si les profils de techniciens sont insuffisamment nombreux. A noter que les entreprises du Pays de la Roche-aux-Fées considèrent appartenir d'abord au bassin d'emplois de Rennes.

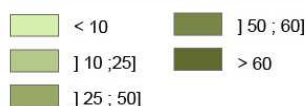


d) Analyse des grandes migrations domicile – travail

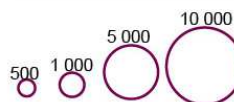
Part des actifs travaillant dans leur commune de résidence en 2010



Part des actifs occupés travaillant dans
leur commune de résidence en 2010 (en %)



Nombre d'emplois en 2010

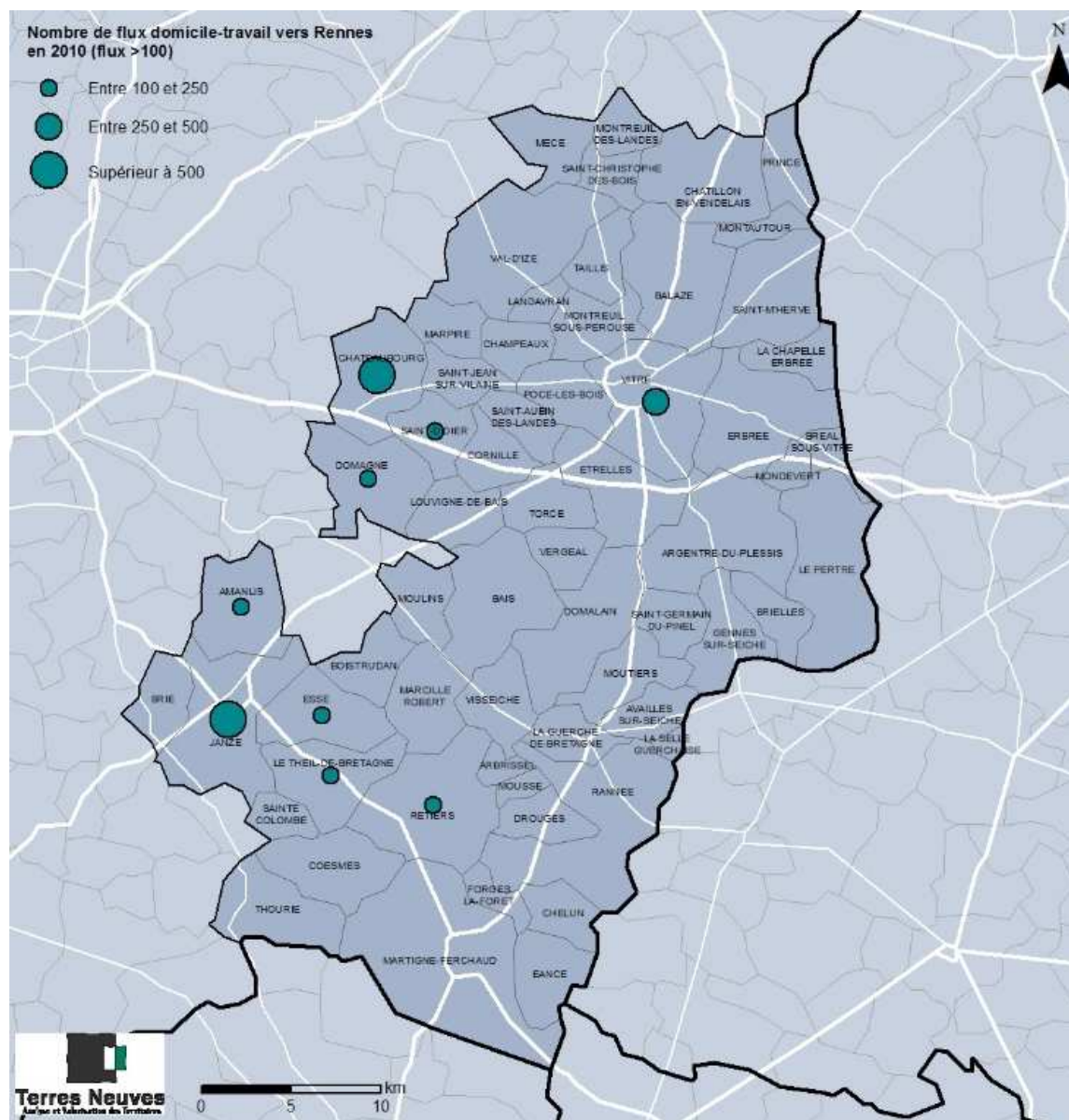


Source : INSEE – RGP 2010

L'analyse de la part des actifs travaillant et résidant dans la même commune en 2010 montre que :

- 60% des actifs résidants à Vitré travaillent sur la commune, soulignant ainsi le rôle de bassin d'emploi de ce pôle. Cela traduit une bonne adéquation entre les offres économiques et résidentielles au sein de ce pôle à la fois autonome et structurant pour le Pays.
- La part des actifs occupés travaillant dans leur commune de résidence s'élève à 44% pour Retiers et surtout 57% pour La Guerche-de-Bretagne : cela traduit notamment une forte autonomie économique de ces polarités mais aussi une adéquation entre les emplois offerts sur place et les profils socio-économiques des habitants.

- Pour les autres pôles, la part des actifs occupés travaillant dans leur commune de résidence est le plus souvent comprise entre 25% et 50%: Argentré-du-Plessis (39%), Châteaubourg (26%), Janzé (31%).
- Pour les communes situées dans les périphéries de ces différentes polarités, ce taux dépasse rarement 25%, ce qui s'explique principalement par un nombre d'emplois inférieur au nombre d'actifs et traduit en partie la relation forte qui peut exister entre les pôles d'emplois et les communes périphériques dont la vocation résidentielle est parfois forte.



Source : INSEE 2010

Depuis le Pays de Vitré : l'attractivité économique de Vitré sur le Nord du territoire (Source : Diagnostic économique du Pays de Vitré Porte de Bretagne)

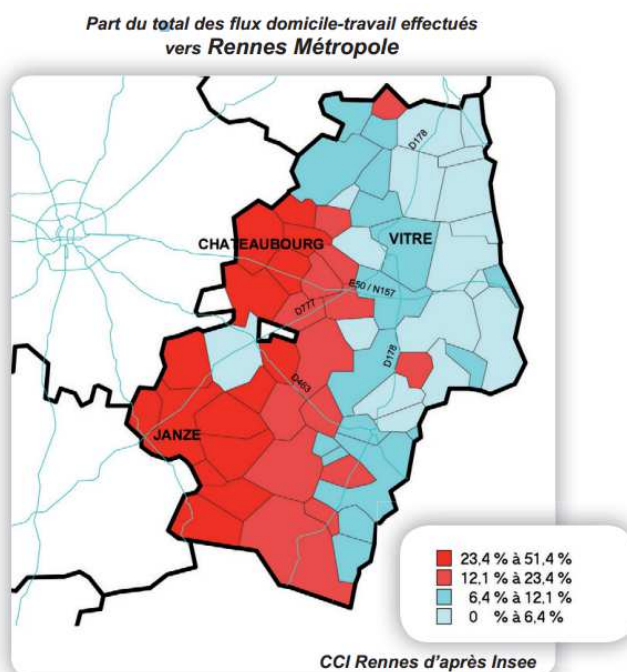
L'analyse des déplacements domicile-travail depuis les communes du Pays de Vitré – Porte de Bretagne met en évidence un fait assez singulier pour un territoire voisin du Pays de Rennes. Seulement 22 % des 46 000 déplacements domicile-travail quotidiens s'effectuent vers le Pays de Rennes (dont 18 % vers Rennes Métropole). Par comparaison, 46 % des flux du Pays de Brocéliande sont orientés vers le Pays de Rennes. 69 % des déplacements s'effectuent au sein du territoire et 62 % au sein du même EPCI. Cette

caractéristique est encore plus nette sur Vitré Communauté puisque 73 % des déplacements s'effectuent au sein du Pays dont 70 % sur la communauté d'agglomération. Ces chiffres traduisent la présence d'un tissu économique suffisamment dense pour assurer à la majorité des actifs un emploi sur le territoire.

Châteaubourg et Janzé davantage soumises à l'attractivité économique rennaise (Source : Diagnostic économique du Pays de Vitré Porte de Bretagne)

Les communes situées dans la partie Ouest du Pays, autour de Châteaubourg et de Janzé, présentent les plus forts taux de déplacement domicile-travail vers Rennes Métropole (entre 23 % et 51 % des trajets quotidiens). Ces taux sont pourtant moins importants que ce qui est constaté dans d'autres territoires voisins de l'agglomération rennaise. Les communes situées à l'Est du Pays de Brocéliande affichent des taux compris entre 56 % et 71 %. Logiquement, les communes situées dans la partie Est du territoire sont nettement moins soumises à l'attractivité économique du bassin rennais avec moins de 7 % des flux professionnels vers Rennes Métropole.

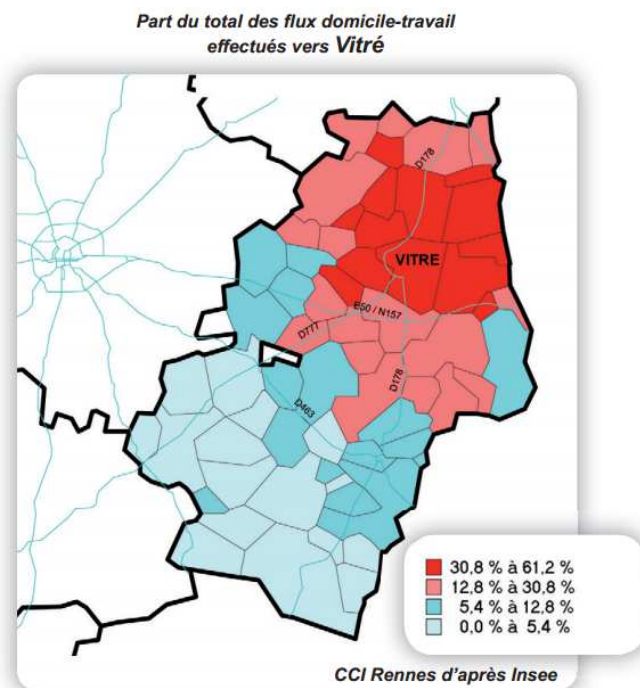
Rennes exerce son attraction sur la façade ouest avec 3 285 migrations depuis 9 de ces communes, dont Vitré en 2010.



Source : Diagnostic économique du Pays de Vitré Porte de Bretagne (CCI Ille-et-Vilaine)

L'attraction économique de Vitré sur le Nord du Pays (Source : Diagnostic économique du Pays de Vitré Porte de Bretagne)

La ville de Vitré exerce une attractivité économique forte sur de nombreuses communes du Nord du territoire (de Domalain à Châtillon-en-Vendelais). Ce sont également les communes où l'évasion professionnelle vers Rennes est la moins forte. Vitré constitue ainsi un pôle économique suffisamment fort pour limiter considérablement les trajets domicile—travail vers l'agglomération rennaise. Cette influence est encore significative à la Guerche-de-Bretagne. Elle décroît par contre significativement sur le Sud du territoire, de Janzé à Martigné-Ferchaud, en passant par Retiers.

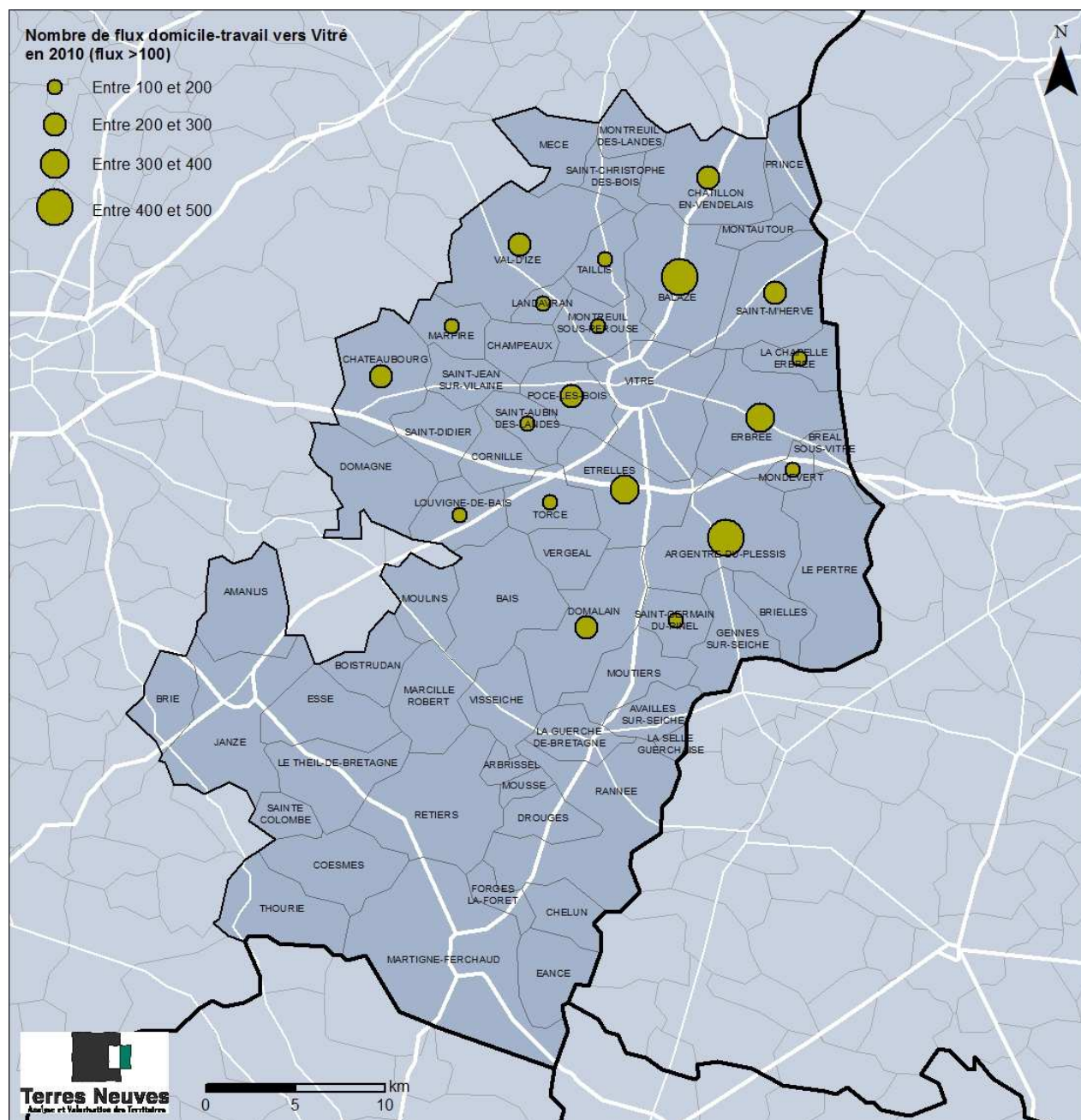


Source : Diagnostic économique du Pays de Vitré Porte de Bretagne (CCI Ille-et-Vilaine)

L'analyse des flux domicile-travail supérieurs à 100 personnes met en exergue deux principaux pôles d'attractivité des actifs du Pays de Vitré générant des déplacements :

- Vitré génère 4 500 déplacements domicile-travail répartis depuis vingt communes de la moitié nord du Pays ;

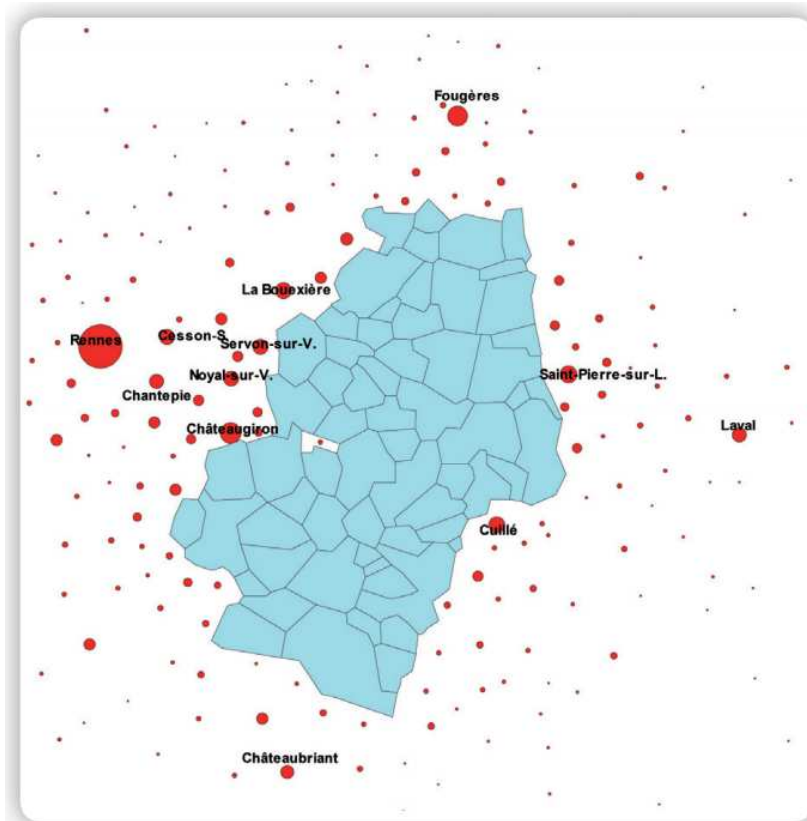
Migrations alternantes en 2010



Vers le Pays de Vitré : 4 150 déplacements depuis le Pays de Rennes (Source : Diagnostic économique du Pays de Vitré Porte de Bretagne)

4 150 trajets domicile-travail s'effectuent du Pays de Rennes vers le Pays de Vitré, soit 43 % du total des flux extérieurs vers le pays de Vitré. Les relations entre les deux territoires sont donc très développées dans les deux sens.

Attractivité économique du Pays de Vitré sur le Pays de Rennes



Source : Diagnostic économique du Pays de Vitré Porte de Bretagne (CCI Ille-et-Vilaine)

Des pôles d'attraction secondaires sont également révélés par les flux domicile-travail :

- Châteaubourg capte 208 actifs de Vitré, 140 de Saint-Didier et 120 de Domagné ; Argentré-du-Plessis, 139 d'Étrelles et 167 de Vitré ; Cesson-Sévigné, 209 de Janzé et 107 de Vitré.

Quatre aires d'influence se mettent en place :

- Le pôle vitréen et les zones d'activité qui se répartissent le long de la RN 157 – Haut Montigné, et Piquet - sur des actifs en provenance essentiellement de Vitré Communauté, sur de nombreuses communes du Nord du territoire (de Domalain à Châtillon-en-Vendelais) ;
- Le pôle de Châteaubourg/Servon qui exerce une couverture d'attraction géographique plus limitée, sur son canton essentiellement ;
- Les pôles de Guerche-de-Bretagne et de Retiers dont l'aire d'influence réside sur les communes riveraines ;
- L'agglomération rennaise dont l'attraction concerne l'intégralité de la façade ouest du territoire jusqu'au sud de Janzé.

e) La structure de l'activité

Les analyses qui suivent sont issues de deux sources différentes et complémentaires :

- Le Diagnostic économique du Pays de Vitré réalisé par la CCI en 2014 qui s'appuie notamment sur les chiffres de l'Urssaf et les chiffres des entreprises inscrits au Régime du Commerce et des Sociétés. Le traitement des données par secteur d'activités définit 4 catégories : Industrie, Construction, Commerce, Services
- Le traitement des données Insee pour lequel 4 catégories sont identifiées : Agriculture, Industrie, Construction, Commerces-transport-services, Administration publiques-enseignement-santé-action sociale.

L'importance de la sphère productive traduit le degré d'ouverture de l'économie du Pays de Vitré - Source : Diagnostic économique du Pays de Vitré Porte de Bretagne - CCI Ille-et-Vilaine – 2014

La sphère productive regroupe les activités produisant des biens et services vendus et consommés en dehors du territoire du Pays de Vitré ainsi que des activités de services aux entreprises tournées essentiellement vers cette sphère (secteurs de l'agriculture, de l'industrie, de la logistique, du commerce de gros, des services aux entreprises et de l'informatique).

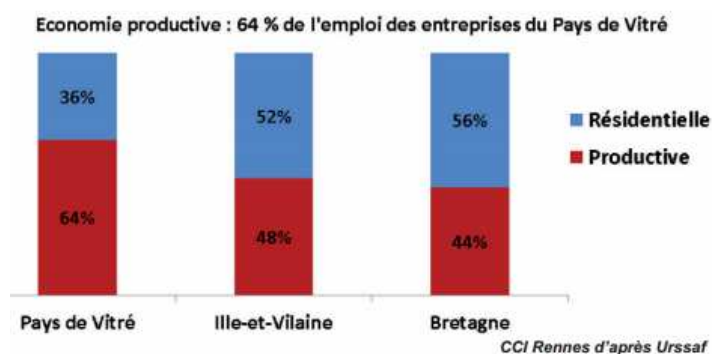
Pour un territoire, elle est source de création de richesse puisqu'elle engendre un transfert de valeur ajoutée de l'extérieur vers l'intérieur de la zone. Le développement de l'économie productive entraîne une hausse de la population par solde migratoire, consécutif à un besoin croissant de main d'œuvre de la part des entreprises.

La hausse démographique entraîne à son tour un développement de l'économie résidentielle, liée à la consommation des habitants (commerce, construction, immobilier, services aux particuliers, ...). Ce cercle vertueux fonctionne à plein sur le Pays de Vitré Porte de Bretagne.



CCI Rennes

L'économie du Pays de Vitré se distingue en effet par l'importance de sa sphère productive puisqu'avec 18 330 emplois début 2013, elle représente 64 % des effectifs salariés des entreprises. Par comparaison, la part de l'économie productive de l'Ille-et-Vilaine et de la Bretagne est respectivement de 48 % et 44 %.



L'industrie représente 63 % des emplois de l'économie productive du Pays de Vitré contre 32 % en moyenne départementale. Les 37 % restants se répartissent entre la logistique (9 % contre 22 % en moyenne Ille-et-Vilaine), le commerce de gros (10 % contre 8 %) et les services aux entreprises (18 % contre 37 %).

Un tissu d'entreprises en mutation

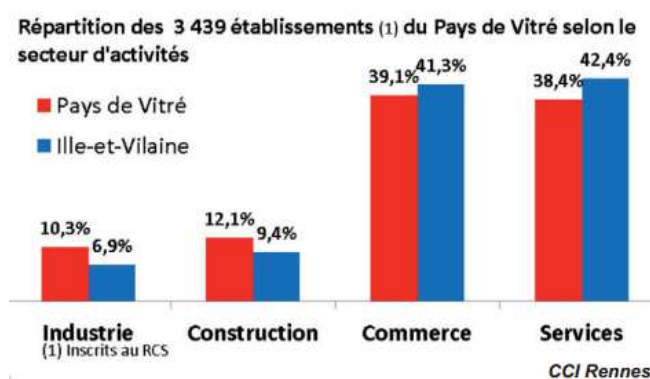
Le Diagnostic économique du pays de Vitré réalisé par la CCI d'Ille-et-Vilaine livre les enseignements suivants :

En juin 2013, le Pays de Vitré - Porte de Bretagne compte 3 439 établissements¹³ (inscrits au Régime du commerce et des sociétés), soit 9,1 % du tissu de l'Ille-et-Vilaine.

La structure du tissu d'entreprises du Pays de Vitré traduit sa **spécialisation industrielle** avec 10,3 % des établissements, soit 3,4 points de plus que la moyenne départementale.

Le Pays se distingue également par davantage d'entreprises de construction (12,1 % de l'ensemble contre 9,4 %).

Le commerce, avec 2,2 points de moins que l'Ille-et-Vilaine, représente 39,1 % des entreprises. Le nombre d'établissements de services est également en retrait avec 4 points de moins que le département, mais de façon moins prononcée que pour l'effectif salarié (pour lequel le Pays présente un écart de 19 points).



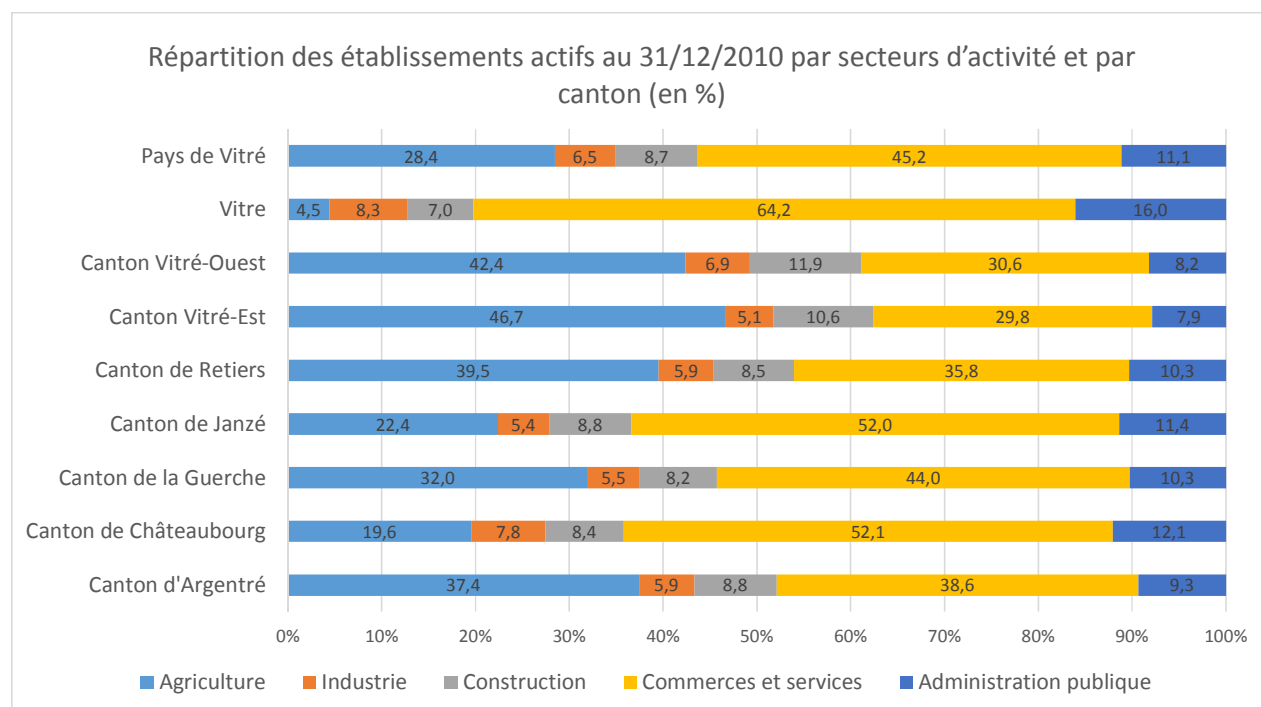
¹³ L'établissement est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'entreprise. Un établissement produit des biens ou des services : ce peut être une usine, une boulangerie, un magasin de vêtements, un des hôtels d'une chaîne hôtelière, la « boutique » d'un réparateur de matériel informatique... L'établissement, unité de production, constitue le niveau le mieux adapté à une approche géographique de l'économie.

Selon les chiffres Insee, en intégrant les établissements du secteur agricole et les établissements des administrations, enseignements, santé, le nombre d'établissements recensés sur le pays de Vitré en 2010 était d'environ 8070 (4189 en ne considérant que les établissements de la Construction, des Commerces et Services, et de l'Industrie), répartis comme tel par canton et secteur d'activités :

Nombre d'établissements actifs au 31/12/2010 par secteur d'activité

	Agriculture	Industrie	Construction	Commerces et services	Administration publique
Canton d'Argentré	426	67	100	439	106
Canton de Châteaubourg	185	74	79	492	114
Canton de la Guerche	346	60	89	476	111
Canton de Janzé	181	44	71	420	92
Canton de Retiers	430	64	93	389	112
Canton Vitré-Est	339	37	77	216	57
Canton Vitré-Ouest	321	52	90	232	62
Vitre	68	127	107	981	245
Pays de Vitré	2296	525	706	3645	899

Source : INSEE 2011



Source : INSEE 2011

L'analyse de la répartition des établissements actifs par secteur d'activités et par canton au 31 décembre 2010 indique que :

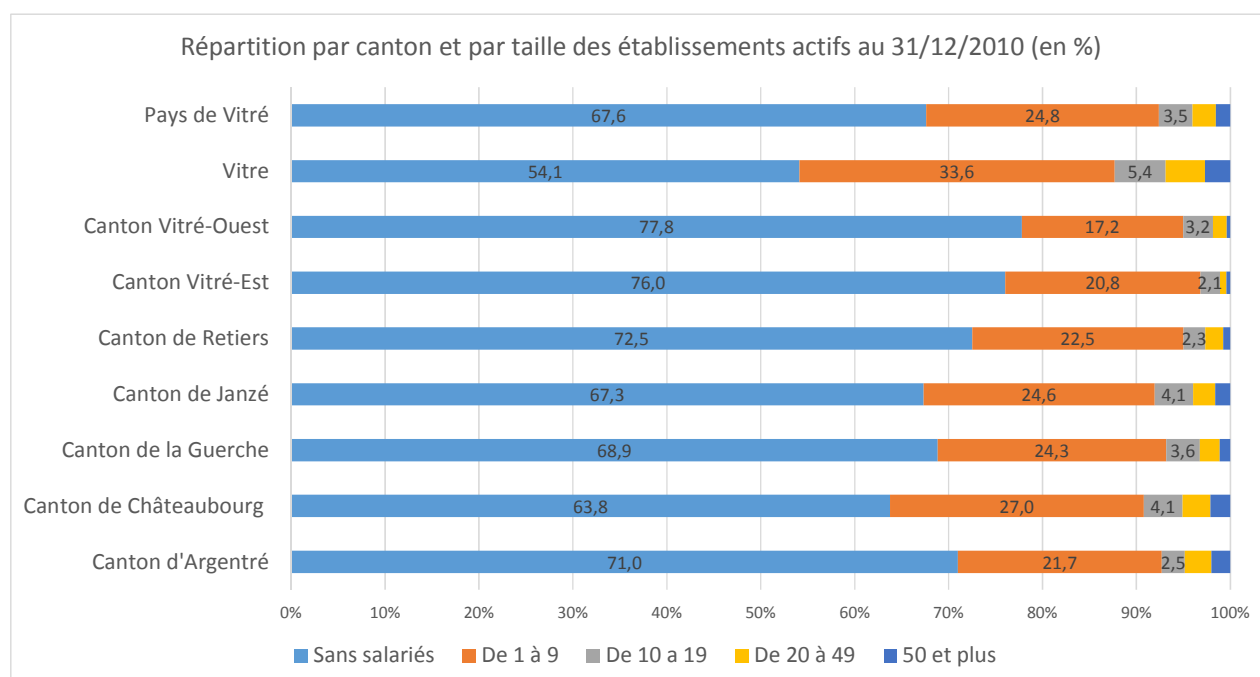
- A l'échelle du Pays de Vitré, le secteur des commerces et services dominant (45%) en nombre d'établissements actifs. Suivent l'agriculture (28%), l'administration (11%), la construction (9%) et l'industrie (6%) ;

- Des cantons sont marqués par la domination du nombre d'établissements actifs dans l'agriculture : les cantons de Vitré-ouest et Vitré-est, ainsi que celui de Retiers ;
- D'autres sont davantage identifiés par l'accueil des établissements actifs dans les commerces et services : les cantons de Janzé, de La Guerche-de-Bretagne et de Châteaubourg. La commune de Janzé se singularise par la très forte part d'établissements actifs dans les commerces et services : 64% des établissements, contre 45% en moyenne dans le Pays de Vitré ;
- Les établissements actifs de la construction occupent proportionnellement une place plus importante dans les cantons de Vitré-est et Vitré-ouest ;
- Tandis que l'industrie est particulièrement prégnante dans les cantons de Châteaubourg et Vitré-ouest ainsi que dans la commune de Vitré.

Nombre d'établissements actifs au 31/12/2010

	Sans salariés	De 1 à 9	De 10 à 19	De 20 à 49	50 et plus	Total
Canton d'Argentré	808	247	28	32	23	1138
Canton de Châteaubourg	602	255	39	28	20	944
Canton de la Guerche	745	263	39	23	12	1082
Canton de Janzé	544	199	33	19	13	808
Canton de Retiers	789	245	25	21	8	1088
Canton Vitré-Est	552	151	15	5	3	726
Canton Vitré-Ouest	589	130	24	11	3	757
Vitre	827	513	83	64	41	1528
Pays de Vitré	5456	2003	286	203	123	8071

Source : INSEE 2011



Source : INSEE 2011

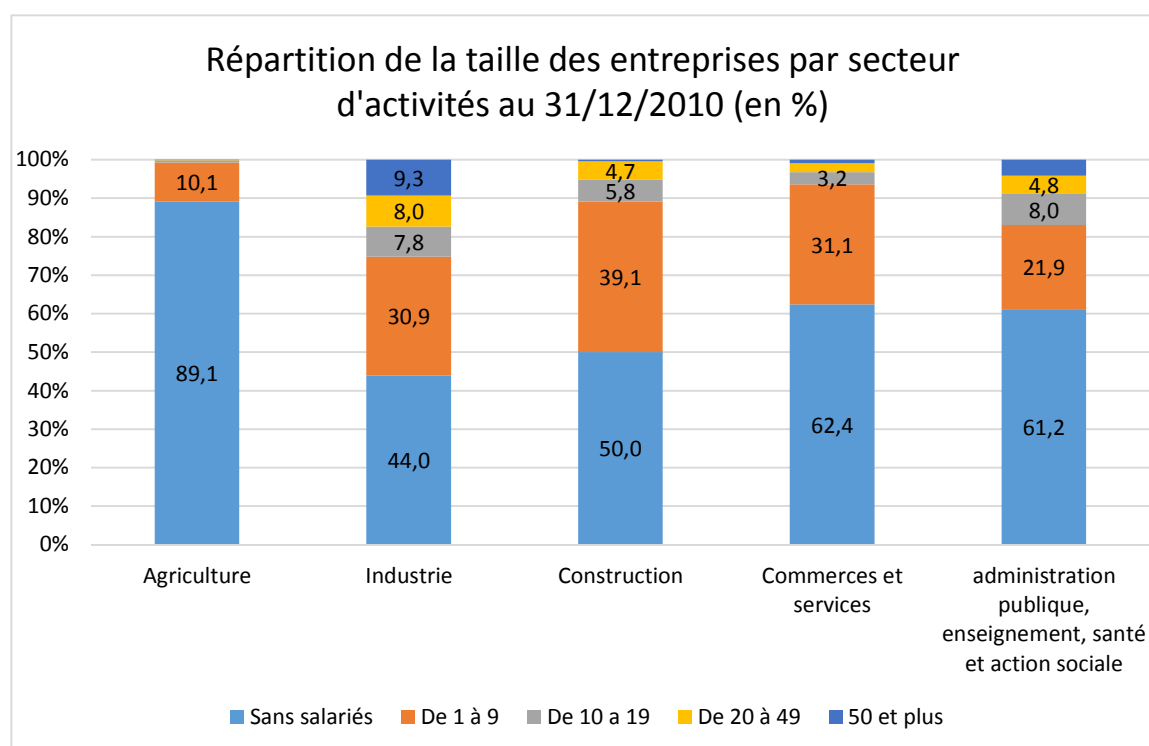
L'analyse de répartition des établissements par canton et par taille fin 2010 est établie comme tel :

- A l'échelle du Pays de Vitré, les établissements sans salariés représentent 68 % des établissements. Suivent les établissements de 1 à 9 salariés 25%. Au total, les établissements de moins de 12 salariés représentent 92% des établissements ;
- La commune de Vitré connaît une situation originale à l'échelle du pays avec une part des établissements sans salariés bien inférieure à la moyenne. A l'inverse, la part des entreprises avec au moins un salarié est d'environ 46% (32% à l'échelle du pays) ;
- Si pour le reste des cantons, les contrastes sont moins saisissants, on remarque toutefois que les cantons les plus dynamiques d'un point de vue économique accueillent proportionnellement plus d'entreprises de plus grande taille (Châteaubourg, Janzé, La Guerche-de-Bretagne).

Nombre d'établissements par taille et par secteurs d'activités dans le Pays de Vitré

	Sans salariés	De 1 à 9	De 10 à 19	De 20 à 49	50 et plus
Agriculture	2046	233	14	2	1
Industrie	231	162	41	42	49
Construction	253	276	41	33	3
Commerces et services	2276	1135	118	83	33
Administration publique	550	197	72	43	37

Source : INSEE 2011



Source : INSEE 2011

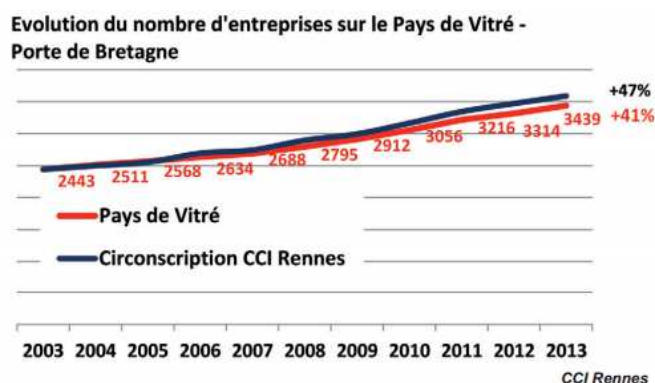
La typologie des établissements selon leur activité et leur taille s'établit comme suit au 31 décembre 2010 :

- 28,4% d'établissements actifs dans l'agriculture dont 90% sans salariés ;
- 6,5% d'établissements actifs dans l'industrie dont :
 - o 56% avec au moins 1 salarié ;
 - o 25% avec plus de 10 salariés ;
 - o 9 % avec au moins 50 salariés.
- 9% d'établissements actifs dans la construction dont 90% de moins de 10 salariés ;
- 45% dans les commerces et services dont 93% de moins de 10 salariés ;

Le secteur industriel est générateur de grosses structures : présence de 49 établissements industriels de plus de 50 salariés sur un total de 106 à l'échelle du Pays de Vitré. Ces établissements sont majoritairement localisés sur l'axe Vitré-Châteaubourg. La présence des entreprises du secteur du Transport/Entreposage explique également l'existence d'entreprises avec un nombre de salariés important.

Evolution du nombre d'entreprises sur le Pays de Vitré – Porte de Bretagne : + 41 % en 10 ans

Le Pays de Vitré-Porte de Bretagne a gagné 996 établissements entre 2003 et 2013 soit une hausse de 41%, qui s'inscrit dans la tendance observée sur l'ensemble de la circonscription de la CCI Rennes (+ 47 % sur la même période).



Le taux de croissance du tissu d'entreprises varie beaucoup d'un secteur à l'autre. Les entreprises de services (conseil aux entreprises, banques, assurances, services aux particuliers, transports, ...) affichent le taux de croissance le plus fort avec + 79 % en 10 ans, soit 536 établissements supplémentaires. La part des services dans le tissu d'entreprises du Pays est ainsi passée de 28 % à 36 %, au cours des 10 dernières années.



D'après le Diagnostic économique du Pays de Vitré Porte de Bretagne produit par la CCI Ile-et-Vilaine :

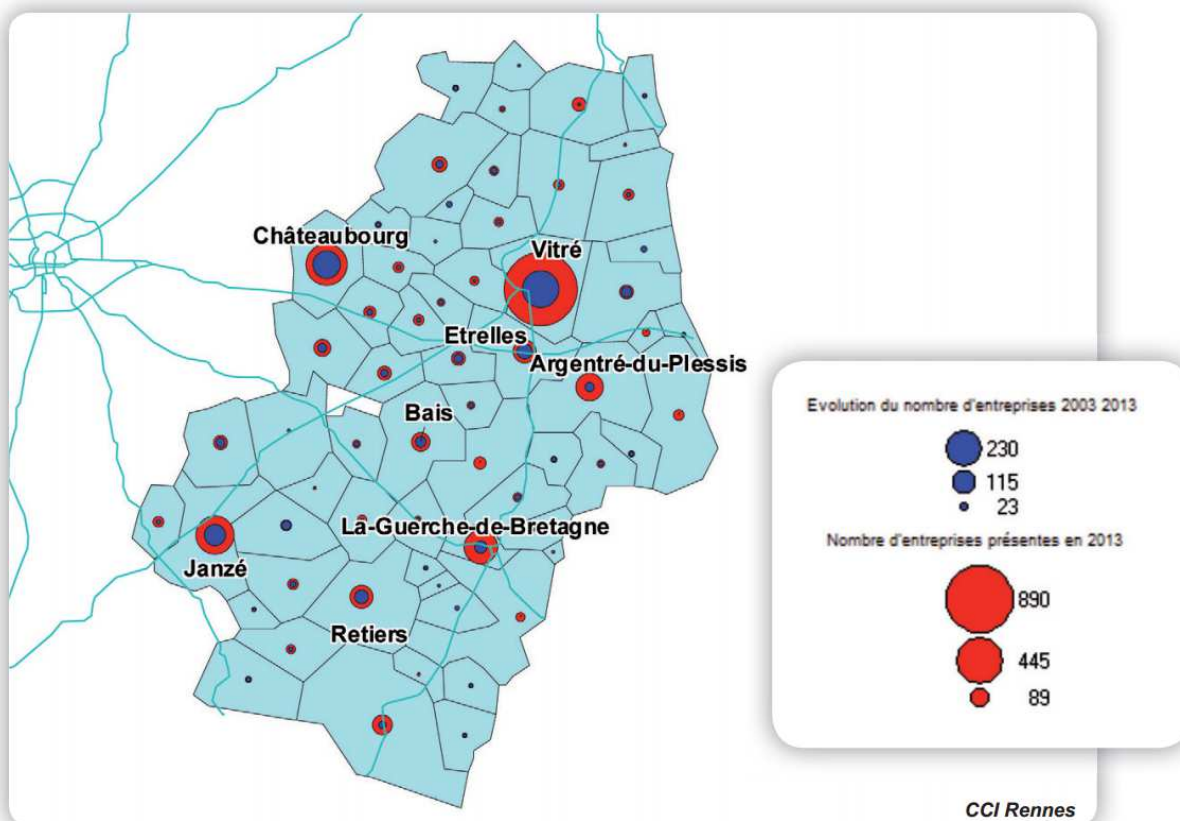
- Le secteur - Conseil aux entreprises et informatique - affiche la plus forte progression de l'ensemble

des secteurs d'activités du Pays de Vitré (+ 182 établissements, soit + 180 %). Cette croissance concerne les activités informatiques, le conseil pour les affaires et la gestion, les activités d'ingénierie et études et techniques ou encore les agences de communication et de publicité. Il s'agit essentiellement d'entreprises de petite taille (0,8 salarié en moyenne pour les entreprises créées au cours des 10 dernières années).

- Plus généralement, le nombre d'entreprises appartenant aux services connaît une croissance significative : secteurs « Banque-Assurances », « Services opérationnels » (agence travail temporaire, aménagement paysager, nettoyage de bâtiment, sécurité ...), « Services aux particuliers », « Activités Immobilières ».
- Ce phénomène modifie petit à petit la structure du tissu d'entreprises du Pays, encore marqué par une présence moins forte des activités de services qu'en moyenne départementale »

4 pôles économiques

D'après le Diagnostic économique du Pays de Vitré, l'économie du Pays de Vitré s'organise autour de 4 pôles permettant une bonne couverture du territoire : Châteaubourg, Vitré, La-Guerche-de-Bretagne et Janzé. Ces 4 communes accueillent 1 735 établissements, soit 51 % du tissu d'entreprises du territoire



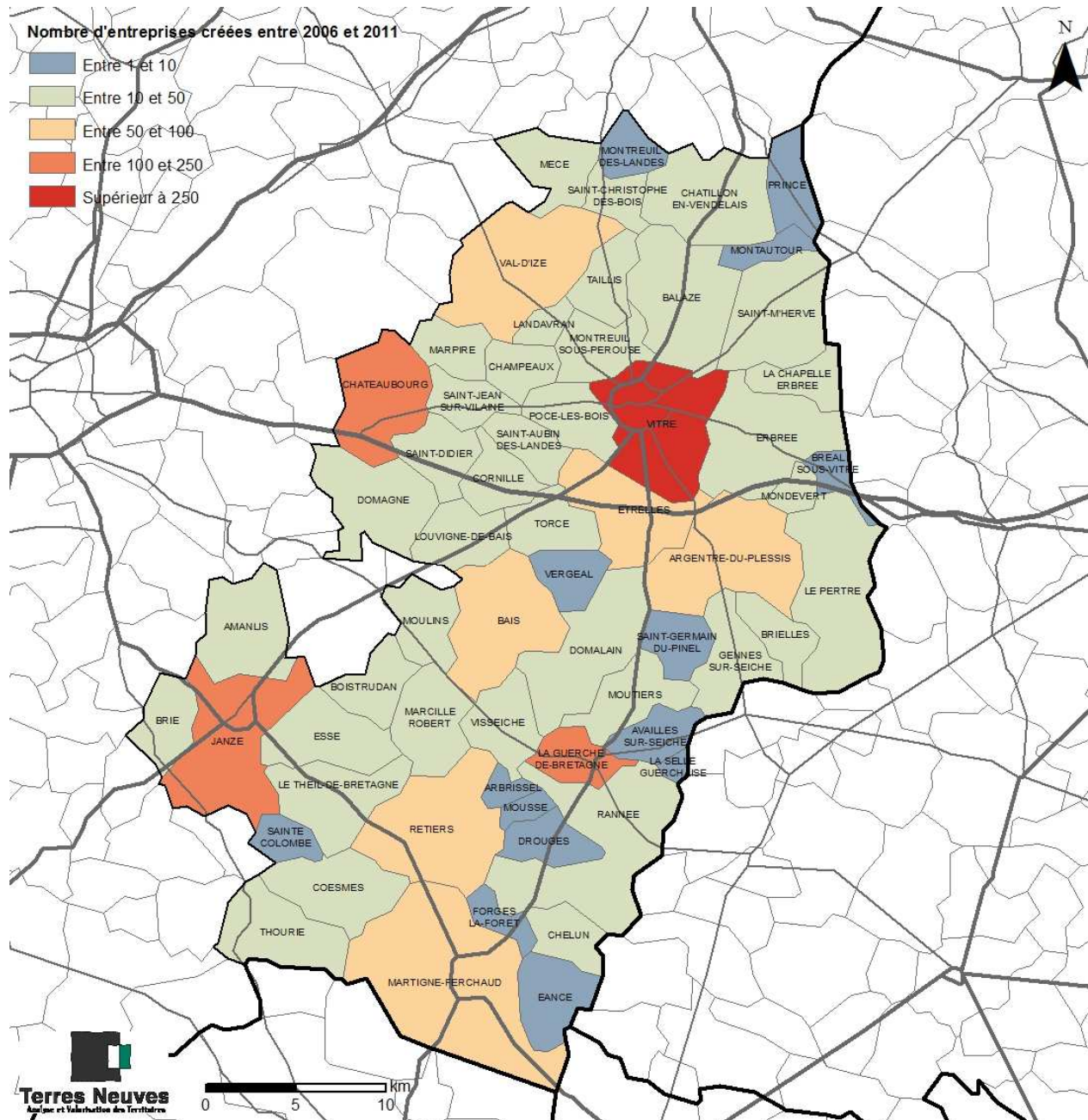
Vitré constitue la première polarité économique du Pays avec près de 900 établissements, soit 26 % du total. Au cours des 10 dernières années, le nombre d'entreprises a enregistré une hausse de 33 %, soit 222 établissements supplémentaires, dont 53 % dans les activités de services.

Deuxième pôle économique du territoire, Châteaubourg a connu une forte progression du nombre d'établissements au cours des 10 dernières années, avec 138 établissements supplémentaires, soit une croissance de + 70 %. Elle compte 333 entreprises en 2013.

Au Sud-Ouest du territoire, la commune de Janzé compte 285 établissements inscrits au RCS, soit 90 de plus qu'en 2003 (+65 %). Les services et le commerce représentent respectivement 54 % et 27 % des nouveaux établissements.

La croissance du nombre d'entreprises est moins forte sur le quatrième pôle du Pays, la Guerche-de-Bretagne : + 18 %, soit 37 établissements supplémentaires. La commune compte 240 entreprises dont 110 commerces.

Les créations d'entreprises entre 2006 et 2011



Source : INSEE 2011

Le traitement des données Insee livre les mêmes enseignements. On retrouve le plus fort taux de création d'établissements dans les pôles du Pays entre 2006 et 2011 :

- Vitré : 664 établissements créés, dont la moitié dans les activités de services ;

- Châteaubourg : 235 établissements créés ;
- Janzé : 251 établissements créés : les services et le commerce représentent 54% et 27% des nouveaux établissements.
- La Guerche-de-Bretagne : 144 établissements créés ;

La commune d'Argentré-du-Plessis a connu aussi une forte hausse en termes de créations d'établissements (82),

C'est par ailleurs sur ces communes que l'on retrouve le nombre le plus important d'entreprises en 2010 : Vitré (1 528 entreprises), Châteaubourg (493), La Guerche-de-Bretagne (406), Janzé (557).

Les extrêmes Sud-est et Nord du Pays de Vitré offrent un contraste par rapport au dynamisme général du territoire avec un certain nombre de communes dont le nombre d'établissements créés entre 2006 et 2011 ne dépasse pas dix.

En 2011, les créations d'entreprises (sur un total de 460) se répartissent comme tel :

- Entreprises de l'industrie : 49 (dont 11 à Vitré, 5 à Janzé, 3 à Châteaubourg) ;
- Entreprises de la construction : 48 (dont 8 à Vitré, 6 à Le Theil-de-Bretagne) ;
- Entreprises de transports, commerce, services : 321 (dont 65 à Vitré, 39 à Châteaubourg, 33 à Janzé, 20 à La Guerche-de-Bretagne) ;
- Entreprises du commerce : 87 (dont 20 à Vitré, 12 à Châteaubourg, 11 à Janzé) ;
- Entreprises de l'administration publique, de l'enseignement, santé, action sociale : 42 (dont 10 à Vitré, 7 à Janzé) ;

II.2.3. En conclusion de l'analyse économique

CE QU'IL FAUT RETENIR...

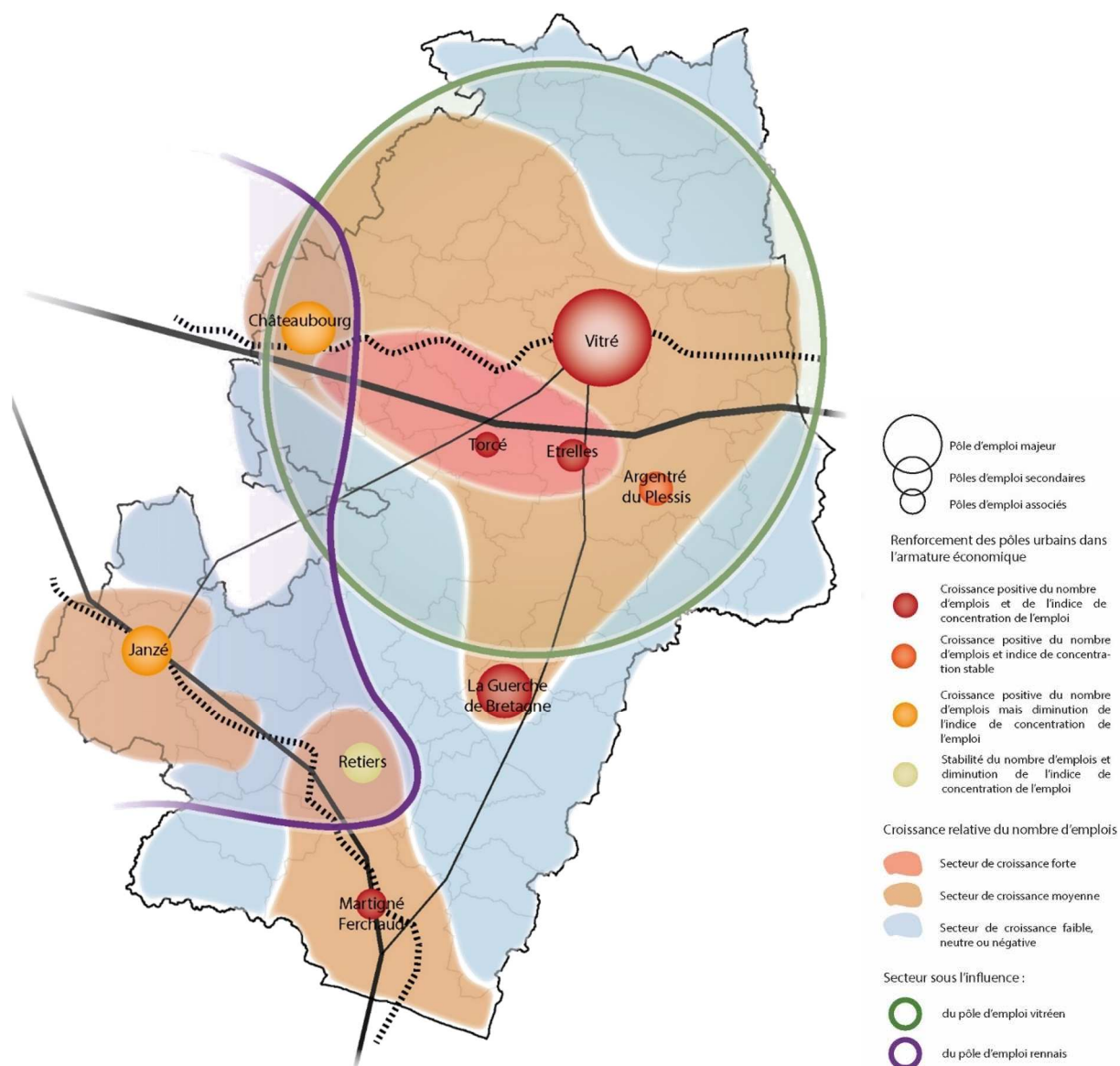
Traditionnellement ouvrier et fort d'un appareil de production agricole développé, le Pays de Vitré vit une tertiairisation progressive de son économie. Cette évolution se caractérise par une diminution de la part des actifs ouvriers et agricoles au profit des catégories des employés, professions intermédiaires, cadres... ainsi que la création d'établissements orientés vers les commerces et services.

Pour autant, **l'orientation économique traditionnelle du Pays de Vitré n'est pas remise en cause.** Les industries, notamment de l'agro-alimentaire et l'externalité positive générée par la présence de la RN 157 maintiennent une grande partie du territoire dans un modèle de développement tourné vers la transformation des matières premières, avec un pôle d'emploi majeur situé dans le triangle Vitré-Argentré-Etrelles.

La commune de Vitré tient le rôle de bassin d'emploi et renforce son indice de concentration de l'emploi puisque la création d'emplois a été supérieure à l'accueil démographique sur la dernière décennie. Elle se singularise par les fortes disparités de revenus entre les classes supérieures et une part importante de population à faibles revenus en lien avec sa vocation urbaine d'accueil de population jeune, notamment au sein des logements locatifs. L'importance des déplacements domicile-travail autour du pôle vitréen illustre sa qualité de pôle majeur et doit être mise en relation avec les dynamiques démographiques positives autour la ville.

A l'échelle du Pays, l'évolution du nombre d'emplois est cependant inférieure à l'évolution du nombre d'actifs (l'indice de concentration de l'emploi sur le Pays de Vitré est passé de 0,98 en 1999 à 0,91 en 2010). Cela traduit une augmentation des actifs résidants sur le Pays qui vont travailler à l'extérieur du territoire et notamment en direction de l'agglomération rennaise. Sur la ville de Janzé qui a connu le plus fort accroissement démographique, le nombre d'actifs ayant un emploi est désormais supérieur au nombre d'emplois présent sur la commune (l'indice de concentration de l'emploi est passé de 1,10 en 1999 à 0,82 en 2010.).

CROQUIS DES TENDANCES ECONOMIQUES OBSERVEES



SYNTHÈSE, QUESTIONNEMENTS, ENJEUX...

Le Pays de Vitré est dynamique et économiquement viable. Le taux d'activité est de 79,1% en 2011 et le taux de chômage est faible et stable. De tradition ouvrière et agricole, le Pays conserve son caractère avec une agriculture puissante, notamment en termes d'emplois. L'industrie reste le secteur privilégié car il représente plus de 29% des emplois sur le territoire. Tourné vers une sphère productive, en lien avec l'agriculture, l'agro-alimentaire et l'industrie, le Pays de Vitré possède une certaine notoriété, une image de développement basée sur la productivité de son espace. Vitré est un pôle au service de son territoire, et non l'inverse.

Organisé en différents pôles, le territoire crée des emplois. Dans la tendance nationale, le secteur tertiaire est le plus dynamique mais ne fait pas la force de l'économie du Pays. Il représente près de 55% des emplois. En revanche, on constate que la part des ouvriers et celle des agriculteurs ont largement diminué sur le territoire. La partie Ouest du territoire sous influence de Rennes métropole a accueilli une population

de cadres et de professions intermédiaires importante, modifiant la répartition des catégories socioprofessionnelles du Pays.

Les bassins d'emplois sont principalement localisés selon des dynamiques d'axes, notamment autour de la RN157, entre Rennes et Laval. 60% des emplois créés sur le Pays entre 1999 et 2010 sont localisés sur cet axe, sur les communes de Vitré, Torcé, Etrelles et Argentré-du-Plessis. Des pôles secondaires bien affirmés ont connu des progressions économiques importantes : Châteaubourg, la Guerche-de-Bretagne, Janzé (depuis la modernisation de la D41).

Et demain?

Basé sur un modèle productif, l'économie du Pays de Vitré continue son développement. Avec un taux de chômage faible et des créations d'emplois, l'enjeu du territoire est de maintenir une dynamique locale et d'anticiper les évolutions de sa population active.

II.3. Le diagnostic agricole

II.3.1. Le secteur agricole du Pays de Vitré : un poids économique indéniable

a) Bonne valeur agricole des sols

Le sous-sol est constitué de schistes recouverts de sols limoneux ou limono argileux avec une profondeur de sol de 30 cm à 1 m. Globalement, sur le Pays de Vitré, le potentiel agronomique des sols est bon à très bon.

Le Pays de Vitré est caractérisé par une agriculture performante et une forte activité industrielle dans le secteur de la viande et du lait. Il se caractérise par un tissu d'exploitations fortement orientées « productions animales ».

b) L'espace agricole (source : Les agricultures du Pays de Vitré Porte de Bretagne, Chambre d'Agriculture d'Ille-et-Vilaine)

En 2010, la Surface agricole utile du Pays de Vitré représente 94 600 ha, soit 74% de la superficie totale du Pays (66 % pour la moyenne départementale). La surface agricole du Pays de Vitré représente 21 % de la surface agricole du département.

Entre 2000 et 2010, la surface agricole a diminué de 2 483 hectares, soit la surface de 54 exploitations moyennes, induite par des aménagements fonciers (2x2 voies Rennes-Angers, chantier LGV...), le développement de l'urbanisation, le passage en friche naturelle d'anciens espaces agricoles, la croissance d'espaces dédiés aux loisirs...

Le territoire du pays est également marqué par la dispersion des parcelles agricoles, résultat de la consommation foncière issue de l'extension urbaine, de l'agrandissement successifs des exploitations ainsi que de la multiplication des propriétaires fonciers non agriculteurs. Ces phénomènes ont conduit les agriculteurs à cultiver des terres parfois à distance du siège d'exploitation, et a eu pour conséquence d'augmenter les coûts des travaux agricoles, d'augmenter l'insécurité sur les routes avec la multiplication des déplacements des engins agricoles, et de limiter les possibilités de pâturages des animaux.

Aujourd'hui, des aménagements fonciers s'opèrent pour restructurer les parcellaires lors des travaux comme la construction de la LGV, de la RD Rennes-Angers et le contournement de La Guerche-de-Bretagne. Ils visent à limiter le morcellement parcellaire et à reconstituer le maillage bocager si besoin.

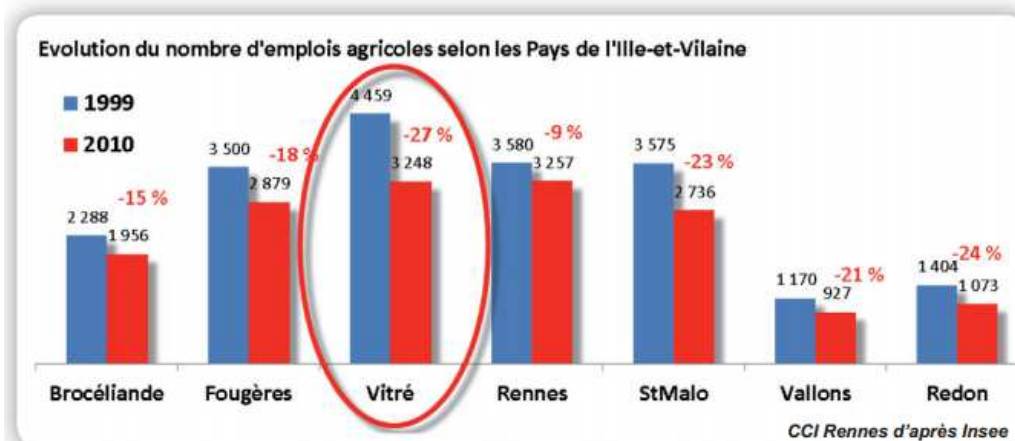
c) Une population agricole dynamique mais de moins en moins nombreuse

	2000		2010	
	Nombre d'emplois	Part (en %)	Nombre d'emplois	Part (en %)
Pays de Vitré	4484	12,4	3270	7,8
Ille-et-Vilaine	18100	4,1%	16076	3,7

Insee 2010

L'agriculture est une activité très ancrée sur le territoire du Pays de Vitré. Les activités y sont très variées : agroalimentaire, fabrication/vente de fournitures, de matériels, d'engrais et de traitement des cultures, travaux agricoles, remplacement, conseil et contrôle de performance, soin et insémination des animaux,

formation, antenne locale de Chambre d'Agriculture... En 2010, le secteur agricole compte 3270 emplois, soit 7,8% de l'emploi total, contre 12,4% en 1999. On compte en moyenne 2,1 actifs par exploitation.



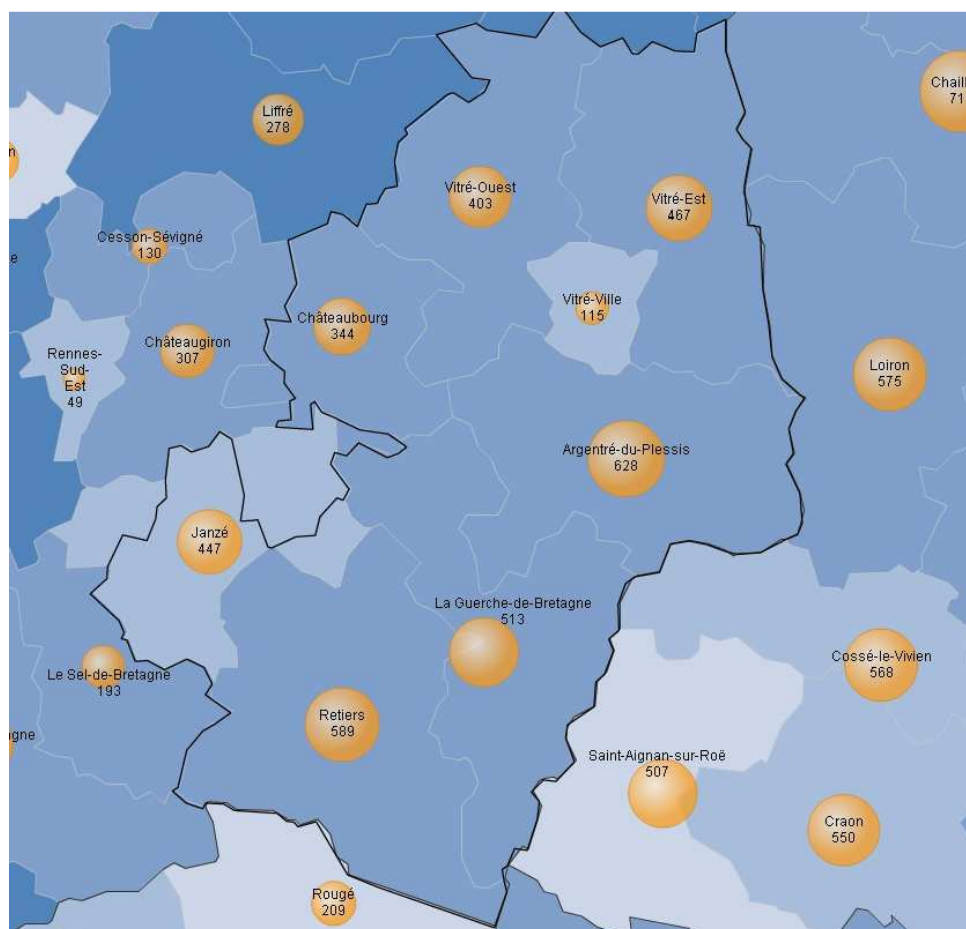
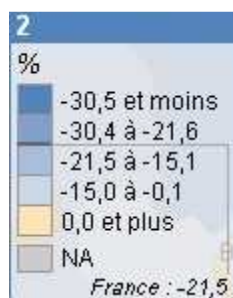
Diagnostic économique du Pays de Vitré Porte de Bretagne, CCI Rennes

Avec le Pays de Rennes, le Pays de Vitré est le territoire d'Ille-et-Vilaine affichant l'effectif agricole le plus important. C'est aussi le Pays du département dont l'emploi agricole a le plus chuté au cours de la dernière décennie avec 1211 emplois détruits (-27%).

Nombre et évolution du nombre d'unité de travail annuel (UTA) en 2010

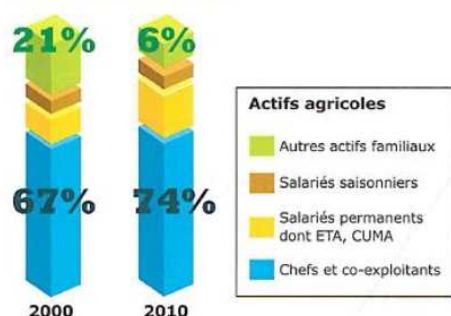
1 - nombre d'unités de travail annuel (UTA) en 2010 - source : Agreste - Recensement agricole 2010 et estimations pour les communes non diffusibles

2 - évolution du nombre d'unités de travail annuel (UTA) entre 2000 et 2010 - source : Agreste - Recensements agricoles 2000 et 2010 et estimations pour les communes non diffusibles



Le nombre d'emplois agricoles est plus important sur toute la partie est et sud-est du territoire : Canton de Retiers (589 UTA), canton d'Argentré-du-Plessis (628 UTA) en 2010. La carte ci-dessus montre que l'ensemble des cantons du Pays de Vitré connaît une diminution des emplois agricoles entre 2000 et 2010. Depuis 2000, la surface moyenne par Unité de Travail Annuel a augmenté de 30% pour atteindre 29 ha (32 ha/UTA en Ille-et-Vilaine).

La part des chefs d'exploitation, des co-exploitants baisse. Celle des salariés permanents augmente (la proportion d'UTA salariés passe de 12% à 19% entre 2000 et 2010). On assiste ainsi à une professionnalisation de l'activité agricole, qui se vérifie par la diminution des salariés saisonniers et des « autres actifs familiaux », personnes de l'entourage, de la famille de l'exploitant qui exercent une activité sur l'exploitation. En dix ans, leur part passe de 21% à 6%.



Source : les agricultures du Pays de Vitré Porte de Bretagne, Chambre agriculture Ille-et-Vilaine – février 2014

L'indice de vieillissement a fortement augmenté en dix ans en passant de 0,4 à 1 (Nombre de chefs d'exploitation de plus de 55 ans pour chaque chef de moins de 40 ans). Les exploitants âgés de 40 à 50 ans sont les plus nombreux en 2010.



Le taux de renouvellement de génération est de 37%, contre 40% en Ille-et-Vilaine.

Source : EOLOAS et MSA, champ des Installations aidées sur la période 2006-2011 dans Les agricultures du Pays de Vitré Porte de Bretagne, Chambre agriculture Ille-et-Vilaine – février 2014

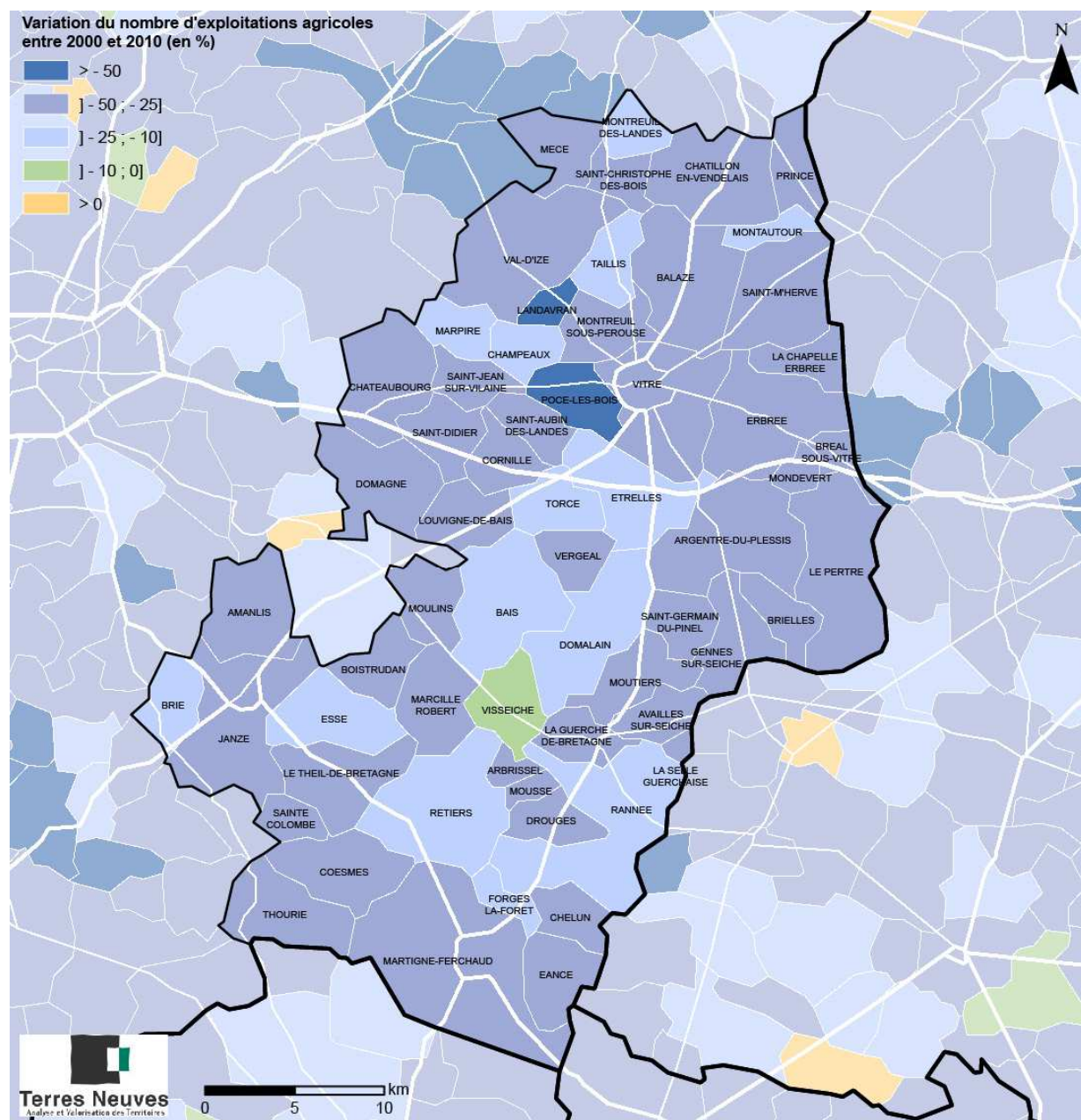
Evolution du nombre de chefs d'exploitation et coexploitants de moins de 40 ans entre 2000 et 2010

évolution du nombre de chefs d'exploitation et coexploitants de moins de 40 ans entre 2000 et 2010 - source : Agreste - Recensements agricoles 2000 et 2010 et estimations pour les communes non diffusibles



d) Une forte homogénéité des structures agricoles

Entre 2000 et 2010, 543 exploitations ont disparu sur le territoire, soit une baisse de 25%. On compte en 2010, 1590 exploitations agricoles. Entre 1988 et 2000, ce nombre avait déjà baissé de 37%.

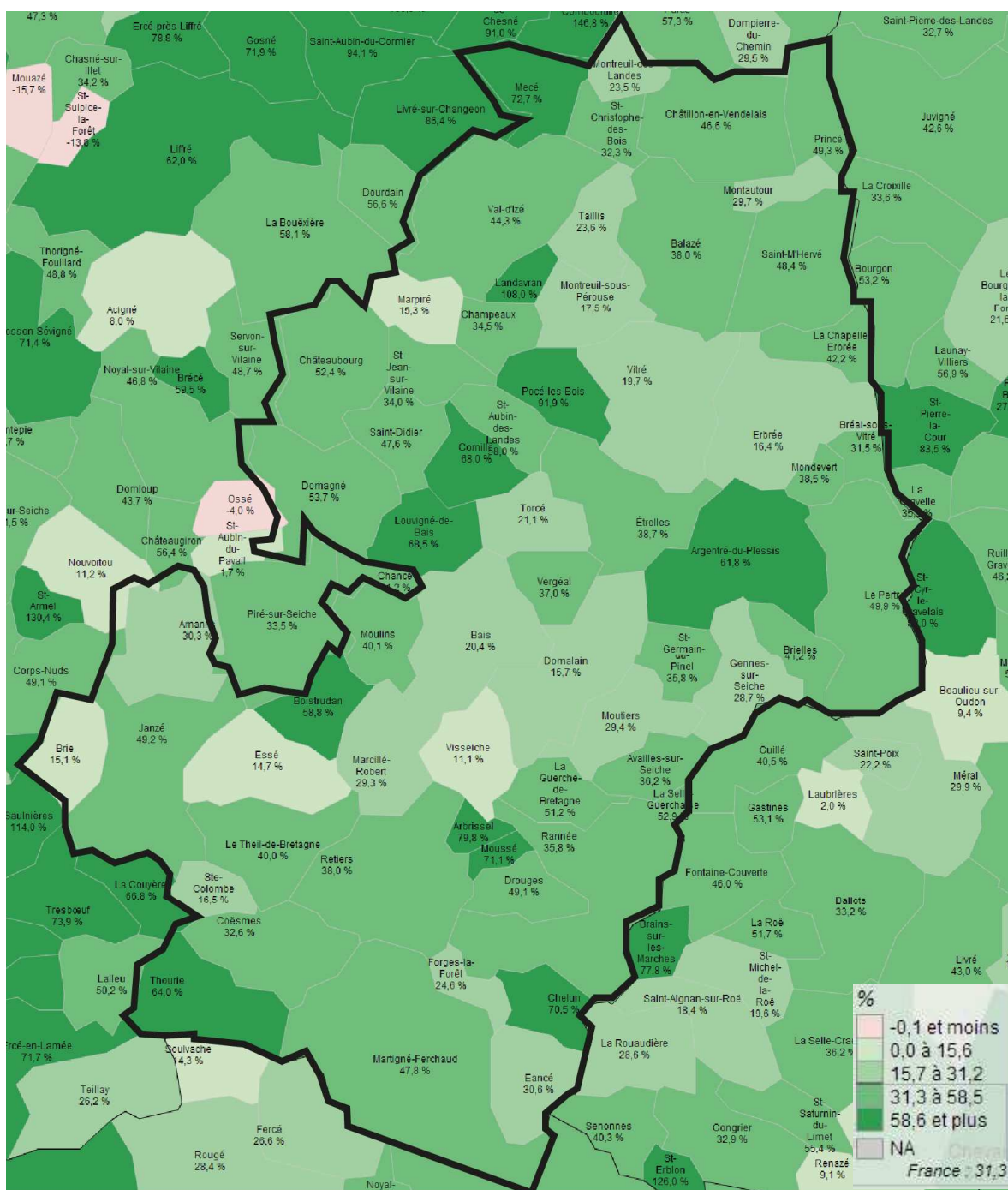


Source Agreste, RGA 2000-2010

A l'échelle du Pays de Vitré, on remarque que l'ensemble des communes assistent à une diminution du nombre d'exploitations sur leur territoire. Dans le détail, les communes situées au centre du territoire, et principalement au sud de la RN 157 connaissent une diminution moins importante du nombre d'exploitations. A l'inverse, les communes situées sur les franges du territoire du SCoT connaissent une diminution plus importante du nombre d'exploitations, plusieurs d'entre elles s'inscrivant dans une tendance qui dépasse le seul territoire du Pays de Vitré, notamment sur toute la partie occidentale, ainsi qu'au nord-est du territoire.

La taille moyenne des exploitations est passée de 43 ha à 56 ha, mais il existe néanmoins de disparités importantes des exploitations selon la spécialisation : maraîchage et horticulture : taille moyenne de 12 ha ; polyélevage : taille moyenne de 71 ha.

SAU¹⁴ moyenne par exploitations – évolution 2000/2010



Source : RGA 2010

L'augmentation de la SAU moyenne par exploitation entre 2000 et 2010 est générale. On remarque que l'extrême sud-ouest (Thourie) et l'extrême nord-ouest (Mecé) du territoire connaissent une augmentation forte de la SAU moyenne des exploitations dans la logique des territoires voisins situés en dehors du Pays de Vitré. Globalement, les augmentations de SAU moyenne les moins importantes se situent au centre du territoire. Malgré cela, les communes situées à proximité de la RN157 assistent à une augmentation

¹⁴ La superficie agricole utilisée (SAU) est une notion normalisée dans la statistique agricole européenne. Elle comprend les terres arables (y compris pâturages temporaires, jachères, cultures sous abri, jardins familiaux...), les surfaces toujours en herbe et les cultures permanentes (vignes, vergers...). (Source : Insee)

importante des SAU moyennes sur leur territoire (Argentré-du-Plessis + 61%, Cornillé et Louvigné-de-Bais + 68%, Pocé-les-Bois +92%).

Les exploitations agricoles peuvent adopter plusieurs statuts. Avec l'essor des formes sociétaires (GAEC, EARL, SCEA, forme sociétaire), la part des exploitations individuelles diminue fortement. De plus en plus, les jeunes agriculteurs s'installent en société, ce qui leur permet de mutualiser les outils de travail.

En 2010, 63% des exploitations du Pays de Vitré ont un statut en forme sociétaire. En 2000, 64% des exploitations avaient un statut d'exploitation individuelle.

L'analyse de l'évolution du nombre d'exploitations et de l'évolution de la taille moyenne des surfaces agricoles utiles montrent que :

- Sur l'ensemble du territoire, il y a moins d'exploitations mais plus importantes en taille,
- Sur tout le pourtour du pays, et principalement sur la frange occidentale, la diminution du nombre d'exploitations et l'augmentation de la SAU moyenne sont plus prononcées,
- Au centre du territoire, et particulièrement au sud de la RN157, la diminution du nombre d'exploitations et l'augmentation de la SAU sont moins importantes.

e) Des exploitations tournées vers l'élevage

En 2010, 1 exploitation sur 2 est spécialisée en production laitière comme dans le reste du département et près de 70% des exploitations possèdent un atelier bovins-lait.

10% des exploitations sont spécialisées dans l'élevage porcin. Celles-ci se localisent principalement à proximité des abattoirs et des industries de transformation spécialisés le long de la RN157.

Les exploitations avicoles sont plutôt situées au Sud, dans la zone du poulet de Janzé.



Source : les agricultures du Pays de Vitré Porte de Bretagne, Chambre agriculture Ille-et-Vilaine – février 2014

Des cheptels en baisse sur le Pays

		Effectif ou capacité (2010)	Évolution 2000-2010	Part de l'effectif / département
	Production laitière (références laitières, en 1 000 litres)	360 818	4%	24%
	Vaches laitières (nombre de têtes)	54 381	- 6%	24%
	Vaches allaitantes (nombre de têtes)	6 515	- 9%	21%
	Veaux de boucherie (capacité d'accueil des élevages)	21 558	- 38%	27%
	Porcs à l'engraissement (capacité d'accueil des élevages)	232 167	- 2%	28%
	Truies mères présentes	23 840	- 12%	28%
	Poules pondeuses d'œufs de consommation (nombre de têtes)	66 254	- 26%	7%
	Volailles de chair (surface des bâtiments d'élevage en m²)	186 238	- 22%	27%
	Ovins (nombre de têtes)	3 586	- 4%	21%
	Caprins (nombre de têtes)	2 838	- 13%	20%
	Équidés (nombre de têtes)	747	- 7%	16%

Source : les agricultures du Pays de Vitré Porte de Bretagne, Chambre agriculture Ille-et-Vilaine – février 2014

La production annuelle de lait du Pays satisfait la consommation de produits laitiers annuelle moyenne de plus d'un million de personnes, soit dix fois la population du territoire.

L'activité agricole sur le territoire connaît une diminution de tous les cheptels :

- Moins 22% pour le cheptel volaille de chair,
- Moins 26% pour les poules pondeuses ;
- Moins 38% en production de veau de boucherie,
- Moins 6% des vaches laitières, moins 13% pour les caprins.

Les caractéristiques de la production animale du Pays de Vitré sont les suivantes :

- Le secteur agricole du Pays de Vitré fournit 24% de la production laitière du département et élève près du quart des vaches laitières du département ;
- 27% des veaux de boucherie de l'Ille-et-Vilaine sont élevés sur le Pays de Vitré (contre 1/3 en 2000) ;
- 28% des élevages de porcs du département se trouvent sur le Pays de Vitré.

Toutes les communes du Pays de Vitré sont concernées par plusieurs exploitations d'élevages laitiers ;

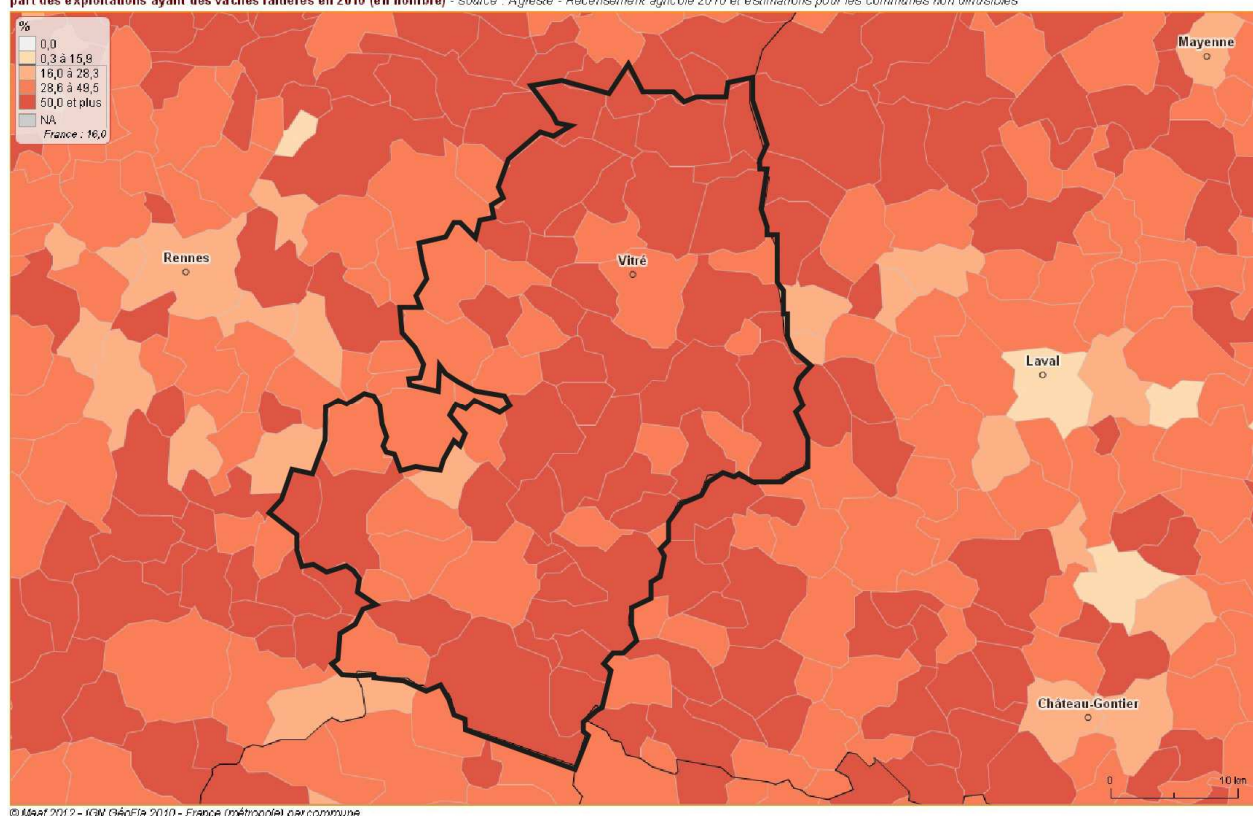
La part des exploitations ayant des vaches laitières est plus importante sur une grande partie est du territoire ainsi que sur le nord du pays.

Le Pays de Vitré compte 784 exploitations spécialisées en production laitière et 137 exploitations bovins viande et mixte lait-viande. Elles produisent 361 millions de litres de lait, soit 24 % de la production de l'Ille-et-Vilaine, en hausse de 4 % entre 2000 et 2010. Le territoire représente un cheptel de 54 381 vaches

laitières, soit 24 % du cumul départemental, en baisse de 6 % sur la dernière décennie (hausse de la productivité par vache). Le Pays de Vitré est ainsi le premier territoire laitier de l'Ille-et-Vilaine, lui-même premier département laitier français. Le territoire bénéficie de la présence sur son sol de l'entreprise LACTALIS (1 150 salariés répartis sur 4 sites de production). La Société Vitréenne d'Abattage, SVA (abattage bovin, 2 150 salariés sur les 4 sites de production du Pays de Vitré) représente également un débouché indispensable pour les éleveurs laitiers. Selon la Chambre d'Agriculture 35, « La production annuelle en lait du Pays de Vitré – Porte de Bretagne satisfait la consommation annuelle en produits laitiers d'un million de consommateurs environ, soit l'équivalent de la population du département de l'Ille-et-Vilaine ». (Source : Diagnostic économique du Pays de Vitré Porte de Bretagne, CCI Ille-et-Vilaine).

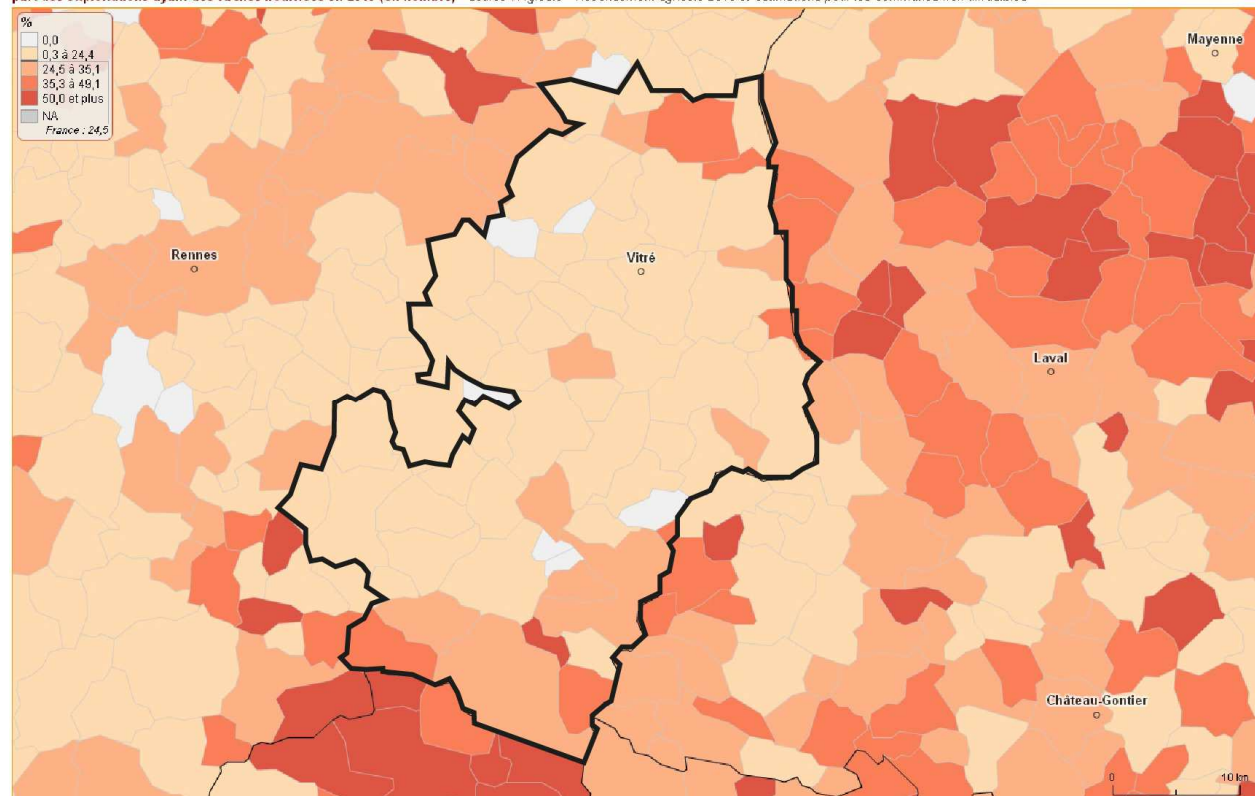
Part des exploitations ayant des vaches laitières en 2010

part des exploitations ayant des vaches laitières en 2010 (en nombre) - source : Agreste - Recensement agricole 2010 et estimations pour les communes non diffusibles



Part des exploitations ayant des vaches nourrices en 2010

part des exploitations ayant des vaches nourrices en 2010 (en nombre) - source : Agreste - Recensement agricole 2010 et estimations pour les communes non diffusibles



La majorité des vaches nourrices sont élevées sur les cantons de Retiers et d'Argentré-du-Plessis.

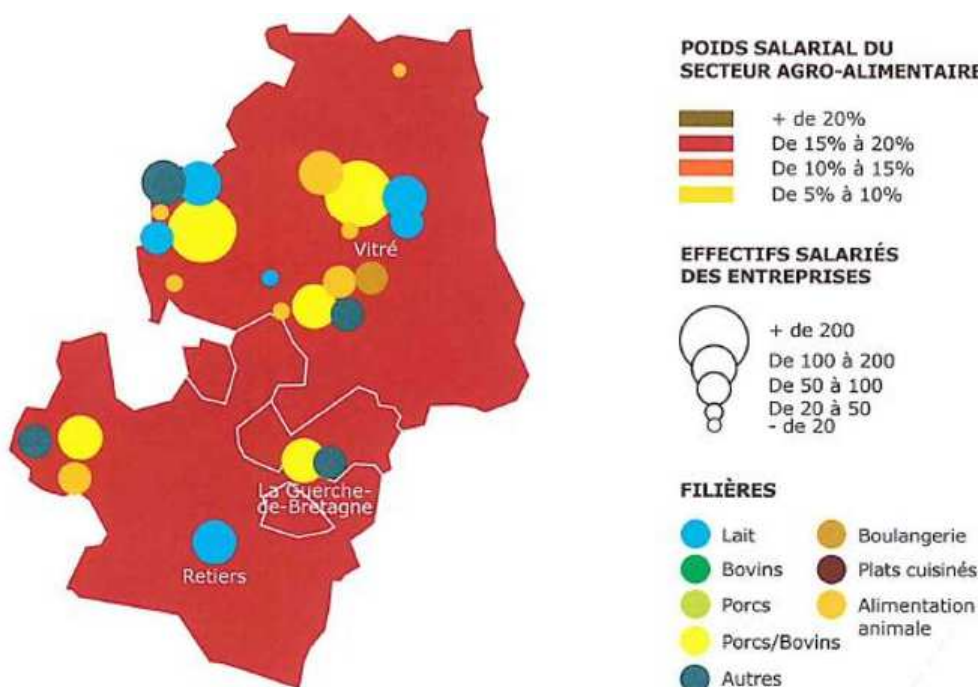
On recense également 105 exploitations spécialisées en volaille de chair. Le Pays de Vitré totalise 186 238 m² de bâtiments d'élevage agricole, soit 27 % du total départemental, en baisse de 22 % sur la dernière décennie.

Le plus important bassin de production de volailles du Pays de Vitré se situe sur la moitié Sud-ouest du territoire ; Les cantons de Vitré-ouest et Vitré-est sont peu orientés « aviculture » ;

Le Pays de Vitré est le plus gros producteur de porcs du département avec 28 % des places de porcs à l'engraissement (232 167 places), soit 28 % de l'Ille-et-Vilaine, en baisse de 2 % entre 2000 et 2010. 165 élevages sont spécialisés en production porcine.

La majorité des porcs sont engraisés dans le canton de La Guerche-de-Bretagne. Le plus important bassin de production de porcs à l'engraissement se situe à l'intérieur du Pays de Vitré. Les façades Sud-ouest et Nord-est sont peu productives en porcs à l'engraissement

f) La forte présence des industries agroalimentaires situées à un carrefour logistique de la région



Source : les agricultures du Pays de Vitré Porte de Bretagne, Chambre agriculture Ille-et-Vilaine – février 2014

Le long des voies rapides, Rennes-Paris au nord du Pays de Vitré, le long de la route Rennes-Angers au sud, de nombreuses entreprises sont investies dans l'industrie agro-alimentaire. Elles ont participé à la pérennisation des débouchés de l'élevage et au maintien de l'emploi sur le territoire. La part du secteur agro-alimentaire dans l'emploi salarié est d'environ 15% sur le territoire.

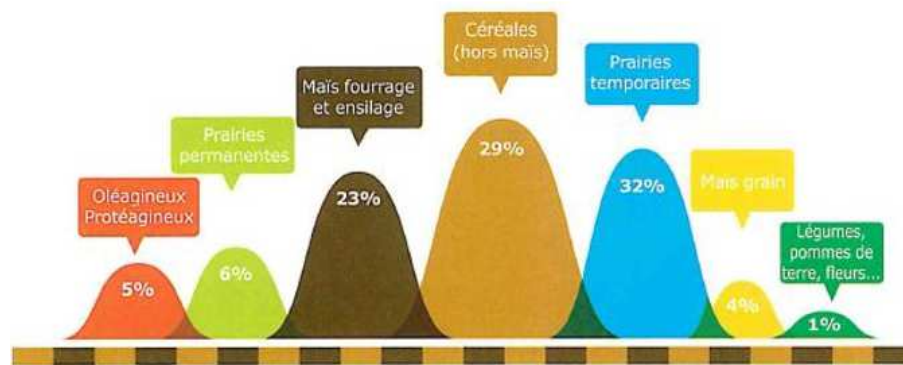
Les industries d'abattage et de transformation sont particulièrement présentes, avec notamment la SVA à Vitré, Gâtine viande à La Guerche-de-Bretagne, Tendraide à Châteaubourg ; le groupe Lactalis et Les délices de Valpleissis sont aussi implantés sur la zone. On trouve également des entreprises d'alimentation de bétail.

g) L'assolement reflète la vocation d'élevage du Pays (% SAU totale)

Les caractéristiques de la Surface Agricole Utile (SAU) du Pays de Vitré sont les suivantes :

- 99% de la surface agricole utile est destinée à l'alimentation animale,
- La moitié de la surface est occupée par le maïs et les grandes cultures,
- 38% de la surface est occupée par les prairies

Comparé à l'échelle départementale, on observe les différences suivantes : moins de maïs (4% contre 6%), moins de légumes (1% contre 3%), plus d'oléoprotéagineux (5% contre 4%).

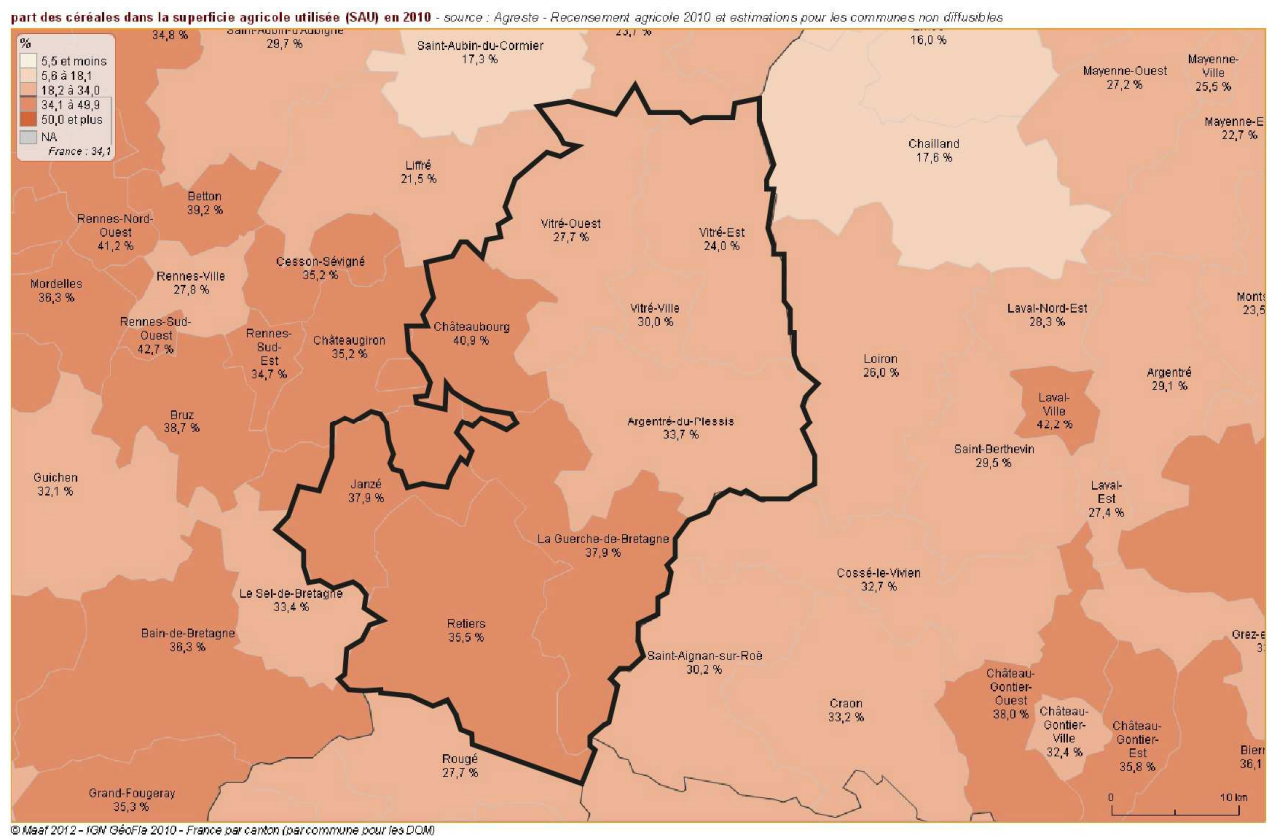


NOMENCLATURE DU RECENSEMENT AGRICOLE :

- **Prairies permanentes** : espaces naturels ou semés il y a plus de cinq ans, ne recevant peu ou pas d'amendements.
- **Prairies temporaires** : superficies semées depuis moins de six ans avec des graminées et/ou des légumineuses fourragères.

Source : les agricultures du Pays de Vitré Porte de Bretagne, Chambre agriculture Ille-et-Vilaine – février 2014

Part des céréales dans la superficie agricole utilisée en 2010



Les cultures de céréales, représentées en grande majorité par le blé tendre, environ 30% de la SAU du Pays de Vitré.

Les cultures maraîchères sont peu développées sur le Pays de Vitré et elles sont principalement localisées sur le canton de Retiers ;

h) Une diversification fortement marquée par le label « Poulet de Janzé »

Le label rouge concerne 114 exploitations. Le label rouge « poulet fermier de Janzé » a une forte influence sur le Sud-est du Pays de Vitré, en situant ce dernier comme le principal bassin de production labellisé avec près des deux tiers des bâtiments du département. Aujourd'hui, cette orientation label concerne 114

éleveurs, et le plus souvent, cette activité complète le revenu des élevages laitiers en place. Au niveau du Pays de Vitré, son aire géographique est limitée au Nord par la 4 voies.

Signes de qualité officiels		Nombre d'exploitations
 	Agriculture biologique	63*
	Bœuf blond d'Aquitaine	4
	Charolais	2
	Limousin Blason Prestige	7
	Agneau de Brocéliande	1
	Porc fermier d'Arcoat	2
	Veau Bretonin	6
	Veau Tendriade	6
	Volaille fermière de Janzé	83
	Volaille fermière	3
	Pommeau de Bretagne (AOC)	1
	Volaille fermière de Bretagne	3
	Cidre de Bretagne	1

Sources : GIE Elevages de Bretagne et Chambres d'agriculture de Bretagne d'après les Organismes de Défense et de Gestion des signes d'identification de la qualité et de l'origine – Estimation 2012 à minima.
* Agreste DRAAF Bretagne, Recensement agricole, ensemble des exploitations.

Aujourd'hui, cette production n'offre plus de réelles perspectives de développement tant que la consommation de volailles label restera stagnante et dans un secteur très concurrentiel.

L'agriculture biologique concerne 3% des exploitations du territoire, soit 63 exploitations en 2011 (37 en 2002). Elle est en progression entre 2007 et 2011, période durant laquelle 4% des installations se font en bio.

La principale production biologique du Pays de Vitré est l'élevage laitier, d'où une très forte part de la surface fourragère en herbe. Le développement de ce mode d'agriculture est fortement lié aux conditions de rémunération offertes aux productions biologiques.

i) La mise en place progressive de l'agriculture raisonnée

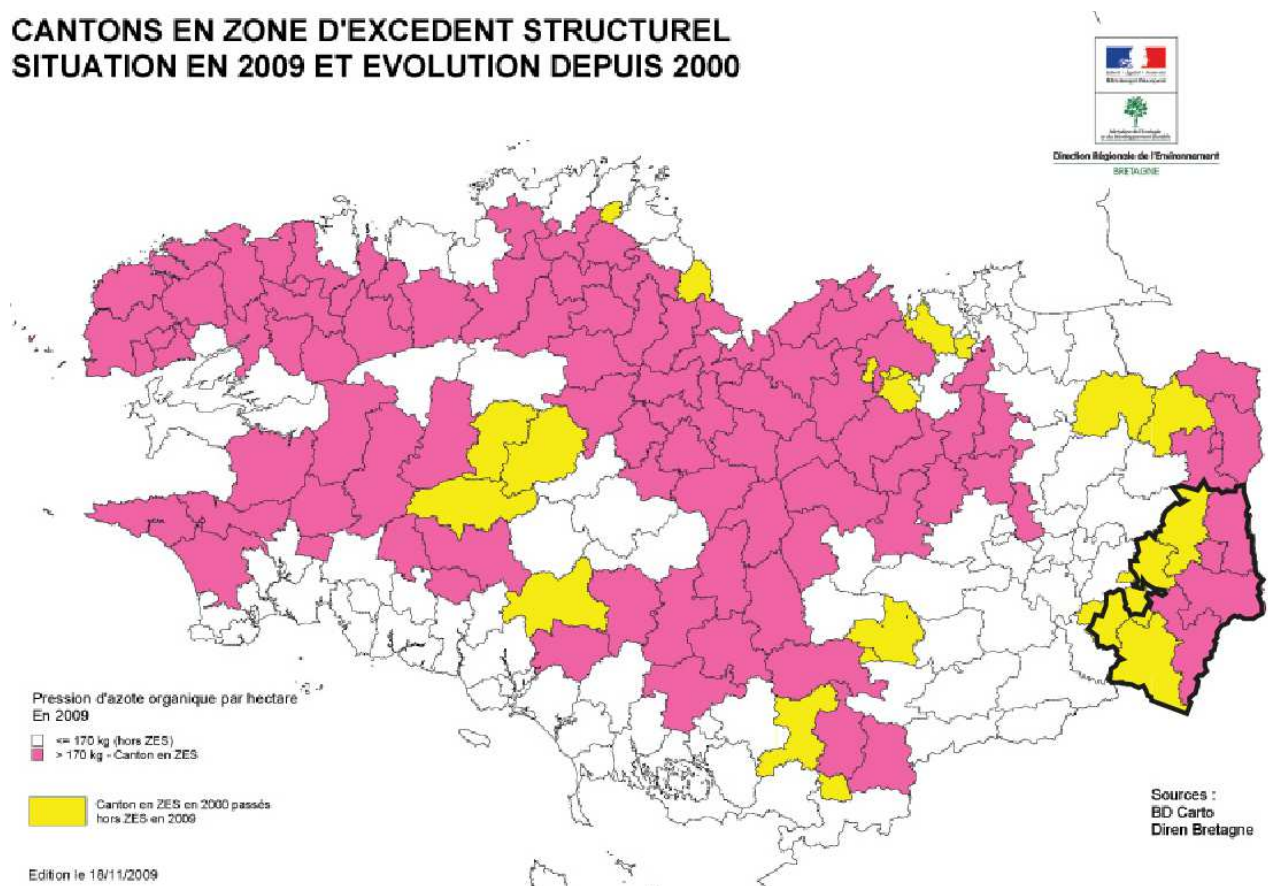
L'agriculture raisonnée bénéficie d'un cadre officiel sous la forme d'un cahier des charges adopté par le Conseil supérieur d'orientation et de coordination de l'économie agricole et alimentaire en mai 2002. Ce référentiel comprend 98 critères se rapportant à tous les aspects d'une gestion globale : formation, traçabilité, gestion des déchets, sécurité du travail, fertilisation et protection des cultures, santé et bien-être des animaux, biodiversité, etc. Ils laissent une certaine liberté d'appréciation à l'agriculteur, dans une philosophie de responsabilité et de gestion raisonnée qui caractérise ce type d'agriculture. Enfin, les exigences de l'agriculture raisonnée s'appliquent sur l'ensemble de l'exploitation agricole ; en tant que démarche d'entreprise.

Les exploitations agricoles du pays adhèrent progressivement à cette démarche de qualification.

II.3.2. Des contraintes agro-environnementales et économiques qui pèsent sur le développement du secteur agricole

a) Les Zones d'excédent structurel (Z.E.S.) et les Zones d'Actions Complémentaires (Z.A.C.)

CANTONS EN ZONE D'EXCEDENT STRUCTUREL SITUATION EN 2009 ET EVOLUTION DEPUIS 2000



Cette carte représente les zones d'excédent structurel d'azote (ZES) en Bretagne. Il s'agit des cantons où la quantité totale d'azote produite par le cheptel est supérieure à 170 kg par hectare épanachable et par an.

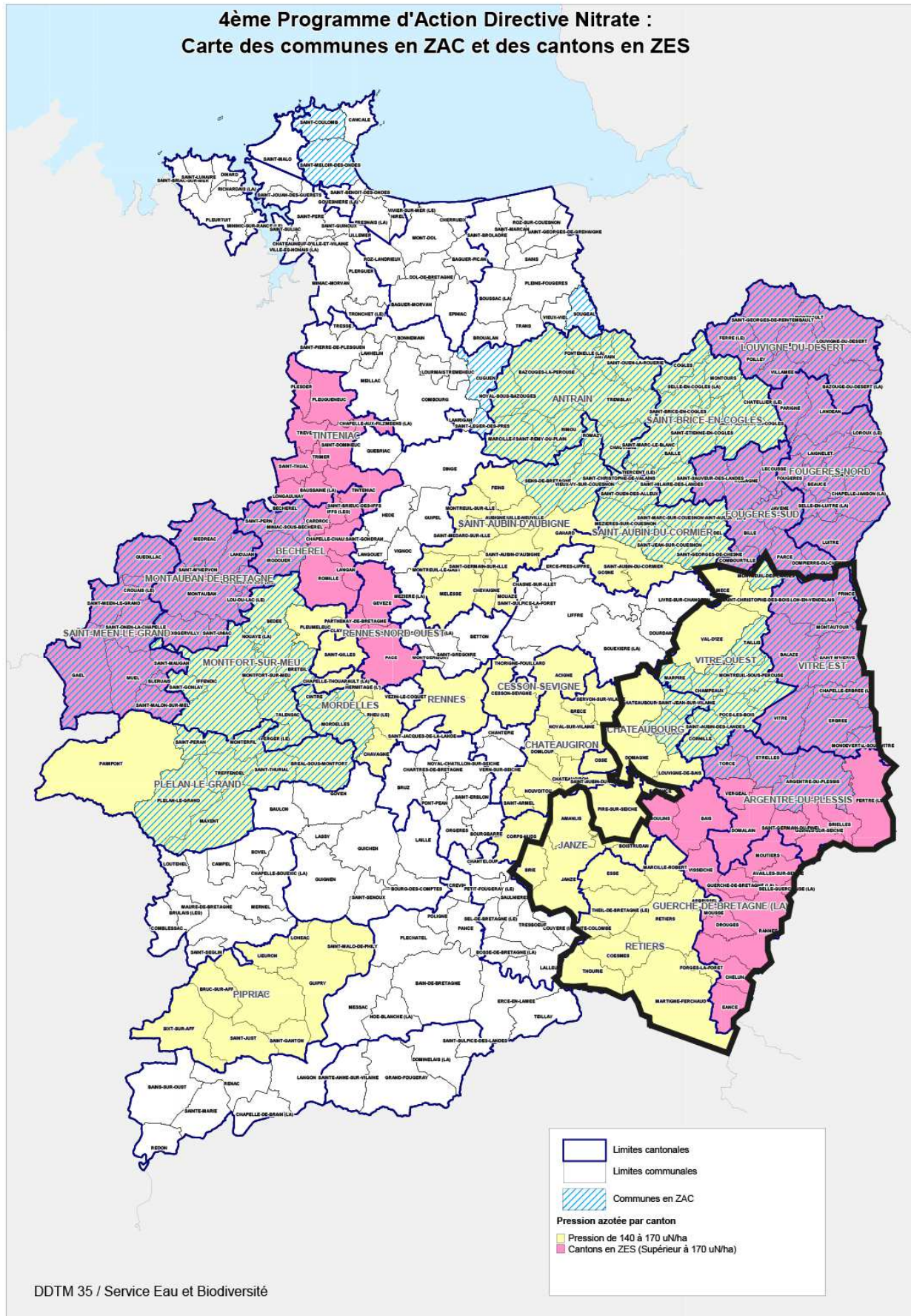
Ce classement correspond à une zone sur laquelle les quantités d'azote d'origine animale dépassent les besoins des cultures. Cette réglementation très contraignante interdit tout réel développement de l'élevage sur le Pays de Vitré tant que l'azote organique excédentaire ne sera pas résorbé.

Dans le cadre de l'élaboration du 4ème Programme d'action directive nitrates (PADN), une réactualisation des ZES a été effectuée sur la base de la pression organique en 2006. 14 cantons ZES en 2000 ne le seraient plus en 2006.

Pour le 4ème PADN, 90 cantons sont classés en ZES (Côtes d'Armor : 35 cantons ; Finistère : 30 cantons ; Ille-et-Vilaine : 13 cantons ; Morbihan : 12 cantons) c'est à dire dont la charge azotée reste supérieure au plafond de 170 kg d'azote organique par hectare de surface épanachable.

A l'échelle du Pays de Vitré, 3 cantons sont classés en ZES : La Guerche-de-Bretagne, Argentré-du-Plessis, Vitré-est.

4ème Programme d'Action Directive Nitrates : Carte des communes en ZAC et des cantons en ZES



En plus de cette réglementation ZES, une vingtaine de communes sont aussi situées dans la Zone d'Action Complémentaire (ZAC) du bassin versant de Haute-Vilaine (cf. carte précédente). Ce sont les zones dans lesquelles la qualité des eaux brutes est insuffisante pour un bassin d'alimentation d'eau potable.

Cette réglementation ZAC impose notamment l'obligation de couverture des sols en hiver, le maintien en bordure des cours d'eau des surfaces en herbe.

b) Programme de Maîtrise des Pollutions d'Origine Agricole (PMPOA)

Sur le Pays de Vitré, plus de 50 % des exploitations sont concernées par le deuxième PMPOA.

1919 Déclarations d'Intention d'Engagement ont été déposées fin 2008. 1190 dossiers ont été réalisés et financés pour la mise aux normes des bâtiments agricoles pour une meilleure maîtrise des effluents d'élevage. (Taux de réalisation : 62%)

Des difficultés dans l'application :

- Difficultés budgétaires par rapport au coût de la mise aux normes ;
- Attentes agronomiques qui augmentent les besoins de surfaces d'épandage des éleveurs du Pays et complexité croissante des normes de rejet avec notamment :
 - l'évolution de la norme CORPEN vache laitière et ;
 - la prise en compte croissante du bilan CORPEN phosphore.
- Diminution de la Surface Agricole Utile du territoire du fait des projets d'aménagement du territoire multiples (routiers, zone d'activités) ;
- Contexte politique international et régional nouveau (nouvelle PAC : paiement aux exploitations conditionné par des critères environnementaux) ;
- Obligation de remise en état des sites et poids croissant des questions de pollution de l'air et de l'eau :
 - matériaux amiantifères et concentration des sols en métaux lourds ;
 - problématique des pesticides ;
 - gaz à effet de serre...
- Prise en compte croissante de la sécurité des installations classées :
 - o développement des études sur les risques sanitaires ;
 - o risques liés aux fosses à lisier et aux silos d'aliments.

c) De nouvelles attentes en matière de paysage

Le bocage, défini comme un système de haies organisées en réseau, est un élément caractéristique du paysage rural breton construit par les agriculteurs pour répondre à leurs besoins d'élevage. Il représente une valeur patrimoniale, culturelle et environnementale. Sur le Pays de Vitré, la densité bocagère par commune est très variable. Elle varie entre 26 et 108m linéaire/ha, avec une moyenne de 57m linéaire/ha. Ces haies, avec les fossés et les talus qui bordent les parcelles, jouent de nombreux rôles : contribution au bon fonctionnement du système hydraulique, limitation de l'érosion du sol, brise-vent et préservation de la biodiversité, fournisseur de bois de chauffage ou de construction.

A partir des années 1950, plusieurs éléments nouveaux (arrivées des tracteurs et agrandissement des parcelles,...) ont provoqué la déstructuration du bocage. Depuis plus de 35 ans, la reconnaissance des rôles du bocage conduit à restaurer et replanter des haies en Bretagne.

La politique de soutien à la plantation de haies bocagères menée par le Conseil Général d'Ille-et-Vilaine connaît un succès grandissant mais très inégalement réparti selon les communes du Pays de Vitré. Les plus importantes plantations de haies bocagères entre 1975 et 2003 sont situées sur les communes suivantes : Balazé, Brie, Domagné, Etreilles, Janzé, Martigné-Ferchaud, Ossé, Piré-sur-Seiche, Saint-Didier et Le Theil-de-Bretagne.

Le dispositif régional actuel, « Breizh Bocage » (2007-2013) s'applique sur l'ensemble du Pays de Vitré et vise à accompagner la réalisation d'études collectives et de travaux d'aménagement bocager à l'échelle d'un territoire, avec pour objectif premier de reconstituer les haies bocagères et les talus boisés. Initié par l'Union Européenne, le Conseil Régional de Bretagne, les Conseils Généraux de la région, et l'Agence de l'eau Loire-Bretagne, le dispositif doit permettre :

- de réduire les transferts de polluants d'origine agricole vers les eaux superficielles,
- de fournir de la biomasse et de favoriser la biodiversité,
- de restaurer et revaloriser le bocage au sein du patrimoine naturel de la Bretagne.

A l'heure actuelle, une grande majorité du territoire du Pays de Vitré est concernée par un programme Breizh Bocage. Les opérateurs de ces programmes sont :

- Syndicat de bassin versant Vilaine Amont
- Syndicat de bassin versant Seiche
- Syndicat de bassin versant Semnon
- Syndicat de bassin versant Chevré
- Communauté de communes du Pays de la Roche aux Fées pour les contrats antérieurs à 2012 sur le bassin versant de la Seiche.

Ce programme a permis d'entamer des opérations de plantations depuis 2007 et toujours en cours sur une grande partie du Pays de Vitré (49 des 66 communes) au travers des différents bassins versants du territoire (Vilaine amont, Semnon, Chevre, et Seiche). En tout, entre 180 et 200km de haies ont été replantées depuis 2007.

Pour de nombreux secteurs remembrés, la reconquête du bocage est difficile en l'absence de leaders agricoles, moteurs dans ce domaine. Plusieurs éléments de blocage expliquent cette difficile reconquête du paysage bocager :

- Rareté du foncier qui conduit à exploiter chaque are disponible ;
- Prise en compte difficile des intérêts du maillage bocager moderne (parcelle bocagère proche de 7-8 ha) pour l'agronomie ;
- Temps et coût d'entretien du bocage.

d) Une évolution des pratiques et des mentalités

La plupart des exploitants agricoles prennent conscience de la nécessité de faire évoluer leurs pratiques à risques. De plus, aujourd'hui, la pression économique va dans le sens d'une diminution des achats d'intrants à risques (engrais, produits phytosanitaires) et d'optimisation de la valorisation des déjections animales. Cette dernière passe par l'utilisation de matériels toujours plus performants d'épandage et par un refus d'épandage le week-end.

Cette évolution des mentalités se traduit aussi par une évolution du statut d'exploitant qui devient de plus en plus un professionnel comme les autres : regroupement pour optimiser l'outil, pour avoir plus de temps libre, arrêt du métier en cours de carrière même si l'exploitation est viable, main d'œuvre partagée.

e) L'émergence des circuits courts

Les dernières années voient le secteur de l'agriculture de plus en plus sollicitée par l'organisation des circuits courts qui vise à ce que tout ou partie des productions de la ferme soient vendues directement aux consommateurs (marchés, sur la ferme, en paniers, en point de vente collectif...) ou via un unique intermédiaire (restaurants, commerces, restauration collective, grandes et moyennes surfaces...).

Le Pays de Vitré connaît 93 fermes en circuits courts dont 25 en bio (Ille-et-Vilaine : 667 fermes dont 243 en bio).

6% des exploitants du Pays de Vitré vendent tout ou partie de leurs produits en circuits courts (Ille-et-Vilaine : 7%).

Depuis 2009, des actions sont conduites, par le Pays de Vitré, en partenariat avec la Chambre d'Agriculture pour développer l'approvisionnement, en produits locaux, des épiceries et de la restauration collective.

f) La diversification des activités

L'accueil à la ferme se développe sur le territoire sur les dernières années. Il consiste à faire découvrir le métier d'agriculteur en proposant notamment des activités de loisirs (fermes équestres, séjours d'enfants...), d'hébergement (gîtes, chambres d'hôtes...) ou encore de restauration (fermes auberge, tables d'hôtes, marchés à la ferme...).

Sur le Pays de Vitré, 24 fermes adhèrent au réseau du type « Bienvenue à la ferme » ou « Accueil paysan ». Lorsqu'elles proposent un hébergement, elles peuvent aussi être adhérentes d'un réseau de type « Gîtes de France », « Clé vacances ».

g) Agriculture et énergie

La filière de production de bois-énergie crée une alternative aux énergies fossiles et améliore l'indépendance énergétique des territoires. En Ille-et-Vilaine, le « Collectif Bois Bocage 35 » regroupe les collectivités locales, des agriculteurs et des industriels du bois. L'utilisation du bois par les agriculteurs se fait à 80% sous forme d'autoconsommation sous forme de bûches. A Gennes-sur-Seiche, une maison de retraite dispose d'une chaudière-bois alimentée par un collectif d'agriculteurs.

Le « plan de performance énergétique » accompagne les agriculteurs vers une plus faible dépendance énergétique : c'est un enjeu économique et environnemental majeur. Pour cela l'agriculteur peut réaliser le diagnostic Dia'terre, qui lui permet de connaître l'état des consommations en énergie ainsi que les rejets de gaz à effet de serre (GES) de l'exploitation.

Des initiatives émergent sur le territoire et notamment celle de la chaufferie biomasse du réseau de chaleur de Janzé inaugurée en juin 2014, à laquelle neuf équipements sont raccordés : équipement aquatique, école de musique, écoles maternelle et primaire, restaurant scolaire, hall des sports, salle polyvalente, hôpital, maison de retraite, collège. Le bois-énergie utilisé provient du département et est constitué à 50% de ressources forestières, 25% de connexes de scierie, 25% de haies bocagères.

Les équipements de production d'énergie renouvelable



Source : les agricultures du Pays de Vitré Porte de Bretagne, Chambre agriculture Ille-et-Vilaine – février 2014

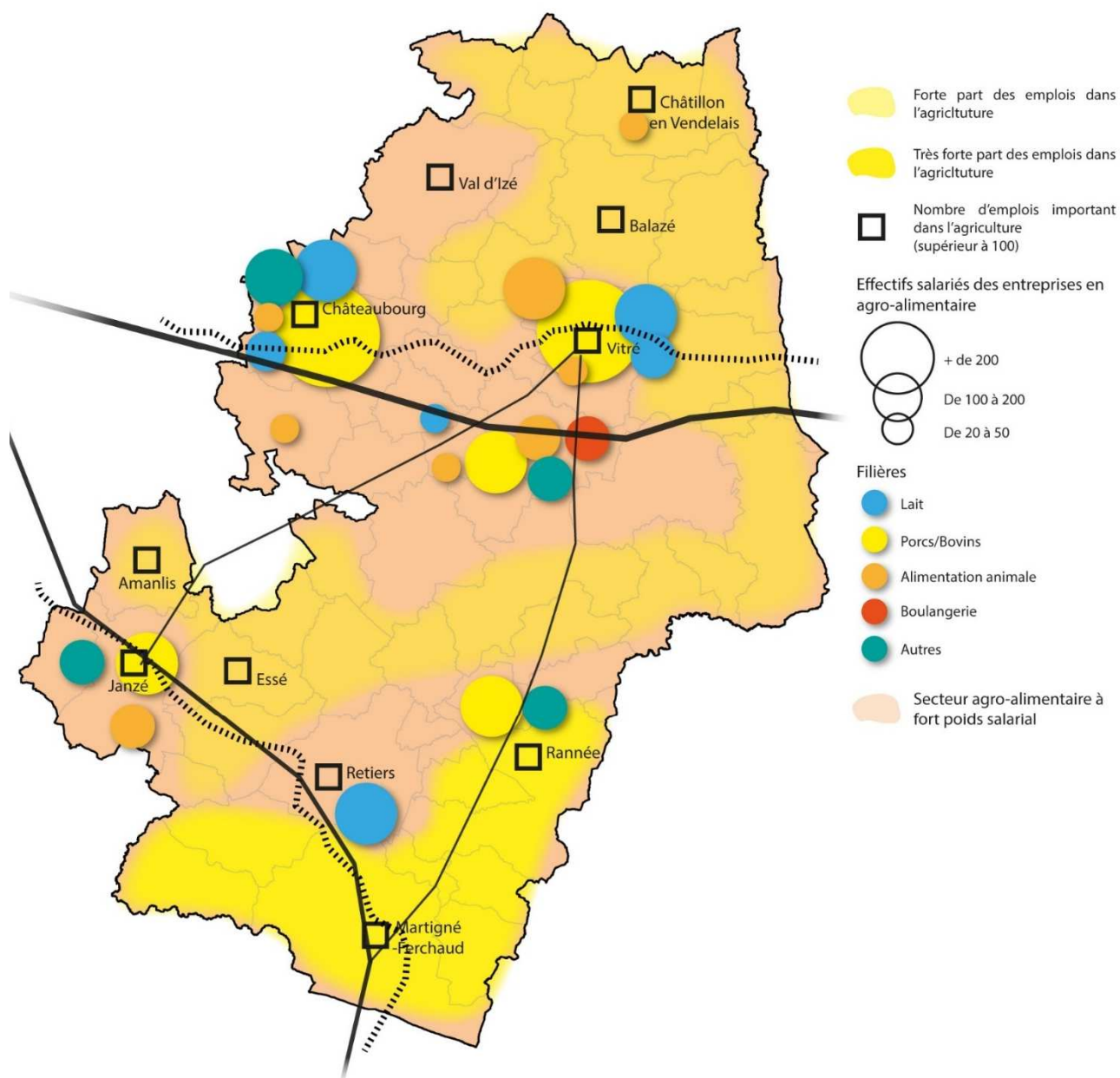
II.3.3. Conclusions du diagnostic agricole

CE QU'IL FAUT RETENIR...

La période 2000-2010 enregistre les évolutions suivantes :

- **Une diminution de la surface agricole utile**, phénomène qui se retrouve à l'échelle nationale ;
- **Une diminution du nombre d'exploitations** qui doit être mise en lien avec le rassemblement des exploitations mais également avec les consommations de surfaces agricoles liées aux extensions urbaines ;
- **Une augmentation de la taille moyenne des exploitations** ;
- **Une population agricole dynamique** notamment sur les cantons de Retiers et d'Argentré-du-Plessis, mais **de moins en moins nombreuse**, dans le cadre d'une évolution qui va vers la professionnalisation du métier (induisant une forte diminution des actifs familiaux) ;
- Les exploitations sont principalement tournées vers l'élevage, qui constitue la filière d'excellence et le premier fournisseur d'emplois dans le domaine agricole au sein du Pays de Vitré ;
- **La forte présence des industries agroalimentaires sur le territoire, et notamment le long des axes N157 et D178.**

CROQUIS DES TENDANCES ECONOMIQUES AGRICOLES OBSERVEES



SYNTHÈSE, QUESTIONNEMENTS, ENJEUX...

Le diagnostic agricole fait état d'une activité caractéristique du Pays, traditionnellement implantée sur le territoire. Elle représente 7,5% des emplois mais structure toute une économie agro-industrielle orientée vers l'élevage. Ce secteur représentait, en 2000, 12,4% des emplois.

Le nombre d'exploitations a fortement diminué également, principalement du fait de la multiplication des regroupements et de l'avènement des formes sociétaires (63% des exploitations en regroupement). Il y avait en 2010 près de 2078 exploitations agricoles. L'âge moyen des chefs d'exploitation est de 48 ans, ce qui est assez jeune. Les exploitations sont principalement tournées vers l'élevage : 99% de la Surface Agricole Utile (SAU) est destinée à l'alimentation animale. 58% des exploitations sont tournées vers l'élevage bovin, notamment pour la production laitière. Le territoire est un des premiers producteurs de lait et possède toute une économie en relation avec la présence de grandes entreprises industrielles. D'autres spécialités locales sont présentes sur le territoire : Poulet de Janzé (label) ; porc à la Guerche...

La SAU représente 94000 ha, soit 74% du territoire (66% en moyenne sur le département). Elle a reculé de 2483 ha de 2000 à 2010. La taille moyenne des exploitations a augmenté de 32%, ce qui témoigne de l'intensité de l'activité sur le territoire.

Et demain?

L'agriculture est importante dans l'économie du territoire et demeure un véritable secteur d'emploi, notamment pour les parties les plus rurales. La diversité de l'activité est à amplifier, entre petites exploitations de terroir et agriculture productive en relation avec l'agro-alimentaire, le tout dans un souci de qualité. Les filières caractéristiques du territoire sont à conserver car elles sont à la base de l'économie productive du Pays.

II.4. Le tourisme

II.4.1. Un potentiel touristique assez diversifié...

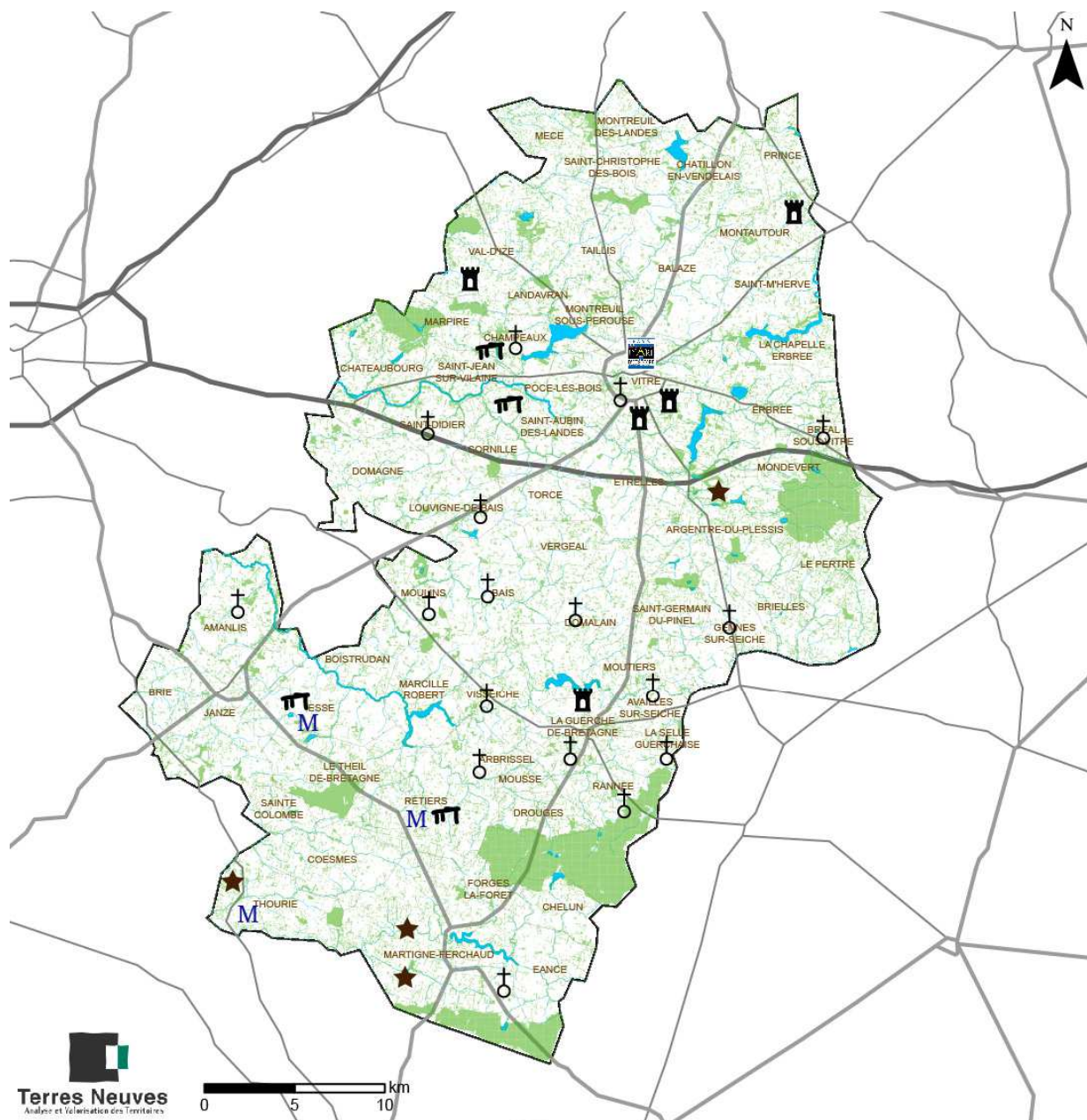
En lien avec sa forte personnalité historique (châteaux, villes médiévales, patrimoine religieux), **le tourisme du Pays de Vitré est essentiellement culturel**. Les équipements culturels les plus fréquentés sont localisés à Vitré et dépassent largement le seuil des 10 000 visiteurs par an : le Château de Vitré et le Château des Rochers Sévigné. Le site le plus attractif reste celui de la Roche aux Fées à Essé (patrimoine mégalithique et archéologique) où le nombre de visiteurs est estimé à 41 000 personnes en 2013, ce qui en fait l'un des sites mégalithiques les plus visités et l'un des grands sites patrimoniaux du département et de la Région. Il constitue donc un point d'appui important au développement touristique local et régional ainsi qu'un produit touristique à part entière.

Les autres équipements culturels enregistrent d'une manière générale, un nombre de visiteurs annuels inférieurs à 5 000.

En outre, le Pays se distingue aussi par la richesse de son patrimoine naturel. Traversé par les vallées de la Seiche, de la Vilaine et du Semnon, de multiples étangs et plans d'eau ont été aménagés en zones spécifiques pour les activités nautiques, la pêche ou encore l'observation des oiseaux. Par ailleurs le Pays dispose aussi de nombreux parcs et jardins (La Guerche-de-Bretagne, Moulins, Retiers, Vitré...) et de plusieurs circuits de petites et de grandes randonnées aménagés, même si l'on peut regretter pour ces derniers non seulement un déséquilibre flagrant de sentiers ouverts au public en fonction des communes mais aussi l'absence de continuités cohérentes sur l'ensemble du territoire. Ce patrimoine naturel, vecteur de tourisme sportif et de loisirs, profite largement à la population locale mais constitue également un atout indéniable pour l'économie touristique.

Le Pays bénéficie également de nombreuses animations et manifestations estivales : les Estivales Guerchaises, les fêtes du Bocage vitréen ou encore les Etincelles aquatiques à Martigné-Ferchaud. Enfin notons la présence, même discrète, du tourisme industriel avec des portes ouvertes d'entreprises pendant l'été : les Grands Moulins Brochet à Martigné-Ferchaud.

Le patrimoine culturel



Sites d'intérêt touristique :



Ville d'art et d'histoire



Patrimoine religieux



Musée



Château, cité médiévale



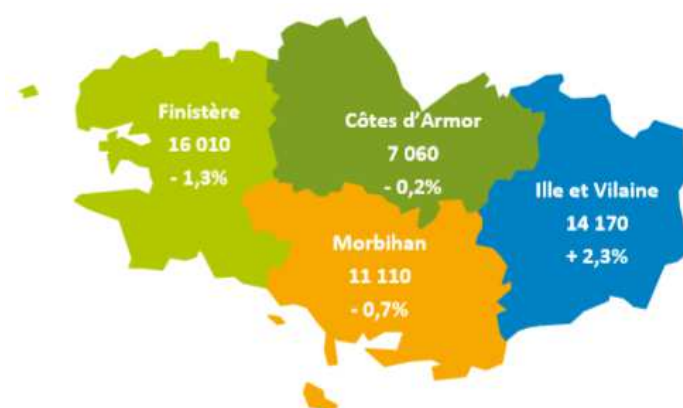
Site mégalithique



Site bâti remarquable

Source : Pays d'accueil des Portes de Bretagne

II.4.2. ...Qui reste sous-exploité



	Emplois salariés	Masse salariale (millions d'€)	Etablissements
Côtes d'Armor	7 060 ↘ - 0,2%	125,2 ↗ + 2,8%	1 773 ↗ + 0,7%
Finistère	16 010 ↘ - 1,3%	376,5 ↗ + 0,3%	2 774 ↗ + 0,9%
Ille et Vilaine	14 170 ↗ + 2,3%	253,1 ↗ + 4,2%	2 620 ↗ + 2,2%
Morbihan	11 110 ↘ - 0,7%	209,8 ↗ + 2,3%	2 454 ↗ + 1,6%

Emplois salariés, masse salariale et nombre d'établissements sur l'année 2012 et évolution sur un an
Source : ACOSS / URSSAF

Source : Baromètre de l'emploi touristique – Année 2012 – Comité régional Tourisme Bretagne

Entre 2011 et 2012, l'Ille-et-Vilaine a été le seul département breton à observer une croissance des emplois touristiques. Cette croissance est en grande partie due à une bonne dynamique de la restauration rapide dans le bassin rennais. Le secteur de l'hébergement touristique a également permis de générer une soixantaine d'emplois sur la période.



Zones d'emploi	Emplois salariés	Masse salariale (millions d'€)	Nombre d'établissements
Rennes	9 180 ↗ + 2,7%	157,3 ↗ + 4,8%	1 682 ↗ + 2,1%
Brest	8 470 ↘ - 1,2%	191,6 = + 0,6%	1 212 ↗ + 1,3%
Vannes	6 710 = - 0,6%	133,3 ↗ + 3,2%	1 385 = + 0,9%
Quimper	4 950 = - 0,7%	94,5 ↗ + 3,2%	1 162 = + 0,7%
Lorient	3 740 = - 0,8%	68,4 ↗ + 1,1%	866 ↗ + 2,6%
Saint-Brieuc	3 680 = - 0,3%	66,6 ↗ + 3,9%	924 = + 0,3%
Saint-Malo	2 950 ↗ + 1,3%	59,9 ↗ + 3,3%	544 ↗ + 3,6%
Morlaix	1 920 ↘ - 3,1%	78,0 ↘ - 4,1%	209 = + 0,5%
Dinan	1 840 = + 0,8%	33,4 ↗ + 4,5%	344 ↗ + 6,2%
Lannion	1 530 ↘ - 2,2%	29,8 = - 0,7%	349 ↘ - 2,2%
Fougères	510 ↗ + 7,2%	7,3 ↗ + 1,8%	134 = - 0,7%
Guingamp	480 = + 0,8%	7,8 ↗ + 2,5%	127 = + 0,0%
Vitré	470 ↗ + 1,1%	7,4 ↗ + 2,1%	119 ↗ + 1,7%
Pontivy	440 ↘ - 3,3%	6,3 = + 0,0%	132 = - 0,8%
Redon	410 ↗ + 2,5%	6,1 ↗ + 4,1%	119 ↗ + 2,6%
Ploërmel	390 = + 0,3%	6,0 ↗ + 3,2%	96 ↗ + 2,1%
Carhaix-Plouguer	350 ↘ - 1,4%	5,5 ↗ + 3,8%	125 ↗ + 3,3%
Loudéac	340 ↗ + 1,8%	5,3 ↗ + 1,2%	94 ↘ - 2,1%
Bretagne	48 340 = + 0,0%	964,6 ↗ + 2,1%	9 620 ↗ + 1,4%

Emplois salariés, masse salariale et nombre d'établissements sur l'année 2012 et évolution sur un an
Source : ACOSS / URSSAF

Source : Baromètre de l'emploi touristique – Année 2012 – Comité régional Tourisme Bretagne

Malgré un patrimoine culturel d'intérêt et des équipements nombreux, il semble que le tourisme du Pays de Vitré reste peu dynamique. En effet, comme l'attestent les cartes de localisation des équipements culturels et de loisirs, le potentiel touristique semble trop diffus sur l'ensemble du territoire, et pénalisé par une absence de mise en adéquation.

Il en résulte un manque de liaisons entre ces activités empêchant une dynamique d'ensemble à l'échelle du Pays.

Par ailleurs, mis à part les éléments du patrimoine culturel, les activités annexes (activité nautiques, sportives, de loisirs...) ne sont pas rattachées à l'identité médiévale présente au sein du territoire.

Toutefois, la prise en compte de l'attrait touristique dans l'économie locale se développe, notamment au travers de la mise en place du schéma de développement touristique, réalisé par le Pays touristique des Portes de Bretagne. Ce document vise à déterminer les grands objectifs de valorisation du potentiel touristique propre au territoire.

Le développement des outils accessibles grâce aux nouvelles technologies est réalisé par le Pays touristique des Portes de Bretagne afin de permettre une déambulation et une prise d'information plus ludiques à l'échelle du territoire : application mobile pour la découverte de circuit à thème, pour la visite

du château de Vitré, pour la découverte des églises de la Roche aux fées...

La CCPRF a développé des outils numériques dans le cadre de la promotion des différents circuits touristiques (circuit des grands hommes, circuit de la légende dorée).

Classée Ville d'Art et d'Histoire, Vitré doit sa prospérité aux Marchands d'Outre-Mer et présente un patrimoine de cité marchande particulièrement bien préservé. La Guerche-de-Bretagne a conservé un noyau pittoresque de maisons à pans de bois et à porches. Le bourg accueille par ailleurs un des plus grands marchés du département dont l'origine remonte à 1121.

II.4.3. L'hébergement touristique

a) Les structures d'hébergement touristique

	Nombre d'établissements	Nombre de lits touristiques	Part de lits par rapport au nombre total (en %)
Hôtels	18	782	36,8
Campings	6	687	32,3
Gîtes	34	192	9,0
Gîtes de groupe/d'étape	7	186	8,8
Chambres d'hôtes	20	131	6,2
Résidences hôtelières/tourisme	3	92	4,3
Insolites	1	4	0,2
Centre nautique avec hébergement	1	50	2,4
Total	90	2124	100,0

Sources : INSEE, Comité départemental du Tourisme 35, Pays touristique des Portes de Bretagne – 2012

	1 étoile	2 étoiles	3 étoiles
Hôtels	17 %	61 %	22 %
Campings	0 %	100 %	0 %

Source : INSEE - 2012

Le tableau des capacités d'accueil met en avant plusieurs données :

- Avec un nombre de lits touristiques de 2 124 unités, une moyenne de 43 lits par hôtel et un total de 6 campings classés au titre du « tourisme », le Pays de Vitré est relativement bien doté en capacité d'hébergement ;
- De plus, l'offre d'hébergement est une offre de qualité. 100 % des campings et 61 % des hôtels bénéficient de 2 étoiles au classement ; 22 % des hôtels possèdent 3 étoiles ;
- L'offre de lits touristiques en gîte dont la proportion était jugée faible en 2007 (elle représentait 10% de l'offre totale de lits) a augmenté sur la dernière période et représente aujourd'hui 18% de l'offre totale de lits touristiques.

b) La fréquentation des hébergements touristiques

Le Pays de Vitré fait partie du Pays touristique des Portes de Bretagne, intégrant le Pays de Fougères et le Pays de Vallons-de-Vilaine. D'un point de vue touristique, c'est l'un des Pays les moins dynamiques de Bretagne. En effet, le nombre de nuitées annuelles dans l'hôtellerie représente 3 % des nuitées de Bretagne, soit 170 811 nuitées en 2012. Pour autant, cette affirmation doit être relativisée car dans les groupements effectués pour calculer le dynamisme touristique des pays dans l'observatoire 2013, le seul groupement moins dynamique que celui de Fougères, Vitré et Vallons de Vilaine est celui de Brocéliande, Redon et Ploërmel. Ces deux groupements constituent (en dehors du Pays de Rennes) les deux seuls n'ayant pas d'accès à la mer direct.

Fréquentation de l'hôtellerie en 2012

Pays	Nuitées	Taux d'occupation %	% Nuitées étrangères	% Nuitées d'affaires
Pays de Saint-Malo	1 243 988	56	25	22
Pays de Rennes	1 078 849	58	11	73
Pays de Cornouaille	718 240	48	16	41
Pays d'Auray	626 480	49	12	16
Pays de Brest	607 163	55	11	58
Pays de Vannes	507 674	53	15	44
Pays de Guingamp et du Trégor-Goelo	375 721	51	16	29
Pays de Lorient	361 673	58	9	61
Pays de Saint-Brieuc	335 369	51	8	56
Pays de Morlaix	262 570	49	14	37
Pays de Dinan	213 719	46	27	40
Pays de Fougères, Vitré et Vallons de Vilaine	170 811	50	9	71
Pays de Brocéliande, Redon et Ploërmel	145 559	49	10	57

Source : Observatoire du tourisme de Bretagne – Chiffres clés 2013

Bilan saison estivale 2013 – Comité régionale tourisme Bretagne

Pays réalisant + de 500 000 nuitées		Volume	Evolution
1	Pays de Saint-Malo	880 166	+0,8%
2	Pays de Rennes	598 607	+4,8%
3	Pays de Cornouaille	501 264	-2,9%
Pays réalisant + de 250 000 nuitées		Volume	Evolution
4	Pays d'Auray	468 842	+1,2%
5	Pays de Brest	364 750	+0,2%
6	Pays de Vannes	346 574	+0,8%
7	Pays du Trégor Guingamp	254 541	-8,5%
Pays réalisant + de 100 000 nuitées		Volume	Evolution
8	Pays de Saint-Brieuc	228 771	+10,5%
9	Pays de Lorient	209 454	-4,3%
10	Pays de Morlaix	193 133	+7,3%
11	Pays de Dinan	147 019	-5,7%
Pays réalisant - de 100 000 nuitées		Volume	Evolution
12	Portes de Bretagne*	94 470	+0,2%
13	Coeur de Bretagne*	90 770	+1,6%
14	Centre Bretagne*	74 200	-4,8%

*Portes de Bretagne : Pays de Fougères, Pays de Vitré, Pays des Vallons de Vilaine.
Coeur de Bretagne : Pays de Brest et Vitré, Pays de Ploërmel, Pays de Brocéliande.
Centre Bretagne : Pays Centre Bretagne, Pays Centre Ouest Bretagne, Pays de Pontivy.



Source : DGAT-RESEAU MORIGAT module territorialité

Comité régional Tourisme Bretagne

Les chiffres du bilan de la saison estivale 2013 montrent que la fréquentation des hébergements touristiques sur le pays des Portes de Bretagne est stable.

L'hôtellerie de plein-air représente une part très faible des nuitées : 31 486 nuitées en 2012 (1 % des nuitées de Bretagne) avec un taux d'occupation de seulement 18 %. Les données de la saison estivale 2013 montrent cependant une forte hausse de la fréquentation de l'hôtellerie de plein air. En revanche, les gîtes ruraux enregistrent 42 157 nuitées au cours de la même année, soit 4 % de part de marché à l'échelle de la Bretagne.

Fréquentation de l'hôtellerie de plein-air en 2012

Pays	Nuitées	Taux d'occupation %	% Nuitées étrangères	% Nuitées en locatif
Pays de Cornouaille	2 276 536	30	30	60
Pays d'Auray	1 493 494	34	19	45
Pays de Vannes	915 634	32	12	43
Pays de Saint-Malo	781 466	35	43	51
Pays de Guingamp et du Trégor-Goëlo	662 262	31	22	48
Pays de Brest	421 014	24	20	31
Pays de Saint-Brieuc	377 570	27	24	39
Pays de Dinan	332 210	28	35	24
Pays de Lorient	307 135	28	8	48
Pays de Morlaix	327 614	28	28	42
Pays de Brocéliande, Redon et Ploërmel	120 439	18	13	23
Pays Centre Bretagne COB	99 612	15	15	19
Pays de Fougères, Vitré et Vallons de Vilaine	31 486	18	20	16

Source : Observatoire du tourisme de Bretagne – Chiffres clés 2013

Hausse généralisée des nuitées en camping

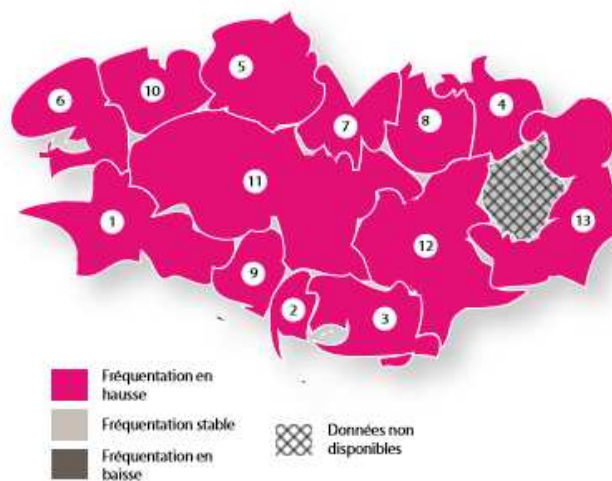
Pays réalisant + de 1 000 000 nuitées	Volume	Evolution
1 Pays de Cornouaille	2 499 000	+8,7%
2 Pays d'Auray	1 602 000	+7,1%
3 Pays de Vannes	1 024 000	+11,5%

Pays réalisant + de 500 000 nuitées	Volume	Evolution
4 Pays de Saint-Malo	871 000	+10,9%
5 Pays du Trégor & Guingamp	758 000	+13,5%

Pays réalisant + de 250 000 nuitées	Volume	Evolution
6 Pays de Brest	473 000	+13,0%
7 Pays de Saint-Brieuc	447 000	+19,6%
8 Pays de Dinan	362 000	+7,7%
9 Pays de Lorient	343 000	+12,4%
10 Pays de Morlaix	342 900	+5,7%

Pays réalisant - de 250 000 nuitées	Volume	Evolution
11 Coeur de Bretagne*	134 500	+16,8%
12 Centre Bretagne*	127 000	+28,3%
13 Portes de Bretagne*	34 500	+14,1%

*Coeur de Bretagne : Pays de Redon et Vilaine, Pays de Ploërmel, Pays de Brocéliande.
Portes de Bretagne : Pays de Fougères, Pays de Vitré, Pays des Vallons de Vilaine.
Centre Bretagne : Pays Centre Bretagne, Pays Centre-Ouest Bretagne, Pays de Pontivy.



Source : DGOS - INSEE

Comité régional Tourisme Bretagne

Fréquentation des gîtes ruraux en 2012

Pays	Nuitées		Taux d'occupation	
	Volume	%	%	
Pays de Cornouaille	186 802	17	39	
Pays de Saint-Malo	134 529	12	37	
Pays de Guingamp et du Trégor-Goëlo	124 943	11	37	
Pays de Brest	109 232	10	44	
Pays d'Auray	74 442	7	41	
Pays de Morlaix	66 427	6	39	
Pays de Vannes	64 043	6	40	
Pays Centre Bretagne COB	60 103	5	30	
Pays de Rennes	58 621	5	63	
Pays de Saint-Brieuc	55 875	5	37	
Pays de Lorient	47 174	4	46	
Pays de Brocéliande, Redon et Ploërmel	46 437	4	41	
Pays de Fougères, Vitré et Vallons de Vilaine	42 157	4	45	
Pays de Dinan	37 955	3	35	

Source : Observatoire du tourisme de Bretagne – Chiffres clés 2013

La fréquentation régionale en détail :

Recul général de la fréquentation



La plupart des zones touristiques touchées par une baisse de fréquentation



Comité régional Tourisme Bretagne

II.4.4. Equipements et manifestations

Fréquentation des équipements touristiques et culturels

	Communes	Nombre de visiteurs												
		2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Château du Plessis	Argentré-du-Plessis													
Musée Louis Raison	Domagné	12200	7500	10000										41000 en 2013...
Site mégalithique	Essé	50000*	50000*	50000*										
Musée d'Art et de Traditions Populaires	Essé	1140	782	885	817	746		559	560		370	399	313	
Enigmaparc	Janzé								6489	14675	14564	19817	23300	21000
Etang de la Forge	Martigné-Ferchaud			40000										
Château de Monbouan	Moulins	2880												
Musée Edouard Mahé	Retiers	200	15	50	80	92		157		82	136	17	73	
Parc du Château de Boiscornillé	Val d'Izé				1721	1376	1462	1235	1312	1407	1349	1473	1051	1396
Musée du Château de Vitré	Vitré	31740	29453	31389	28372	30467	29116	25744	17669	16817	21363	20991	18242	16588
Musée du Château des Rochers Sévigné	Vitré	12358	10915	12041	10632	10222	9590	8996	7661	7200	8024	9223	8205	6952
Musée Saint-Nicolas	Vitré		3129	3707	3388	3642	3715	2886	2209	1960	1961	1804	1563	700
Musée de la Faucillonnaie	Vitré		2933	2983	3923	3085	3102	2303	1641	1292	1374			

Source : Comité départemental du tourisme de Haute Bretagne, Ille et Vilaine, 2003. Comité départemental du tourisme - 35

* = en raison de l'accès gratuit au site et de l'absence de comptage annuel vérifié, l'hypothèse basse de fréquentation se situait à 30 000 visiteurs et l'hypothèse haute à 50 000.

Fréquentation des diverses manifestations touristiques et culturelles

Manifestation	Commune	Nombre de visiteurs			
		2010	2011	2012	2013
La Fête du Solstice d'hiver	Essé				
Les Nocturnes de la Roche aux Fées	Essé				
Balade des Fées	Essé				
Les mercredis de La Roche aux Fées				1400	1900
Rencontres préhistoriques	Essé			800	400
La Foire aux Chapons	Janzé	15000	15000	15000 ¹⁵	15000
Les Estivales Guerchaïses	La Guerche-de-Bretagne				
Il était une fois La Guerche	La Guerche-de-Bretagne				
Fête du Cheval	Louvigné-de-Bais	4000			
Etincelles Aquatiques	Martigné-Ferchaud	11000	9673	11700	18000
Festival des Mines d'Or	Martigné-Ferchaud		1313	1500	
Festival Bout'40	Retiers				
Course de Côtes	Montreuil-sous-Pérouse				
Festival Désarticulé	Moulins	17030	21730	25300	25300
Le Festival de Monbouan	Moulins				
Jazz à Vitré	Vitré	2145	2378	1860	1546
Festival de l'Imaginaire	Vitré				
Sportivales	Vitré		5000 à 6000	5000 à 6000	5000 à 6000
Les Fêtes du Bocage Vitréen	Vitré				
Festival des Marches de Bretagne	Vitré Communauté			5000	8000

Le marché de la Guerche-de-Bretagne (dont les origines remonteraient au XII^{ème} siècle) est l'un des plus importants d'Ille-et-Vilaine.

L'analyse de la fréquentation des sites touristiques et des animations et de leur évolution reste difficile car elle est souvent issue d'estimations et non de chiffres exacts mais aussi parce que les données ne sont pas toujours disponibles d'une année sur l'autre.

Toutefois, nous pouvons constater l'attraction majeure de quelques équipements touristiques : le Musée du Château de Vitré, celui des Rochers Sévigné, ou de sites historiques tel que le site mégalithique d'Essé, les autres restant relativement peu fréquentés. La même remarque peut être faite sur les manifestations. Ainsi, si les « Etincelles aquatiques », les « Fêtes du bocage vitréen » ou encore les « Sportivales » attirent un nombre important de visiteurs, les autres manifestations restent moins prisées.

¹⁵ Bilan du Pays touristique des Portes de Bretagne – septembre 2013

II.4.5. Conclusions de l'analyse du tourisme

CE QU'IL FAUT RETENIR...

Le territoire dispose d'un patrimoine naturel riche : vallées, étangs, pêche,... parcs et jardins, circuits de randonnées ;

Un tourisme essentiellement culturel qui se localise principalement à Vitré profitant du patrimoine bâti historique mais aussi sur le site mégalithique de la Roche aux Fées ;

Le tourisme du Pays de Vitré reste néanmoins limité comparativement aux autres Pays bretons qui profitent majoritairement de l'attrait du littoral.

Une offre d'hébergements quantitativement et qualitativement intéressante, avec une augmentation du nombre de gîtes depuis 2007.

SYNTHÈSE, QUESTIONNEMENTS, ENJEUX...

Le potentiel touristique du Pays est varié mais assez peu développé. La dissolution du Pays touristique des Portes de Bretagne témoigne de la faible place du tourisme dans l'économie du Pays de Vitré. L'offre en hébergement est assez bonne et correspond à la demande globale. Le tourisme en lien avec le patrimoine naturel, vecteur de tourisme sportif et de loisirs, constitue un atout sur lequel le Pays de Vitré peut continuer à s'appuyer. **Diverses pistes sont à explorer pour permettre de diversifier l'offre touristique :**

- Développer l'offre en lien avec le monde agricole ?
- Développer le tourisme industriel ? (exemple des Grands Moulins Brochet à Martigné-Ferchaud)

La préservation de la qualité paysagère aux abords des sites touristiques et des cheminements doux est un enjeu important pour maintenir ce potentiel touristique et favoriser la découverte du territoire.

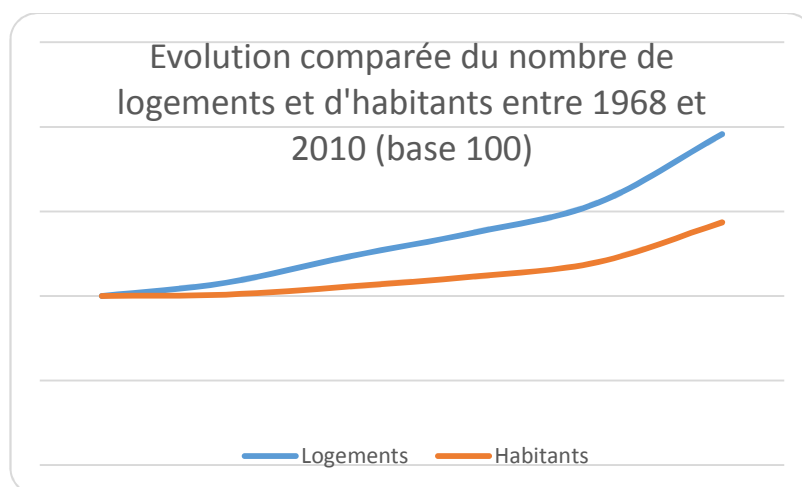
II.5. L'analyse du logement

II.5.1. Une production régulière et soutenue de logements neufs sur l'ensemble du Pays

a) Etat des lieux

En relation directe avec l'accroissement constant et soutenu de la population, la production de nouveaux logements est fortement prononcée sur le Pays de Vitré. Au regard des phénomènes sociétaux, la constructibilité est même davantage marquée que l'évolution démographique.

Ainsi, alors que la population est passée de 70 483 à 101 145 habitants depuis 1968, le nombre de logements est passé de 22 534 à 44 097.



Source : INSEE

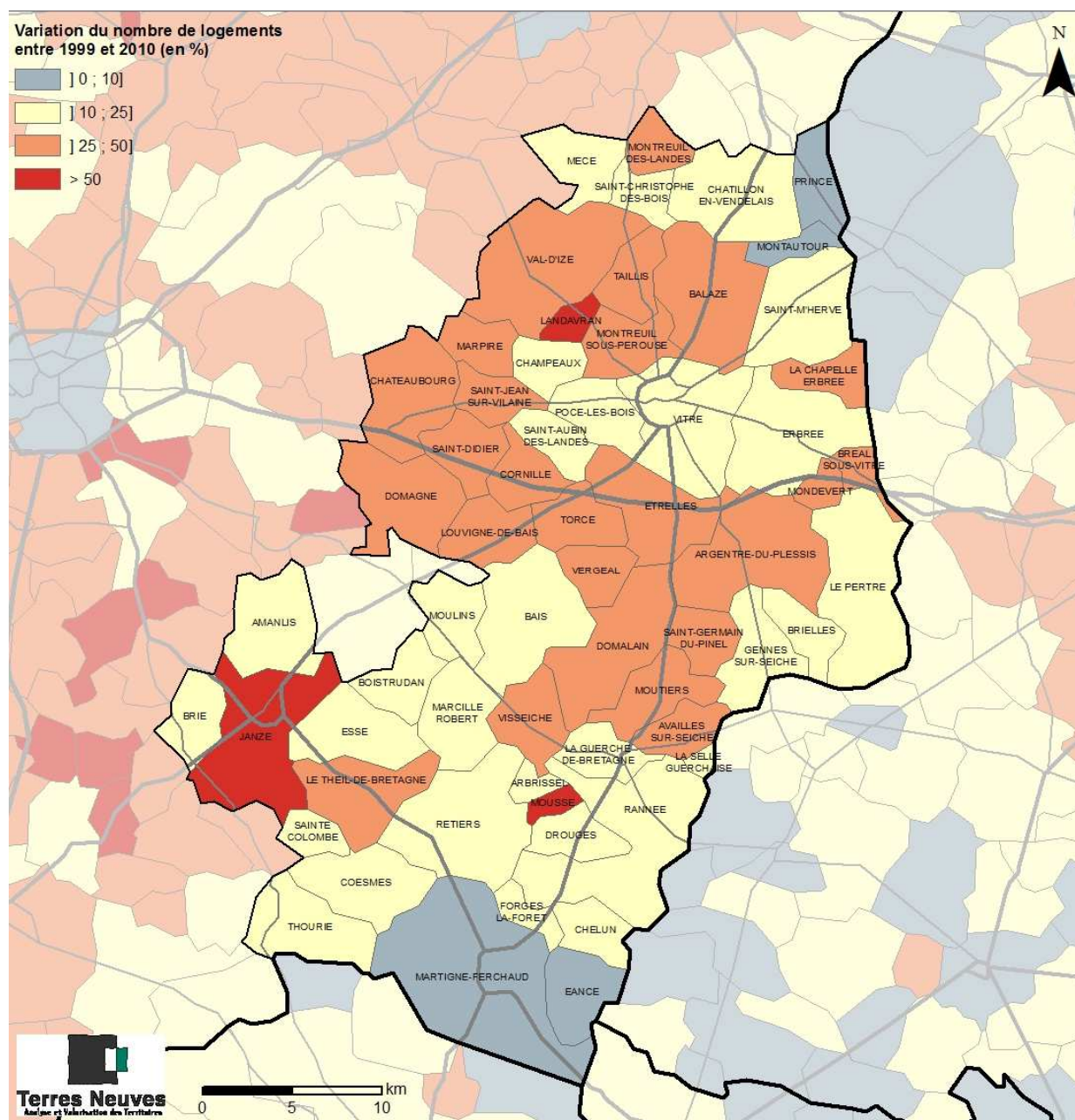
Cette différence qui s'explique essentiellement par une diminution générale de la taille des ménages qui nécessite la création de nouveaux logements pour maintenir le seuil de population et davantage de logement par nouvel arrivant. La baisse du nombre de personnes par ménage s'explique notamment par le vieillissement global de la population, ainsi que l'augmentation des familles monoparentales. Ce phénomène qui s'observe à l'échelle nationale s'appelle la décohabitation. (Cf. Partie II-1-4-b sur la taille des ménages).

En 2010, le Pays de Vitré compte 44 097 logements, soit 9 144 de plus qu'en 1999. Sur la dernière décennie, la variation du nombre de logements du Pays est largement supérieure à ce qui s'observe à l'échelle du département et des départements voisins (Cf. tableau ci-dessous).

	Nombre de logements en 1999	Nombre de logements en 2010	Evolution du nombre de logements entre 1999 et 2010	Variation du nombre de logements entre 1999 et 2010 (en %)
Pays de Vitré	34 953	44 097	9 144	26,2
Ille-et-Vilaine	408 749	491 444	82 695	20,2
Mayenne	129 941	149 358	19 417	14,9
Loire-Atlantique	552 391	657 798	105 407	19,1
Maine-et-Loire	316 460	365 335	48 875	15,4

Source : INSEE - RGP 2010

Evolution du nombre de logements entre 1999 et 2010



Source : INSEE - RGP 2010

Avec plus de 8 300 logements, Vitré représente près de 19% du parc total du territoire, soit une part sensiblement identique à la situation de 1999. Janzé, Châteaubourg puis La Guerche-de-Bretagne sont les autres pôles de logements représentant chacun de l'ordre de 4 à 8% du nombre total de logements.

A l'intérieur du Pays, de fortes disparités s'observent en matière de dynamique constructive :

- La ville de Vitré constitue le pôle urbain structurant du territoire et observe, à l'image de quelques communes limitrophes, une production de logements limitée comparativement au parc existant. La variation du nombre de logements entre 1999 et 2010 est comprise entre 10% et 25%.
- la couronne périphérique de Vitré, qui s'étend notamment le long de la N157 et de la D178, se dessine clairement et rassemble les communes les plus dynamiques du territoire avec des variations du nombre de

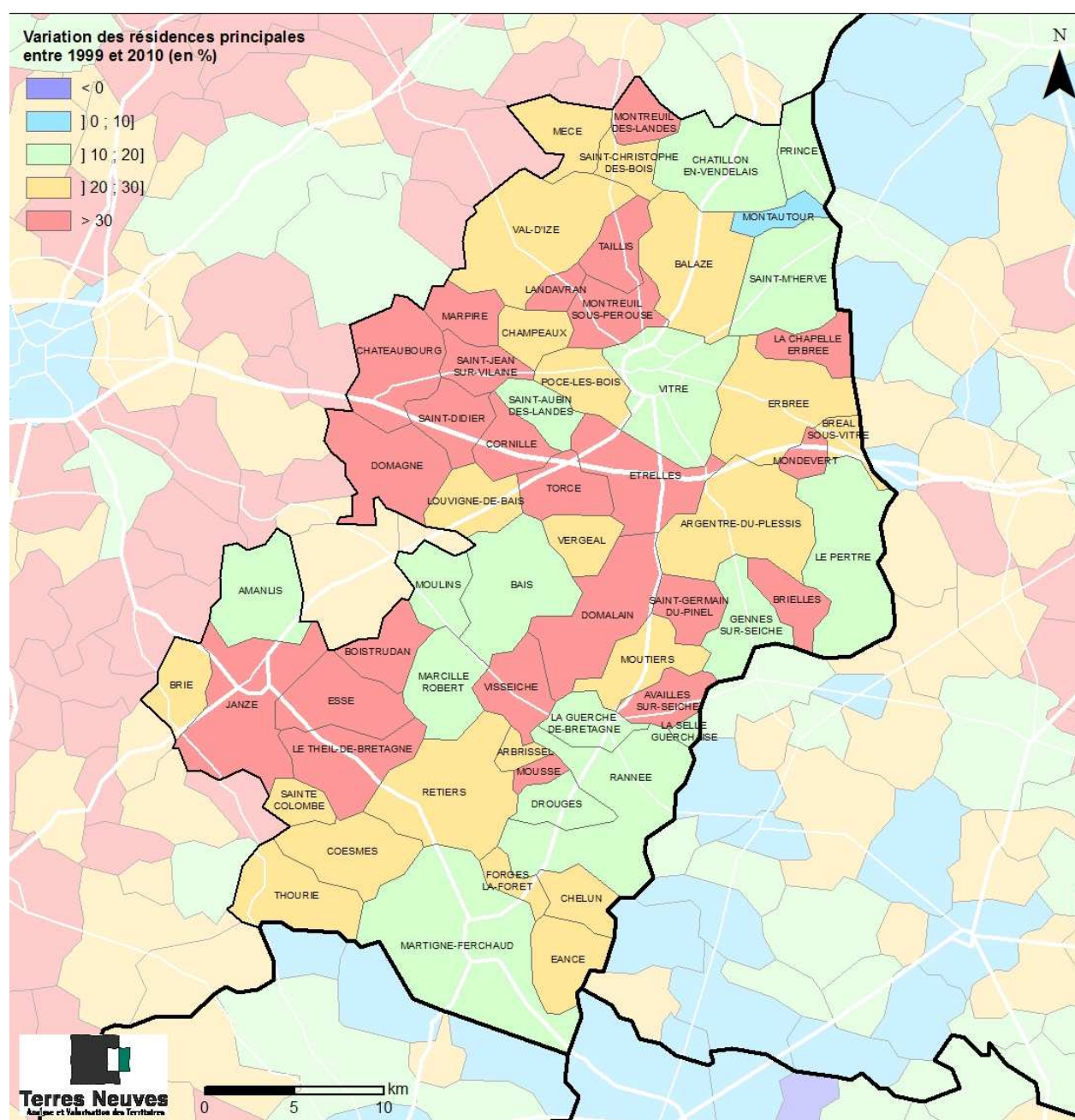
logements allant de 25 à 50% du parc ;

- De manière relativement isolée mais très significative, la commune de Janzé possède une dynamique propre avec une augmentation de plus de 50% de son parc immobilier en 10 ans ;

- Sur le reste du territoire et en continuité de phénomènes hors SCoT, deux secteurs se distinguent par des dynamiques faibles au regard du Pays, il s'agit du Nord-est et du Sud. Toutefois, contrairement à la période 1990-1999 durant laquelle certaine commune enregistrait des croissances nulles, entre 1999 et 2010 l'ensemble des communes a observé une évolution supérieure à 5%.

L'évolution du nombre de logements se caractérise essentiellement par une évolution des résidences principales qui sont passées de 31 740 unités à 40 186 alors que dans le même temps les résidences secondaires ont vu leur nombre diminuer.

Evolution du nombre de résidences principales entre 1999 et 2010

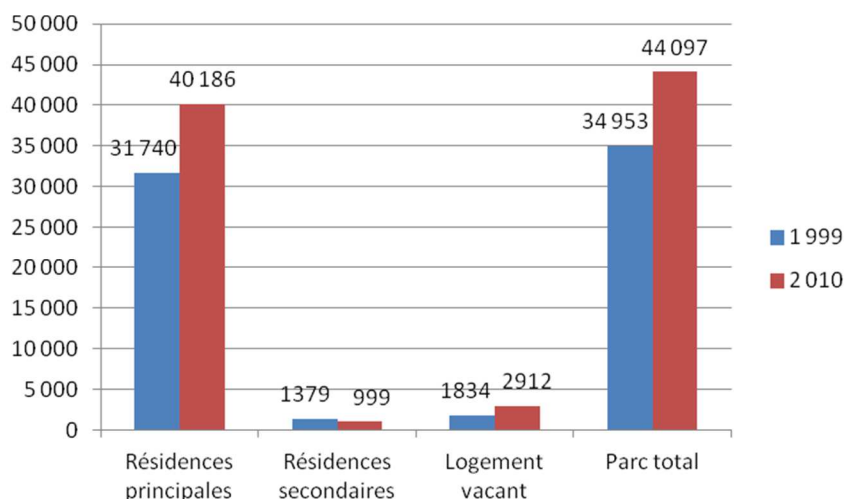


Source : INSEE – RGP 2010

Les résidences secondaires ne représentent que 2% du parc total en 2010. Sur la dernière période intercensitaire, leur nombre a diminué sur la majorité des communes et augmenté de manière insignifiante sur les autres communes (six résidences secondaires supplémentaires à Saint-Didier pour la plus forte évolution).

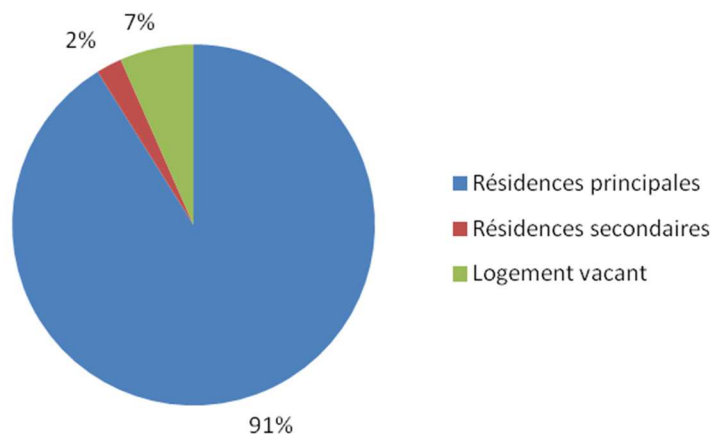
Le phénomène de diminution de la part des résidences secondaires est un phénomène national dont l'explication est plurielle : difficultés pour les ménages moyens d'obtenir des résidences secondaires en raison de l'augmentation des prix des logements, évolution des pratiques avec une multiplication des courts séjours à l'étranger notamment, échange de logements entre particuliers...).

Evolution des typologies de logements entre 1999 et 2010



Source : INSEE - RGP 2010

Répartition du parc immobilier du Pays de Vitré en 2010



Source : INSEE - RGP 2010

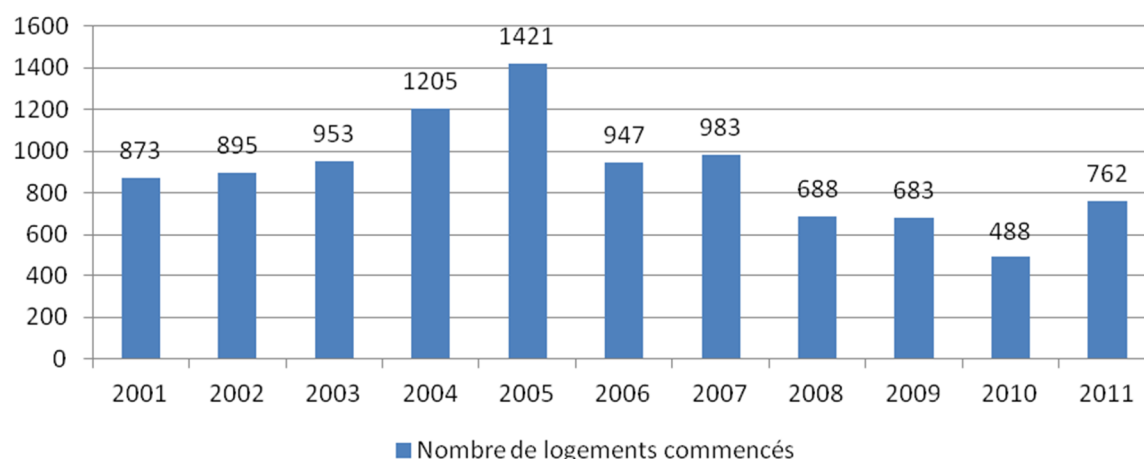
Avec 6,6% de logements vacants, le Pays est dans une bonne situation de rotation du parc immobilier (cf partie 2.5.2.a) Une rotation globalement équilibrée à l'intérieur du parc de logements...)

b) Un ralentissement de la production de logements depuis le milieu des années 2000

La production de logements qui était en progression constante sur le Pays a connu un net ralentissement depuis le pic de 2005 avec 1421 logements commencés dans l'année. Depuis 2008, la production de logements est inférieure à 800 unités par an alors que sur la période 2001-2007 la production était largement supérieure.

Cette baisse de production s'observe à l'échelle nationale suite à une période de crise immobilière.

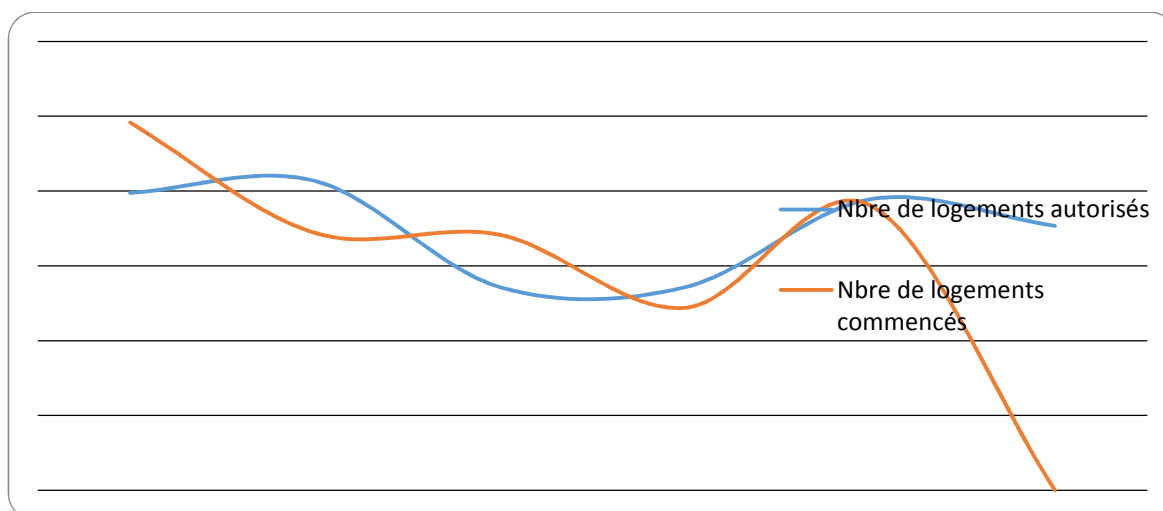
Nombre de logements commencés entre 2001 et 2011 au sein des 62 communes du Pays de Vitré Porte de Bretagne.



Source : Sitadel

Sur la période 2007-2010 le nombre de logements autorisés était systématiquement supérieur au nombre de logements commencés de l'année suivante. En revanche, le différentiel entre les logements commencés d'une part et les logements autorisés d'autre part, se « rattrape » d'une année sur l'autre, cela signifie un certain « lissage » dans le temps sans distorsion particulière.

Evolution comparée du nombre de logements autorisés et commencés au sein des 62 communes du Pays de Vitré Porte de Bretagne depuis 2007



Source : Sitadel

II.5.2. Le marché du logement

a) Une rotation globalement équilibrée à l'intérieur du parc de logements...

Sont considérés comme logements vacants les logements non occupés à titre de résidence principale ou secondaire et dont l'INSEE donne la définition suivante :

« Logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...). »

Il ne faut donc pas confondre logements vacants et logements insalubres. Parmi les logements vacants, se trouvent notamment tous les logements non occupés de manière transitoire, entre deux occupants ou lors d'une première installation, ainsi que certains logements dont l'usage a été modifié (stockage de commerces en centre-ville par exemple). Malgré le fait que certains logements puissent être non utilisés en raison d'une insalubrité notoire ou d'un désintérêt, ce n'est donc pas nécessairement ce qui compose la majeure partie des logements vacants.

Le parc immobilier demeure toujours en mouvement, non seulement par le volume de logements qu'il contient mais aussi par l'occupation de celui-ci. Le contexte immobilier et les évolutions sociales font que les personnes qui occupent un seul et unique logement au cours de leur vie se font rares. Ainsi, les changements de propriétaires et de locataires sont de plus en plus fréquents, c'est ce que l'on nomme la rotation du parc immobilier.

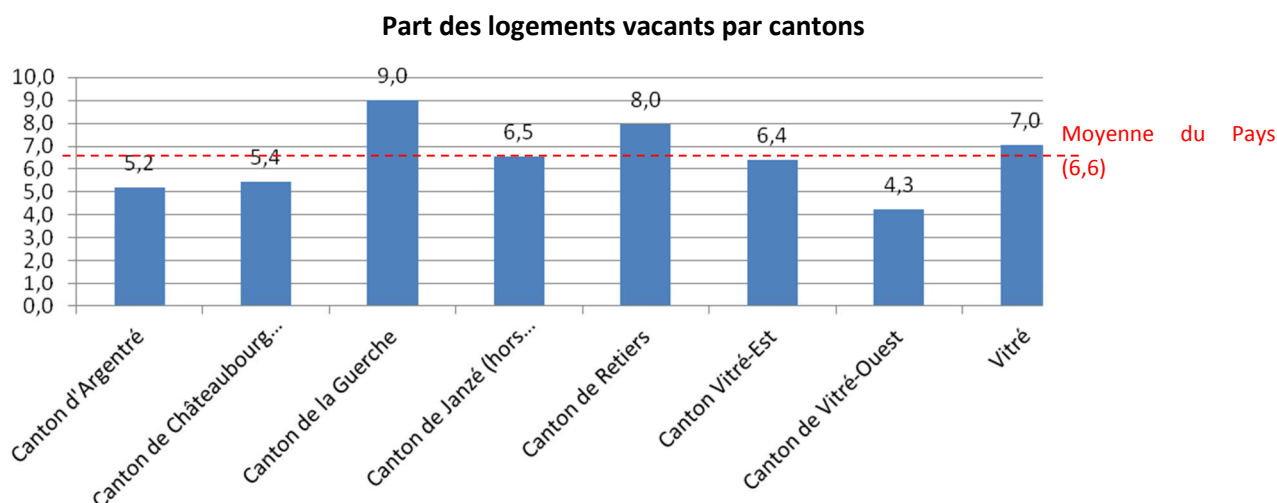
La vacance du parc est un bon indicateur de la situation du marché du logement. Il est admis, au niveau national, qu'un taux de vacance¹⁶ de l'ordre de 6% à 7% du parc immobilier est synonyme de bonne rotation dans le marché immobilier. A titre indicatif, les taux de logements vacants sont de 7,1% en 2010 en France métropolitaine et de 6,5% en 2010 en Ille et Vilaine.

Un taux inférieur à 6% peut indiquer une tension immobilière et un manque de logements en comparaison des demandes sur le secteur. Un taux faible est souvent corrélé à une augmentation des prix, voire une crise du logement qui bloque les parcours résidentiels et contribue à mettre sur le marché des logements de faible qualité, pouvant également constituer un parc social de substitution en cas de manque en la matière. (cf. partie sur le locatif social).

Un taux supérieur à 7% indique une offre supérieure à la demande et des logements qui ne trouvent pas preneurs, pour raison de confort, de salubrité, de prix ou de taille.

Avec 6,6% de logements vacants, le Pays est dans une bonne situation de rotation du parc immobilier, avec toutefois des disparités à l'intérieur du territoire. Toutefois, si la vacance n'est pas critique, elle a très fortement progressé depuis 1999, où elle était à 5,2%, et est désormais supérieure à la moyenne départementale.

¹⁶ Le taux de vacance est la part des logements vacants parmi l'ensemble du parc de logements.



Source : INSEE / RGP 1999.

Avec respectivement 9,0% et 8,0%, les cantons de la Guerche-de-Bretagne et de Retiers possèdent des taux de vacance largement supérieurs à la moyenne du Pays. Ces territoires qui connaissaient déjà les taux de vacance les plus élevés du Pays en 1999 ont connu une forte progression depuis, notamment celui de la Guerche et pose la question d'un parc inadapté à la demande.

A contrario, avec une vacance à 4,3%, le canton de Vitré-Ouest fait état d'une tension importante du marché du logement, sous les influences croisées du desserrement de l'agglomération rennaise et de la dynamique économique de l'axe Vitré / Châteaubourg.

b) ...Mais de fortes disparités territoriales

Une vacance sur les franges sud et est du Pays

La cartographie de la vacance (cf. page suivante) indique clairement un secteur de tension immobilière sur la couronne ouest de Vitré.

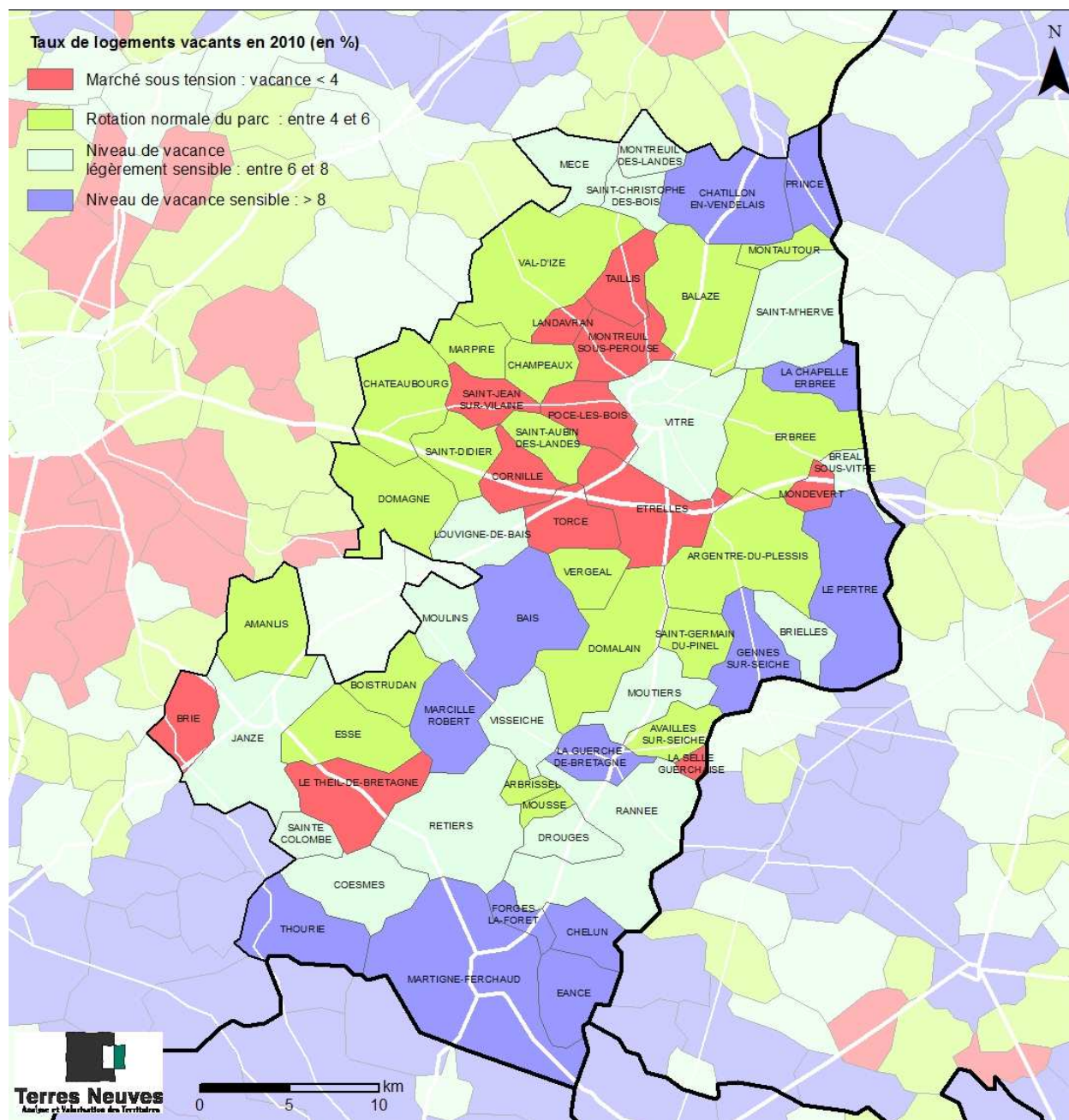
Globalement, les secteurs les plus attractifs possèdent les vacances les plus faibles

Les secteurs les plus « lâches » se trouvent en périphérie est d'une part et surtout au sud du territoire d'autre part. Il y a une très forte corrélation entre les secteurs touchés par une vacance importante et les communes ayant des taux importants de logements potentiellement indignes (cf. carte du Parc Privé Potentiellement Indigne).

Une analyse plus fine permet de mettre en évidence une vacance touchant très généralement les logements anciens, donc renvoyant au problème de réhabilitation de ces logements et au risque d'inadéquation entre l'offre et la demande.

Cependant, pour certaines communes (Bais, Châtillon-en-Vendelais, La Guerche-de-Bretagne), la vacance touche les logements construits dans les années 1970-80, soulevant un problème structurel de reprise de ces logements.

Taux de vacance en 2010



Source : INSEE – RGP 2010

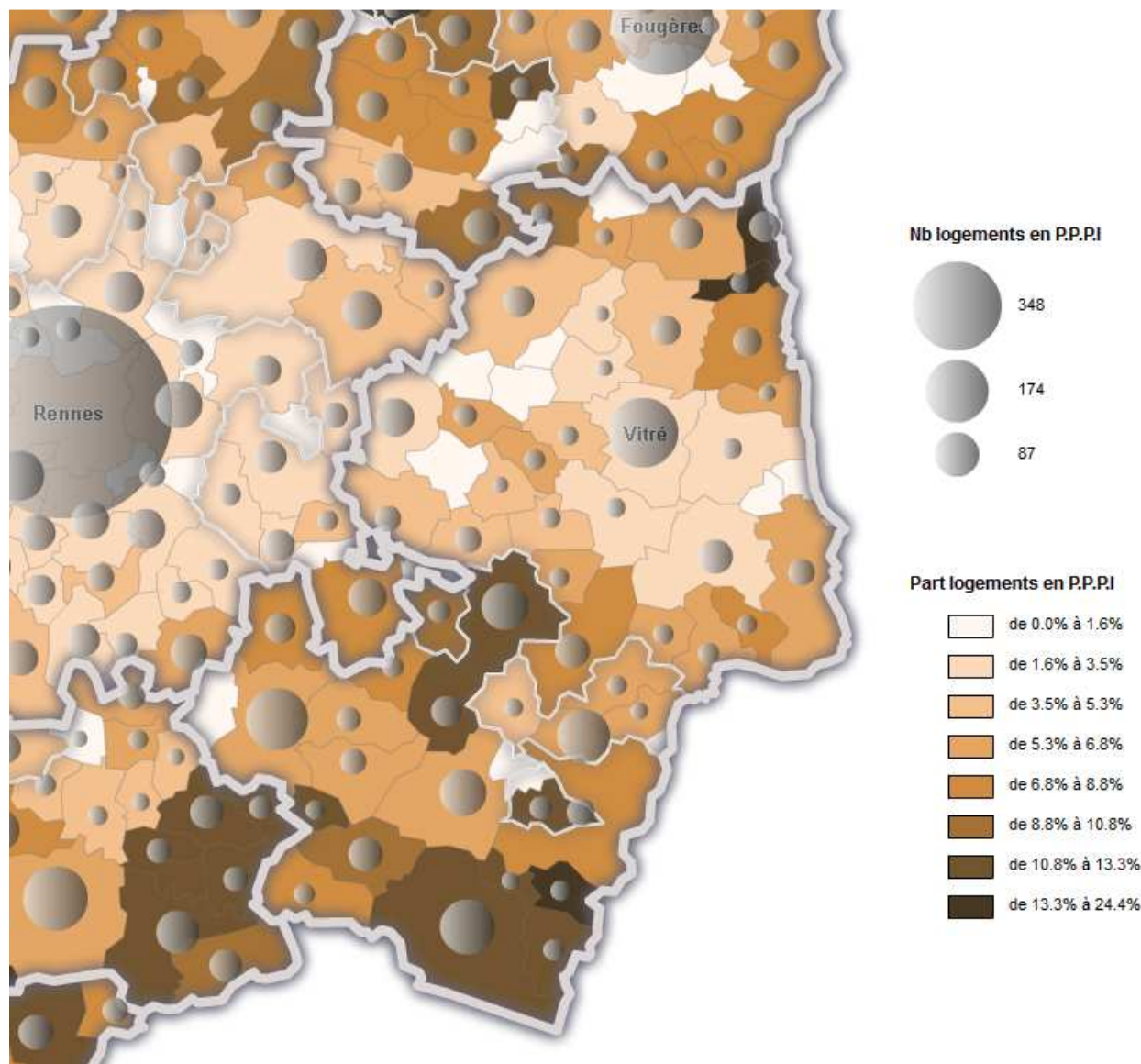
Un parc privé potentiellement indigne surreprésenté au sud du territoire

Le Parc Privé Potentiellement Indigne est une méthode d'analyse qui consiste à croiser la catégorie cadastrale (logements considérés comme ordinaires, médiocres ou très médiocres) utilisée par les services fiscaux afin d'établir les montants des impôts locaux avec le revenu des occupants à partir du fichier FILOCOM (Fichier des LOGements par COMMune).

Il est important de ne pas confondre logement indigne et logement potentiellement indigne. Il est supposé que les ménages ayant des revenus plus faibles ont davantage de difficulté à louer ou acquérir un logement avec un bon niveau de confort et à le maintenir en état.

Sur le territoire, il y a une forte disparité entre les communes de la moitié nord qui connaissent une part de PPPI assez faible et les communes situées au sud pour lesquelles de forts taux peuvent être recensés. Comme expliqué précédemment, cette répartition n'est pas uniquement la résultante d'un parc plus vétuste mais s'explique en partie par les disparités entre les revenus des ménages du territoire (cf. partie la prédominance des revenus modérés).

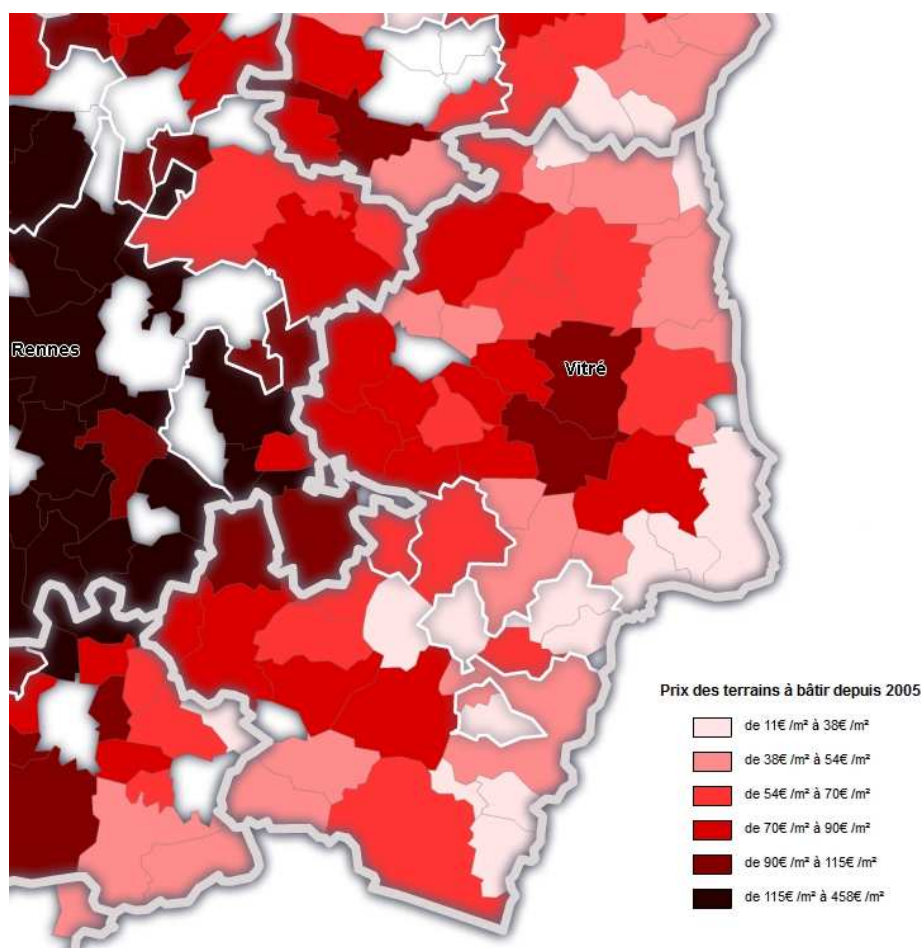
Part et nombre de logements P.P.P.I. en 2007 par commune



Source : ADIL 35

L'influence des pôles urbains sur le coût du foncier

Les disparités du marché immobilier au sein du Pays se lisent également clairement avec le prix du foncier. Le prix est multiplié par huit entre les 13€/m² de Princé ou Eancé et les 109€/m² d'Étrelles. Globalement deux situations concordantes expliquent le coût du foncier : la proximité de l'agglomération rennaise et l'attractivité des polarités qui influe sur l'ouest du Pays et la proximité de la ville de Vitré qui rayonne sur la moitié nord du territoire. Ainsi, la frange sud-est du territoire connaît des prix beaucoup moins élevés que sur le reste du Pays.



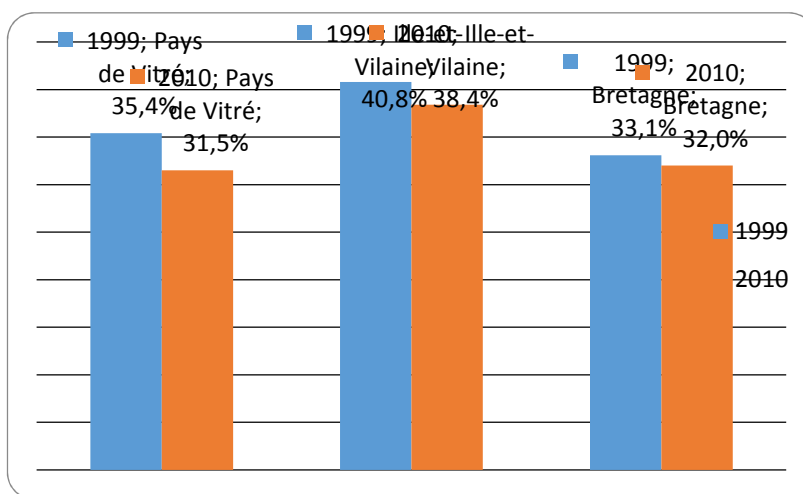
Source : ADIL 35 : Chaque année, l'ADAIL 35 assure auprès des lotisseurs privés et publics la collecte des informations sur l'offre et la commercialisation des terrains à bâtir, d'après la liste des autorisations de lotir délivrée par les services de la DDTM. Ne sont recensés que les terrains à bâtir issus de lotisseurs privés, publics ainsi que des particuliers pour 3 lots ou pls.

II.5.3. Composition du parc de logements

a) –Un parc locatif largement minoritaire, mais dans la moyenne régionale

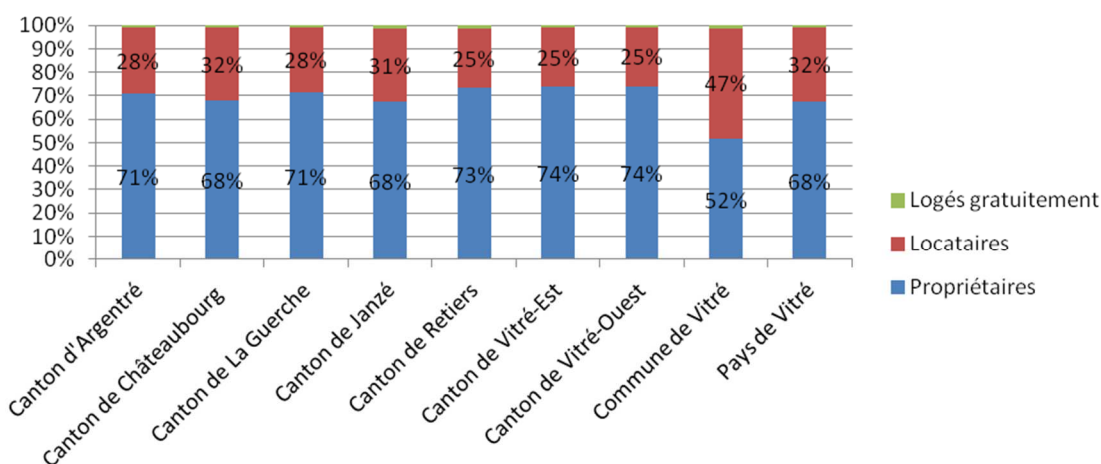
Le parc locatif occupe 31,5% des résidences principales sur l'aire du Pays, ce qui est inférieur au département (38,4%) mais proche de l'échelle régionale, bien que très légèrement inférieure. Ces trois échelles de territoire ont connu une baisse de la part des locataires sur la dernière décennie, toutefois celle-ci est davantage marquée à l'échelle du Pays. En passant de 35,4% à 31,5% entre 1999 et 2010, le Pays de Vitré a connu une nette homogénéisation des statuts d'occupation, notamment due à la forte production de maisons individuelles sur la période. Ce statut d'occupation qui était déjà dominant sur le territoire en 1999 continue de s'affirmer.

Evolution comparée de la part de locataires parmi les résidences principales



Source : INSEE

Statut d'occupation des résidences principales par canton en 2010

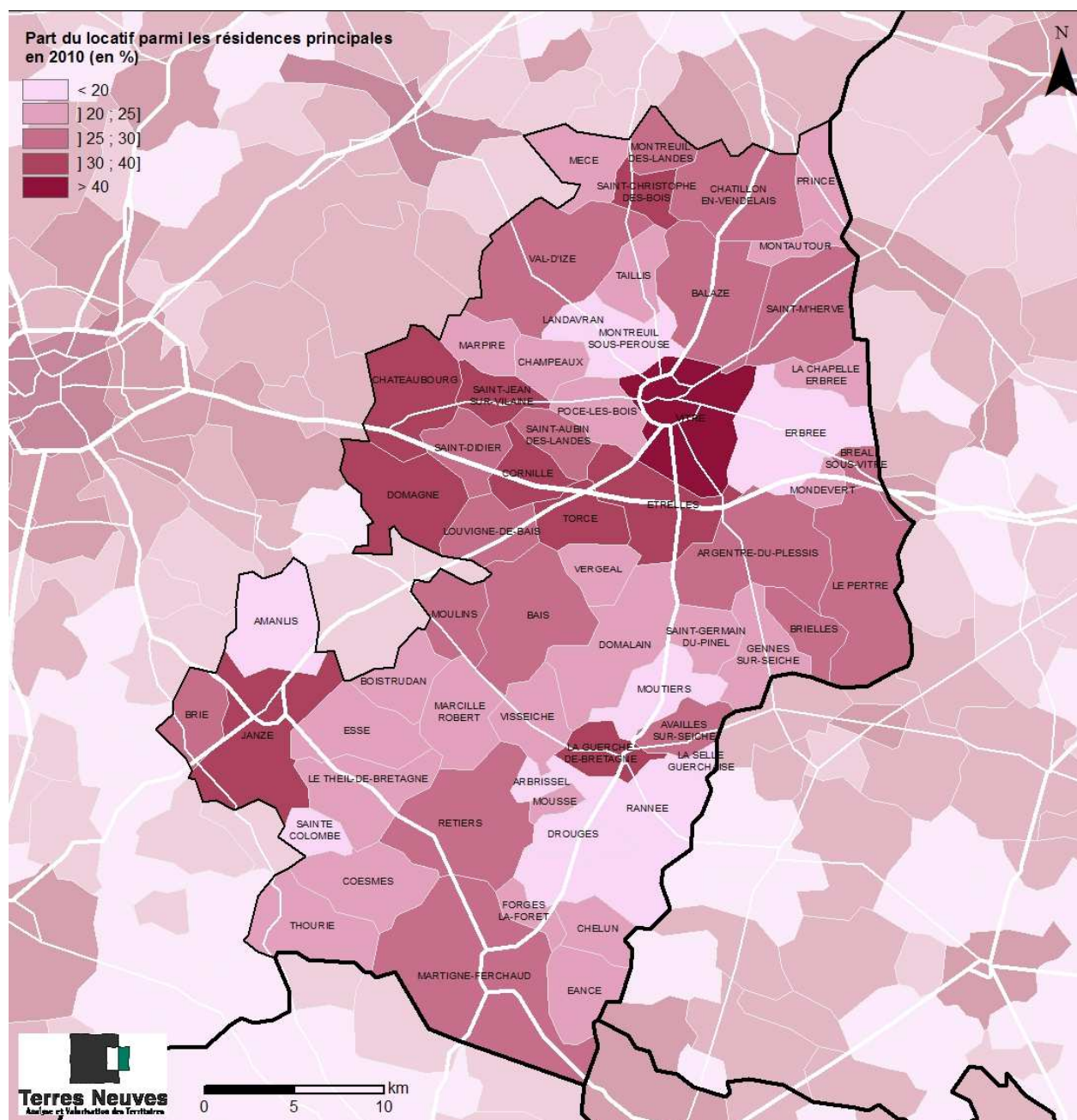


Source : INSEE

Au sein des cantons, la part de logements locatifs est comprise entre 25% et 32% (hors commune de Vitré). S'il n'y a donc pas de secteurs géographiques fortement marqué par une « carence » en logements locatifs, se pose toutefois la question de la facilité de l'accueil des jeunes ménages, qui sont les principaux concernés par ce statut d'occupations (cf. partie suivante).

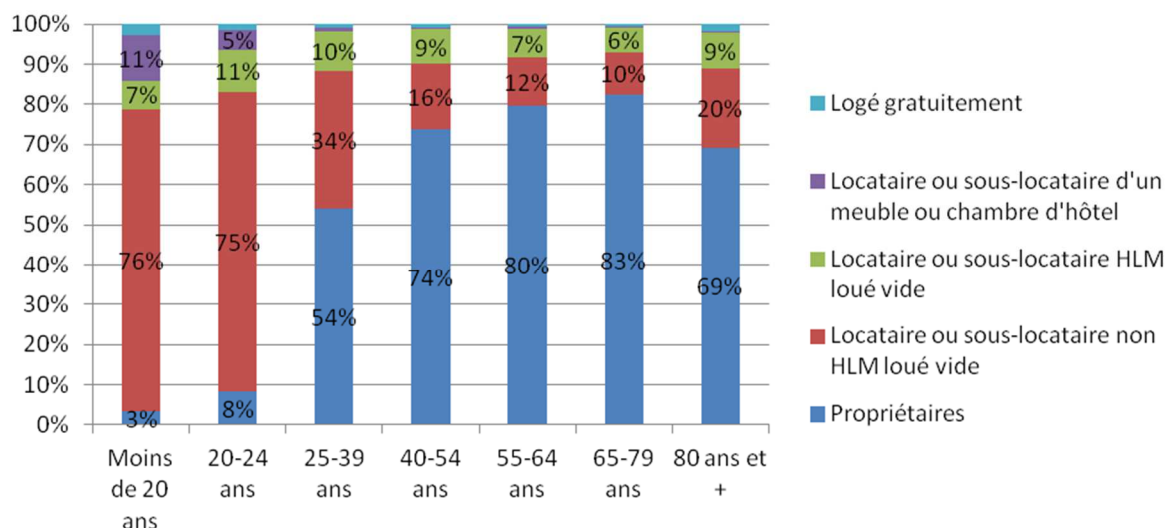
Sur les principales polarités urbaines, le taux de locataires est supérieur à 30%, allant jusqu'à 47% pour la ville de Vitré. Au sein du Pays, seule une dizaine de communes possède des taux de locataires, parmi les résidences principales, inférieurs à 20%. Les communes situées aux abords de la RN157 abritent un parc assez important de logements locatifs compris entre 25 et 40% des résidences principales. Certaines polarités sont parfois entourées de communes faiblement dotées en logements locatifs : cette situation est particulièrement visible autour de la Guerche-de-Bretagne, et dans une moindre mesure autour de Janzé ainsi qu'à l'est et à l'ouest de Vitré.

Part du locatif dans le parc de résidences principales en 2010



Source : INSEE – RGP 2010

Statut d'occupation par tranche d'âges



Source : INSEE

Globalement, le parcours résidentiel est marqué par la structure socioprofessionnelle de la population :

Logiquement sur l'ensemble du territoire du SCoT, on assiste à un parcours résidentiel classique :

- Locataires prédominants jusqu'à 25 ans, pour plus de 90% ;
- transition à partir de 25 ans pour les accédants à la propriété avec une part encore importante de locataires entre 25 et 39 ans, en liaison avec une structure socioprofessionnelle majoritairement ouvrière ;
- à noter la part de locataires qui augmente à partir de 80 ans, correspondant au statut locatif des établissements pour personnes âgées.

Concernant la location HLM, la part reste relativement homogène en fonction des tranches d'âges (entre 7% et 11% des statuts d'occupation).

b) Une part de logements sociaux inférieure au Sud du territoire

Etat de l'offre en logements sociaux sur le Pays de Vitré :

Selon l'INSEE, le Pays compte 8,5% de logements sociaux en 2010. Toutefois, l'INSEE ne recense que les logements sociaux HLM de bailleurs publics et non pas l'ensemble des locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi S.R.U..¹⁷

Sur le Pays, quatre communes sont concernées par une obligation de 20% de logements sociaux¹⁸ parmi leur parc : Vitré, Châteaubourg, Argentré-du-Plessis et la Guerche-de-Bretagne¹⁹. Aucune de ces quatre communes ne dispose d'un taux de logements locatifs sociaux au niveau des objectifs légaux, ce qui implique un « rattrapage » sur la production.

Toutefois, la prise en compte de la mixité à travers le parc de logements locatifs sociaux ne doit pas être l'apanage des communes concernées par une obligation légale. Les principaux pôles urbains notamment jouent un rôle en matière de mixité sociale.

Sur le Pays, parmi les 6 communes de plus de 3 500 habitants, constituant des polarités démographiques et urbaines, seule la ville de Vitré, avec environ 18% de logements, dépasse les 10% de logements locatifs HLM. La commune de Janzé notamment, deuxième pôle démographique du Pays, compte un très faible taux de logements locatifs sociaux.

Nom communes	Population 2011	Taux de locatif social en HLM, en 2011
Vitré	17 106	17,9%
Janzé	8 170	5,9%
Châteaubourg	6 196	6,9%
La Guerche-de-Bretagne	4 264	7,0%
Argentré-du-Plessis	4 233	9,2%
Retiers	3 876	6,3%

Source Insee 2011

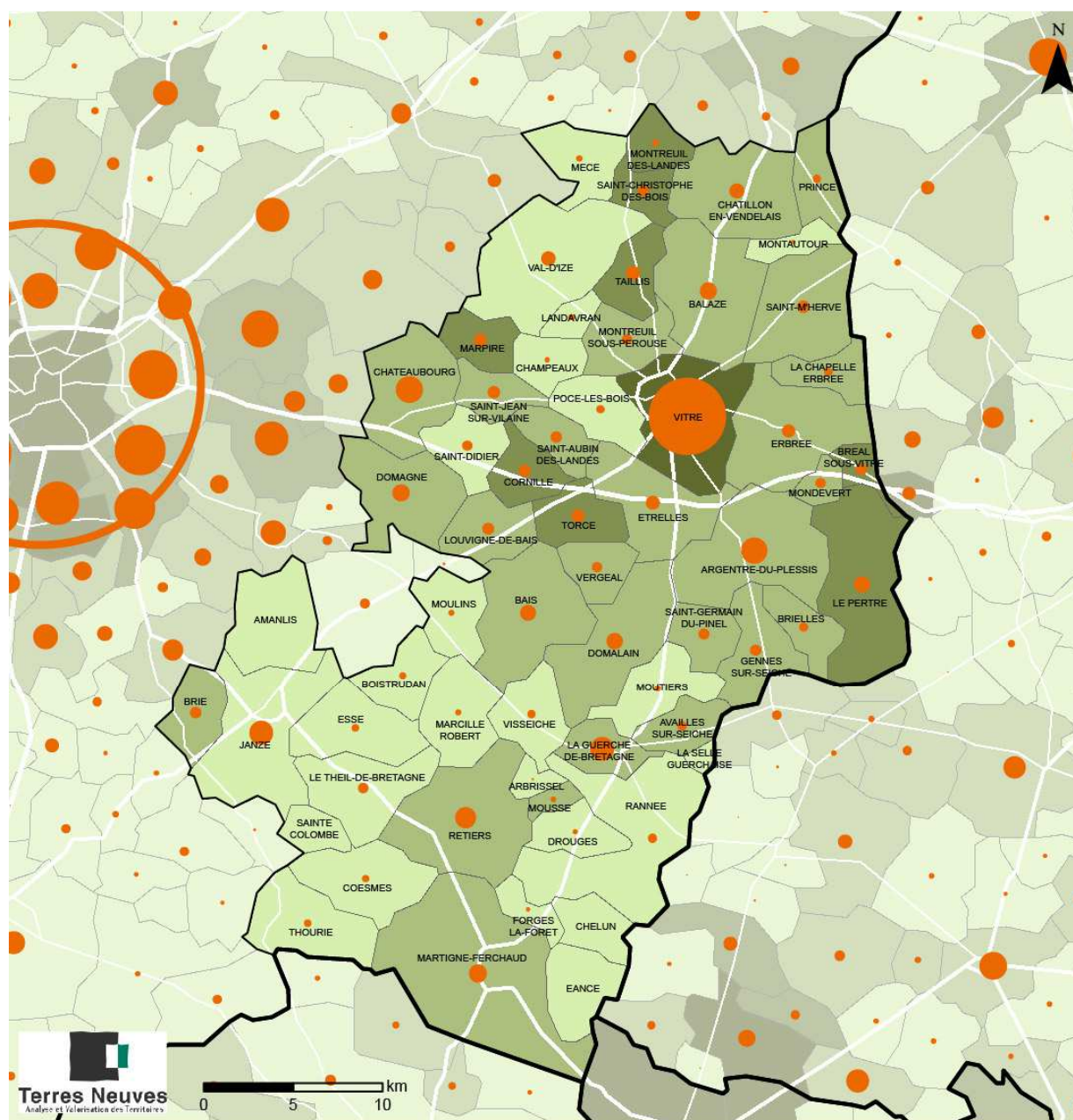
Au-delà des polarités, le territoire observe une forte disparité entre la moitié nord sur laquelle les communes comptent majoritairement plus de 5% de logements locatifs sociaux HLM alors que celles qui en comptent moins de 5% sont majoritaires au sud.

¹⁷ L'article 10 de LOI n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social porte le quota obligatoire de logements sociaux de 20 à 25%. (Renforcement des dispositions introduites par l'article 55 de la loi « SRU » : relèvement de l'objectif de 20 à 25 % de logement social par commune et possibilité de quintuplement des pénalités.) Mais la loi prévoit des exceptions à cette règle générale. Ainsi, le taux de logements sociaux reste fixé à 20% pour les communes "appartenant à une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre pour lesquels le parc de logements existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées". Le décret 2013-671 du 24 juillet 2013 fixe la liste des communes concernées : C'est le cas des communes de Vitré Communauté.

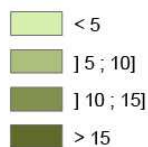
¹⁸ Le décret 2013-671 du 24 juillet 2013 fixe la liste des communes concernées : C'est le cas des communes de Vitré Communauté.

¹⁹ La commune de la Guerche-de-Bretagne est concernée par cette obligation depuis son intégration à la Communauté d'Agglomération de Vitré Communauté en janvier 2014.

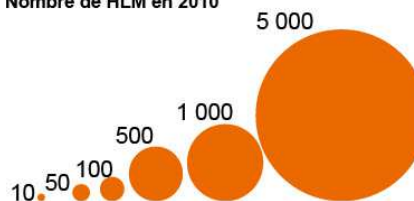
Nombre et part de HLM dans le parc des résidences principales en 2010



Part des HLM parmi les résidences principales
en 2010 (en %)



Nombre de HLM en 2010



SOURCE : INSEE – RGP 2010

Les objectifs affichés et les résultats à mi-parcours du PLH de Vitré Communauté

Source : Vitré Communauté - PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT - BILAN (à mi-parcours) 2010 – 2012)

Production 2010-2012

Version approuvée du 15 février 2018

Sur la période 2007-2012, une reprise régulière de la production de logements sociaux est engagée sur Vitré Communauté. Au regard du bilan du PLH de Vitré communauté sur la période 2010-2012, la production de logements locatifs sociaux n'a pas permis de combler le retard²⁰ (cf tableaux ci-dessous).

Objectifs annuels mutualisés du PLH	Production/an	Rattrapage/an	Total
Argentré	9	3	12
Châteaubourg	19	11	30
Vitré	27	1	28
Ensemble	55	15	70

Production par commune SRU						
	2010	2011	2012	Total	/an	Total Manquant/3 ans
Argentré	6	0	8	14	5	22
Châteaubourg	43	35	0	78	26	12
Vitré	0	13	32	45	15	39
Total	49	48	40	137	46	73

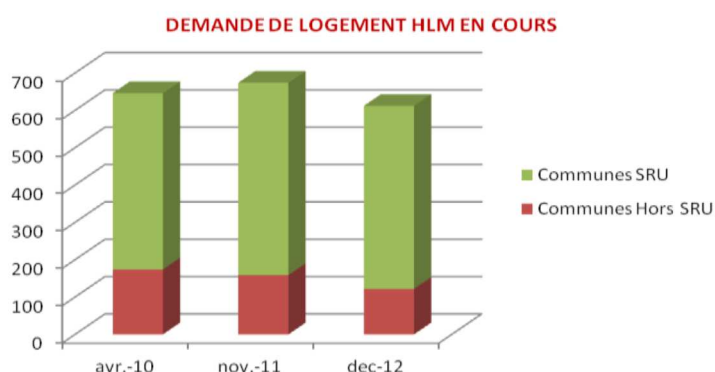
Source : Vitré Communauté - PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT - BILAN (à mi-parcours) 2010 – 2012)

Le volume reste en deçà des objectifs, à 65%, qu'il convient aussi de relativiser. En effet, le rythme global de constructions de nouveaux logement s'est fortement réduit localement en raison d'une conjoncture nationale difficile en matière d'immobilier. Alors que le PLH prévoit un rythme de 600 logements neufs par an, il n'a été que de 384 en 2010, 576 en 2011 et 472 en 2012, soit une moyenne de 80%.

Etat de la demande sur Vitré Communauté :

Un bilan du PLH de Vitré Communauté est réalisé pour la période 2010-2012 (bilan à mi-parcours). Il offre un aperçu de l'état de la demande en logement social sur les 3 communes membres de Vitré Communauté soumis aux objectifs de la loi S.R.U. en 2012 (Vitré, Châteaubourg et Argentré-du-Plessis – La Guerche-de-Bretagne n'a intégré Vitré Communauté qu'en 2014).

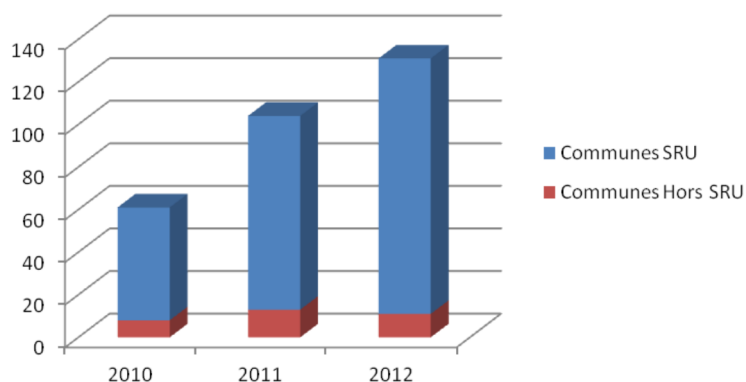
Il en ressort que « **les trois communes « SRU » concentrent l'essentiel de la demande, mais aussi de son insatisfaction et de longs délais d'attribution.** »



Fin décembre 2012, le stock de demandes non satisfaites était de 612, dont 373 pour Vitré (60,9%). Les 3 communes « SRU » (Argentré du Plessis, Châteaubourg et Vitré) regroupaient 80% de la demande totale, en cohérence avec la proportion de leur parc dans le territoire. Le stock de demandes non satisfaites connaît donc une stagnation depuis 2010 et demeure élevé

²⁰ La commune de la Guerche-de-Bretagne n'était pas encore concernée par ce rattrapage.

DELAI ANORMALEMENT LONG SUR LES DEMANDES



Par ailleurs, le bilan 2010-2012 du PLH montre que les délais moyens d'attribution de logement dans les communes SRU sont plus longs que la moyenne de l'EPCI.

Bilan de la réponse à la demande en logement social sur les 3 communes SRU sur la période 2010-2012 :

- o Demande très forte (80%)
- o Délais d'attribution moyens longs (autour de 10 mois), supérieurs à la moyenne du territoire
- o Taux de satisfaction faible, inférieur à 60% des attributions sur le territoire (pour 75% de l'offre)
- o Tendances très proches entre les 3 communes

L'attractivité de ces 3 communes tend à y orienter la demande. Actuellement, il existe un déséquilibre constant entre demande et offre.

A l'échelle communautaire, la demande est avant tout en pavillon 34%, alors qu'elle ne représente que 23% à Vitré. Près de la moitié des demandeurs étant indifférent au type d'offre.

En terme de typologie de logement, la demande de Vitré ne se distingue pas du reste du territoire. Les 2/3 se concentrent sur les T2-T3, alors que l'offre privilégie le T4 au T2.

Par ailleurs, le PLH de Vitré Communauté fixe l'objectif de répondre aux besoins de population spécifique et notamment en direction des populations âgées de plus en plus nombreuses et des personnes handicapées. Ainsi des opérations locatives sociales ont été engagées à destination des personnes âgées, en centre-bourg, à proximité des services : Balazé (12 logements avec des cellules médicales en RDC) et Domagné (11 logements avec un espace collectif commun).

Le bilan du PLH 2010-2012 insiste sur la nécessité du maintien et de la poursuite du développement d'un parc adapté au vieillissement et au handicap.

Le PLH de Vitré Communauté fixe également l'amélioration de l'offre en logements à destination des jeunes comme un objectif fort. Des efforts en matière de recensement de l'offre et de d'information à destination de ce public ont été engagés.

Les objectifs affichés du PLH de les CCPRF

Source : CCPRF - PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) - OBSERVATOIRE DE L'HABITAT - Panorama du marché et impacts des aides publiques 2011-2012 :

« Janzé est la commune qui compte le plus de logements sociaux HLM avec 180 logements pour 3 132 résidences principales, mais comparativement, ce sont les communes de Brie et Bais qui ont la proportion

la plus importante de logements sociaux dans leur parc de résidences principales (respectivement de 7,5% et 7,6%).

Par ailleurs, les 3 pôles disposent d'un parc de logements locatifs supérieurs à 5% des résidences principales, en cohérence avec la demande sociale due notamment au regain démographique observé ces dernières années sur Janzé et Retiers. »

La programmation de logements sociaux HLM affiche une moyenne de 25 logements/an sur les 6 ans (2010-2015) du PLH, en deçà des objectifs : 28 logements à produire/an. »

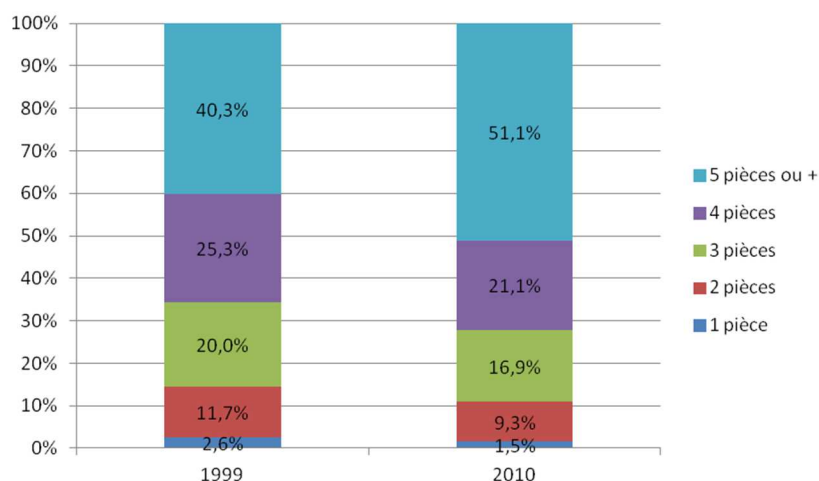
c) Une augmentation particulièrement marquée de la taille des logements

Le parc immobilier du Pays de Vitré est majoritairement composé de logements de grande taille. En 2010, les logements 1 à 3 pièces représentent moins de 28% alors que les logements de 4 pièces représentent 21% et ceux de 5 pièces et plus représentent 51%.

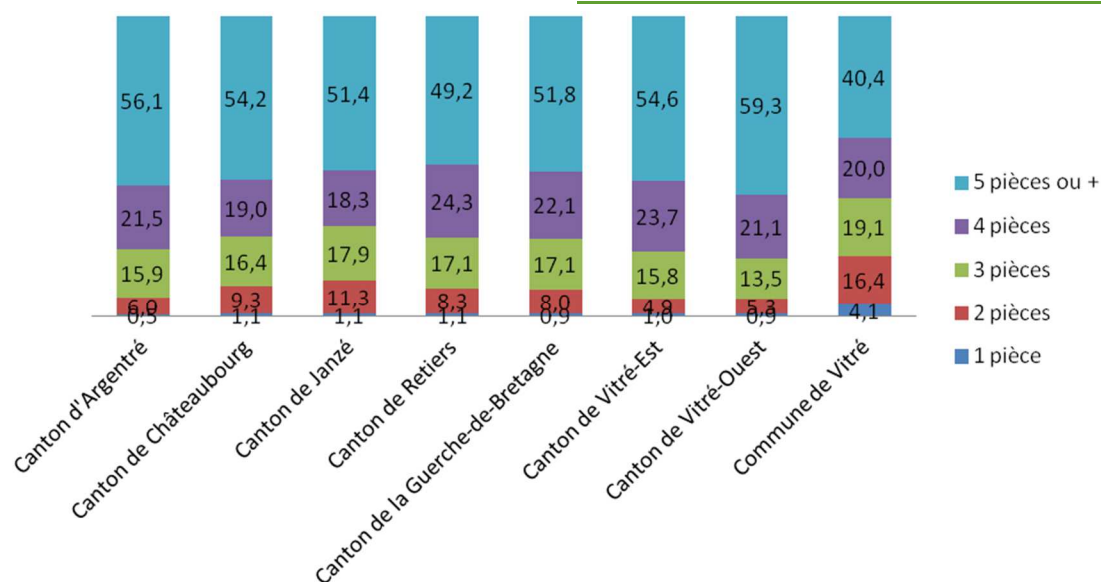
Entre 1999 et 2010, le parc immobilier du Pays s'est très nettement homogénéisé en matière de taille des logements, la part des logements de 5 pièces est passée de 40,3% à 51,1%, et constitue donc en tant que tel la moitié du parc de logements. Pendant la même période, la part des ménages d'une à deux personnes a augmenté à l'échelle du Pays (Cf. Partie sur la taille des ménages). La production de logements de grandes tailles alors que le nombre moyen de personnes par ménage diminue s'explique toutefois en partie par une évolution sociétale et une augmentation des familles monoparentales ou des personnes seules nécessitant d'espace pour accueillir leurs enfants.

La répartition géographique des logements de petite taille à l'échelle du Pays correspond aux principales polarités urbaines et par extension aux secteurs d'appartements occupés par des locataires. Avec plus de 20% de logements de 1 ou 2 pièces la ville de Vitré concentre la moitié des logements d'une pièce et plus d'un tiers des logements de 2 pièces.

Evolution de la taille des logements à l'échelle du Pays entre 1999 et 2010

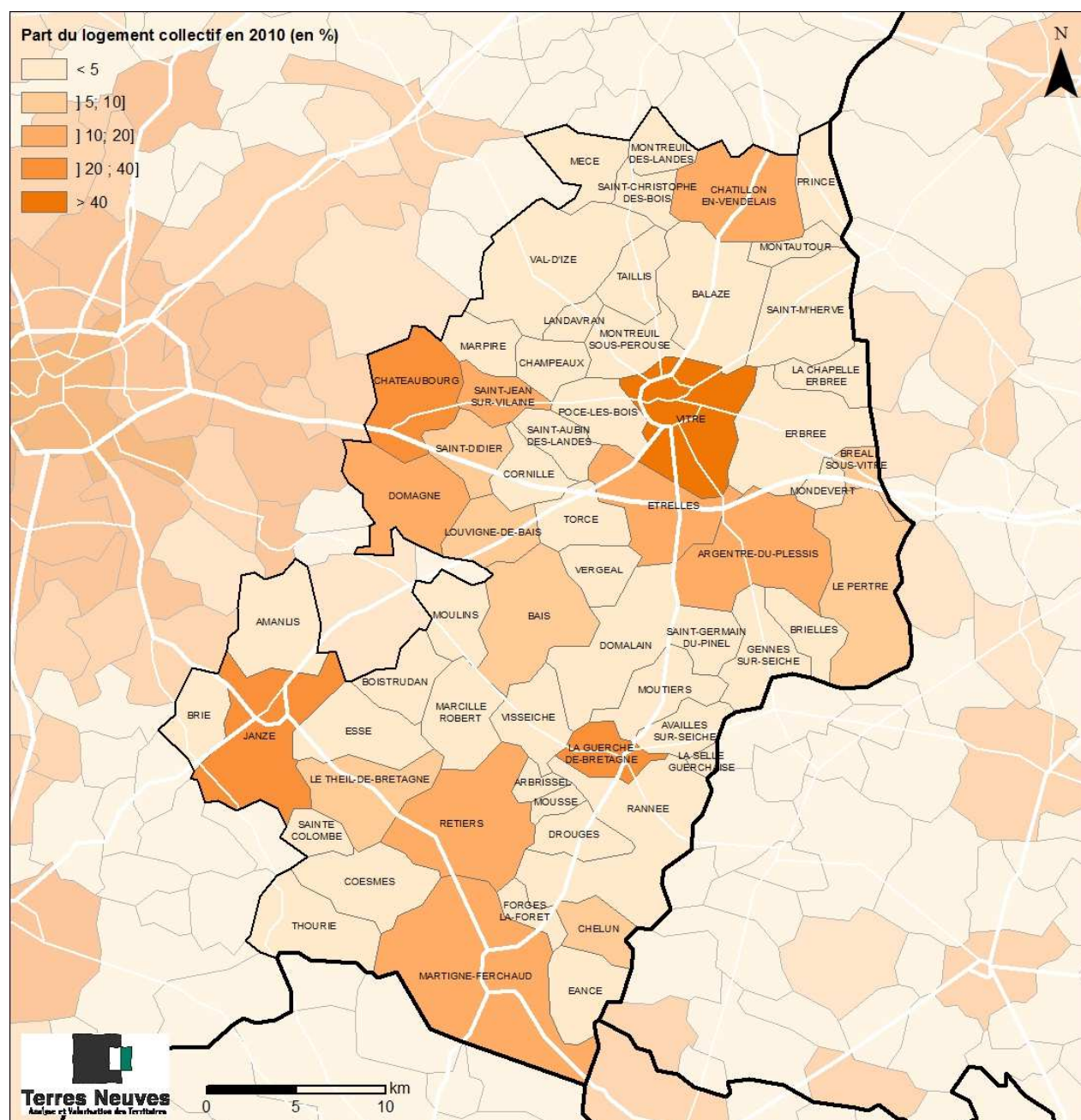


Comparaison de la taille des logements en 2010 selon les cantons



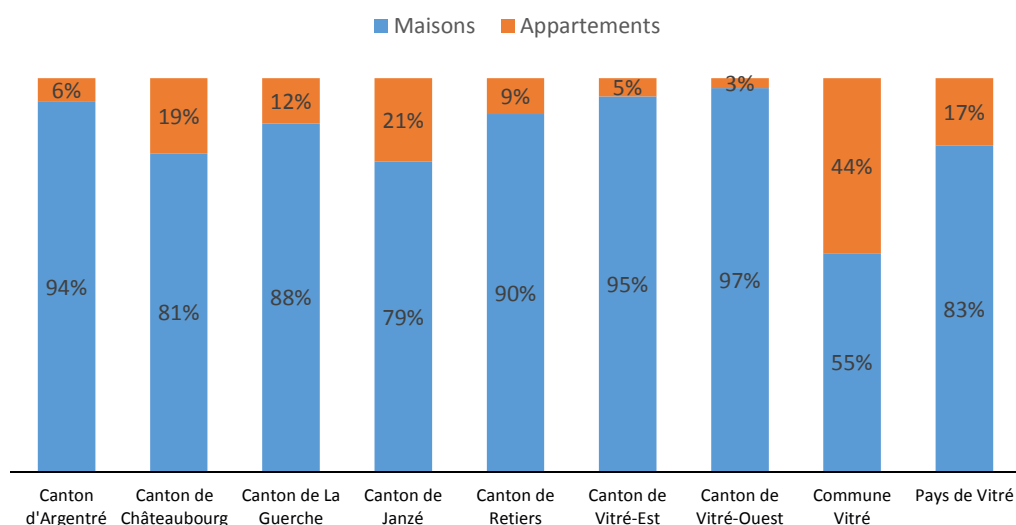
d) Les logements collectifs concentrés à Vitré

La part de maisons individuelles du Pays (83%) est largement supérieure à la moyenne régionale (71%), ce taux s'expliquant par la grande proportion de communes rurales et l'absence d'une grande agglomération au sein du territoire.



La ville de Vitré, avec 44 % d'appartements, concentre une large part des logements collectifs du Pays. En dehors de Vitré, les autres villes secondaires comme Chateaubourg, Janzé et La Guerche-de-Bretagne comptent plus de 20% de logements collectifs en 2010, traduisant le caractère urbain de ces communes. Cette observation se retrouve notamment à l'échelle des Cantons de Janzé et Chateaubourg qui possèdent des taux de logements collectifs supérieurs au Pays.

Part des maisons et appartements par canton en 2010

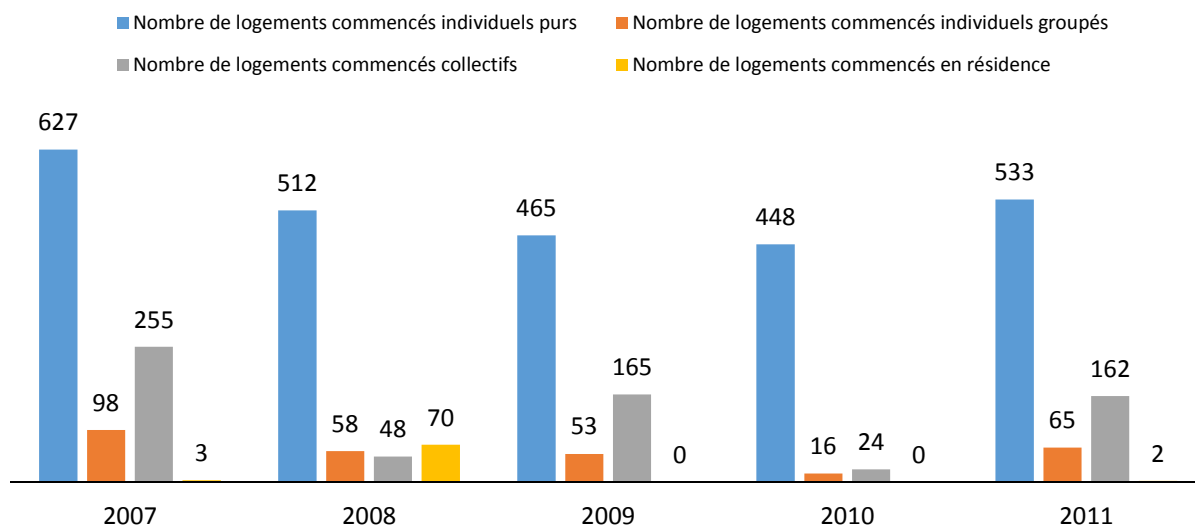


Source : Sitadel

Sur la période 2007-2011, la production immobilière a très largement favorisé le développement de logements individuels purs, accentuant leur représentation dans le parc immobilier.

La crise financière qui touche le secteur de l'immobilier depuis 2007 est notamment perceptible dans le cas de la construction des logements collectifs qui a diminué assez fortement.

Evolution du nombre de logements commencés par typologie



Source : Sitadel

II.5.4. L'accueil des gens du voyage

La Bretagne est reconnue comme étant une terre d'accueil ou de transit traditionnelle et ancienne des gens du voyage.

En application de la loi du 5 juillet 2000, dite « loi Besson », modifiée par la loi du 18 mars 2003 pour la sécurité intérieure, le département d'Ille et Vilaine s'est doté d'un schéma départemental d'accueil des gens du voyage, approuvé par arrêté préfectoral en date du 31 octobre 2003 puis révisé et arrêté en date du 27 août 2012.

Réalisé à partir d'un diagnostic par pays, il vise à établir un équilibre entre :

- D'une part, la liberté constitutionnelle d'aller et venir et l'aspiration légitime des gens du voyage à pouvoir stationner dans des conditions décentes et ;
- D'autre part, le souci également légitime des élus locaux d'éviter les installations illicites qui occasionnent des difficultés de coexistence avec leurs administrés.

Il s'articule ainsi autour de 8 objectifs, visant à :

- Permettre une meilleure connaissance des populations et leurs besoins ;
- Développer des solutions d'accueil diversifiées ;
- Equilibrer les capacités d'accueil sur le territoire départemental ;
- Développer les passerelles et les médiations permettant d'accéder au droit commun ;
- Assurer l'information, le soutien et la qualification des acteurs ;
- Permettre une meilleure connaissance citoyenne de cette population ;
- Soutenir les collectivités locales dans leurs efforts de gestion ;
- Lutter contre l'illettrisme.

Au-delà de ces objectifs généraux, les orientations du schéma départemental se déclinent en plusieurs points concernant les aires à réaliser ou à réhabiliter, les dispositifs de gestion des aires, la gestion des processus de sédentarisation, les mesures en matière d'éducation ou en matière d'insertion sociale et professionnelle.

En outre, notons l'existence de tout un dispositif de mise en œuvre et de suivi du schéma. A ce titre, soulignons, le rôle fort joué par la commission consultative départementale, chargée d'établir chaque année un bilan d'application du schéma.

Le Pays de Vitré compte actuellement 27 places réparties sur 5 aires d'accueil sur les communes de Vitré, Chateaubourg, Val d'Izé, Etreilles et Janzé. Le Schéma Départemental prévoit un doublement du nombre de places sur chacune de ces communes.

		Nombre d'aires	Nombre de places existantes (2014)	Nombre de places inscrites au Schéma Départemental (2012-2017)
C.A. Vitré Communauté	Vitré	1	8	16
	Chateaubourg	1	5	10
	Val d'Izé	1	3	6
	Etreilles	1	3	6
C.C. Au Pays de la Roche aux Fées	Janzé	1	8	16
Pays de Vitré		5	27	54

Sources : Données communales/ Schéma Départemental d'accueil des Gens du Voyage 35 2011-2017 / AGV 35

II.5.5. En Conclusion de l'analyse sur le logement

CE QU'IL FAUT RETENIR...

Le Pays connaît une production régulière et soutenue de logements neufs sur l'ensemble du pays, plus prononcée que l'évolution démographique. Cette double tendance met à jour le phénomène généralisée de diminution de la taille des ménages déjà observée dans l'analyse des dynamiques démographiques.

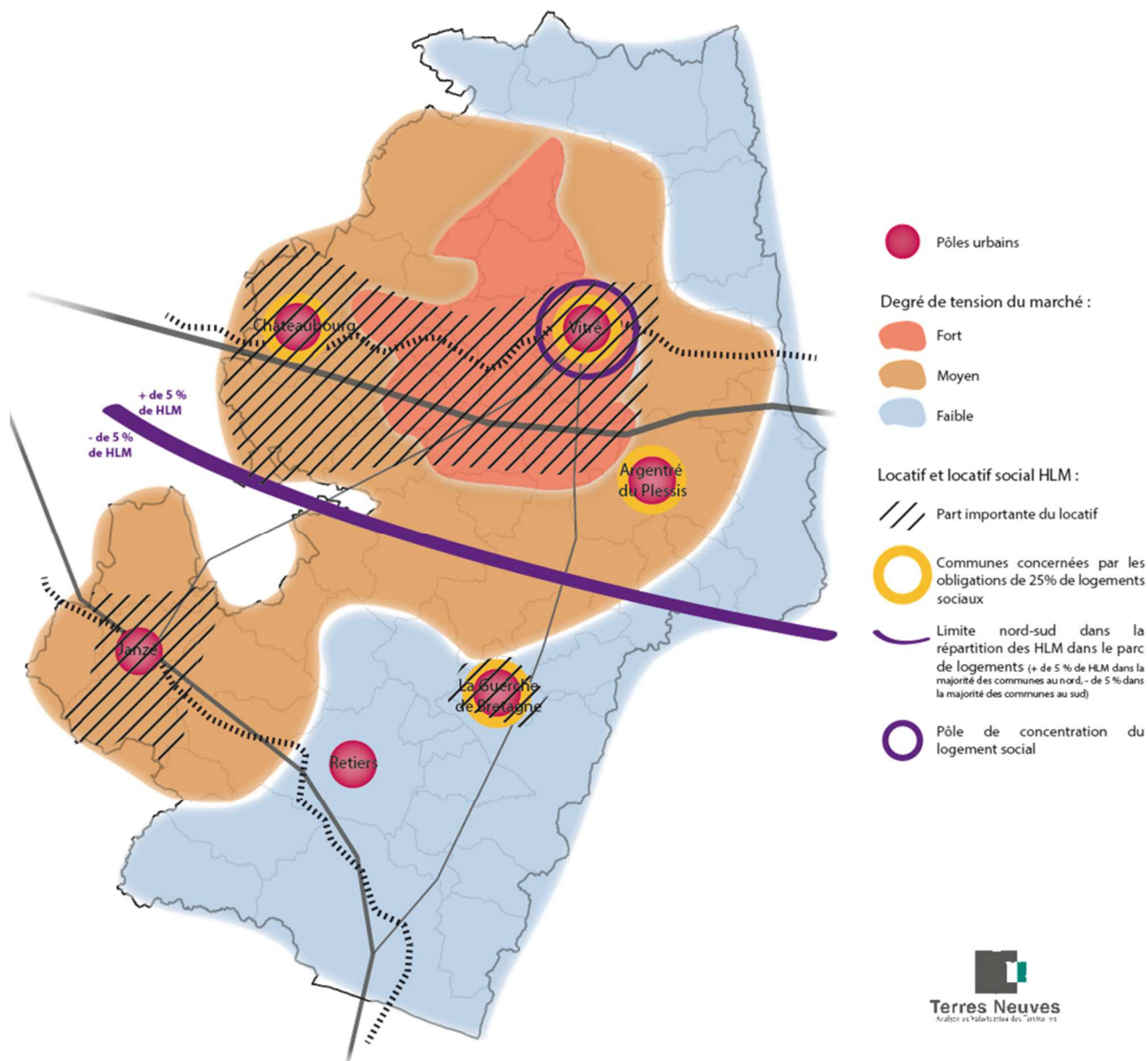
Les dynamiques constructives du territoire reprennent les logiques observées en matière de dynamiques démographiques. Elles sont particulièrement fortes sur la frange Ouest du territoire, notamment à Janzé, mais également autour de Châteaubourg, de la RN 157 et de la RD 178, ainsi que dans la couronne périurbaine de Vitré. A l'inverse, les dynamiques sont moins soutenues au Sud-est et à l'extrême Nord-est du Pays de Vitré.

Avec 6,6% de logements vacants, le Pays est dans une situation favorable à la rotation du parc immobilier, même le taux de vacance a fortement augmenté depuis 1999. Il connaît toutefois des disparités à l'intérieur du territoire : vacance élevée dans les cantons de la Guerche-de-Bretagne et de Retiers avec la question d'un parc ancien moins adapté à la demande, et vacance plus faible sur les communes de l'ouest du territoire, et notamment sur la couronne ouest de Vitré et autour de Janzé qui peut se traduire par une plus forte attractivité des logements voire une légère tension du marché immobilier.

La **forte et récente production de maisons individuelles** explique en partie la **diminution de la part du logement locatif** dans le parc immobilier du territoire du Pays de Vitré. Si les principales polarités urbaines accueillent une part plus importante de locataires, la répartition reste relativement homogène sur les communes « hors polarité ».

Une offre en logements locatifs sociaux à développer : quatre communes sont concernées par une obligation de 20% de logements sociaux (Vitré, Châteaubourg, Argentré-du-Plessis et la Guerche-de-Bretagne). Pour l'instant aucune ne dispose d'un taux de 20% bien que Vitré soit à près de 18%. A noter que l'ensemble des autres polarités urbaines du territoire, concernées ou non par l'obligation de la 20%, disposent d'une offre sociale comprise entre 5% et 10% des résidences principales.

CROQUIS DES TENDANCES OBSERVEES SUR LE PARC DU LOGEMENT



SYNTHÈSE, QUESTIONNEMENTS, ENJEUX,...

Le Pays de Vitré comprend 44653 logements en 2011.

91,1% du parc est composé de résidences principales. Avec une population essentiellement familiale et un apport démographique important, le rythme de construction a été très soutenu depuis le début des années 2000. Depuis 1968, le parc a doublé. Ce parc comprend aujourd'hui 6,7% de logements vacants et 2,1 de résidences secondaires. Sa composition témoigne de la dynamique territoriale d'un parcours résidentiel facilité sur le territoire, avec en bout de cours une accession à la propriété favorisée pour tous. En effet, le parc est assez diversifié, notamment dans les polarités urbaines.

Le taux d'appartements de 17,2% est assez élevé pour un territoire rural. La part des maisons demeure importante, notamment hors du pôle de Vitré. De plus, ces logements sont généralement de grande taille (72% ont plus de 4 pièces). La construction de nombreux logements neufs sur les 15 dernières années a été

forte et principalement en grands pavillons individuels. Cette tendance a diminué la diversité du parc. En parallèle, l'offre en locatif a été développée dans les pôles urbains.

Le parc de logement social représente 8,5% du parc. Les polarités de Vitré Communauté possèdent des taux moyens en termes de locatif social malgré des obligations minimales. Seul le pôle de Vitré répond à ses objectifs. Dans l'ensemble, le parc social est faible et la demande augmente. Les révisions des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) permettront de mettre en avant précisément les manques et attentes en logement social.

La production de logements a été assez soutenue sur la période 2000-2007 et a ensuite ralenti. Le marché de l'immobilier est tendu sur la partie Ouest du territoire et autour de Vitré, moins sur les parties plus rurales. Plus on s'approche de Rennes, plus le prix augmente.

Et demain?

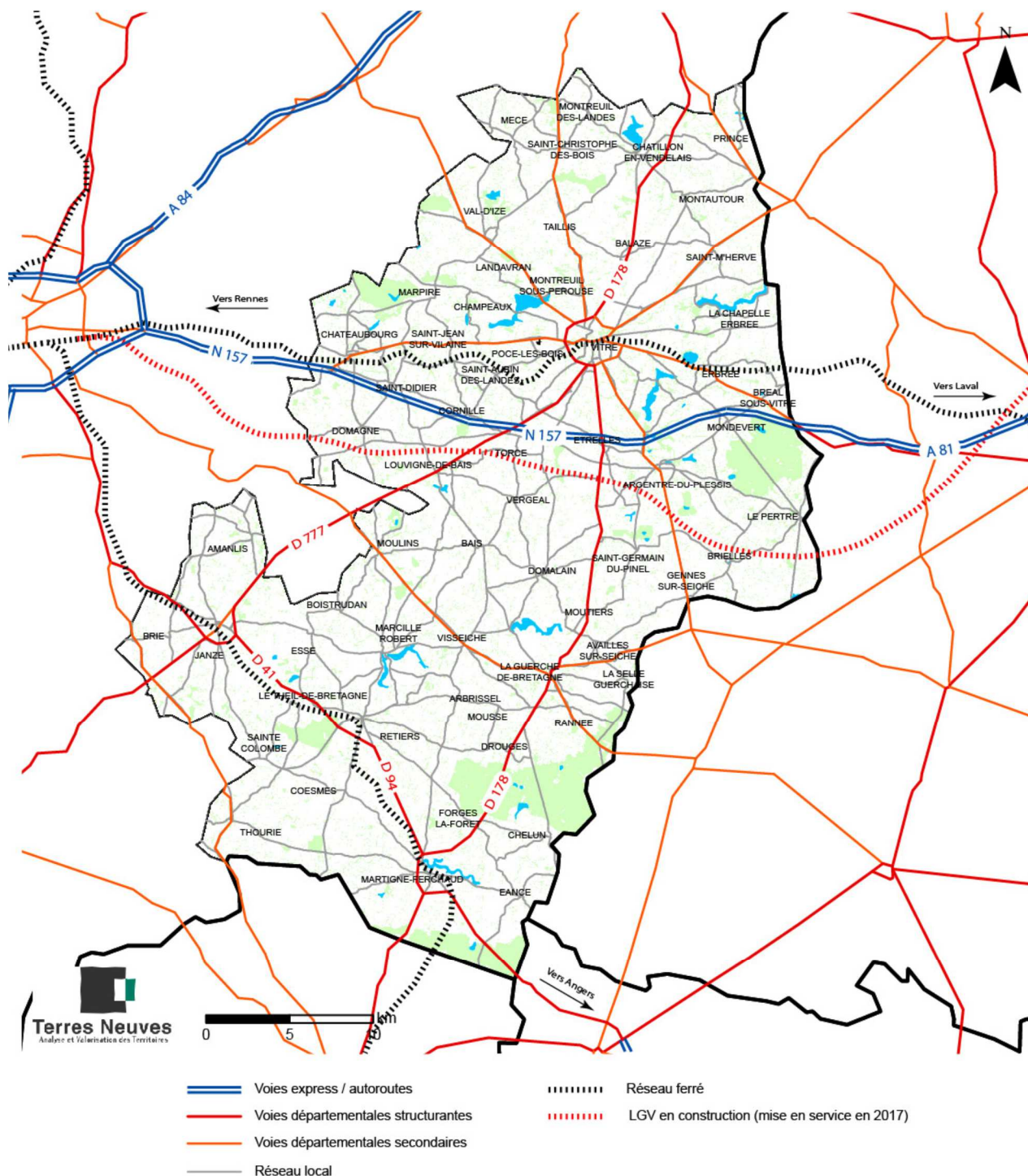
Les habitants du Pays de Vitré de demain doivent pouvoir habiter dans de bonnes conditions. La diversité du parc doit être maintenue et renforcée pour permettre le parcours résidentiel sur l'ensemble du territoire. Le Pays doit offrir à chaque type de ménage les possibilités d'accéder à une propriété adaptée.

III. LE DIAGNOSTIC FONCTIONNEL

III.1. Réseau routier et offre de transport

III.1.1. Un maillage dense, mais perfectible

Réseau routier, autoroutier et ferré



Source : BD TOPO – IGN 2013

Le territoire du Pays de Vitré est structuré selon 4 axes d'importances différentes :

- La RN 157 de type autoroutier traverse le Pays d'est en ouest. Gratuite entre Rennes et Vitré, c'est un axe d'importance régionale et nationale qui permet un accès en une demi-heure à Rennes ;
- La RD 178 établit un lien nord/sud entre Châteaubriand et Fougères via Vitré, La-Guerche-de-Bretagne et Martigné-Ferchaud ;
- La RD 777 relie Janzé à Vitré.
- La RD 41, de type autoroutier, et la RD 94, d'orientation nord-ouest/sud-est, créent la liaison entre Rennes et Angers : En 2004, le Département s'est engagé à financer un programme de travaux pour la mise à 2 x 2 voies de l'axe Bretagne-Anjou jusqu'à la limite du département d'Ille-et-Vilaine. Une distance de 49 km sépare Rennes des frontières du Maine-et-Loire : En mars 2014, 31 km sont déjà aménagés à 2 x 2 voies. Les automobilistes circulent sur une 2 x 2 voies de Rennes au sud de Retiers en continu depuis la mise en service de la section entre Janzé et Le-Theil-de-Bretagne (5,3 km), en juin 2013. Entre Retiers et Martigné-Ferchaud, 10 kilomètres à 2 x 2 voies seront aménagés en tracé neuf. Entre Martigné-Ferchaud et la limite du département, une section de 4,5 km sera réalisée.

Notons en outre la proximité de l'autoroute des Estuaires, l'A 84, reliant Caen à Rennes, en bordure nord-ouest du territoire, accessible en un quart d'heure ;

Cet ensemble de voies est complété par un réseau routier départemental dense qui irrigue l'ensemble des communes comprises dans le Pays de Vitré. Cependant, l'organisation du réseau met en avant une logique est-ouest prédominante, laquelle est renforcée par le réseau ferré et la ligne Rennes-Paris passant par Vitré.

La dichotomie nord-sud renforcée

La partie septentrionale du territoire bénéficie du passage de la RN 157, axe de desserte majeur :

- A l'échelle du Pays ;
- A l'échelle interrégionale en reliant les chefs-lieux de Rennes et de Laval ;
- A l'échelle nationale en connectant la Bretagne à Paris.

Le projet de mise à 2x3 voies de cet axe par l'Etat dans le cadre d'une démarche de Dossier de Voirie d'agglomération menée depuis 2003 a débouché sur une réflexion progressive : mise à 2x3 voies à court terme entre Cesson et Noyal-sur-Vilaine ; mise à 2x3 voies à court et moyen terme de Noyal à Châteaubourg comme solution de référence portée par l'Etat mais qui devra pouvoir s'adapter en fonction de l'évolution du trafic et des projets de territoires.

La partie méridionale du territoire ne bénéficie d'une « route départementale à 2 voies (la RD 41 et la RD 94) » pour unir deux pôles régionaux (Rennes et Angers).

Un réseau en étoile centré sur Vitré

Le déséquilibre nord-sud est renforcé par un réseau de voies secondaires inégal, organisé selon une configuration rayonnante, avec en point de convergence la ville de Vitré. Cette structuration induit deux phénomènes préjudiciables à la constitution d'une entité territoriale forte et cohérente :

- La convergence des voies vers la ville de Vitré ne permet pas d'assurer une relation optimale entre les pôles majeurs du nord et du sud. A titre d'exemple, la ville de Châteaubourg ne bénéficie d'aucun axe de desserte direct avec les villes de Janzé ou de Retiers.
- Cette distribution en étoile impose en conséquence aux déplacements nord-sud de s'effectuer pour la plupart en passant par Vitré, ce qui, outre la surcharge du boulevard périphérique vitréen, allonge les temps de parcours.

Dans une moindre mesure, un réseau en étoile s'organise autour du pôle de La Guerche-de-Bretagne avec comme axe structurant la RD 178.

Des projets d'amélioration des infrastructures routières

- La déviation de La Guerche-de-Bretagne et Rannée par l'ouest sur 6,5 km. Elle a pour objectif d'éviter la traversée des centres-bourgs de ces communes. Le projet s'inscrit dans l'aménagement de la RD 178, axe transversal structurant. Les travaux ont démarré en juillet 2013. Un segment d'une longueur de 2 km sera terminé avant l'été 2014. Deux ponts associés à cette première partie de l'ouvrage sont d'ores et déjà en service : celui de la Hunaudière, franchissant la voie communale n°12 (route de Saint-Aignan) et celui de Tartifume, permettant à la route de Bais (RD 95) d'être rétablie au-dessus de la voie. Seconde section de la déviation prévue dès juillet 2014 pour aménager les 4,5 km restants.

La RN 157 confère au territoire du SCoT un véritable rôle de carrefour départemental et régional d'une réelle importance, laquelle se renforcera avec le projet de doublement de la dite voie par un axe autoroutier. Toutefois, la localisation de ce barreau dans la partie septentrionale du territoire engendre un déséquilibre entre le nord et le sud, la partie méridionale ne disposant pas véritablement d'axes est-ouest d'importance.

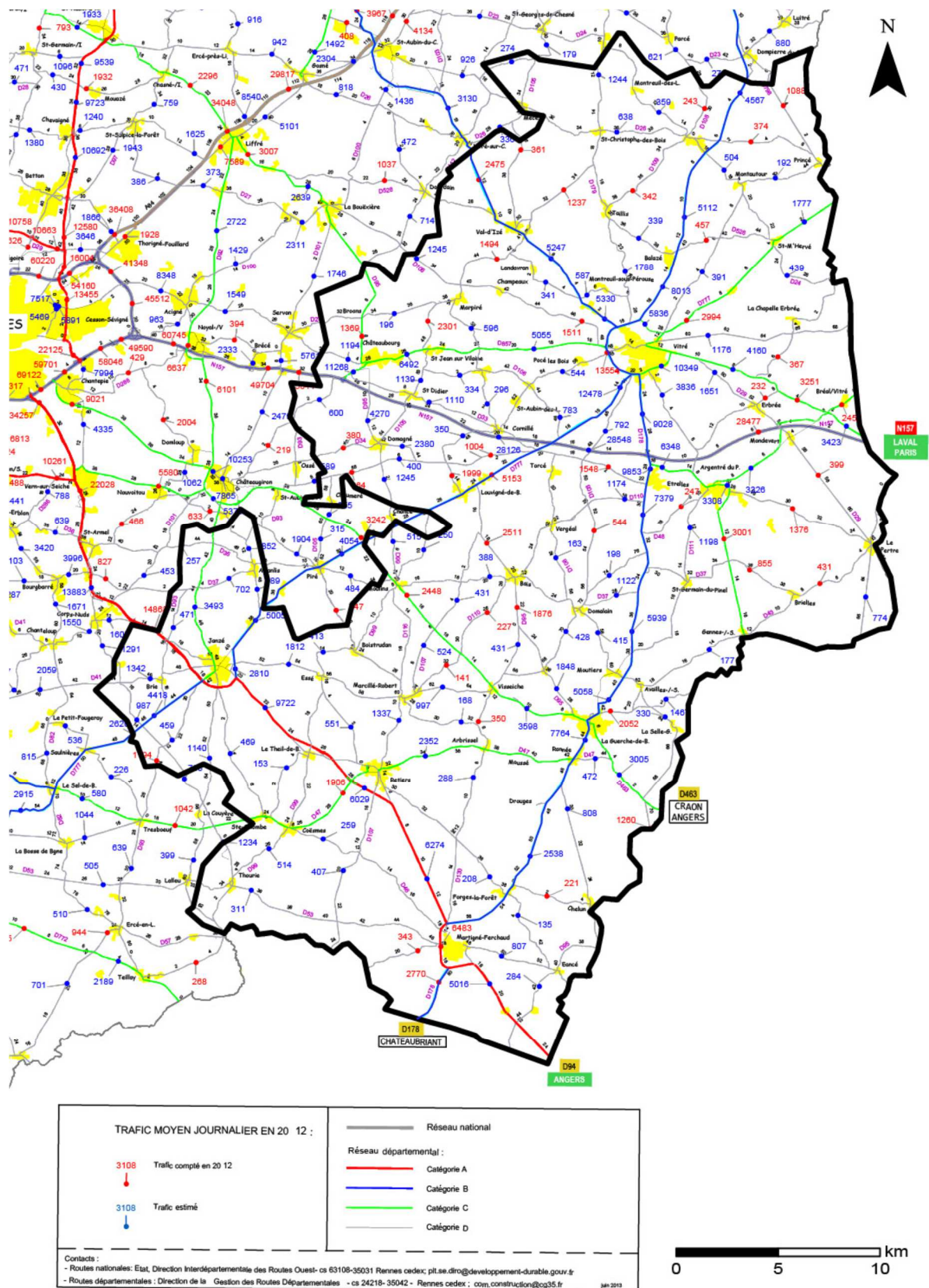
De plus, la configuration en étoile du réseau routier secondaire au départ de Vitré ne permet pas d'assurer des liaisons optimales entre les pôles urbains d'importance du nord et du sud.

En conséquence, il se dessine une logique organisationnelle est-ouest qui, dans une certaine mesure, peut porter préjudice à la constitution d'un ensemble homogène et cohérent.

Malgré tout, il existe un réseau dense de voies « de 3ème catégorie », irriguant convenablement l'ensemble des communes comprises dans le périmètre du SCOT.

III.1.1. Le trafic routier : une diffusion plus large des dynamiques vitréennes et rennaises

Trafic moyen journalier en 2012



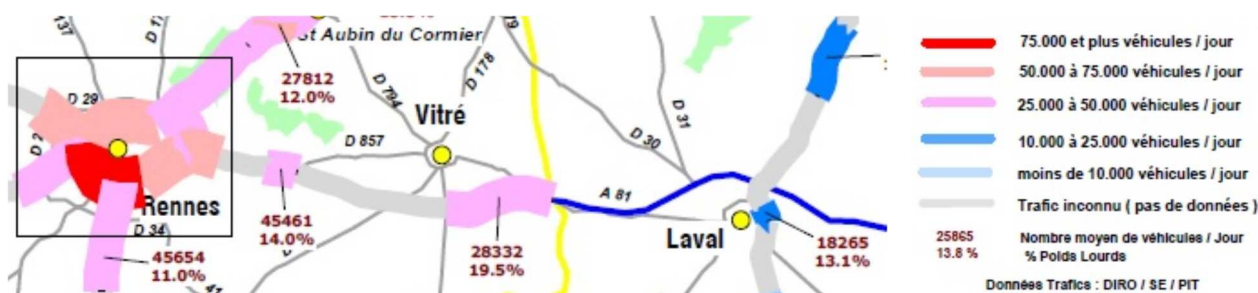
Source : Conseil Général d'Ille-et-Vilaine - 2013

La carte des trafics routiers moyens journaliers met en évidence les axes où se concentre la circulation automobile et susceptibles de subir des congestions :

- Entre Rennes et le Pays de Vitré

De type autoroutier, la RN 157 est sans conteste l'axe majeur structurant du territoire. Plus de 28 000 véhicules par jour en 2012 traversent le Pays de Vitré d'est en ouest. C'est entre le Pays de Rennes et le Pays de Vitré que la circulation est la plus importante et s'est intensifiée. On compte en aval plus de 49 000 véhicules en 2012 contre 44 000 en 2004, soit une augmentation de 11% du trafic.

Nombre moyens de véhicules/jour en 2004



Nombre moyens de véhicules/jour en 2012



Le nombre de véhicules empruntant la RN 157 continue d'augmenter : entre 2007 et 2013, une hausse de 1,7 % du nombre de véhicules journaliers moyens est enregistrée au point de comptage de Brecé, à l'entrée du Pays de Vitré, soit 46 237 véhicules en 2013. A Vitré, en direction de Laval, le nombre de véhicules a augmenté de 2,1 % sur la même période, soit 28 918 véhicules journaliers en 2013.

On constate que la part de poids lourds diminue légèrement, ce qui signifie une hausse de la part de la voiture particulière.

Trafics moyens journaliers en 2007 et 2013

Poste de comptage	2003	2007	2013
De Brecé	43 836	45 461	46 237
De Vitré	29 056	28 332	28 918

Source : DIRO

La D 41 reliant Rennes à Janzé enregistre à l'entrée du Pays, 14 868 véhicules par jour en 2012, contre 10444 en 2004, soit une hausse de 42% du trafic.

Toutefois, en termes quantitatifs, nous notons des différences sensibles, le trafic étant beaucoup plus marqué à l'aval de Janzé que sur la RD 94, qui constitue le prolongement naturel de la RD41 au départ de Retiers et en direction de Martigné-Ferchaud. Cette différence illustre les limites de l'aire d'influence de l'agglomération rennaise qui diminue par paliers (Janzé, Retiers).

- Autour du Vitré

La ceinture périphérique de Vitré compte dans sa moitié sud plus de 10 000 véhicules journaliers ; 13 554 sur la rocade contournant la ville à l'ouest. Ces chiffres sont globalement stables par rapport à 2004.

On constate ainsi toute la valeur de l'attraction de Vitré, point de passage obligé du nord au sud, qui concentre les trafics. A ce titre, soulignons :

- Le trafic important mais en baisse sur la RD 178 entre Etrelles et Châtillon-en-Vendelais :
 - o On note ainsi une croissance marquée, de l'ordre de 83% entre Vitré et Châtillon-en-Vendelais entre 1998 et 2004 (passage de 4000 à 7318 véhicules par jour) puis une forte baisse de – 30% entre 2004 et 2012 (5112 véhicules/jour) ;
 - o 9028 véhicules/jour entre Etrelles et Vitré. Une baisse depuis 2004 cependant (10244 véhicules/jour)
- Une hausse de la circulation sur la RD 794 reliant Vitré à Val-d'Izé entre 2004 et 2012, de 4047 à 5247, soit une hausse de 29% ;
- Le rôle de la rocade de Vitré qui est un axe lourd avec plus de 10000 véhicules par jour. La portion sud-ouest de ce barreau est celle qui accueille le trafic le plus dense (13554 véhicules par jour). La rocade sud-est voit son trafic augmenter fortement entre 2004 et 2012 (de 7778 à 10349 véhicules/jours).

- Sur les axes départementaux principaux

Le trafic se distingue dans une moindre mesure sur les axes Vitré/Janzé et Vitré/La-Guerche. En sortie de Vitré, on compte 12 478 véhicules sur la RD 777 et 9026 sur la RD 178. A l'entrée de Janzé et de La-Guerche, ce sont plus de 5000 passages journaliers moyens qui sont enregistrés en 2012.

Entre Janzé et Martigné-et-Ferchaud, sur l'axe D41 et D94, la circulation est également notable : 9722 véhicules entre Janzé et Retiers (+40% par rapport à 2004) ; 6274 entre Retiers et Martigné (+32% par rapport à 2004).

Il convient de noter également 11 268 véhicules / jour entre la RN 157 et Châteaubourg.

Enfin, notons que le trafic ne croît que très légèrement entre Janzé et Vitré. Par ailleurs, en termes de volume, il existe une différence très nette entre la section située entre Janzé et Louvigné-de-Bais où le trafic demeure faible, et celle localisée entre Louvigné-de-Bais et Vitré qui constitue un axe lourd en accueillant plus de 10000 véhicules journalièrement. La RD 777 possède en effet un point d'échange avec la RN 157, axe structurant permettant de relier Rennes et Laval, via Vitré. Elle bénéficie en conséquence d'une plus grande attractivité.

Que retenir de cet ensemble de remarques ?

- Les dynamiques relationnelles entre les pôles de Rennes et de Vitré continuent de se développer, principalement dans l'évolution des flux sur la RN 157 entre Rennes et Vitré
- Les flux grandissants portés par la D41 montrent également des dynamiques relationnelles

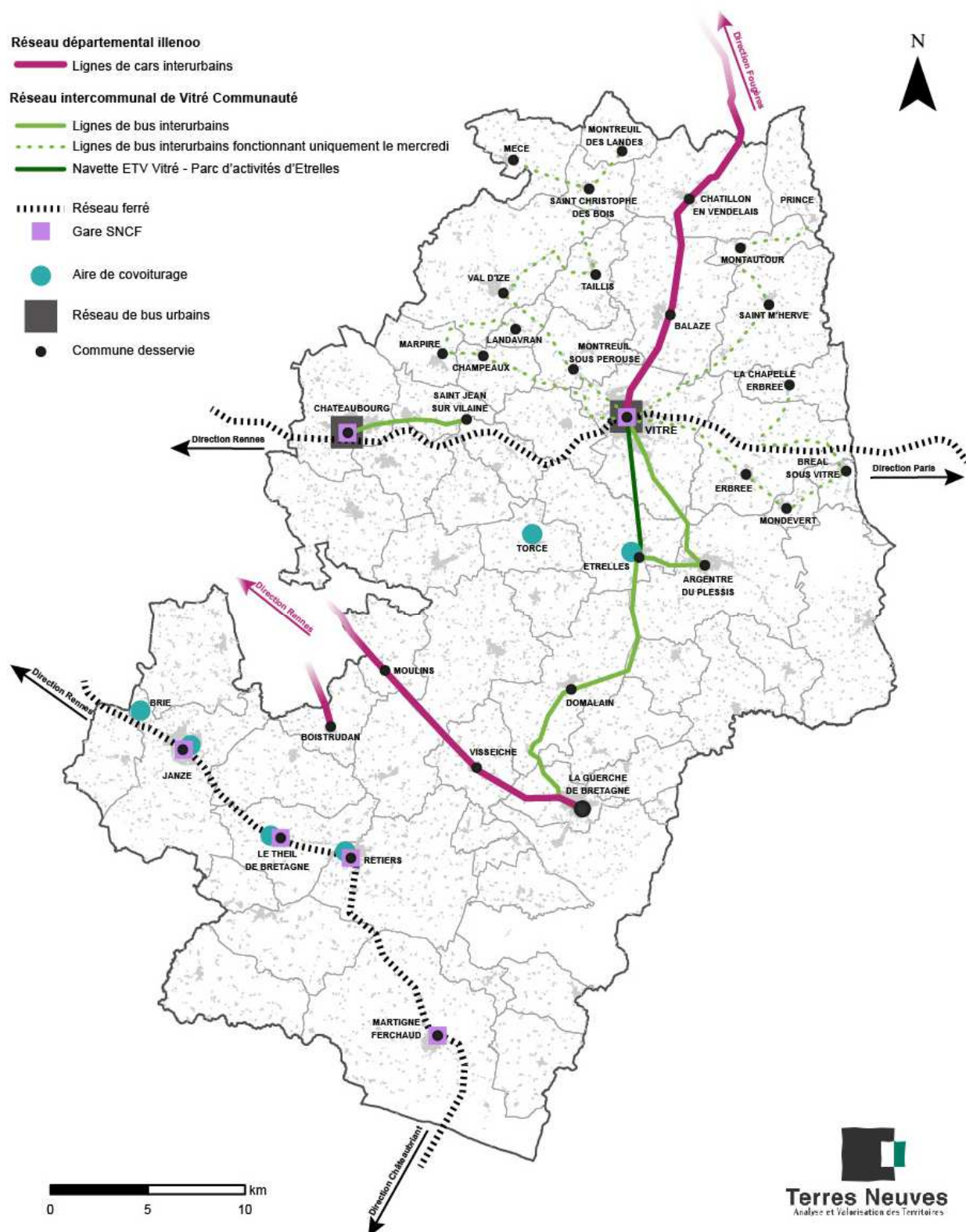
ascendantes entre l'agglomération rennaise et le sud du territoire du Pays de Vitré (et notamment Janzé) ;

- L'axe D41/D94 supporte un flux grandissant ;
- L'agglomération de Vitré demeure attractive et apparaît comme un véritable pôle secondaire à l'échelle départementale et comme une agglomération fédératrice au sein du territoire du Pays de Vitré.

L'analyse du trafic routier vient confirmer l'ensemble des observations formulées dans la partie précédente sur le maillage routier au sein du territoire du SCoT.

La RN 157, qui concentre la majeure partie des flux constitue l'épine dorsale de ce territoire. Elle est le support de son attractivité et de son développement. Elle témoigne également d'une logique organisationnelle dominante est-ouest.

III.1.2. Une offre de transport diversifiée mais à étoffer



a) Le transport ferroviaire

Une bonne desserte mais un maillage incomplet

Le Pays de Vitré bénéficie en matière ferroviaire d'une bonne desserte mais d'un maillage incomplet. Effectivement, à l'instar du réseau routier, le transport ferroviaire est organisé selon une logique est-ouest, négligeant en conséquence les relations qui pourraient s'opérer entre les pôles urbains du nord et du sud. De plus, on observe à nouveau une dichotomie forte entre le nord et le sud, la partie septentrionale du territoire accueillant la ligne du TGV Atlantique.

Elle offre au Pays de Vitré une liaison avec Paris en moins de deux heures et garantit également des connexions nombreuses vers Rennes au départ de Vitré mais aussi des autres gares de cette portion du territoire : arrêts intermédiaires de Châteaubourg et des Lacs

La partie sud du territoire bénéficie certes d'une liaison ferroviaire, mais la qualité de celle-ci, en termes de fréquence de passage des trains et de rapidité, est loin d'atteindre celle de la ligne TGV. Il s'agit d'une voie d'intérêt inter-départemental et non national, cette dernière assurant la jonction entre les villes d'Angers et de Rennes. Le Pays de Vitré dispose sur cette ligne de quatre arrêts dans les communes de Martigné-Ferchaud, Retiers, Le Theil-de-Bretagne et Janzé. La forte progression de la fréquentation sur cet axe a notamment encouragé le département et la région a renforcé cet axe via une nouvelle ligne Illenoo reliant Rennes à Retiers en passant par Janzé depuis septembre 2014 (à titre expérimental actuellement).

Des sillons libérés grâce à la future LGV

La mise en ligne de la LGV Bretagne-Pays de Loire, dont le réseau traverse le territoire au sud de la RN 157, est prévue en 2017. Reliant Rennes à Paris, la future LGV permettra de libérer des sillons sur le réseau actuel du TGV Atlantique. Ainsi, au-delà de l'amélioration du service grande vitesse, le projet LGV offre la possibilité de transformer la ligne actuelle en une liaison périurbaine entre Vitré et Rennes. En augmentant le cadencement des trains et en optimisant les horaires, une offre en transport périurbain efficace et véritable alternative à la voiture particulière pourra se développer.

Un rabattement vers les gares en nette amélioration

Alors qu'il y a dix ans, le rabattement des transports collectifs vers les gares ferroviaires apparaissait insuffisant à la fois quantitativement et qualitativement face à la demande potentielle, il y a eu de nombreux aménagements depuis.

En gare de Vitré, un Pôle d'Echange Multimodal est actuellement en chantier. En 2014, une passerelle reliant le quai central de la gare à la ville historique a été inaugurée. Le projet prévoit qu'elle desserve à terme un parking à étages de 600 places. Le réseau de transport urbain en étoile de la ville permet la convergence de 7 lignes de bus en gare de Vitré, mais également des lignes interurbaines.



Châteaubourg se distingue également avec une offre multimodale : la gare SNCF se trouve à proximité immédiate d'un parking desservi par trois lignes de bus.

b) Le transport collectif : Une réorganisation du réseau depuis 2005

Le Département et le réseau de cars interurbains Illenoo

L'analyse de l'offre de transport collectif sur le Pays de Vitré ne peut s'effectuer qu'à la lumière de la politique mise en œuvre à l'échelle du département.

Au 1^{er} janvier 2005, le nouveau réseau de cars interurbains est devenu opérationnel. Porté par le Schéma Départemental des Transports, le Conseil Général est revenu aux missions premières du transport interurbain en introduisant une notion de différenciation des besoins et donc des dessertes, en créant 4 types de services différents dans le réseau départemental (express, régulier, rabattement et navettes scolaires) et en offrant la possibilité aux Communautés de communes et communes (hors Périmètre de Transport Urbain) de créer des réseaux d'intérêt local en complément.

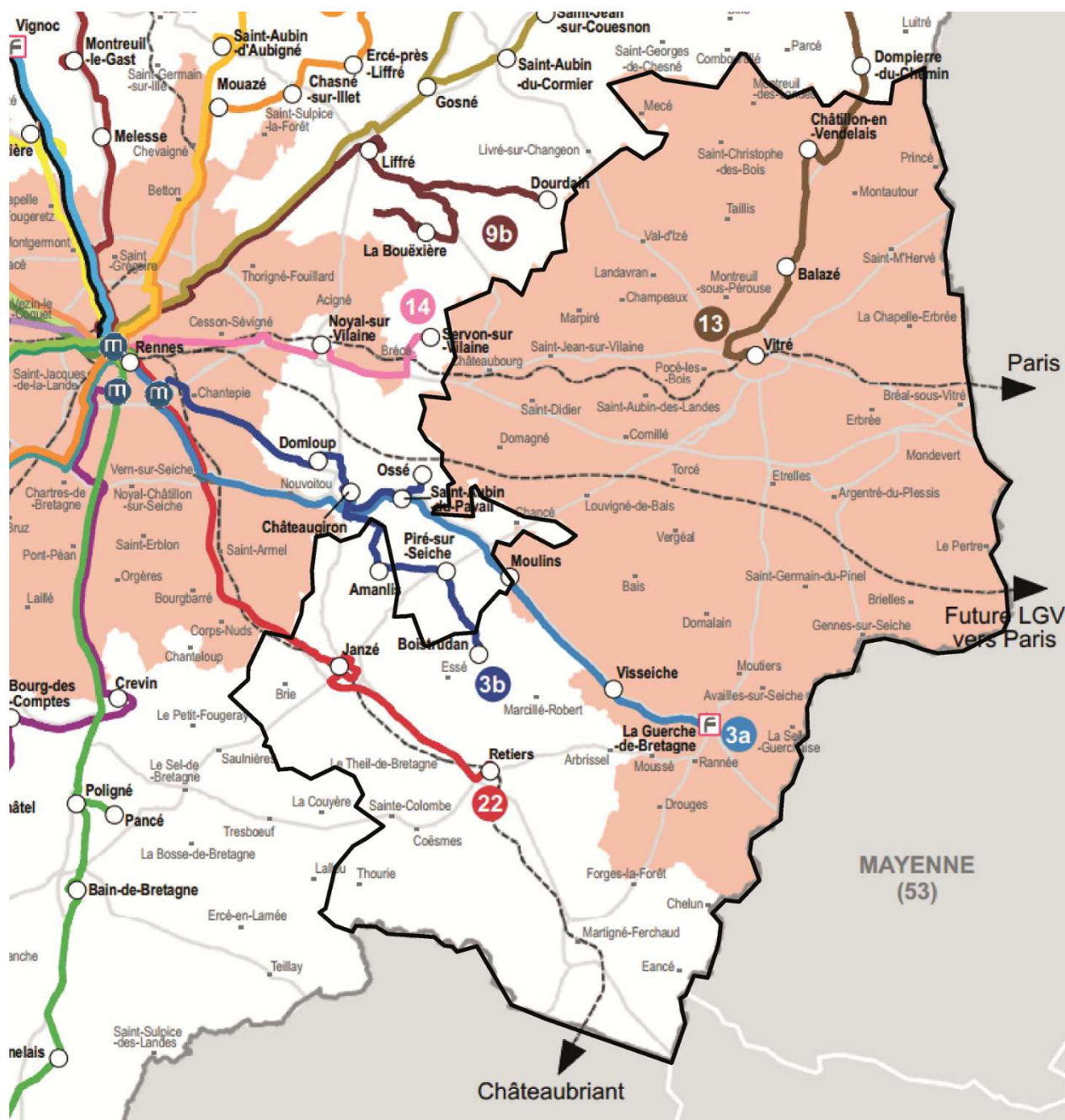
En septembre 2011, le Conseil général a mis en place le nouveau schéma départemental des transports, voté en 2010.

Aujourd'hui, 3 lignes interurbaines desservent le Pays de Vitré :

- La ligne 3a Rennes/La-Guerche-de-Bretagne ;
- La ligne 3b Rennes/Boistrudan ;
- La ligne 13 Vitré/Fougères ;

Une nouvelle ligne a été mise en place, à titre expérimental, depuis le 1^{er} septembre 2014, entre Retiers et Rennes en passant par Janzé, sur le réseau Illenoo, en complémentarité avec la ligne TER.

Le réseau interurbain illenoo



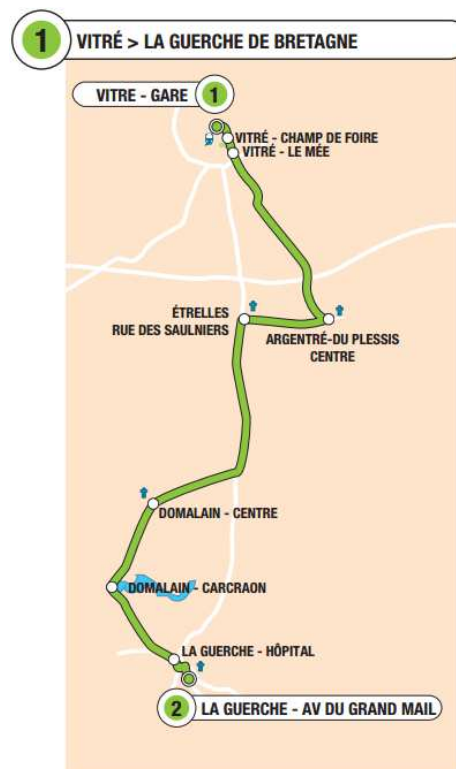
Source : illenoo - 2014

La ligne 20 Vitré/La-Guerche-de-Bretagne desservant uniquement des communes du Pays de Vitré a été récemment transférée à Vitré Communauté.

Elles transportent chaque jour 6 000 usagers non scolaires et 9 500 scolaires.

Notons que cette réorganisation renforce le poids de la ville de Vitré, qui constitue le point de départ et/ou d'arrivée de la plupart des lignes, dans le cadre du réseau de Vitré Communauté.

Cette nouvelle politique de transport interurbain se traduit également par la mise en place de tarifs attractifs et adaptés à chaque type de clientèle. Cette nouvelle tarification a pour principe le découpage du territoire départemental en 4 zones tarifaires reposant sur des grilles kilométriques ; une zone représentant un rayon de 10 kilomètres autour de l'un des 5 pôles principaux du département (Fougères, Redon, Saint Malo et Vitré).



En 2013, les tarifs diffèrent selon 4 zones : (Le déplacement d'une zone à une autre correspond à 4 niveaux de tarif : A pour les trajets les plus courts, puis B, puis C, puis D pour les plus longs.)

		Prix du tarif normal d'un ticket à l'unité	
Zone tarifaire		2013	2005
2013	2005		
A	1 / 2	2,30 €	1,50 €
B	3	3,30 €	2 €
C	4	4,10 €	2,50 €
D	5	5,10 €	3 €

Source : illenoo - 2013

Entre 2005 et 2013, les prix des billets unitaires tarif normal ont connu une forte augmentation, de 50 à 70 %, notamment pour inciter à se tourner vers les systèmes d'abonnement.

Notons que cette gamme tarifaire de base fait l'objet de nombreuses réductions (gratuité pour les enfants de moins de 4 ans, réduction de -20% de 4 à 26 ans, de -50% pour les handicapés et leurs accompagnateurs,...). De plus, tout un système d'abonnements, hebdomadaires ou mensuels a été mis en œuvre, afin de prendre en compte au mieux les besoins de chacun.

Le réseau de transport urbain de Vitré

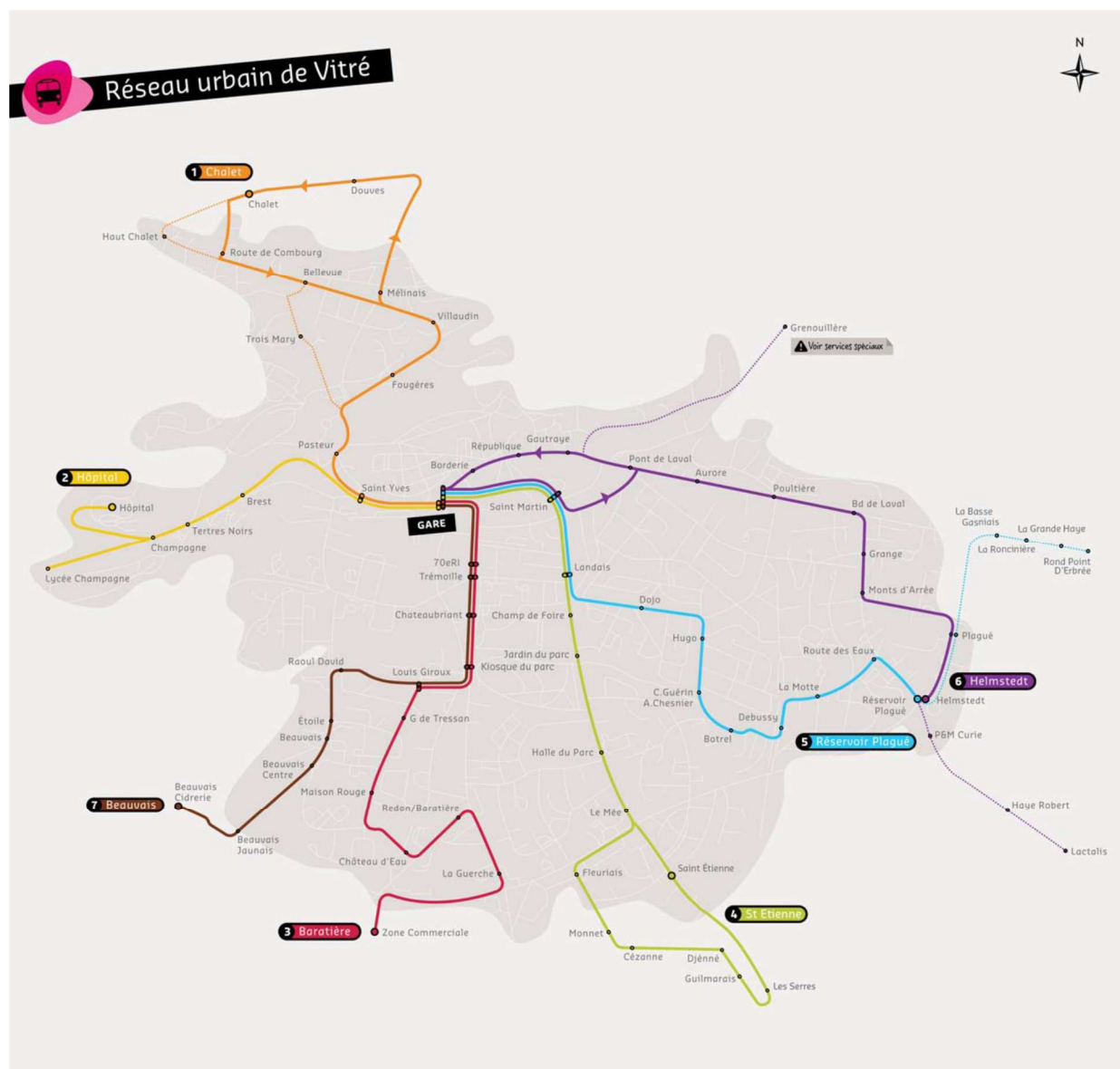
Depuis le 1^{er} mai 2001, la ville de Vitré a rendu gratuit l'usage des transports en commun. Le concept a ensuite été étendu à l'ensemble des communes de la Communauté d'Agglomération de Vitré.

Le réseau intercommunal comprend les lignes de bus suivantes :

- 8 lignes de bus à Vitré dont une ligne de services spéciaux ;

- 5 lignes de bus à Châteaubourg dont une ligne dessert uniquement le marché de Bel-Air de Châteaubourg depuis Saint-Jean-sur-Vilaine les mercredis et vendredis ;
- 4 lignes récemment mises en place pour la desserte des communes rurales. Elles relient les communes du nord du territoire à Vitré uniquement le mercredi, permettant l'accès aux centres de loisirs pour les plus jeunes. Un service régulier assure le service des lignes 1 et 2 de Montreuil-des-Landes et Landavran. Un service à déclenchement sur réservation a été mis en place pour les lignes 3 et 4 de Princé et la Chapelle-Erbrée.

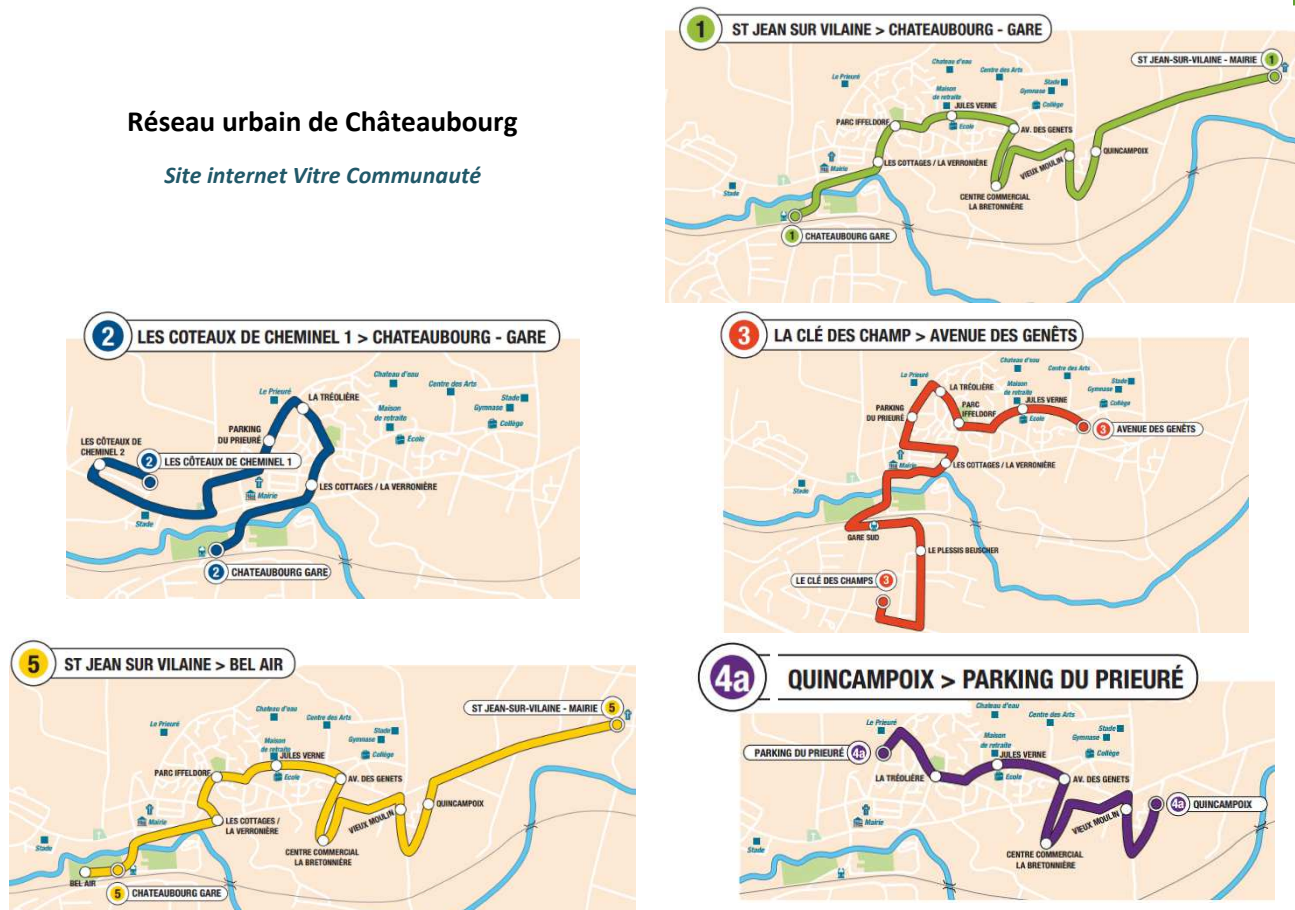
Réseau urbain de Vitré



Site internet Vitre Communauté

Réseau urbain de Châteaubourg

Site internet Vitre Communauté



4 lignes récemment mises en place pour la desserte des communes rurales : Transport en commun Montreuil-des-Landes/Landavran/Princé/La Chapelle-Erbrée/Vitré



Site internet Vitre Communauté

Ces réseaux, mis en place par Vitre Communauté, en concertation avec les communes concernées, ne sont pas définitifs dans leur forme. Après une phase d'expérimentation d'une année, les horaires, tracés... pourront être modifiés en fonction des observations. Le dispositif est par ailleurs destiné à s'étendre vers le Sud.

Un service de transport en commun pour se rendre au travail a de plus été mis en place entre Vitré et le parc d'activité d'Etelles avec un système de navette fonctionnant du lundi au samedi.

Eu égard à la faible fréquentation quotidienne (environ 230 usagers) et au taux de rentabilité extrêmement bas (recettes annuelles de l'ordre de 23 000 euros pour la ville contre un investissement de 200 000 euros environ), la ville de Vitré s'est lancée depuis le 1er mai 2001 dans un service public de transport en commun urbain gratuit. Cette initiative a séduit très rapidement une clientèle faite essentiellement de personnes âgées et de scolaires. Ainsi, dès le mois de juin 2001, un doublement de la fréquentation journalière a pu être constaté avec près de 500 usagers.

Vitré Communauté dispose également d'un **service de transport scolaire** permettant le transport de 4600 jeunes par jour et comprenant 10 lignes menant aux centres scolaires :

- d'Argentré-du-Plessis ;
- de Balazé ;
- de Châteaubourg ;
- de Châtillon ;
- de Domagné ;
- de Domalain ;
- d'Etelles ;
- de Le Pertre ;
- de Val d'Izé ;
- et de Vitré.

c) Quelle attractivité pour l'alternative à la voiture ?

Le cadencement TER

Le réseau TER Rennes/Le Mans desservant Vitré et Châteaubourg est le seul à avoir une offre en transport intéressante répondant à une demande alternative efficace des actifs.

37 TER par jour circulent entre Vitré et Rennes (horaires SNCF du 5/05 au 5/07/2014) avec une amplitude horaire allant de 6h23 à 23h02. 13 TER partent entre 6h23 et 9h05 dont 8 avant 8h. Dans le sens retour, on compte 16 TER entre 16h26 et 20h40. Avec un temps de parcours de 20 à 30 minutes, le TER Vitré/Rennes est une réelle alternative à la voiture avec laquelle le même trajet est estimé à 47 minutes (*mappy*).

En revanche, l'offre TER est peu développée sur la ligne Rennes/Châteaubriant. Seuls 7 TER par jour sont en circulation. Le temps de trajet est relativement intéressant (environ 30 minutes contre 42 minutes en voiture). Les horaires mis en place permettent des migrations domicile-travail dans le sens Janzé/Rennes avec 3 départs entre 6h54 et 8h16, et 4 retours entre 16h45 et 19h35.

La région Bretagne et TER Bretagne indiquent qu'en 2012, la fréquentation à l'échelle régionale a atteint 10,5 millions de voyages, soit une augmentation de 5% par rapport à 2011 et de plus de 27% par rapport à 2007.

Faisant déjà partie des lignes les plus fréquentées, qu'elles soient périurbaines ou qu'elles relient des villes de moyenne distance, la ligne Rennes-Vitré connaît une progression de +5% de sa fréquentation sur l'année 2012, supérieure à la ligne Rennes-St Malo (+3%) et à l'équivalent de la ligne Brest-Landerneau (+5%).

La ligne Rennes-Châteaubourg connaît une progression très importante de sa fréquentation de +11% sur l'année 2012.

La connexion aux transports interurbains

Le tableau ci-contre montre que les trajets du matin sont plus nombreux vers Rennes, Fougères ou Vitré, montrant la volonté d'adapter les horaires du réseau aux actifs. Il en est de même dans le sens retour.

	Nombre de trajets par jour	Premier départ	Dernier départ	Départs avant 8h30	Départs après 16h30	Temps de parcours
3a La Guerche – Rennes	8	6h15	18h10	3	2	50-55 minutes
3a Rennes – La Guerche	7	7h15	18h30	2	3	
3b Boistrudan – Rennes	6	6h30	18h30	2	1	55 minutes
3b Rennes – Boistrudan	9	12h30	18h30	0	3	
13 Vitré Fougères	7	6h45	18h15	3	2	40-45 minutes
13 Fougères - Vitré	6	7h25	8h15	1	2	
20 La Guerche – Vitré	5	7h05	18h55	2	2	25-40 minutes
20 Vitré – La Guerche	5	7h45	19h20	1	3	

Source : illenoo 2013 / 2014

La faiblesse de l'intermodalité

Les horaires et le temps de parcours font du transport en commun une alternative potentielle à l'utilisation de la voiture principalement dans la partie nord du pays. La ligne TER et le réseau de transports interurbains s'ajoutent au réseau de Vitré Communauté pour créer un ensemble assez bien maillé par le transport collectif.

La rupture de charge est particulièrement faible sur le réseau illenoo. Par exemple, 4 minutes d'attente seulement sont nécessaires à La Guerche entre la ligne 3a et la ligne 20 sur le trajet Visseiche-Etrelles à 8h. En revanche, sur le trajet Balazé-Châteaubourg, le temps d'attente entre la descente du car et la montée dans le TER est de 17 minutes. Notons que les lignes en direction du Parc d'activités d'Etrelles et de Torcé sont adaptées aux horaires de train en gare de Vitré.

La partie sud du territoire bénéficie d'un réseau de transport public moins adaptée pour offrir une alternative à la voiture. Outre le réseau TER dont le cadencement est moins important qu'au nord du pays, l'organisation des lignes interurbaines et l'absence d'un réseau de transport collectif propre au pays de la Roche aux Fées ne semblent pas offrir une réponse efficace à l'utilisateur de la voiture.

d) Le transport à la demande et l'aide à la mobilité

Le TAD sur le Pays de Vitré se caractérise par une offre variée, dont les modalités de mise en œuvre et de développement reposent sur les critères suivants :

- Desserte d'un marché ;
- Aide aux personnes à la mobilité réduite (personnes âgées, jeunes en insertion professionnelle, ménages sans voiture) ;
- Mobilité des scolaires en lien avec les activités de loisirs.

- Au Pays de la Roche aux Fées

Le service de TAD est accessible à tous les habitants de la Communauté de communes par simple adhésion. Il permet le déplacement sous conditions dans 16 communes de la CC, mais également dans 2 communes de Vitré Communauté : La Guerche et Avelles-sur-Seiche. Les trajets sont possibles entre deux points d'arrêt ou entre un point d'arrêt et le domicile.

En faveur des personnes à mobilité réduite, mais également des enfants mineurs, il est possible de déroger à la liste d'arrêts prédéfinie.

Le TAD est mis au service de l'intermodalité. Il permet en effet l'accès aux réseaux de cars illenoo, aux gares TER et aux aires de covoiturage.

- Vitré Communauté

Le TAD s'adresse dans la Communauté d'agglomération aux personnes de plus de 65 ans, aux personnes à mobilité réduite, aux personnes en situation de forte précarité, etc. ayant fait leur demande d'adhésion.

e) Les aires de covoiturage

Le covoiturage se développe de plus en plus et devient une réelle alternative aux déplacements individuels motorisés. Ce système est d'autant plus intéressant à mettre en place dans les petites communes où le développement d'un réseau de transport en commun adapté aux horaires de travail est rendu difficile.

Les intercommunalités, en lien avec le Conseil Général d'Ille-et-Vilaine, l'association Covoiturage + et la plateforme internet ehop mettant en relation les covoitureurs, développent des aires de covoiturage sur l'ensemble du territoire.

Dans le Pays de Vitré, les aires de covoiturage ont été créées dans les zones et parcs d'activités. On en recense 4 dans le Pays de la Roche aux Fées :

- à Brie ;
- à Janzé ;
- à Retiers ;
- et au Theil-de-Bretagne.
- Dans Vitré Communauté, 2 aires sont ouvertes sur l'axe de la RN 157 :
- à Torcé ;
- et à Etréles agrandissement de l'aire en projet)

f) Les voies cyclables

Les déplacements en deux-roues restent minoritaires mais sont en constante augmentation en France, tant dans le domaine du tourisme et des loisirs, que pour les déplacements quotidiens.

Dans le Pays de Vitré, les pistes cyclables se développent dans chaque commune, mais également à l'échelle intercommunale.

Soulignons l'existence de l'ancienne voie ferrée, aujourd'hui désaffectée, et servant de support à un chemin de randonnée, reliant pratiquement Vitré à la Guerche-de-Bretagne.

L'ancienne voie ferrée désaffectée reliant Vitré à La Guerche a été transformée en voie verte. Elle permet ainsi le déplacement en deux-roues entre Vitré et Moutiers.



De même, Vitré Communauté a réalisé une piste cyclable en site propre entre Saint-Jean-sur-Vilaine et Châteaubourg, ainsi qu'entre Vitré et Cantoche à Montreuil-sur-Pérouse.

Il existe également une véloroute de 125 km menant de Vitré à Saint-Méen-le-Grand.

Le co-projet entre Vitré Communauté et Fougères Communauté de requalification de la voie ferrée Vitré-Fougères en une voie verte est en cours. Il existe également des projets de véloroutes entre Vitré et Rennes et entre Châtillon-en-Vendalais qui permettront de créer un véritable réseau

Notons que Vitré Communauté s'est engagé dans l'élaboration d'un Schéma Directeur en faveur du développement et de la sécurisation des pistes cyclables dont les objectifs seront définis sur 15 ans.

III.1.3. Conclusions sur les transports et la mobilité

CE QU'IL FAUT RETENIR...

Une **orientation générale Est-Ouest** définie par :

- l'axe de la RN 157 reliant Paris à Rennes, réseau d'intérêt national, véritable porte d'entrée de la Bretagne ;
- la RD 41, prolongée par la RD 94, axe d'intérêt régional, reliant Rennes à Angers
- le réseau de voie ferrée avec deux lignes principales bientôt complétées par la LGV Paris-Rennes ;

Avec tout de même une orientation Nord-Sud assurée à l'échelle du Pays de Vitré avec les RD 777 et RD 178.

Une dichotomie Nord-Sud avec une partie septentrionale qui bénéficie du passage de la RN 157, axe de desserte majeur de calibrage autoroutier, et la partie méridionale, qui ne bénéficie que d'une route départementale à 2 voies ;

Un réseau étoilé centré sur Vitré qui ne permet pas d'assurer une relation optimale entre les pôles majeurs du Nord et du Sud et contribue à provoquer la surcharge du boulevard périphérique vitréen : exemple de la liaison Janzé-Châteaubourg, Janzé-La Guerche-de-Bretagne.

L'offre de transports en commun est diversifiée : voies routières, voies ferrées, offres de transport en commun, voies cyclables mais déséquilibrée.

Le réseau de transports en commun se caractérise par un contraste entre le nord et le sud du territoire.

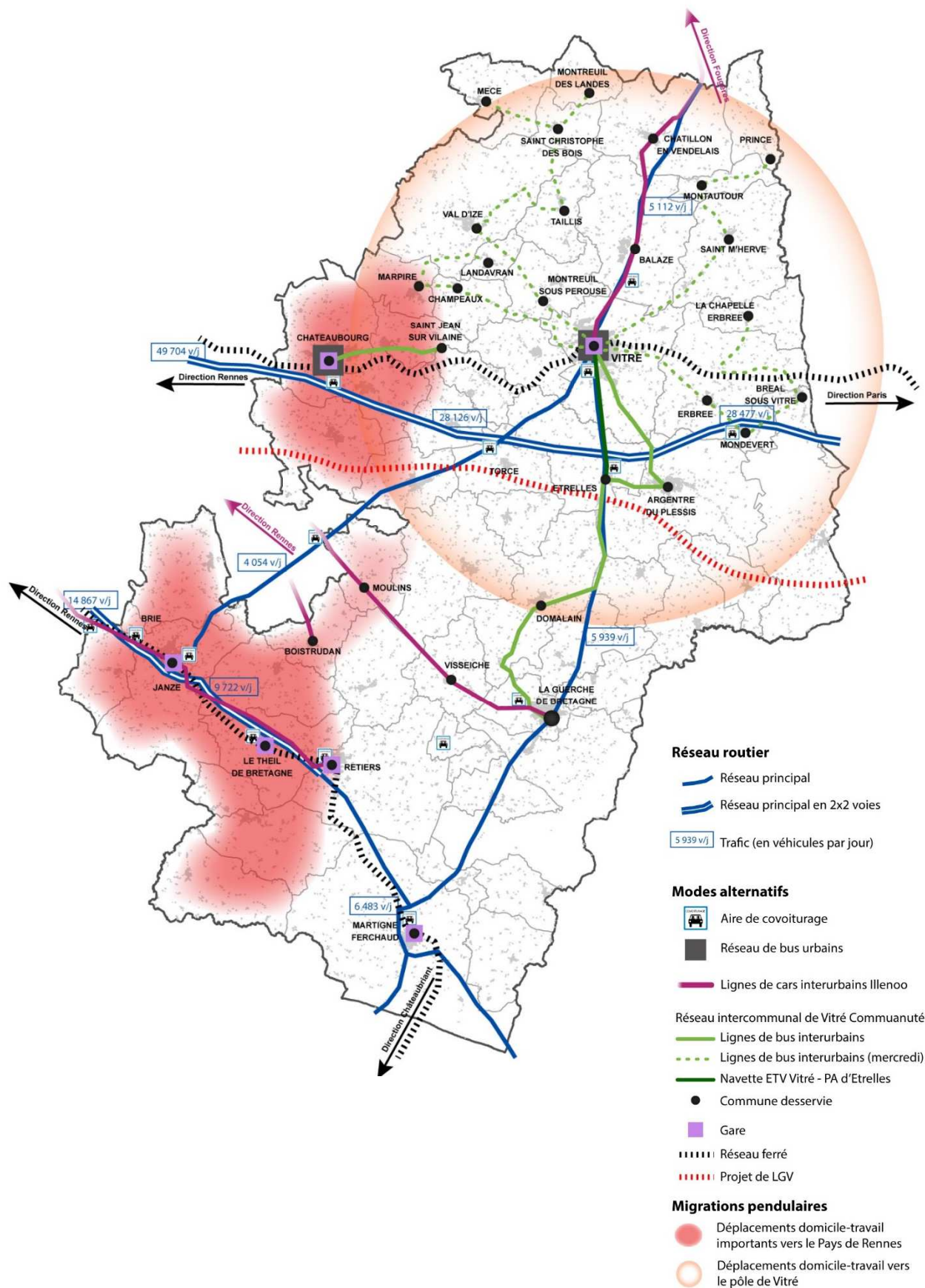
Au nord, il est centralisé autour de la ville de Vitré où convergent trains, bus et cars interurbains. Au sud, la ligne de train Rennes-Châteaubriant est isolée. Les lignes interurbaines sont tournées vers Vitré.

Des dispositifs innovants ont été développés : d'une part pour faciliter les déplacements domicile-travail comme la navette Vitré-Etrelles et l'installation d'aires de covoiturage dans les zones d'activités, d'autre part pour pallier la difficile mise en place de lignes de transports en commun traditionnelles dans les zones rurales avec le système de Transport à la demande.

Le transport en commun comme alternative à la voiture dans les déplacements domicile-travail est rendu possible essentiellement depuis Vitré vers Rennes ;

Les voies cyclables se développent tant à l'intérieur des communes qu'à l'échelle intercommunales où 3 véloroutes existent aujourd'hui.

CROQUIS DES TENDANCES OBSERVEES SUR LA MOBILITE ET LES TRANSPORTS



SYNTHÈSE, QUESTIONNEMENTS, ENJEUX...

La mobilité est facilitée avec notamment une bonne accessibilité sur tout le territoire et une complémentarité des modes de déplacements : train, bus, navettes de rabattements, réseau routier, covoiturage, voies cyclables...

Le trafic routier augmente, notamment du fait d'un développement économique soutenu et de la hausse des migrations pendulaires. La RN157 se détache comme véritable flux majeur (entre 46000 entre Rennes et Vitré et 28000 véhicules jour entre Vitré et Laval). Le trafic poids lourds est également important. Sur le réseau secondaire, le trafic est plus aléatoire mais connaît des flux forts. Entre Rennes et Janzé, c'est plus de 14000 véhicules par jour et une hausse de plus de 42% de 2004 à 2012 depuis la mise en 2x2 voies.

Les migrations pendulaires deviennent de plus en plus importantes sur le Pays. En effet, la mobilité liée à l'emploi entraîne des flux, notamment par le biais d'une utilisation individuelle de la voiture. 22% de la population active se déplace sur le pays de Rennes pour aller travailler, ce qui est assez peu en comparaison avec d'autres territoires voisins comme le Pays de Brocéliande ou celui des Vallons de Vilaine où les taux atteignent plus de 45%. Sur le Pays de Vitré, 69% des déplacements s'effectuent sur le territoire, ce qui témoigne de la dynamique interne existante et de la viabilité économique du Pays.

Le trafic ferroviaire augmente et offre une alternative aux déplacements routiers, notamment dans un objectif de réduction des émissions de gaz à effets de serre. Les modes doux sont réels mais peuvent être plus variés et développés sur l'ensemble du territoire en complémentarité avec les autres modes déplacements.

Et demain?

Une bonne accessibilité sur tout le territoire permet le développement économique productif, à la base de l'économie du Pays. Cette mobilité facilitée doit être conservée tout en renforçant les modes alternatifs à l'utilisation individuelle de la voiture, notamment celles concernant les migrations pendulaires sur le Pays de Vitré et vers ceux voisins.

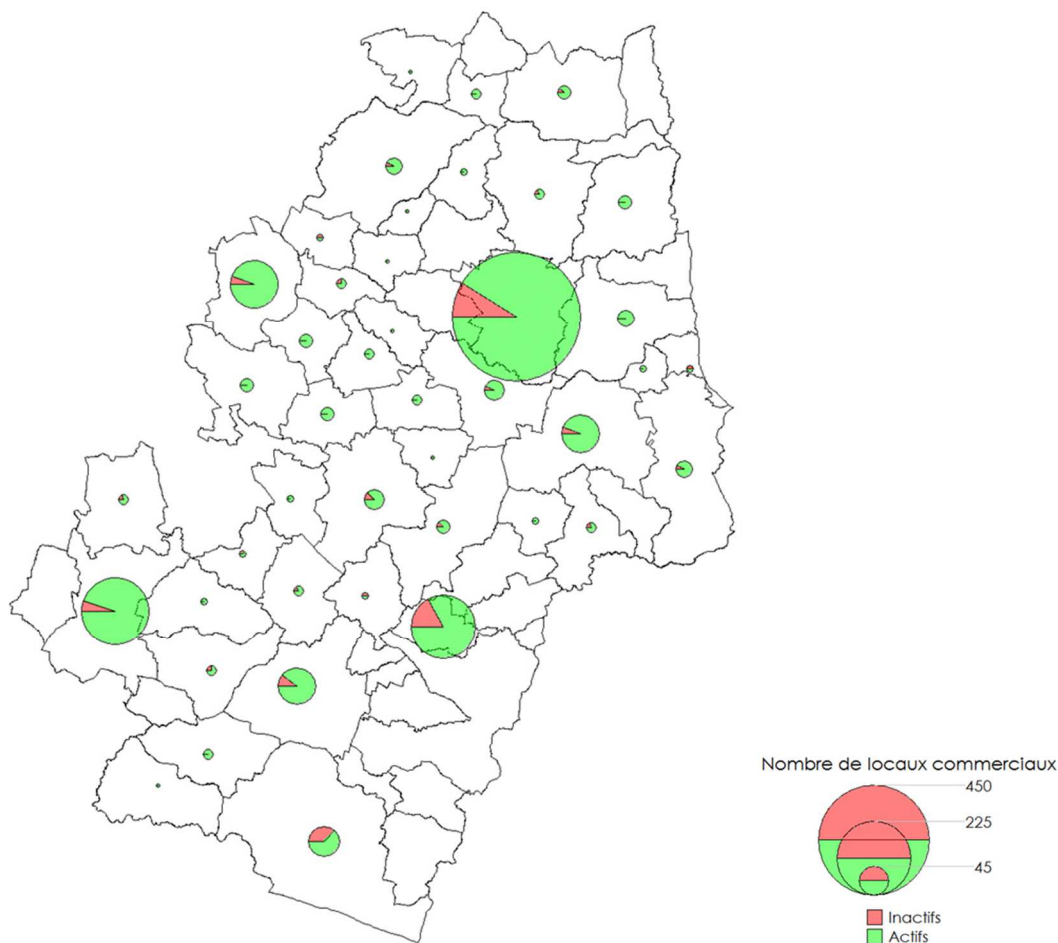
III.2. Commerces, services et équipements

III.2.1. L'offre commerciale

a) Un appareil commercial classiquement peu dense, en nombre d'établissements mais dans la moyenne en terme de densité de surface de vente

D'après le recensement de l'offre commerciale réalisé en juillet 2013, le SCoT du Pays de Vitré **compte 71 sites commerciaux** composé **1.128 locaux commerciaux** dont 1.016 commerces et services actifs.

Une offre commerciale répartie sur 71 sites commerciaux



Sources : Recensement sur site réalisé par PIVADIS en juillet 2013

On constate, à l'échelle de l'ensemble du Pays, un taux de vacance de 10% des établissements soit près de 112 locaux inactifs ou en travaux. La commune de Martigné-Ferchaud est plus particulièrement touchée par ce phénomène de vacance des locaux commerciaux ; en effet le taux de vacance sur la commune est de 37% soit 14 locaux vacants sur 38 existants.

Notons que l'appareil commercial est stable en nombre par rapport à la situation de 1998 puisqu'à l'époque nous avons recensé 1.140 locaux commerciaux (hors isolés + 108 isolés) et 1.050 commerces et services actifs.

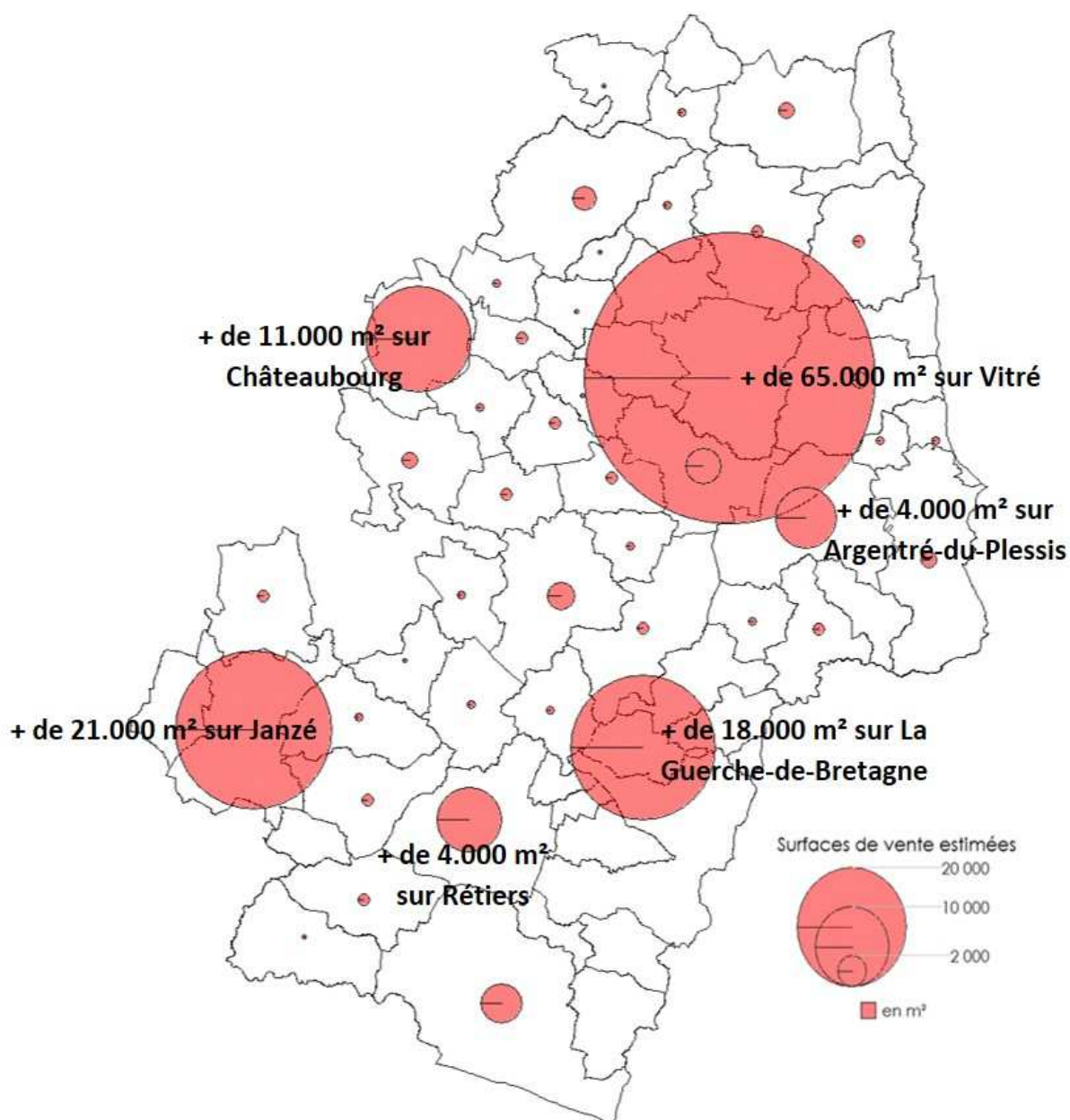
Cependant, l'organisation des sites commerciaux est assez complexe, ce qui peut limiter la lisibilité de l'offre pour les consommateurs et les habitants.

La surface de vente active sur les 71 sites commerciaux du Pays s'élève à 133 000 m² en Juillet 2013 dont 88 000 m² de grandes et moyennes surfaces.

L'appareil commercial depuis les 15 dernières années est en nette progressions de l'ordre de 15 000 m² supplémentaires.

Depuis 2009, près de 15 800 m² de surface de vente ont été autorisées dont 6 100 m² non encore réalisés.

Un appareil commercial dans la moyenne en terme de densité de surface de vente

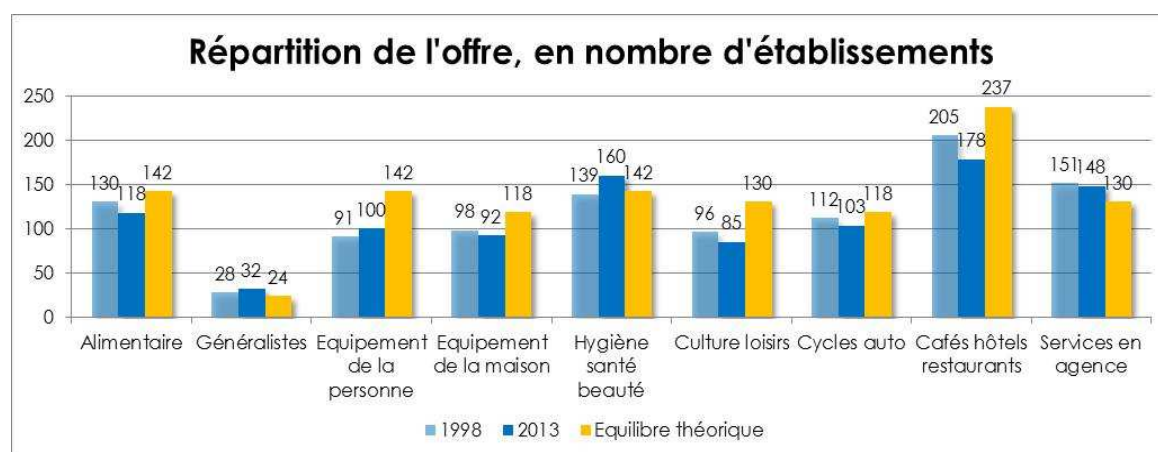


Sources : Recensement sur site réalisé par PIVADIS en juillet 2013 et inventaire commercial DGCCRF complété par LSA.

La composition de l'offre, en nombre de cellules commerciales, est comparée à la situation de 1999 et à un équilibre théorique. L'équilibre théorique correspond au nombre de commerces qu'il faudrait pour répondre à l'ensemble des besoins de la population hors effets d'évasions et d'attractions.

Sur l'ensemble du territoire on note une forte présence numérique par rapport à la couverture théorique des besoins en commerces généralistes, hygiène santé beauté et services en agence. En effet, le territoire compte près de 32 commerces généralistes alors qu'il en faudrait seulement 24 pour couvrir les besoins de la population.

En revanche, la couverture en alimentaire spécialisé, équipement de la personne, équipement de la maison, culture loisirs, cycles autos et cafés hôtels restaurants est légèrement inférieure au niveau théorique. En effet, l'offre en équipement de la personne et en équipement de la maison se situe essentiellement sur la commune de Vitré mais ce pôle est très concurrencé par les pôles de l'agglomération rennaise et la vente à distance. En effet, le poids de la vente à distance (e-commerce et dérivés) aura des impacts dans l'avenir de la distribution puisque près de 60 % de la population consomment sur internet et y consacrent environ 6 à 9% de leurs dépenses.



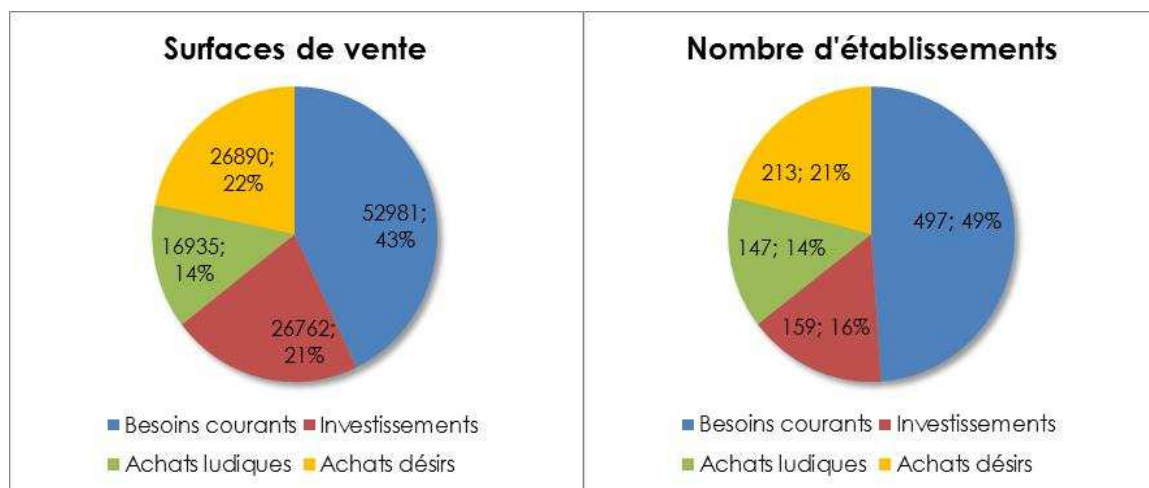
Sources : Recensement sur site réalisé par PIVADIS en Juillet 2013

On distingue quatre grandes familles de produits :

- Les **besoins courants** représentent des dépenses quotidiennes ou hebdomadaires, ces dépenses pèsent pour 47% du budget d'un ménage. *Exemples de produits : alimentaire, téléphonie, habillement enfant, restauration du quotidien, coût d'un logement....*
- Les **dépenses d'investissement** s'inscrivent dans la durée avec une assez faible fréquence d'achat (29% du budget d'un ménage), dont l'offre nécessite de fait une large zone de chalandise. *Exemples de produits : bricolage, meubles, automobile, voyages...*
- Les **achats ludiques** pour lesquels la vente à distance prend une part de plus en plus importante représentent 11% des dépenses d'un ménage. *Exemples de produits : musique, vidéo, livres, jeux, produits technologiques, articles de sport, jardinerie, loisirs créatifs, restauration de loisirs....*
- Les **achats désirs**, tournant beaucoup autour de l'individu, et pour lesquels le niveau de consommation peut être très variable, tant en fonction des caractéristiques sociodémographiques que dans le temps. *Exemples de produits : habillement, chaussures, bijouterie. Exemples de produits : habillement, chaussures, bijouterie, parfumerie, soins du corps...*



En fonction, de ces quatre grandes familles, l'offre du Pays de Vitré se répartie comme suit :



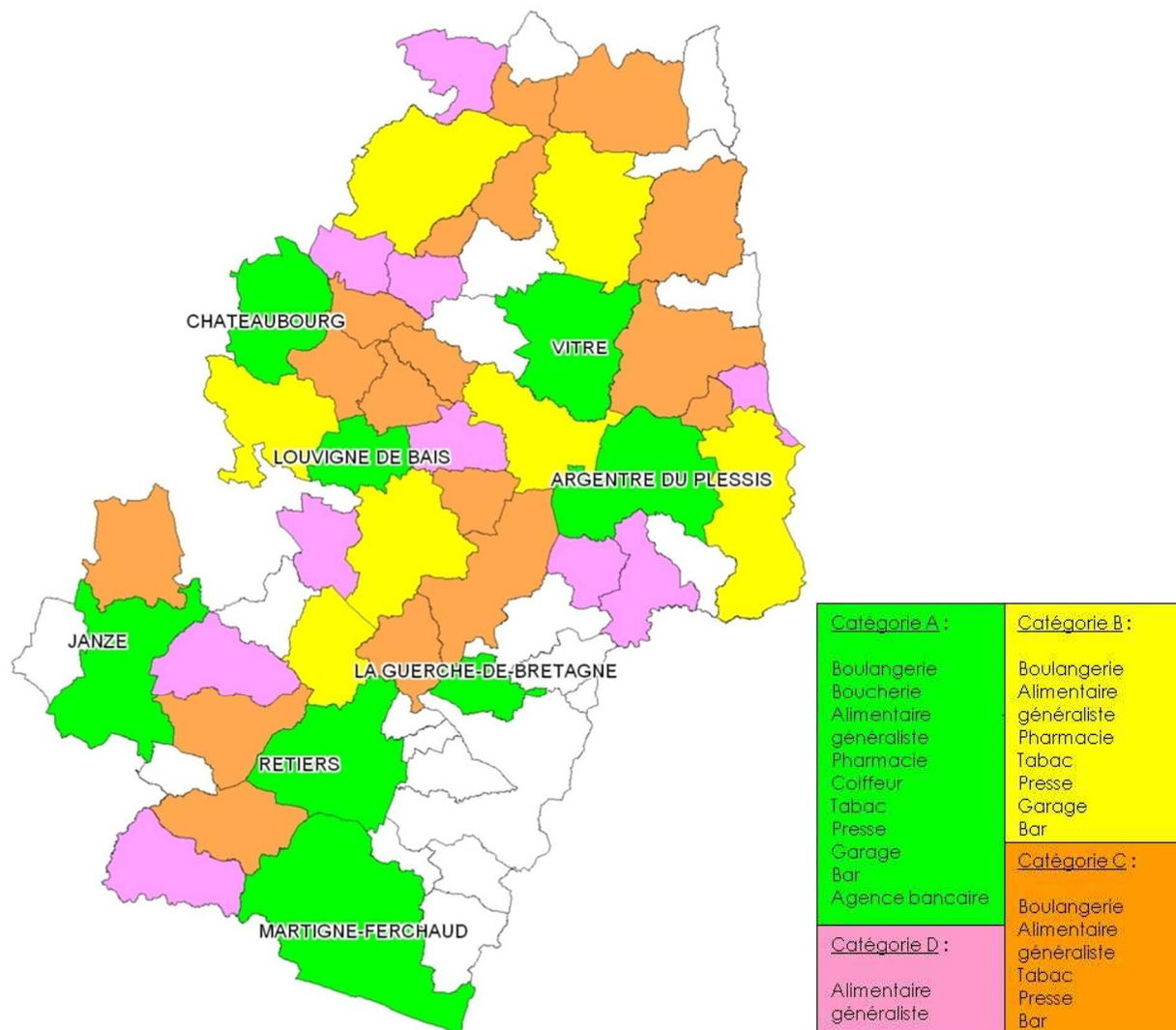
On constate que l'offre en besoins courants autant en nombre qu'en surface est largement présente sur le territoire, 49% des établissements et 43% de la surface totale.

De plus, 37% de l'offre commerciale se focalise essentiellement sur le moyen bas de gamme ce qui correspond au centre du marché aujourd'hui c'est-à-dire le niveau de gamme où les consommateurs consomment le plus. On note aussi une présence significative des enseignes nationales sur le territoire, 141 enseignes soit 26% des commerces.

Au-delà de l'analyse en nombre ou en surface commerciale, il est intéressant d'analyser le service rendu à la population au travers de 10 fonctions commerciales principales.

D'après le recensement des sites commerciaux réalisé en juillet 2013, le maillage en service de proximité se caractérise par une offre existante assez large mais incomplète en dehors des 8 pôles principaux. En effet, seulement 8 communes disposent d'une offre en proximité complète : Vitré, Châteaubourg, Louvigné-de-Bais, Argentré-du-Plessis, Janzé, La Guerche-de-Bretagne, Rétiers et Martigné-Ferchaud.

**Un maillage en service de proximité caractérisé par des offres existantes mais incomplètes en dehors
des 8 pôles principaux**

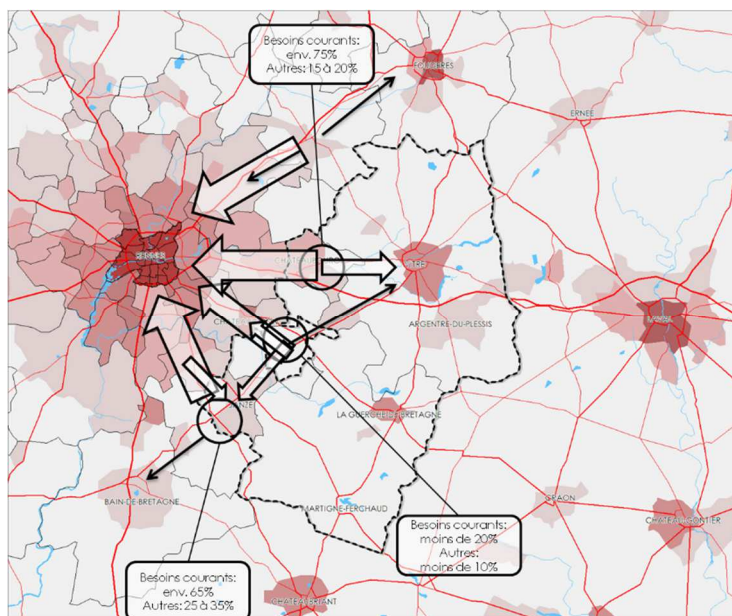
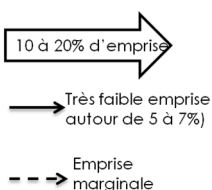


Source : Recensement sur site réalisé par PIVADIS en juillet 2013

Des flux de consommation permettant de définir des zones d'influences

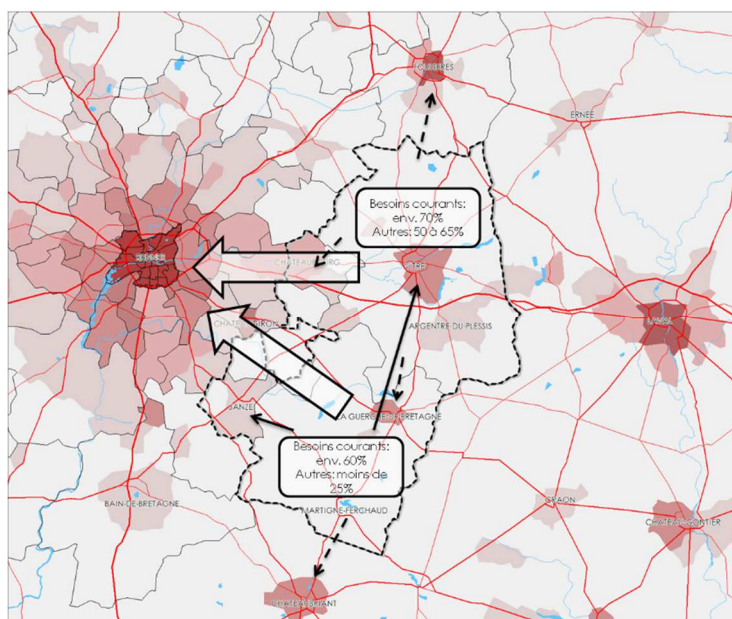
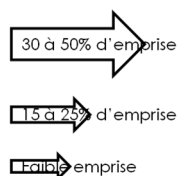
A partir de l'exploitation d'une enquête ménages réalisée en 2012, à l'échelle de la zone d'influence de Rennes Métropole, 70% des dépenses en besoins courants sont maintenues sur le nord du territoire. Pour les autres produits, seulement 50 à 65% des dépenses se maintiennent sur le nord du territoire. On constate aussi une nette progression du maintien des dépenses sur les 10 dernières années.

Principaux
flux commerciaux:



Notons que l'emprise des commerces du Pays de Vitré est assez faible sur les dépenses des habitants du sud du territoire ; en effet, les commerces de Vitré n'ont pas une attraction sur l'ensemble du Pays.

Principaux
flux commerciaux:



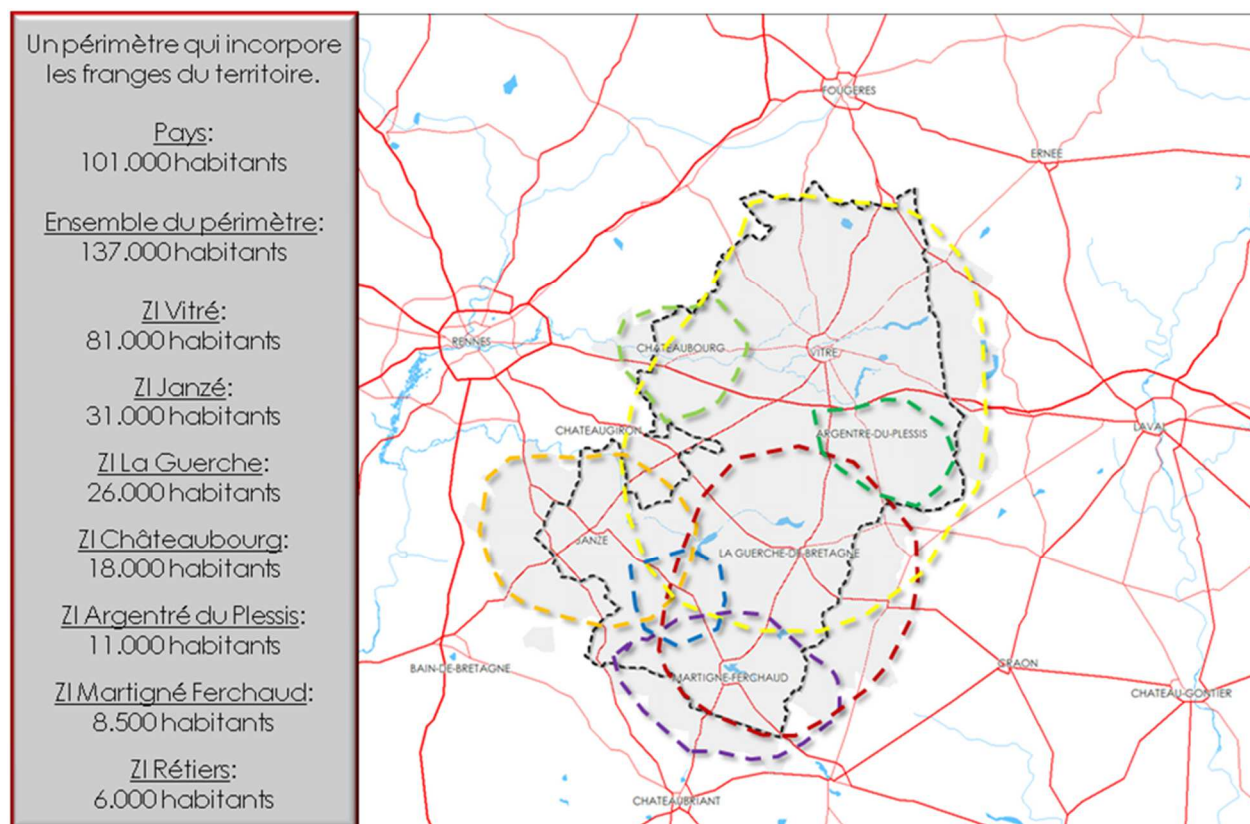
Recensement Insee 2010, Enquête ménages réalisé par PIVADIS 2012.

Concernant le sud du territoire, 60% des dépenses en besoins courants sont maintenues sur le Pays et moins de 25% de maintien concernant les autres dépenses. L'attractivité de l'agglomération rennaise y est beaucoup plus importante.

Sur les Franges Ouest du territoire, les taux de maintien sont de plus en plus élevés pour les besoins courants mais très bas pour les autres familles de produits avec une très forte attractivité de l'agglomération rennaise.

De ces premières analyses découlent un périmètre d'étude qui s'étend bien au-delà des limites du Pays. En effet, les zones d'influences des commerces du territoire se chevauchent.

Des zones d'influences croisées



Source : Recensement Insee 2010, PIVADIS

c) De l'incidence des caractéristiques socio-démographiques sur le potentiel commercial

Le commerce de détail, contrairement à d'autres domaines de l'économie (industrie, services...) fonctionne sur un marché fini, au sens où il développe son activité à partir d'une clientèle présente sur un territoire (de manière continue ou ponctuelle (touristes)). En fonction de son niveau d'attractivité, son périmètre d'influence peut varier mais de manière différenciée entre :

- la réponse à des besoins courants, alimentaires par exemple, plutôt sur un temps d'accès court, de moins de 15 minutes, avec des enjeux de niveau de services à la population, en particulier dans les communes rurales, mais aussi dans les quartiers des centralités urbaines plus denses,
- la réponse à des dépenses moins régulières, voire ponctuelles (comme les meubles par exemple), avec des temps d'accès pouvant s'accroître pour les dépenses les plus ponctuelles (jusqu'à 45 minutes, voire 1h30 pour des cas très exceptionnels). Pour le cas de concept associant une notion de loisirs au commerce, l'influence peut également s'élargir, mais cela ne concerne pas plus de 5% des dépenses d'un ménage.

Bien évidemment, la montée en puissance du e-commerce relativise cette notion de marché fini. Celui-ci captait en 2010 4% des dépenses commerciales des ménages en France. Il pourrait atteindre jusqu'à 15%

voire 30% à l'horizon 2020, mais de manière focalisée sur certaines dépenses: les produits dits « culturels », l'habillement, les cadeaux, certains services.

Pour les établissements occupant un local commercial, qui est le sujet d'un Document d'Aménagement Commercial, cette notion de marché « fini » reste néanmoins valable.

La largeur de la zone d'influence d'un ensemble commercial est dépendante de son attractivité. Celle-ci n'est pas seulement liée au nombre de commerces et au nombre de m² développés. Elle dépend aussi de la qualité du contexte et de l'image d'un site. La facilité d'accès est également un facteur, mais lui-même dépendant du niveau d'attractivité: plus le niveau d'intérêt pour le consommateur est fort, moins le critère de l'accessibilité pèse sur la décision de fréquentation. Si les critères quantitatifs ne sont pas les seuls donc, ils constituent néanmoins une base essentielle. Or, le dimensionnement d'une offre commerciale dépend d'abord de son marché en zone primaire, d'où une focalisation de l'offre sur les principales densités urbaines. Le chiffre d'affaires d'un commerce se structure en effet d'abord sur sa zone primaire, avant de se consolider sur les zones secondaires, tertiaires, voire quaternaires, avec une emprise décroissante sur les dépenses à mesure que l'on s'éloigne et que les alternatives de lieux de dépense apparaissent. Il existe donc un processus itératif entre le positionnement d'une offre et la définition de sa zone de chalandise, fonctionnant à la hausse, comme à la baisse (pour les offres répondant aux besoins courants, dits « de proximité »).

Ainsi, l'évolution du commerce dans les trente dernières années, avec à la fois le développement de la grande distribution, mais aussi parallèlement une forte évolution du cadre du fonctionnement du commerce dit « traditionnel » (forte montée en puissance des contraintes des normes pour l'alimentaire par exemple, évolution du niveau de charges et de la législation du travail), tend à nécessiter des chiffres d'affaires de plus en plus importants par établissement pour assurer leur viabilité et de ce fait des densités d'habitants de plus en plus importantes. Cela explique pour une grande part la difficulté à maintenir des commerces de proximité en milieu rural.

L'évaluation du marché sur lequel les commerces d'un territoire peuvent attirer leur clientèle constitue donc une clef pour identifier les possibilités de développement commercial de ce territoire. Elle dépend des caractéristiques socio-démographiques du territoire, de sa zone d'influence et de leur dynamique. La densité d'habitants, l'évolution quantitative du nombre d'habitants et plus encore du nombre de ménages (le ménage constituant le point d'entrée de la dépense vers les commerces) constituent donc une base. Mais trois indicateurs, et leurs évolutions, sont également essentiels pour appréhender le « besoin » ou le « potentiel commercial » d'un territoire:

- la structuration des ménages en fonction de leur type: personnes seules, familles monoparentales, couples sans enfant, couples avec enfant(s). Ce critère constitue de plus en plus un élément de différenciation dans la consommation des ménages, dans une société où le modèle de la famille n'a plus grand-chose à voir avec celui des années 70, qui a prévalu à l'ensemble des politiques publiques en matière d'urbanisme jusqu'à la loi SRU.
- l'âge de la personne référente de chaque ménage: les plus jeunes (moins de 30 ans) ont tendance à consommer de manière différente par rapport à leurs aînés; ils ne font pas partie de la « génération hypermarchés », sont moins attachés au produit (principe de « toucher » le produit) et donc plus enclins à utiliser des formes immatérielles de commerce (y compris directement à partir de leur smartphone), même s'ils reviennent aussi vers les artisans et les producteurs, restent attachés à la notion de marques; les plus

de 75 ans quant à eux limitent considérablement leur niveau de consommation de produits (-40% par rapport à la moyenne toutes générations, -2/3 pour des dépenses comme l'habillement et les chaussures, pour l'orienter vers les services.

- la catégorie socio-professionnelle et le niveau de revenus des ménages, avec des incidences tant sur le niveau de consommation que sur les modes de consommation.

Dans ce contexte, l'évaluation du marché, dit « Marché Théorique » et correspondant à l'ensemble des dépenses commercialisables (dépenses à destination des commerces, quels qu'ils soient, y compris la Vente A Distance) se fait à partir du processus suivant :

Définition du territoire d'analyse

Caractérisation socio-démographique de la population de ce territoire

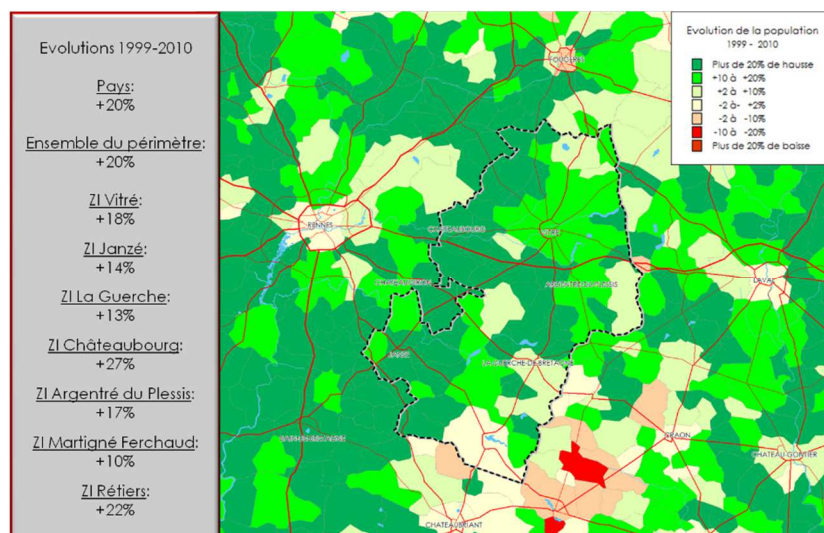
Calcul d'un indice de consommation (base 100 = moyenne France) à partir des caractéristiques socio-démographiques

Evaluation du Marché théorique par application de l'indice de consommation au niveau de consommation moyenne France multiplié par le nombre de ménages du territoire

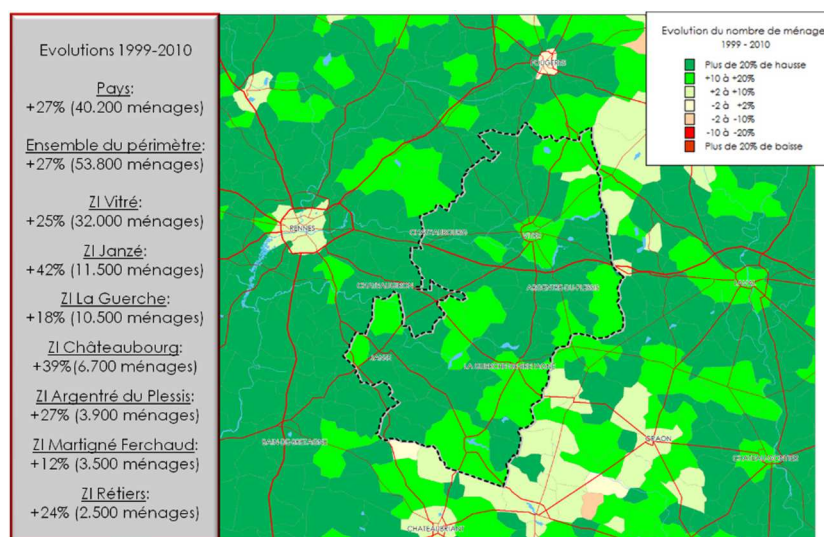
On note une augmentation du nombre d'habitants sur le Pays avec une grande variation sur le territoire. L'évolution du nombre de ménages est plus importante que l'évolution de la population pour le commerce. Ce phénomène de desserrement des ménages est important à analyser. Par exemple, une famille avec 2 adultes et 2 enfants consomme moins que la même famille séparée puisque les dépenses en investissement sont doublées en volume, les dépenses en besoins courants sont plus importantes (de l'ordre de 25 à 30%), en revanche les dépenses en habillement tendent à diminuer.

L'indice de revenus par unité de consommation permet d'avoir une vision du niveau de vie d'un ménage et donc du « besoin » de consommation lié aux revenus. Les revenus du ménage sont pondérés en fonction de la composition et la taille du foyer : 1 unité de consommation pour la première personne, 0,5 pour les autres personnes de plus de 14 ans et 0,3 pour les enfants de moins de 14 ans. L'indice de revenus est très différencié sur l'ensemble du territoire, alors qu'il ressort globalement autour de la moyenne.

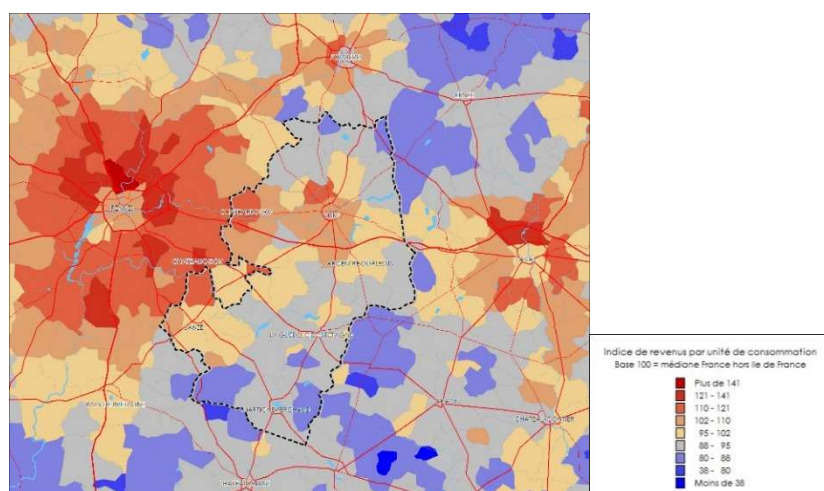
Une forte croissance démographique entre 1999 et 2010 ...



...qui s'amplifie en nombre de ménages



Des indices de revenus très différenciés géographiquement



Sources : Recensement INSEE 2010

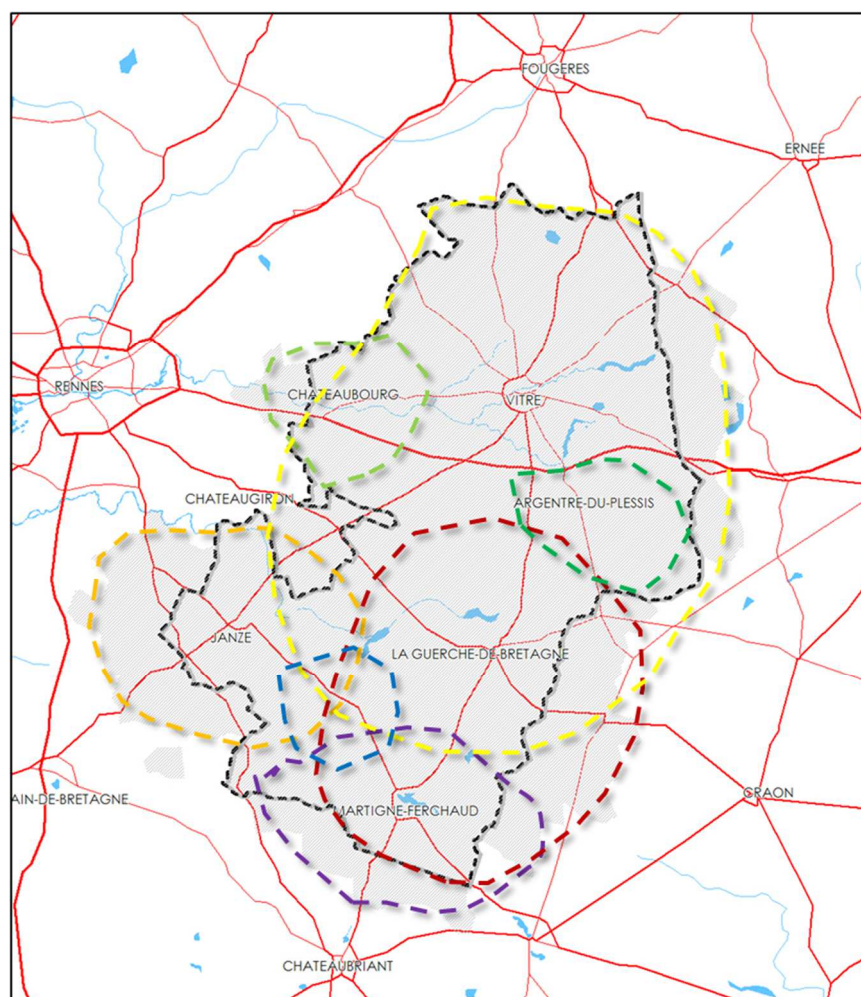
L'analyse de l'ensemble des caractéristiques sociodémographiques de la population permet d'évaluer un marché théorique, en 2013, de l'ordre de 970 millions d'euros (hors automobile et restauration) à l'échelle des zones d'influences cumulées et de l'ordre de 725 millions d'euros à l'échelle du Pays.

Pour chaque zone d'influence le marché théorique se compose ainsi :

- 563 millions d'euros pour la zone d'influence de Vitré
- 232 millions d'euros pour la zone d'influence de Janzé
- 186 millions d'euros pour la zone d'influence de La Guerche
- 127 millions d'euros pour la zone d'influence de Châteaubourg
- 71 millions d'euros pour la zone d'influence d'Argentré du Plessis
- 87 millions d'euros pour la zone d'influence de Martigné Ferchaud
- 44 millions d'euros pour la zone d'influence de Rétiers

Cependant, le système de chevauchement des zones d'influences est un modèle complexe où on ne peut pas cumuler la valeur de marché pour chaque zone.

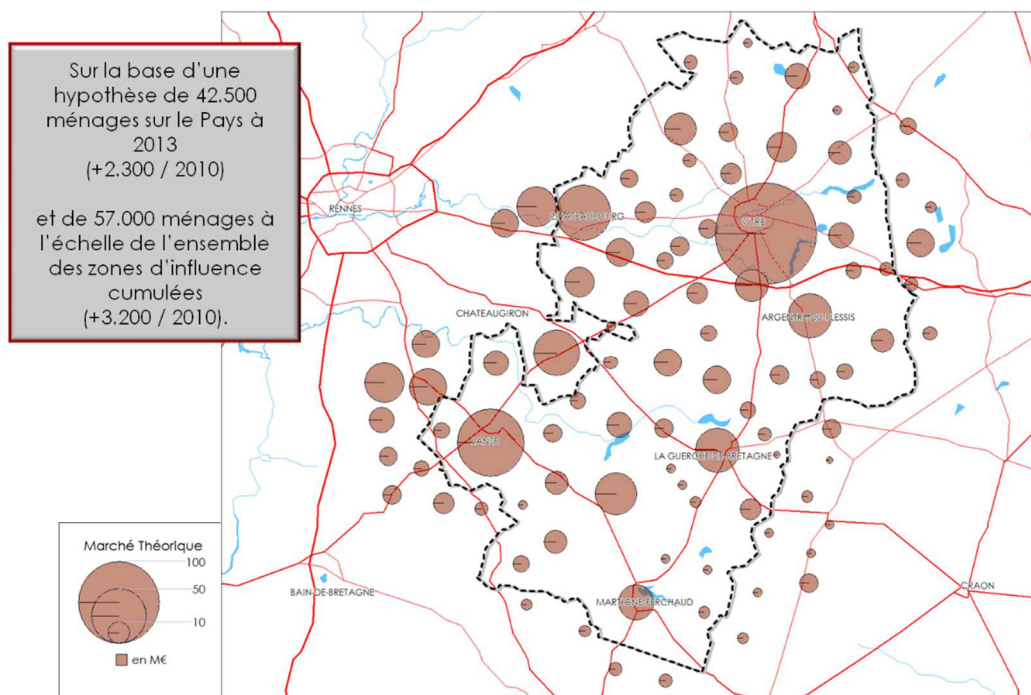
Evaluation du marché théorique à l'échelle des zones d'influences



Sources : PIVADIS sur base INSEE recensement 2010 extrapolé à 2013 et INSEE budget des familles

Le marché théorique est calculé pour chaque commune afin d'avoir une réflexion sur le maillage en proximité du territoire et ainsi déterminer le potentiel pour le commerce de proximité. Cette estimation se base sur une hypothèse de 42 500 ménages sur le pays à 2013 et de 57 000 ménages à l'échelle de l'ensemble des zones d'influence cumulées.

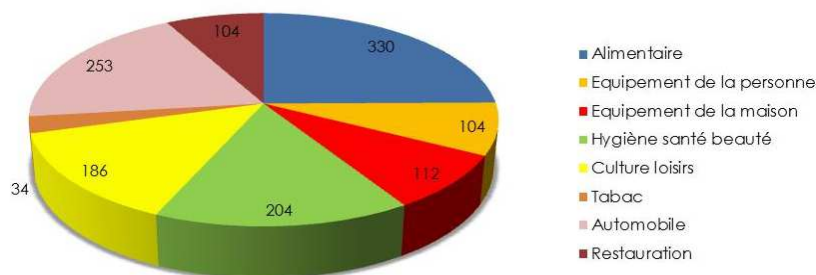
Un marché théorique de près de 970 M€



Sources : PIVADIS sur base INSEE recensement 2010 extrapolé à 2013 et INSEE budget des familles

A l'échelle des zones d'influences cumulées le marché théorique est évalué pour chaque grande famille de produits. Par exemple, en 2013, la capacité de dépense des habitants est évaluée à 330 millions d'euros pour l'alimentaire.

Evaluation du Marché Théorique à 2013

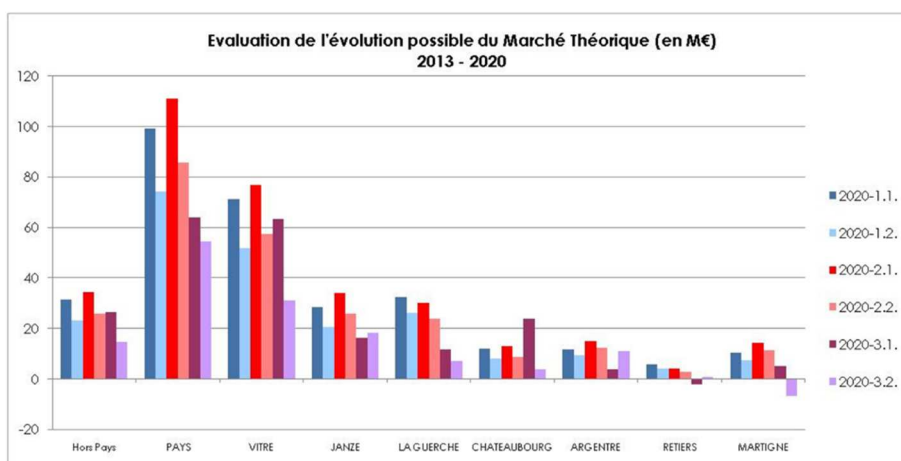
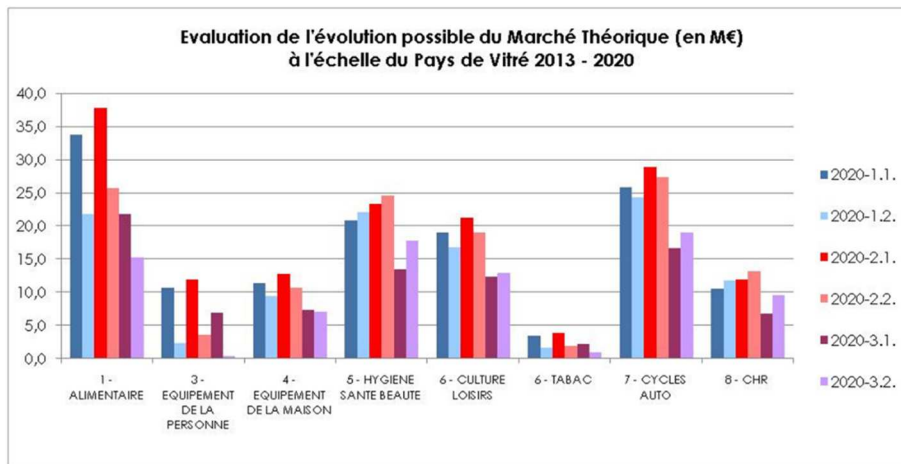


Pour la période 2013-2020, le marché théorique a été évalué pour chaque famille de produit et pour chaque zone d'influence. Pour ce faire trois hypothèses d'évolutions démographiques sont prises en compte, soit une évolution de nombre de ménages comprise entre 610 et 810 ménages par an :

- Hypothèse 1 : le rythme de croissance est identique aux évolutions passées entre 1990 et 2010 selon les recensements INSEE soit une estimation de **47 900 ménages en 2020**.
- Hypothèse 2 : le rythme de croissance poursuit la dynamique des permis de construire autorisés entre 2007 et 2012 soit une estimation de **48 300 ménages en 2020**.
- Hypothèse 3 : le rythme de croissance poursuit la dynamique des permis de construire démarrés entre 2011 et 2013 soit une estimation de **46 250 ménages en 2020**.

A ces trois hypothèses se croise deux hypothèses de niveau de consommation :

- le maintien du niveau de consommation actuel ce qui implique une faible modification du profil des ménages
- L'arbitrage modifié des dépenses avec « un reste à consommer » qui diminue incluant une évolution du profil des ménages.



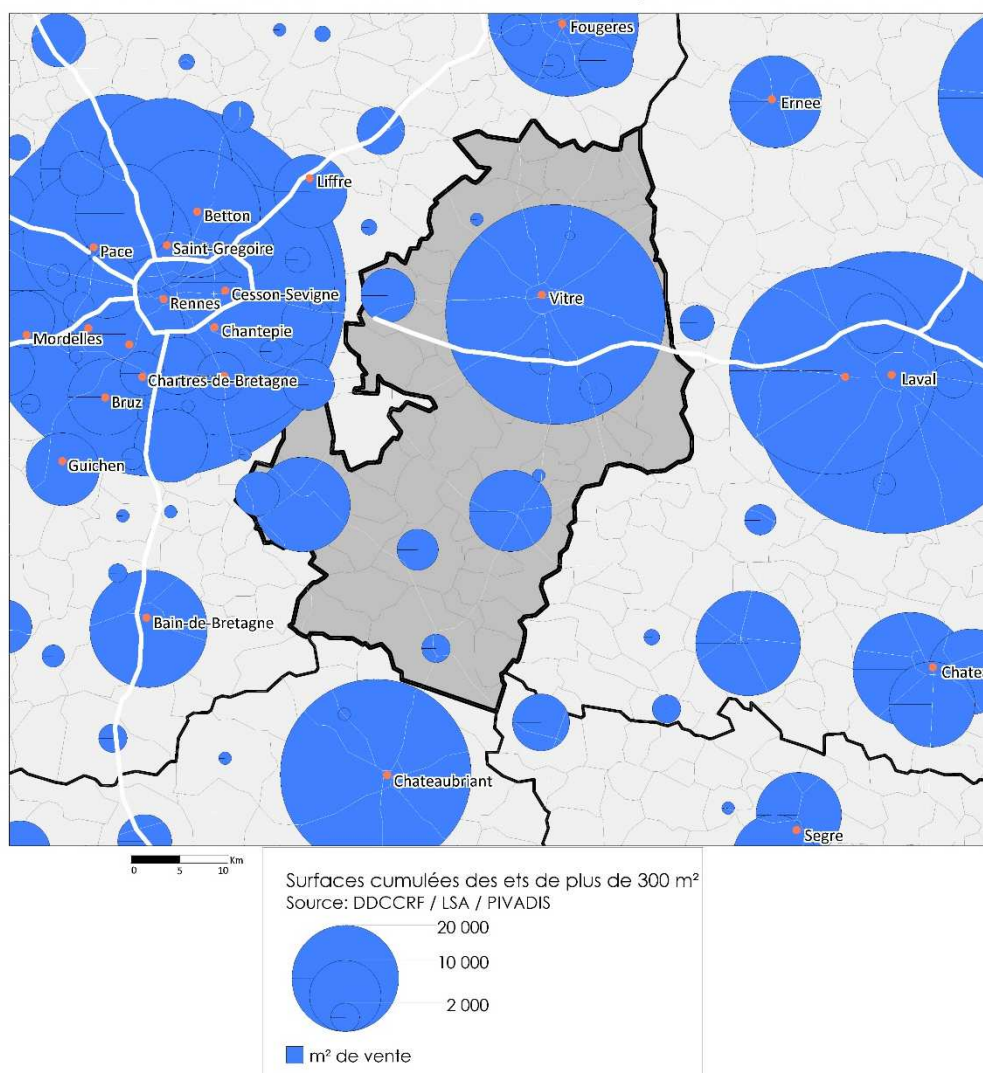
Sources : PIVADIS

d) Une hiérarchisation des polarités assez claire qui tient compte d'un environnement concurrentiel dense

L'environnement concurrentiel proche du Pays de Vitré est très dense notamment par la forte présence des polarités commerciales du Pays de Rennes mais aussi dans une moindre mesure de l'agglomération de Laval et des communes de Fougères et Châteaubriant.

A noter le cas particulier de Châteaugiron, qui accueille aujourd'hui 6.500 m² de plancher commercial (Ets de plus de 300 m² de vente), mais pour laquelle un projet de 23.000 m² est en cours.

Plancher commercial en m² de vente à l'échelle du Pays et de son environnement



Sources : Recensement réalisé par PIVADIS en juillet 2013 complété par DGCCRF et LSA

L'ensemble de ce diagnostic nous amène à définir une hiérarchisation des pôles commerciaux du territoire où Vitré constitue le pôle structurant de rayonnement pour une réponse aux besoins diversifiés.

Châteaubourg, Janzé et La Guerche-de-Bretagne sont quant à eux définis comme pôles d'ancrage intermédiaires pour une réponse aux besoins courants élargie.

Enfin Argentré du Plessis, Louvigné de Bais, Retiers et Martigné-Ferchaud constituent des pôles d'ancrage de proximité pour une réponse complète aux besoins courants. La commune de Louvigné-de-Bais constitue un cas particulier avec seulement 10 établissements qui assurent une réponse complète mais avec un fonctionnement sur les flux passants.

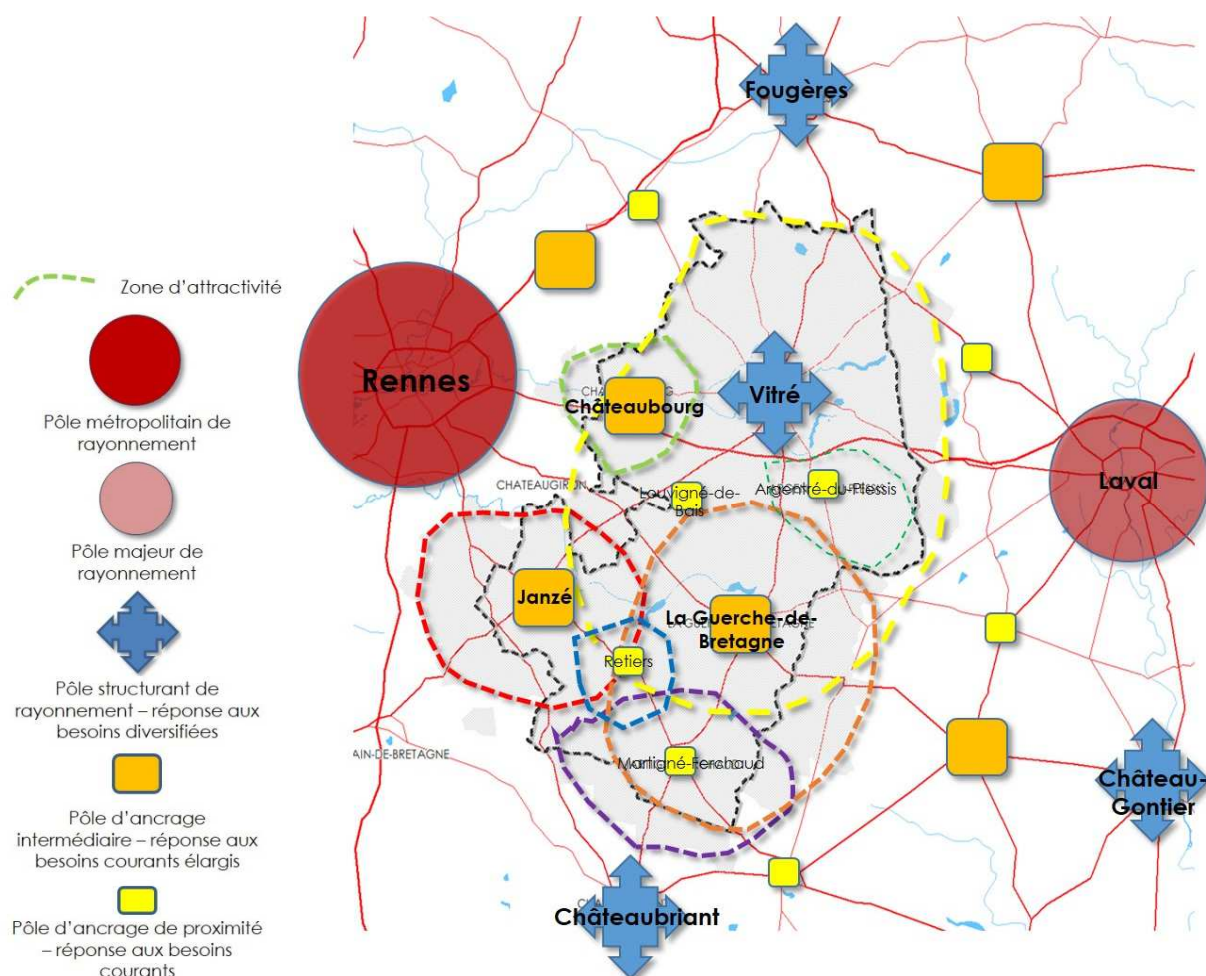
e) Conclusions de l'analyse commerciale

CE QU'IL FAUT RETENIR...

Malgré un appareil commercial légèrement moins dense que la norme, la densité en surface de vente reste dans la moyenne grâce à une forte évolution des surfaces de vente sur le territoire durant les 15 dernières années, ayant permis une nette réduction des évasions vers l'agglomération en particulier pour les achats désirs et ludiques.

Le territoire dispose d'un maillage irrégulier en services de proximité, cependant le pôle de Vitré joue aujourd'hui pleinement son rôle de rayonnement même si cette fonction ne porte pas sur la totalité du territoire.

CROQUIS DE L'ARMATURE COMMERCIALE



SYNTHÈSE, QUESTIONNEMENT, ENJEUX...

L'appareil commercial du Pays de Vitré est légèrement moins dense que la norme en ce qui concerne le nombre d'établissements, mais en termes de surfaces de vente, se situe dans la moyenne. Les établissements sont donc grands. Il y a eu de plus une forte évolution de la surface globale durant les 15 dernières années, avec plus de 15000 m² qui sont venus s'ajouter au total.

Ce sont des commerces assez généralistes, axés sur les besoins courants. Le pôle de Rennes conserve une influence forte notamment en termes de concurrence, de spécificité des services et de diversité des produits anomaux.

Vitré conserve malgré tout un certain rayonnement et assoie son attractivité même au-delà des frontières du Pays. Son périmètre d'influence est assez important mais occupe principalement la partie Nord du territoire. La partie Sud est multipolaire et possède de plus petites zones d'influences. Les bourgs plus ruraux conservent une dynamique et des commerces de proximité, avec malgré tout une légère fragilité sur l'extrême Sud-est du Pays, plus rurale.

De même que pour la structure économique du territoire, l'armature commerciale au Nord est polarisée autour de Vitré. La partie Sud est plus influencée par la métropole rennaise à l'Ouest et se développe de façon multipolaire sans pour autant attirer des commerces spécifiques. Les besoins courants sont satisfaits sur l'ensemble du territoire, notamment par la multiplication des pôles relais qui possèdent un appareil commercial complet aux nécessités de base (alimentaire, généraliste, tabac, presse, bar, boulangerie, pharmacie, coiffeur, banque...).

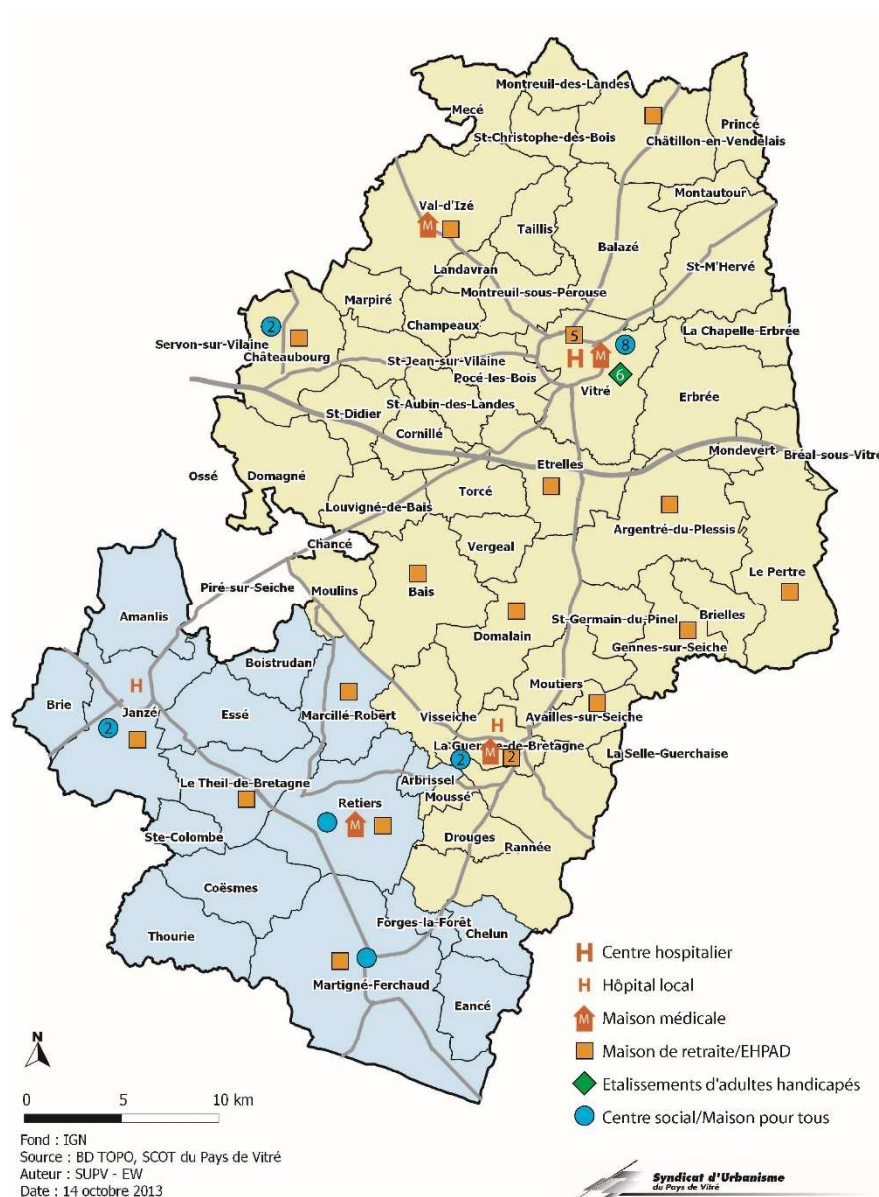
Et demain?

La revitalisation des bourgs dans les parties les plus rurales reste un enjeu fort notamment pour préserver un tissu économique sur l'ensemble du territoire et pouvoir répondre aux besoins de proximité. La réinterrogation de l'armature commerciale prendra en compte les évolutions démographiques, l'avènement du e-commerce et les mutations des systèmes de consommation (vente directe, drive, internet...).

III.2.2. Services et équipements

a) Des équipements sanitaires et sociaux à étoffer

Les équipements sanitaires et sociaux en 2011



L'aire du SCOT est inégalement dotée en matière d'équipements sanitaires et sociaux.

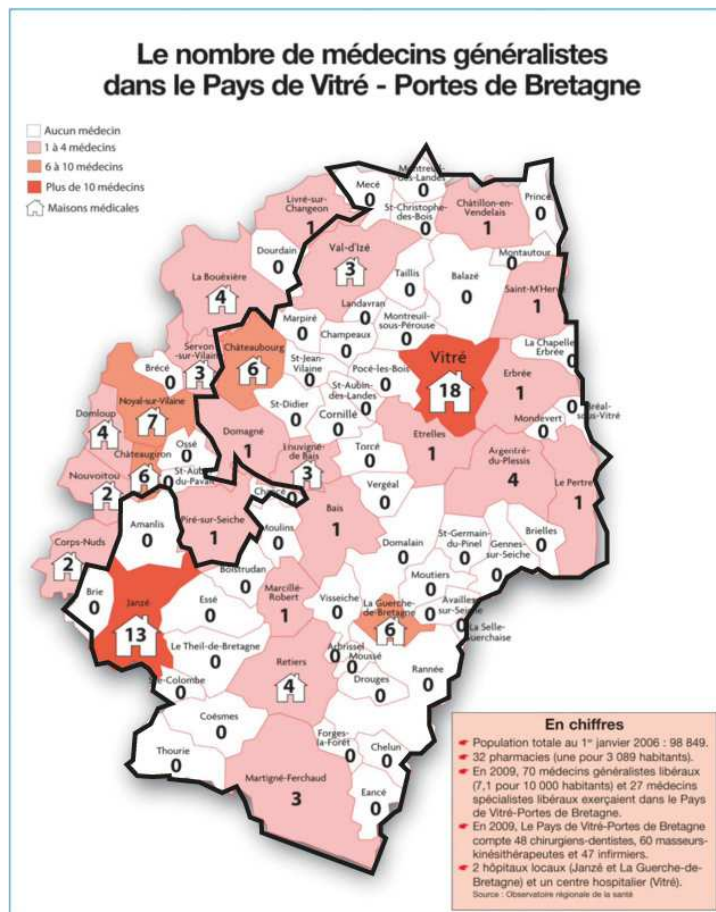
S'agissant des capacités d'accueil des personnes âgées, le Pays de Vitré apparaît relativement bien pourvu et la répartition des établissements assez bien équilibrée sur le territoire.

Au contraire, les établissements d'adultes handicapés sont concentrés sur la commune de Vitré.

Concernant la petite enfance, il existe 2 crèches parentales à Janzé, 1 à Marcillé-Robert, 1 à Retiers et 1 à Vitré. L'offre en crèche est donc limitée. L'offre en halte-garderie est plus importante avec une présence sur 8 communes : Argentré-du-Plessis, Balazé, Châteaubourg, Drouges, La Guerche-de-Bretagne, Martigné-Ferchaud, Saint-Jean-sur-Vilaine et Vitré.

Par ailleurs, un multi-accueil communautaire a ouvert ses portes en septembre 2014 à Janzé (accueil ponctuel et régulier). Géré par l'ADMR, il pourra accueillir 22 enfants issus de tout le territoire de La Roche-au

Signalons également, que toutes les communes possèdent, comme la loi les y oblige, un Centre Communal d'Action Sociale. Leur activité est plus ou moins développée en fonction des décisions des Conseils d'Administration. Notons enfin, le dynamisme insufflé par le milieu associatif dans le domaine social, du fait d'un nombre élevé de structures dans ce secteur.



La répartition des médecins généralistes sur le territoire du Pays de Vitré révèle également la structuration territoriale. Le rôle de Vitré, et des pôles intermédiaires se reflète dans la carte ci-contre.

Ainsi, on voit que quelques communes sont particulièrement fournies en termes de médecins généralistes : 18 à Vitré, 13 à Janzé, 6 à La Guerche-de-Bretagne, 6 à Châteaubourg, 4 à Argentré-le-Plessis et à Retiers., 3 à Val-d'Izé et à Martigné-Ferchaud.

A l'inverse, autour de ces pôles, les communes ne comprennent souvent aucun médecin généraliste sur leur territoire, ou un seul exceptionnellement.

La comparaison avec la frange occidentale extérieure du Pays de Vitré montre bien la hiérarchisation des pôles au sein du territoire.

Source : Le journal de Vitré

b) L'enseignement

Les équipements scolaires et de formation se caractérisent par :

- Une proportion importante des établissements privés pour la formation scolaire et professionnelle comparée à l'échelle nationale ;
- Une offre concentrée sur Vitré et dans une moindre mesure sur La Guerche-de-Bretagne, pour l'enseignement supérieur et professionnel.

Les équipements scolaires

Toutes les communes de l'aire d'étude ne disposent pas d'une structure scolaire, et les regroupements constituent une pratique fréquente pour répondre à la répartition de la population.

	Ecole maternelle	Ecole élémentaire	Dont Ecole élémentaire en RPIC
canton d'argentré	0	12	1 (Le Pertre)
canton de châteaubourg	0	11	0
canton de janzé	1 (Janzé)	5	1 (Boistrudan)
canton de Retiers	1 (Retiers)	12	5 (Coësmes, Essé, Forges-la-Forêt, Marcillé-Robert, Le Theil-de-Bretagne)
canton de la Guerche-de-Bretagne	1 (La Guerche-de-Bretagne)	11	4 (Chelun, Eancé, Moulins, Visseiche)
canton de vitré-ouest	0	12	6 (Cornillé, Landavran, Mecé, Saint-Aubin-des-Landes, Saint-Christophe-des-Bois, Taillis)
canton de Vitré est	0	8	4 (Bréal-sous-Vitré, La Chapelle-Erbrée, Châtillon-en-Vendelais, Mondevert)
Vitré	4	8	0

Communes n'ayant pas d'école : Arbrissel, Sainte-Colombe, Avoilles-sur-Seiche, Moussé, La Selle-Guerchaise, Landavran, Montreuil-des-Landes, Montautour et Princé.

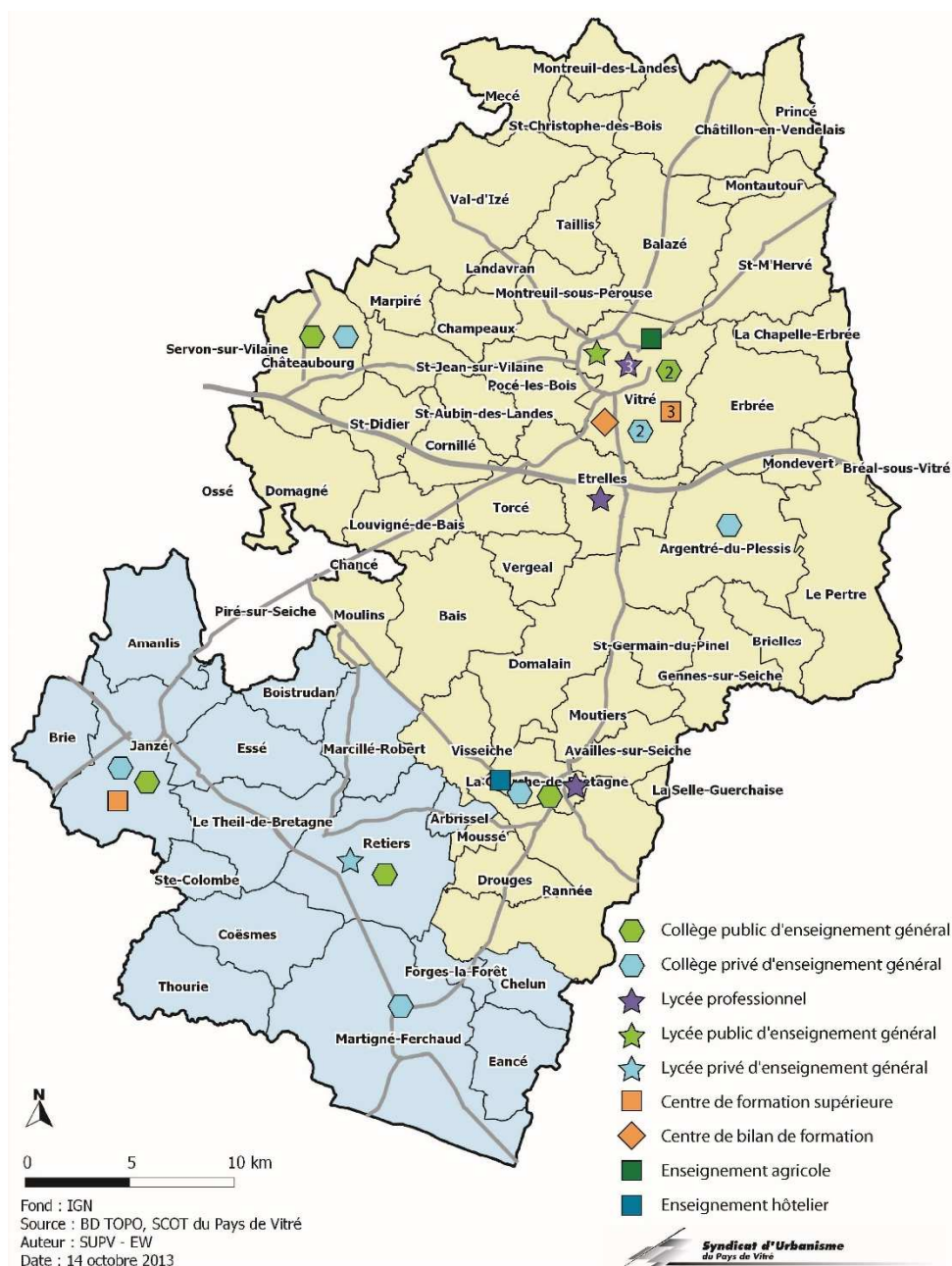
L'enseignement dans les second et troisième degrés

Si la création des établissements (collèges, lycées) relève des compétences du Ministère de l'Education Nationale (Inspection Académique, Rectorat) et des collectivités territoriales (Département pour les collèges, et Région pour les Lycées), le SCoT constitue un outil d'aide à l'estimation des besoins et à la localisation potentielle des futurs établissements en fonction des perspectives d'évolution des différents secteurs géographiques.

La carte ci-après, localisant les structures d'enseignement secondaire sur le Pays de Vitré, fait apparaître trois éléments clefs :

- Une proportion assez importante des établissements privés pour la formation scolaire et professionnelle du second degré comparée à l'échelle nationale.
- La concentration des équipements d'enseignement secondaire dans deux pôles : la ville de Vitré tout d'abord, disposant de 4 lycées et de 5 collèges ; suivi par la ville de La Guerche-de-Bretagne, avec la présence de 2 lycées et 2 collèges sur son territoire.
- L'émergence de quelques « entités relais » qui disposent au plus de 2 équipements d'enseignement secondaire : la ville de Janzé (avec 2 collèges), de Châteaubourg (2 collèges), de Retiers (1 lycée et 1 collège), d'Etelles (1 lycée), d'Argentré-du-Plessis et de Martigné-Ferchaud, possédant chacune 1 collège.

Structures scolaires d'enseignement secondaire en 2011



Source : Syndicat d'Urbanisme du Pays de Vitré - 2013

Cette concentration des établissements au niveau de quelques communes impose un réseau dense de distribution des transports collectifs permettant de couvrir l'ensemble des zones à desservir.

L'enseignement supérieur et la formation professionnelle

L'enseignement et les formations supérieures sont peu représentés dans le Pays.

Les domaines de formation les plus présents sont :

- La bureautique, le secrétariat, la compatibilité et la commercialisation ;
- Les activités de services et de loisirs en milieu rural ;
- L'électronique et les sciences et techniques industrielles ;
- La transformation agro-alimentaire ;
- L'aménagement de l'espace et l'environnement.

Seule la ville de Vitré offre aux étudiants du Pays 4 brevets de Techniciens supérieurs (BTS Action Commerciale, Communication, Assistant de Direction Electronique et BTS Agricole Technico-commercial, spécialisation produits alimentaires). Notons, qu'un projet d'ouverture d'une nouvelle section BTS Assistant des PME-PMI est à l'étude.

Divers équipements de formation professionnelle se trouvent aussi centralisés à Vitré :

- Le CEFIMEV (formation aux métiers de l'alimentation) ;
- L'AFTEC (formation tertiaire d'électronique, et de commerce) ;
- Le GRETA (formation de magasinage et de menuiserie) ;
- L'IPSSA à Vitré, Etelles, et La Guerche-de-Bretagne assurant une formation dans le domaine de l'agroalimentaire commerciale.

L'ensemble du pôle d'enseignement supérieur et de formation relève en conséquence de l'agglomération Rennaise et plus spécifiquement de la ville de Rennes. Cette dernière, avec environ 55 000 étudiants est le sixième pôle universitaire de France.

c) Des équipements sportifs et culturels nombreux et assez bien répartis

Une enquête, menée en 2002, a permis de caractériser l'offre sportive sur le Pays de Vitré quantitativement et qualitativement. Le Pays de Vitré apparaît comme un espace relativement bien doté en équipements sportifs.

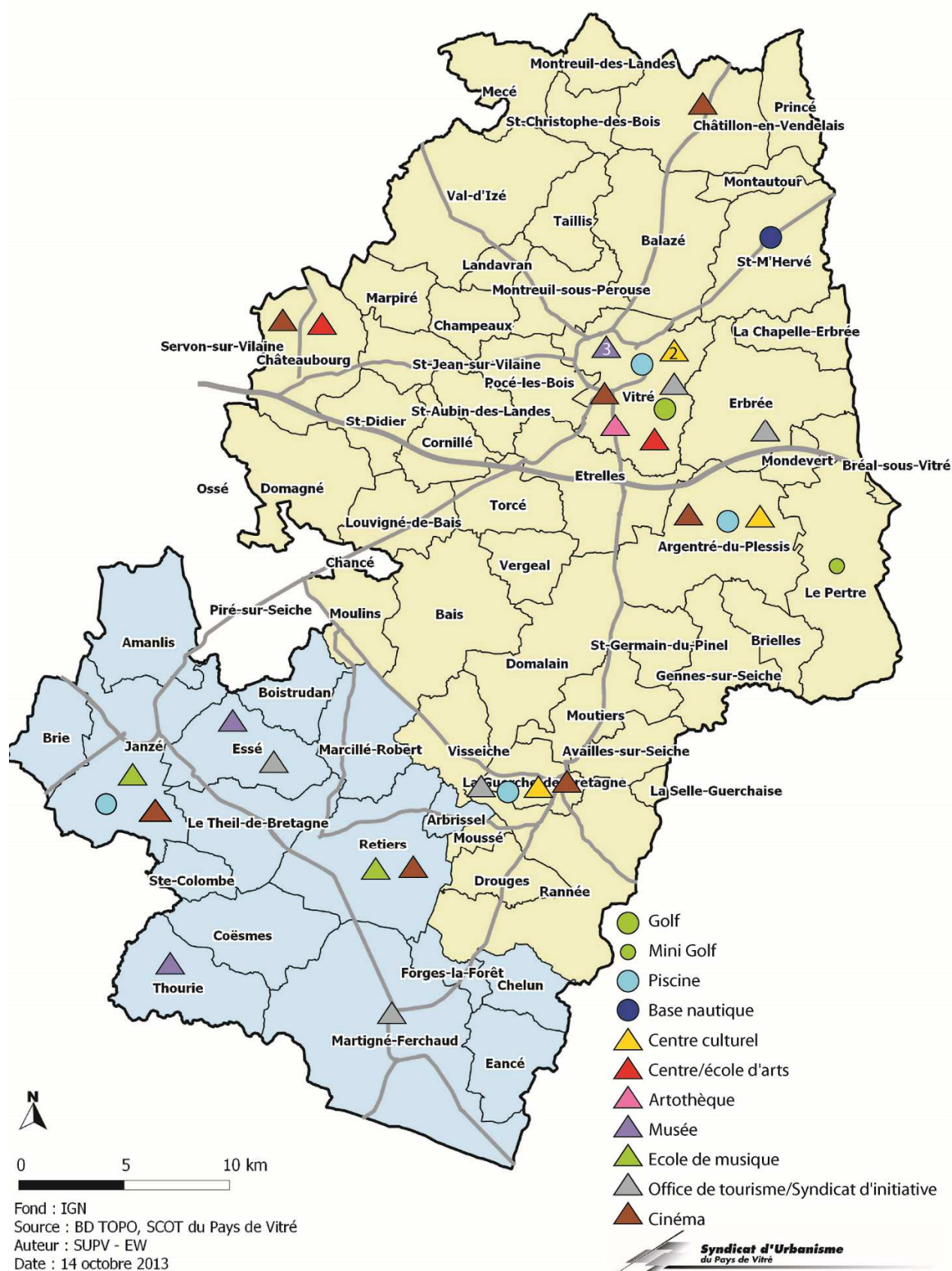
Il n'existe pas de vides notables, et rares sont les communes ne disposant d'aucun équipement. Ainsi, on recense en moyenne une salle de sport et/ou une salle polyvalente et un terrain de football par commune.

Quant aux équipements culturels, ces derniers sont moins nombreux et ce malgré un réel effort de formation artistique et musicale sur le Pays. Retiers et Janzé abritent d'ailleurs chacun un établissement d'enseignement artistique.

La répartition spatiale des équipements sportifs et culturels identifie également l'armature structurelle du territoire :

- La prédominance de la ville de Vitré qui possède un nombre élevé d'équipements et une offre diversifiée. On recense ainsi 9 salles de sport, une piscine (en rénovation en 2014), un cinéma, une artothèque, 3 musées, deux centres culturels avec une salle de spectacle. En outre, elle est la seule commune à posséder un golf ainsi que plusieurs centres équestres.
- La ville de Vitré est relayée par plusieurs entités secondaires : Argentré-du-Plessis, à l'ouest, le pôle Châteaubourg/Servon-sur-Vilaine ; et au sud La Guerche-de-Bretagne, Retiers et Janzé. Dans ces différentes communes, on retrouve la plupart des équipements « rares » faisant défaut dans les autres parties du territoire (Piscine, Cinéma, école de musique).

Les équipements sportifs et culturels en 2011



Source : Syndicat d'Urbanisme du Pays de Vitré - 2013

CE QU'IL FAUT RETENIR...

On retrouve concernant les services et les équipements, les mêmes logiques d'organisation spatiale que pour l'activité commerciale. **Les pôles commerciaux majeurs du territoire sont aussi ceux qui disposent du panel d'équipements et de services le plus conséquent et le plus diversifié.**

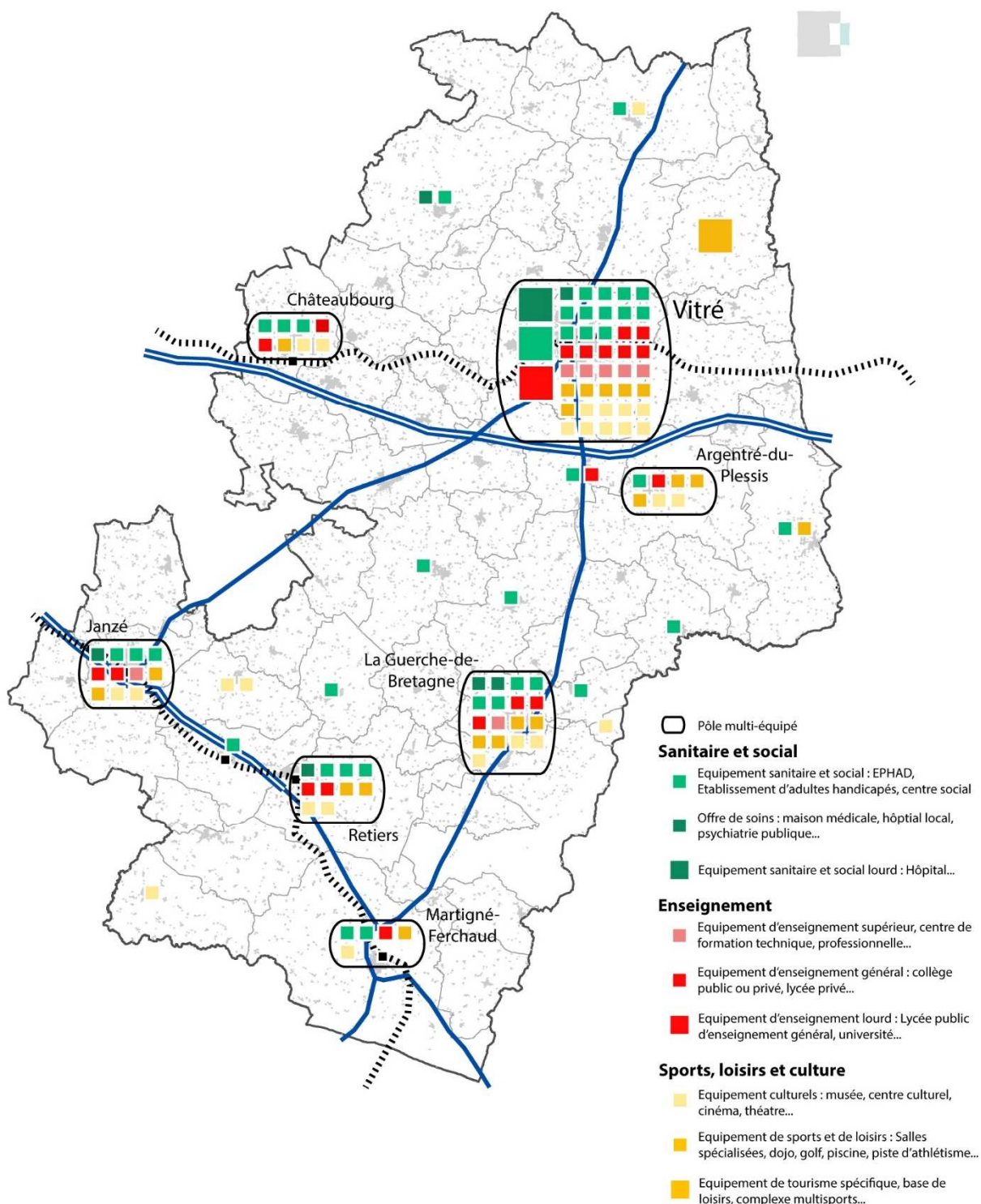
Au niveau sanitaire, social et scolaire, ils ont même tendance à absorber la totalité de l'offre. Les médecins généralistes s'installent dans les pôles urbains et désertent les communes rurales. Cependant, la répartition des pôles urbains permet aux habitants des communes plus rurales d'avoir accès à un praticien dans un rayon de distance relativement faible. L'offre d'enseignement supérieur et professionnel, essentiellement privée, se concentre à Vitré et dans une moindre mesure à La Guerche-de-Bretagne.

Une telle répartition n'est en revanche pas observée pour les équipements sportifs, nombreux et convenablement répartis sur l'ensemble du territoire.

Les équipements culturels sont peu nombreux et concentrés dans les principales villes du Pays : Vitré, La Guerche-de-Bretagne, Janzé, Châteaubourg...

A noter qu'en matière d'équipements d'envergure régionale, la proximité de Rennes, complète le panel offert sur le territoire.

CROQUIS DE SYNTHESE



SYNTHÈSE, QUESTIONNEMENT, ENJEUX...

La répartition globale des équipements et des services est assez bonne sur le territoire. L'offre pour les personnes âgées et pour la petite enfance doivent être améliorée notamment en prévision d'une croissance démographique à venir. En ce qui concerne le sanitaire et social, le Pays connaît deux structurations différentes :

au Nord, les principaux services de Santé sont situés dans le pôle de Vitré et des pôles secondaires se sont développés en accompagnement de la pression démographique et des besoins grandissants.

Au sud, l'organisation des services est plus complémentaire et multipolaire. Quelques parties rurales ont une accessibilité assez limitée à certains soins du fait de leur éloignement.

Au niveau de l'enseignement, le Pays est assez bien doté, avec une proportion assez importante d'établissements privés. L'enseignement supérieur est concentré sur Vitré. Les besoins à venir doivent être identifiés, les manques, notamment pour pouvoir anticiper l'accueil démographique de demain.

L'offre culturelle, sportive et de loisirs connaît une assez bonne répartition également. La diversité de cette offre est plus importante dans les polarités urbaines. Des pôles secondaires possèdent des équipements spécifiques et variés.

Et demain?

L'enjeu est de maintenir l'accès aux équipements et aux services sur tout le territoire. En anticipation de l'évolution de la population, les besoins, attentes et manques doivent être considérés et pris en compte dans le réajustement de l'armature territoriale. Certains équipements doivent être mutualisés, notamment dans le sport et les loisirs. Dans le cadre du renforcement de l'enseignement supérieur, l'alternance peut être développée sur le territoire, en lien avec l'emploi. La formation professionnelle relevant de la Région, il s'agira d'engager un dialogue dans le cadre de l'association des personnes publiques.

III.3. La consommation de l'espace

III.3.1. La consommation de l'espace globale

Rappel réglementaire :

Article L122-1-2 du Code de l'Urbanisme : « [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 [SCoT]. »

Précision méthodologique :

La méthode d'analyse de la consommation foncière réalisée dans le cadre de la révision du SCoT se base sur la prise en compte de la tache urbaine du territoire à deux dates d'intervalle.

Les données utilisées sont issues de la BD Topo de l'IGN et de l'orthophoto de l'IGN.

La première date d'analyse correspond au début de la période de 10 ans précédant la date d'approbation (prévue début 2016), à savoir 2006.

La seconde date d'analyse correspond à la date la plus récente de la donnée BD Topo, à savoir 2013.

Pour définir la tache bâtie, différentes données de la BD Topo sont retenues :

- bâti indifférencié : ensemble des bâtiments en dur de plus de 20 m² (habitations, équipements, bâtiments historiques...) ;
- bâti industriel : bâtiments industriels, agricoles ou commerciaux
- bâti léger : abris, granges, remises, bâtiments provisoires ;
- autres artificialisation : terrains de sport, cimetières, aéroports, routes principales, voies ferrées, ruines, phares ...

Sur l'ensemble de ces éléments constitutif de l'urbanisation du territoire, une zone tampon (« buffer ») de 50m est générée puis écrêtée à 25 mètres. Cette méthode permet d'inclure une partie des délaissés urbains qui ne seraient pas pris en compte si une zone tampon de 25 mètres était seulement effectuée.



La couche correspondant à l'agrégat des 4 tampons écrêtés constitue la tâche artificialisée étudiée.

216 hectares de consommation foncière par an

L'analyse des données recensées sur la période 2006-2013 révèle une consommation foncière globale à l'échelle du Pays de Vitré de 1 513 hectares, soit une consommation annuelle moyenne de 216 hectares.

	Consommation foncière		Evolution de la consommation foncière 2006-2013		Consommation foncière annuelle moyenne	
	2006	2013	Hectares	%	Hectares	%
Pays de Vitré	11862	13375	1513	12,8	216	1,8

	Surface bâtie		Consommation recensée entre 2006 et 2013		Consommation annuelle moyenne 2006-2013	
	2006	2013	hectares	%	hectares	%
CANTON D'ARGENTRE-DU-PLESSIS	1937	2262	325,0	16,8	46,4	2,4
CANTON DE JANZE	1079	1210	131,0	12,1	18,7	1,7
CANTON DE RETIERS	2115	2341	226,0	10,7	32,3	1,5
CANTON DE LA GUERCHE-DE-BRETAGNE	1685	1851	166,0	9,9	23,7	1,4
CANTON DE VITRE-OUEST	1433	1616	183,0	12,8	26,1	1,8
CANTON DE VITRE-EST	1507	1644	137,0	9,1	19,6	1,3
VITRE	869	1015	146,0	16,8	20,9	2,4
CANTON DE CHÂTEAUBOURG	1167	1365	198,0	17,0	28,3	2,4
PAYS DE VITRE	11792	13304	1512	12,8	216	1,8

Ce résultat prend en compte l'ensemble des consommations foncières du territoire, y compris la surface destinée à l'implantation de la LGV Paris-Rennes qui entrera en service en 2017.

La zone réservée à l'aménagement de la LGV (en cours de travaux) est de 162 ha et doit être prise en compte pour appréhender l'intégralité du foncier consommé.

Toutefois, cette artificialisation revêt un caractère exceptionnel et les 193 hectares annuels consommés hors LGV correspondent davantage à la tendance « ordinaire ».

La comparaison des surfaces consommées par canton entre 2006 et 2013 montre que les seuls cantons qui arrivent à une consommation annuelle moyenne équivalente à celle de la commune de Vitré sont les cantons de Châteaubourg et d'Argentré-du-Plessis. La prise en compte de la zone destinée à la LGV impacte fortement le calcul de la consommation foncière.

8 communes seront traversées par la LGV :

- Sur le canton d'Argentré-du-Plessis : Brielles, Torcé, Etralles Gennes-sur-Seiche, Le Pertre, Argentré-du-Plessis ;
- Sur le canton de Châteaubourg : Louvigné-de-Bais et Domagné.

La surface consommée destinée à l'aménagement de la LGV sur ces communes est la suivante :

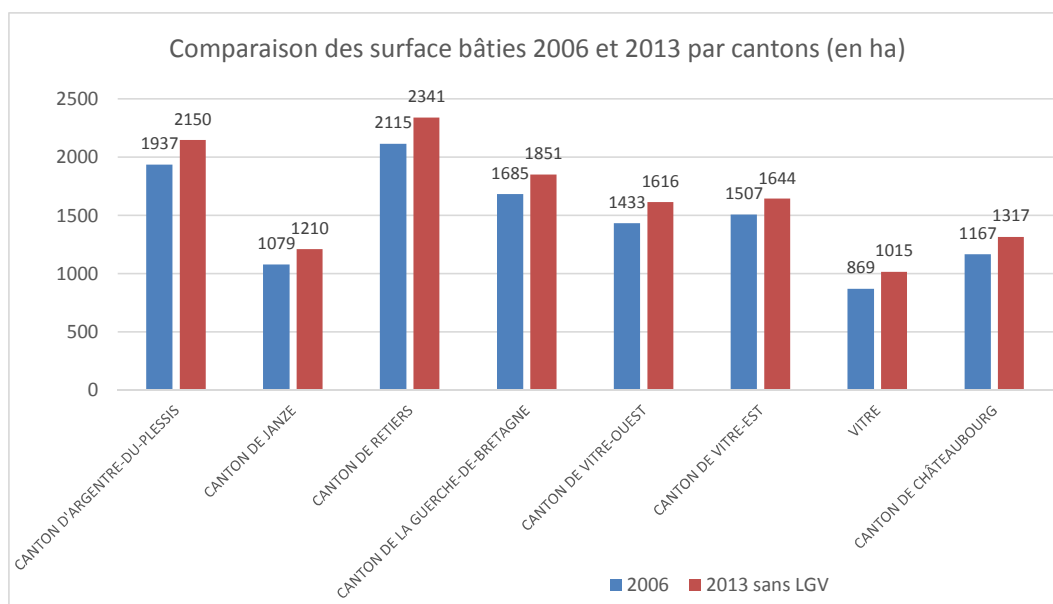
Brielles	Torcé	Etrelles	Gennes-sur-Seiche	Le Pertre	Argentré-du-Plessis
24 ha	27 ha	16 ha	5 ha	18 ha	21 ha
Louvigné-de-Bais	Domagné				
22 ha	26 ha				

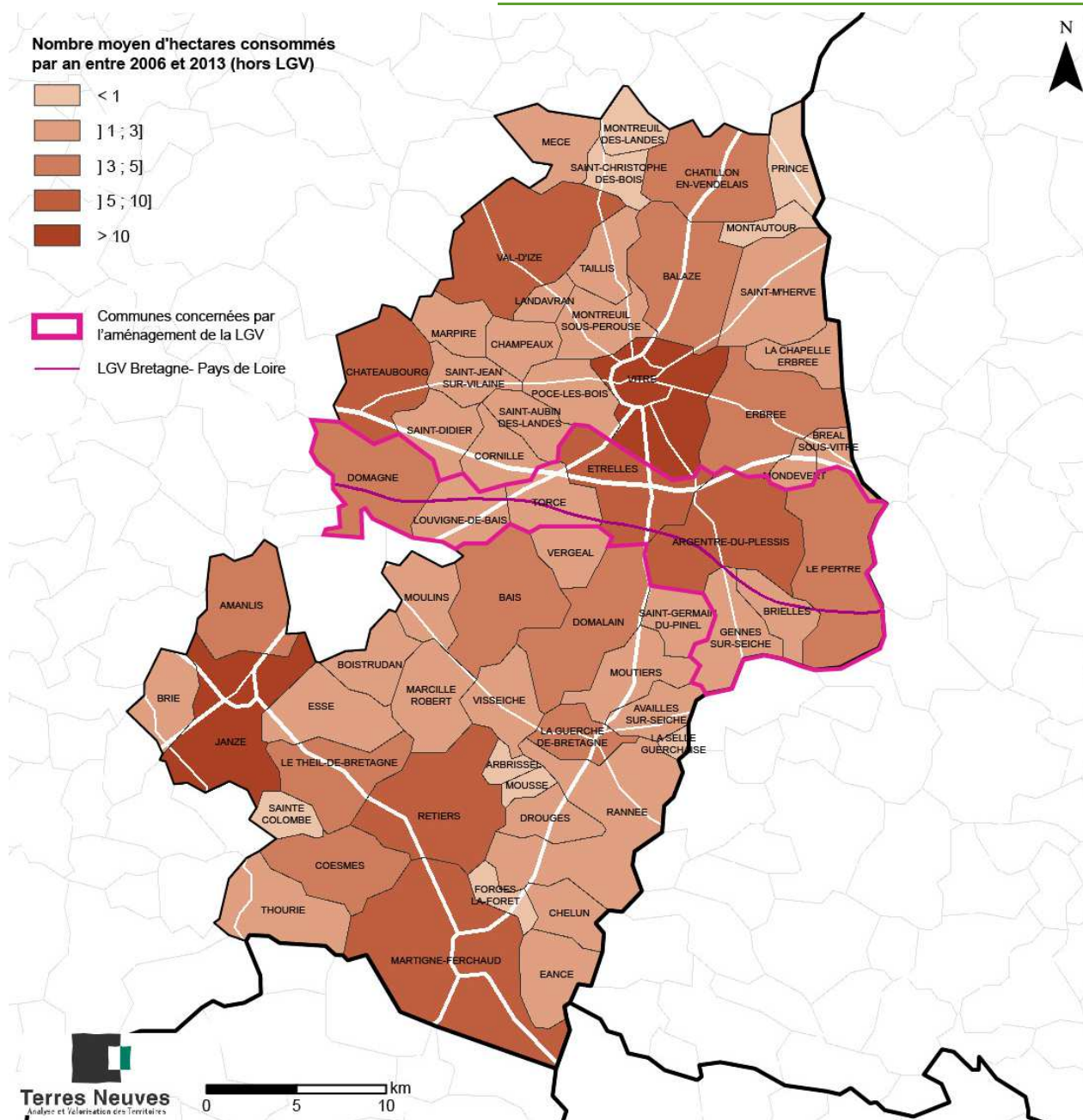
Le taux de consommation foncière le plus élevé pour la commune de Vitré

Au vu de l'importance des surfaces destinées à l'aménagement de la LGV, et afin d'établir une comparaison de la surface consommée par commune et par canton, les calculs qui suivent ont été opérés en dissociant la surface réservée pour la LGV.

	Surface bâtie			Consommation recensée entre 2006 et 2013 (sans LGV)		Consommation annuelle moyenne 2006-2013 (sans LGV)	
	2006	2013	2013 sans LGV	hectares	%	hectares	%
CANTON D'ARGENTRE-DU-PLESSIS	1937	2262	2150	213,0	+11,0	30,4	+1,6
CANTON DE JANZE	1079	1210	1210	131,0	+12,1	18,7	+1,7
CANTON DE RETIERS	2115	2341	2341	226,0	+10,7	32,3	+1,5
CANTON DE LA GUERCHE-DE-BRETAGNE	1685	1851	1851	166,0	+9,9	23,7	+1,4
CANTON DE VITRE-OUEST	1433	1616	1616	183,0	+12,8	26,1	+1,8
CANTON DE VITRE-EST	1507	1644	1644	137,0	+9,1	19,6	+1,3
COMMUNE DE VITRE	869	1015	1015	146,0	+16,8	20,9	+2,4
CANTON DE CHÂTEAUBOURG	1167	1365	1317	150,0	+12,9	21,4	+1,8
PAYS DE VITRE	11792	13304	13144	1352,0	+11,5	193,1	+1,6

A l'échelle du Pays de Vitré, le canton de Retiers connaît la consommation foncière la plus importante en valeur absolue avec une moyenne de 32 hectares par an. La commune de Vitré contribue à l'artificialisation des sols à hauteur de 21 hectares par an.



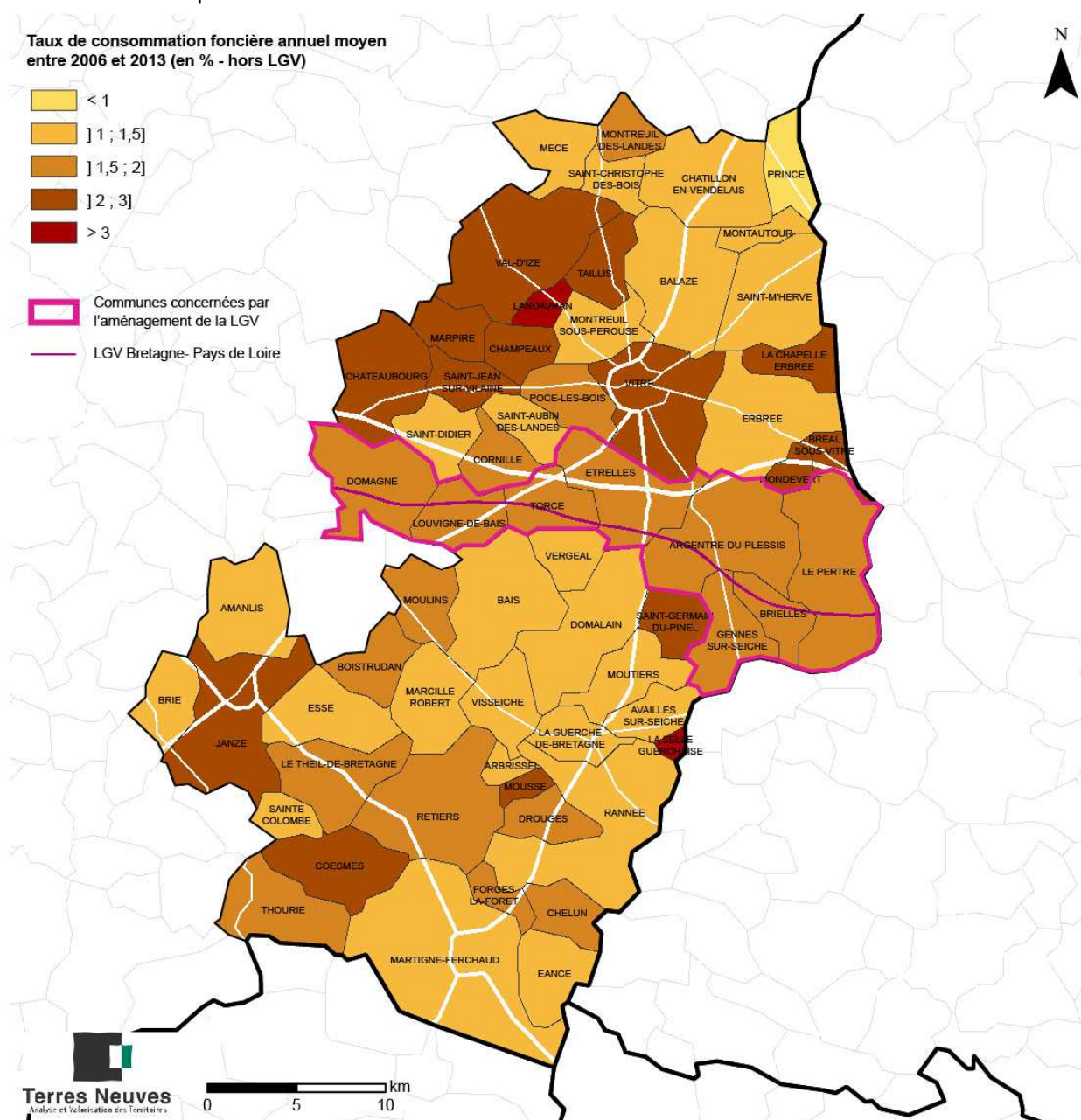


L'analyse en valeur absolue et par commune de la consommation foncière 2006-2013 montre des évolutions contrastées au sein du Pays de Vitré :

- Les communes de Vitré et Janzé connaissent les taux de consommation foncière les plus importants avec en moyenne plus de 10 ha par an ;
- Suivent les communes faisant office de pôles intermédiaires telles que Retiers, Martigné-Ferchaud, Châteaubourg et Argentré-du-Plessis ;
- Sur la façade est, et hormis à proximité de la RN 157, la consommation foncière est moins importante.
- A noter que la commune de la Guerche-de-Bretagne qui constitue une polarité urbaine du territoire ne fait pas partie des communes ayant le plus consommé de foncier.

La comparaison des taux de consommation foncière livre les enseignements suivants :

- A l'échelle du Pays, la commune de Vitré connaît le taux de consommation foncière le plus élevé : + 17%, soit +2,4% / an ;
- Suivent les cantons de Châteaubourg, Vitré-ouest et Janzé avec des taux de consommation compris entre 12 et 13% ;
- Les cantons de Retiers et d'Argentré-du-Plessis ont des taux de consommation foncière avoisinant les 11% ;
- Enfin, les cantons de La Guerche-de-Bretagne et de Vitré-est ont les taux les plus bas entre 9 et 10% sur la période 2006-2013.

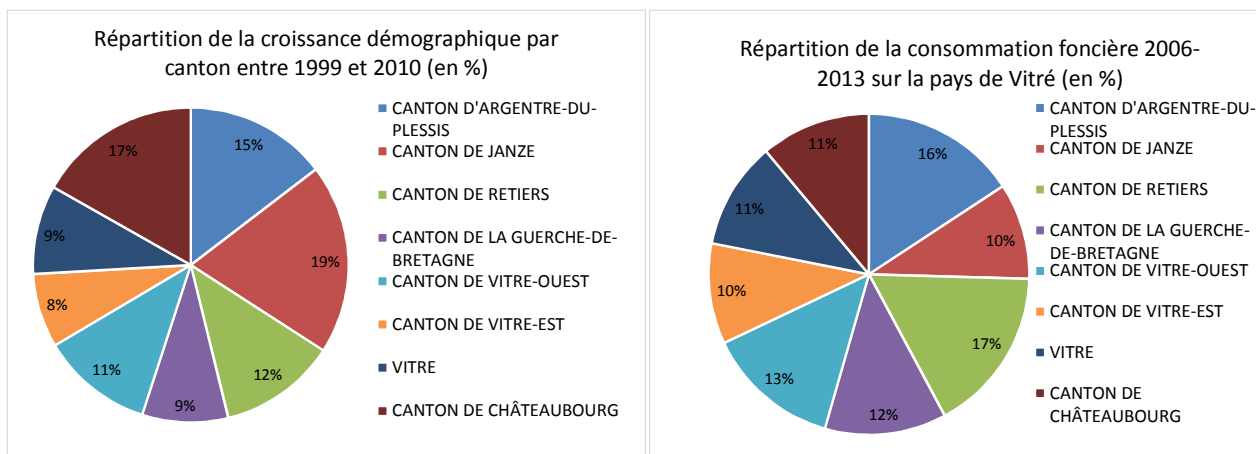


L'analyse de la variation relative de la consommation foncière permet d'identifier les communes qui ont fait l'objet de la consommation foncière la plus importante entre 2006 et 2013 au regard de leur situation en 2006. Elle livre les enseignements suivants :

- La commune de Vitré connaît un taux de consommation annuel moyen de +2,4%, supérieur à celui du Pays de Vitré (+1,6% par an) ;

- La consommation annuelle moyenne est particulièrement importante sur la façade nord-ouest du territoire avec des taux supérieurs à 2 voire à 3% ;
- Un ensemble de communes au sud-ouest connaît des taux de consommation foncière importants avec notamment Janzé et Coësmes à plus de 2% /an ;
- L'influence de la RN 157 est également visible sur toute la largeur du Pays de Vitré. L'ensemble des communes traversées connaissent un taux de consommation supérieur à 1,5% par an ;
- Sur le reste du territoire, et particulièrement au Nord-est et au Sud-est, le taux de consommation foncière est moins important, souvent inférieur à la moyenne du Pays de Vitré.

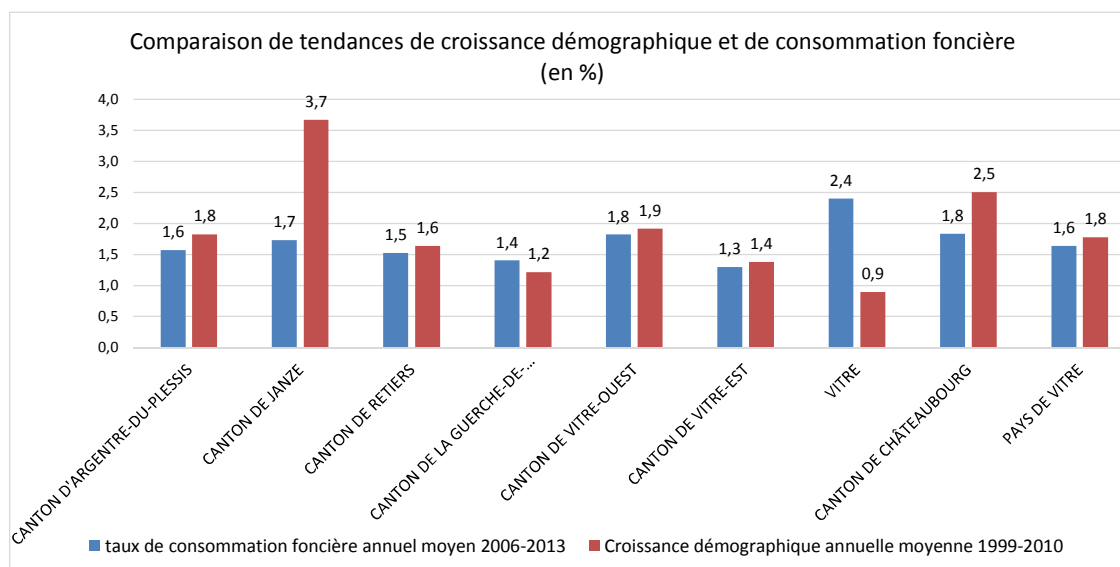
Analyse de la consommation foncière moyenne comparativement à l'évolution démographique



Entre 1999 et 2010, les cantons ayant le plus participé à la croissance démographique sont les cantons de Janzé (19%), de Châteaubourg (17%) et d'Argentré-du-Plessis (15%).

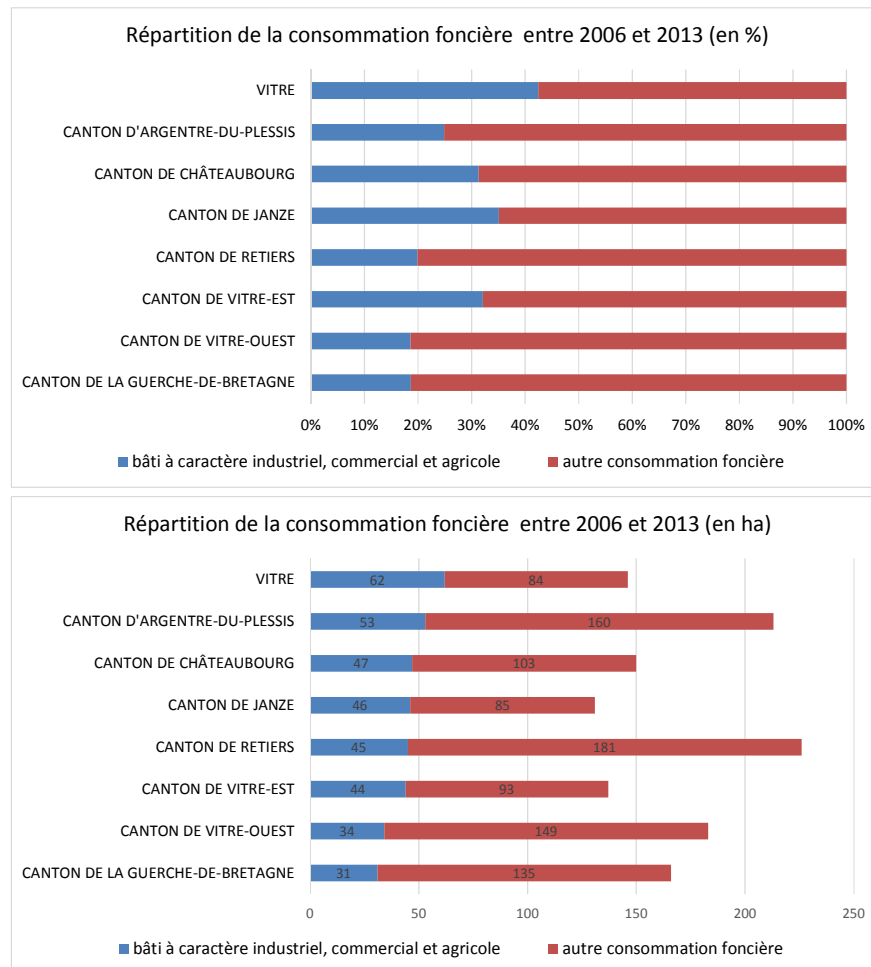
La répartition de la consommation foncière entre 2006 et 2013 montre que les territoires ayant le plus participé à la consommation sont les cantons de Retiers (17%), d'Argentré-du-Plessis (16%) et de Vitré-ouest (13%).

Une comparaison parfaitement exacte de ces deux analyses n'est pas possible, faute de données existantes sur les mêmes périodes. Néanmoins, les données disponibles permettent de dresser des tendances sur des périodes proches. La comparaison des tendances donne les résultats suivants :



- Plusieurs cantons s'inscrivent dans la tendance suivante : une croissance démographique annuelle supérieure au taux de consommation foncière. Parmi ceux-là :
 - o Le canton de Janzé s'inscrit dans la tendance d'une croissance démographique très supérieure à son taux de consommation foncière ;
 - o Le canton de Châteaubourg suit une tendance similaire avec cependant un contraste moins important entre les taux ;
 - o Plusieurs cantons connaissent une tendance avec un taux de croissance démographique légèrement supérieur au taux de consommation foncière : Argentré-du-Plessis, Retiers, Vitré-ouest et Vitré-est. Cette tendance est celle du Pays de Vitré.
- Deux territoires s'inscrivent dans une tendance inverse avec un taux de consommation foncière supérieur au taux de croissance démographique. Il s'agit :
 - o De la commune de Vitré avec un taux de consommation foncière bien supérieur à la croissance démographique ;
 - o Le canton de La Guerche-de-Bretagne avec un taux de consommation foncière légèrement supérieur au taux de croissance démographique.

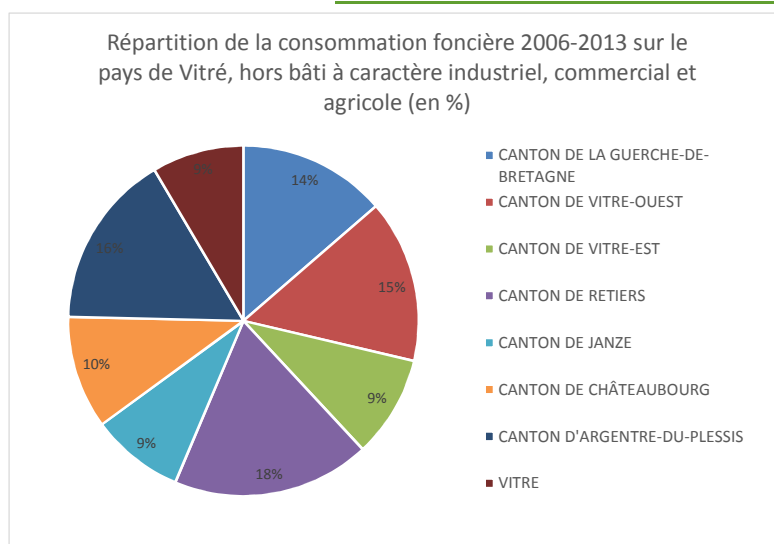
III.3.2. La part de la consommation de l'espace à vocation économique



L'analyse de la consommation foncière par canton montre que la part de la consommation foncière renvoyant aux bâtis à caractère industriel, commercial et agricole diffère selon les territoires. Ainsi, la consommation foncière destinée à ce type de bâtis représente 42% de la consommation totale sur le territoire de la commune de Vitré. A l'inverse, ce type de bâti ne représente que 20% de la consommation foncière 2006-2013 sur le canton de Retiers.

On remarque plus généralement pour les cantons suivants, le bâti à caractère industriel, commercial et agricole occupe une place plus importante dans la consommation foncière 2006-2013 :

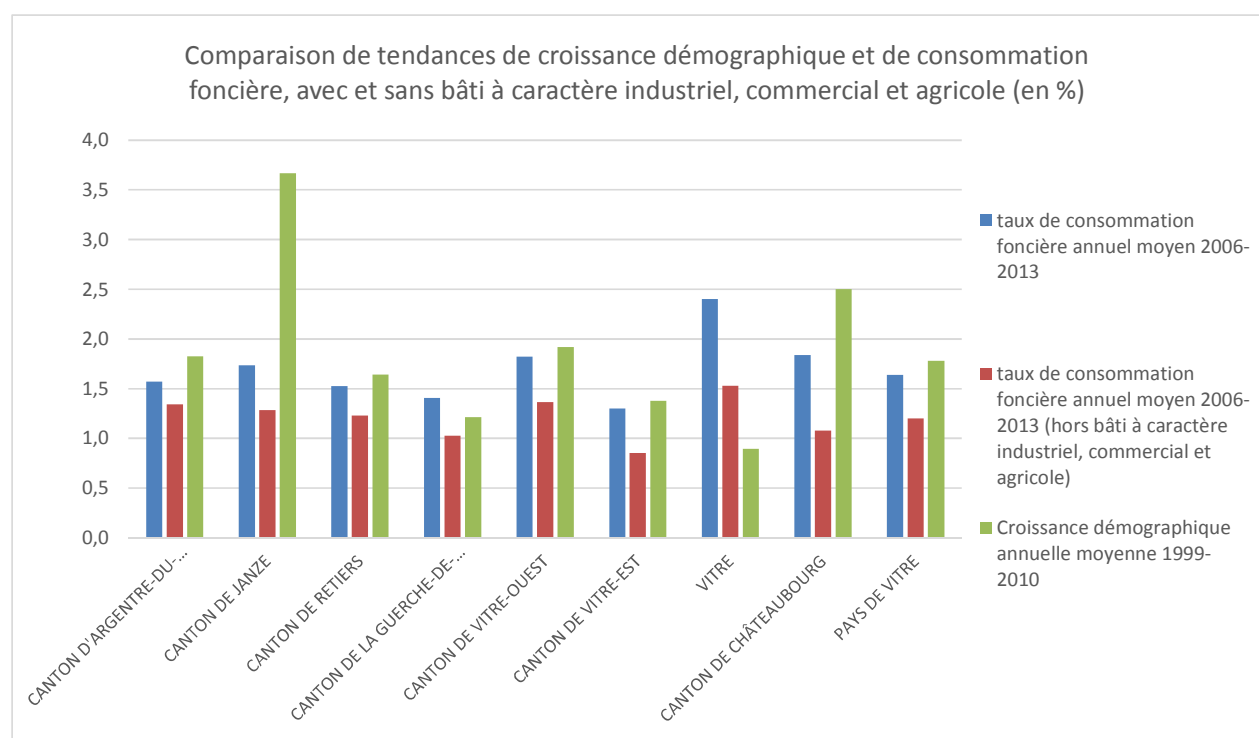
- La commune de Vitré (42%),
- Le canton de Janzé (34%),
- Le canton de Vitré-est (32%),
- Le canton de Châteaubourg (31%).



En excluant le bâti à caractère industriel, commercial et agricole de la consommation foncière 2006-2013, la part de contribution des cantons dans la consommation foncière diffère :

- La contribution du canton d'Argentré-du-Plessis reste inchangée (autour de 16%) ;
- La part de la contribution des cantons de Vitré-ouest et Retiers monte ;
- La part de la contribution des cantons de Vitré-est, Janzé, Châteaubourg et de la commune de Vitré baisse.

Ces résultats montrent que dans les cantons de l'Est du Pays de Vitré ainsi que dans la commune de Vitré, l'implication du bâti à caractère économique dans la consommation foncière totale est plus importante. A l'inverse, elle l'est moins pour les cantons de La Guerche-de-Bretagne, de Retiers.



La comparaison des tendances en matière de croissance démographique et de consommation foncière montre que :

- Plusieurs cantons s'inscrivent dans la tendance suivante : une croissance démographique annuelle supérieure au taux de croissance démographique. Parmi ceux-là :
 - o Le canton de Janzé s'inscrit dans la tendance d'une croissance démographique très supérieure à son taux de consommation foncière (avec ou sans bâti à vocation économique) ;
 - o Le canton de Châteaubourg suit une tendance similaire. La part de la consommation foncière lié au bâti à vocation économique y est importante ;
 - o Plusieurs cantons connaissent une tendance avec un taux de croissance démographique légèrement supérieur au taux de consommation foncière, et pour lesquels l'implication du bâti à vocation économique est modérée : Argentré-du-Plessis, Retiers ; elle y est plus importante dans les cantons de Vitré-ouest et Vitré-est. Cette tendance est celle du Pays de Vitré.
- Deux territoires s'inscrivent dans une tendance inverse avec un taux de consommation foncière supérieur au taux de croissance démographique. Il s'agit :
 - o La commune de Vitré connaît un taux de consommation foncière annuelle moyen supérieur au taux de croissance démographique. On voit que l'implication du bâti à vocation économique dans cette tendance est particulièrement important ;
 - o Le canton de La Guerche-de-Bretagne avec un taux de consommation foncière légèrement supérieur au taux de croissance démographique. L'implication du bâti à vocation économique y est relativement modérée.

III.3.3. Conclusions de l'analyse de la consommation d'espace

CE QU'IL FAUT RETENIR...

Une consommation annuelle moyenne de 216 hectares, 193 ha hors LGV.

L'analyse par canton montre que la consommation foncière annuelle moyenne entre 2006 et 2013 hors LGV a été plus importante dans les cantons de Retiers (32 ha/an), d'Argentré-du-Plessis (30 ha/an) et Vitré-ouest (26 ha/an).

L'analyse par commune met en exergue l'importance de la consommation foncière en hectare au cours de la même période dans les communes de Vitré, ville-centre, et de Janzé, où la population a le plus fortement augmenté. Suivent les pôles intermédiaires de Châteaubourg/Val d'Izé, Argentré/Etrelles et Retiers/Martigné-Ferchaud.

Les chiffres de la progression de la consommation montrent que celle-ci a été particulièrement importante sur la commune de Vitré, ainsi que sur les communes du Nord-ouest du Pays de Vitré de Châteaubourg à Val d'Izé, et plusieurs communes du Sud-ouest (Janzé et Coësmes). Par ailleurs, l'influence de la RN 157 sur les communes traversées est visible par la progression importante de la consommation sur la période 2006-2013. De même, la consommation foncière semble progresser vers l'intérieur du Pays de Vitré à partir du Sud-ouest.

Le phénomène de mitage est particulièrement important sur le Pays de Vitré.

Dans les cantons de l'Est du Pays de Vitré ainsi que dans la commune de Vitré, l'implication du bâti à caractère économique dans la consommation foncière totale est plus importante. A l'inverse, elle l'est moins pour les cantons de La Guerche-de-Bretagne, de Retiers.

SYNTHÈSE, QUESTIONNEMENTS, ENJEUX...

La consommation foncière est logiquement plus importante dans les communes accueillant davantage de population et d'activités économiques. Les enjeux en matière de préservation des espaces agricoles et naturels et de densification sont particulièrement prégnants sur ces territoires.

Les enjeux qui s'expriment aujourd'hui en termes d'évolutions démographiques et de besoins en logements recensés quantitativement et qualitativement doivent faire l'objet d'une réponse adaptée aux objectifs de diminution de la consommation foncière.

Cet impératif passe notamment par la capacité à saisir les opportunités locales : possibilité de densification des centres, confortement des quartiers de gare...

Sur le Pays de Vitré, l'objectif de diminution de la consommation foncière passera également par une capacité à ralentir le mitage.

IV. L'ANALYSE PAYSAGÈRE

L'analyse du paysage est primordiale dans la définition de l'identité d'un pays et dans son développement et son aménagement spatial.

En effet, le paysage est l'image d'une région traversée, c'est « ce que l'on voit ».

Le paysage est également l'expression de la culture (activités économiques, cultes religieux, architecture), qui le fait évoluer au fil des époques.

Cette approche paysagère permettra de remplir différents objectifs :

- Aider à la définition d'une identité pour le Pays de Vitré ;
- Connaître les sensibilités paysagères pour préserver ces sites et les valoriser ;
- Identifier d'éventuels points faibles pour leur résorption et intégration.

IV.1. La Définition d'Unités Paysagères

La première étape est la définition d'unités paysagères qui, par leurs composantes multiples et variées, vont composer l'image du Pays.

IV.1.1. Les caractéristiques du grand paysage

Pour parvenir à l'identification de ces unités, seront croisées les grandes composantes du paysage :

- caractéristiques visuelles du paysage (lignes, volumes, points d'appel),
- facteurs écologiques et ambiance dégagée.

Les facteurs naturels les plus marquants sont les suivants :

Le sous-sol, facteur clé du paysage

Situé sur le massif armoricain, le Pays de Vitré est composé en grande partie de schistes briovériens, schistes tendres donnant lieu à un paysage mollement vallonné.

Granite et granulite, roches dures, donneront naissance à un paysage plus chaotique, essentiellement à l'Est (massifs de Princé, du Pertre).



L'eau, élément dynamique

L'important réseau hydrographique est composé de larges vallées, naissant ou se poursuivant dans les départements voisins : la Vilaine, la Valière, la Seiche et le Semnon.

Il se complète par une multitude de cours d'eau, marquant plus ou moins le relief.

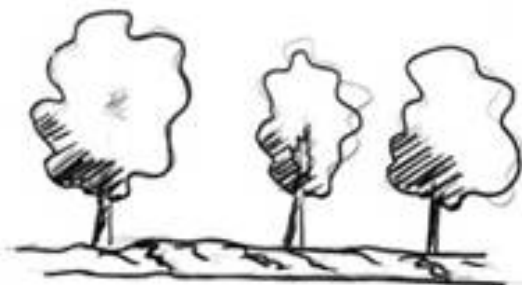
Une dominante : le bocage

Même s'il est résiduel ou altéré, il reste très présent. Il se resserre sur certains secteurs et avec le relief (coteaux des vallées étroites, collines plus marquées).

Le type de bocage essentiellement présent est un bocage de grands fûts. Deux haies caractéristiques le composent : haies de futaie ajourée et haie de futaie avec taillis.



Haie de futaie avec taillis



Haie de futaie ajourée

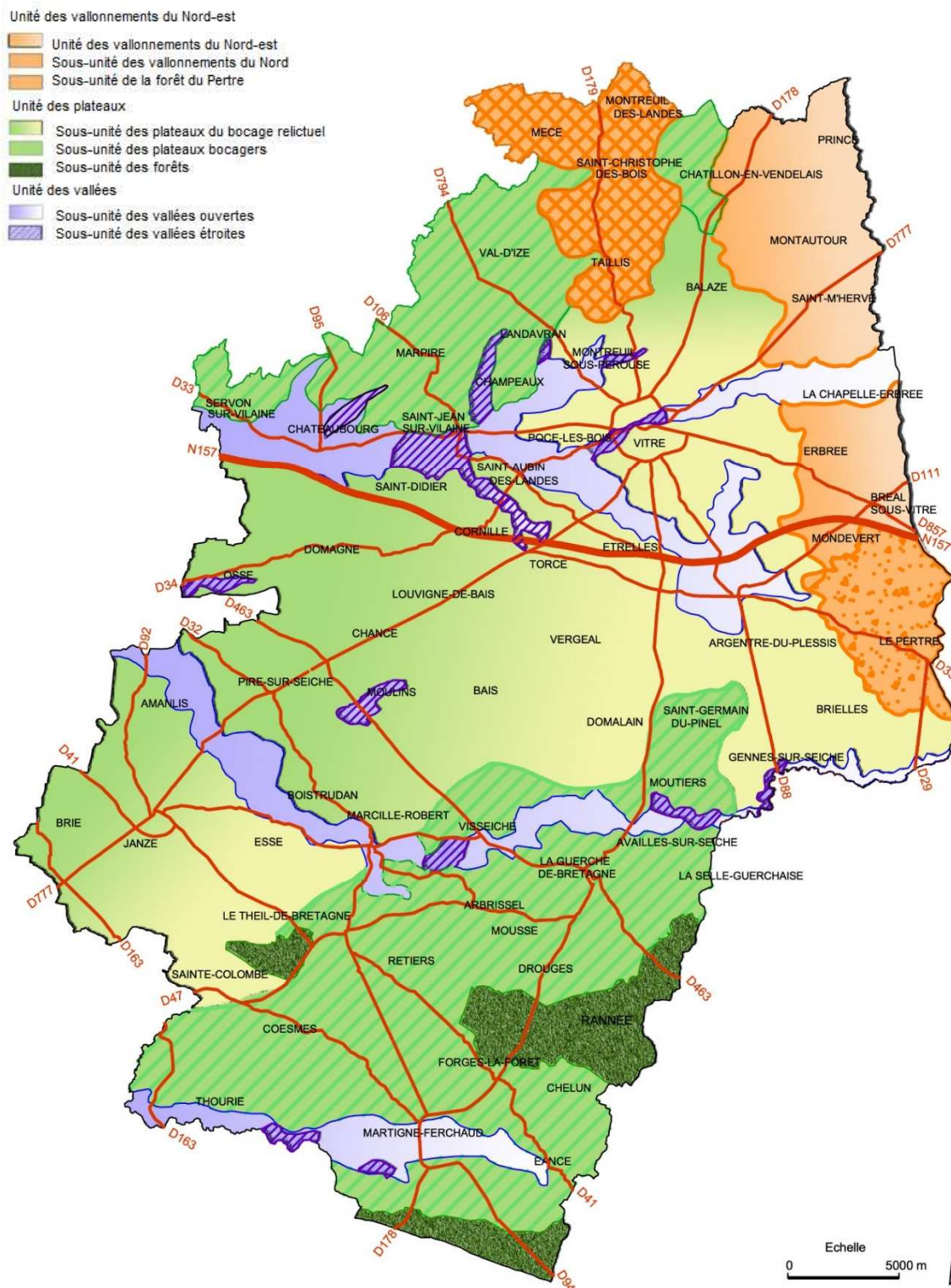
IV.1.2. La définition d'unités paysagères

Une unité paysagère, est un territoire possédant les mêmes caractéristiques physiques (relief, végétation), une ambiance similaire et des codes visuels particuliers (lignes et volumes). La définition d'unités permettra :

- D'identifier des ambiances différentes selon les secteurs ;
- De déterminer ainsi l'identité de telle ou telle partie du Pays.

De cette définition pourront émerger des enjeux variant d'une entité à une autre.

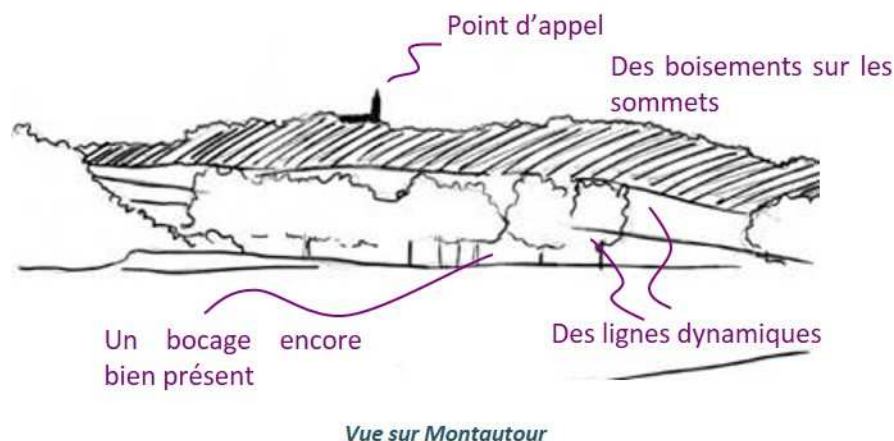
CARTE DES UNITES PAYSAGERES



LES VALLONNEMENTS DU NORD

Cette unité paysagère concerne le Nord et le Nord-est du Pays. Il s'agit d'un paysage calme et reposant, grâce au bocage et au bois encore bien présents. Le relief plus marqué qu'ailleurs (les altitudes varient de 100 à plus de 180m) apporte une touche dynamique invitant à la découverte.

Le regard est par ailleurs attiré par les points d'appel formés par les villages comme Montautour.



Des sous-unités paysagères

La forêt du Pertre

Ce secteur possède une identité particulière avec la forte présence de la forêt. Le bocage encore préservé, le château du Pertre et son parc, les vues vers la Mayenne ajoutent à l'intérêt particulier de cette sous-unité.

Le Nord-ouest

Cette zone est moins chahutée qu'à l'Est. En revanche, elle se caractérise par une ambiance plus « originelle » : présence des landes de Jaunousse et maillage bocager plus serré qu'ailleurs.

Identité : Il s'agit de l'unité paysagère la plus forte visuellement et qui correspond en partie à un territoire chargé d'histoire - région au relief chahuté et région frontière -.

Sensibilité : Cet ensemble possède une grande harmonie, mais un bocage fragile par endroits.

Enjeux :

- Mettre en avant l'identité particulière de cette entité d'exception : « les Marches de Bretagne » ;
- Préserver les vues, le bocage, les écrins végétaux des villages ;
- Valoriser cette unité par des actions d'aménagement et de développement touristique.

LES VALLEES

Cette unité paysagère concerne des secteurs distribués sur l'ensemble du Pays de Vitré.

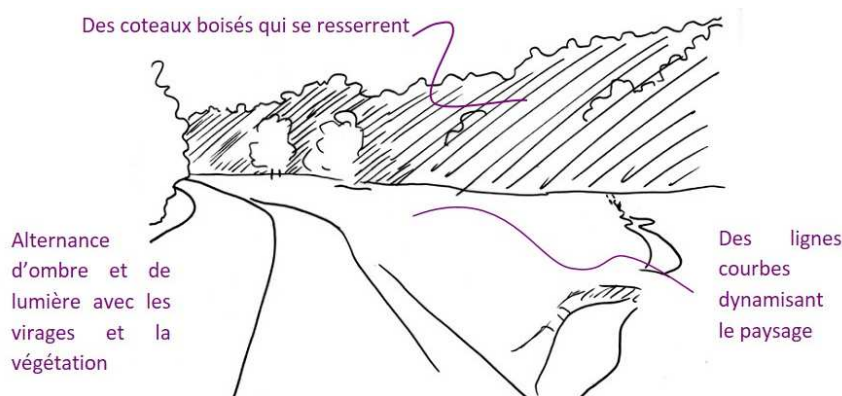
Le relief est plus ou moins marqué selon les vallées ; deux sous-unités seront ainsi distinguées : les vallées étroites et les vallées ouvertes. Dans l'ensemble, les vallées ne sont marquantes dans le paysage que lorsque l'on arrive à leur hauteur.

Des sous-unités paysagères

Les vallées étroites

Les vallées concernées : ruisseau du Moulin de Guéra, une partie de la vallée du Semnon (au Sud), ruisseau de Noë Jollys, une partie des vallées de la Seiche et de la Vilaine, ruisseau de la Bichetière, ruisseau de l'Etang des Vaux, ruisseau de la Vallée, ruisseau de Palet et vallée de la Pérouse en partie (au Centre).

L'ambiance y est plus intime qu'ailleurs : les coteaux se resserrent et la végétation se densifie.



Vallon près de la Roche, à Saint Didier

Dans ces vallées, l'activité humaine est plus présente : les cultures dominent, l'habitat est visible. L'eau est peu présente visuellement, hormis dans les lieux particuliers que sont les grands plans d'eau artificiels.

Dans de nombreux endroits, les peupleraies entraînent une banalisation du paysage.



Etang de la Forge à Martigné Ferchaud

Identité : Il s'agit d'un paysage de charme, investi (cultures, tourisme, sport et pêche à hauteur des plans d'eau).

Sensibilité :

Pour les vallées étroites, un risque de fermeture dû à l'abandon par l'agriculture ;

Pour les vallées en général, une fragilité face à la construction nouvelle, mal intégrée.

Enjeux :

- Préserver et valoriser les paysages de vallée ;
- Maîtriser l'urbanisation dans ces secteurs ;
- Préserver le bocage, les prairies, notamment dans les vallons.

LES PLATEAUX

Cette unité paysagère concerne des secteurs distribués sur l'ensemble du Pays de Vitré.

Le bocage étant l'élément majeur du paysage du Pays de Vitré, sa densité variable permet de distinguer deux sous-unités : les plateaux au bocage relictuel et les plateaux bocagers.

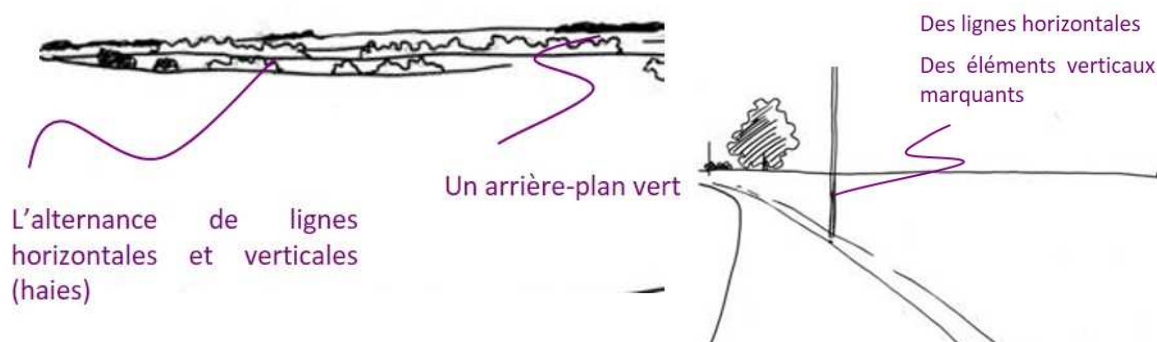
Les plateaux au bocage relictuel

Les zones concernées sont le Nord et le centre du territoire.

C'est un paysage de cultures avant tout, peu contrasté.

Les plateaux bocagers

Zones concernées : Nord-ouest et Sud-est du Pays de Vitré. Il s'agit d'un paysage plus dynamique du fait de la présence de haies.



Identité : Il s'agit d'un paysage agricole.

Sensibilité : Pour le bocage ouvert, tout élément créé est un point d'appel potentiel. Pour les plateaux bocagers, il existe un risque d'ouverture et de manque d'entretien du bocage.

Enjeux :

Accompagner ces paysages agricoles du quotidien :

Préserver le bocage résiduel ;

Mener une réflexion quant à la localisation et la densité des replantations selon les secteurs ;

Réfléchir à l'entretien des haies, afin d'assurer leur renouvellement.

IV.2. L'analyse Des Sensibilités Paysagères

L'objectif est d'inventorier des éléments forts visuellement et qui sont l'image du Pays :

- Les sites d'intérêt paysager, écologique et culturel ;
- Les points de vue, cônes de vues présents sur les axes routiers principaux ;
- Les points noirs, visibles depuis plusieurs points de vue.

IV.2.1. Les sites d'intérêt paysager écologique et culturel

Lors du Schéma Directeur du Pays de Vitré de 1994, une identification des sites sensibles a été menée. Cette méthodologie avait l'intérêt d'établir une hiérarchisation des paysages et donc la définition de priorités d'actions selon telle ou telle zone.

Le principe de l'inventaire de 1994 est repris ici : une vérification des zonages pour la partie Nord a été faite, pour la partie Sud, l'identification des sites est issue d'une analyse visuelle croisée avec les divers inventaires et classements et les premières conclusions du CEPE.

La typologie est composée de trois niveaux :

- Les sites de très grand intérêt écologique, culturel et paysager ;
- Les sites de grand intérêt paysager ;
- Les sites d'intérêt paysager.

LES SITES DE TRES GRAND INTERET ECOLOGIQUE, CULTUREL ET PAYSAGER

Il s'agit de sites mariant un paysage, des espaces naturels et une architecture riches et de qualité.

Ces sites sont généralement connus et reconnus par des classements ou inventaires.

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) et le programme départemental des Espaces Naturels Sensibles (ENS) renseignent sur leur qualité écologique. Les sites inscrits et classés (loi sur la protection des sites de 1930) préservent des zones pour leur intérêt historique, paysager, pittoresque ou légendaire. La loi relative aux monuments historiques de 1913 protège des éléments construits de qualité.

Ces sites de très grand intérêt possèdent des caractéristiques dominantes qui permettent de les classer :

Les sites comportant une ZNIEFF de type I, un ENS ou une réserve ornithologique :

Une ZNIEFF de type I correspond à un site avec un intérêt remarquable et particulier, renfermant des espèces, des associations d'espèces ou des milieux rares.

- 1 : Etang de la Forge à Martigné-Ferchaud, classé en ENS et comprenant une réserve ornithologique ;
- 2 : Bois et mare, calcaires, ancien four à chaux à Val d'Izé, classés en ZNIEFF de type I ;
- 3 : Une partie du Parc de Piré à Piré sur Seiche, classé en ENS ;
- 4 : L'étang des Roches à Chelun, ZNIEFF de type I.
- 5 : Les Landes de Jaunousse à Montreuil des Landes

Des ensembles mêlant patrimoine architectural, intérêt paysager et écologique :

- 6 : Ensemble du Bois Cornillé à Val d'Izé, château et bois
- 7 : Ensemble de l'Epinay à Champeaux, parc, château et vallon
- 8 : Ensemble du château des Rochers à Vitré
- 9 : Parc et château de Bel air au Pertre
- 10 : Château de Monbouan et ses environs à Moulins
- 11 : Village et étang de Marcillé-Robert.

Des grandes forêts :

Ce sont essentiellement des chênaies-hêtraies.

- 12 : Forêt de Chevré à Marpiré et Servon sur Vilaine
- 13 : Forêt du Pertre
- 14 : Forêt d'Araize à Martigné-Ferchaud.
- 15 : Forêt du Theil

Ces sites sensibles, peu étendus et ponctuels doivent être préservés. Ils font la richesse du paysage du Pays vitréen.

LES SITES DE GRAND INTERET PAYSAGER

Ces sites sont composés d'un paysage d'une grande valeur visuelle, identifiable aisément par un relief et un couvert végétal particulier.

Il s'agit par exemple de forêts, de secteurs bocagers, des abords paysagers de sites bâtis, de zones au relief marqué.

- 1 : La forêt Neuve d'Araize à Martigné-Ferchaud ;
- 2 : La forêt de La Guerche à Rannée ;
- 3 : Un secteur bocager préservé à Martigné-Ferchaud ;
- 4 : La lisière de la forêt de Chevré et le secteur de l'étang du Pont de Pierre à Châteaubourg ;
- 5 : La zone de bocage et de boisements de Malnoé et de la Poupardière à Mécé ;
- 6 : Vallée bocagère entre Saint-Jean-sur-Vilaine et Les Lacs ;
- 7 : Zone de bocage autour du château du Pertre ;
- 8 : Bois des Pruniers et 9 Bois de Beaufeu à Val d'Izé, 10 Bois de la Lisière à Marpiré, 11 Bois de Landavran, 12 Bois près de Mondeboeuf à Erbrée, 13 Bois d'Etreilles, 14 Bois de Noirloup à Argentré-du-Plessis, 15 Bois du Pinel à Argentré.
- 16 : Bois Clermont et bois de la Rigauderie au Pertre

Les abords de sites construits intéressants :

- 17 Les abords bocagers (très beaux chênes) du château de La Guerche ;
- 18 Les abords du château du Fourneau à Availles sur Seiche ;
- 19 Les abords du château de Piré, paysage pastoral du XVIIème siècle, à Piré-sur-Seiche ;
- 20 Les abords du château (Rocmignon) à Janzé ;
- 21 Les abords du château des Rochers à Vitré ;
- 22 Le château du Plessis et ses abords à Argentré-du-Plessis ;
- 23 Les abords du château de l'Épinay à Champeaux ;
- 24 Le château des Nétumières et ses abords à Erbrée.
- 25 les abords du Bois Cornillé et du château à Val d'Izé

Les sites présentant un intérêt écologique :

- 26 Les abords de la tourbière des Alleux à Saint-Jean-sur-Vilaine et La vallée du ruisseau de la Vallée et les abords du grand étang de Fayelle à Châteaubourg ;
- 27 Les abords de l'étang de Châtillon ;
- 28 La confluence des vallées des ruisseaux de la Fontaine et de la Cibonnière à Val d'Izé.

Les sites au relief marqué :

- 29 La vallée de la Seiche près de l'Étang de Marcillé-Robert : vallée étroite ;
- 30 Étang du Moulin aux Moines et ses abords et les abords du Moulin de Salé à Argentré-du-Plessis ;
- 31 La Butte de Montautour ;
- 32 Les vallées de la Pérouse et de la Cantache à Montreuil sous Pérouse.

Les autres sites :

- 33 le centre de Vitré
- 34 la Roche aux Fées à Essé dolmen angevin à portique du IIIème siècle av. JC
- 35 Étang et Moulin du Salé à Argentré-du-Plessis
- 36 : La motte féodale au Bois Simon à Cornillé

Ecrins de verdure de monuments, boisements constituant des arrière-plans verts importants, espaces naturels riches, ces sites sont importants à préserver.

Leur intérêt est principalement paysager, mais également écologique.

LES SITES D'INTERET PAYSAGER

Il s'agit de sites étendus, mariant harmonieusement eau, relief et couvert végétal (les vallées essentiellement), ou de sites plus localisés apportant une diversité visuelle (ex : bois, coteaux, haies et prairies).

Les vallées, paysage harmonieux :

Les larges vallées :

- 1 : Vallée de la Cantache en amont de Montreuil sous Pérouse ;
- 2 : Vallée de la Vilaine ;
- 3 : Vallée de la Valière.

Des vallées plus étroites présentant un intérêt particulier par leur ambiance plus intime qu'ailleurs, par un relief plus encaissé et un bocage souvent préservé :

- 4 : Vallée de la Quincampoix à Moulins ;
- 5 : Vallée de la Seiche à Boistrudan et à Amanlis ;
- 6 : Vallée de la Seiche sur Moutiers et Aailles ;
- 7 : Vallon de Monbouiv à Rannée ;
- 8 : Vallée du Semnon à Thourie et Martigné-Ferchaud et Vallon du ruisseau du Moulin de Guéra, à Martigné-Ferchaud ;
- 9 : Vallon de la Bichetière, à Saint-Aubin-des-Landes ;
- 10 : Vallon du ruisseau de Corbanne, à Landavran et Champeaux ;
- 11 : Vallon de l'Yaigne à Ossé ;
- 12 : Vallon du ruisseau de la Vallée sur Châteaubourg ;
- 13 : Vallon du ruisseau du Palet, à Landavran et Champeaux.

Les grands plans d'eau, paysages particuliers des vallées, y ajoutant une diversité :

- 14 : Autour de l'étang de Châtillon en Vendelais ;
- 15 : Autour de l'étang de Paintourteau à Erbrée ;
- 16 : Autour des plans d'eau de la Valière et de la Chapelle Erbrée ;
- 17 : Autour du plan d'eau de la Cantache, Montreuil sous Pérouse ;
- 18 : Autour de l'étang de Carcaon, à Domalain

Les coteaux

Ils animent considérablement le paysage.

- 19 : Coteaux près des Boitelières à Essé ;
- 20 : Coteaux près du château de la Rigaudière au Theil-de-Bretagne ;
- 21 : Coteau du Rocher des Régrétis dominant le bourg de Saint-M'Hervé ;
- 22 : Coteau du bourg de Princé ;
- 23 : Coteau du Pertre.

Les bois

Leur intérêt vient du fait de leur forte présence sur les lignes d'horizon, ils donnent l'impression d'un paysage boisé et limitent l'impact des grandes parcelles dans les secteurs ouverts :

- 24 : Bois du Piré,
- 25 : Bois et château de l'Epinay à Piré-sur-Seiche ;
- 26 : Bois près des Garmeaux à Janzé
- 27 : Bois près de la Rimbergère à Janzé ;
- 28 : Bois près de la Guignardièrre à Moulins ;
- 29 : Bois de Rihain à Marcillé-Robert ;
- 30 : Forêt du Theil ;
- 31 : Bois Guy à Thourie
- 32 : Bois de la Rimbaudièrre à Thourie ;
- 33 : Bois près de la Chouannièrre à Martigné-Ferchaud
- 34 : Zone de bocage à Moussé.

Sites construits et leurs abords

Il s'agit de sites très localisés, empreints de la main de l'homme. Ils ne bénéficient pas de protection particulière, mais ils participent à la richesse paysagère du Pays.

- 35 : Parc et château de la Brahurie au Theil de Bretagne ;
- 36 : Le village de la Selle-Guerchaise et ses abords ;
- 37 : Les abords de la butte de Montautour ;

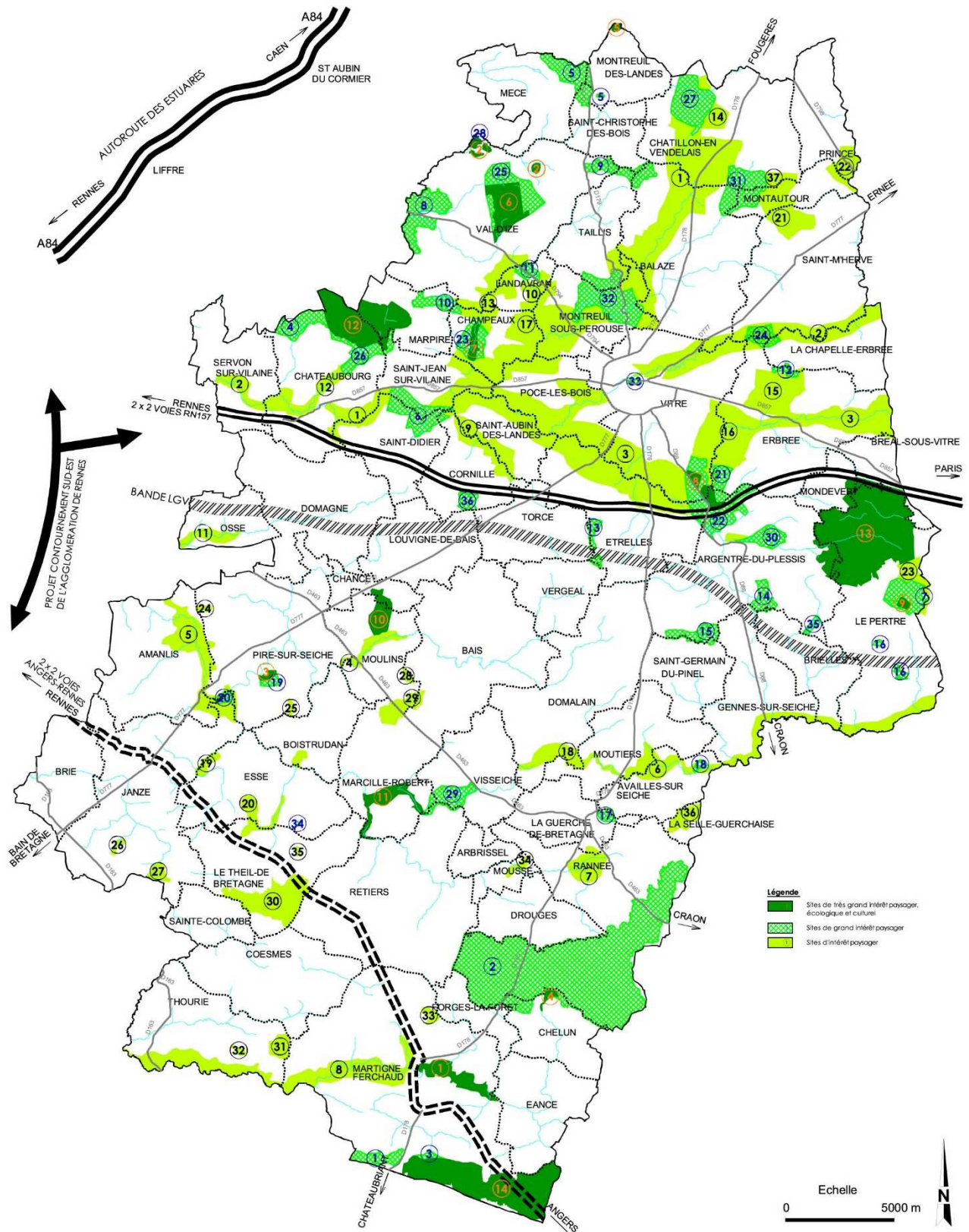
Identité : Sites très sensibles, sites importants (écrins de verdure de monuments, boisements constituant des arrière-plans verts importants, espaces naturels riches) ou sites diversifiant simplement le paysage (ex : vallon avec prairies).

Sensibilité : Changement de vocation et apparition de nouveaux éléments construits.

Enjeux : Préserver ces sites remarquables :

- Eviter les changements de vocation pour les sites de très grand intérêt ;
- Accompagner les nouveaux aménagements sur les sites par un volet paysager ;
- Maintenir autant que possible les activités essentielles à la préservation de certains sites (ex : pâturage, pêche...).

CARTE DES SITES D'INTERET PAYSAGER

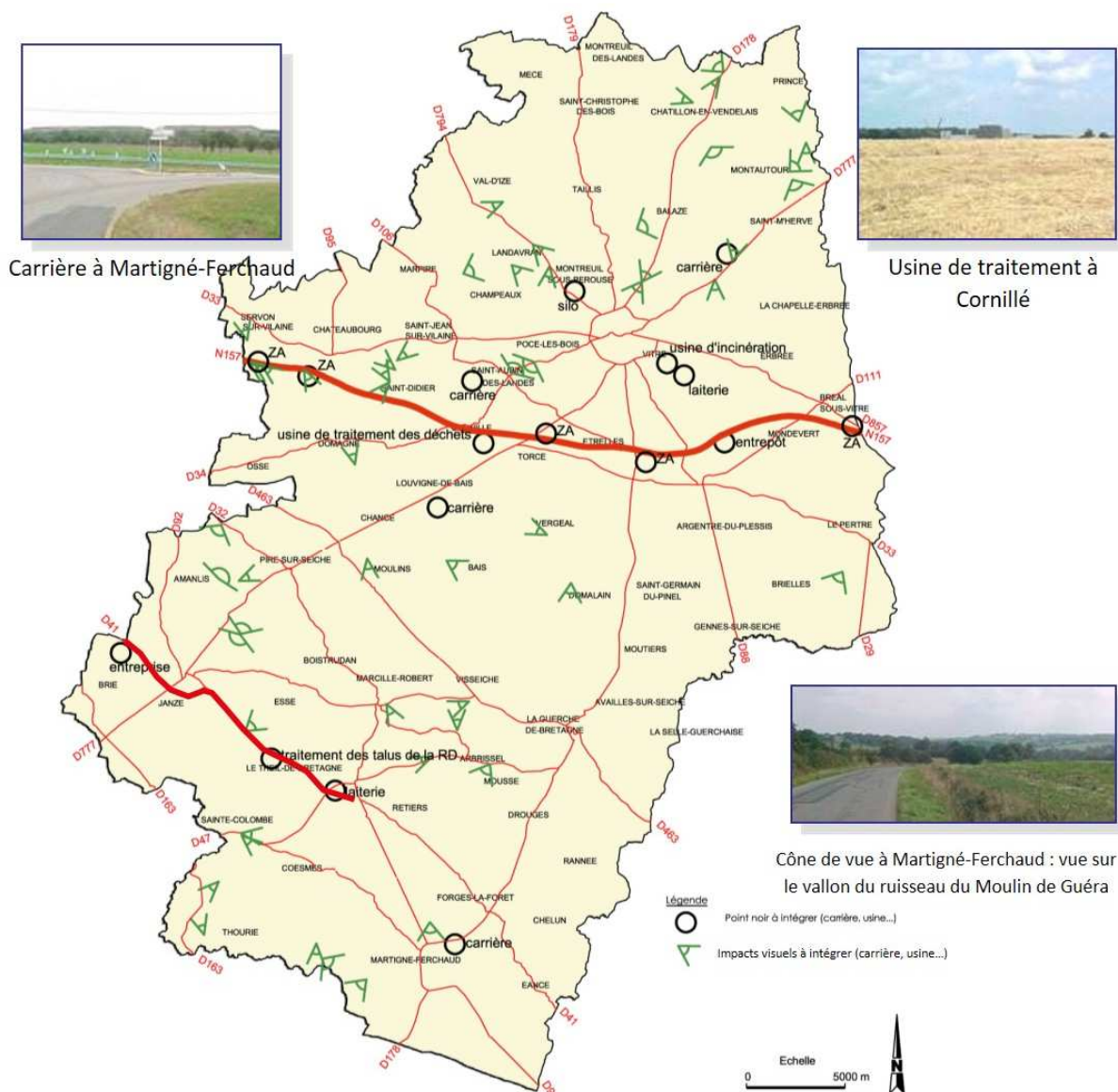


IV.2.2. Les cônes de vues et les impacts visuels forts

De part le relief ondulant et marqué à certains endroits, de nombreux points de vues ont été répertoriés. Ils sont de véritables fenêtres sur le paysage et permettent sa découverte.

Pour les points noirs, seuls les éléments à l'impact visuel fort, agissant au-delà des limites communales ont été localisés (carrières, usines, aménagements routiers).

CARTE DES CONES DE VUES ET DES IMPACTS VISUELS FORTS



Source : Observations terrains, 2004.

Les points de vue sur le paysage permettent la découverte du Vitréen. Ils font naître par ailleurs des paysages plus sensibles que d'autres puisque plus visibles ;

Les impacts visuels identifiés correspondent à des éléments imposants, souvent difficiles à intégrer.

Enjeux :

Prendre en compte les points de vue sur le paysage (ces ouvertures devraient être préservées dans les projets d'aménagements) ;

Résorber les points noirs (les masquer n'est pas l'objectif, il s'agit de les intégrer et de maîtriser leur développement).

IV.3. Naissance D'un Paysage Fragile Et Banalisé

Fortement boisé et bocager hier, le paysage d'aujourd'hui est considérablement transformé. Depuis une soixantaine d'années, un changement s'est amorcé : urbanisation des villes, puis des villages, intensification de la production agricole, développement du secteur industriel, création d'axes routiers, modifient et fragilisent actuellement l'image du Pays de Vitré.

Plusieurs thèmes ont été mis en évidence et vont être abordés : le traitement des franges ville-campagne, les zones d'activités, les axes routiers les plus importants, l'activité agricole : modification du bocage et des exploitations agricoles.

IV.3.1. Le traitement des franges ville-campagne

Sur l'ensemble du territoire étudié, on assiste à une banalisation des aménagements des entrées de villes et villages : voie souvent large, installation de lotissements et de bâtiments d'activités. La transition ville-campagne n'existe plus. En revanche, depuis quelques années des projets d'aménagement ponctuels et des contrats d'objectifs sont réalisés.



Entrée de bourg à Mécé,
sans transition avec le
paysage alentour



Entrée de bourg à Availles,
commune ayant bénéficié
d'un Contrat d'Objectifs



Maintien de haies existantes dans un
lotissement à Drouges

Aujourd'hui, les paysages de frange sont souvent banalisés : lotissements tous identiques, entrées de bourgs sans âme. Les villages perdent ainsi une part de leur identité et de leur attractivité.

Enjeux :

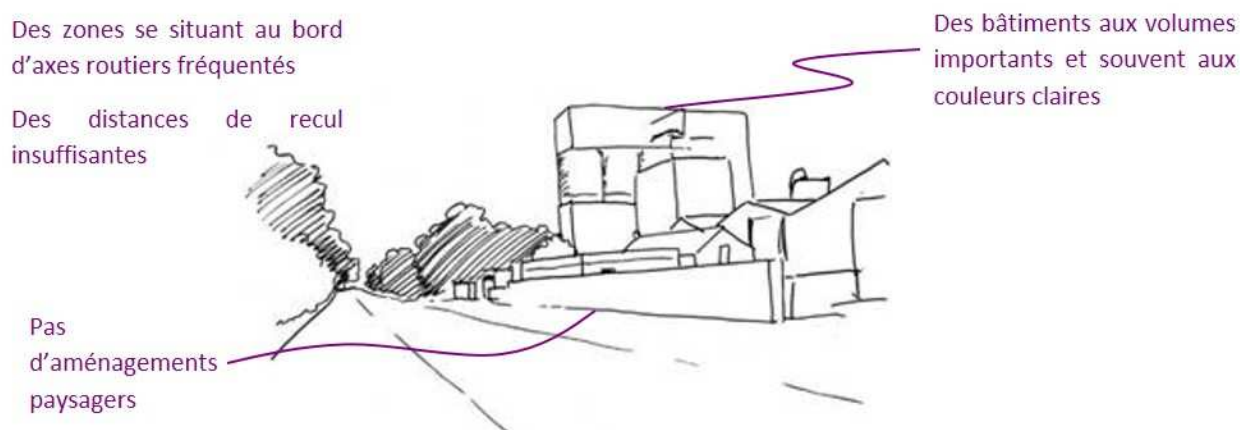
Recréer une transition ville-campagne :

Intégrer le nouveau bâti en s'appuyant sur le bocage existant ou sur de nouvelles plantations ;

Réfléchir à sa localisation dans les zones urbaines.

IV.3.2. Les zones d'activités près des infrastructures routières

La plupart du temps, ces zones sont de véritables points d'appel négatifs dans le paysage.



Une entreprise particulièrement visible à l'entrée de Vitré, route d'Erbrée

Les zones d'activités les plus récentes bénéficient d'un programme spécifique : le programme Bretagne Qualiparc. Cette démarche engagée dans le cadre du Contrat de Plan Etat-Région 2000-2006 vise à créer des zones respectueuses de leur environnement.

Les zones d'activités véhiculent une image, aujourd'hui peu valorisante.

Enjeux : Inventer un paysage industriel harmonieux avec l'existant :

Intégrer les zones d'activités en s'appuyant sur le bocage ;

Réfléchir au développement et à la localisation de ces unités ;

Etendre la démarche Bretagne-Qualiparc.

LE TRAITEMENT DES AXES ROUTIERS ET LEURS ABORDS

Certains axes routiers récents ou marquants par leur large emprise fragilisent l'harmonie du paysage. En effet :

- Ces axes interrompent des sites d'intérêt paysager, ils constituent une véritable cassure ;
- Les aménagements paysagers les accompagnant sont parfois insuffisants ;
- De nombreuses zones d'activités sont venues s'installer en bordure de ces voies et font disparaître le paysage bocager en s'imposant comme points d'appel.

La RN 157 : véritable porte d'entrée de la Bretagne

C'est l'axe le plus important du Pays de Vitré, il est considéré comme la porte d'entrée de la Bretagne. Son rôle d'image est donc primordial. Pour l'analyser, un diagnostic a été réalisé (cf. cartes en annexe) :

Points faibles : zones d'activités très visibles et peu intégrées, lotissements peu intégrés et talus routiers insuffisamment végétalisés. Le long de cet axe, l'image du Pays de Vitré risque d'être banalisée. En effet, de l'agglomération rennaise à Servon-sur-Vilaine, c'est un ruban presque continu d'entreprises qui est installé.

Atouts : des points de vue intéressants sur des éléments paysagers caractéristiques (forêt du Pertre, vallons, patrimoine bâti).

Les axes départementaux

La création de nouvelles infrastructures peut fragiliser le paysage, par l'interruption de secteurs harmonieux et par une insertion paysagère insuffisante de la voie. C'est le cas notamment de l'axe Angers-Rennes.

L'axe Angers-Rennes, entre Janzé et le Theil-de-Bretagne

Une large voie, déstructurant le paysage bocager par endroits



Le long de la RN 157, de nombreux bâtiments sont visibles. Mais des éléments paysagers de qualité sont également présents.

Enjeux : Créer des axes routiers valorisant le Pays de Vitré ;

Dans les futurs projets d'infrastructures, les sites d'intérêt, les continuités paysagères seront à prendre en compte, le développement urbain sera réfléchi à leurs abords ;

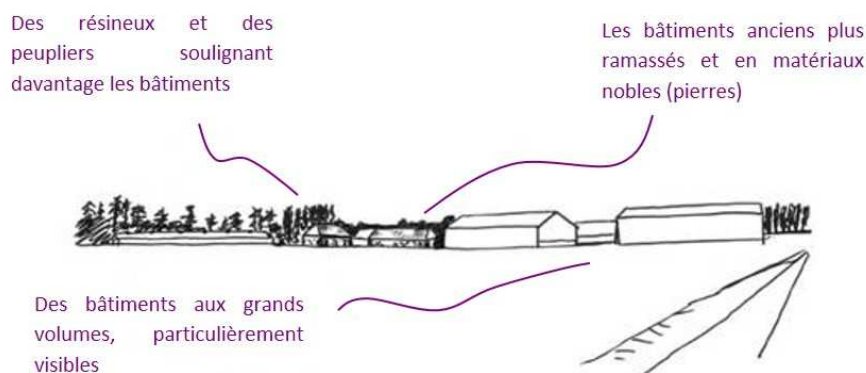
Pour les axes existants, intégrer les points noirs, maintenir certaines vues et les valoriser.

IV.3.3. Activité agricole et paysage

Depuis une soixantaine d'années, l'outil agricole s'est adapté à la demande, ce qui a marqué un changement décisif dans le paysage : changement des sièges d'exploitation agricoles et modification du bocage.

De nouveaux sièges d'exploitation

Avec les évolutions, de grands bâtiments se sont construits, parfois à l'écart des anciennes constructions, souvent avec des volumes et des couleurs visibles.



Une exploitation mal intégrée

Par ailleurs, de nombreuses fermes possèdent d'anciens bâtiments ou des cours insuffisamment mis en valeur. Certaines d'entre elles dévalorisent réellement l'image du Pays. Depuis quelques années, des opérations d'aménagement paysager des sièges d'exploitation sont financées par le Conseil Général.

Les sièges d'exploitation agricole font partie du paysage et leur aspect participe à l'attractivité ou non d'une région.

La modification du bocage

Comme il a été évoqué précédemment, le bocage, élément structurant du paysage, s'est transformé.

Face aux contraintes de la mécanisation et à une perte de mémoire quant aux qualités du bocage, de nombreuses haies ont disparues.

Deux phénomènes résultent des changements de pratiques :

- Un maillage plus lâche et déstructuré ;
- Des haies mal entretenues et en péril : les tailles tardives des émondes fragilisent les arbres et la strate arborée ne s'y renouvelle pas.



Des opérations de replantation de haies ont été entreprises depuis une vingtaine d'années. Elles sont également financées par le Conseil Général. Elles ont été les plus importantes sur les communes situées sur l'unité paysagère des plateaux au bocage relictuel. Leur impact reste encore faible.

Le dispositif régional actuel, « Breizh Bocage » (2007-2013) s'applique sur l'ensemble du Pays de Vitré et vise à lutter contre les phénomènes d'érosion en implantant des haies et talus en rupture de pente et à reconquérir la qualité des eaux bretonnes. Il présente également un intérêt pour la fourniture de biomasse, la préservation de la biodiversité et la restauration des paysages.

Le bocage, élément majeur du paysage, est fragile.

Enjeux : Considérer le bocage comme un outil :

Outil d'intégration des lotissements, des zones d'activités ;
Outil agricole pour les multiples fonctions de la haie ;
Outil écologique et paysager



Syndicat d'Urbanisme
du Pays de Vitré