



DÉCEMBRE 2025

DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

SCHÉMA DE COHÉRENCE
TERRITORIALE



VALLONS
DE VILAINÉ
SYNDICAT MIXTE

**CHAPITRE 3 – DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE
DU SCOT DES VALLONS DE VILAINE APPROUVE LE 3 DECEMBRE 2025
CONFORMEMENT A L'ARTICLE L141-15 DU CODE DE L'URBANISME**

SYNDICAT MIXTE DES VALLONS DE VILAINE

DECEMBRE 2025

Bain-de-Bretagne
Baulon
Bourg-des-Comptes
Bovel
Chanteloup
Crévin
Comblessac
Ercé-en-Lamée
Goven
Grand-Fougeray
Guichen
Guignen
Guipry-Messac
La Bosse-de-Bretagne
La Chapelle-Bouëxic
La Couyère
La Dominelais
La Noë-Blanche
Lalleu
Le Petit-Fougeray
Le Sel-de-Bretagne
Lassy
Les Brulais
Lohéac
Loutehel
Mernel
Pancé
Pléchéâtel
Poligné
Saint-Malo-de-Phily
Saint-Séglin
Saint-Senoux
Saint-Sulpice-des-Landes
Sainte-Anne-sur-Vilaine
Saulnières
Teillay
Tresboëuf
Val d'Anast



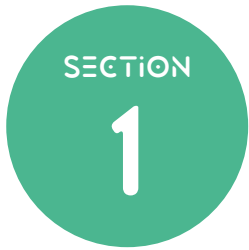
VALLONS
DE VILAINE
SYNDICAT MIXTE



TABLE DES MATIÈRES

1.	DYNAMIQUES TERRITORIALES	6
1.1	Des ambiances paysagères variées	7
1.1.1	Les collines de guichen	7
1.1.2	La Vallée de la Vilaine de Rennes à Langon	9
1.1.3	Les Crêtes de Bain-de-Bretagne	10
1.1.4	Le bassin de la Noë Blanche	11
1.1.5	Le bassin de Lieuron-Pipriac	12
1.2	Les unités paysagères des Vallons de Vilaine	13
1.2.1	Unité paysagère n°1 : Le Haut-Plateau de Baulon	15
1.2.2	Unité paysagère n°2 : Les crêtes boisées de l'Ouest	17
1.2.3	Unité paysagère n°3 : Monts et vaux de Vilaine	19
1.2.4	Unité paysagère n°4 : Pénéplaine de Guipry-Messac	22
1.2.5	Unité paysagère n°5 : Les marches du Semnon	24
1.2.6	Unité paysagère n°6 : Vallée de la Vilaine	27
1.3	L'évolution de l'occupation des sols	30
1.3.1	Présentation générale du MOS foncier	30
1.3.2	Production du MOS foncier	30
1.3.3	Présentation des données fournies par le MOS foncier	31
1.3.4	Précaution d'usage du MOS foncier	31
1.3.5	La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2011 et 2021 dans les Vallons de Vilaine	33
1.3.6	La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2021 et 2024 dans les vallons de vilaine	41
1.4	Une organisation multipolaire	44
2.	DYNAMIQUES SOCIALES	46
2.1	Un territoire dynamique	47
2.1.1	Une forte croissance démographique qui se poursuit à un rythme moins soutenu	47
2.1.2	Une croissance de la population portée par le solde migratoire	52
2.1.3	Une croissance soutenue à long terme	53
2.1.4	Une population relativement jeune, mais vieillissante	54
2.1.5	Un profil familial	57
2.1.6	Bilan démographique du SCoT de 2015	59
2.2	Le parc de logements	60
2.2.1	L'offre résidentielle	60
2.2.2	Un parc de logements vacants en hausse	63
2.2.3	Un territoire de propriétaires, occupants de grands logements	65
2.2.4	L'habitat social	68
2.2.5	Un rythme de construction neuve élevée, mais dispersée	72
2.2.6	Les spécificités du parc de logements des Vallons de Vilaine	73
2.2.7	Bilan de la production de logements au regard des objectifs du SCoT entre 2017 et 2023	75
2.3	Un bon niveau d'équipement et de services	78
2.3.1	Les équipements scolaires	78

2.3.2	les équipements de sports, de loisirs et culturels	79
2.3.3	Les équipements sanitaires et sociaux	81
3.	DYNAMIQUES ECONOMIQUES	83
3.1	L'activité économique	84
3.1.1	Une faible augmentation du taux d'emploi	84
3.1.2	Un territoire résidentialisé.....	84
3.1.3	Une population active mixte	88
3.1.4	Les moteurs du développement économique local	93
3.1.5	L'emploi dans la logistique, une forte polarisation	94
3.2	L'activité commerciale	98
3.2.1	La dépense des ménages	98
3.2.2	L'offre commerciale.....	102
3.2.3	L'activité commerciale	109
3.3	L'activité agricole	120
3.3.1	Une occupation du sol dominée par les terres agricoles	120
3.3.2	Un nombre d'exploitations en baisse.....	121
3.3.3	Une surface agricole utile (sau) en baisse	123
3.3.4	Les types de cultures.....	126
3.3.5	Une part d'emplois inégalement répartie.....	127
3.3.6	Des exploitations avec des systèmes de pycultures	128
3.3.7	Le secteur agricole et la consommation d'énergie.....	129
3.4	État des lieux des zones d'activités économiques.....	130
3.4.1	Zones d'activités dans le territoire des Vallons de vilaine.....	130
3.4.2	Zones d'activités dans le territoire de vallons de haute bretagne communauté	134
3.4.3	Zones d'activités dans le territoire de bretagne porte de loire communauté	141
3.4.4	Etat des lieux par bassin de vie.....	147
3.5	Le tourisme, une activité économique à part entière.....	153
3.5.1	Tourisme et patrimoine	155
3.5.2	Évènements et spécificités	158
3.5.3	Des équipements culturels	159
4.	RESEAU ET ACCESSIBILITE.....	161
4.1	Un territoire accessible mais des transports en commun à développer.....	162
4.1.1	Un réseau routier dense	163
4.1.2	L'offre de covoiturage	165
4.1.3	L'offre ferroviaire	166
4.1.4	L'offre de transports en communs routiers	167
4.1.5	Le transport à la demande	168
4.1.6	Des modes doux tournés vers les achats et les loisirs	168
4.2	Une mobilité croissante des marchandises	170
4.2.1	Le fret routier.....	170
4.2.2	Des flux qui reflètent les spécificités économiques bretonnes	170
4.2.3	Un développement des entrepôts sur quelques EPCI	171
4.2.4	Les flux de marchandises devraient continuer à croître	173
4.3	Servitudes et contraintes réglementaires.....	174
4.3.1	Servitudes d'utilité publique militaires.....	174
	SIGLES ET ACRONYMES	175



DYNAMIQUES TERRITORIALES

SOUS-SECTION

1.1 DES AMBIANCES PAYSAGÈRES VARIÉES

Le territoire des Vallons de Vilaine s'inscrit dans cinq unités paysagères issues de l'atlas des paysages d'Ille-et-Vilaine finalisé en 2013.

1.1.1 LES COLLINES DE GUICHEN

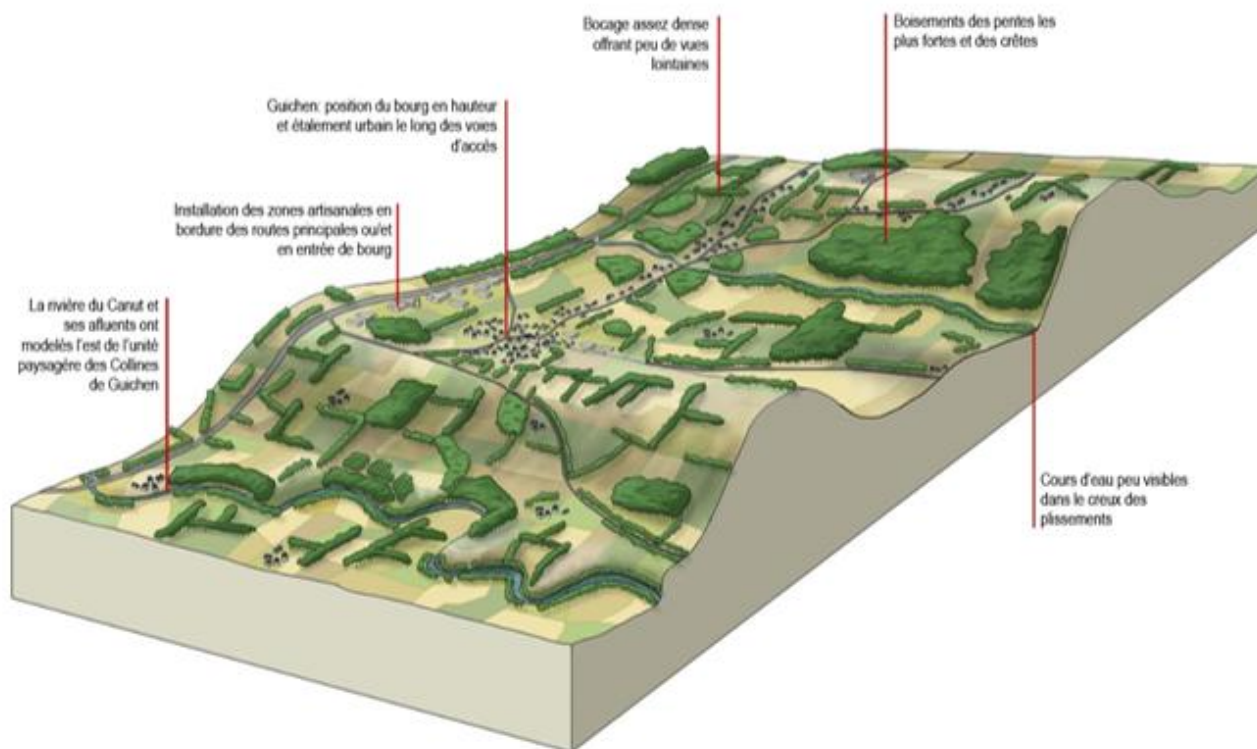


Cette unité paysagère se caractérise par une structure régulière, marquée par des plissements orientés d'Ouest en Est, tout en offrant une grande diversité de paysages : vastes plateaux céréaliers, vallées bocagères, etc. La zone concernée par la révision du SCOT est subdivisée en trois sous-unités paysagères distinctes :

1. **Un paysage rythmé par une succession de crêtes à l'Ouest** : Cette zone est composée d'une alternance de plateaux céréaliers et de hautes vallées, orientés d'Est en Ouest. Les cours d'eau circulent dans les creux des plissements, ce qui favorise la présence de retenues d'eau. Cependant, l'eau reste peu visible en raison des haies et des boisements qui la dissimulent en grande partie.
2. **Un vaste sillon s'étendant de Loutehel à Guigen au Sud** : Cette sous-unité forme une plaine agricole allongée, légèrement vallonnée, où la trame bocagère apparaît discontinue. De nombreux arbres isolés ponctuent les champs, tandis que les coteaux, majoritairement

boisés, dominent le paysage. Les villages s'installent généralement au pied des coteaux, souvent orientés vers des expositions ensoleillées.

3. **Les collines boisées de la vallée du Canut à l'Est** : Le Canut a creusé une vallée profonde qui s'étend jusqu'à la Vilaine. Les pentes et les crêtes sont fortement boisées et entourées de haies bocagères, limitant les vues lointaines.



Bloc diagramme de la Vallée du Canut à l'Est. Source : Atlas des paysages d'Ille et Vilaine

1.1.2 LA VALLEE DE LA VILAINE DE RENNES A LANGON



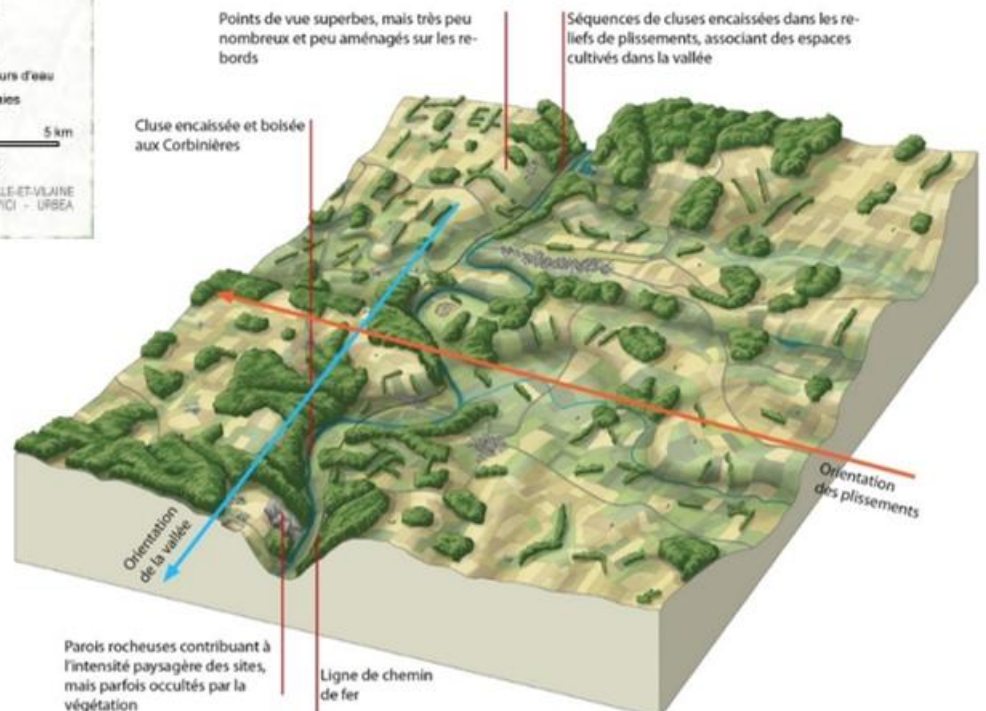
Cette unité paysagère se distingue par des séquences fortement contrastées, offrant une grande qualité paysagère. La vallée attire plaisanciers et randonneurs, et la voie ferrée Rennes-Nantes traverse son fond.

Trois séquences majeures sont identifiées sur cette unité paysagère :

Les cluses et méandres de Bourg-des-Comptes : Dans cette zone, la vallée serpente entre des parois rocheuses liées au relief plissé. Les cours d'eau du bassin rennais confluent progressivement pour rejoindre la Vilaine. Les parois rocheuses, autrefois exploitées, sont aujourd'hui recouvertes de végétation.

Le bassin de Guipry-Messac : Ici, les reliefs entourant la vallée deviennent plus doux et moins marqués. À Guipry-Messac, la rivière est ponctuée par une chute d'eau et l'animation d'un port. L'urbanisation des deux communes se concentre autour du point de franchissement de la Vilaine, créant une continuité urbaine.

Les cluses et méandres des Corbinières : Dans cette dernière séquence, le relief redevient plissé, et la Vilaine forme des méandres marqués. La zone est dominée par des boisements denses, qui structurent fortement le paysage.



1.1.3 LES CRETES DE BAIN-DE-BRETAGNE

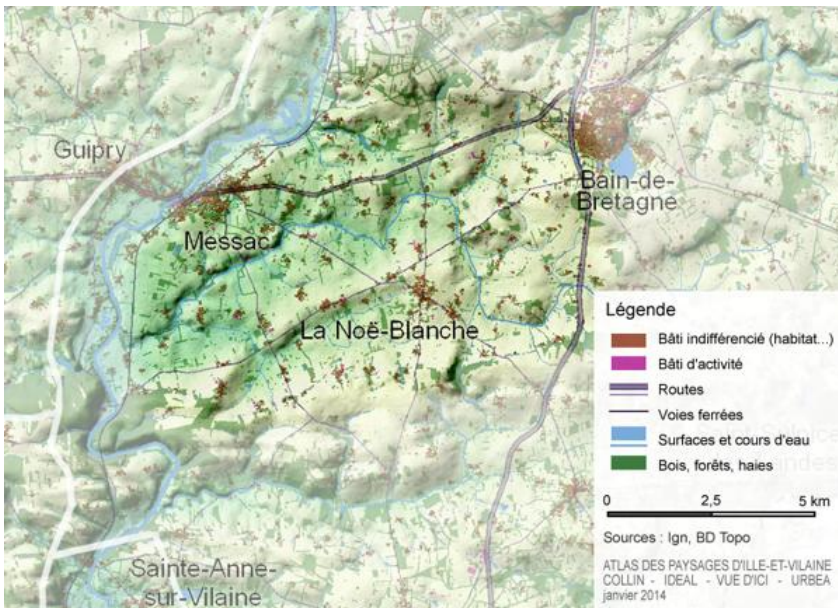
Cette unité paysagère est structurée par des crêtes orientées d'Ouest en Est. De nombreuses rivières, souvent dissimulées par la végétation, coulent au fond des sillons. Les crêtes sont largement boisées et accueillent ponctuellement des villages. Les coteaux les mieux exposés au soleil sont également les plus urbanisés. Les principales villes, situées à proximité des axes routiers, connaissent un développement marqué avec l'implantation de zones pavillonnaires, d'activités et de commerces.



Carte de l'unité paysagère des crêtes de Bain de Bretagne.

Source : Atlas des paysages d'Ille et Vilaine

1.1.4 LE BASSIN DE LA NOË BLANCHE



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

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

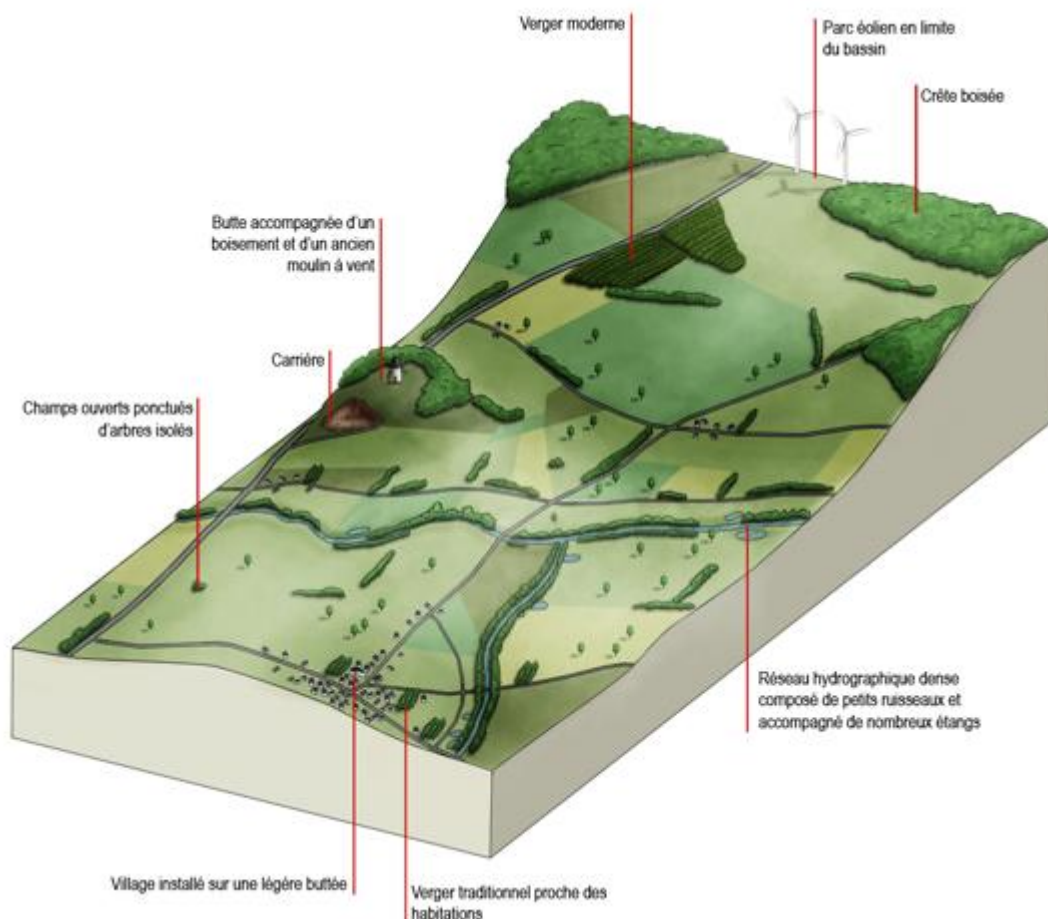
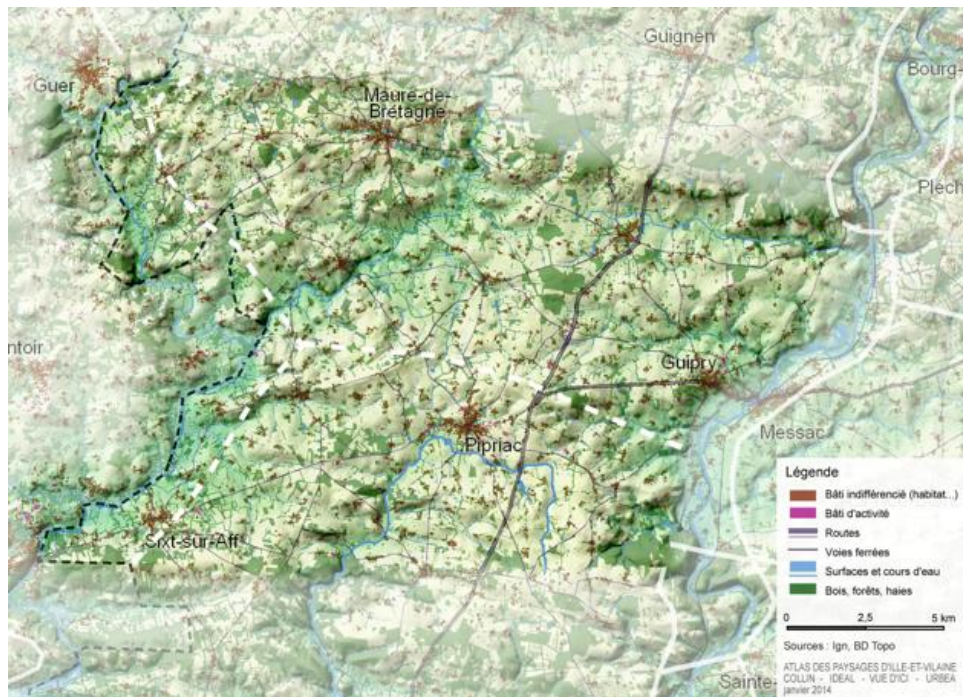


Figure : Bloc diagramme du bassin de la Noë blanche.

Source : atlas des paysages d'Ille et Vilaine

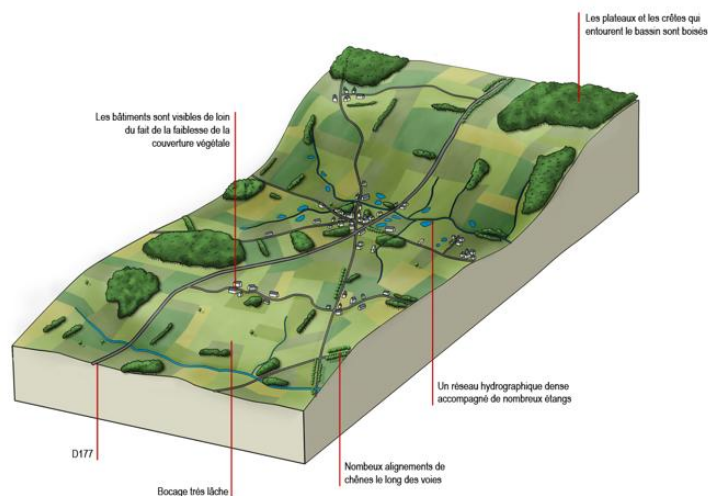
1.1.5 LE BASSIN DE LIEURON-PIPRIAC



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

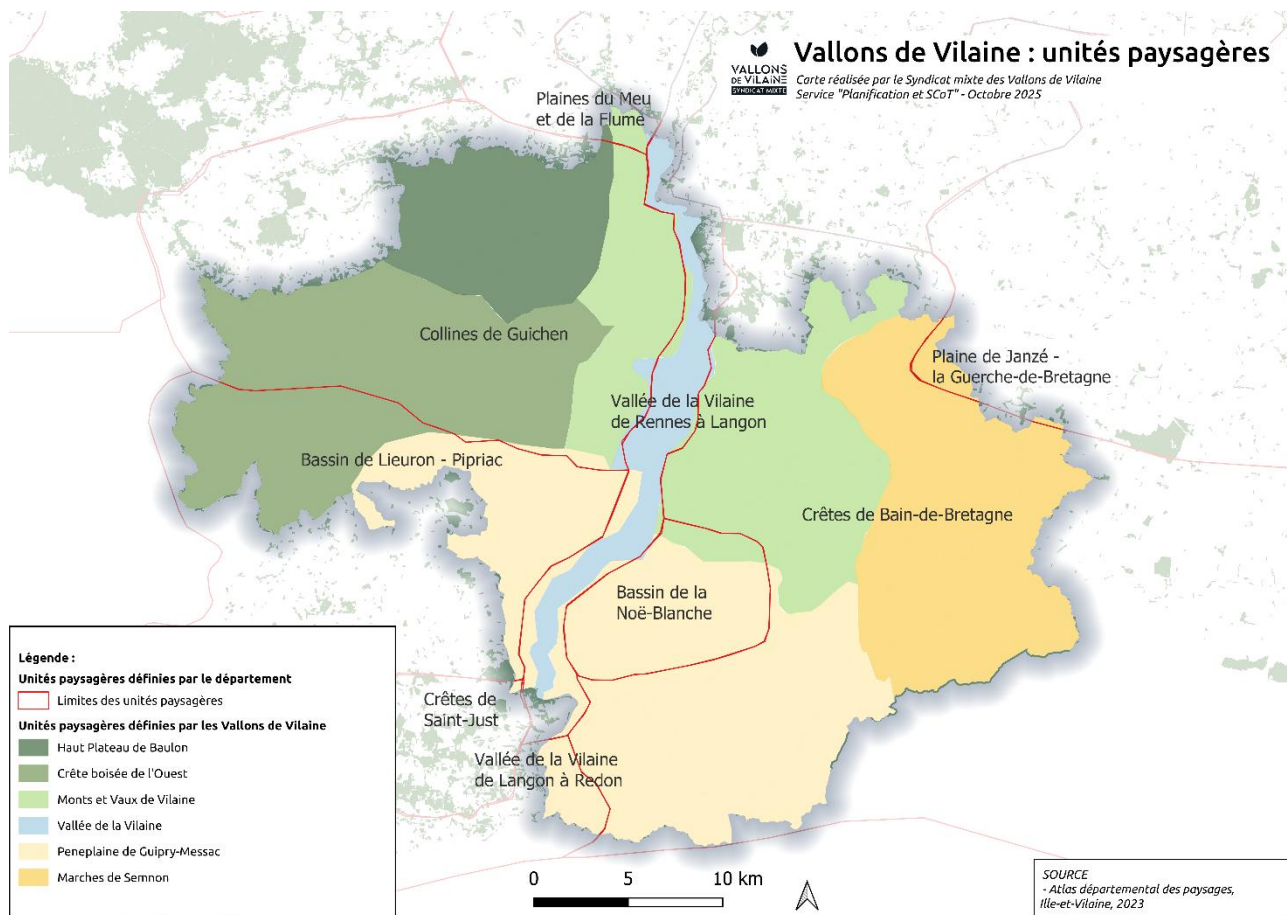
Les vergers pourtant réputés viennent à disparaître. Il en est de même pour les alignements de chênes le long des routes qui se densifient jusqu'à devenir des haies bocagères.

Cette unité paysagère est similaire à celle du bassin de la Noë blanche, dont elle est séparée par la vallée de de la Vilaine.



SOUS-SECTION

1.2 LES UNITÉS PAYSAGÈRES DES VALLONS DE VILAINE



Dans le cadre de la révision du SCoT, une analyse approfondie a été réalisée pour compléter et ajuster les unités paysagères définies dans les précédents SCoT des Vallons de Vilaine et de Redon. Ce travail s'appuie sur une triple analyse : les données issues de l'Atlas des paysages d'Ile-et-Vilaine, les unités paysagères identifiées dans les SCoT existants, et des observations de terrain spécifiques.

Le territoire est structuré en six grandes unités paysagères :

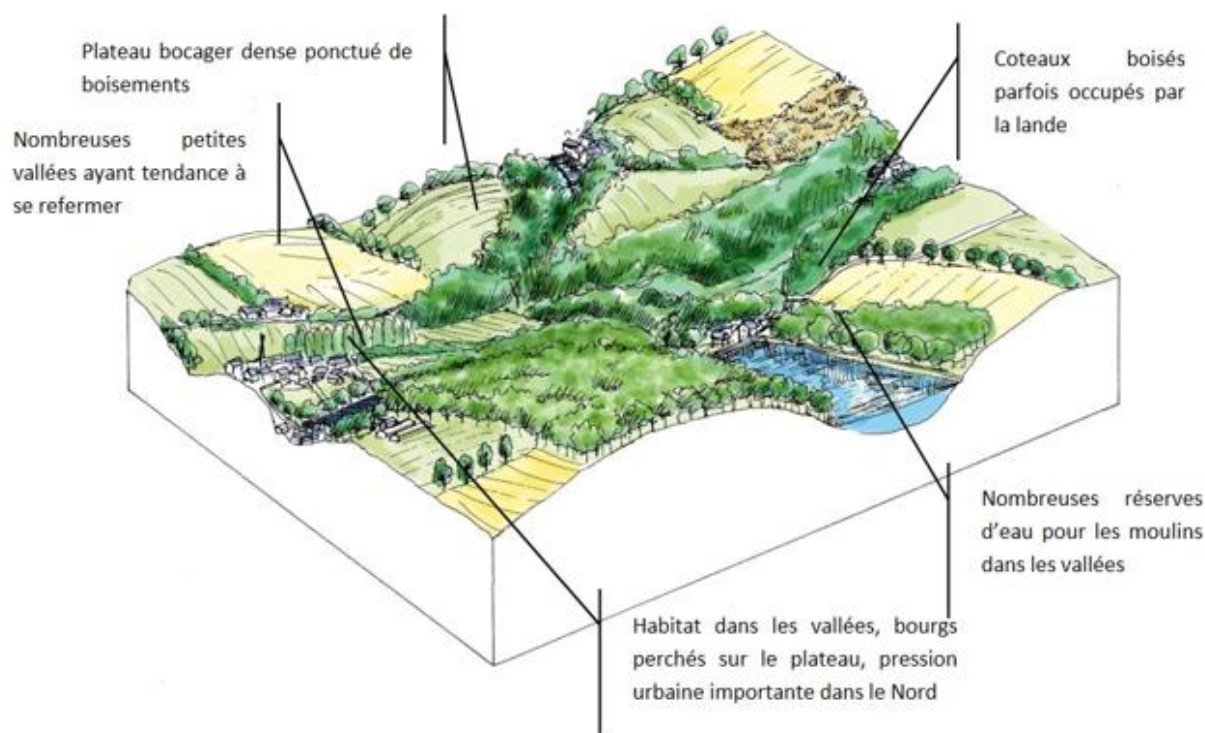
- Le **haut-plateau de Baulon** (Nord-Ouest),
- Les **crêtes boisées de l'Ouest** (Ouest),
- Les **monts et vaux de Vilaine** (Nord),
- La **pénéplaine de Guipry-Messac** (Sud),
- Les **marches de Semnon** (Est),
- La **vallée de la Vilaine** (Centre).

Ce travail met en lumière les transformations paysagères survenues au cours de la dernière décennie, afin de mieux cerner les enjeux actuels et futurs liés à l'évolution des paysages de ce territoire.

Le département de l'Ille-et-Vilaine identifie des unités de paysages. Le territoire des Vallons de Vilaine en comptabilise neuf :

- Les plaines du Meu et de la Flume ;
- Les collines de Guichen ;
- Le bassin de Lieuron - Pipriac ;
- La vallée de la Vilaine de Rennes à Langon ;
- La vallée de la Vilaine de Langon à Redon ;
- Les crêtes de Saint-Just ;
- Le bassin de la Noë-Blanche ;
- Les crêtes de Bain-de-Bretagne ;
- La plaine de Janzé – la Guerche-de-Bretagne.

1.2.1 UNITE PAYSAGERE N°1 : LE HAUT-PLATEAU DE BAULON



Cette unité paysagère occupe la partie la plus élevée du territoire, fonctionnant comme un véritable château d'eau grâce à la présence de nombreuses sources alimentant les cours d'eau. Des retenues d'eau y ont été aménagées par le passé pour alimenter des moulins. Cette unité constitue la limite méridionale d'un ensemble paysager plus vaste partageant les mêmes caractéristiques au Nord et à l'Ouest.

Délimitation et caractéristiques

Au Sud, cette unité est nettement bordée par le coteau boisé habité du Canut. Le plateau, quant à lui, est marqué par un paysage très cloisonné : les terrains les moins adaptés aux cultures sont couverts de bocages et de boisements denses. À l'Ouest, dans l'unité des Monts et Vaux de Vilaine, ces boisements deviennent moins denses, traduisant une transition paysagère. La route Rennes-Redon marque la limite physique de cette unité.

Sur les hauteurs de Lassy, une vaste étendue de lande rappelle un paysage autrefois dominant dans la région. La présence fréquente de boisements, avec des lisières découpées, crée des effets de clairières sur le plateau. Ces boisements sont reliés par un réseau bocager dense, lié à l'élevage bovin, et desservis par de nombreux anciens chemins creux, témoins du caractère historique de ce territoire.

Habitat et organisation

Le plateau donne une impression d'inoccupation, l'habitat étant principalement diffus et concentré dans les vallons. Les hameaux conservent une structure ancienne, composée de longères, cours, mares et vergers. Les bourgs, eux, se situent en bordure du plateau, à la rupture de pente des coteaux. Au Nord-Ouest de l'unité, les bourgs subissent une forte pression urbaine liée à la proximité de l'agglomération rennaise, avec des extensions pavillonnaires importantes.

Évolutions paysagères

Une analyse diachronique menée entre 1950 et 2012 met en lumière deux transformations majeures :

- **L'ouverture du bocage**, modifiant le paysage agricole.
- **L'aménagement des cours d'eau**, avec un calibrage et une simplification du réseau hydrographique existant.

Depuis une décennie, l'étalement urbain est la dynamique ayant le plus grand impact sur le paysage. Par exemple, à Goven, plus de 25 hectares de pavillons individuels et 1 hectare d'équipements ont été construits, notamment à l'entrée Est de la commune. Ces nouvelles constructions remplacent des parcelles agricoles, tout en intégrant les haies et boisements existants comme limites physiques et visuelles.

Au Nord, les constructions suivent la trame urbaine déjà en place, tandis qu'au Nord-Est, l'urbanisation pavillonnaire se poursuit le long des axes routiers. La plaine sportive au Sud de la commune s'est également étendue. Enfin, l'installation de parcs éoliens a introduit de nouveaux repères visuels dans le paysage.

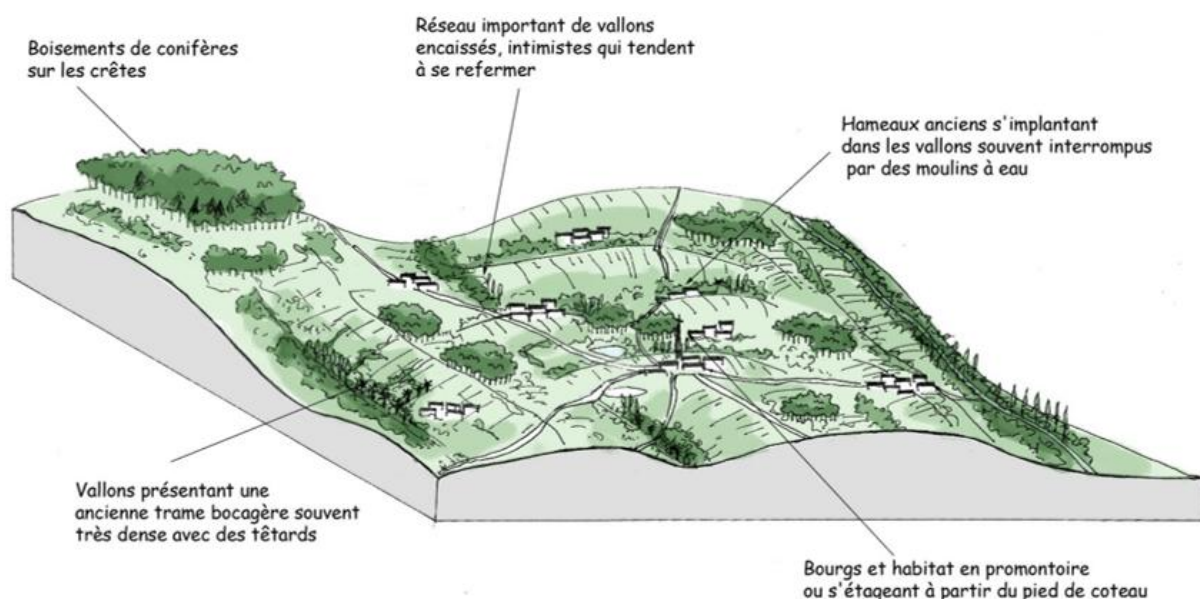
Transformations agricoles

Au Sud de Goven, les parcelles agricoles ont été agrandies, bien que les arbres isolés subsistent. Cependant, cette restructuration s'est faite au détriment de plusieurs haies, contribuant à une simplification du paysage rural.



Analyse diachronique entre 2001 et 2012 à Goven.
Source : IGN d'après le Géoportail.

1.2.2 UNITE PAYSAGERE N°2 : LES CRETES BOISEES DE L'OUEST



Bloc diagramme des vallons du Carentoir.

Cette unité paysagère est dominée par des boisements majoritairement composés de conifères. Les routes qui la traversent forment de véritables corridors visuels, encadrés par les fûts des arbres, ce qui limite les vues transversales. L'habitat y est concentré dans des bourgs et hameaux situés sur les lignes de crêtes, offrant des points de repère marquants dans le paysage et renforçant les effets de covisibilité.

Sous-unités paysagères

La cuvette de Guichen : Cette sous-unité se distingue par une vallée à l'amplitude topographique marquée, formant une cuvette ovaliforme centrée sur le bourg de Guichen, perché sur un promontoire. Le paysage, largement ouvert suite aux opérations de remembrement, est constitué d'un patchwork de grandes cultures, irrigué par un réseau hydrographique bien structuré. Les franges urbaines de cette sous-unité sont particulièrement sensibles en raison de l'organisation spécifique du paysage.

Les vallons du Carentoir : Ce secteur est caractérisé par un ensemble de vallons à l'atmosphère intimiste, façonnée par leur topographie encaissée et étroite. La végétation riveraine, composée d'aulnes, saules et plantes herbacées, témoigne de la présence de l'eau et encadre les vallons. Les coteaux les plus abrupts, quant à eux, sont couverts de végétation de lande, comme des bruyères, fougères et bouleaux. L'eau y est omniprésente, avec des ruisseaux serpentant dans les vallons et des plans d'eau nichés dans leurs creux, créant des effets de découverte saisissants.

Évolutions paysagères

Entre 1950 et 2012

L'analyse diachronique des paysages autour de Maure-de-Bretagne met en évidence deux dynamiques principales :

- L'ouverture du bocage, modifiant le paysage agricole.
- L'aménagement des cours d'eau, marqué par leur calibrage et la simplification des réseaux existants.

Durant cette période, l'étalement urbain a pris de l'ampleur, tandis que l'installation d'éoliennes a commencé à transformer le paysage en introduisant de nouveaux repères visuels.

Entre 2001 et 2012

L'étalement urbain est devenu la dynamique la plus marquante, s'étendant sur l'ensemble de la commune, principalement le long des axes routiers et autour des fermes préexistantes. Cette urbanisation a réduit la surface des champs cultivés. Cependant, les haies et boisements existants ont été préservés et servent de limites naturelles aux nouvelles extensions. De nouvelles haies ont également été plantées, contribuant à structurer ces espaces.

Organisation du parcellaire

Durant cette même période, des champs ont été agrandis ou réorganisés, mais l'ouverture du bocage observée auparavant ne s'est pas poursuivie. Le paysage agricole conserve ainsi une certaine stabilité.



1.2.3 UNITE PAYSAGERE N°3 : MONTS ET VAUX DE VILAINE

Cette unité paysagère se caractérise par un relief singulier, marqué par de nombreuses vallées qui entaillent le plateau selon deux orientations principales : d'Est en Ouest, suivant les couches géologiques, et du Nord au Sud, suivant les lignes de failles. Cette configuration crée une alternance dynamique de collines (monts) et de vallées (vaux), plus ou moins encaissées, offrant des effets de surprise dans le paysage. La répartition des boisements et de l'habitat accentue cette dynamique. Les versants les plus abrupts, combinés à des sols peu fertiles, favorisent le développement de bois et de forêts.

Organisation de l'habitat

L'habitat est disséminé de manière homogène, conférant à cette unité un caractère fortement anthropisé. Les bourgs et villages se trouvent majoritairement sur les crêtes, les hameaux sur les coteaux, et des habitations isolées occupent le fond des vallons secondaires. Dans les communes situées au Nord, la pression urbaine est particulièrement forte, se traduisant par des extensions, notamment des bâtiments d'activités et des zones résidentielles.

Bocage et repères paysagers

Le réseau bocager, autrefois dense, a été en grande partie réduit, mais des lambeaux de haies subsistent encore dans les vallons et sur certains coteaux. Des alignements d'arbres isolés, souvent des chênes, témoignent de cette densité passée. Le territoire est également ponctué de nombreux éléments repères : châteaux, manoirs, clochers de villages perchés et bâtiments d'activités imposants, qui structurent le paysage et lui confèrent une identité forte.

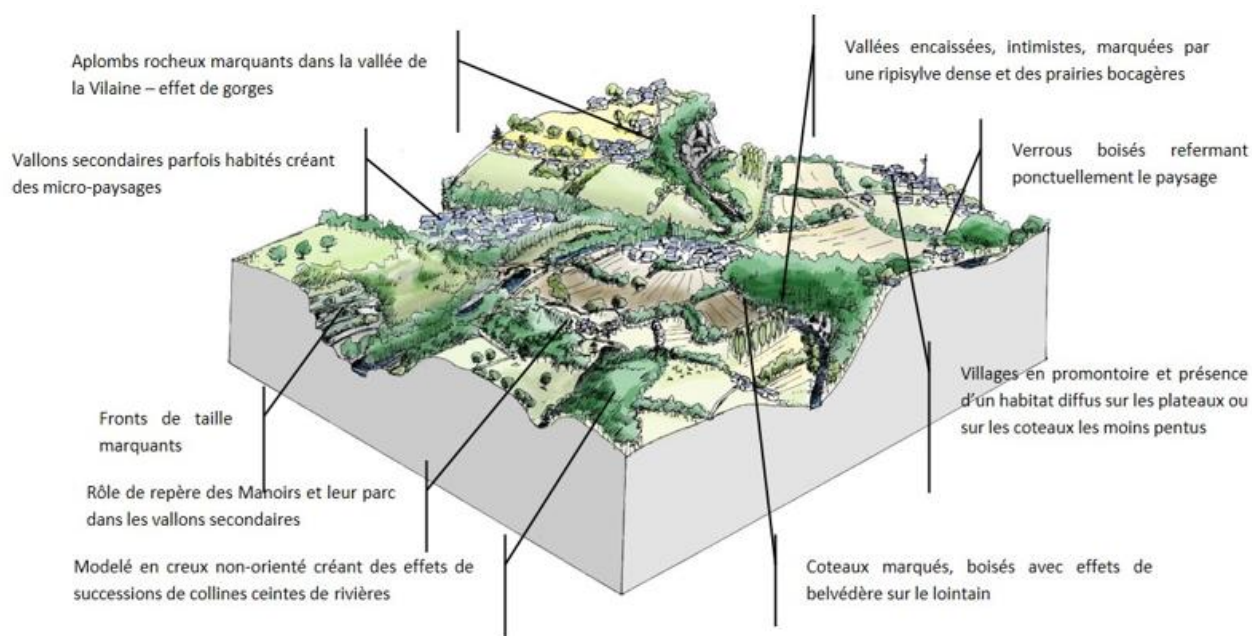


Figure : Bloc diagramme de l'unité des monts et Vaux de Vilaine.

Dédale de Saint-Senoux

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

Belvédère de Pancé et Poligné

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

Les verrous boisés du Nord

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



L'analyse diachronique des paysages autour de Crevin révèle que le développement urbain constitue la dynamique dominante de cette unité paysagère. Les extensions urbaines se manifestent sous plusieurs formes : pavillonnaires, artisanales et industrielles. La proximité avec des axes routiers majeurs, notamment la N137, joue un rôle clé dans ces évolutions. Cette

urbanisation confère à la commune une ambiance nettement urbaine, accentuée par le dimensionnement des infrastructures routières et la présence de bâtiments industriels.

Évolutions entre 2001 et 2012

Entre 2001 et 2012, la commune de Crevin a connu un développement significatif, avec une augmentation de près de 600 habitants. De nouvelles zones ont été aménagées :

- **À l'Ouest**, des extensions principalement industrielles se sont développées de part et d'autre de la route nationale.
- **En périphérie du bourg**, des quartiers pavillonnaires se sont étendus dans les espaces disponibles.
- **À l'Est**, de nouveaux quartiers pavillonnaires sont en cours de construction.

Transformation du parcellaire

Le paysage agricole a également évolué, avec un redimensionnement des parcelles cultivées. Les champs sont devenus plus grands, ce qui ouvre davantage le paysage. De plus, les plantations de peupliers, arrivées à maturité, ont été abattues sans être replantées, contribuant à une plus grande visibilité des extensions pavillonnaires et industrielles.

1.2.4 UNITE PAYSAGERE N°4 : PENEPLAINE DE GUIPRY-MESSAC

Cette unité paysagère correspond à l'unité de Lieuron-Pipriac et au bassin de la Noë-Blanche, identifiés dans l'Atlas des paysages. Elle se caractérise par une relative planéité, ponctuée uniquement par une légère crête marquant la segmentation du territoire et accueillant le bourg de la Noë-Blanche. Le réseau hydrographique y est singulier, formant une arborescence complexe et de nombreux méandres.

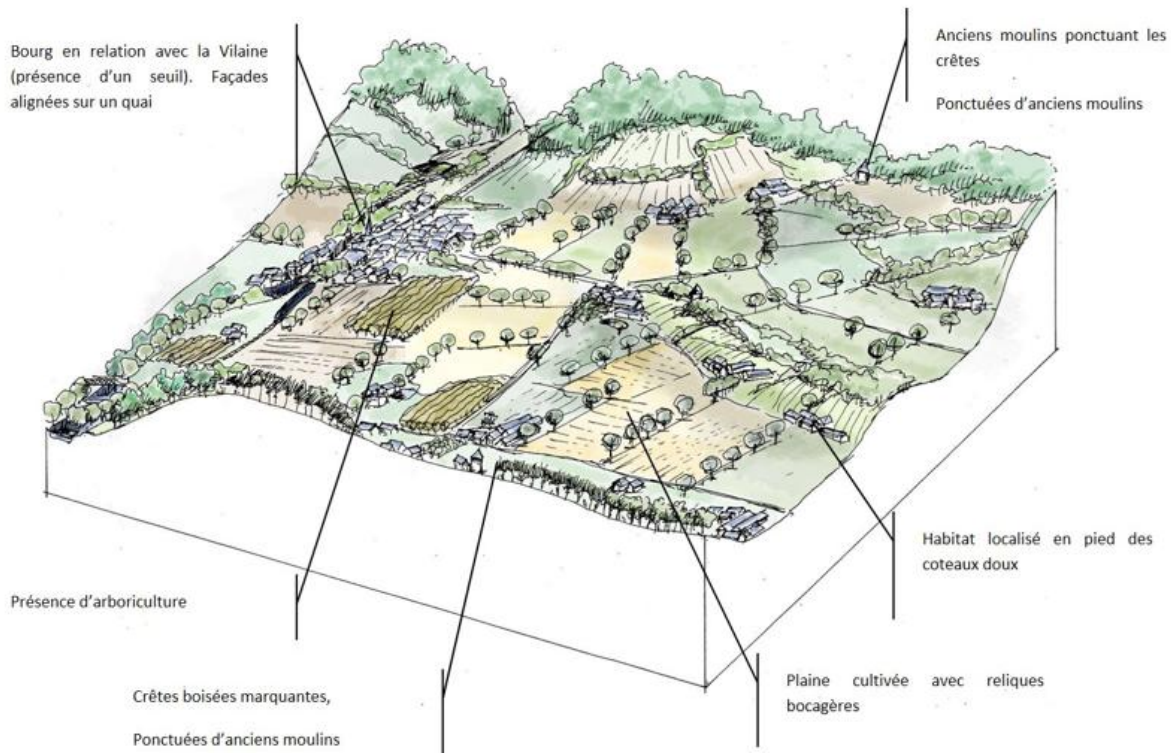


Figure : Bloc diagramme de la Pénéplaine de Guipry-Messac

Caractéristiques paysagères

Cette vaste plaine verdoyante est principalement dédiée à la culture de prés, pâtures et plantes fourragères. Des bosquets d'arbres parsèment les champs, et leur frondaison, bien qu'élevée, ne diminue pas la profondeur visuelle du paysage. L'absence d'entretien des haies basses, appelées ragosses, leur confère une allure particulière. La quasi-disparition du bocage et l'organisation très géométrique des parcelles et des chemins renforcent l'ouverture du paysage, rendant les hameaux facilement visibles.

Cependant, la structure traditionnelle de ces hameaux est souvent masquée par les extensions modernes, comme des hangars ou des bâtiments d'élevage imposants. Ces constructions, bien que monumentales, sont visuellement atténuées par l'ouverture du paysage.

Activités agricoles et arboricoles

L'agriculture de cette unité se diversifie avec le développement d'exploitations fruitières et horticoles. Les vergers de pommiers, souvent en haute tige, alignés et organisés en rangs serrés, rythment le paysage et contribuent à son identité.

Proximité avec la Vilaine

L'ouverture de cette unité se prolonge jusqu'à la Vilaine, offrant une situation privilégiée qui a favorisé le développement de Messac en tant que port fluvial. Il s'agit du seul bourg de ce territoire bénéficiant d'une telle configuration, ce qui en fait un point remarquable au sein de l'unité.

L'analyse diachronique des paysages autour de Guipry-Messac, entre 2001 et 2012, met en évidence deux dynamiques majeures : le développement urbain et l'implantation d'éoliennes (voir ci-dessous, en rouge).

Développement urbain

Les extensions urbaines pavillonnaires se concentrent principalement le long des axes routiers, s'adossant aux quartiers existants. Les zones artisanales, quant à elles, se sont densifiées le long de la voie ferrée, témoignant d'une dynamique économique locale.

Modifications du paysage agricole

Les haies arbustives en bordure des routes ont été globalement préservées et tendent même à s'être densifiées, renforçant les structures linéaires du paysage. En revanche, de nombreux arbres isolés situés dans les champs ont été abattus. Les parcelles agricoles proches du bourg ont vu leur surface augmenter (voir ci-dessous, en blanc), tandis que celles situées plus à l'écart ont conservé leur taille, mais ont été réorganisées, témoignant d'une adaptation aux besoins modernes de l'agriculture.

Éoliennes et horizon

Des éoliennes, implantées sur les crêtes environnantes, ponctuent désormais l'horizon. Ces nouvelles installations structurent visuellement le paysage et introduisent des repères contemporains au sein de cette unité paysagère.



1.2.5 UNITE PAYSAGERE N°5 : LES MARCHES DU SEMNON

Cette unité paysagère est fortement marquée au Sud par la présence de la forêt de Teillay, qui constitue un écran boisé agissant comme un verrou visuel. Ce boisement confère au paysage un caractère fermé et mystérieux. À l'Est, une continuité paysagère notable se développe, tandis qu'à l'Ouest, une transition progressive s'opère avec les plissements géologiques orientés d'Est en Ouest.

Organisation des bourgs et covisibilité

Les bourgs de cette unité se situent généralement sur les crêtes ou à la rupture de pente des coteaux, renforçant leur visibilité et leur rôle de points de repère dans le paysage. La covisibilité entre les bourgs et leur environnement immédiat est particulièrement marquée, soulignant l'interaction visuelle entre les éléments bâtis et naturels.

Stratification du paysage

Le paysage de cette unité est clairement stratifié :

- **Fond de vallée** : Cloisonné par un réseau bocager plus ou moins intact, il abrite d'anciennes prairies humides dédiées au pâturage. La ripisylve, parfois dense, masque en grande partie le cours d'eau, ajoutant au caractère enclavé de cet espace.
- **Coteaux** : Des haies bocagères subsistent par endroits, souvent le long d'anciens chemins creux. Des alignements d'arbres témoignent également de la présence de haies anciennes, même si celles-ci ont parfois disparu.
- **Plateau** : En contraste avec les autres niveaux, le plateau offre un paysage complètement ouvert, dominé par des champs cultivés et ponctué de lotissements.

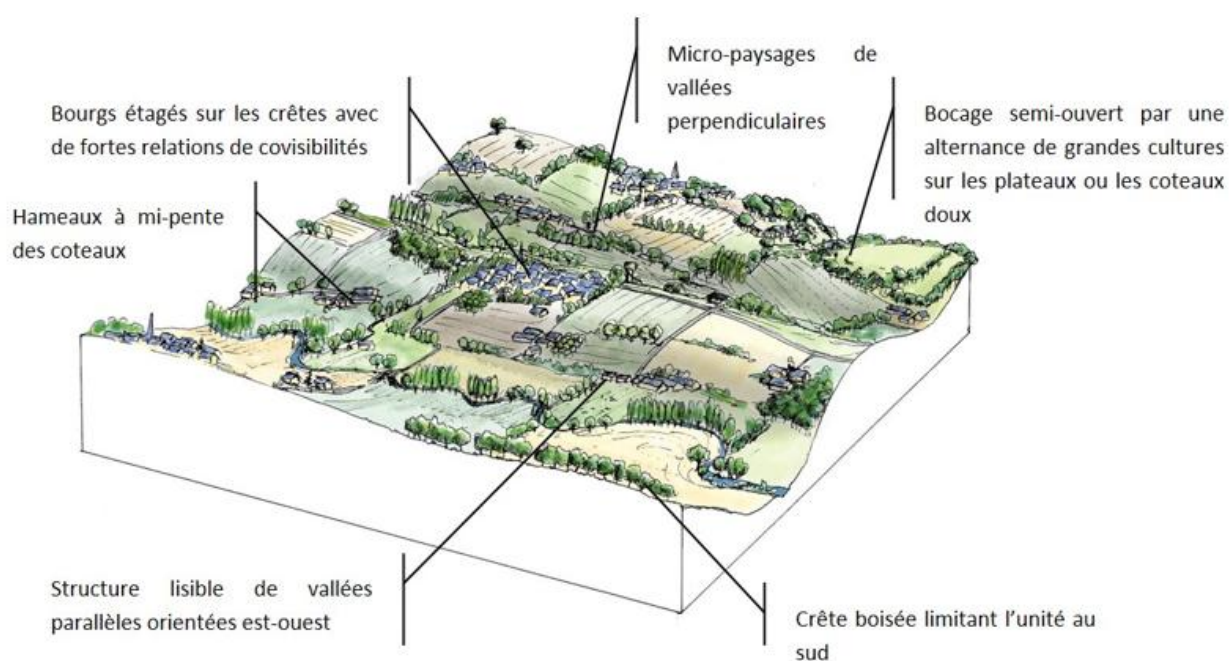


Figure : Bloc diagramme des marches du Semnon.

La boutonnière du Petit Fougeray

Au Nord, cette sous-unité paysagère se distingue par une échelle humaine et une organisation spécifique. Les ruisseaux issus de l'étang normand du Caran et de la Barricade dessinent une série de petites vallées qui forment un micro-paysage structuré en couloirs. Ce terme de "boutonnière" fait référence à ces petites ouvertures localisées au sein du territoire.

Habitat et paysage

Un développement pavillonnaire diffus s'est installé dans les zones les plus enclavées, notamment sur les coteaux et aux abords d'étangs artificiels, où les cours d'eau restent souvent masqués. Ces terrains, plantés de végétaux ornementaux et délimités par des clôtures variées, confèrent au paysage une image résidentielle artificielle, en contraste marqué avec l'identité traditionnelle de ces vallons secondaires.

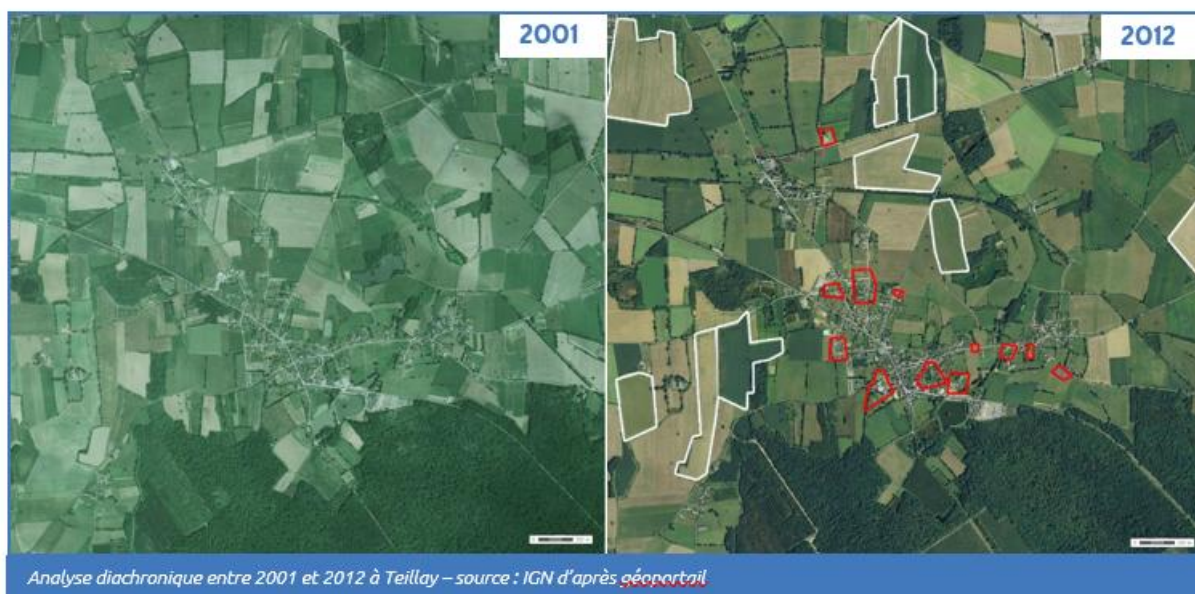
Dans les zones plus ouvertes, l'habitat se concentre sur des crêtes secondaires, souvent accompagné au pied de séries de mares ou d'étangs. Le fond du vallon présente une organisation en plans successifs de haies bocagères, généralement constituées de ragosses, apportant un rythme visuel souple et ample.

Le plateau bocager de Teillay

Située au Sud de l'unité, cette partie est moins marquée par le relief et la direction Est-Ouest y est moins perceptible. Le maillage bocager, relativement lâche, domine ce paysage plat et étendu.

Identité et héritage industriel

Cette sous-unité est imprégnée de son passé industriel, notamment l'extraction de minerai de fer dans les anciennes mines de Brutz. Cet héritage est visible à travers un urbanisme caractéristique, avec des habitats de type corons, conférant à cette zone une identité singulière et distincte dans ce secteur.



L'analyse diachronique des paysages autour de Teillay, entre 2001 et 2012, met en évidence que l'étalement urbain constitue la dynamique ayant le plus d'impact sur le paysage. De nouvelles zones pavillonnaires ont été aménagées, souvent en continuité avec des extensions plus anciennes (voir ci-dessus, en rouge). Comparée aux autres communes de la zone d'étude, Teillay connaît un développement urbain plus modéré. Cependant, dans ce contexte rural, ces transformations n'en ont pas moins un impact significatif sur le paysage.

Impacts du développement urbain

Les extensions urbaines se font au détriment des champs cultivés et des prairies, modifiant l'usage du sol. Les haies existantes ont généralement été préservées et servent de limites physiques et visuelles aux nouvelles zones urbaines. Ces développements se concentrent principalement dans les localités proches des axes routiers, témoignant d'une dynamique d'aménagement liée à l'accessibilité.

Évolutions du parcellaire

En ce qui concerne l'organisation du parcellaire (voir ci-dessus, en blanc), une tendance à l'agrandissement des champs a été observée. Les haies bocagères, en grande partie conservées, ont parfois été complétées par de nouveaux linéaires plantés. Cependant, les arbres isolés dans les champs ont souvent été abattus, ce qui réduit leur rôle paysager et écologique.

1.2.6 UNITE PAYSAGERE N°6 : VALLEE DE LA VILAINE

L'unité paysagère de la vallée de la Vilaine se distingue par des séquences variées et fortement contrastées, offrant une grande qualité esthétique. Fréquentée par les plaisanciers et les randonneurs, elle constitue un espace apprécié pour ses attraits naturels et aménagés.

La Vilaine paysagée

Au nord du territoire, le val de la Vilaine s'élargit, formant un vaste fond de vallée. Cet espace, autrefois exploité par des sablières, abrite aujourd'hui une succession de plans d'eau souvent aménagés. La mise en valeur de ces espaces par des parcs et un golf renforce leur dimension esthétique, grâce à une composition paysagère soignée, incluant des bosquets boisés d'essences ornementales. Ce traitement confère à la vallée un caractère fortement anthropisé, où nature et intervention humaine se mêlent harmonieusement.

Connexion au réseau urbain

Le chemin de halage relie directement cette partie de la vallée aux quais urbains, prolongeant les coulées vertes de l'agglomération rennaise. Ce lien renforce l'intégration de cet espace naturel dans le tissu urbain tout en favorisant son accessibilité et son attractivité pour les usages récréatifs.



Gorges de la Vilaine

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

La Vilaine dans le bassin de Guipry-Messac

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

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

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

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

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



SOUS-SECTION

1.3 L'ÉVOLUTION DE L'OCCUPATION DES SOLS

1.3.1 PRESENTATION GENERALE DU MOS FONCIER

La loi Climat & Résilience du 22 août 2021 a imposé des objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) à transcrire dans les documents de planification et d'urbanisme régionaux et locaux (SRADDET, SCoT et PLU-i). Cela implique donc de connaître précisément l'occupation du sol du territoire, et les consommations d'ENAF qui s'y opèrent.

C'est pourquoi un MOS foncier a été réalisé à l'échelle de la Région Bretagne, afin de doter l'ensemble du territoire régional d'un outil de mesure homogène de l'occupation du sol. Il a été conçu pour décrire l'occupation du sol à deux dates de références inscrites dans la loi : 2011 et 2021.

La réalisation du MOS foncier breton a été financée par le Conseil Régional, avec le soutien financier de l'Etat, à la demande de la Conférence des SCoT de Bretagne.

La production du MOS s'est opérée de façon échelonnée sur les territoires de SCoT bretons, de l'été 2022 au printemps 2023. Elle a été conjointement menée par les 5 Agences d'urbanisme bretonnes, un prestataire extérieur nommé CLS, avec l'appui des territoires de SCoT.

1.3.2 PRODUCTION DU MOS FONCIER

Le MOS foncier a été réalisé en plusieurs étapes :

1) Génération des données socles

La première étape consiste à croiser différentes sources de données existantes à l'aide d'une application, afin de générer des données de travail dites « socle ». Ces dernières sont basées sur le découpage cadastral et renseignent, pour chaque parcelle, des données attributaires relatives à l'occupation du sol, à partir des informations collectées dans les sources de données existantes.

Données croisées pour la création du socle	Millésimes utilisés
Les différents thèmes de la BD TOPO IGN®	Septembre 2021
Cadastre EDIGEO	Juillet 2021
Fichiers fonciers du CEREMA	2021
RPG (Registre Parcellaire Graphique, relatif à l'agriculture)	2020 et 2021
La base IPLi (Inventaire Permanent du Littoral)	2000
La base FINESS (Equipement Santé et Social)	2020
La base RES (Equipements Sportifs)	2020

2) Consolidation des données

Par la suite, les données « socle » sont consolidées par Photo Interprétation Assistée par Ordinateur (PIAO), afin notamment de :

- Affecter des valeurs aux données indéterminées ou corriger des erreurs repérées dans les fichiers ;
- Travailler à un niveau plus fin en redécoupant des parcelles très grandes dont l'occupation n'est pas homogène, pour améliorer la précision des données.

Cette étape de PIAO a été réalisée par le prestataire CLS. Les données utilisées pour la PIAO sont les orthophotographies IGN® 2010-2011 et 2020-2021, complétées par les photos satellitaires 2011 et 2021.

3) Vérification des données

Une étape de vérification a été menée conjointement par les Agences d'urbanisme bretonnes et les territoires de SCoT, pour contrôler et valider les données produites par PIAO sur leurs propres territoires. Les territoires ont, en règle générale, eu 2 semaines pour réaliser cette étape de « correction ».

La plupart des territoires ont mobilisé pour ce faire plusieurs agents des structures porteuses de SCoT et/ou de leurs collectivités membres. Compte-tenu des délais contraints et de l'objectif principal (mesure de la consommation foncière), le travail a principalement consisté à vérifier les données relatives aux parcelles, classées ENAF en 2011 puis non ENAF en 2021.

4) Livraisons des données

Les corrections demandées et validées ont ensuite été reprises par le prestataire CLS avant la fourniture de la couverture définitive du territoire par le MOS.

1.3.3 PRESENTATION DES DONNEES FOURNIES PAR LE MOS FONCIER

Le fichier shape décrit l'occupation du sol du territoire, selon un découpage en une cinquantaine de classes. Sa table attributaire renseigne plusieurs informations, dont notamment les plus importantes :

- l'occupation du sol en 2011 (attribut : « lib4_2011 »)
- l'occupation du sol en 2021 (attribut : « lib4_2021 »)
- la surface associée à ces emprises (attribut : « surface_m2 »)

Par comparaison de l'occupation du sol entre 2011 et 2021, le MOS foncier permet donc d'observer l'évolution de l'occupation du sol, et par conséquent la consommation d'ENAF, sur cette période.

1.3.4 PRECAUTION D'USAGE DU MOS FONCIER

Malgré tout le travail de correction et de validation produit par les Agences d'urbanisme et par les territoires de SCoT, les données fournies peuvent encore présenter des erreurs ponctuelles d'affectation (exemple : classement en « parcs et jardins » et non en « Jardins maison ». Dans la mesure où ces erreurs n'engendrent pas de consommation foncière, celles-ci ne remettent cependant pas en cause les résultats généraux de l'outil.

Le MOS foncier décrit l'occupation du sol selon le découpage cadastral (mis à part quelques exceptions) aux années 2011 et 2021. Par comparaison des 2 dates, le MOS mesure donc une consommation d'ENAF au sens de la loi Climat et Résilience pour la période 2011-2021, et non l'artificialisation des sols qui ne sera comptabilisée qu'à partir de 2031 au regard de la loi.

Le MOS foncier est une observation de l'occupation du sol du territoire à un instant T (2011 ou 2021). Il ne représente en aucun cas un zonage des espaces urbanisés et non-urbanisés du territoire, au sens des documents d'urbanisme.

1.3.5 LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ENTRE 2011 ET 2021 DANS LES VALLONS DE VILAINE

Le territoire des Vallons de Vilaine est marqué par des évolutions de son paysage traduisant les dynamiques urbaines et agricoles.

En 2021 d'après les données du MOS, le territoire des Vallons de Vilaine représente 97 048 ha, dans lesquels les espaces agricoles, naturels et forestiers prédominent largement (88,1%), en particulier les espaces agricoles (73,0%). Les espaces consommés (11,9%) sont en majorité liés à l'habitat (6,4%).

La part des espaces urbanisés est relativement faible. Toutefois, les formes urbaines que l'on retrouve de manière systématique sur le territoire tendant à engendrer une banalisation des paysages. En effet, il s'agit pour la majeure partie du temps d'habitat pavillonnaire en lotissement : une forme urbaine qui doit aujourd'hui se réinventer pour répondre aux objectifs de la Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

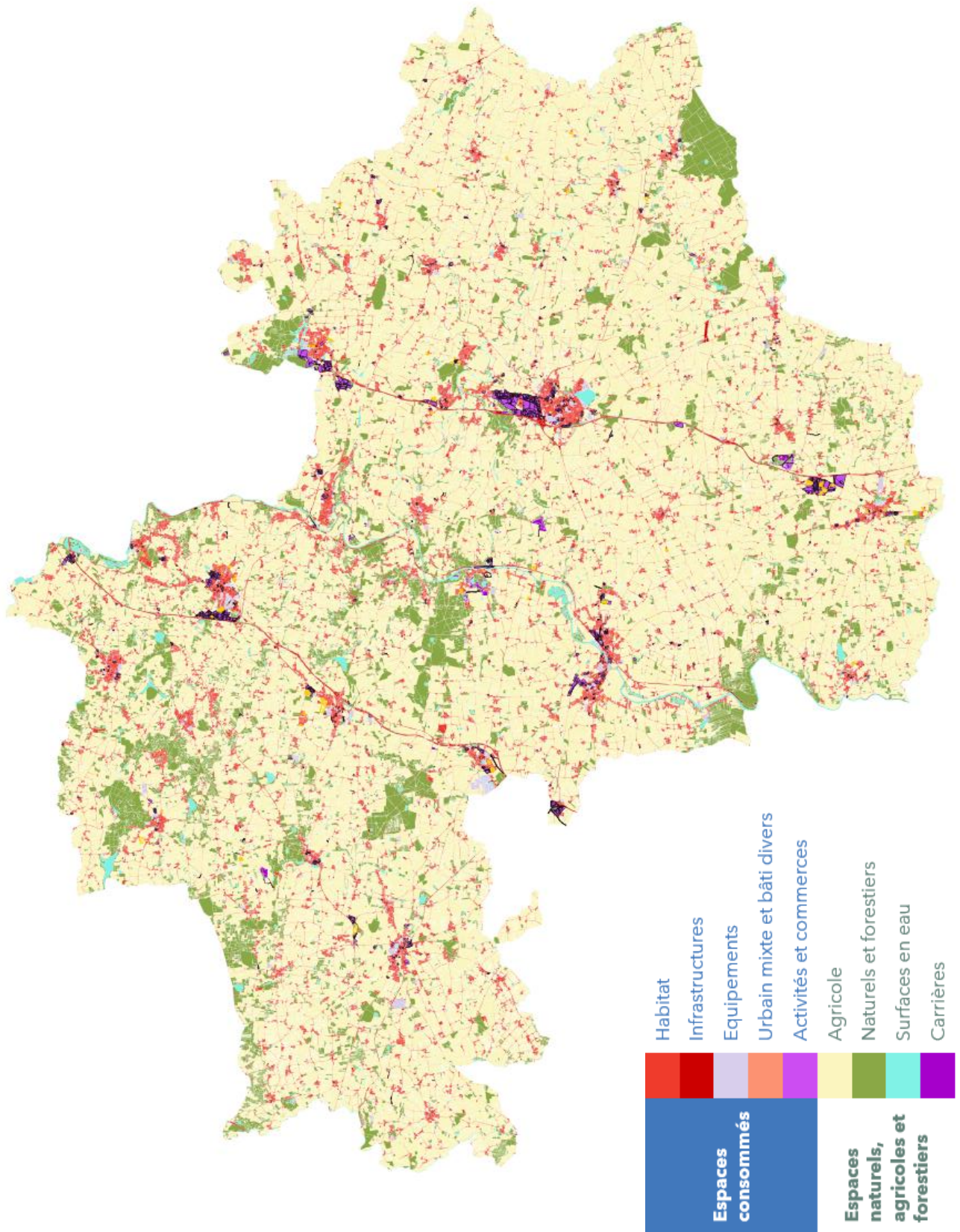
389 hectares urbanisés entre 2011 et 2021

Entre 2011 et 2021, 389 ha ont été consommés, dont 150 ha pour l'habitat. Ces surfaces ont été largement prélevées sur les espaces agricoles (382,8 ha consommés).

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2011 et 2021 :

Espaces urbains créés			ENAF supprimés		
	Surfaces (ha)	Totaux		Surfaces (ha)	Totaux
Habitat	150,2		Espaces agricoles	382,8	
Activités et commerces	112,6		Espaces naturels et boisés	24,8	
Infrastructures	80,3		Plans d'eau	1,3	
Equipements	49,6		Carrières	0,0	
Urbain mixte et bâti divers	16,2				
Consommation brute		408,9	Consommation brute		408,9
Renaturation	-20,0				
Consommation nette		389,0			

Mode d'occupation des sols en 2021



Transformations de l'occupation des sols entre 2011 et 2021

Le tableau ci-dessous a été construit à partir des données du MOS. Pour chaque type de sol urbanisé, il décompose la provenance des variations de 2011 à 2021. Ainsi, 408,9 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) ont été transformés en espaces urbanisés. Dans le même temps, 20 ha urbanisés ont été renaturés. La consommation nette d'ENAF totalise donc 389 ha entre 2011 et 2021 à l'échelle des Vallons de Vilaine.

Par ailleurs, 89,5 ha d'espaces urbanisés ont muté. Par exemple, 54,7 ha d'espaces pour l'habitat ont été créés sur des espaces qui étaient précédemment déjà urbanisés mais avec d'autres usages.

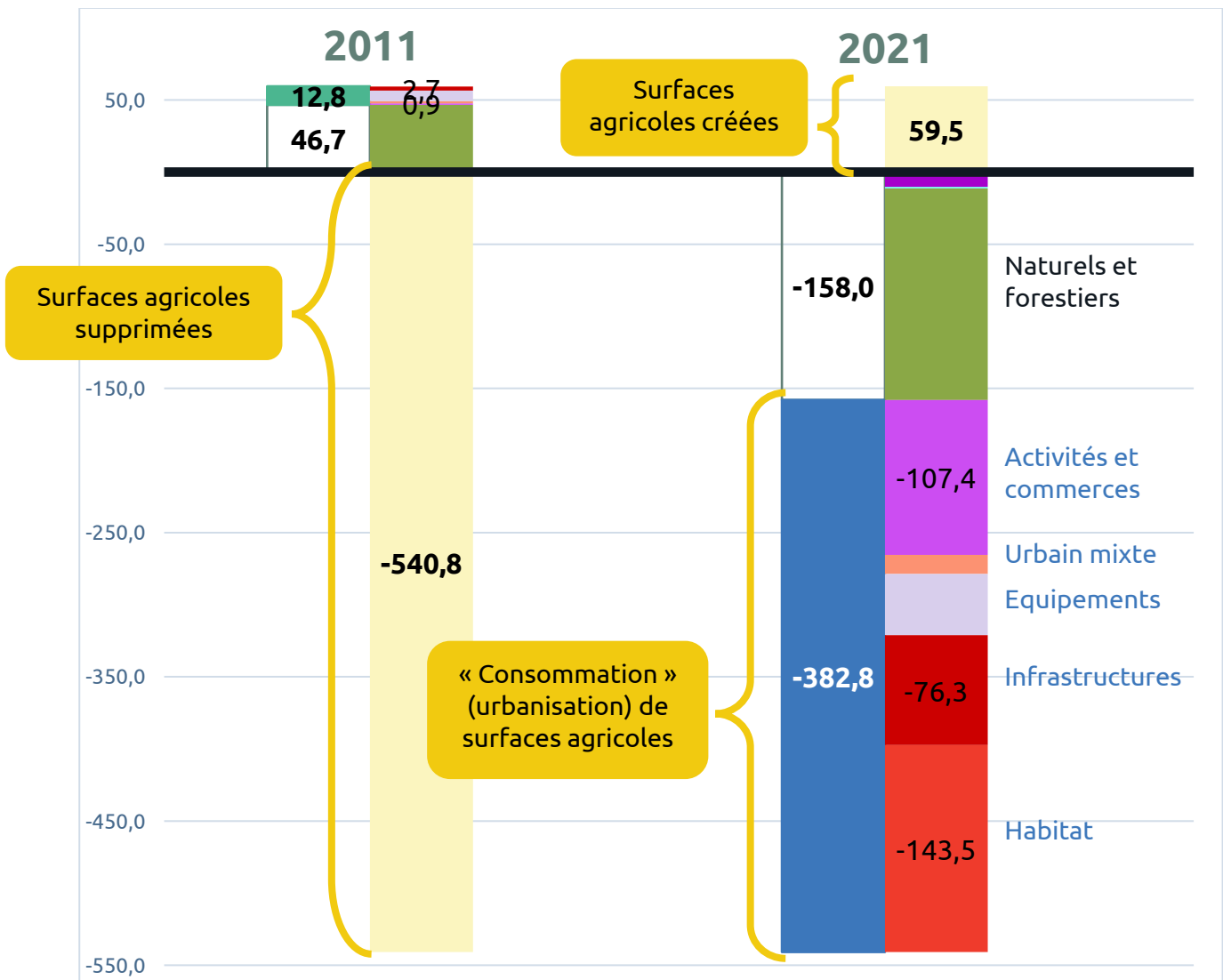
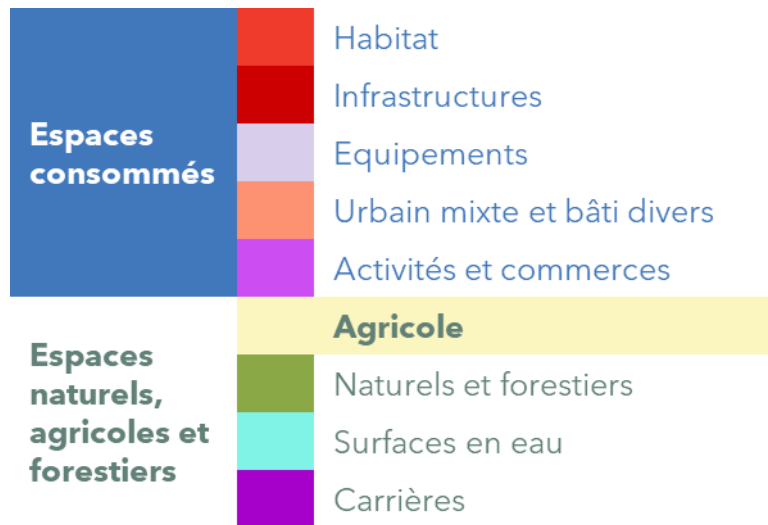
	Habitat	Urban mixte et bâti divers	Infrastructures	Equipements	Activités et commerces	Total espaces urbanisés
Total 2011	6039,5	635,9	2579,4	1387,5	515,8	11158,1
Consommation d'ENAF	150,2	16,2	80,3	49,6	112,6	408,9
Renaturation	-0,3	-3,5	-2,9	-12,4	-0,9	-20,0
Consommation nette	149,9	12,7	77,4	37,3	111,6	389,0
Création en renouvellement	59,5	6,9	5,9	10,9	6,3	89,5
Diminution en renouvellement	-4,7	-1,8	-7,2	-64,4	-11,3	-89,5
Variation en renouvellement	54,7	5,1	-1,4	-53,5	-5,0	0,0
Variation totale	204,7	17,9	76,0	-16,3	106,7	389,0
Total 2021	6244,2	653,8	2655,4	1371,2	622,4	11547,0

Mutations des espaces agricoles

Le graphique ci-dessous représente les espaces agricoles qui ont mutés entre 2011 et 2021.

Les surfaces consacrées à l'agriculture ont diminué de 481,3 ha, soit -0,7% en dix ans.

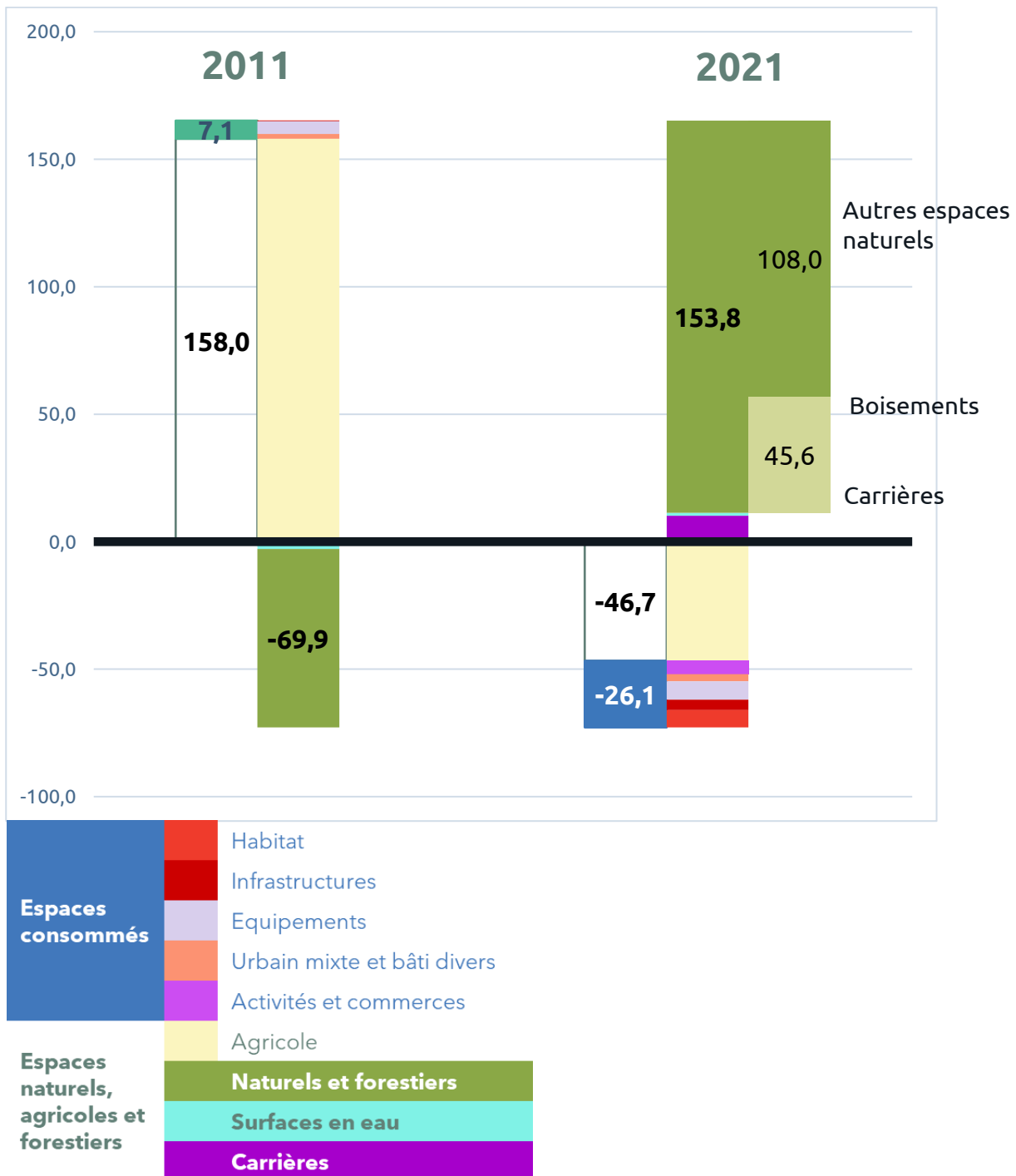
Cette diminution est majoritairement imputable à l'urbanisation : 370,0 ha de consommation foncière nette d'espaces agricoles.



Mutations des espaces naturels

Les ENAF non-agricoles ont augmentés de 92,3 ha. Il s'agit majoritairement d'espaces qui ne sont plus mis en culture.

L'urbanisation a consommé 18,9 ha d'ENAF non-agricoles en dix ans (consommation nette = 26,1 - 7,1).

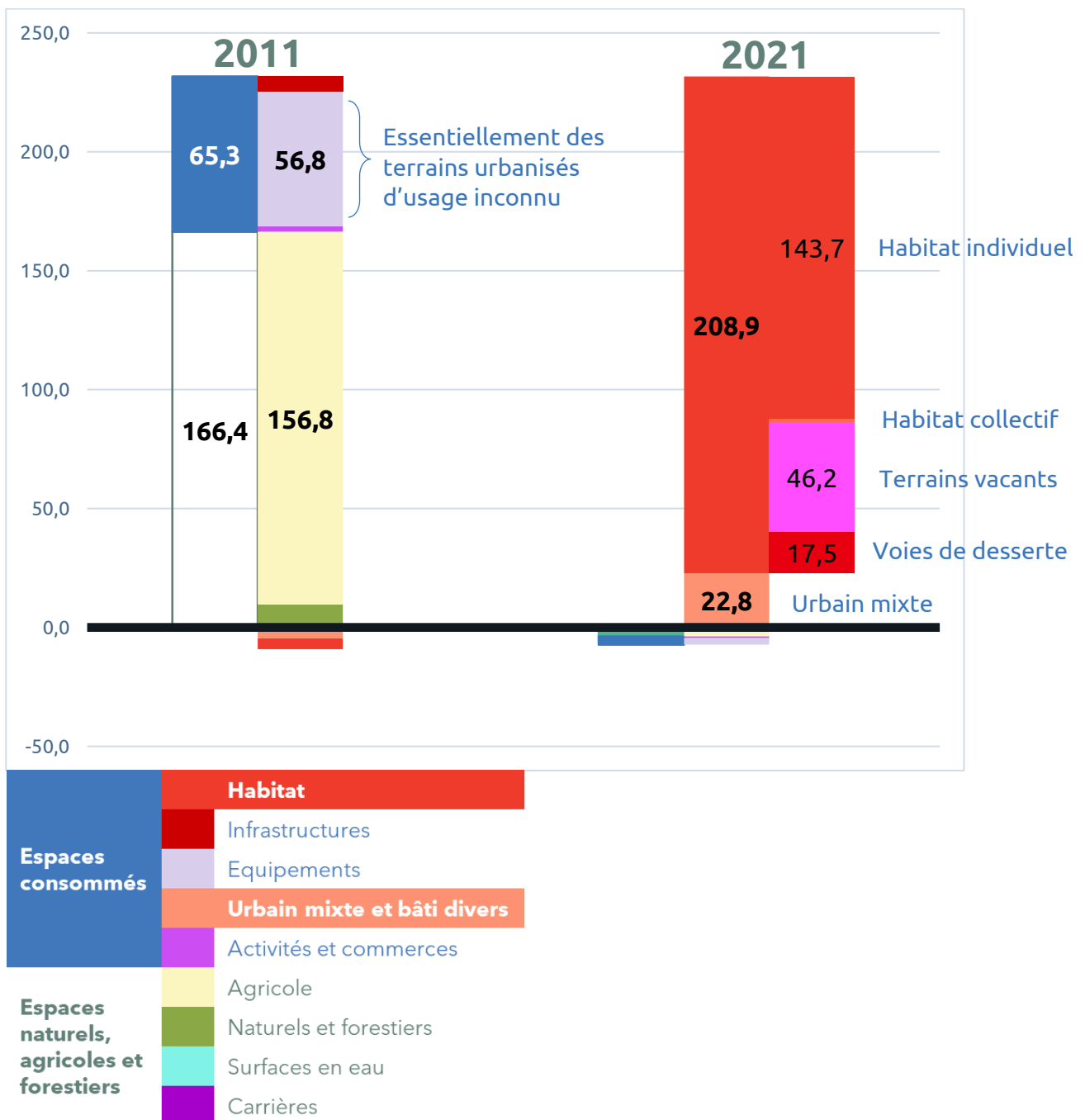


Mutations des espaces d'habitat

L'espace occupé par l'habitat a augmenté de 3,4% entre 2011 et 2021, soit 204,7 ha nets (Urbain mixte : +2,8% soit 17,9 ha).

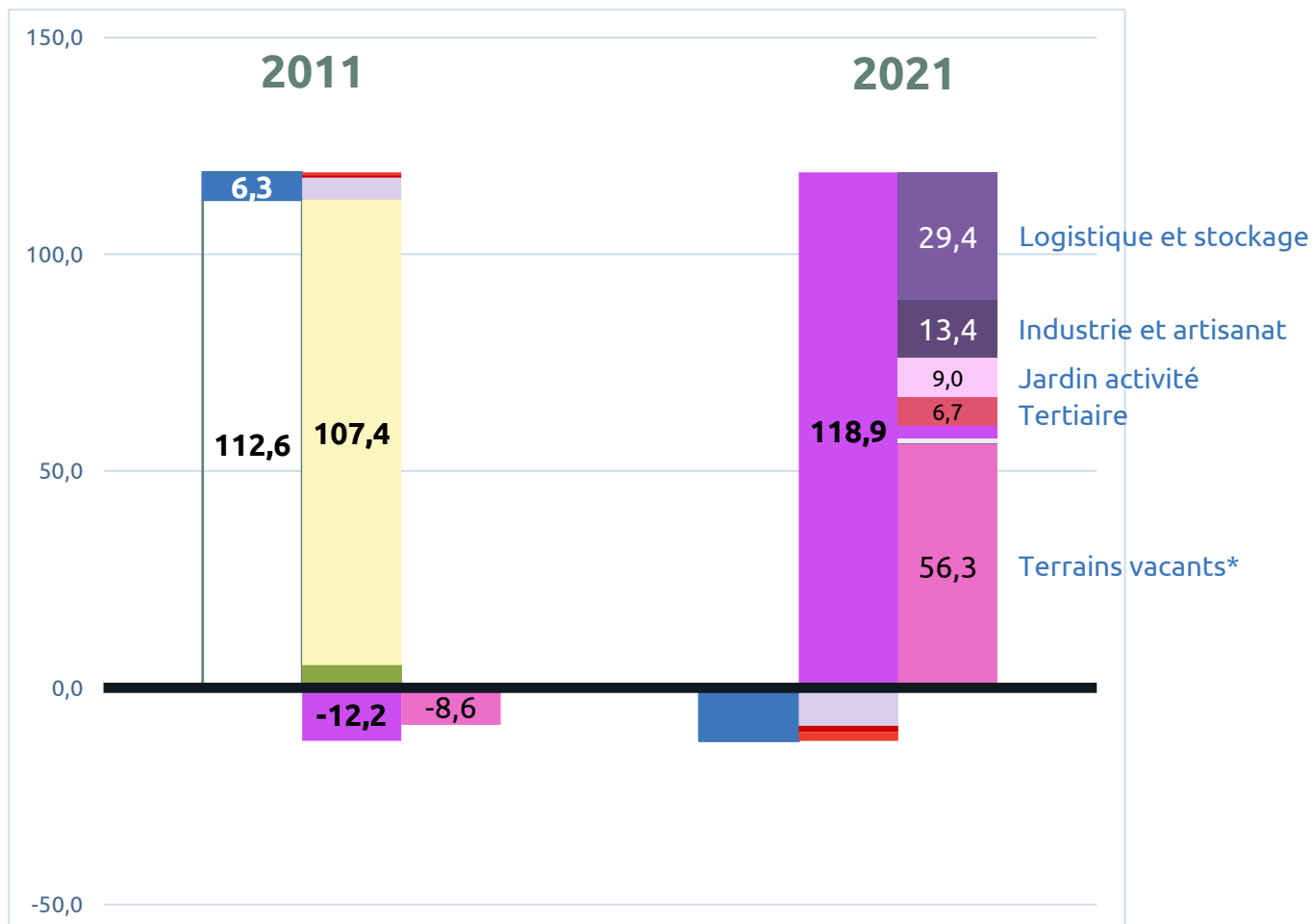
Le renouvellement urbain concerne 28,2% (65,3 ha) de la production foncière pour l'habitat ou d'usage mixte.

En dix ans, 162,7 ha nets ont été consommés pour ces usages.

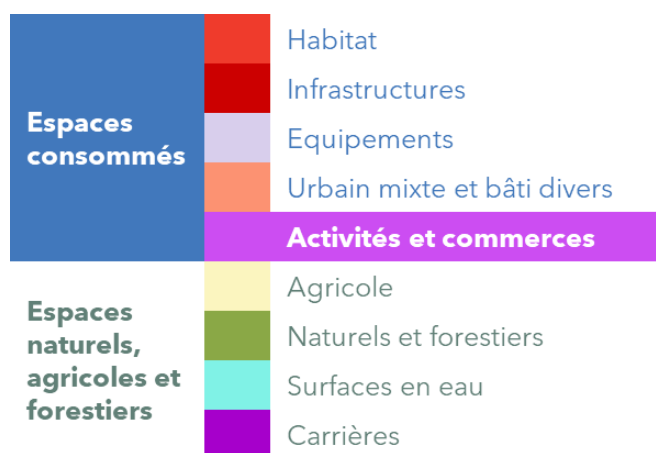


Mutations des espaces d'activités économiques et de commerce

L'espace occupé par les activités économique a augmenté de 20,7% entre 2011 et 2021, soit 106,7 ha nets. Le renouvellement urbain concerne 5% (6,3 ha) des surfaces transformées pour l'économie. Les activités économiques et commerces ont générés 111,7 ha de consommation foncière en dix ans.

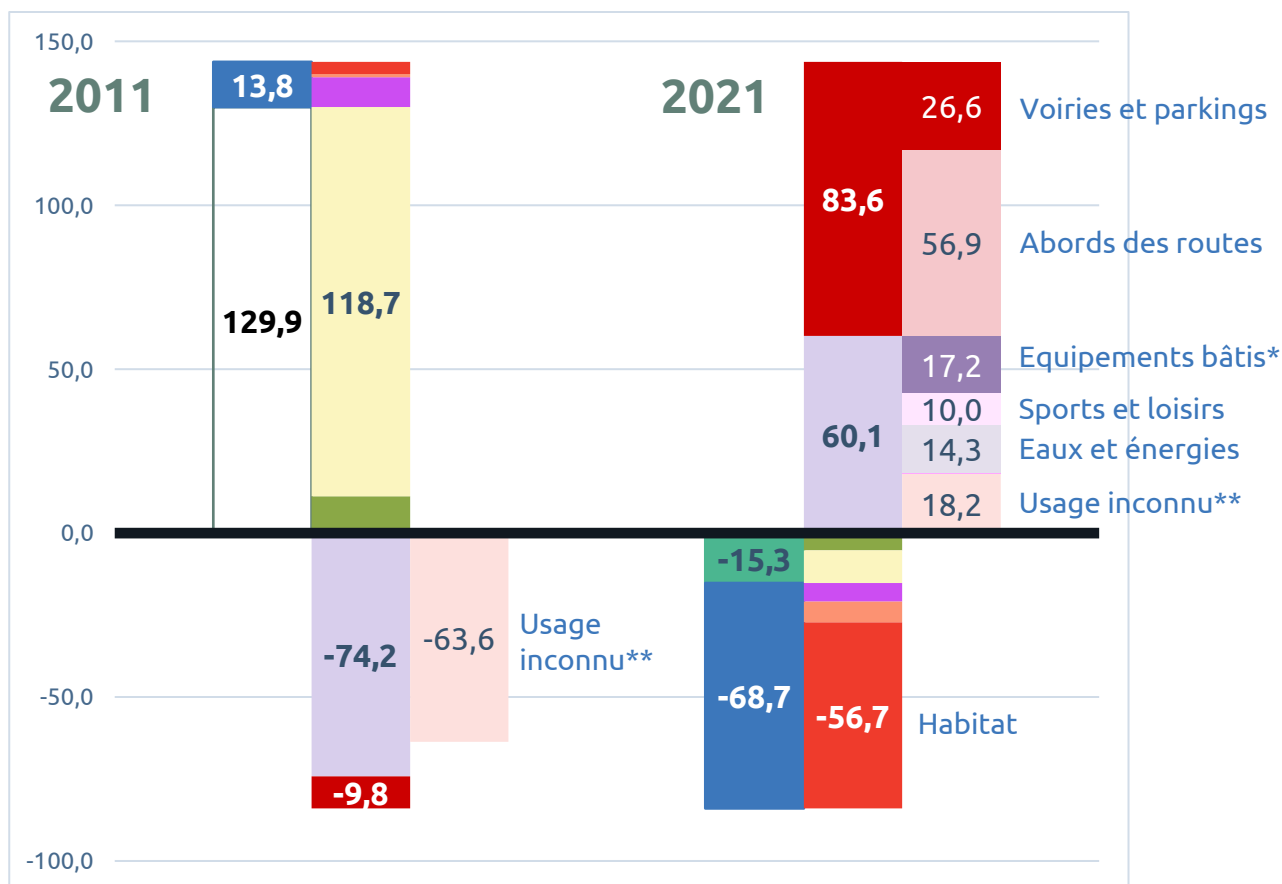


* Les terrains vacants d'activités correspondent à des friches, à des chantiers, ou à des lots vacants aménagés dans des parcs d'activités.



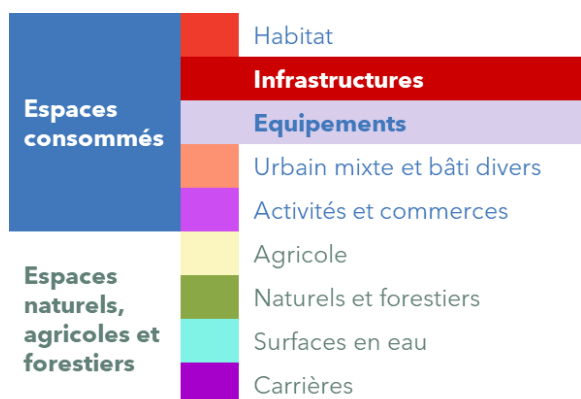
Mutations des espaces pour les équipements et infrastructures

Les voiries et équipements ont été créés en grande partie sur des ENAF. 13,8 ha soit 9,6% ont été créés en renouvellement.



* Les équipements bâtis correspondent aux équipements administratifs, de santé, d'enseignement, etc.

** Les terrains urbanisés dont l'usage n'est pas connu dans le MOS sont classés avec les équipements dits « Parcs et jardins ».



1.3.6 LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ENTRE 2021 ET 2024 DANS LES VALLONS DE VILAINE

Méthodologie

L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) survenue entre 2021 et 2024 dans les Vallons de Vilaine s'appuie sur une comparaison directe des deux millésimes successifs du MOS régional : le millésime 2021 et le millésime 2024. Cette méthode consiste à superposer les deux cartographies afin d'identifier précisément les changements d'occupation du sol intervenus au cours de la période analysée.

Les surfaces concernées par une mutation d'usage ont été qualifiées selon leur nature initiale en 2021 (ENAF ou urbanisée) et leur usage final en 2024, permettant ainsi de mesurer la consommation effective d'espaces naturels, agricoles et forestiers au sens du Code de l'urbanisme.

Afin d'assurer une meilleure fiabilité des résultats, une colonne intitulée « *Surface totale (ha) après correction des erreurs ou soustraction des ZAC* » a été ajoutée dans le tableau ci-après. Celle-ci permet d'exclure de la consommation d'ENAF certains périmètres ou travaux qui ne relèvent pas réellement d'une artificialisation nouvelle :

- Les périmètres des ZAC, conformément aux critères de la circulaire Béchu, permettant de décomptabiliser les surfaces artificialisées déjà autorisées et programmées avant 2021. Dans ce cadre, 3,8 hectares correspondant à la ZAC de Guignen ont été retirés.
- Les travaux sur la ligne électrique entre Goven et Guipry-Messac : bien que le MOS ait identifié comme consommées les surfaces au pied des pylônes, il s'agissait en réalité de sols déjà artificialisés en 2021, temporairement remaniés pour le remplacement des structures. Ainsi, 12,38 hectares ont été soustraits de la consommation.

Ces ajustements conduisent à une révision de la consommation brute identifiée à l'échelle du SCoT : elle est passée de 108,93 hectares à 92,72 hectares pour la période 2021-2024, soit une réduction de près de 16 hectares liée à ces corrections.

Cette méthodologie permet une estimation de la consommation d'ENAF à différentes échelles, notamment :

- À l'échelle de l'opération : identification ponctuelle des parcelles concernées.
- À l'échelle communale : agrégation des consommations constatées.
- À l'échelle intercommunale (EPCI) : regroupement des dynamiques locales.
- À l'échelle du périmètre du SCoT : vision consolidée de la consommation sur l'ensemble du territoire des Vallons de Vilaine.

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2021 et 2024 (habitat – équipement – économie)

Territoire	Surface consommée				Enveloppe attribuée par le SCoT			
	Surface totale (ha)	Surface totale (ha) après correction des erreurs ou soustraction des ZAC	Dont activités et commerces (ha)	Dont habitat et équipements (ha)	Enveloppe habitat et équipements (ha) du SCoT	% de l'enveloppe habitat et équipements consommée	Enveloppe activités et commerces (ha) du SCoT	% de l'enveloppe activités et commerces consommée
Vallons de Vaine	108,93	92,72	13,98	78,74	142,66	55,19%	44	31,77%
Bretagne Porte de Loire Communauté	48,20	48,20	11,82	36,38	59,57	61,07%	18,6	63,54%
Vallons de Haute-Bretagne Communauté	60,73	44,52	2,16	42,35	83,09	50,98%	25,4	8,51%
Bassin de Bain de Bretagne	35,53	35,53	7,97	27,57	48,42	56,93%	10,6	75,14%
Bain-de-Bretagne	7,72	7,72		7,72	11,13	69,40%	0,94	0,00%
Chanteloup	0,44	0,44		0,44	3,56	12,30%		
Crevin	5,89	5,89	2,05	3,85	5,60	68,63%	1,4	146,22%
Ercé-en-Lamée	0,60	0,60	0,56	0,04	2,95	1,22%	1	56,04%
La Bosse-de-Bretagne	0,69	0,69		0,69	1,33	52,14%		
La Couyère	0,80	0,80		0,80	1,00	79,54%		
La Noë-Blanche	0,69	0,69	0,41	0,28	1,96	14,31%		
Lalleu	0,15	0,15		0,15	1,07	13,82%		
Le Petit-Fougeray	3,70	3,70		3,70	1,70	216,88%		
Le Sel-de-Bretagne	0,52	0,52		0,52	2,14	24,54%		
Pancé	2,22	2,22	1,05	1,17	2,30	50,99%	0,5	209,29%
Pléchâtel	6,75	6,75	2,23	4,53	5,36	84,51%	0,56	397,85%
Poligné	2,60	2,60	0,63	1,97	2,33	84,55%	3,2	19,56%
Saulnières	0,00	0,00		0,00	1,52	0,00%	3	0,00%
Teillay	2,74	2,74	1,04	1,71	2,07	82,44%		
Tresboeuf	0,02	0,02	0,02	0,00	2,39	0,00%		
Bassin de Grand Fougeray	12,67	12,67	3,85	8,81	11,15	79,07%	8	48,17%
Grand-Fougeray	7,60	7,60	3,85	3,75	4,84	77,44%	8	48,17%
La Dominelais	3,52	3,52		3,52	2,69	130,86%		
Sainte-Anne-sur-Vilaine	0,79	0,79		0,79	1,99	39,48%		
Saint-Sulpice-des-Landes	0,76	0,76		0,76	1,62	46,62%		
Bassin de Guichen	41,44	27,43	1,42	26,01	47,33	54,97%	15,24	9,29%
Baulon	0,87	0,87		0,87	4,22	20,50%	0,46	0,00%

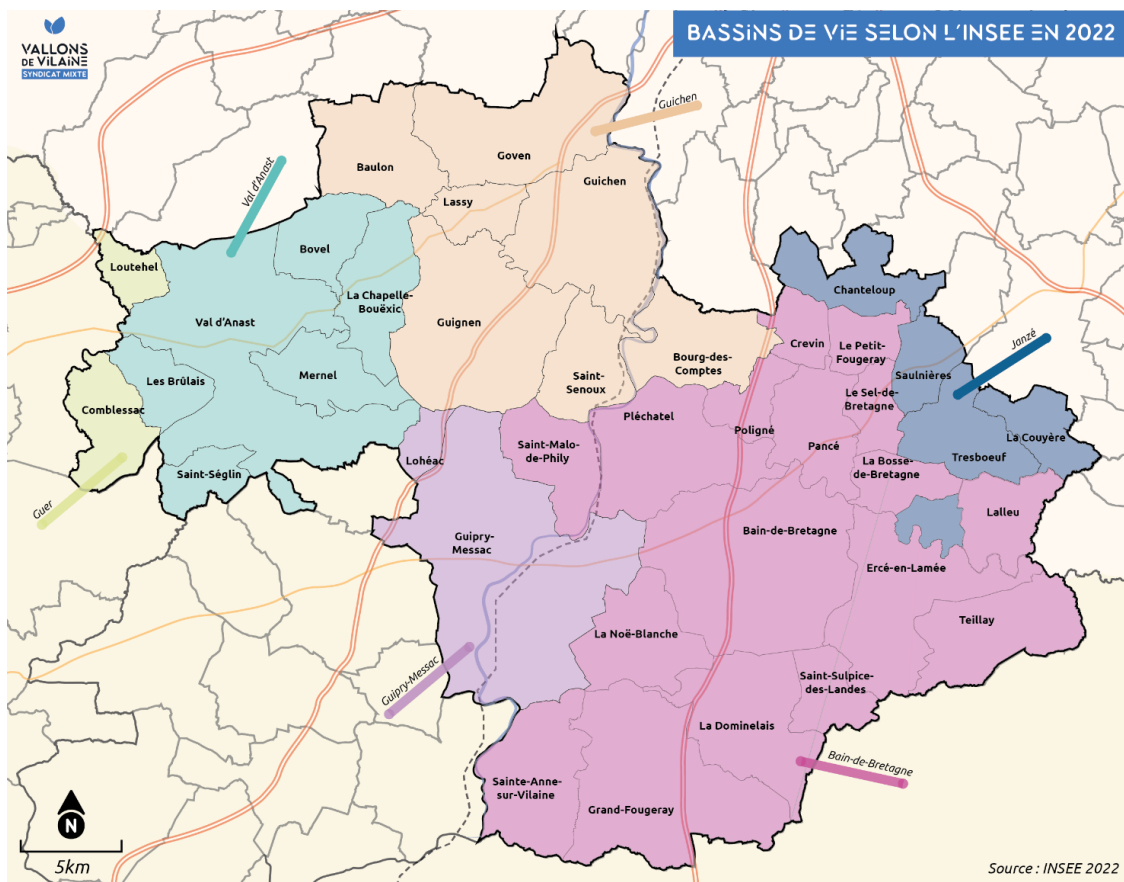
Bourg-des-Comptes	7,40	7,40	0,98	6,42	6,57	97,72%	10,1	9,73%
Goven	10,26	7,05		7,05	8,54	82,58%	0,96	0,00%
Guichen	9,73	6,98	0,31	6,67	13,12	50,88%	1,86	16,63%
Guignen	10,18	2,13	0,12	2,01	7,95	25,26%	1,86	6,62%
Lassy	2,06	2,06		2,06	3,41	60,30%		
Saint-Senoux	0,94	0,94		0,94	3,51	26,65%		
Bassin de Guiry-Messac	12,99	10,78	0,00	10,78	17,51	61,55%	7,11	0,00%
Guipry-Messac	10,95	8,74		8,74	14,16	61,70%	5,11	0,00%
Lohéac	0,64	0,64		0,64	1,28	49,61%	2	0,00%
Saint-Malo-de-Phily	1,40	1,40		1,40	2,07	67,92%		
Bassin de Val d'Anast	6,31	6,31	0,75	5,56	18,25	30,48%	3,05	24,47%
Bovel	1,61	1,61		1,61	1,15	140,12%		
Comblessac	0,36	0,36		0,36	1,33	27,31%		
La Chapelle-Bouëxic	0,25	0,25		0,25	2,90	8,50%	0,5	0,00%
Les Brulais	0,00	0,00		0,00	1,03	0,00%		
Loutehel	0,39	0,39		0,39	1,00	38,69%		
Mernel	0,22	0,22		0,22	1,94	11,11%		
Saint-Séglin	1,49	1,49		1,49	1,13	131,56%		
Val d'Anast	2,00	2,00	0,75	1,26	7,78	16,16%	2,55	29,27%

SOUS-SECTION

1.4 UNE ORGANISATION MULTIPOLAIRE

Définition :

Le bassin de vie constitue le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants. On délimite son contour en plusieurs étapes. On définit tout d'abord un pôle de services comme une commune disposant d'au moins 18 équipements sur les 35 de la gamme intermédiaire, avec au moins un équipement par sous-domaine. La présence d'équipements de cette gamme a été retenue car, moins fréquents sur le territoire, ils sont plus susceptibles de témoigner de la présence, dans ces communes, de services effectivement structurants. Des zones d'influence de chaque pôle de services sont ensuite délimitées en regroupant les communes les plus proches, la proximité se mesurant en temps de trajet par la route. Ainsi, pour chaque commune et pour chaque équipement non présent sur la commune, on détermine la commune possédant l'équipement le plus proche de la population. Les équipements intermédiaires mais aussi les équipements de proximité sont pris en compte. Des itérations successives permettent de dessiner le périmètre des bassins de vie.



Le bassin de vie de Guichen comporte les communes de Baulon, Bourg des comptes, Goven, Guichen, Guignen, Lassy et Saint-Senoux. Il concentre 26 560 habitants en 2021 (31 691 avec Laillé selon le périmètre défini par l'Insee). Son pôle de bassin est Guichen, qui concentre une offre d'équipements et de services diversifiés, une certaine attractivité commerciale et est complété par des pôles secondaires.

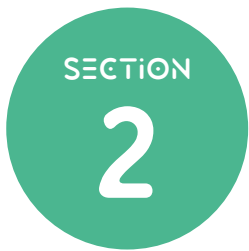
Le bassin de vie de Maure de Bretagne intègre Bovel, Les Brûlais, La Chapelle Bouëxic, Mernel, Saint-Séglin et Val d'Anast. Val d'Anast est issue de la fusion des communes de Campel et Maure de Bretagne en 2017. Ce bassin est de nature rurale et est composé de petits bourgs organisés de Maure de Bretagne, avec une influence peu étendue. Sa population en 2021 est de 8182 habitants.

Le bassin de vie de Guipry-Messac inclue aussi Lohéac. Les communes de Guipry et de Messac ont fusionné en 2016. La population du bassin est de 7884 habitants en 2021. Ce bassin a la nature d'une ville connectée au cœur de la campagne. Le bassin est de taille restreinte et est peu dépendant des bassins environnant notamment grâce au chemin de fer.

Le bassin de vie de Bain de Bretagne comporte 17 communes (Bain de Bretagne, La Bosse de Bretagne, Crevin, La Dominelais, Ercé en lamée, Grand Fougeray, Lalleu, La Noë blanche, Le Petit Fougeray, Pléchâtel, Poligné, Saint-Anne sur Vilaine, Saint-Malo de Phily, Saint-Sulpice des landes, Le Sel de Bretagne, Teillay). Il totalise 28 087 habitants en 2021. Son pôle de bassin et d'emplois est Bain de Bretagne, polarité au cœur d'une campagne composée de plusieurs bourgs ruraux.

Quelques communes des Vallons de Vilaines sont rattachées à des bassins de vie limitrophes d'après les travaux de l'Insee :

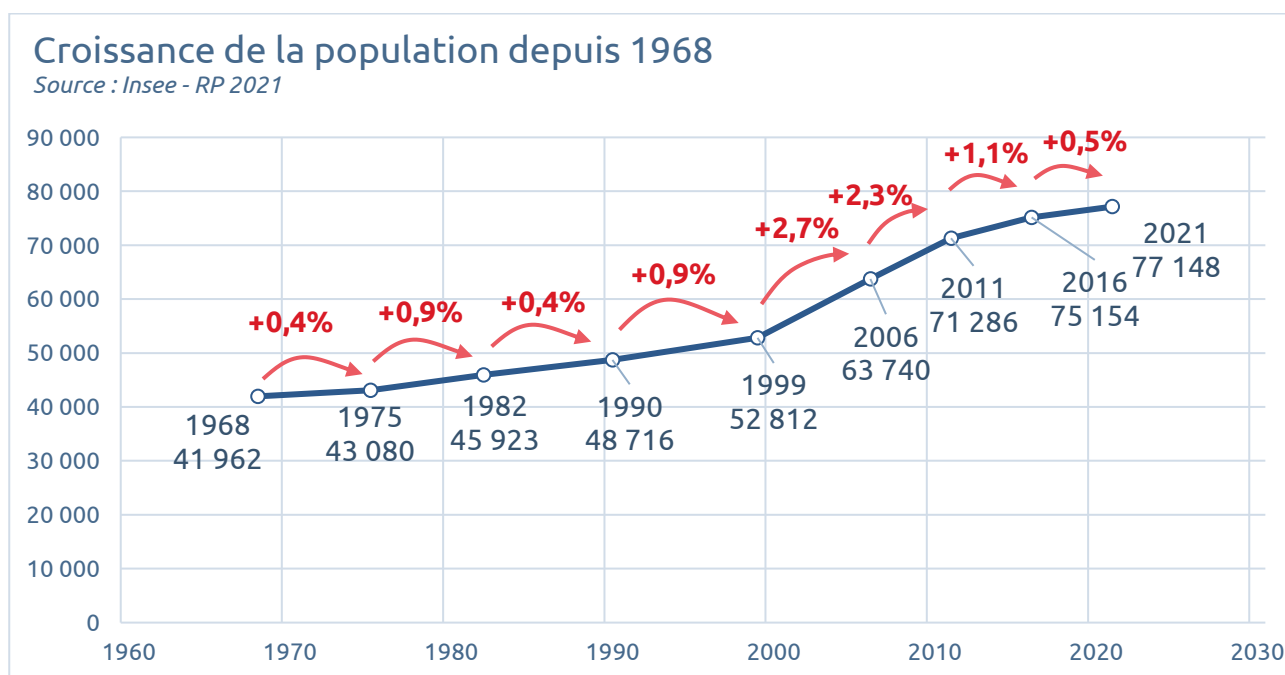
- Bassin de vie de Janzé pour Chanteloup, La Couyère, Saulnières et Tresboeuf.
- Bassin de vie de Guer pour Comblessac et Loutehel.



DYNAMIQUES SOCIALES

2.1 UN TERRITOIRE DYNAMIQUE

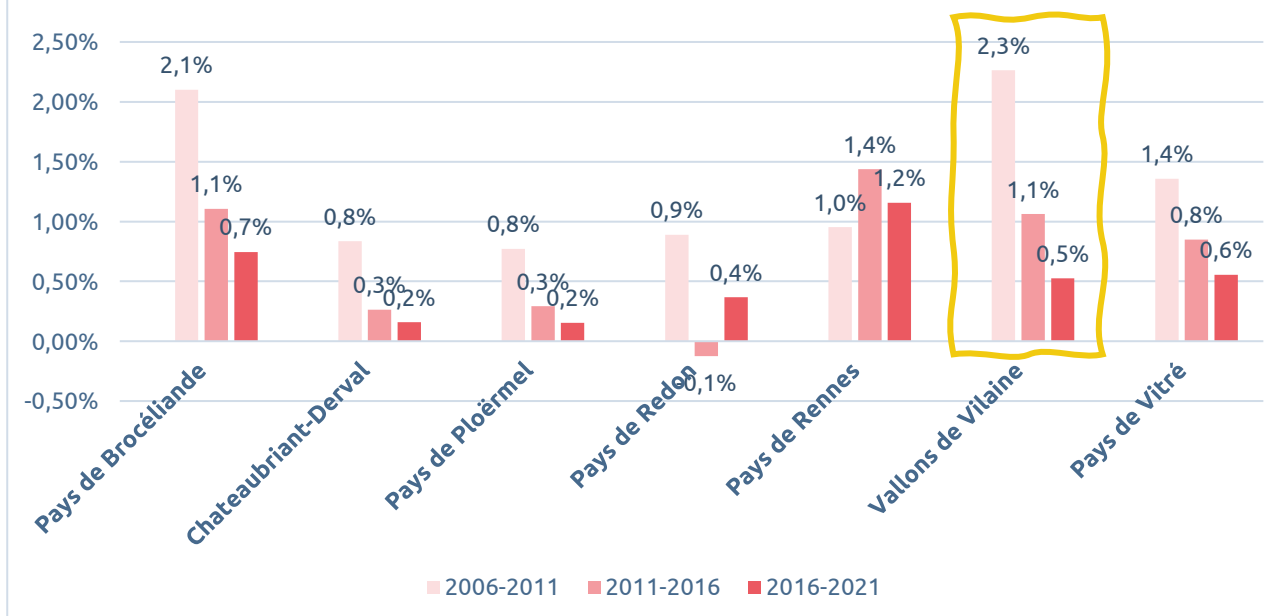
2.1.1 UNE FORTE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE QUI SE POURSUIVET A UN RYTHME MOINS SOUTENU



Au 1er janvier 2021, la population du territoire du SCoT des Vallons de Vilaine atteint 77 148 habitants soit plus de 5800 personnes supplémentaires par rapport à 2011, ce qui représente +8,2% sur cette même période et un Taux de Croissance Annuel Moyen (TCAM) de +0,8% chaque année.

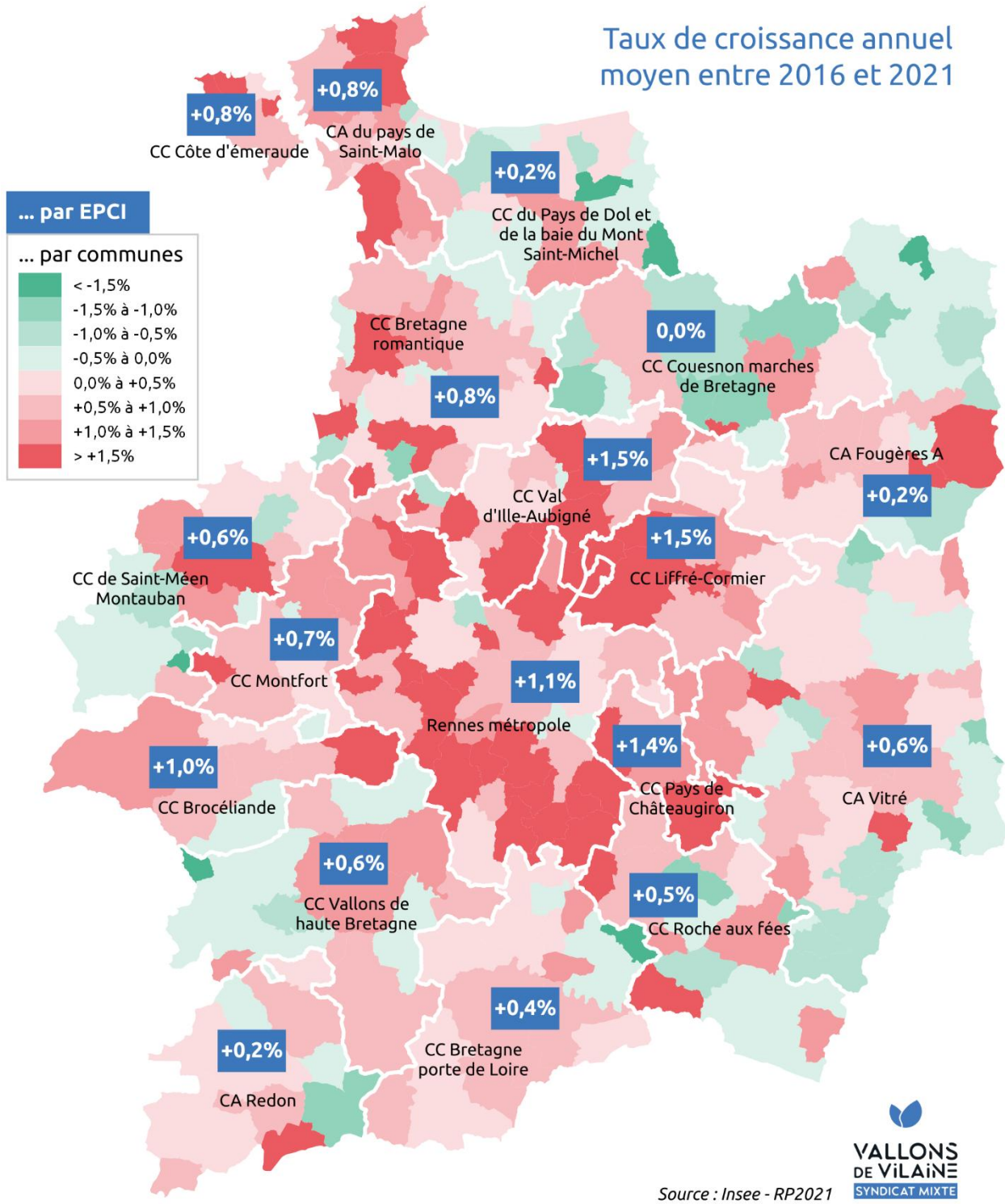
Évolution comparée des croissances de la population

Source : Insee - RP 2021



La population continue d'augmenter depuis les années 2000 mais à un rythme moins soutenu. En effet, alors que la croissance annuelle était supérieure à +2% dans les années 2000, elle a été réduite à +1,1% de 2011 à 2016 puis à +0,5% entre 2016 et 2021. On observe la même tendance dans les territoires de SCOT voisins qui enregistrent un fort ralentissement de leur croissance démographique. Le Pays de Brocéliande, qui présente un profil similaire aux Vallons de Vilaine, a ainsi vu sa croissance démographique annuelle passer de +2,1% à +0,7%. Le département d'Ille-et-Vilaine conserve une croissance de population stable autour de +1%.

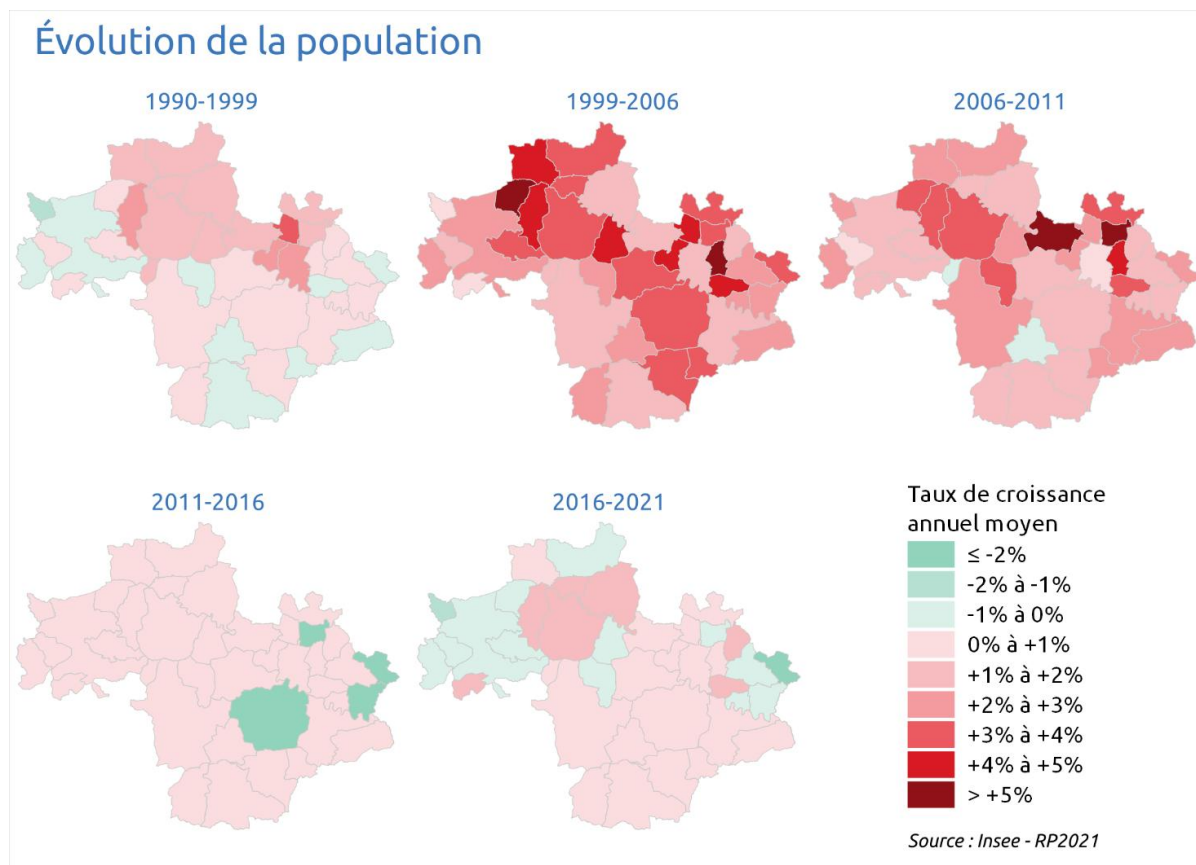
Taux de croissance annuel moyen entre 2016 et 2021



En comparaison avec les territoires voisins et l'ensemble des Communautés de Communes du département de l'Ille et Vilaine, on constate que ce sont les territoires situés à proximité de Rennes Métropole (Pays de Châteaugiron Communauté, Liffré-Cormier Communauté et Val d'Ille-Aubigné Communauté) qui enregistrent les plus forts taux de croissance entre 2016 et 2021. À l'inverse, les territoires plus éloignés, comme Redon Agglomération, Couesnon Marches de

Bretagne ou encore Fougères Agglomération compatibilisent des croissances de population très faibles.

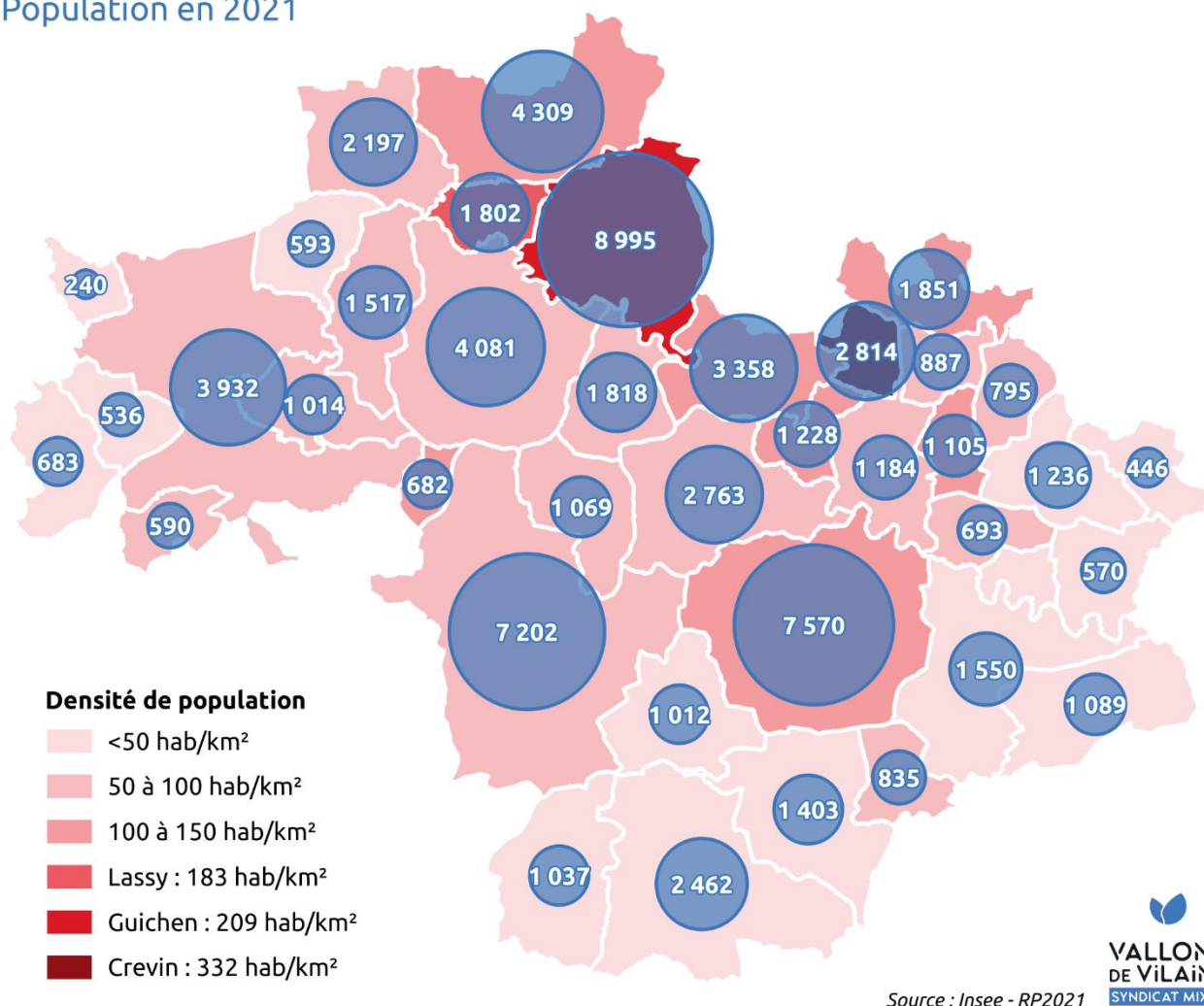
L'évolution de la croissance démographique entre les communes du territoire des Vallons de Vilaine. Le rythme global ralentit par rapport aux années 1999-2011 et retrouve son niveau de la période 1968-1999. Au sein des Vallons de Vilaine, on observe des divergences importantes entre les communes (cartes ci-dessous).



- Dans les années 1990, la population croît à un rythme modéré (+0,9% par an), avec une nette différence entre le dynamisme du Nord du territoire qui contraste avec un léger recul démographique dans plusieurs communes du Sud.
- Le début des années 2000 est marqué par une forte croissance sur l'ensemble du territoire (+2,7% par an de 1999 à 2006).
- La fin des années 2000 connaît une croissance qui reste importante (+2,3% par an de 2006 à 2011) mais plus concentrée sur quelques communes (Bourg des comptes, Le Petit Fougeray, Le Sel de Bretagne), tandis que d'autres constatent une baisse de leur population (Lohéac et La Noë blanche).
- Au début des années 2010, le ralentissement démographique est généralisé (+1,1% par an de 2011 à 2016). Quatre communes sont en légère baisse (entre -1% et 0%) : Bain de Bretagne, Le Petit Fougeray, La Couyère et Lalleu.
- À la fin des années 2010, la démographie est stable (+0,5% par an de 2016 à 2021) avec des inégalités : le secteur de Guichen et Guignen croît de nouveau, Bain de Bretagne retrouve une évolution positive ; tandis qu'à contrario le bassin de Val d'Anast est en légère décroissance, ainsi que plusieurs communes du Nord-Est décroissent, notamment La Couyère.

À l'échelle des Vallons de Vilaine, la population est répartie de la manière suivante :

Population en 2021



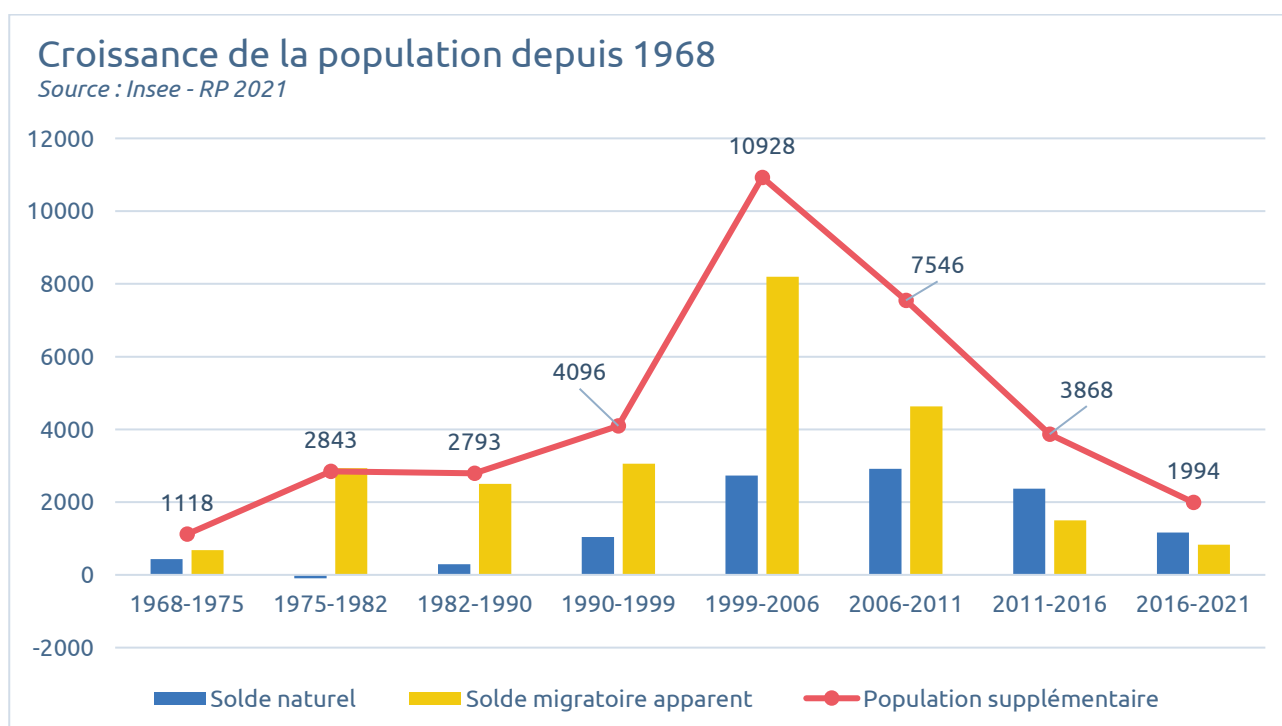
Les quatre pôles de bassin que sont Bain-de-Bretagne, Guipry-Messac, Guichen et Val d'Anast représentent 27 699 habitants soit 36% de la population du territoire en 2021. En dehors de ces pôles, six communes dépassent les 2000 habitants : Baulon, Bourgs des Comptes, Crevin, Goven, Grand-Fougeray et Pléchâtel. Ces six communes totalisent 17 903 habitants soit 23% de la population. Crevin se distingue par une densité de population particulièrement élevée : 332 habitants/km² (la moyenne en France est de 106 hab/km²). Le reste du territoire est constitué de 28 communes rurales (moins de 2000 habitants chacune) qui accueillent 31 546 habitants soit 41% de la population des Vallons de Vilaine.

2.1.2 UNE CROISSANCE DE LA POPULATION PORTEE PAR LE SOLDE MIGRATOIRE

Les variations de population sont fonction de deux facteurs :

- Le facteur naturel lié au nombre de naissances et de décès – il est fortement corrélé aux structures démographiques.
- Le facteur migratoire lié à la différence des entrées et sorties sur un territoire (indépendamment de la nationalité).

Le solde de ces échanges traduit donc la capacité d'un territoire à être attractif. Il est nettement plus fluctuant que le solde naturel. Les disparités de solde migratoire sont donc beaucoup plus fortes que celles du solde naturel.



Le territoire jouit du rayonnement de l'agglomération rennais. La forte croissance démographique enregistrée sur le territoire entre 1999 et 2011 est caractérisée par un solde migratoire élevé et un solde naturel positif permettant au territoire des Vallons de Vilaine de gagner plus de 1500 habitants par an. Sur cette même période, le solde migratoire connaît une forte augmentation comparativement aux précédents recensements. Ce dynamisme témoigne de l'attractivité du territoire, de nouvelles populations choisissant de s'y installer.

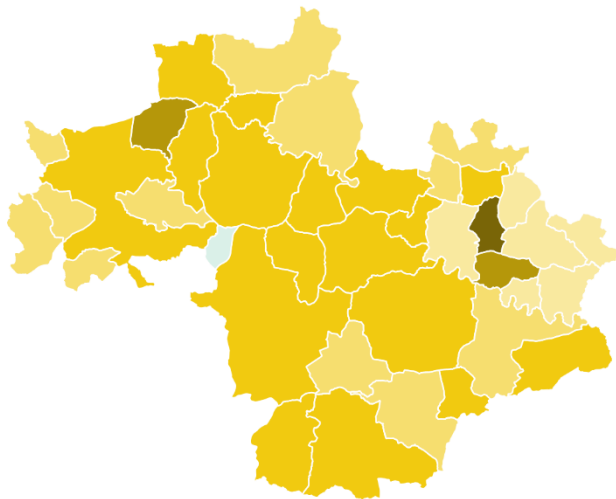
Alors que l'accueil de population de ces dernières années s'est fait en grande partie via le solde migratoire, la tendance s'inverse à partir de 2011. En effet, l'installation de jeunes ménages favorise l'augmentation du solde naturel visible depuis les années 2000.

2.1.3 UNE CROISSANCE SOUTENUE A LONG TERME

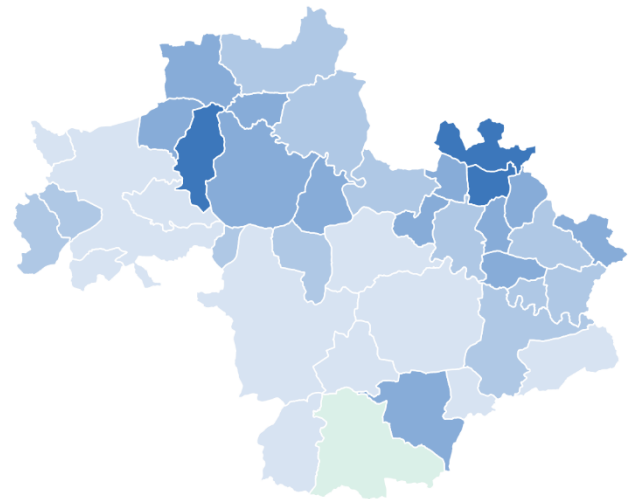
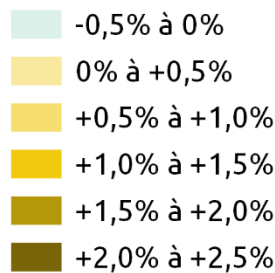
Le territoire des Vallons de Vilaine connaît une croissance démographique soutenue depuis les années 1970 et 1980. Cette croissance s'est accélérée à la fin des années 1990, une tendance qui s'observe également sur l'ensemble de l'aire urbaine de Rennes et de Nantes. La croissance est redevenue plus modérée dans les années 2010. Cela s'explique en partie par un solde migratoire moins important.

Sur l'ensemble de la période 1999-2021, la population des Vallons de Vilaine a augmenté de 24 336 habitants pour atteindre 77 148 habitants en 2021. La croissance démographique a été en moyenne de +1,7% chaque année. Le solde naturel est positif pour toutes les communes, à l'exception de Grand Fougeray. Le solde migratoire est lui aussi positif partout, sauf à Lohéac.

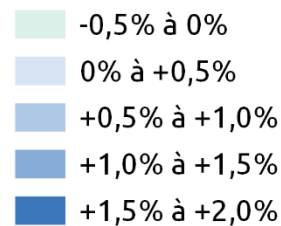
Variation annuelle de la population 1999-2021



Part du solde migratoire



Part du solde naturel



Source : Insee - RP 2021

2.1.4 UNE POPULATION RELATIVEMENT JEUNE, MAIS VIEILLISSANTE

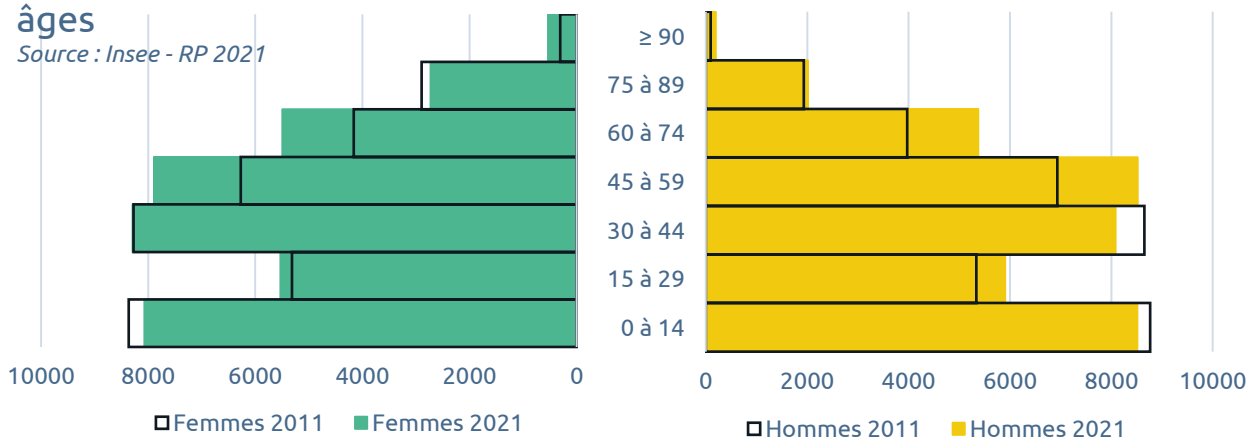
L'évolution des tranches d'âges entre 2011 et 2021 montre des disparités :

- une augmentation de la représentation des classes d'âge 45 - 59 ans et 60 - 74 ans
- une légère diminution de la représentation des classes d'âges 30 - 44 ans chez les hommes notamment.

Evolution de la pyramide des âges

âges

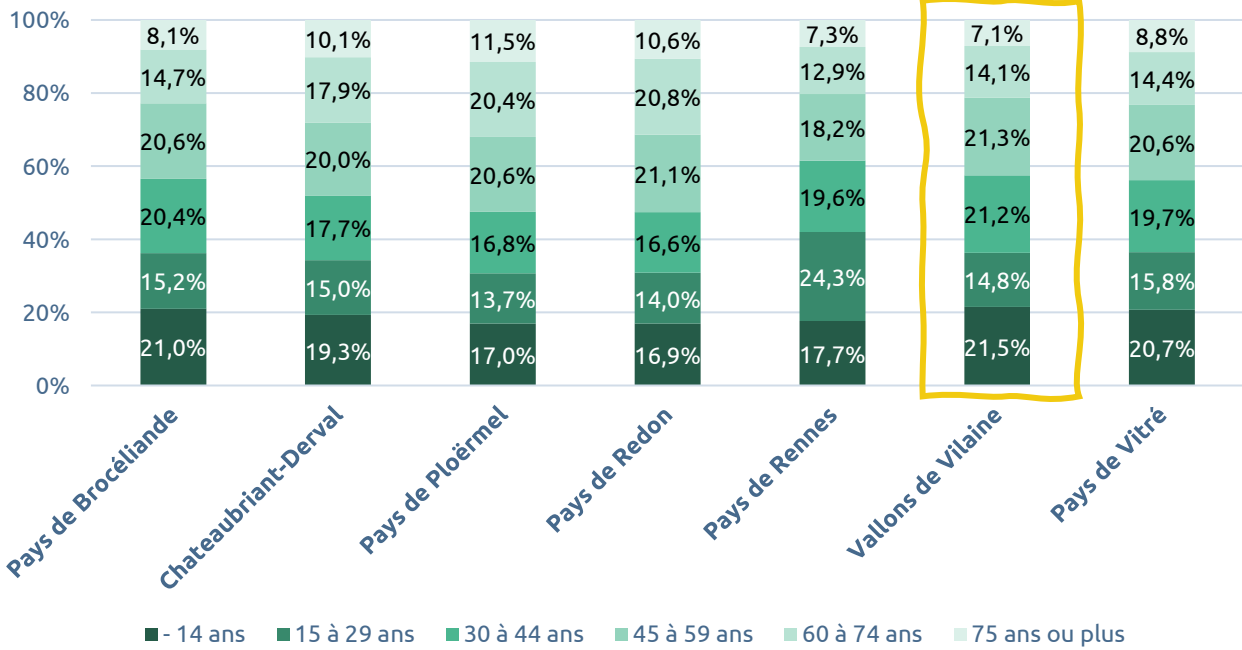
Source : Insee - RP 2021



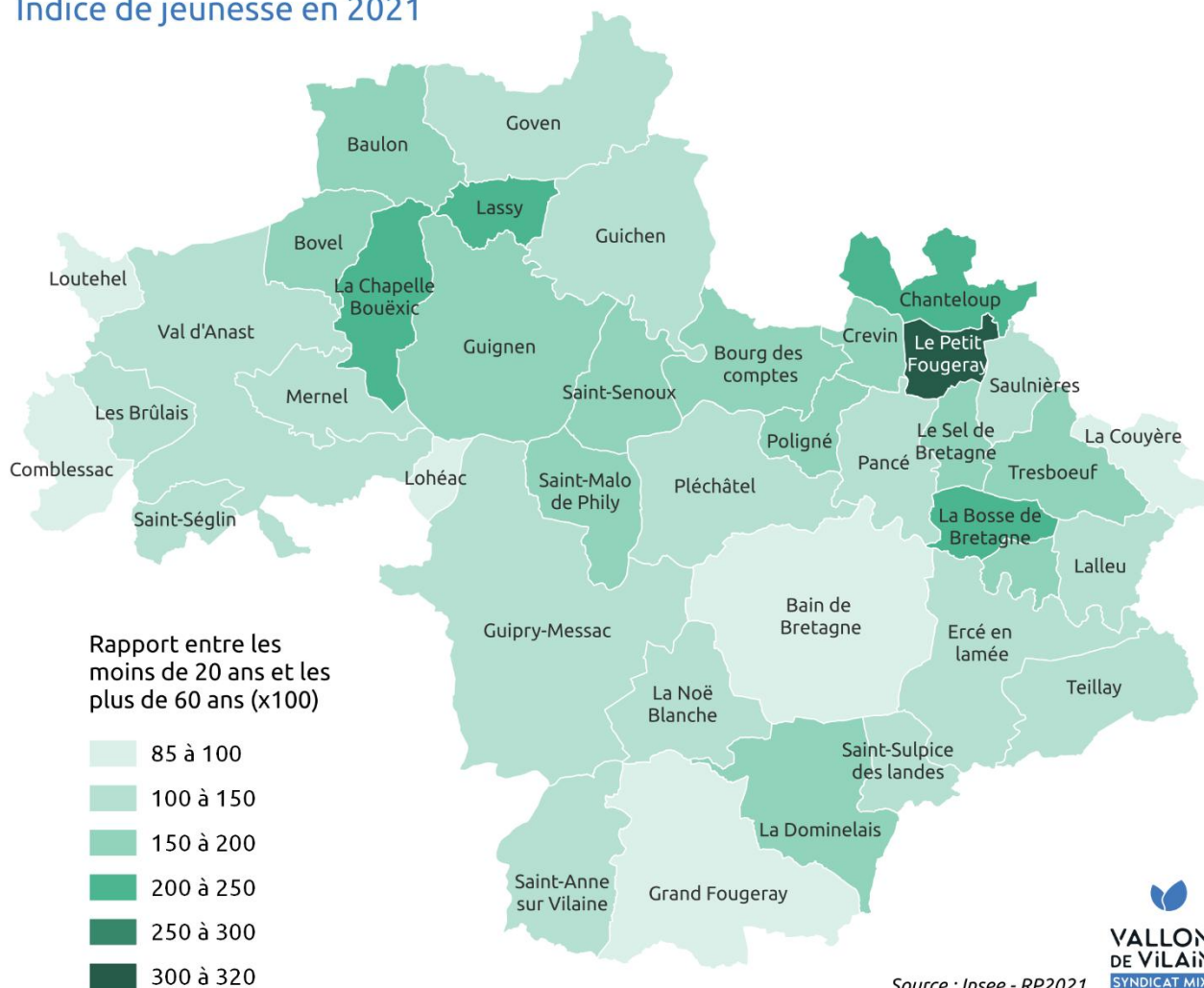
La décomposition de la population par tranches d'âges laisse apparaître des singularités par rapport aux territoires voisins. Les enfants (de 0 à 14 ans) sont ainsi plus représentés, ainsi que le groupe de 30 à 44 ans. Le quatrième âge (au-delà de 75 ans) est moins présent que dans les territoires de SCOT limitrophes.

Répartition de la population par tranches d'âges

Source : Insee - RP 2021



Indice de jeunesse en 2021

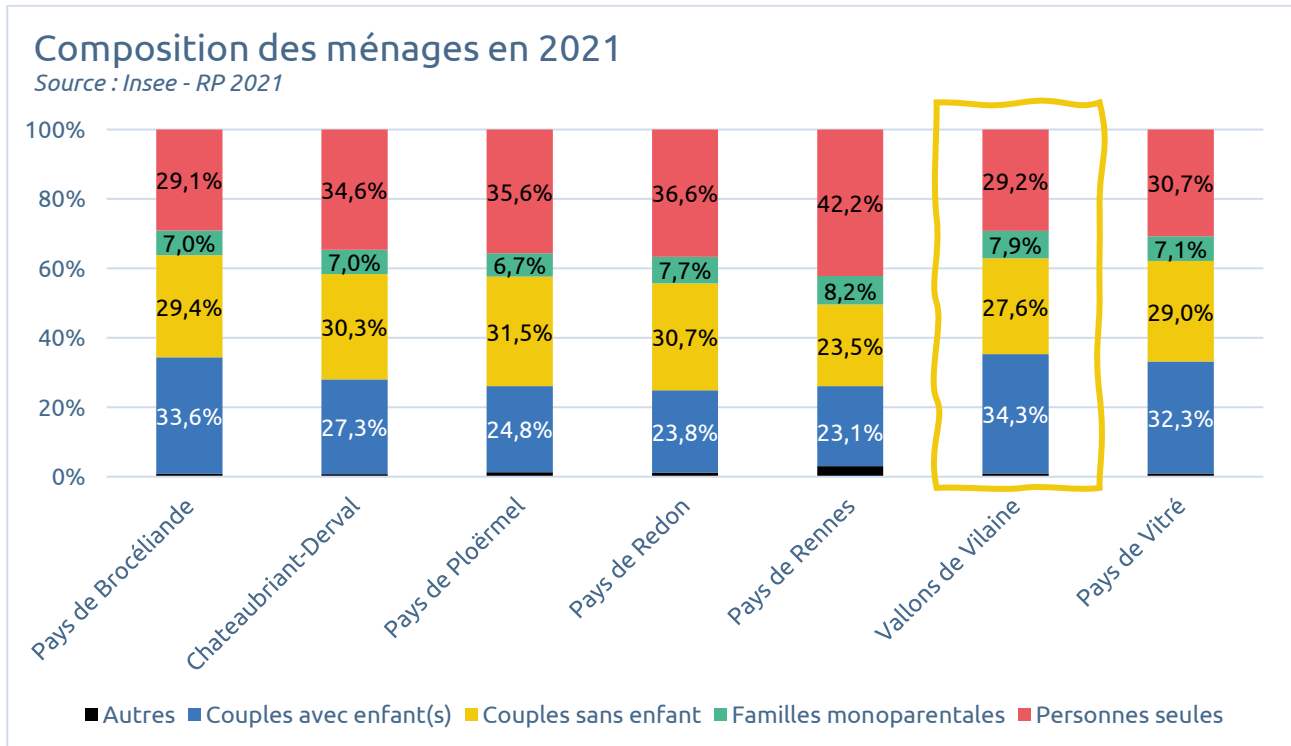


L'indice de jeunesse permet de saisir la proportion des moins de 20 ans par rapport aux plus de 60 ans. Un indice de valeur 100 traduit un nombre égal d'habitants dans ces deux tranches d'âges. Dans les Vallons de Vilaine, on remarque que l'indice de jeunesse est supérieur à 100 dans la plupart des communes, avec un indice global de 133.

Les indices de jeunesse sont globalement plus élevés dans les communes proches de l'agglomération rennaise même si d'une manière générale, celui-ci reste bien supérieur à 100. Ainsi, l'indice de jeunesse témoigne de l'installation récente de jeunes ménages avec enfant(s) et d'un solde naturel positif sur la récente période, le territoire a donc réussi à freiner le vieillissement de sa population.

2.1.5 UN PROFIL FAMILIAL

Les couples avec un ou plusieurs enfants représentent 34% des ménages des Vallons de Vilaine. Cette part est plutôt supérieure aux territoires voisins et bien supérieure à la moyenne de l'Ille et Vilaine, où ces familles représentent un quart des ménages. La part des familles monoparentales est stable et assez faible soit 8%.

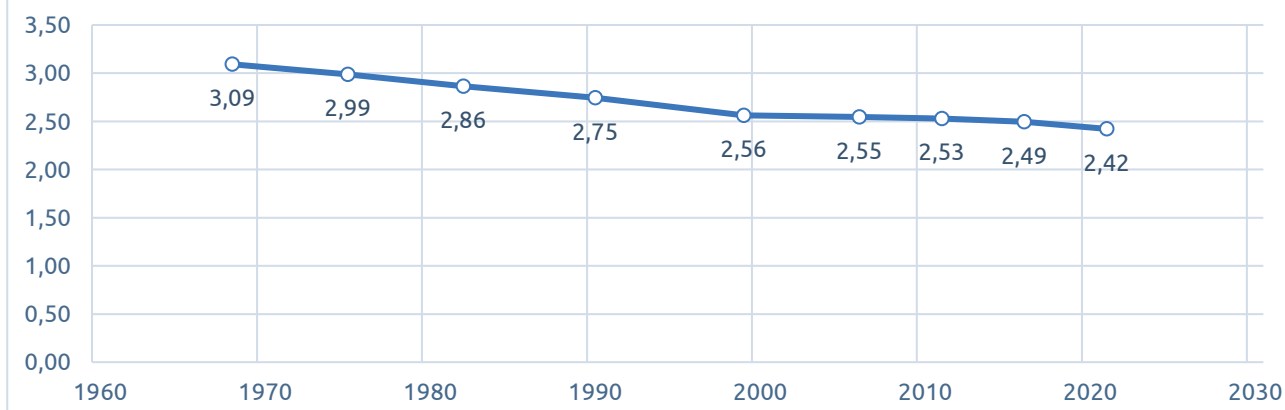


La baisse du nombre de personne par ménages est un phénomène que l'on observe à l'échelle nationale et qui recouvre des recompositions sociales liées au vieillissement de la population, à la décohabitation des jeunes, et dans une moindre mesure à l'évolution des structures familiales (séparation, monoparentalité...).

Mais sur le territoire des Vallons de Vilaine, cette baisse reste faible. En effet, le nombre de personne par ménage reste élevé, 2,4 en 2021, ce qui correspond à un profil plutôt familial.

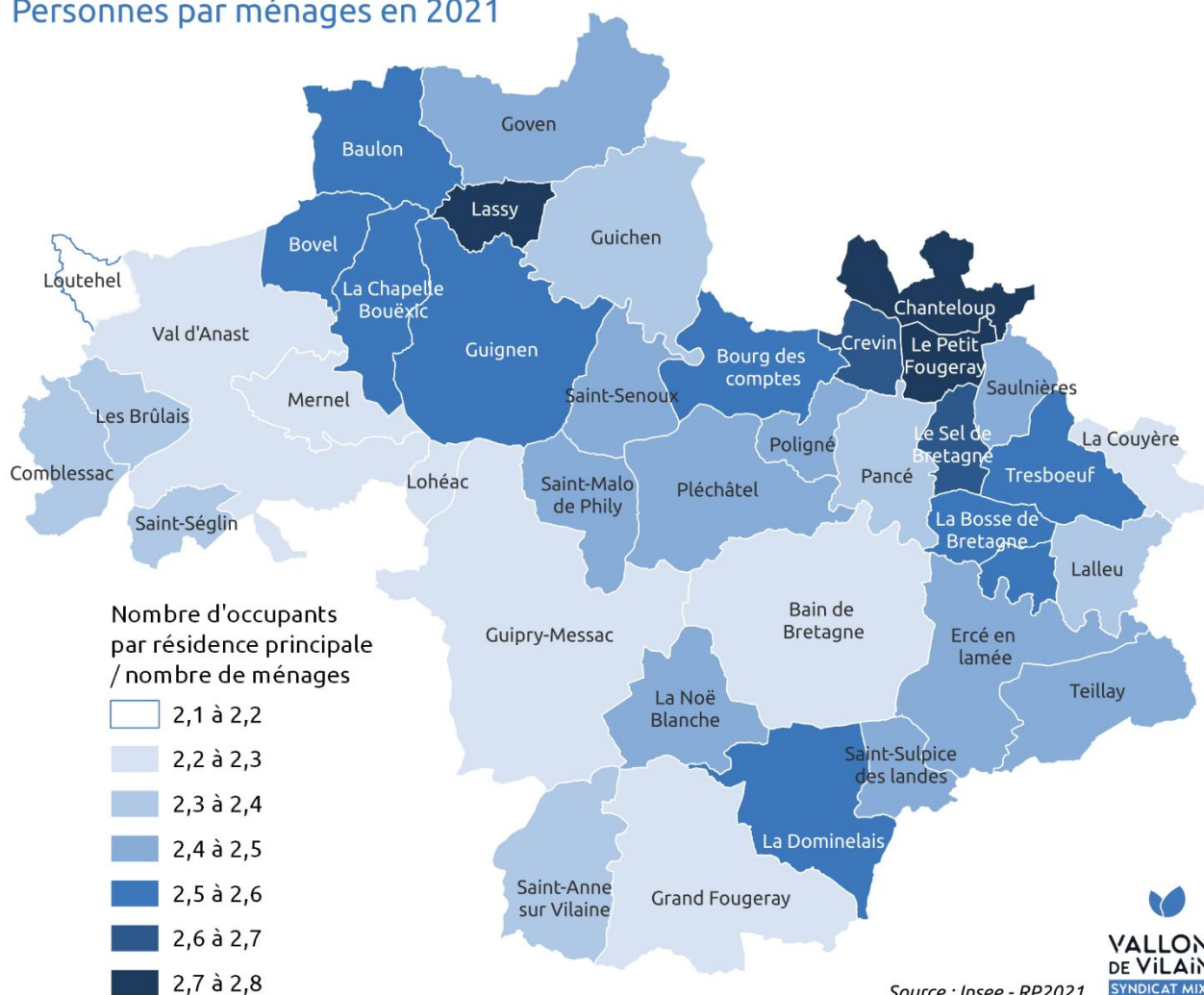
Baisse du nombre de personnes par ménages

Source : Insee - RP 2021



La taille des ménages présente des disparités importantes d'une commune à l'autre. Dans les pôles de bassin, le nombre d'occupants par résidence principale est relativement faible ; tandis qu'il est nettement plus important dans les communes du Nord du territoire.

Personnes par ménages en 2021



Source : Insee - RP2021

2.1.6 BILAN DEMOGRAPHIQUE DU SCOT DE 2015

Le SCOT de 2015 organisait le développement du territoire en inscrivant dans ses orientations des projections démographiques déclinées selon le niveau de polarité des communes (DOO de 2015, thématique 1). Ce principe a été maintenu avec la révision allégée de 2019, qui a permis d'intégrer les communes du secteur de Grand Fougeray.

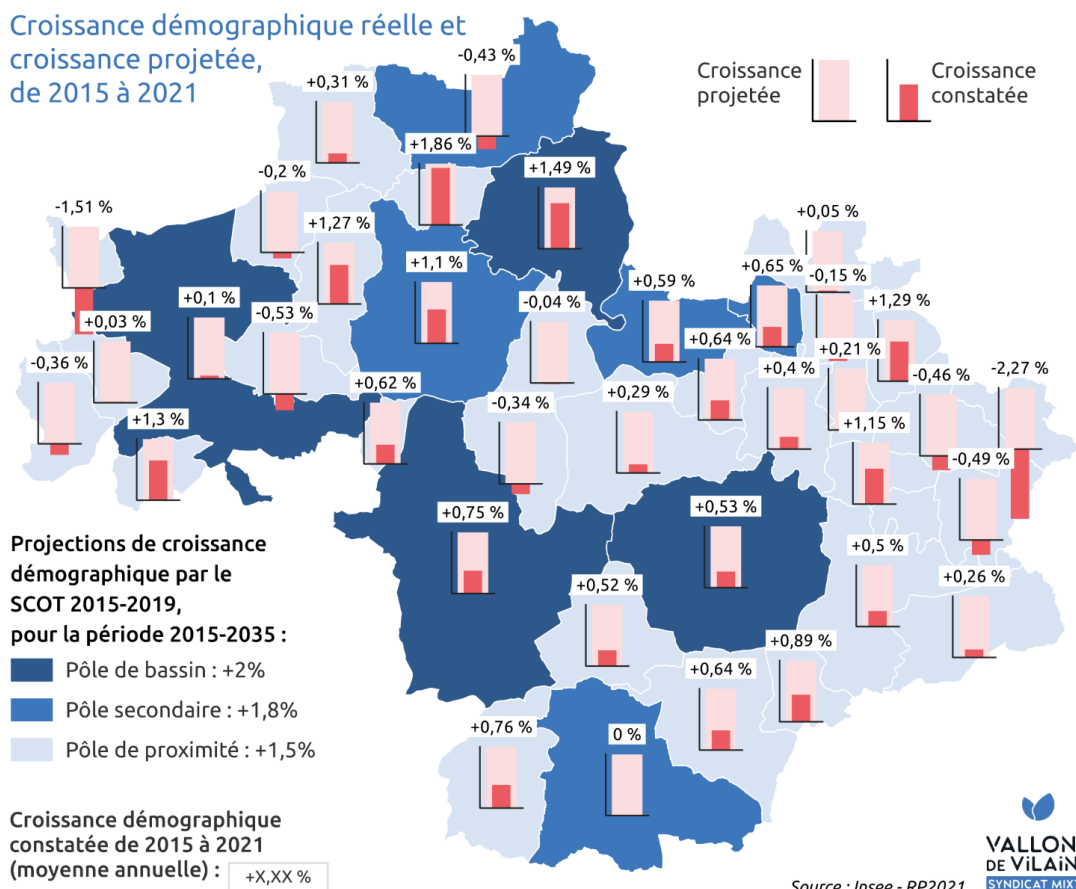
Les projections portaient sur des taux de croissance annuel moyens par polarités, à envisager pour la période de 2015 à 2035 :

- Pôle de bassin : +2%,
- Pôle secondaire : +1,8%,
- Pôles de proximité : +1,5%.

Compte-tenu d'une population de 74 778 habitants en 2015, ces taux de croissance auraient conduit à une population de près de 83 000 habitants en 2021 et près de 106 000 habitants à l'horizon 2035, ce qui aurait correspondu à un taux de croissance annuelle moyen de +1,7%.

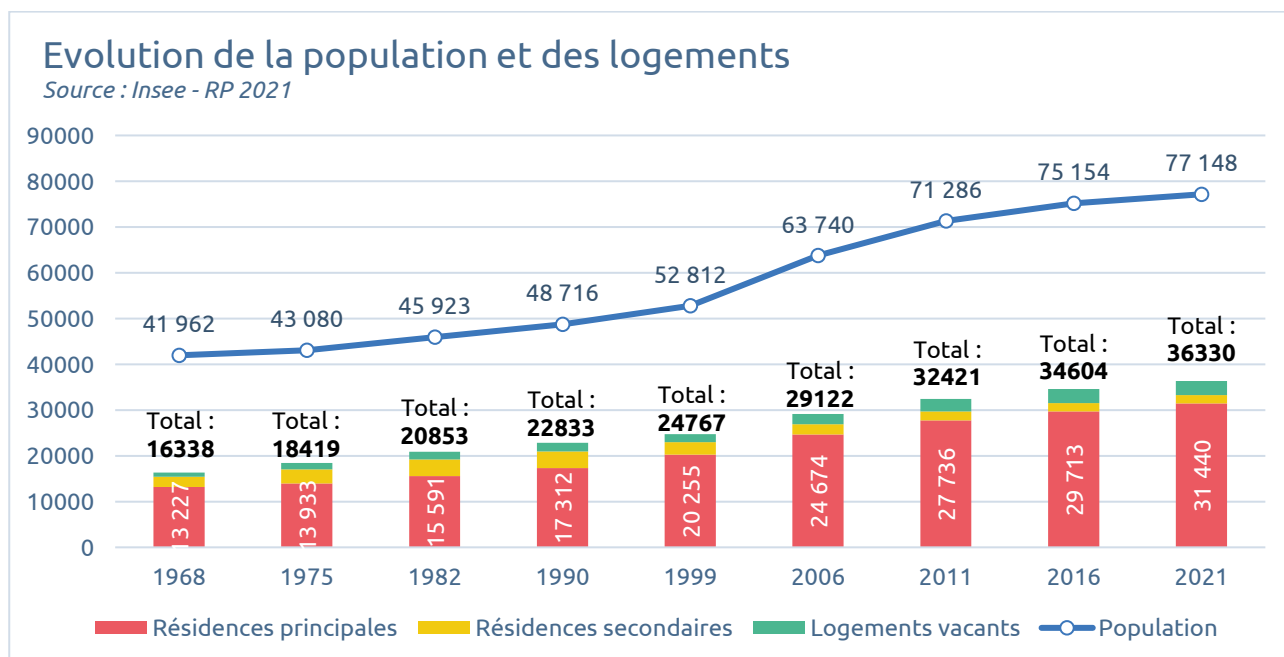
La population réellement recensée par l'Insee en 2021 est de 77 148 habitants, avec un taux de croissance annuel moyen de +0,5% sur la période 2015-2021.

Pour chaque commune, la carte ci-dessous rend compte du niveau d'atteinte des projections de croissance du SCOT (en rose) comparé à la croissance annuelle réelle (en rouge).



2.2 LE PARC DE LOGEMENTS

2.2.1 L'OFFRE RESIDENTIELLE

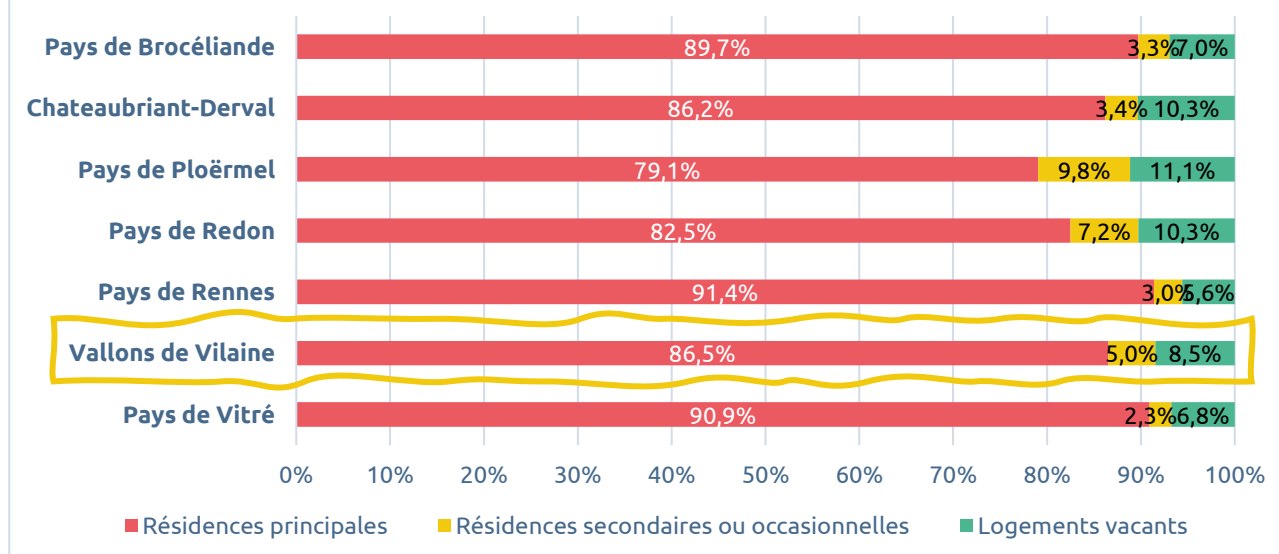


Depuis les années 60, le parc de logements est en constante augmentation répondant ainsi à la croissance démographique en place sur le territoire des Vallons de Vilaine. En effet, sur la période de 1968 à 2021, les deux courbes sont parallèles. Le nombre de logements a été multiplié par 2,2 et la population par 1,8 sur la même période.

Comme pour les territoires de SCOT voisins, il n'existe pas de décrochage entre le nombre de logements et l'augmentation de la population.

Une part faible des résidences secondaires

Source : Insee - RP 2021

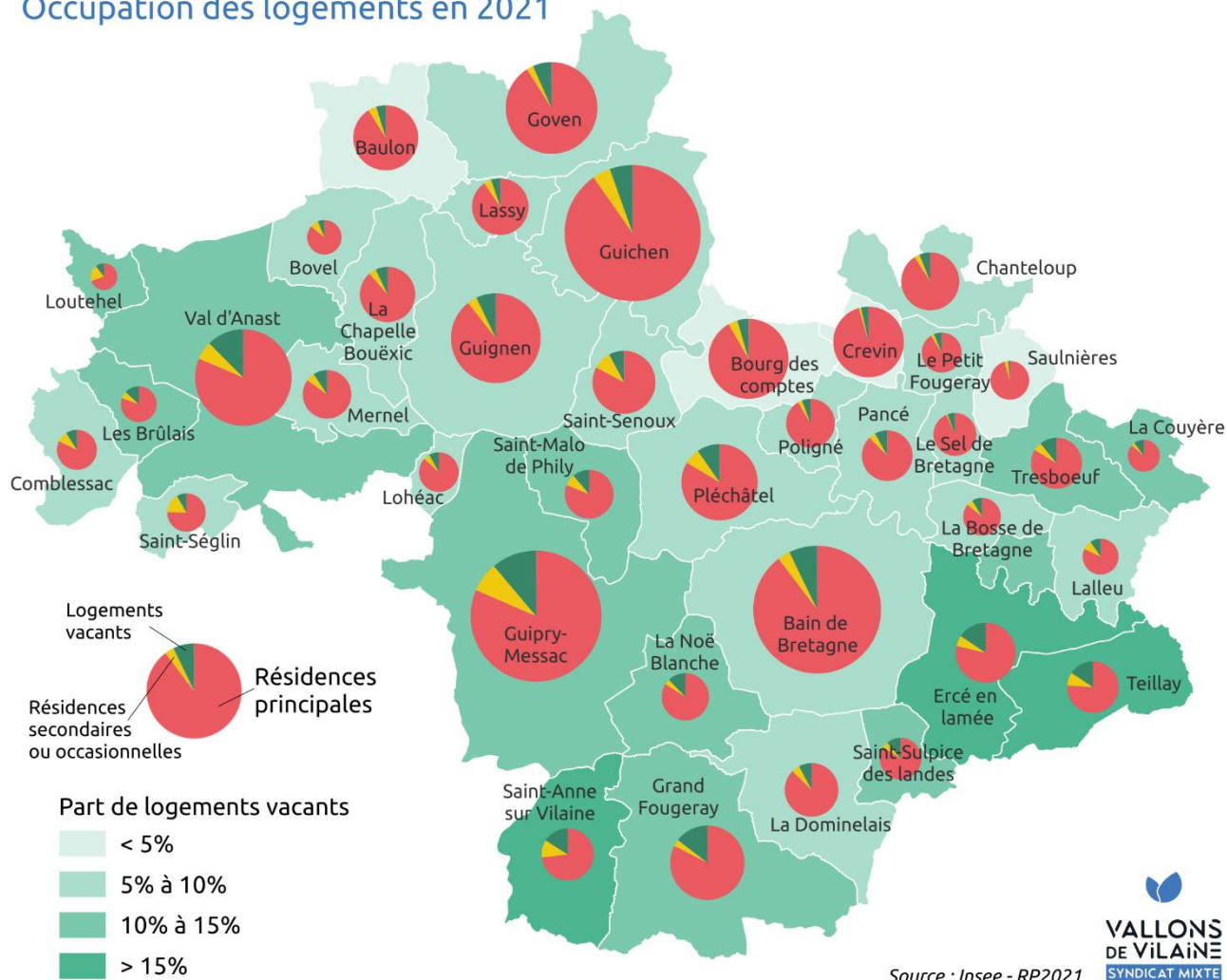


Le parc de logements sur le territoire des Vallons de Vilaine est représentatif des communes péri-urbaines et d'un territoire rural. Il est constitué de résidences principales à 86% et de résidences secondaires pour 5%. Les logements vacants *au sens de l'Insee* représentent 8% du parc.

En comparaison avec les territoires voisins, la part de résidences secondaires reste faible, moins de 10% du parc de logements, prouvant ainsi le dynamisme et l'attractivité du territoire. La part des logements vacants est plus importante que dans le reste du département, mais reste à un niveau équivalent à celui des années 1990.

La répartition des logements vacants sur le territoire laisse entrevoir une polarisation sur les franges Est du territoire. Un tiers des communes (34%) ont plus de 10% de logements vacants. Les communes proportionnellement les plus concernées sont celles de Saint-Anne sur Vilaine (16%), Ercé en l'amée (15,6%), et Teillac (15,6%).

Occupation des logements en 2021



Les communes des Vallons de Vilaine sont engagées au regard des enjeux liés à la vacance.

Dans l'objectif de contrebalancer la vacance au sein des centre-bourg, plusieurs communes ont mis en place au cours de ces dernières années des Opérations Programmées d'Aménagement de l'Habitat (OPAH) et cinq d'entre elles ont été retenues comme Petites Villes de Demain (PVD) : Guichen, Guipry-Messac, Val d'Anast, Grand-Fougeray et Bain-de-Bretagne.

Petites villes de demain offre ainsi la possibilité de solliciter des actions en faveur de la dynamisation des centres-bourgs sur des thématiques aussi variés que le commerce, l'habitat ou la mobilité.

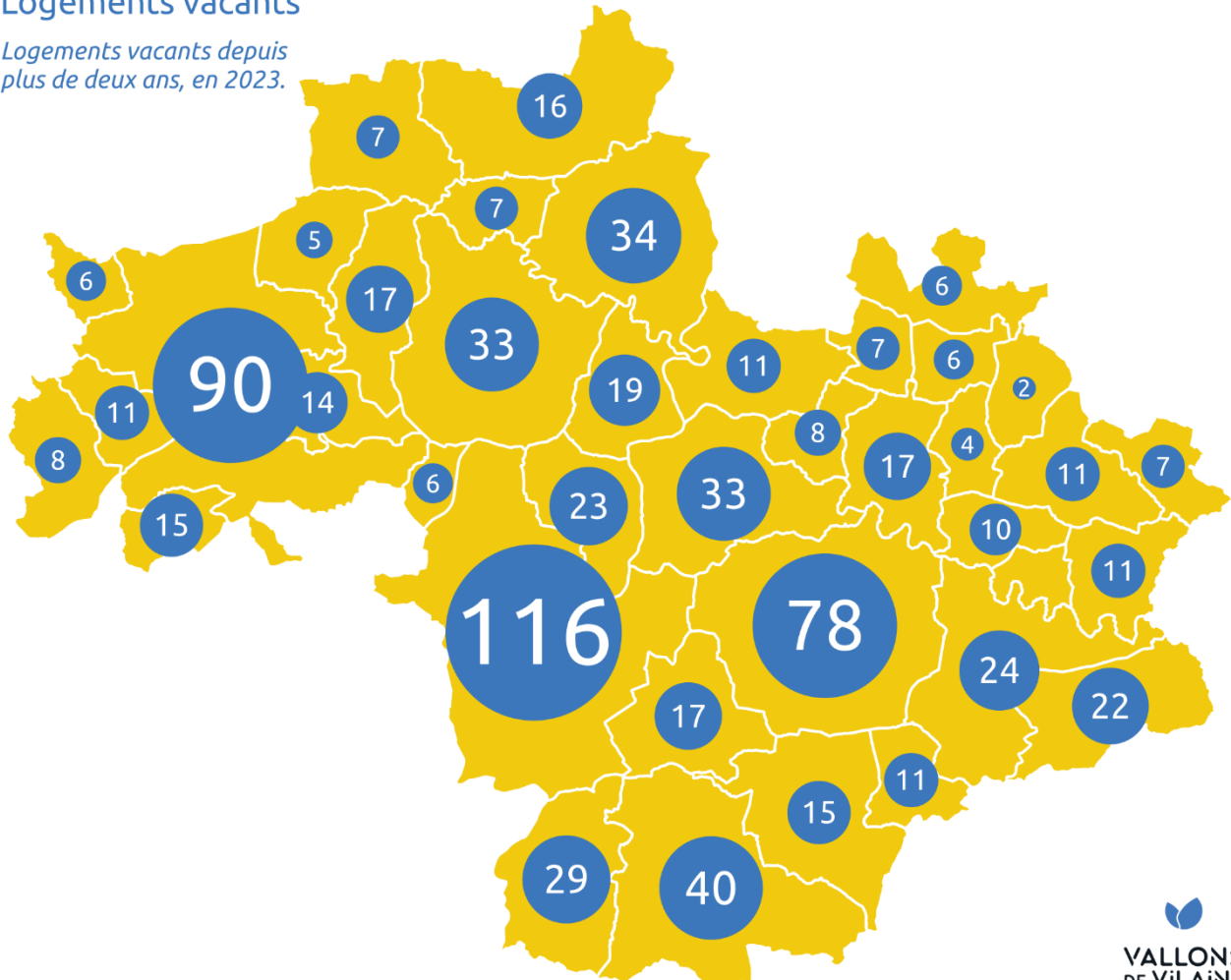
Ce projet de revitalisation fait l'objet d'une convention nommée opération de revitalisation du territoire (ORT). La convention formalise un projet structuré et cohérent des communes visant à améliorer la qualité de vie des habitants, pour des territoires dynamiques et engagés dans la transition écologique.

2.2.2 UN PARC DE LOGEMENTS VACANTS EN HAUSSE

La carte ci-dessous indique le nombre de logements vacants en 2023 *selon les données « LOVAC » du CEREMA* qui sont différentes de celles de l'Insee.

Logements vacants

Logements vacants depuis plus de deux ans, en 2023.



Source : Cerema - LOVAC 2024 (données 2023)

En 2022, le Département d'Ille-et-Vilaine a confié à l'ADIL 35 l'exploitation du fichier LOVAC pour la réalisation d'un diagnostic départemental, avec une déclinaison à l'échelle intercommunale et communale. Deux types de vacances sont à distinguer. La vacance conjoncturelle qui dure moins de deux ans. Elle est nécessaire à la fluidité du marché. En Ille-et-Vilaine, elle atteint un taux de 5%. La seconde est la vacance structurelle, de plus de deux ans, dite de longue durée. Elle est de 2,6% et revêt des situations plus complexes en matière de remobilisation du parc de logements.

2. Caractéristiques des logements vacants de Bretagne Porte de Loire Communauté

717 logements vacants depuis au moins 2 ans dans le parc privé (4,8% du parc)



38% des lgts situés en zone urbaine,
62% en zone rurale, au sens du PLU*



Lgt dégradé ou très dégradé
338
47%

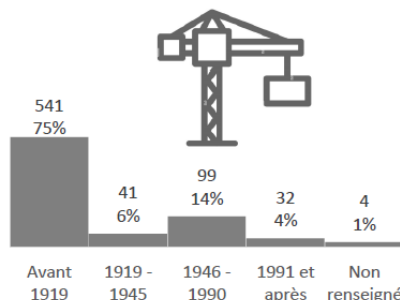
Lgt dégradé/très dégradé ou
sans WC, baignoire, salle de bain
389
54%



Maison	Appartement
639	78
89%	11%



T1-T2	T3-T4	T5 et +
445	203	69
62%	28%	10%



Les propriétaires de ces logements



75 ans et +	137 19%
60-74 ans	233 33%
Moins de 60 ans	275 38%
Non renseigné	72 10%



Propriétaire pers. Physique	Autre propriétaire
645 90%	24 10%



584 logements ont un propriétaire bretonien
82%

* 5 communes hors PLU au 01/01/2020 (Grand-Fougeray, La Dominelais, Lalleu, Saint-Sulpice-des-Landes, Teillay)

LOVAC2022_Données2020

2. Caractéristiques des logements vacants des Vallons de Haute-Bretagne Communauté

880 logements vacants depuis au moins 2 ans dans le parc privé (4,3% du parc)



41% des lgts situés en zone urbaine,
59% en zone rurale, au sens du PLU*



Lgt dégradé ou très dégradé
403
46%

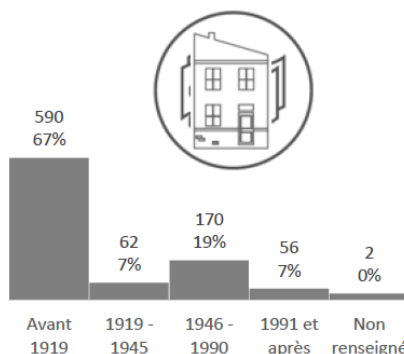
Lgt dégradé/très dégradé ou
sans WC, baignoire, salle de bain
443
50%



Maison	Appartement
778	102
88%	12%



T1-T2	T3-T4	T5 et +
563	233	84
64%	27%	9%



Les propriétaires de ces logements



75 ans et +	197 22%
60-74 ans	236 27%
Moins de 60 ans	308 35%
Non renseigné	139 16%



Propriétaire pers. Physique	Autre propriétaire
743 84%	137 16%



735 logements ont un propriétaire bretonien
84%

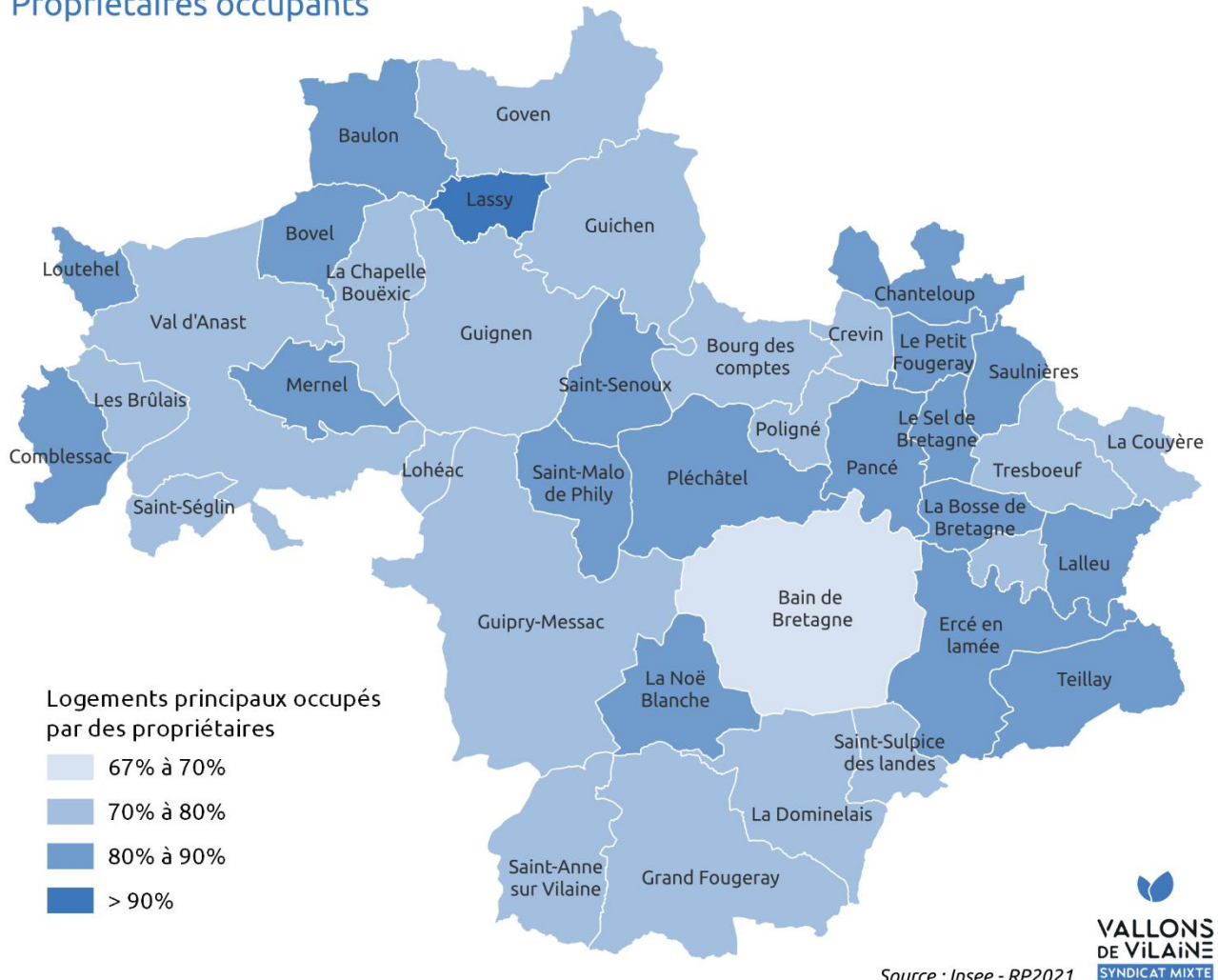
* 6 communes hors PLU au 01/01/2020 (Comblessac, La Chapelle-Bouëxic, Les Brulais, Loutehel, Mermel, Saint-Séglin)

LOVAC2022_Données2020

2.2.3 UN TERRITOIRE DE PROPRIÉTAIRES, OCCUPANTS DE GRANDS LOGEMENTS

À l'échelle des Vallons de Vilaine, 77% des ménages sont propriétaires occupants contre 60% au niveau du département.

Propriétaires occupants



Source : Insee - RP2021



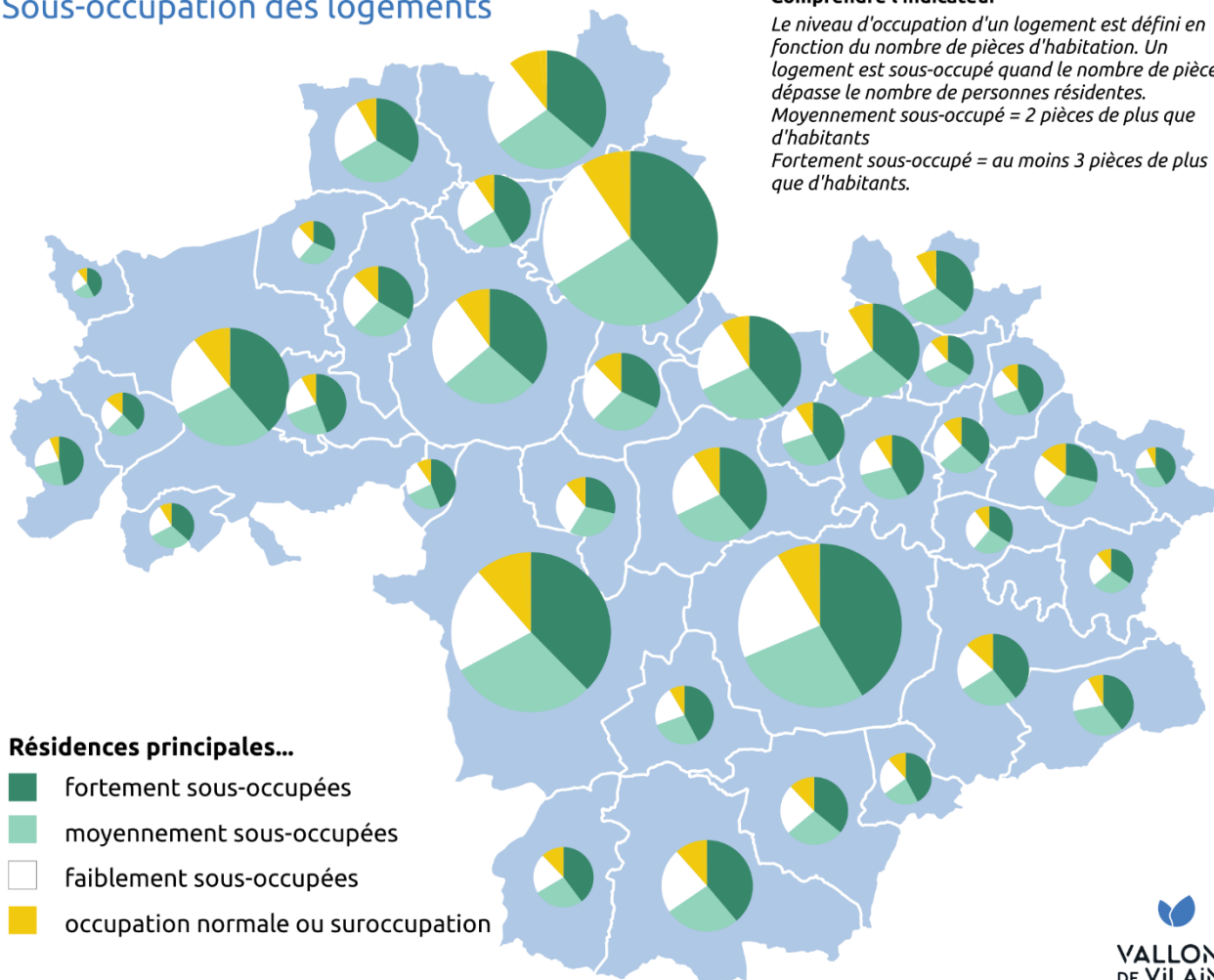
Territoire privilégié pour l'accès à la propriété, le poids des propriétaires poursuit sa progression par rapport aux précédents recensements. Pour la majorité des communes des Vallons de Vilaine, l'offre est limitée à un parc spécialisé dans des logements individuels de grande taille en accession.

Le parc des résidences principales est marqué par une sous-utilisation au regard de la taille des ménages. En effet, 66,5% de ces logements sont moyennement à fortement sous-occupés, c'est-à-dire que le logement compte au moins deux pièces d'habitations de plus qu'il n'y a de personnes occupant le logement.

Sous-occupation des logements

Comprendre l'indicateur

Le niveau d'occupation d'un logement est défini en fonction du nombre de pièces d'habitation. Un logement est sous-occupé quand le nombre de pièces dépasse le nombre de personnes résidentes.
Moyennement sous-occupé = 2 pièces de plus que d'habitants
Fortement sous-occupé = au moins 3 pièces de plus que d'habitants.

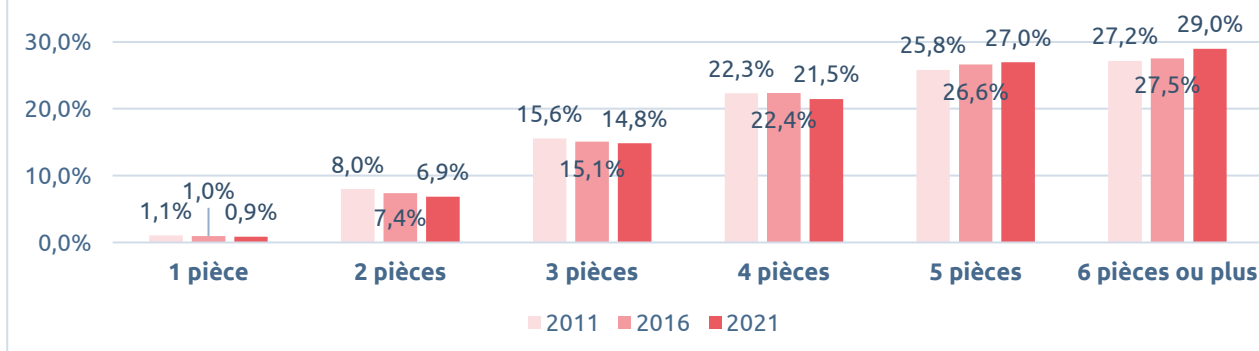


Source : Insee - RP2021

Plus de la moitié du parc est composé de 5 pièces et plus (et continue à progresser), confirmant la vocation d'accueil de familles sur le territoire (36% des ménages sont des familles). La part des petits logements au sein de l'ensemble du parc de logements diminue depuis les années 2000. Cette composition actuelle du parc interroge quant à la diversification de l'offre sur le territoire pour favoriser l'accueil d'une population plurielle : accueil de petits ménages, offre à destination de personnes âgées souhaitant vivre en centre-bourg pour se rapprocher des commodités, logements « de transition » pour des jeunes (décohabitation, mise en couple, etc.), logements pour familles séparées...

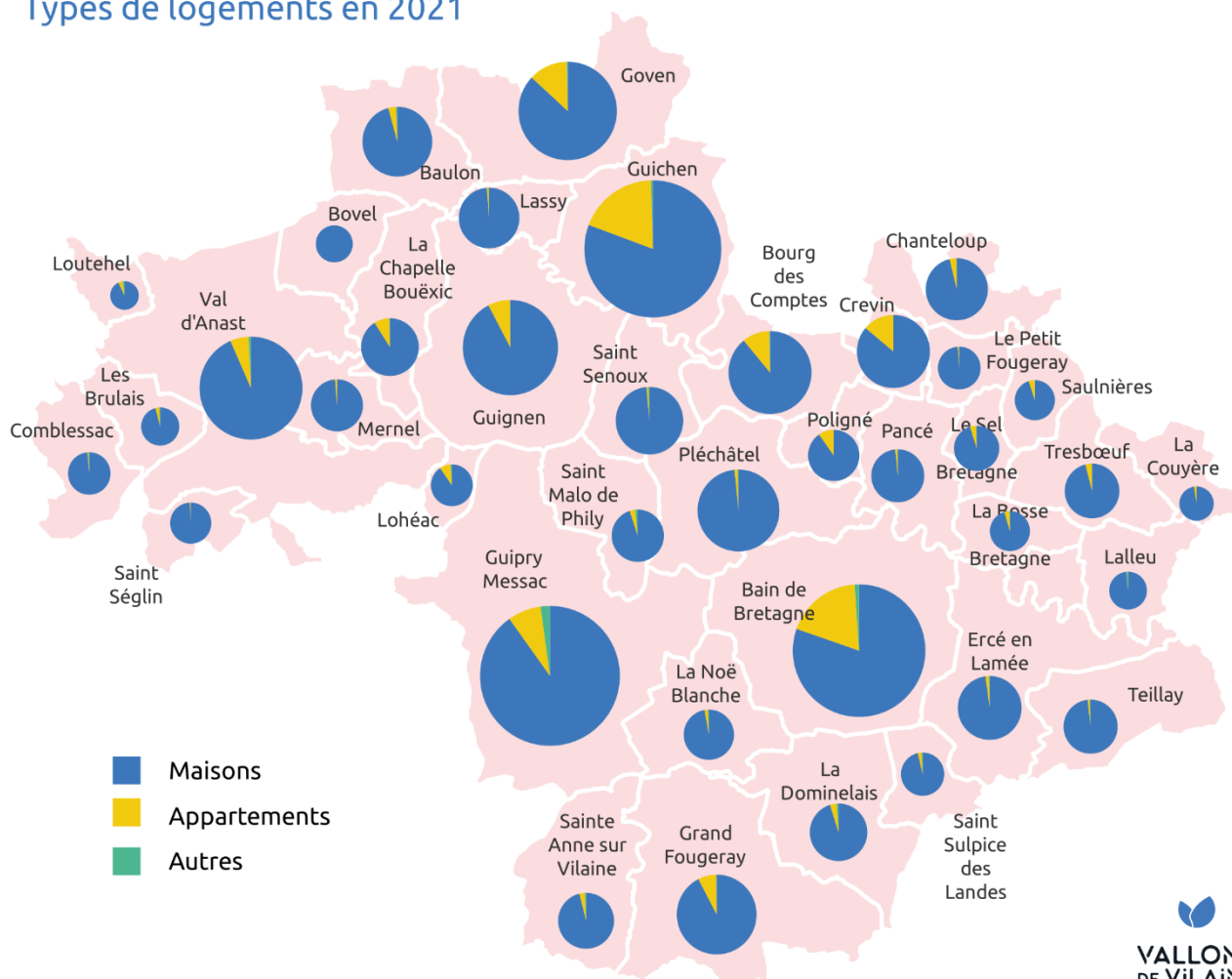
Résidences principales selon le nombre de pièces

Source : Insee - RP 2021



La maison individuelle représente 91,0% du parc des logements. Seules deux communes pôles de bassin se démarquent en matière de logements collectifs, Bain de Bretagne (18,6%) et Guichen (18,9%). 66% des communes comptent moins de 5% d'appartements.

Types de logements en 2021

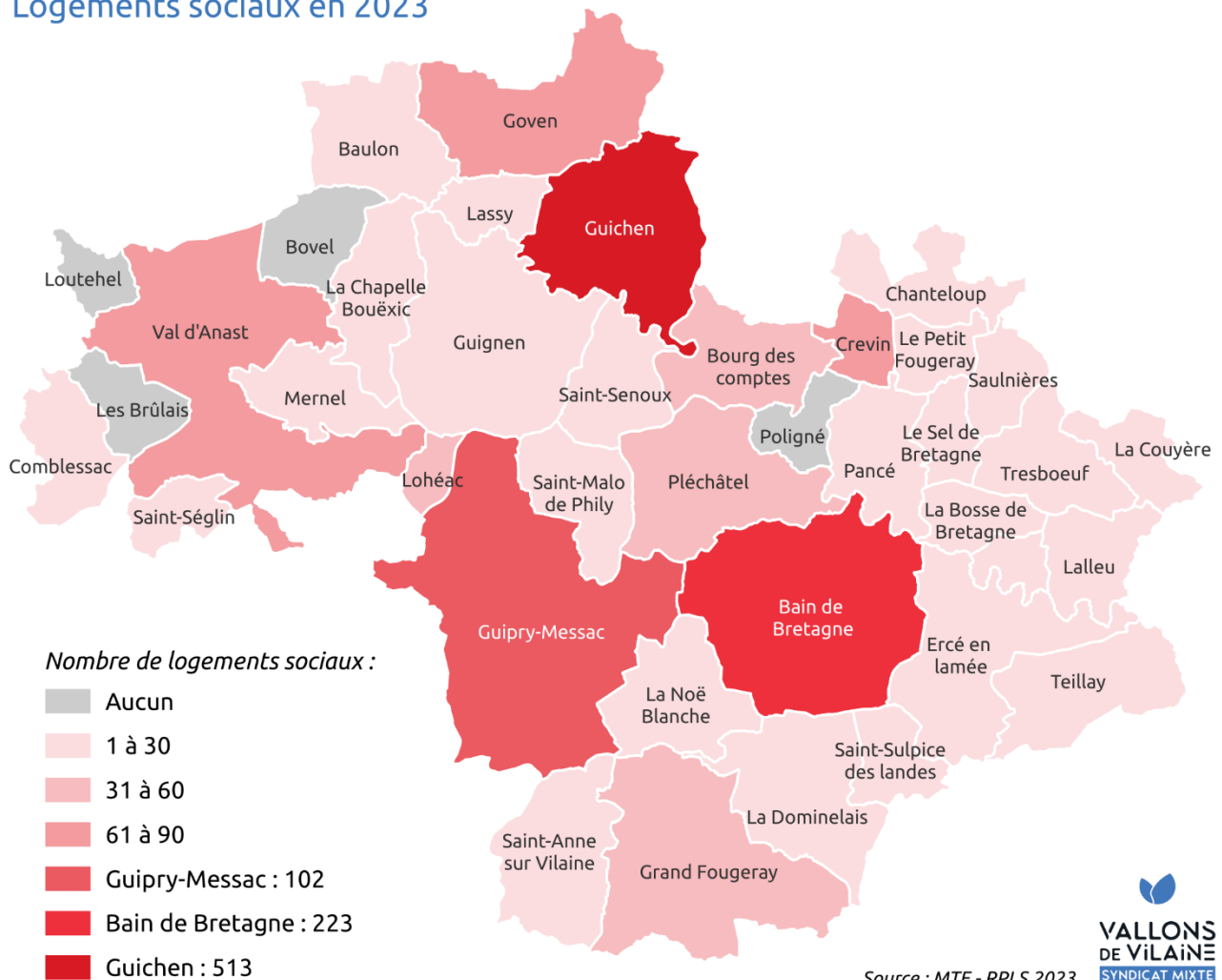


Source : Insee - RP2021

2.2.4 L'HABITAT SOCIAL

Le taux de logements sociaux est de 4,2% sur l'ensemble du territoire des Vallons de Vilaine en 2021 soit 1 318 logements, un taux qui a diminué depuis 2014 mais dont le nombre reste sensiblement le même. Cette part reste faible malgré l'instauration d'un taux de logements sociaux dans le SCoT pour toute nouvelle opération de logements. En effet, le SCoT des Vallons de Vilaine impose un taux de 20% de production de logements locatifs sociaux pour les pôles de bassins et 10% pour les pôles relais. Les autres communes étaient encouragées à en produire.

Logements sociaux en 2023

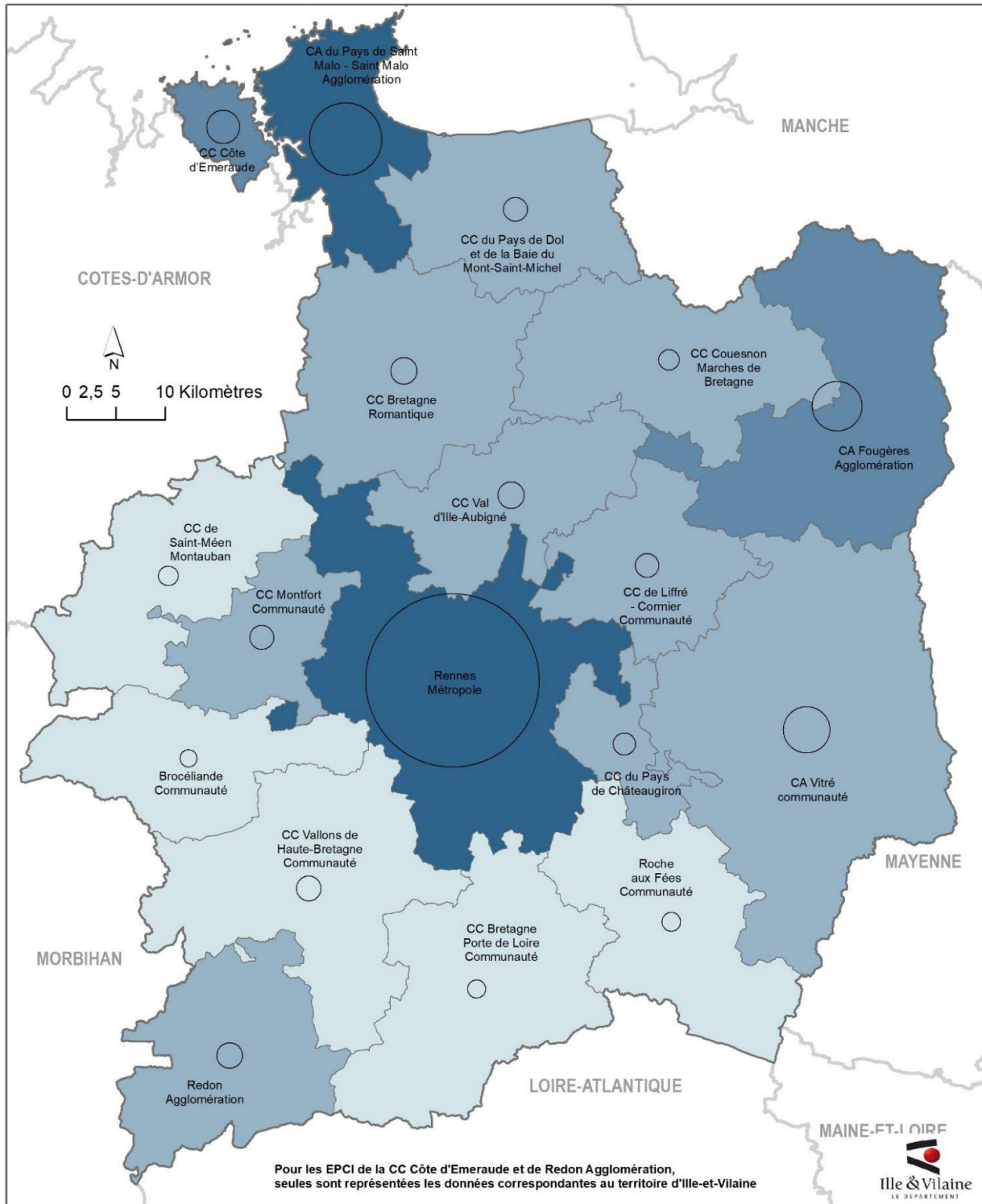


Les demandes de locatif social sont plus nombreuses dans les pôles urbains. Certaines communes observent une tension locative sociale du fait d'une forte demande et d'un parc locatif social peu conséquent. On retrouve cette demande dans les communes les mieux desservies par les axes de déplacements et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

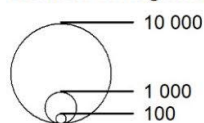
7 836 demandes ont été satisfaites en 2021 en Ille-et-Vilaine, soit environ 41% du total pour la Région Bretagne. L'année 2021 enregistre un rebond des attributions, en contre-coup de la crise sanitaire de 2020 : une moyenne mensuelle de 653 demandes satisfaites, contre 561 en 2020 et près de 700 en 2019.

En 2021, on note une reprise des demandes satisfaites en Ille-et-Vilaine de près de 16% par rapport à 2020. Pour les demandeurs logés en dehors du parc social (demandes externes satisfaites), l'augmentation est de 15%.

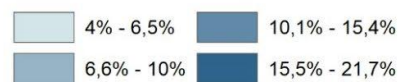
Le parc de logements des bailleurs sociaux en 2021 par EPCI en Ile-et-Vilaine



Nombre de logements des Bailleurs sociaux



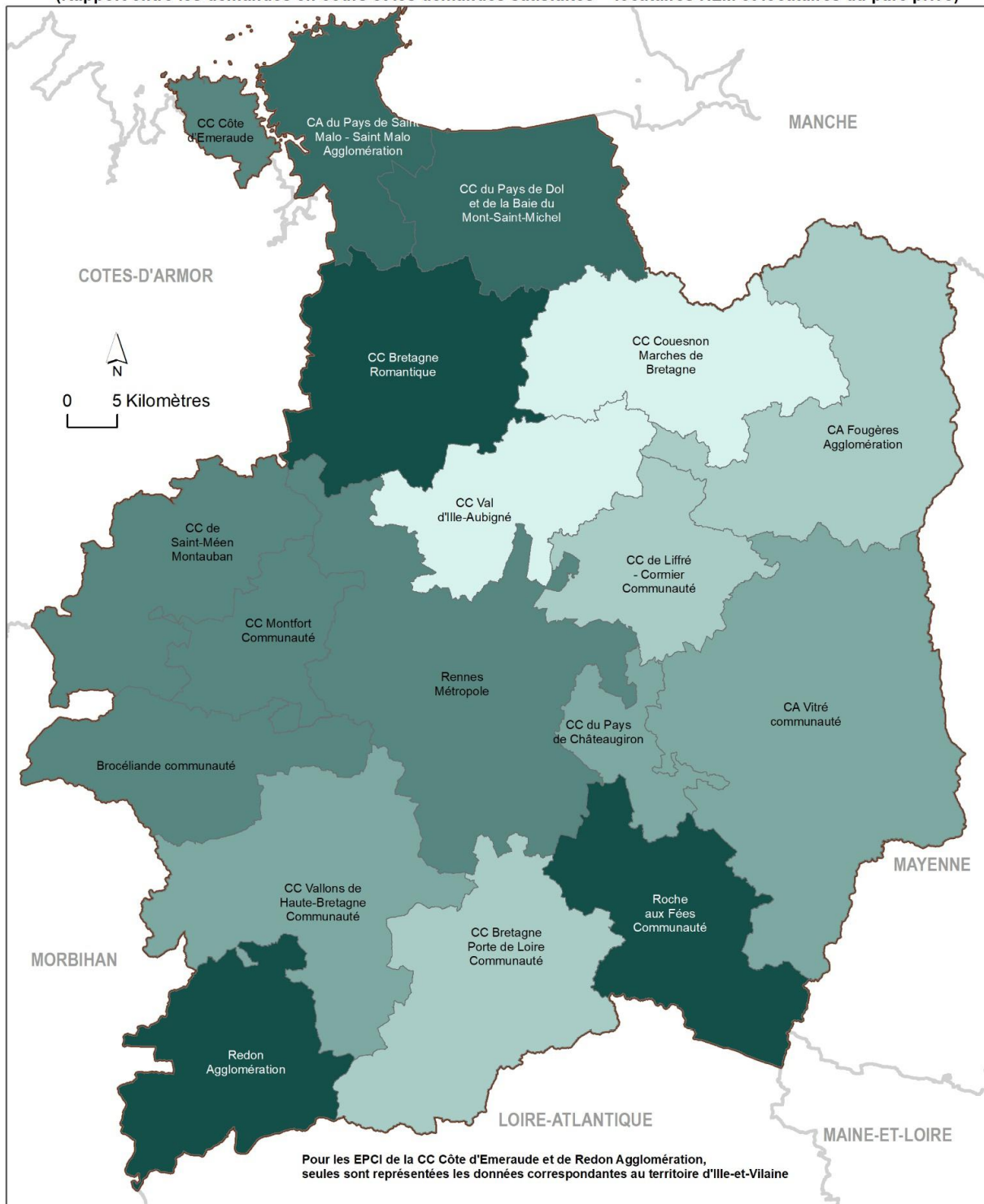
Part des logements des bailleurs sociaux dans les résidences principales par EPCI



Sources : ©Département d'Ile-et-Vilaine 2021 / @Source RPLS 2021 (Répertoire du Parc localif social) / @IGN BD-TOPO 2017 - Conception cartographique - Département d'Ile-et-Vilaine - DET Habitat, Observatoire et prospective (Septembre 2022)

La pression de la demande locative sociale en 2021 par EPCI en Ile-et-Vilaine

(Rapport entre les demandes en cours et les demandes satisfaites - locataires HLM et locataires du parc privé)



Rapport entre les demandes en cours (choix 1 - 1er janvier année N) et les demandes satisfaites (année N-1)



Ce rapport est un indicateur de tension : il augmente quand le nombre de demandes en logement social est important comparé au nombre de demandes satisfaites.

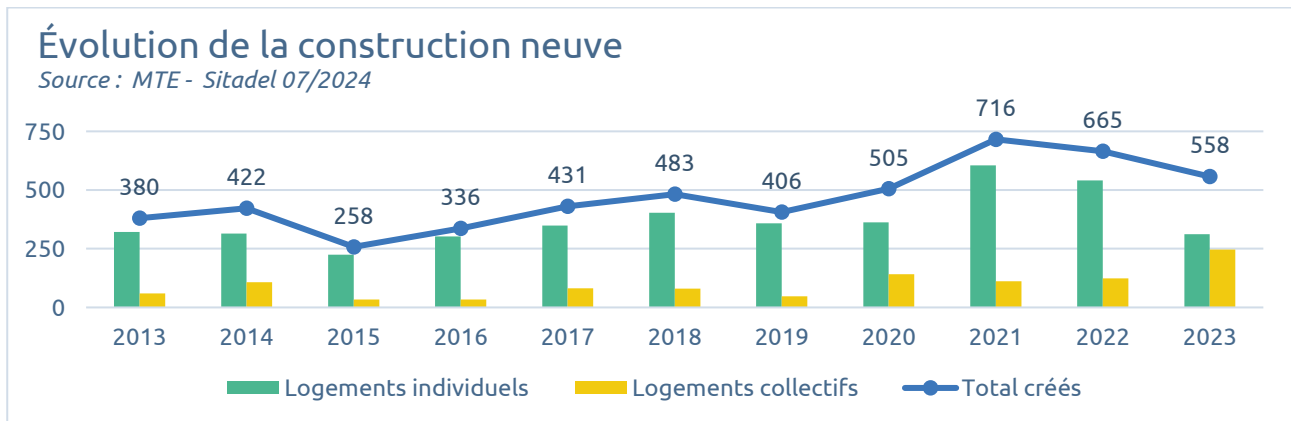
Remarque : 65 % des demandes se concentre sur Rennes Métropole (22 304 dont 13 795 demandes externes).



Sources : ©Département d'Ile-et-Vilaine 2022/ © Crehat ouest 2020/ ©IGN BD-TOPO 2017 - Conception cartographique : Département d'Ile-et-Vilaine - DET Habitat, Observatoire et prospective

2.2.5 UN RYTHME DE CONSTRUCTION NEUVE ELEVEE, MAIS DISPERSEE

Depuis 2015, la production annuelle de logements neufs a été de 484 logements en moyenne. Cependant, cette production ne remplit pas les objectifs de construction fixé par le SCoT de 2015 qui est de 781 *résidences principales* par an. L'analyse du nombre de logements créés entre 2013 et 2023 montre que la production est concentrée principalement dans les communes pôles et également dans les communes les plus proches du bassin rennais. La partie plus au Sud et à l'Ouest enregistre un nombre plus faible de logements créés. De manière générale, le rythme de construction est assez élevé et dispersé sur le territoire.



La construction et les nouvelles réalisations de lotissements ou de ZAC se sont essentiellement réalisées sous la base d'un seul type de produit : le pavillonnaire. La demande forte sur le territoire a orienté les opérateurs à proposer des lots pour la réalisation de logements individuels purs.

Mais face à l'objectif de la « zéro artificialisation nette », des difficultés vont se poser sur les territoires ruraux et périurbains comme les Vallons de Vilaine. Ce modèle de développement ne pourra pas perdurer à terme et il est nécessaire de pouvoir proposer différents types de logements pour permettre les parcours résidentiels et le maintien des populations sur le territoire.

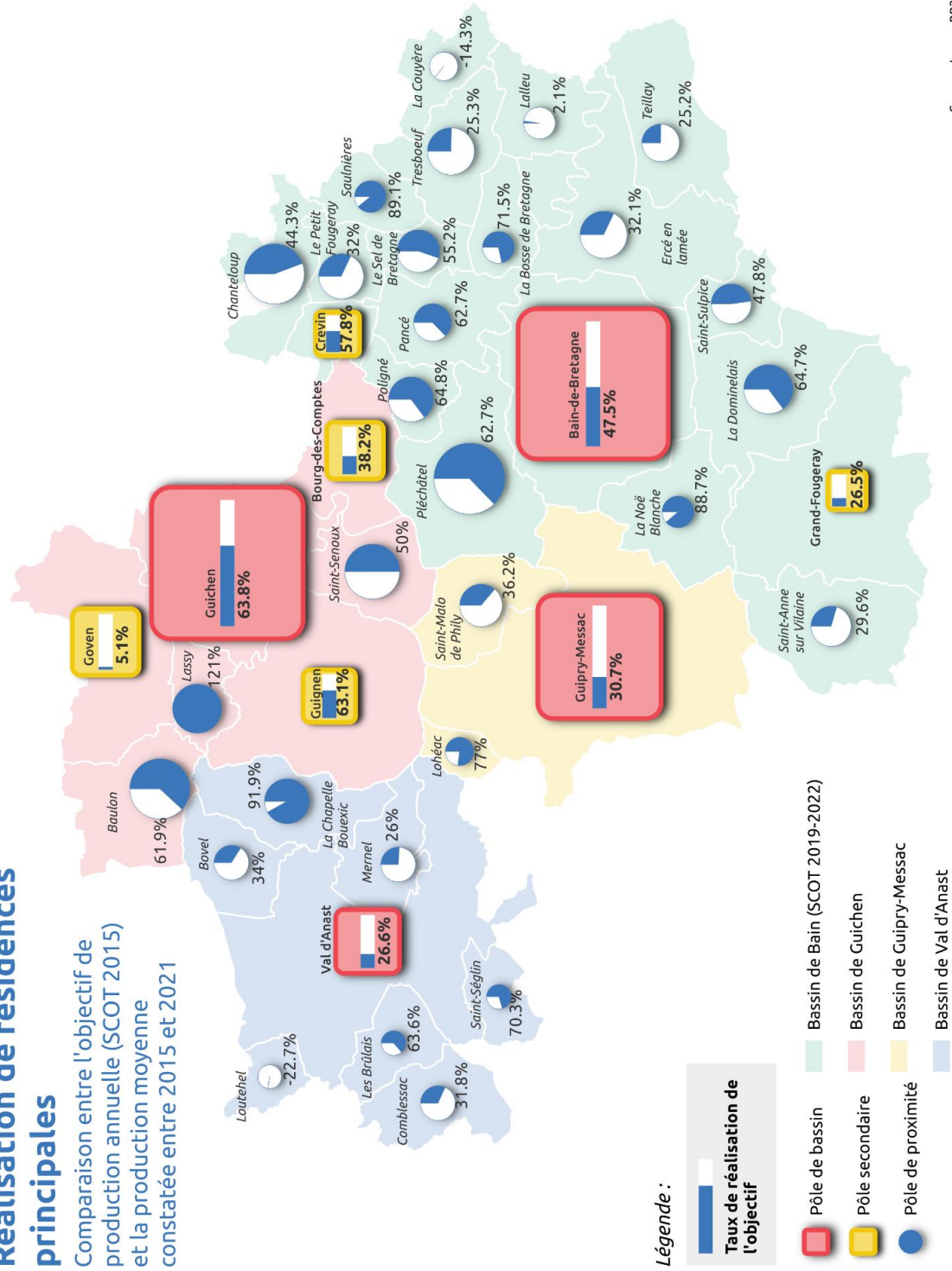
Ce rythme de construction est assez soutenu sur les communes plus proches du pôle rennais. Du fait de leur localisation avec des axes de transports en commun ou des axes majeurs de déplacements, l'offre de logements sur certaines communes a dû se diversifier. En revanche, pour d'autres, l'offre est principalement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

Face à une très forte pression foncière et immobilière, l'objectif du zéro artificialisation nette est ici particulièrement sensible. Par ailleurs, les besoins de mobilité pour accéder aux emplois, mais également aux services sont particulièrement importants. Des travailleurs mobiles surreprésentés, couplés à des constructions souvent énergivores, renforcent les risques de précarité énergétique des ménages, surtout dans les ruralités résidentielles mixtes, à la fois socialement moins privilégiées et spatialement plus éloignées des villes.

2.2.7 BILAN DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS AU REGARD DES OBJECTIFS DU SCOT ENTRE 2017 ET 2023

Réalisation de résidences principales

Comparaison entre l'objectif de production annuelle (SCOT 2015) et la production moyenne constatée entre 2015 et 2021



Création de résidences principales, comparées aux objectifs du SCOT 2017-2023

Commune	Existantes en 2015	À construire 2015-2035	Existantes en 2021	Création annuelle effective 2015-2021	Taux de réalisation de l'objectif
Bain de Bretagne (Pôle de bassin)	2960	106	3262	50,4	47,5%
Crevin (pôle secondaire)	956	31	1063	17,9	57,8%
Grand-Fougeray (pôle secondaire*)	976	27	1019	7,2	26,5%
La Bosse-de-Bretagne	250	5	271	3,6	71,5%
Chanteloup	632	18	680	8,0	44,3%
La Couyère	200	4	197	-0,6	-14,3%
La Dominelais*	514	12	561	7,8	64,7%
Ercé-en-Lamée	609	11	630	3,5	32,1%
Lalleu	235	5	236	0,1	2,1%
La Noë-Blanche	394	5	420	4,4	88,7%
Pancé	476	7	502	4,4	62,7%
Le Petit-Fougeray	306	10	325	3,2	32,0%
Pléchâtel	993	25	1087	15,7	62,7%
Poligné	448	10	487	6,5	64,8%
Sainte-Anne-sur-Vilaine*	429	8	443	2,4	29,6%
Saint-Sulpice-des-Landes*	303	8	326	3,8	47,8%
Saulnières	292	5	319	4,5	89,1%
Le Sel-de-Bretagne	353	9	383	5,0	55,2%
Teillay	440	7	450	1,8	25,2%
Tresbœuf	469	11	486	2,8	25,3%
Bassin de vie de Bain*	12234	324	13147	152,1	47,0%

Guichen (pôle de bassin)	3318	107	3727	68,2	63,8%
Bourg des comptes (pôle secondaire)	1216	40	1307	15,3	38,2%
Goven (pôle secondaire)	1696	47	1710	2,4	5,1%
Guignen (pôle secondaire)	1466	37	1606	23,3	63,1%
Baulon	794	18	861	11,1	61,9%
Lassy	560	12	647	14,5	121,0%
Saint-Senoux	689	15	734	7,5	50,0%
Bassin de vie de Guichen	9738	276	10593	142,4	51,6%

Guipry-Messac (pôle de bassin)	2957	87	3117	26,7	30,7%
Lohéac	285	4	304	3,1	77,0%
Saint-Malo-de-Phily	410	9	430	3,3	36,2%
Bassin de vie de Guipry-Messac	3652	100	3850	33,0	33,0%

Val d'anast (pôle de bassin)	1620	45	1692	12,0	26,6%
Bovel	215	6	227	2,0	34,0%
Les Brulais	217	3	228	1,9	63,6%
La Chapelle-Bouëxic	549	10	604	9,2	91,9%
Comblessac	282	6	294	1,9	31,8%
Loutehel	114	2	111	-0,5	-22,7%

Mernel	437	6	446	1,6	26,0%
Saint-Séglin	235	3	248	2,1	70,3%
Bassin de vie de Val d'Anast	3669	81	3850	30,2	37,3%

* L'armature urbaine stratégique correspond à la géographie du SCOT de 2019 à 2023.

Le SCOT des Vallons de Vilaine a été approuvé initialement en 2017. Les objectifs de cet SCOT étaient notamment l'accueil de population. Les orientations concernées ont été déclinées dans une prospective en fonction de l'armature urbaine stratégique définie par le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Cette armature identifie les bassins de vie qui structurent le territoire, ainsi que le 'niveau' de polarité de chaque commune. L'armature avait été adaptée en 2019 avec l'intégration des communes de l'ancienne Communauté de communes de Grand-Fougeray.

Ainsi, la thématique n°2 du Document d'orientations et d'objectifs (DOO) 2017-2023 vise à permettre un parcours résidentiel et répondre à la demande en logements. Un objectif quantitatif adapté à chaque commune était prescrit, et portait sur la production annuelle de résidences principales jusqu'en 2035, avec l'année 2015 comme référence.

Il est à noter que l'objectif est mesuré par le nombre de résidences principales, et non de l'ensemble des logements. Ces résidences permettant l'accueil effectif d'une population habitant le territoire, l'emploi de cette donnée est justifié au regard de l'objectif poursuivi par le SCOT. Ainsi, le fait qu'un logement existant devienne vacant ou bien soit transformé en résidence secondaire aura une incidence négative.

La carte et le tableau des pages précédentes récapitulent les objectifs quantitatifs, comparés à la création effective de résidences principales entre 2015 et 2021 (d'après les données de l'Insee).

Il apparaît que le SCOT visait la production annuelle de 781 logements chaque année pour l'ensemble du territoire des Vallons de Vilaine. De 2015 à 2021, la production effective a été de 357,7 logements par an, soit 45,8% de l'objectif.

Ce constat est à mettre en relation avec l'évolution démographique. En effet, les objectifs de production de logement du SCOT 2017-2023 s'appuyaient sur une prospective prévoyant une croissance démographique de +1,7% par an entre 2015 et 2035. Or, la croissance démographique effectivement constatée par les recensements a été de +0,5% par an en moyenne de 2015 à 2021 (cf. ci-dessus le bilan démographique, rubrique [2.1.6 Bilan démographique du SCoT de 2015](#)).

SOUS-SECTION

2.3 UN BON NIVEAU D'ÉQUIPEMENT ET DE SERVICES

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

Le maillage actuel des services et équipements est confronté aux évolutions démographiques et socioéconomiques (déplacements, flexibilité des horaires, pratiques de consommation, temps de loisirs, transformation des modes de vie) mais aussi aux capacités financières des communes. Les services et équipements liés à la jeunesse, aux apprentissages et au vieillissement de la population, exerçant une attractivité pluri-communale, représentent un enjeu de développement et de gestion particulier.

2.3.1 LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES

Ecoles primaires

La plupart des communes ont une école ou font partie d'un regroupement. L'accessibilité est assez bien répartie sur l'ensemble du territoire et les effectifs sont stables. À la suite d'une forte croissance démographique et d'une augmentation des naissances, le nombre d'enfants accueillis en maternelle et en primaire a largement augmenté à partir des années 2000 pour se stabiliser à partir de 2010. Ce constat est assez homogène selon le territoire. Par ailleurs, les naissances augmentent légèrement, ce qui devrait permettre de stabiliser les effectifs scolaires dans les prochaines années. Cependant, les populations restent jeunes, et le renouvellement démographique devrait se poursuivre.

Collèges

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

- Collège public de Bain-de-Bretagne
- Collège public de Guichen
- Collège public de Crevin : Ouverture récente en 2013
- Collège public de Guipry-Messac
- Collège public de Maure-de-Bretagne
- Collège privé de Bain-de-Bretagne
- Collège privé de Guignen

Lycées

- Un lycée public est présent sur la commune de Bain-de-Bretagne. Il accueille la plupart des élèves des communes de l'Est des Vallons de Vilaine et au-delà.
- Un lycée technique rural privé est aussi présent à Bain-de-Bretagne.

Maisons familiales rurales

Les maisons familiales rurales sont des structures associatives pour l'éducation, la formation et l'insertion de jeunes. Le territoire en compte trois, avec différentes spécialités : Baulon (médico-social), Goven (services à la personne) et Guipry-Messac (paysagisme).

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

2.3.2 LES EQUIPEMENTS DE SPORTS, DE LOISIRS ET CULTURELS

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

Culture et spécificités

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

Les espaces multimédias sont également bien présents mais les équipements plus spécialisés se font beaucoup plus rares et sont essentiellement concentrés sur les trois pôles de Bain-de-Bretagne, Val d'Anast et Guichen (anciennement trois chefs-lieux d'intercommunalité) : école de musique, cinémas, médiathèque qui rayonnent au niveau intercommunal.

On notera que les cinémas associatifs ont su se moderniser et s'équiper. De même, Vallons de Haute Bretagne Communauté gère l'école de musique intercommunale et a fait construire récemment des locaux plus adaptés. La commune du Sel de Bretagne assure dans le domaine culturel son rôle de chef-lieu de canton en offrant une palette d'équipements, dont on retiendra en particulier l'école de musique, ainsi qu'un musée d'art et tradition populaire. La commune de Lassy accueille la maison des énergies. La commune de la Couyère dispose d'un site astronomique (observatoire et planétarium). Le musée de l'automobile à Lohéac, le musée d'art et tradition populaire Eugène Aulnette au Sel de Bretagne et le musée conservatoire des anciennes mines de la Brutz à Teillay sont également à ajouter aux équipements culturels. Les anciennes tanneries de

Bain-de-Bretagne pourraient également voir l'aménagement d'un musée. Le territoire accueille également 2 radios.

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

Sports et loisirs

Les terrains de football et les salles de sports sont les équipements sportifs les plus représentés sur l'ensemble des communes.

Bain-de-Bretagne, Guichen, Val d'Anast, et dans une moindre mesure, Goven, Guignen, Crevin, Guignen, la Chapelle-Bouëxic, Lohéac, Guipry-Messac et Bourg-des-Comptes, se distinguent en nombre et en capacité de structures sportives. Mais, c'est surtout par la présence d'équipements spécialisés que les pôles de Guichen, Val d'Anast et Bain-de-Bretagne s'affirment : dojo, salle de tennis, piste d'athlétisme, piscine couverte, ensemble sportif...

Afin de répondre aux besoins des habitants, des scolaires et des associations sportives du territoire, les élus communautaires ont décidé la construction d'un équipement aquatique moderne et multiusage a ouvert en 2024 à Guichen. Par ailleurs, construit à l'initiative du Syndicat d'aménagement de la moyenne Vilaine (SAMOV), l'équipement sportif et de loisirs situé à Guipry-Messac a été inauguré le 4 juillet 1973 et n'a pas connu de rénovation complète depuis cette époque. Les élus communautaires ont donc souhaité que sa restructuration et sa mise aux normes soient menées en parallèle de la construction du centre aquatique communautaire à Guichen.

Enfin, la nouvelle piscine sera construite en lieu et place de l'ancienne piscine à Bain-de-Bretagne. Le fait de garder le même emplacement permettra au nouvel équipement de conserver sa situation particulière, avec une vue sur l'étang de la Bornière, et de rester attractif sur un large territoire.

On notera la particularité du territoire des Vallons de Vilaine avec l'existence de bases nautiques, l'une à Guichen Pont-Réan sur les bords de la Vilaine (canoë-kayak), à Guipry-Messac, et à Bain-de-Bretagne qui permet la pratique de la voile sur un plan d'eau intérieur.

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

2.3.3 LES EQUIPEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX

Hébergement des personnes âgées

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

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

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

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

Ainsi, il convient de proposer des logements adaptés au vieillissement de la population dans les centres-bourgs à proximité des commerces et services.

Services de santé

Bain-de-Bretagne accueille un hôpital assurant une offre de soins de proximité. Le territoire bénéficie également de la présence de services de soins spécialisés, notamment l'unité de soins de l'AUB Santé – Consultations de néphrologie à Bain-de-Bretagne, dédiée à la prise en charge des maladies rénales chroniques.

La proximité de l'agglomération rennaise influence fortement la structuration de l'offre de santé locale et limite le déploiement de structures médicales lourdes sur le territoire. Les hôpitaux et maternités de Rennes exercent une attraction exclusive sur l'ensemble du périmètre du SCoT, s'étendant même aux cantons voisins du Grand-Fougeray et au nord de celui de Pipriac. Les établissements hospitaliers de Redon et de Châteaubriant jouent un rôle complémentaire, mais leur zone d'influence demeure limitée.

Le territoire dispose par ailleurs d'un maillage d'établissements et services médico-sociaux répondant aux besoins des publics spécifiques. On y trouve notamment l'EHPAD de Grand-Fougeray, des résidences autonomie accueillant des personnes âgées autonomes, ainsi que

plusieurs établissements et services pour personnes en situation de handicap, tels que les Établissements et Services d'Accompagnement par le Travail (ESAT).

En complément, une offre d'habitat inclusif se développe, visant à proposer des solutions de logement adaptées et accompagnées pour les personnes âgées (PA) et les personnes en situation de handicap (PH), favorisant ainsi leur autonomie et leur inclusion sociale.

Des services de soins et d'aide à domicile complètent cette offre, contribuant au maintien à domicile et à la continuité du parcours de soins sur l'ensemble du territoire.

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

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

- L'Institut médico-éducatif (IME) de Bain-de-Bretagne (déficience intellectuelle légère et moyenne des enfants) ;
- L'institut de rééducation « la Maison des enfants au Pays » à Poligné (troubles du caractère et du comportement chez les enfants) ;
- Le CAT de Bain-de-Bretagne pour le public adulte (foyers pour travailleurs handicapés, atelier protégé, centre d'aide par le travail) ;
- L'hôpital de Bain-de-Bretagne (foyer de vie et occupationnel pour les adultes handicapés qui n'ont pas pu être orientés en milieu de travail protégé) ;
- L'hôpital local de Grand Fougeray.

SECTION
3

DYNAMIQUES ECONOMIQUES

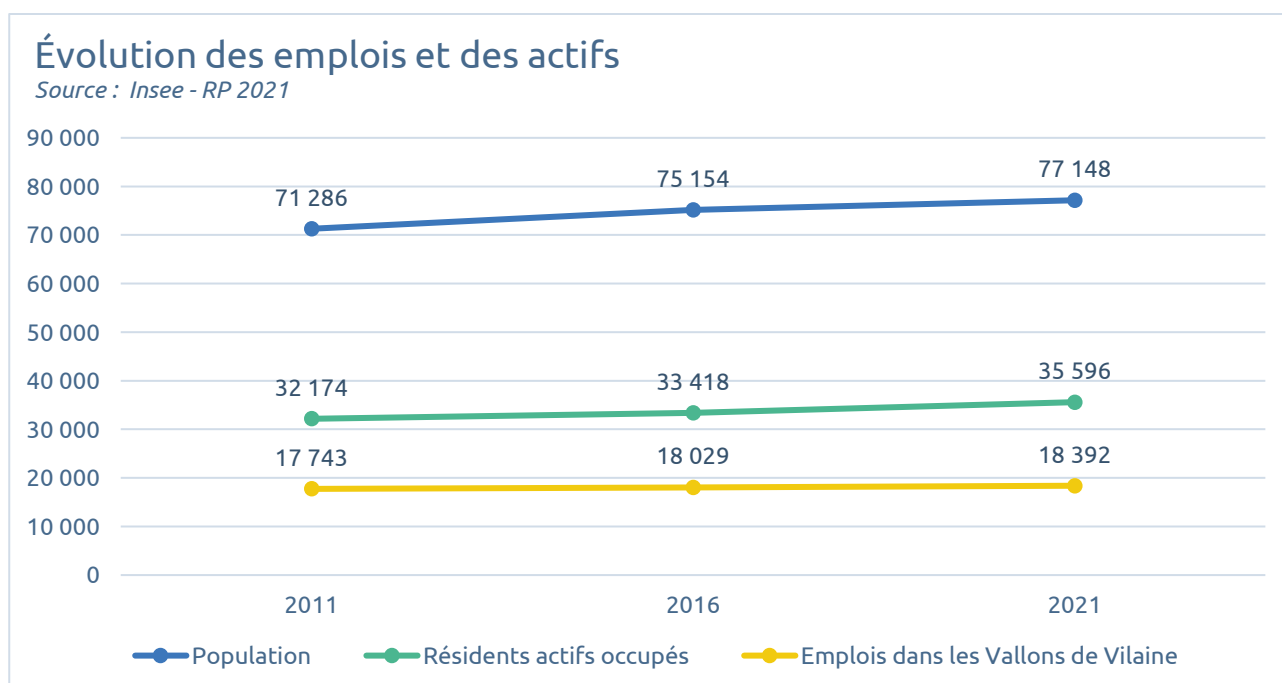
SOUS-SECTION

3.1 L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

3.1.1 UNE FAIBLE AUGMENTATION DU TAUX D'EMPLOI

Il y a, en 2021, plus de 18 000 emplois sur les Vallons de Vilaine. Cela représente 3,7% des emplois de toute l'Ille-et-Vilaine, alors que le territoire accueille 7,0% de la population. Entre 2011 et 2021, le nombre d'emplois a augmenté de +3,7%, tandis que la croissance a été de +12,9% au niveau départemental.

21 des 38 communes des Vallons de Vilaine ont connu une baisse du nombre d'emplois entre 2013 et 2019. Loutehel est la commune qui a connu la diminution la plus importante (-12,65%). La plus forte hausse concerne la commune du Sel-de-Bretagne avec +7,69%.



Les communes des Vallons de Vilaine représentent donc des espaces résidentiels au sens où elles disposent d'un faible taux de concentration de l'emploi : on y réside, plus que l'on y travaille.

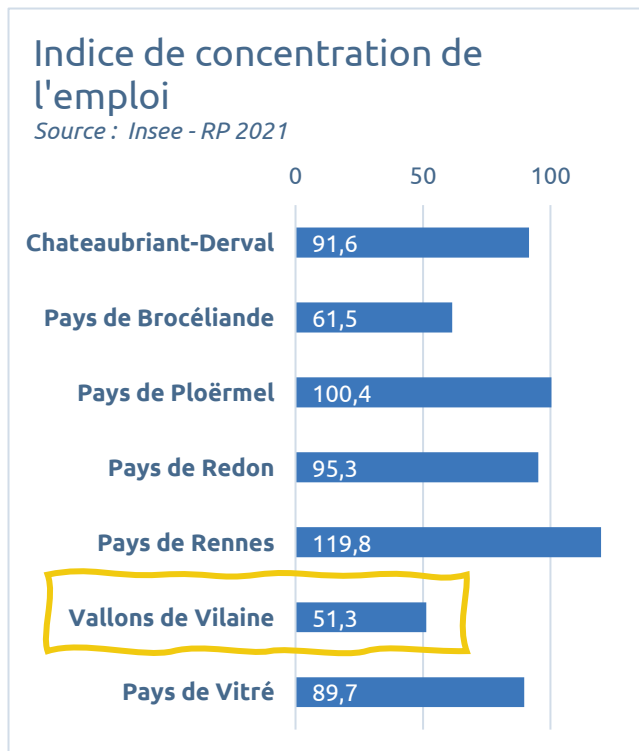
Caractéristiques des espaces périurbains, les communes se distinguent d'abord par leur dynamisme démographique, la croissance des emplois et leur forte dépendance aux pôles urbains.

3.1.2 UN TERRITOIRE RESIDENTIALISE

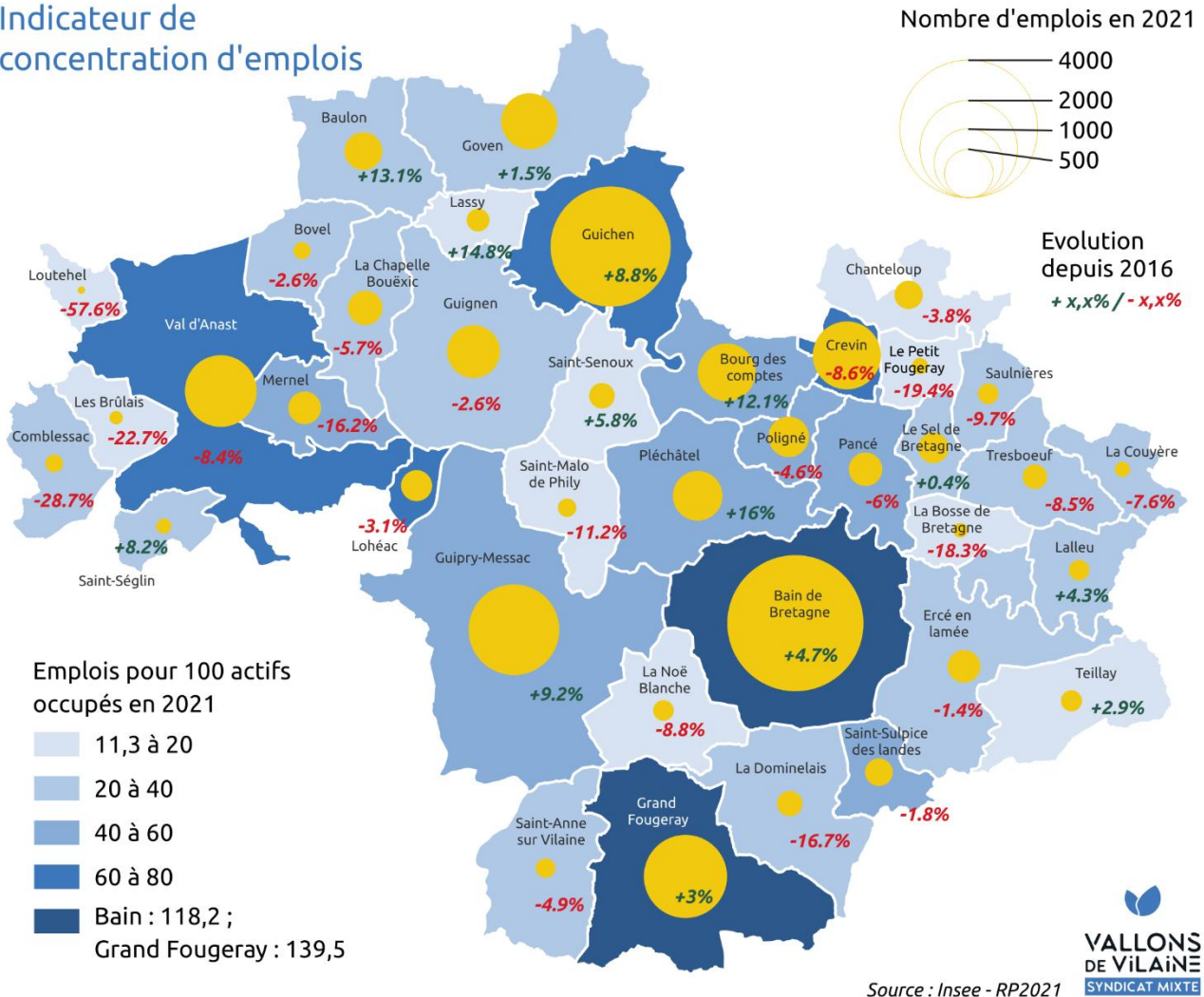
Définition : L'**indice de concentration de l'emploi** mesure le rapport entre le nombre d'emplois total proposés sur un territoire et pour 100 actifs occupés (actifs en emploi) qui y résident.

Avec 51 emplois pour 100 actifs occupés résidents, le territoire présente un dynamisme économique plus faible en comparaison avec les territoires voisins.

L'indicateur de concentration d'emploi varie d'une commune à une autre. En effet, sur certaines communes il est très faible (11,3 au Petit-Fougeray), tandis que sur d'autres il est au contraire très élevé (139,5 au Grand-Fougeray). L'évolution de cet indicateur montre des dynamiques importantes de résidentialisation ou à l'inverse de dynamiques économiques communales. On note une croissance résidentielle à l'œuvre sur le territoire des Vallons de Vilaine, celle-ci correspond à une population active qui augmente de manière plus rapide que celle des emplois du territoire.



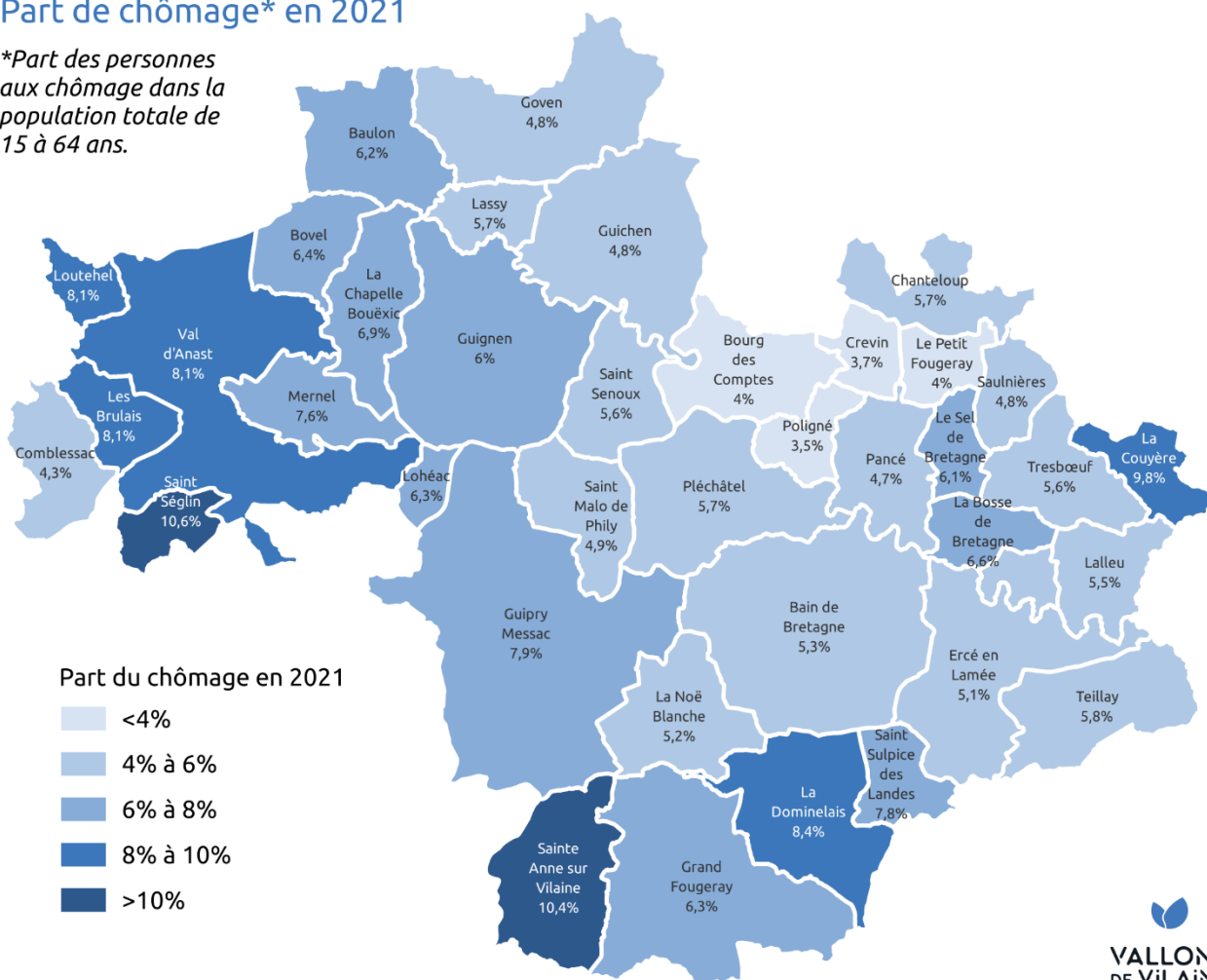
Indicateur de concentration d'emplois



Les objectifs du SCoT doivent augmenter la concentration d'emplois sur le territoire pour diminuer la vulnérabilité des ménages liée aux coûts des déplacements et notamment des migrations pendulaires. Près d'un actif sur deux travaille sur le bassin d'emploi de Rennes. Le SCoT souhaite pleinement permettre d'améliorer cette situation en inscrivant un schéma stratégique et cohérent et diversifiant les économies du territoire.

Part de chômage* en 2021

*Part des personnes
aux chômage dans la
population totale de
15 à 64 ans.



Part du chômage en 2021

- <4%
- 4% à 6%
- 6% à 8%
- 8% à 10%
- >10%

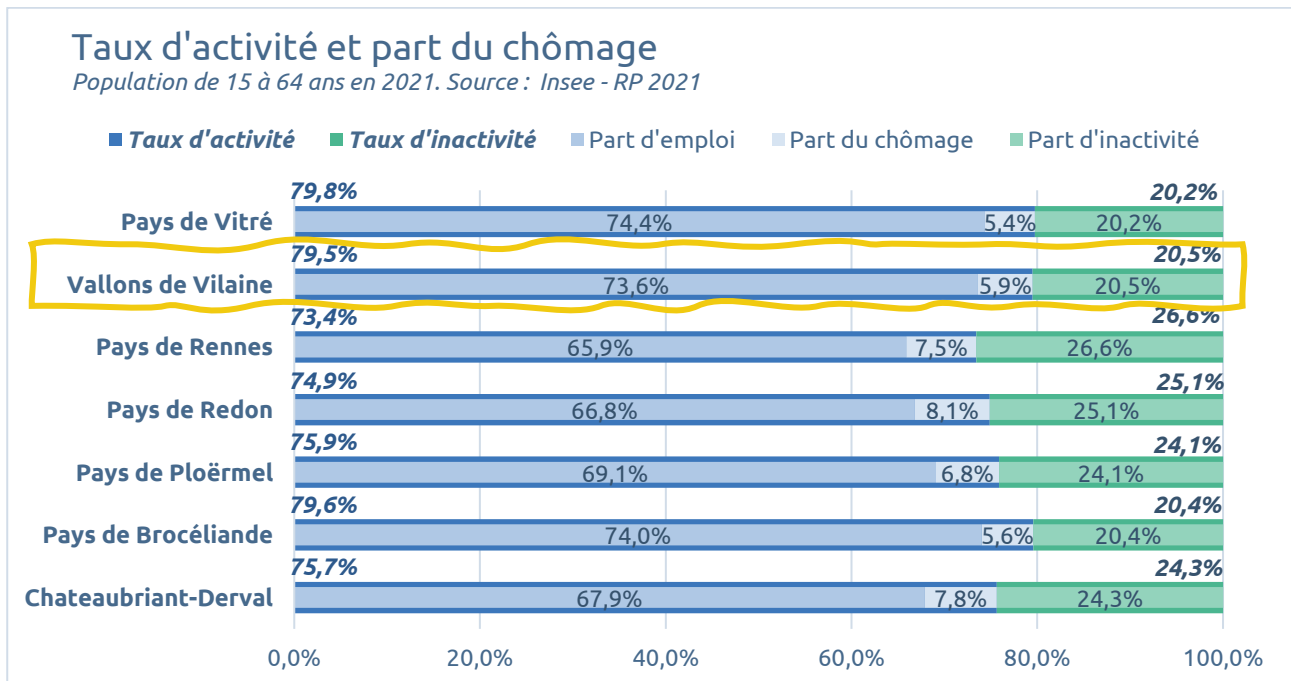


Source : Insee - RP2021

3.1.3 UNE POPULATION ACTIVE MIXTE

Le **taux d'activité** correspond au nombre d'actifs (en emploi ou au chômage) rapporté à la population de 15 à 64 ans.

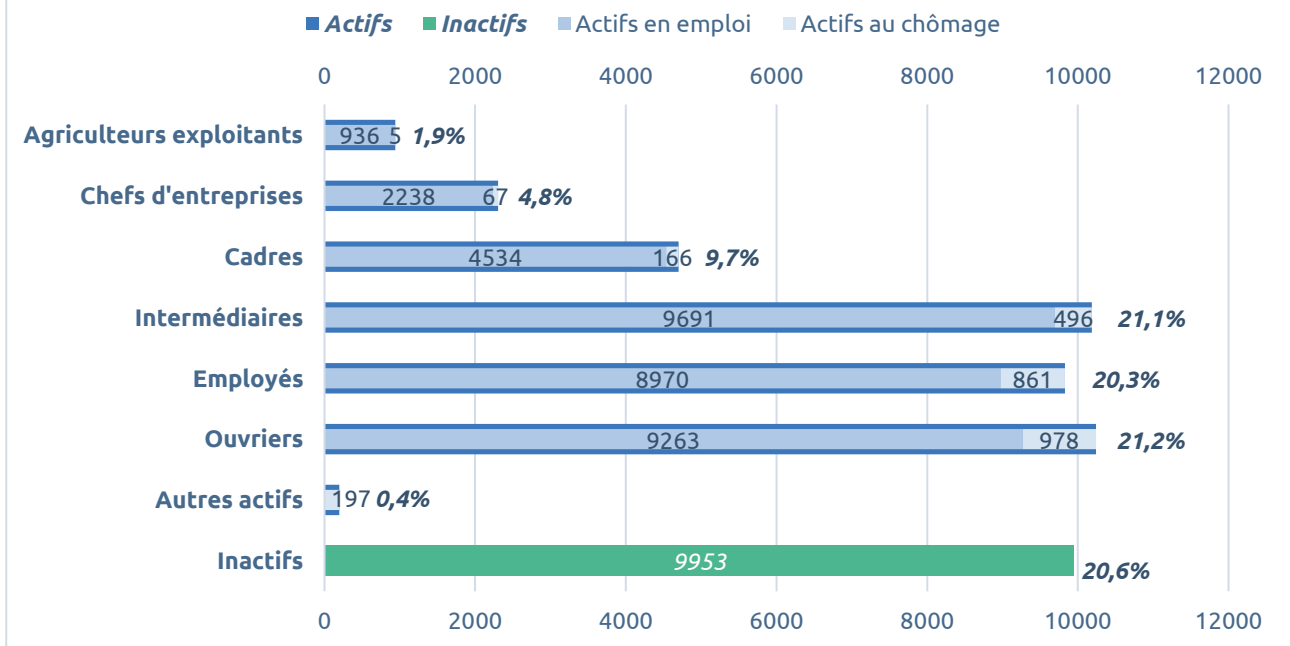
Les Vallons de Vilaine connaissent un taux d'activité élevé. En 2019, il accueille 38 436 actifs âgés de 15 à 64 ans. Ce chiffre est en augmentation depuis 2008. En comparaison, le taux de chômage est plus faible que les territoires voisins tels que le Pays de Redon, Pays de Châteaubriant-Derval et le Pays de Rennes.



La population est assez mixte sur l'ensemble du territoire des Vallons de Vilaine. En comparaison avec le département, les actifs sont plus représentés, où la part d'ouvriers et d'employée y est plus élevée.

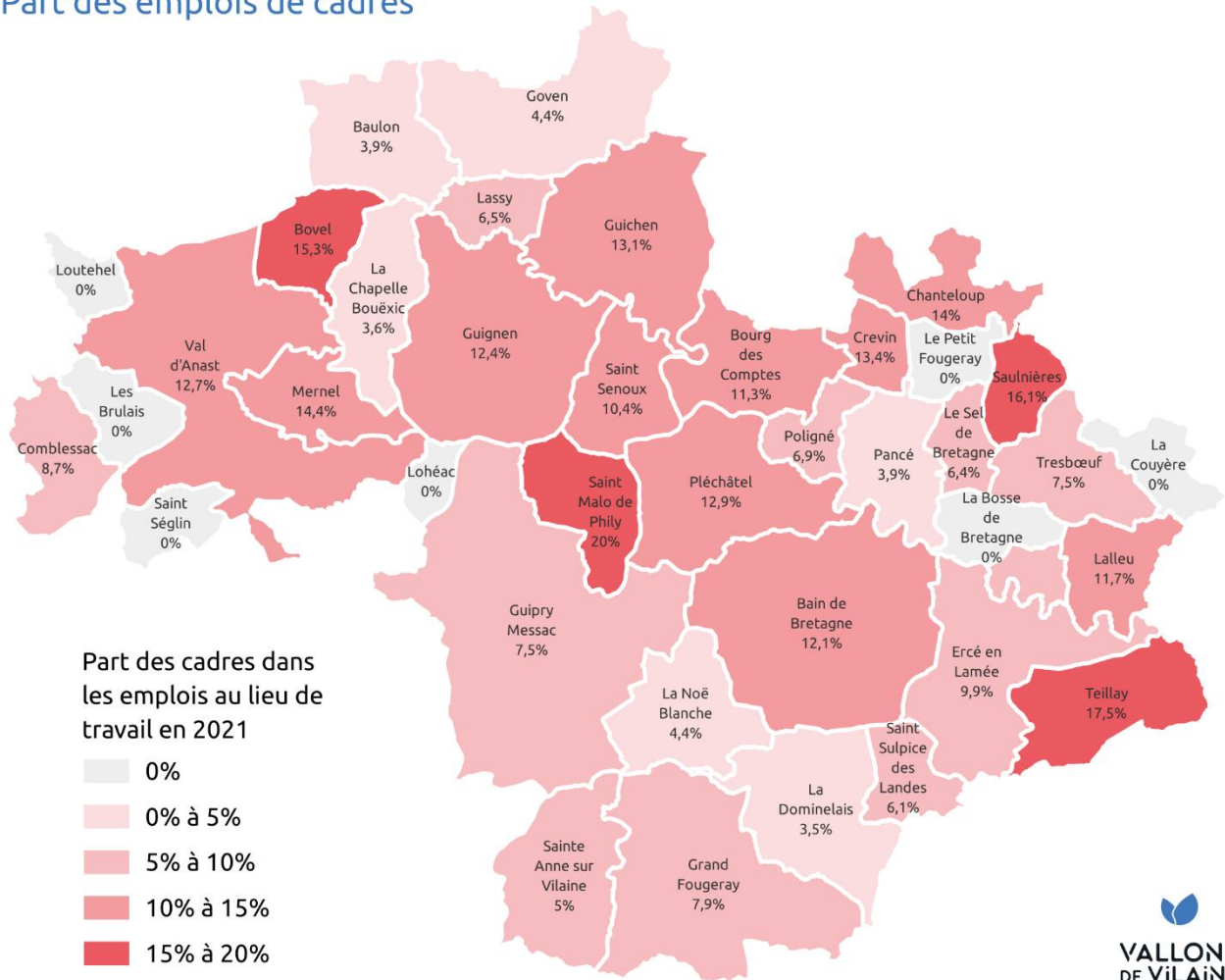
Population par groupe socioprofessionnel

Résidents de 15 à 64 ans en 2021. Source : Insee - RP 2021



D'un point de vue spatial, les professions dites les plus aisées (cadres et professions intellectuelles) sont représentées en plus grand nombre au Nord du territoire, sous l'influence très nette de la métropole rennaise.

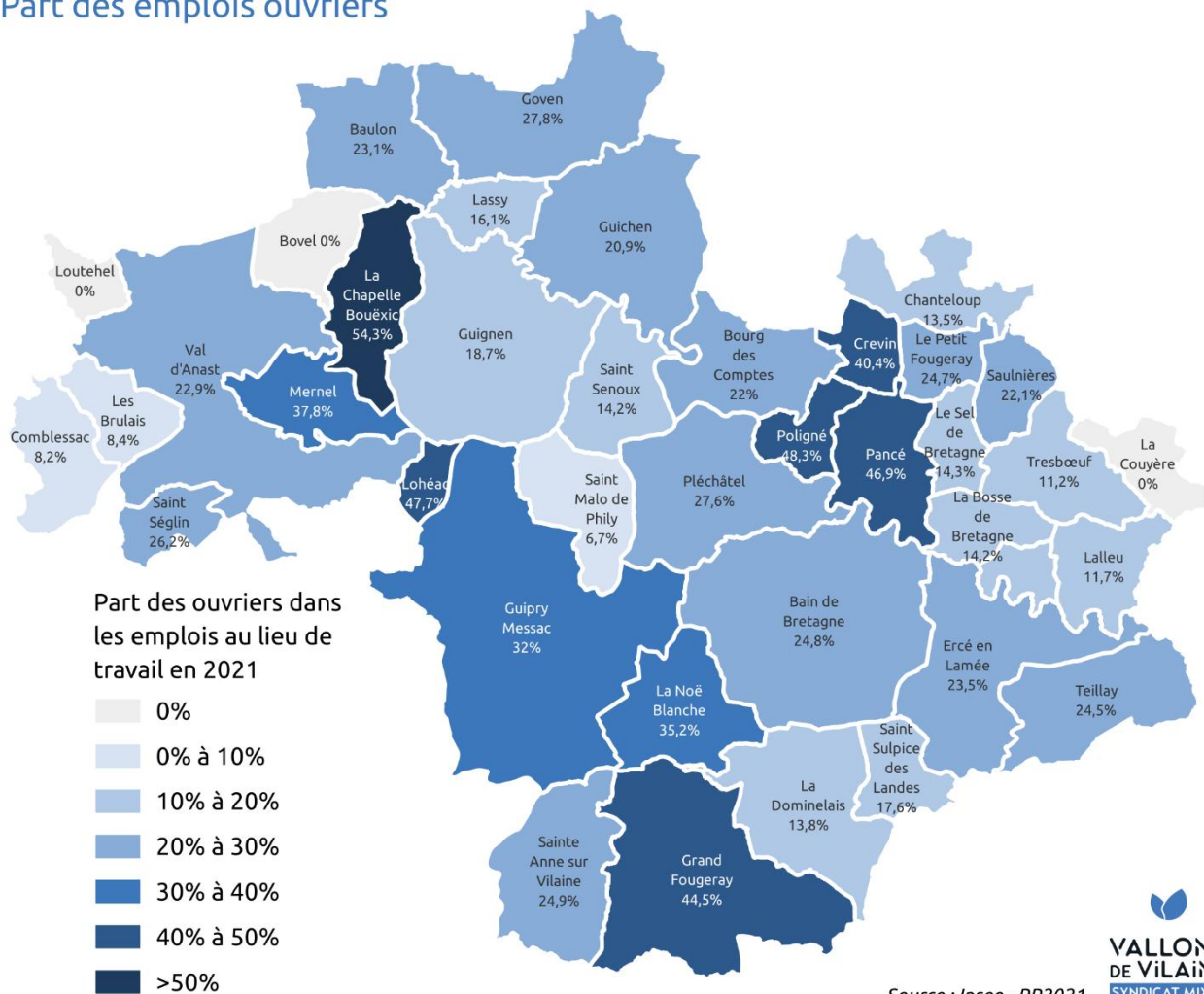
Part des emplois de cadres



Source : Insee - RP2021

À l'inverse, la catégorie des ouvriers est quant à elle plus présente dans la partie sud du Pays des Vallons de Vilaine.

Part des emplois ouvriers

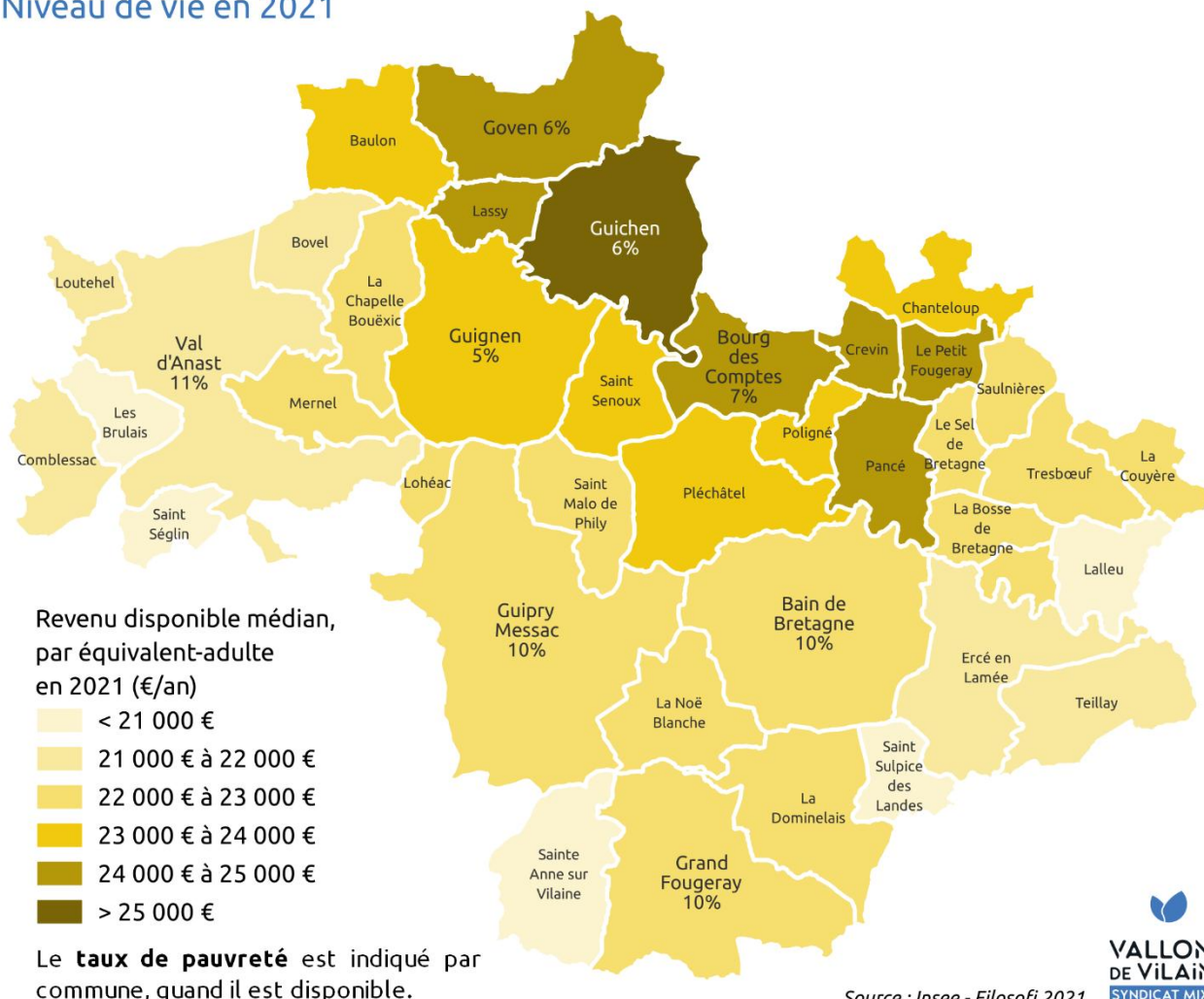


Source : Insee - RP2021



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

Niveau de vie en 2021



Une partie de la population vit sous le seuil de pauvreté : 7,4% pour VHBC, 8,7% pour BPLC en 2021 (Ille-et-Vilaine 20,2% ; France 14,5%). Le taux de pauvreté correspond à la part de la population dont le niveau de vie est inférieur à 60% du niveau de vie médian en France métropolitaine (23 160€ en 2021 soit un seuil de pauvreté à 13 896€ par adulte).

3.1.4 LES MOTEURS DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE LOCAL

Les emplois tertiaires, publics et privés occupent aujourd'hui plus de 2 actifs sur 3. C'est près de 10 points de moins qu'en Ille-et-Vilaine, mais ce secteur se développe sur le territoire.

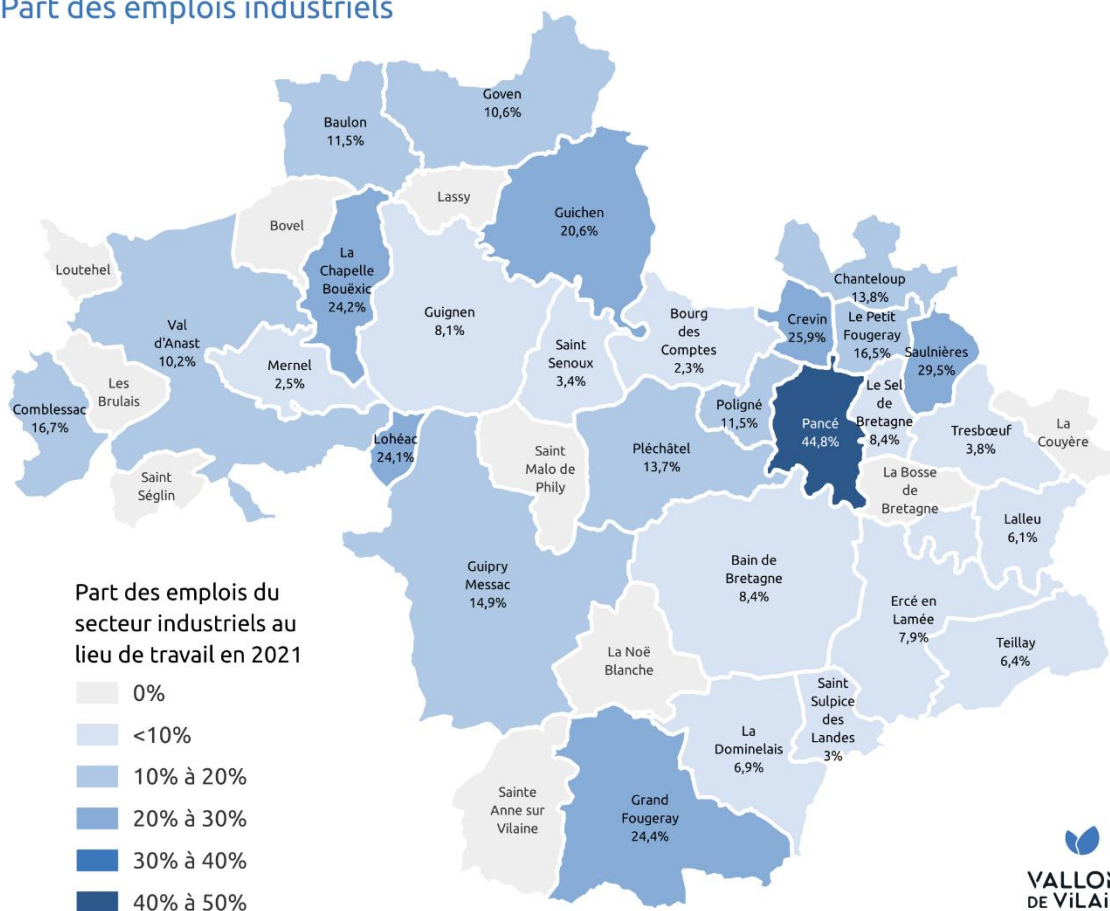
Répartition des emplois par secteurs

Source : Insee - RP2021

	2011	2016	2021	Variation/an 2011-2021
Agriculture	1 451	1 314	1 234	-1,6%
Industrie	2 966	2 655	2 613	-1,3%
Construction	1 908	1 849	1 828	-0,4%
Commerce, transports, services divers	6 784	6 873	7 442	+0,9%
Administration publique, enseignement, santé, social	5 182	5 466	5 501	+0,6%
Total	18 291	18 157	18 619	+0,2%

Globalement, l'industrie est moyennement présente sur le territoire et de manière aléatoire. 11 communes soit 29% d'entre elles ne possèdent aucun emploi industriel, alors que la commune de Pancé recense 55,4% des emplois industriels qui concerne l'entreprise Nowak, une fonderie de précision.

Part des emplois industriels



Source : Insee - RP2021



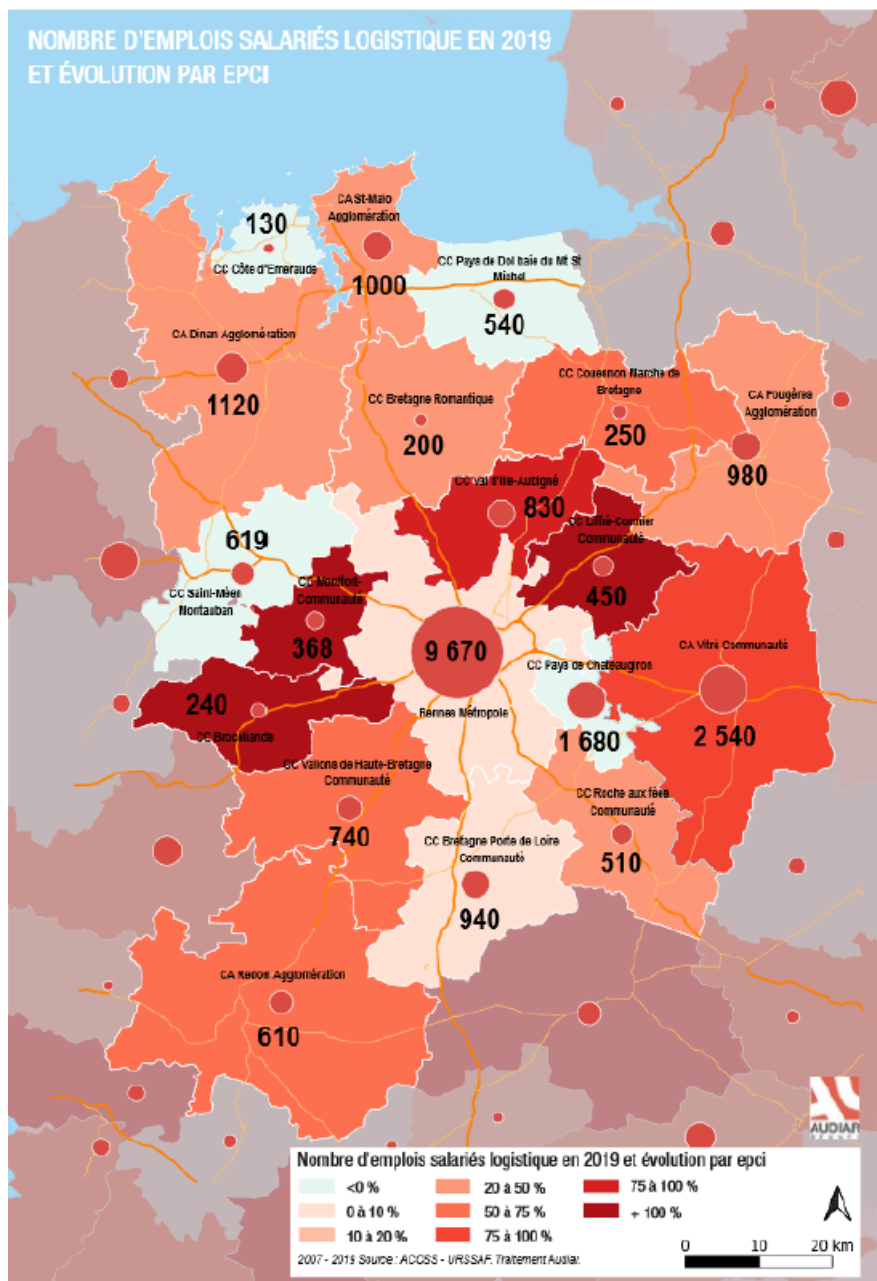
3.1.5 L'EMPLOI DANS LA LOGISTIQUE, UNE FORTE POLARISATION

La logistique est un secteur d'activité qui, par définition, implique le territoire dans des logiques d'aménagement à des échelles plus vastes. Afin de rendre compte des dynamiques à l'échelle départementale, le développement ci-dessous provient de l'étude de l'AUDIAR, Logistique et transport de marchandises dans l'aire urbaine élargie de Rennes, parue en septembre 2021.

Rennes Métropole accueille 41 % des emplois logistiques de l'aire urbaine élargie (AUE) de Rennes, et ceux-ci sont stables sur la période 2007-2019. Sur cette même période, on observe une croissance importante à Vitré Communauté (+ 58 % et + 900 emplois) tandis que, pour sa part, Châteaugiron Communauté, qui connaissait un volume d'emploi similaire à Vitré Communauté en 2007, a enregistré une baisse de 4 % de ses emplois entre 2007 et 2019.

Mis à part cet EPCI, on observe de fortes progressions des emplois logistiques à proximité de Rennes Métropole. Ainsi entre 2007 et 2019, Liffré Cormier-Communauté a vu ses emplois augmenter de 200 % et + 300 emplois, tout comme Montfort Communauté (+ 110 % et + 200 emplois), Brocéliande (+ 100 % et + 120 emplois,) Val d'Ille-Aubigné (+ 80 % et + 360 emplois) ainsi que Vallons de Haute-Bretagne Communauté (+ 30 % et + 180 emplois).

Sur l'ensemble de l'aire urbaine élargie, la part de l'emploi des transports-logistique dans l'emploi privé est similaire à celle observée à l'échelle des quatre régions du Grand Ouest. Cependant, parmi les EPCI de l'AUE certains affichent une forte spécialisation dans l'emploi logistique. Châteaugiron Communauté, malgré la baisse de ces dernières années, reste un territoire où l'emploi logistique est très important (1/5 de l'emploi privé), tout comme Bretagne-Porte-de-Loire Communauté ou Dol-de-Bretagne-Mont-St-Michel.



Au sein de l'aire urbaine élargie, après une période de relative stabilité entre 2007 et 2014, l'emploi logistique a progressé de 3 % par an en moyenne sur la période 2014-2019 (+ 630 emplois/an), porté par le rebond économique observé sur l'ensemble du territoire rennais. Cette augmentation est supérieure à celle observée sur les quatre régions du Grand Ouest (2 %) et ce rythme est également deux fois plus important que la croissance de l'ensemble de l'emploi privé au sein de l'aire urbaine élargie.

90 % des emplois des métiers de la logistique sont occupés par des ouvriers et des employés aux conditions modestes avec une rémunération moyenne brute de 14,4 €/h contre 16,6 €/h en moyenne en Bretagne. Ces professions sont également peu féminisées. Par ailleurs, l'intérim est estimé à 8 % de l'emploi logistique breton, et il concerne principalement les activités

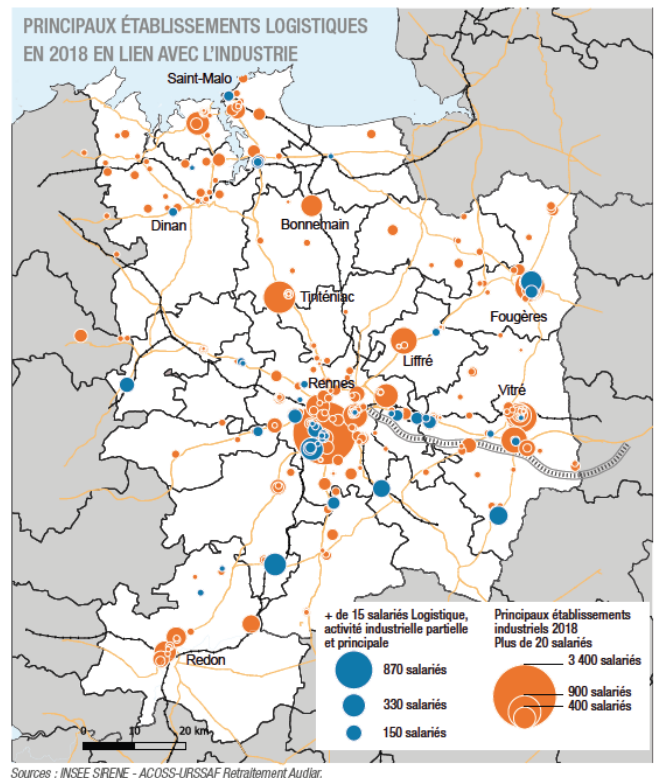
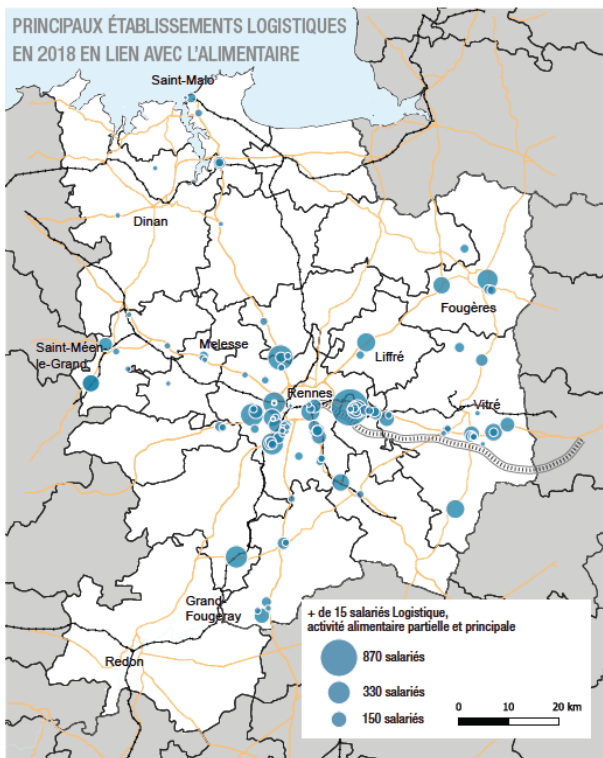
d'affrètement/ entreposage, où il s'élève à 30 % des emplois de ce secteur. Enfin, en moyenne, les salariés sont plus âgés que ceux de l'ensemble des secteurs, surtout pour les conducteurs routiers.
Source : INSEE, La Logistique en Bretagne, sept. 2018.

Des besoins en main d'œuvre toujours importants dans les prochaines années

Les bassins d'emploi et les possibilités de recrutements seront toujours des critères d'implantations malgré le développement de l'automatisation dans les entrepôts. Au sein de l'AUE, les implantations éloignées des grands bassins de population de l'aire urbaine élargie ou bénéficiant d'un taux de chômage faible peinent d'ores et déjà à recruter. Par ailleurs, à long terme, on anticipe des besoins de main-d'œuvre plus qualifiée pour piloter les entrepôts. Pour fidéliser cette main-d'œuvre, la prise en compte d'un meilleur environnement de travail sera nécessaire comprenant, entre autres, la conception des bâtiments.

Le transport logistique, une localisation proche des clients finaux et des infrastructures

Les entreprises logistiques dont l'alimentaire est l'activité principale représentent moins de 9 % des établissements de plus de 10 salariés. Cependant, ce secteur compte des employeurs importants avec 20 % des 22 700 emplois totaux étudiés. Si l'on prend en compte l'ensemble des entreprises intervenant même partiellement sur le marché de la logistique alimentaire, on remarque qu'elles sont nombreuses sur l'axe est-ouest Saint-Méen-Montauban-Rennes-Vitré. La présence importante à l'est de Rennes de la logistique agroalimentaire permet à celle-ci de se rapprocher des grands bassins de consommation français et de réduire les temps de parcours en évitant le nœud rennais. Les territoires situés à l'ouest de l'AUE accueillent une activité logistique importante en lien avec l'agroalimentaire et celle-ci se développe ces dernières années. Il existe également une implantation importante au sud de l'aire urbaine avec ITM au Grand-Fougeray. Les entreprises dont la logistique industrielle est l'activité principale sont peu nombreuses (moins de 3 % des établissements de plus de 10 salariés et 5 % des emplois). Les établissements ayant une activité, même partielle, en lien avec la logistique industrielle sont situés à proximité immédiate des principaux pôles productifs du territoire, comme la Janais, Fougères et en direction de Paris. Au final, une grande majorité des entreprises de plus de 10 salariés (88 % représentant 70 % des emplois) n'ont pas de marché logistique sectoriel spécifique et travaillent avec l'ensemble du tissu économique.



Bien que l'activité logistique et de transport soit présente sur l'ensemble de l'aire urbaine élargie rennaise, on retrouve une concentration des principales entreprises du secteur sur quelques zones spécifiques. L'agglomération rennaise, carrefour breton aux nombreuses infrastructures de transports et au bassin économique et de population importante, accueille la majorité des emplois et des entreprises. Plus des deux tiers des emplois de la logistique et des transports sont situés à moins de 20 km de la rocade rennaise, pouvant s'étendre à 40 km en direction de Paris, sous l'influence de la logistique alimentaire, à proximité de Vitré. Les entreprises s'échelonnent ensuite le long des principaux axes routiers, en direction de l'ouest breton, de Nantes et d'Angers ou vers Caen. Les villes telles que Fougères et Saint-Malo ont également sur leur territoire des activités logistiques en lien avec leur tissu économique, leurs infrastructures et leur bassin de population. Des implantations historiques assurent également une présence de l'activité logistique-transport sur de nombreux territoires, comme Dol-de-Bretagne ou Guipry-Messac.

SOUS-SECTION

3.2 L'ACTIVITÉ COMMERCIALE

Cette analyse repose sur l'étude réalisée par la CCI pour les Vallons de Vilaine dans le cadre de la révision du SCoT.

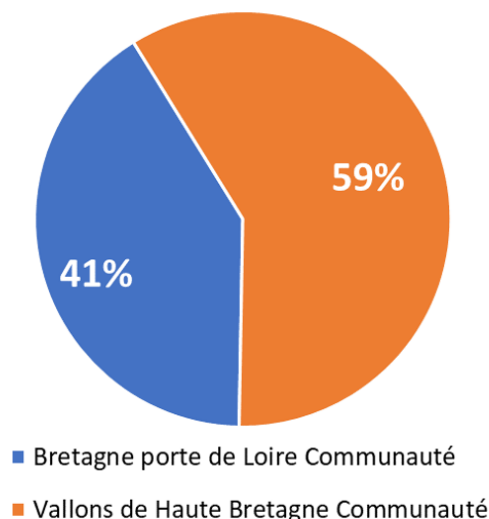
3.2.1 LA DEPENSE DES MENAGES

Consommation courante

En 2022, sur le périmètre des Vallons de Vilaine, la dépense annuelle des ménages en biens de consommation courante est de 468,3 M€ soit :

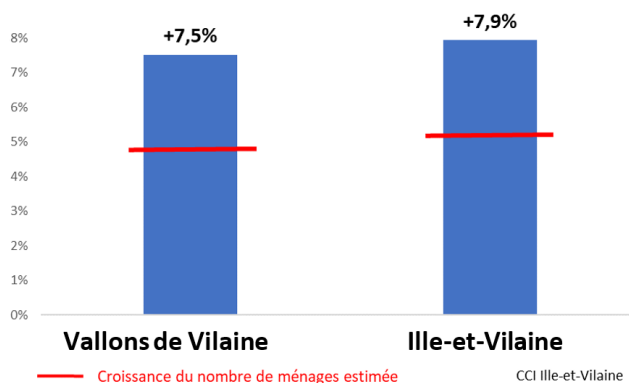
- 6,8 % de la consommation des bretoniens (6,3 % des ménages et 7,1 % des habitants),
- une dépense moyenne par ménage de 14 747€ (13 748 € en moyenne en Ille-et-Vilaine).

Répartition des dépenses par EPCI



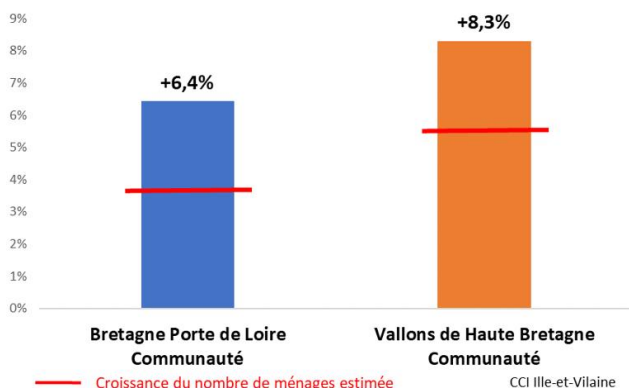
CCI Ille-et-Vilaine

Evolution de la dépense 2018 - 2022



CCI Ille-et-Vilaine

Evolution de la dépense 2018 - 2022



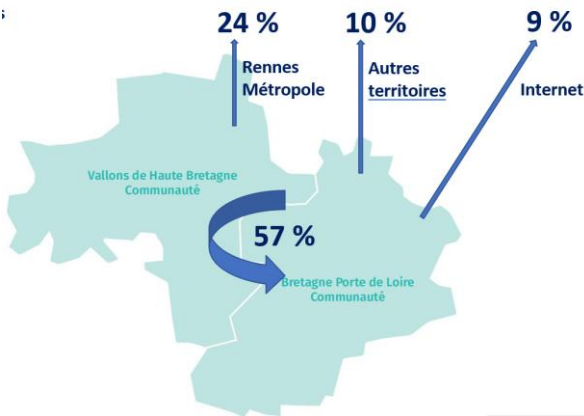
CCI Ille-et-Vilaine

Evolution des dépenses

Entre 2018 et 2022, la dépense des ménages des Vallons de Vilaine a augmenté de 7,5 %, soit un rythme annuel moyen de + 1,8 %, en accélération comparé à la période 2013-2018. La croissance des dépenses s'explique d'abord par le dynamisme démographique du territoire (estimé à + 4,8 %). Le reste de la hausse est imputable à la fois à l'inflation mais aussi une hausse de la croissance des dépenses des ménages. Le taux de croissance du territoire est légèrement plus faible que la moyenne départementale (+7,9 %). La hausse moyenne du nombre de ménages est également légèrement plus forte en Ille- et-Vilaine (+5,1 %).

Les évolutions de dépenses présentent des profils bien différents selon les communautés de communes du territoire. Comparé à Bretagne porte de Loire Communauté, la dépense augmente plus fortement sur Vallons de Haute Bretagne Communauté (+8,3 %

contre + 6,4 %), soutenue par une démographie plus dynamique (+5,5 % contre +3,7 %).



Une augmentation de la rétention commerciale

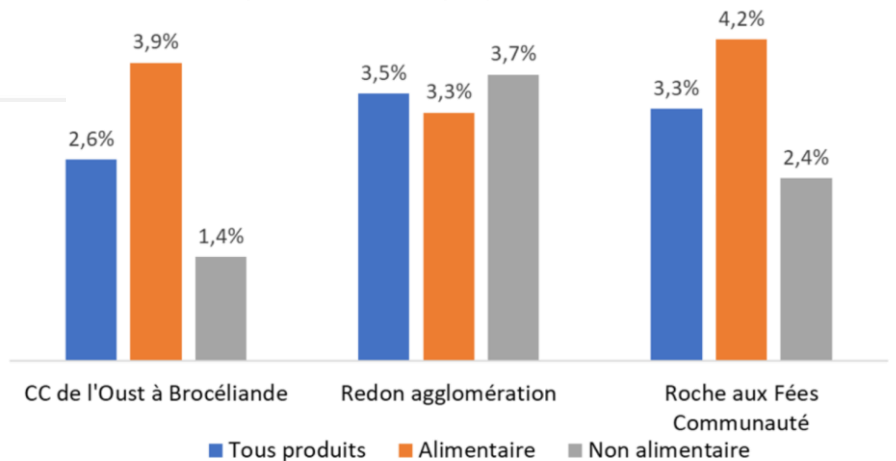
L'analyse des flux de consommation sur 3 enquêtes montre que le territoire a réussi à améliorer son taux de rétention entre 2018 et 2022 (de 55 % des dépenses à 57 % soit 2 points de pourcentage de plus). L'évasion physique a chuté de façon plus prononcée (5 points de pourcentage : de 40 % à 35 %). L'évasion numérique a quant à elle sensiblement augmenté, passant de 6 % des dépenses à 9 % (+ 3 points).

Les principaux pôles commerciaux du territoire gagnent en attractivité entre 2018 et 2022. À l'inverse les pôles du bassin rennais voient leur influence diminuer.

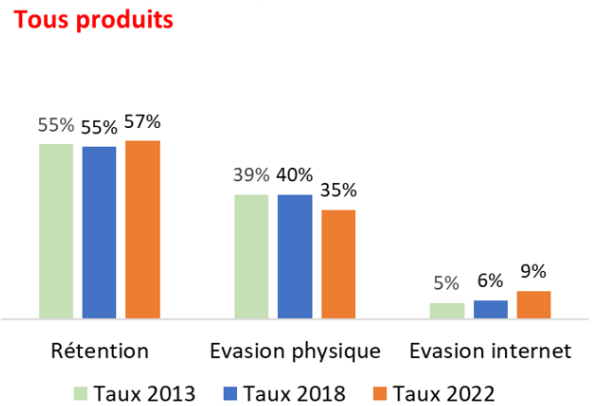
Ci-contre : destination des dépenses (tous produits)

L'évasion commerciale vers les autres EPCI (de Oust à Brocéliande, Redon Agglomération et Roche aux Fées Communauté) est globalement plus marquée pour l'alimentaire que pour le non alimentaire « évasion de proximité ».

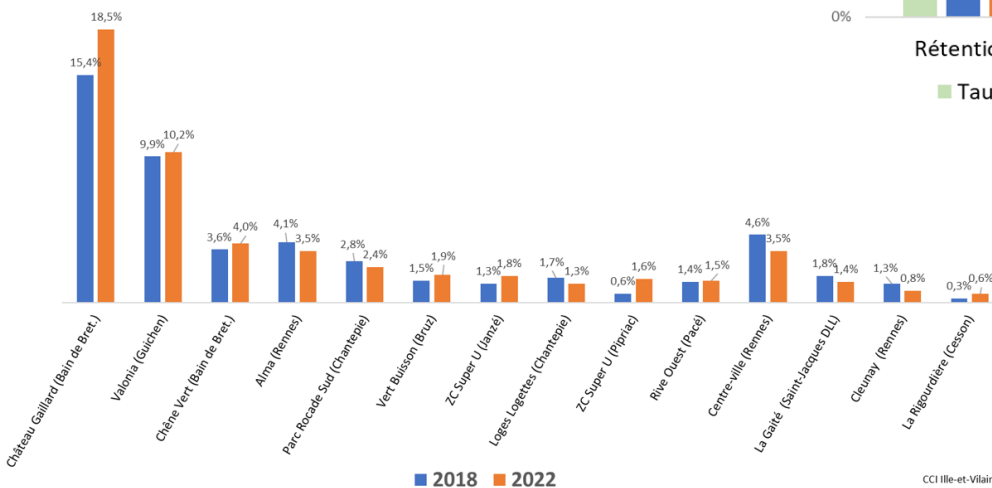
Evasion vers les EPCI (hors Rennes Métropole)



Evolution des flux de dépenses (en % des des dépenses totales)

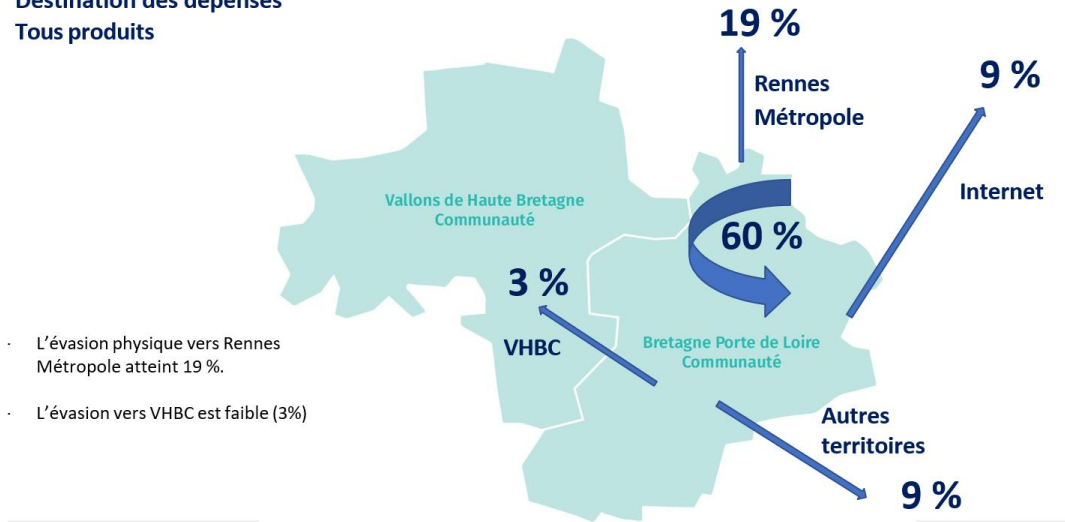


Destination des dépenses selon les principaux pôles commerciaux



Bretagne porte de Loire Communauté

Destination des dépenses
Tous produits

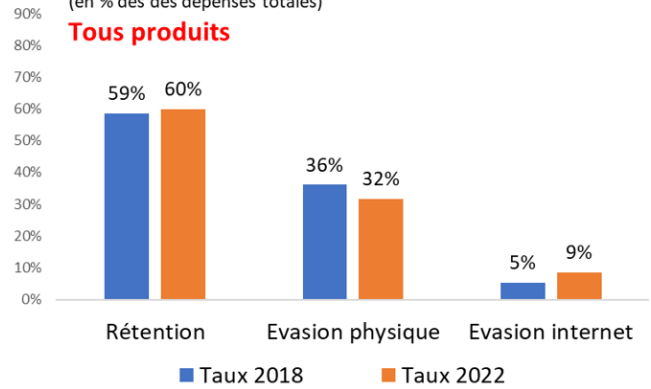


- L'évasion physique vers Rennes Métropole atteint 19%.
- L'évasion vers VHBC est faible (3%)

La rétention commerciale augmente légèrement. L'évasion physique baisse de 4 points.

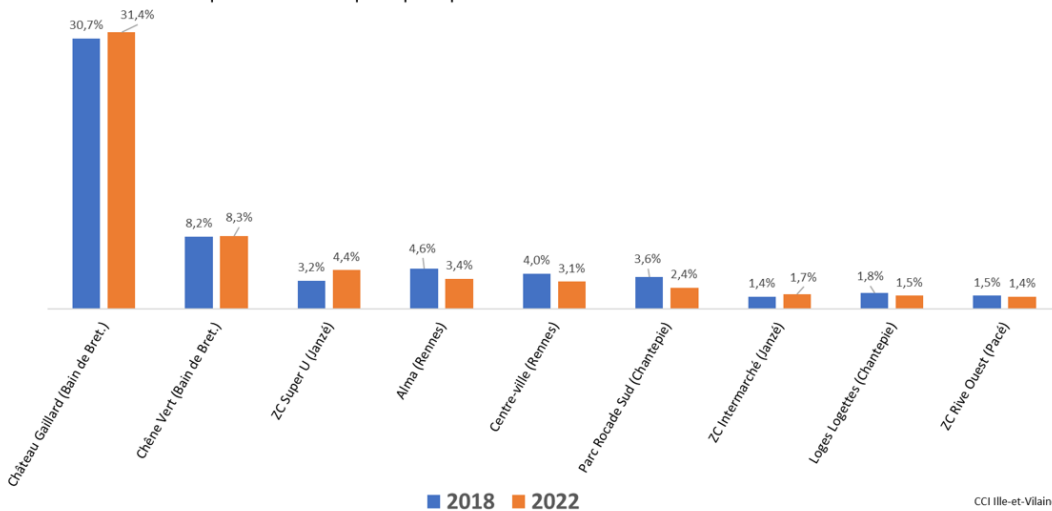
La zone commerciale de Château Gaillard retient près d'un tiers des dépenses des ménages de Bretagne porte de Loire Communauté.

BPLC
Evolution des flux de dépenses
(en % des des dépenses totales)
Tous produits



CCI Ile-et-Vilaine

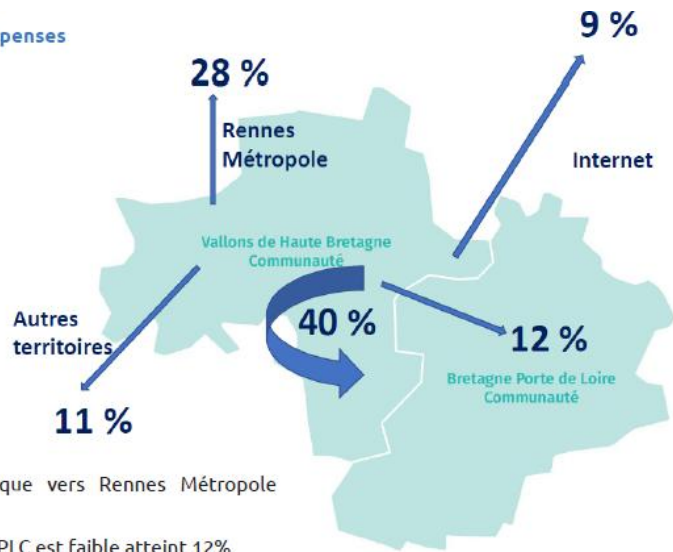
BPLC
Destination des dépenses selon les principaux pôles commerciaux



CCI Ile-et-Vilaine

Vallons de haute Bretagne communauté

Destination des dépenses
Tous produits



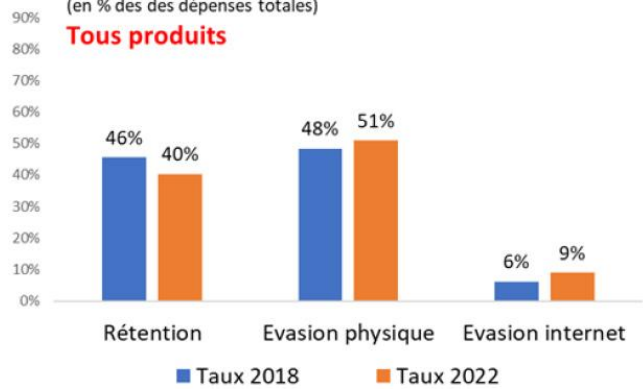
La rétention commerciale chute de 6 points de pourcentage (de 46% à 40%). L'évasion physique gagne 3 points tandis que l'évasion numérique gagne 3 points.

On observe une augmentation des dépenses sur la zone commerciale de Château Gaillard.

VHBC

Evolution des flux de dépenses
(en % des des dépenses totales)

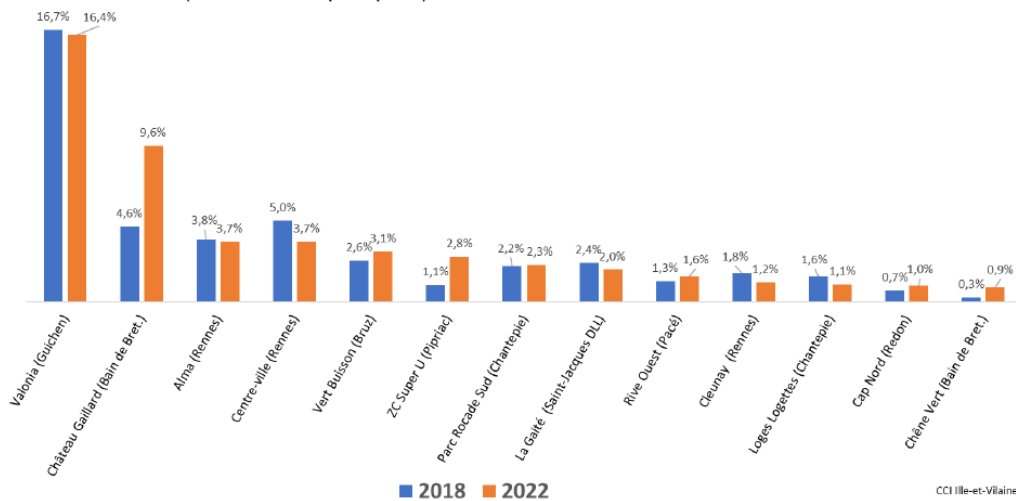
Tous produits



CCI Ille-et-Vilaine

VHBC

Destination des dépenses selon les principaux pôles commerciaux



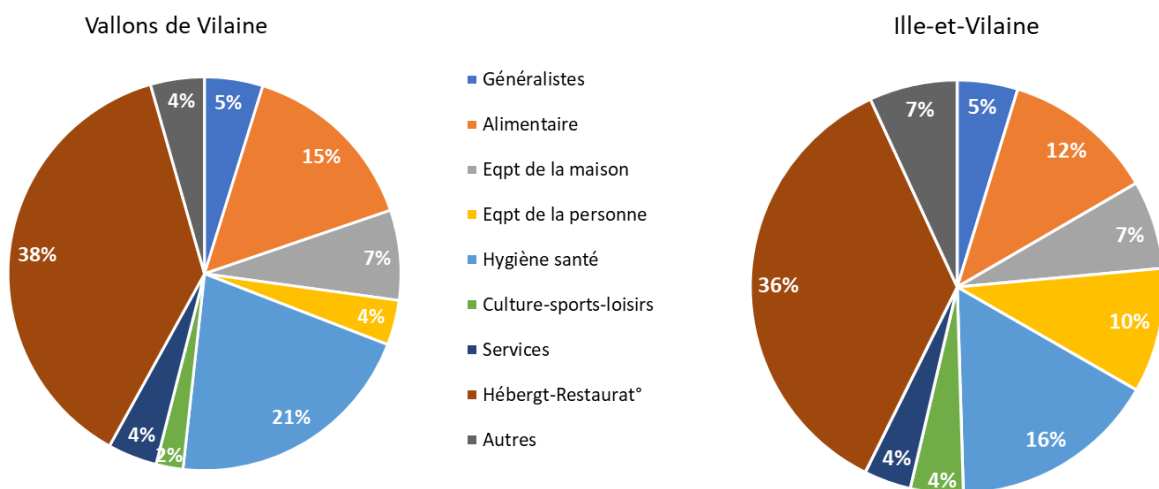
CCI Ille-et-Vilaine

3.2.2 L'OFFRE COMMERCIALE

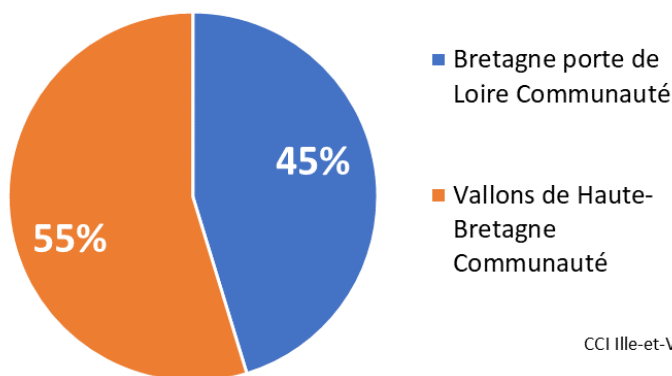
Le territoire compte **541 commerces en 2023**. Comparé à la moyenne départementale, le territoire des Vallons de Vilaine est caractérisé par :

- Moins d'équipement de la personne,
- Plus de commerces alimentaires spécialisés,
- Moins de commerces des secteurs Culture-sports-loisirs,
- Plus d'établissements du secteur Hygiène-santé (coiffeurs, soins de beauté, optique, pharmacie).

Répartition des commerces par activité



Répartition des commerces entre EPCI

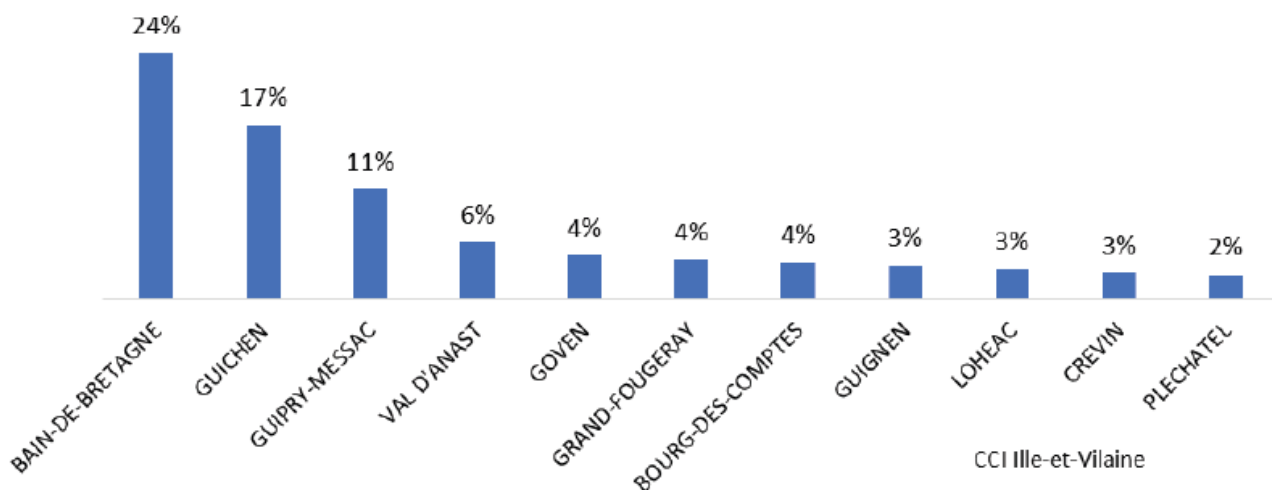


CCI Ille-et-Vilaine

Compte tenu de leur nombre de commerces, 3 polarités commerciales significatives sont identifiées au sein du territoire :

- Bain-de-Bretagne : 24 % des commerces du territoire
- Guichen : 17 %
- Guipry-Messac : 11 %

Répartition du nombre de commerces par communes

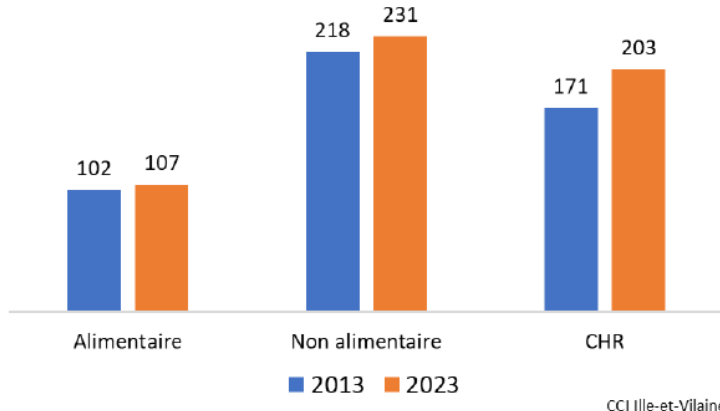


En 10 ans, le nombre de commerces sur le territoire a augmenté de 10 %, soit 50 établissements supplémentaires.

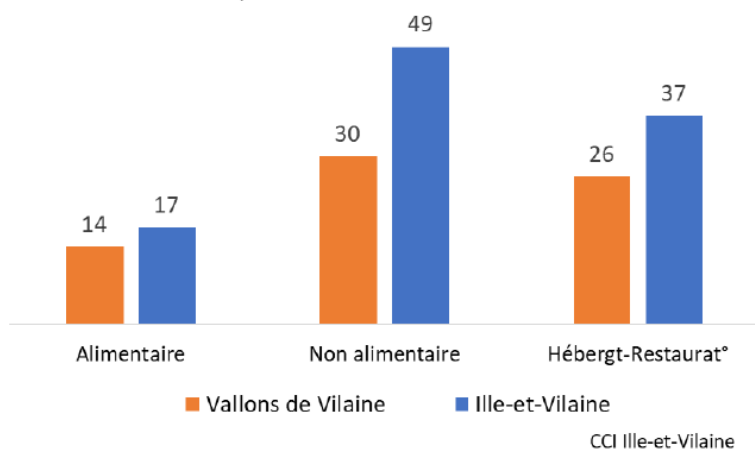
L'évolution est conforme à la croissance moyenne départementale (+10 % également). Elle touche en particulier les Cafés-Hôtels-Restaurants (CHR) (+19 %), mais aussi les commerces non alimentaires (+ 6 %) et alimentaires (+5 %).

Vallons de Vilaine

Evolution du nombre de commerces



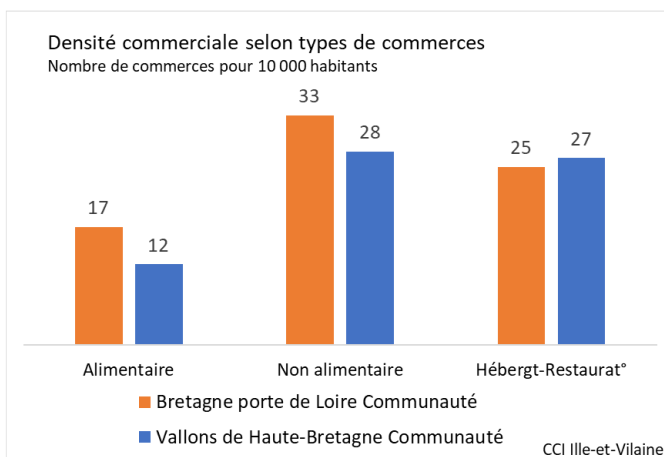
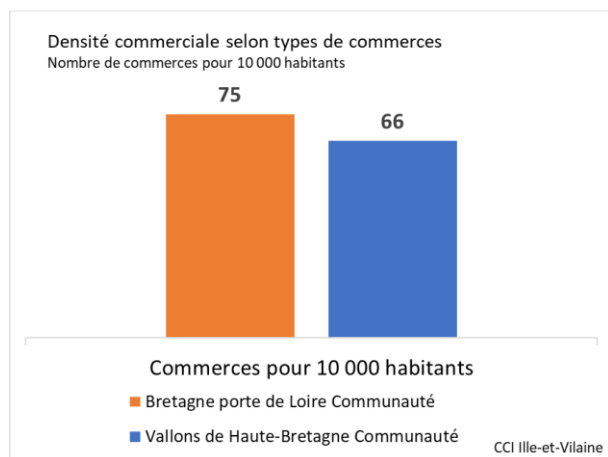
Densité commerciale selon types de commerces
Nombre de commerces pour 10 000 habitants



70 commerces pour 10 000 habitants (vs 103 commerces/10 000 h en moyenne départementale).

Une densité nettement inférieure en commerces non alimentaires (30 contre 49 commerces/10 000 h.) et, dans une moindre mesure, en CHR (26 contre 37).

Comparé à VHBC, BPLC dispose de 9 commerces de plus pour 10 000 habitants. La densité de BPLC est supérieure pour l'alimentaire et le non alimentaire. Elle est légèrement inférieure pour l'hébergement – restauration.



- 59 681 m² de plancher commercial en 2023 soit 4,4 % du cumul départemental.

- Un gain de + 3 691 m² depuis 2013, soit + 7 %.

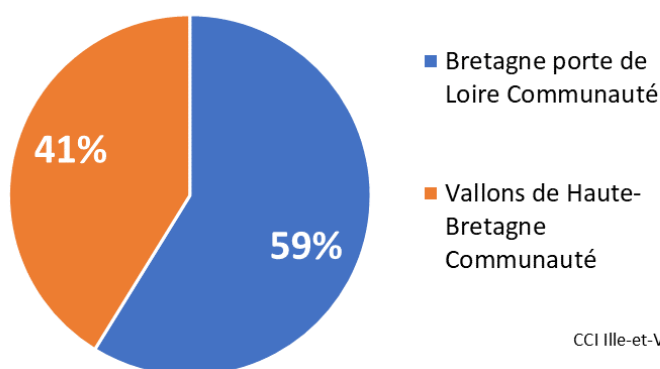
- Une croissance plus importante en non alimentaire (+9 %), qu'en alimentaire.

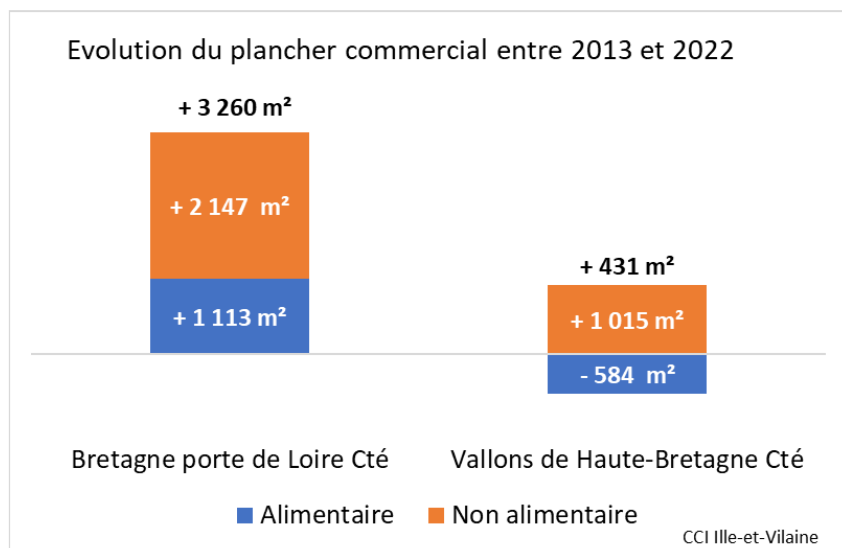
- BPLC concentre 59 % des surfaces commerciales du territoire (pour 45 % du nombre de commerces).

- L'évolution entre 2013 et 2022 a renforcé le poids de BPLC dans le plancher commercial du territoire (+10 % contre +2 % pour VHBC).

- VHBC a perdu 584 m² en grandes surfaces généralistes (notamment ED et Leader Price à Guipry-Messac).

Répartition du plancher commercial par EPCI

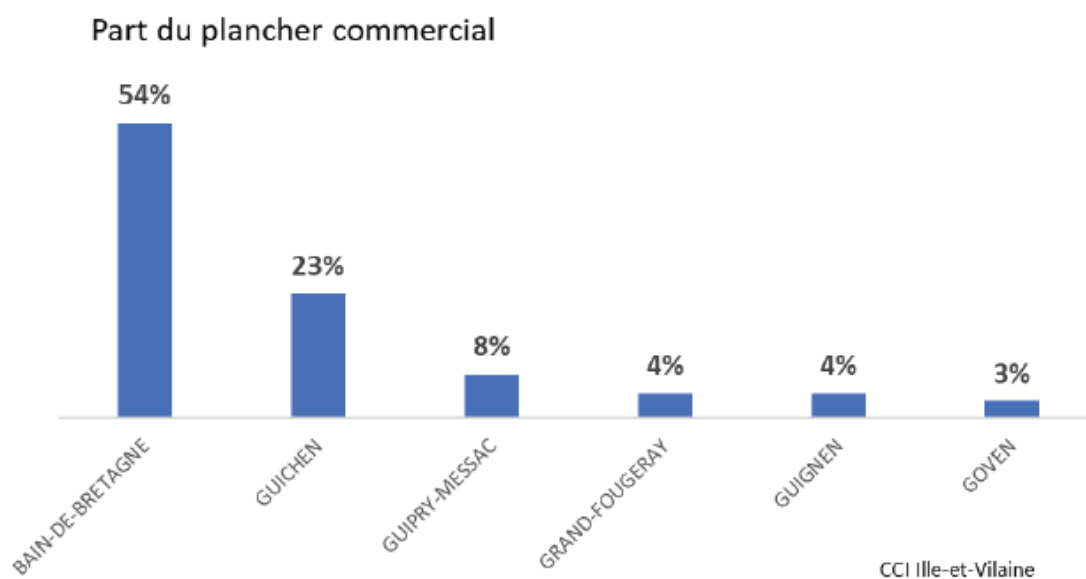




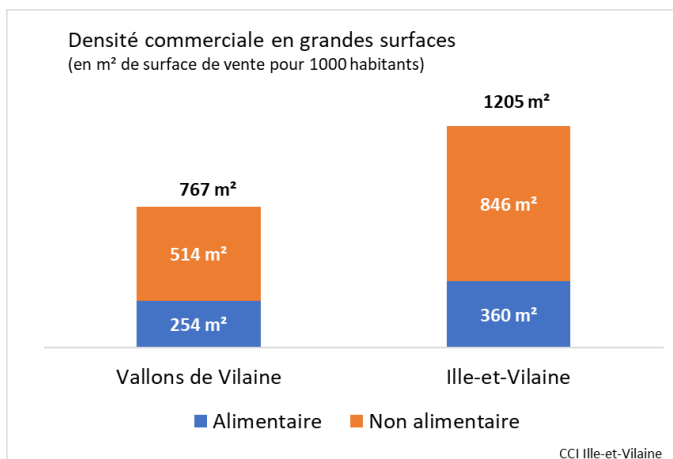
Compte tenu de leur plancher commercial, 2 polarités commerciales significatives sont identifiées au sein du territoire :

- Bain-de-Bretagne : 54 % de la surface cumulée (pour 24 % des commerces du territoire),
- Guichen : 23 % de la surface cumulée (pour 17 % des commerces du territoire).

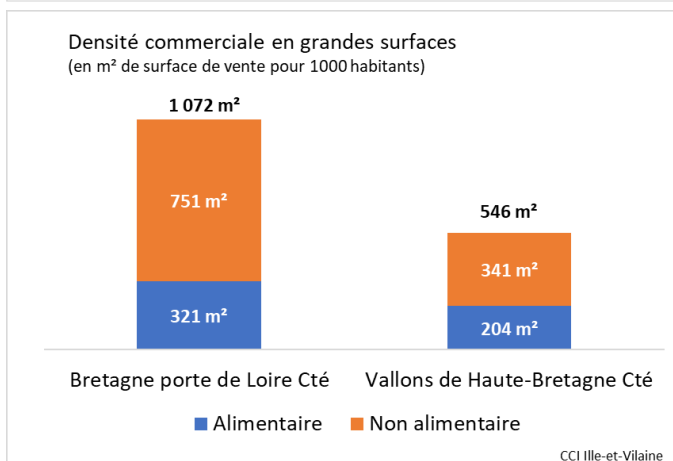
L'évolution entre 2013 et 2022 a renforcé le poids de ces 2 polarités dans le plancher commercial du territoire.



- Une densité commerciale en grandes surfaces nettement inférieure à la moyenne départementale : 767 m² pour 1000 h. contre 1205 m²,
- en particulier en non alimentaire (514 m² pour 1000 h. contre 846 m²).



- Une densité commerciale en grandes surfaces près de 2 fois plus importante sur BPLC que sur VHBC (1 072 m² pour 1000 h. contre 546 m²).
- L'écart est particulièrement net sur les grandes surfaces non alimentaires (751 m² contre 341 m²) mais est également significatif sur l'alimentaire (321 m² contre 204 m²).



Intégration des surfaces en projet non-encore réalisées au 1^{er} janvier 2022

6 projets pris en compte

Enseigne	Commune	Type	SV	Surface supplémentaire
LYSADIS-BIGMAT	Guipry-Messac	Extension	3 568	+ 1151
LECLERC	Guignen	Création	2 500	+ 2500
ALDI	Guipry Messac	Création	990	+ 900
MR. BRICOLAGE	Bain-de-Bretagne	Transfert extension	4 974	+ 1479
CAP KOAD (ens. Ccial de 16 cellules)	Bain-de-Bretagne	Création	9 675	+ 9675
BUREAU VALLEE	Bain-de-Bretagne	Création	500	+ 500
Total SV supplémentaire				+ 16 295

Table des surfaces de vente avec projets non-réalisés au 1^{er} janvier 2022

Plancher commercial en grandes surfaces

(Chiffres au 01/01)

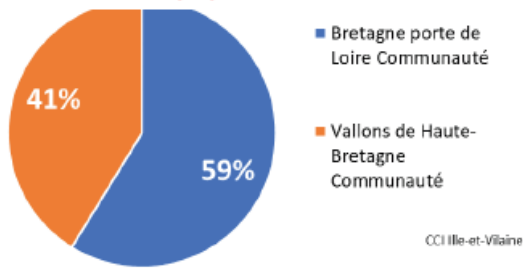
Secteurs	2018	2022	Après CDAC	Ev° 2018 / après CDAC	Ev° en %
Alimentaire	20 206	19 718	23 208	3 002	15%
Non alimentaire	36 250	39 963	52 768	16 518	46%
Total	56 456	59 681	75 976	19 520	35%

CCI Ille-et-Vilaine

Répartition des surfaces de vente par EPCI

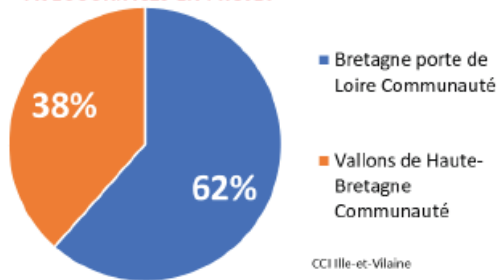
Répartition du plancher commercial par EPCI

Situation au 01/01/2022



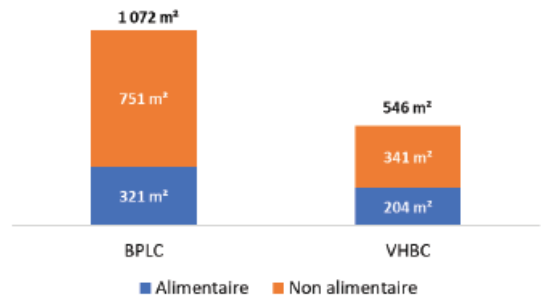
Répartition du plancher commercial par EPCI

AVEC SURFACES EN PROJET

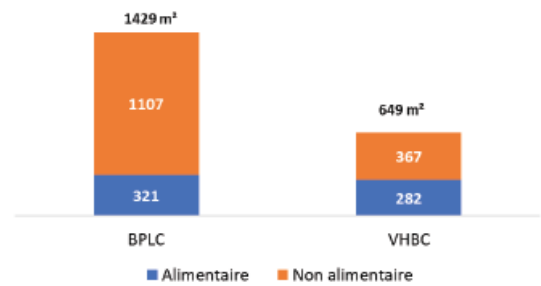


Densité commerciale par EPCI

Densité commerciale en grandes surfaces (en m² de surface de vente pour 1000 habitants) Situation au 01/01/2022



Densité commerciale en grandes surfaces AVEC SURFACES EN PROJET



3.2.3 L'ACTIVITE COMMERCIALE

Analyse du chiffre d'affaires

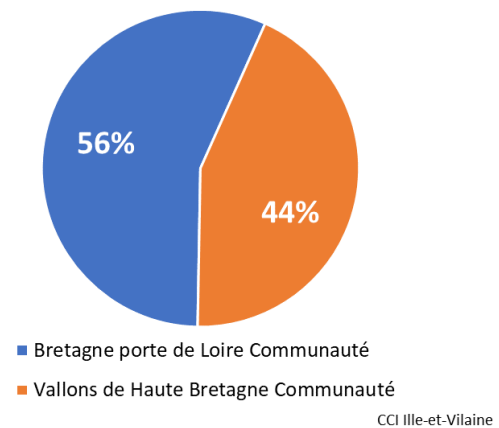
En 2022, sur le périmètre des Vallons de Vilaine, le **chiffre d'affaires estimé des commerces est de 302,9 M€**, soit 4,7% du chiffre d'affaires breillien (pour 4,7% du tissu commercial).

Entre 2018 et 2022, le chiffre d'affaires des commerces des Vallons de Vilaine a augmenté de 15,6%, soit un rythme annuel moyen de 3,9%, croissance plus soutenue au regard de la période précédente 2013-2018 (+10,2%).

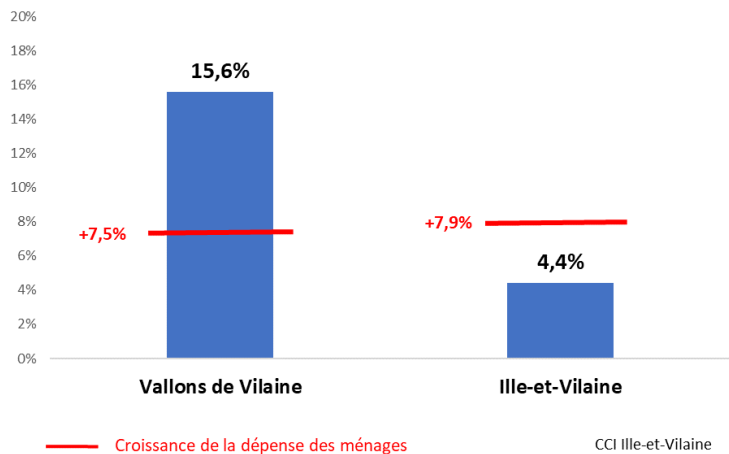
L'évolution du chiffre d'affaires s'appuie sur :

- une hausse de l'offre commerciale présente sur le territoire (+ 50 commerces supplémentaires +10%, + 3 691 m² supplémentaires, +7%),
- une attractivité croissante du territoire en lien avec le développement de l'offre,
- un accroissement des dépenses des ménages du territoire (+7,5%),
- l'inflation sur la période.

Répartition du chiffre d'affaires par EPCI



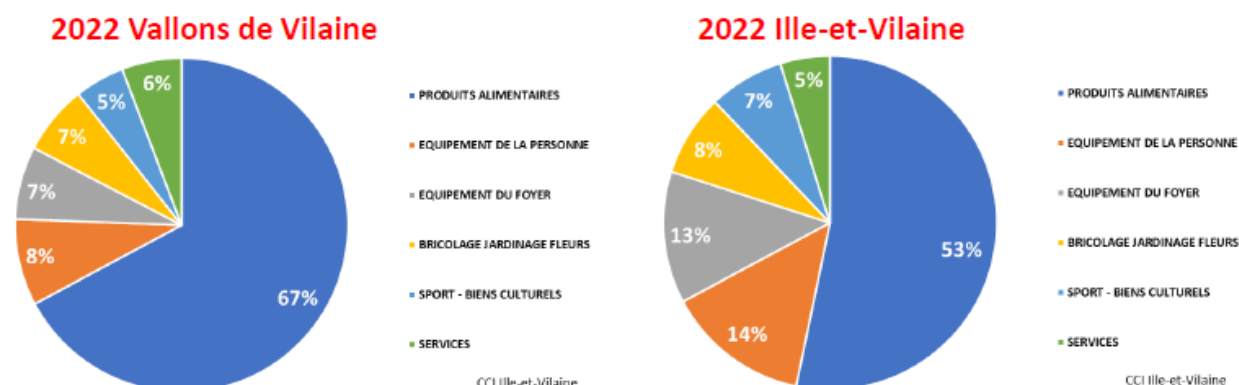
Evolution du chiffre d'affaires 2018 - 2022



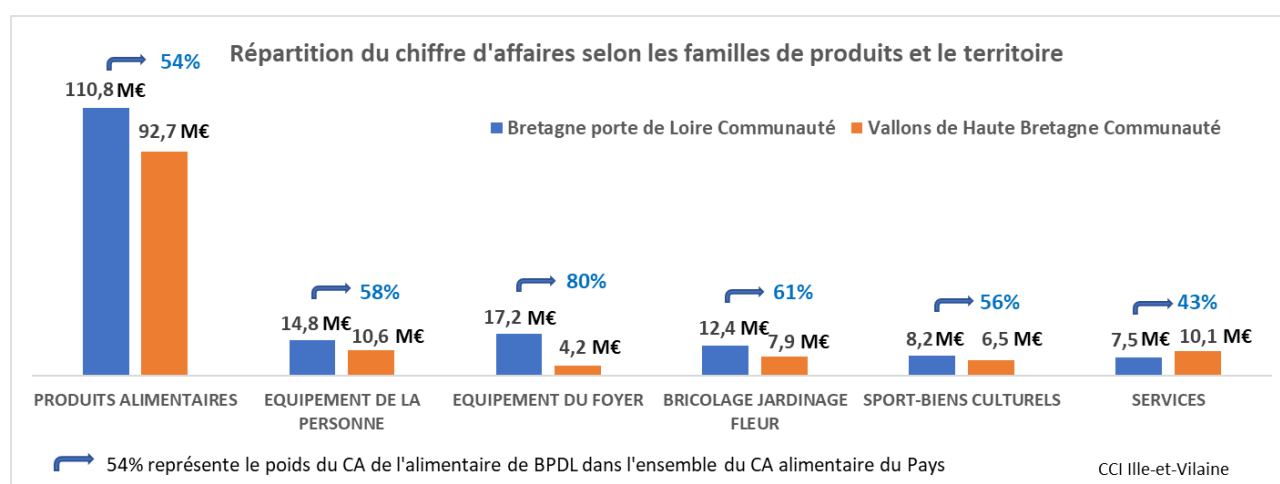
Le taux de croissance du territoire est sensiblement plus élevé que la moyenne départementale (+4,4%), soit un taux annuel moyen de 1,1%.

La structure du chiffre d'affaires selon les familles de produits est très différente de la moyenne départementale. Le chiffre d'affaires est dominé par l'alimentaire : 67% contre 53% en moyenne départementale. Des activités moins présentes (équipement de la personne, équipement du foyer, biens culturels) au regard de la moyenne breillienne.

Répartition du chiffre d'affaires selon les familles de produits



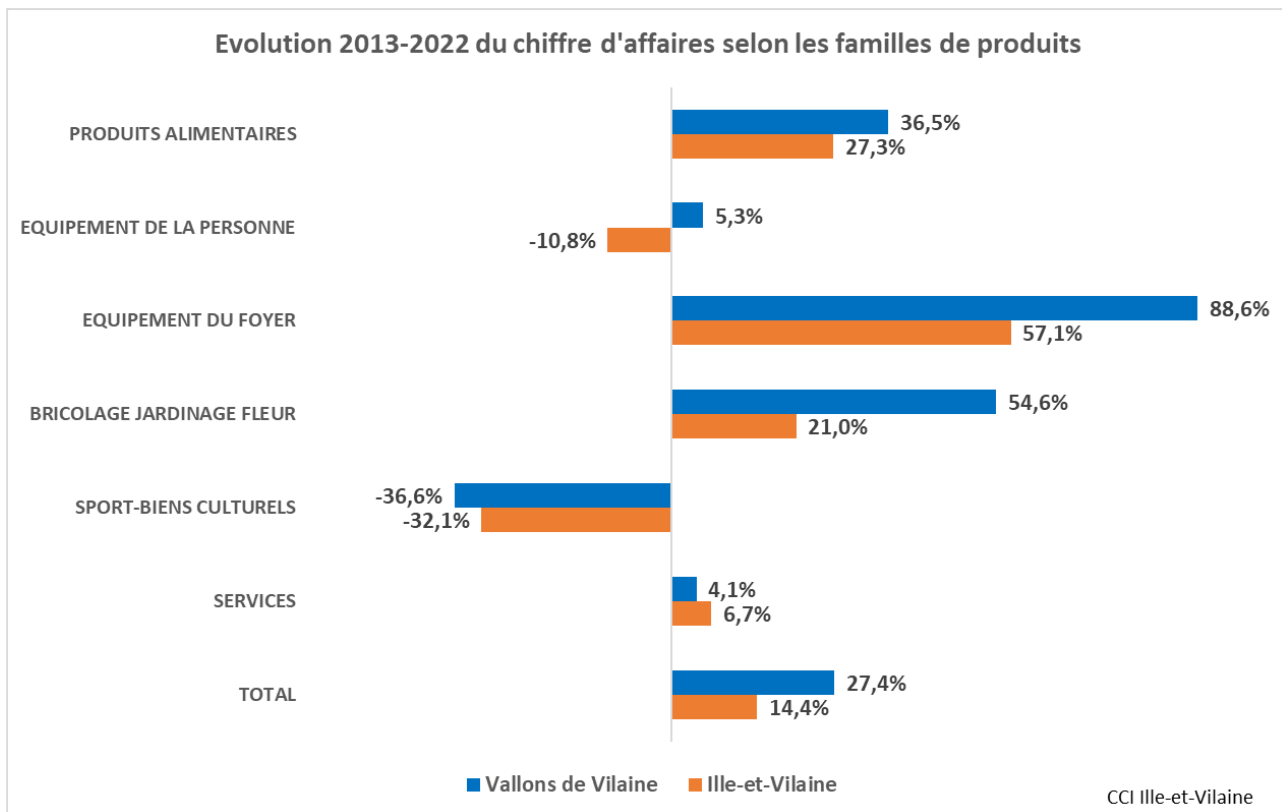
Le chiffre d'affaires est dominé par l'alimentaire sur les 2 EPCI. La place des activités non alimentaires est plus importante sur Bretagne porte de Loire, en particulier pour l'équipement du foyer (80% du CA du territoire). Vallons de Haute Bretagne communauté se singularise par la place des activités dédiées aux services.



Entre 2013 et 2022, des évolutions structurantes dans l'activité commerciale du territoire :

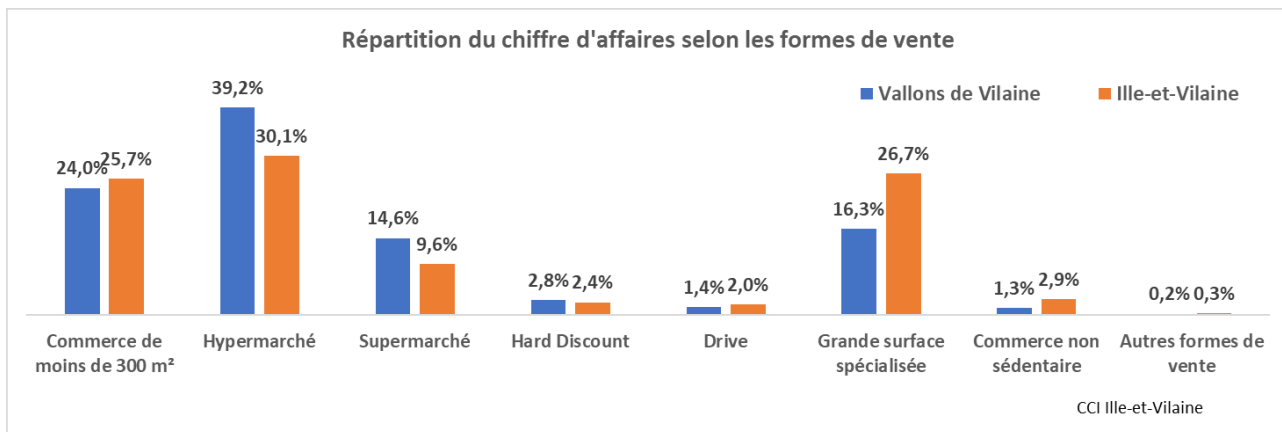
- une hausse significative du chiffre d'affaires en produits alimentaires,
- un fort développement des activités équipement du foyer et bricolage-jardinage fleurs,
- un recul de l'activité sport-biens culturels, recul conforme à la tendance départementale.

Des évolutions positives plus fortement marquées sur le territoire qu'en moyenne départementale qui s'appuient sur un renforcement de l'offre locale, de son attractivité en lien avec la dynamique démographique territoriale.



La structure du chiffre d'affaires selon les formes de vente met en évidence un poids significatif de la grande distribution généraliste au regard de la moyenne départementale.

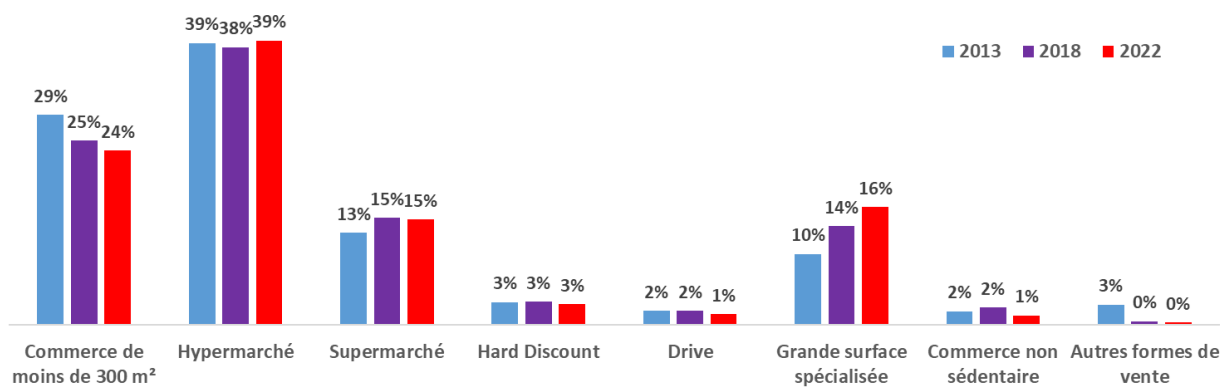
Les grandes surfaces spécialisées sont quant à elles relativement moins présentes sur le territoire. Le poids du commerce traditionnel est légèrement en deçà de la norme breillienne.



Entre 2013 et 2022, 2 éléments marquants dans l'évolution de la structure du chiffre d'affaires des commerces du territoire :

- d'une part, la croissance du poids des grandes surfaces spécialisées dans le chiffre d'affaires +6 points de pourcentage (+ 4 points au niveau départemental),
- et d'autre part, la baisse de la part du commerce traditionnel (moins de 300 m²), tendance conforme à la moyenne du département (resp. -5 points et -3 points).

Evolution de la répartition du chiffre d'affaires selon les formes de vente



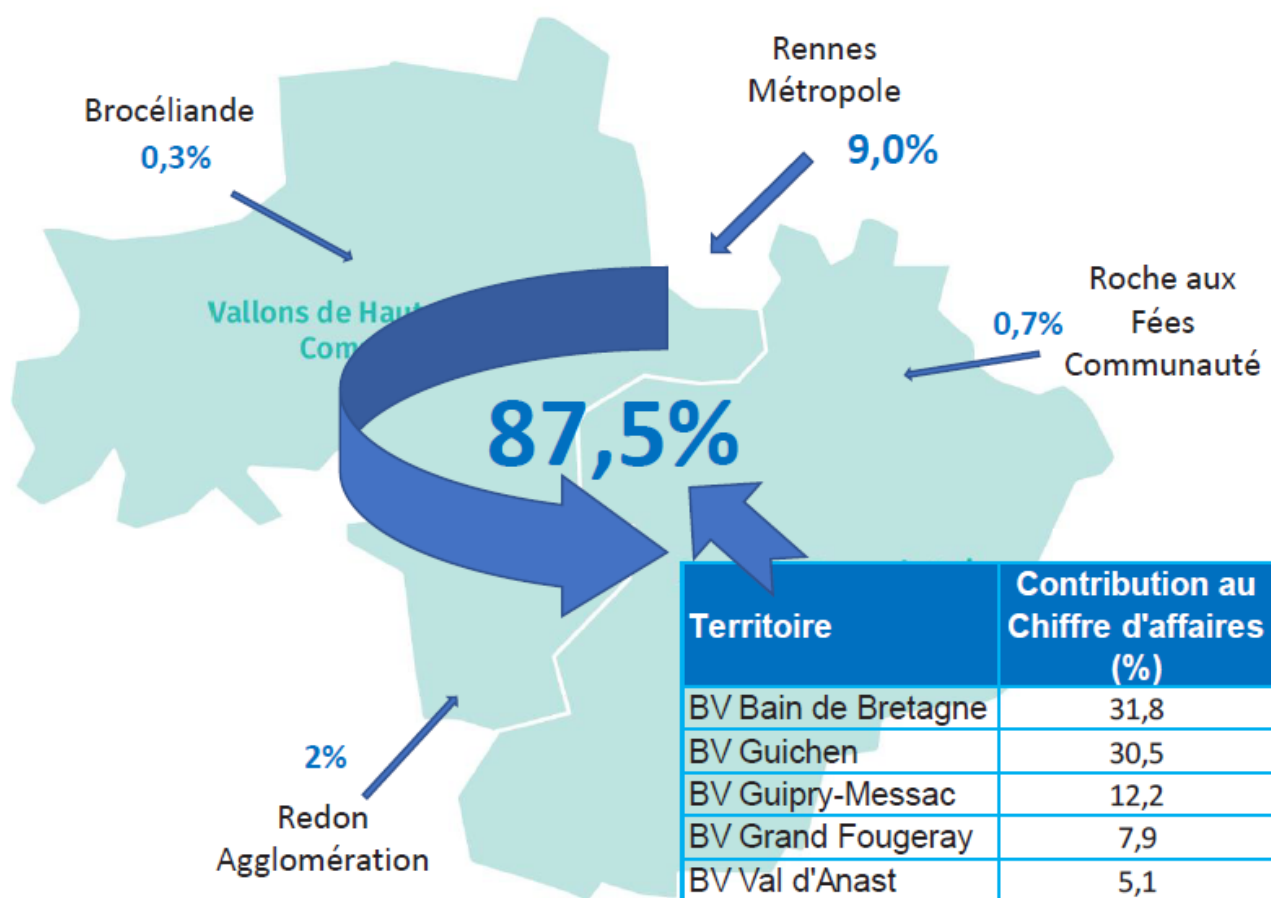
CCI Ile-et-Vilaine

Attraction commerciale du territoire

Les commerces des Vallons de Vilaine réalisent un chiffre d'affaires annuel de 302,9 M€, provenant à 87,5% des habitants du territoire, soit 264,9 M€. Les 12,5% restant (38 M€) proviennent des territoires de :

- Rennes Métropole : 9% (28 M€), (communes périphériques et diffus)
- Redon Agglomération : 2% (7 M€),
- Roche aux Fées Communauté : 0,7% (2 M€),
- Brocéliande : 0,3% (1 M€).

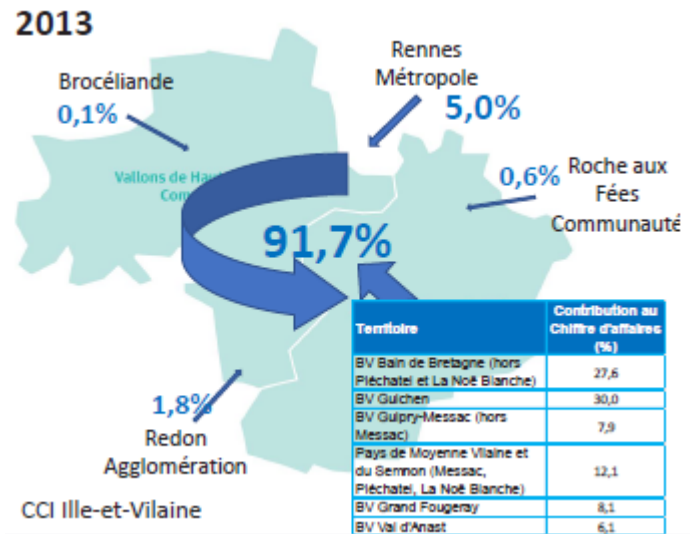
On constate donc une attractivité commerciale de proximité.



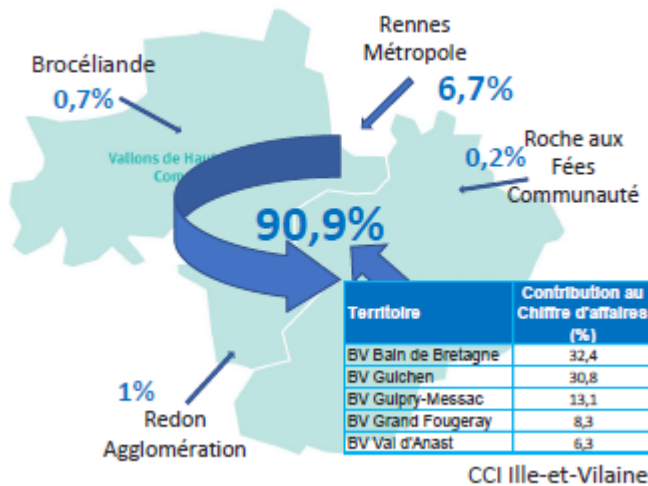
CCI Ille-et-Vilaine

Evolution de l'attraction commerciale du territoire

En **2013**, les commerces des Vallons de Vilaine réalisent un chiffre d'affaires annuel de 237,8 M€, provenant à 91,7% des habitants du territoire, soit 218,1 M€.

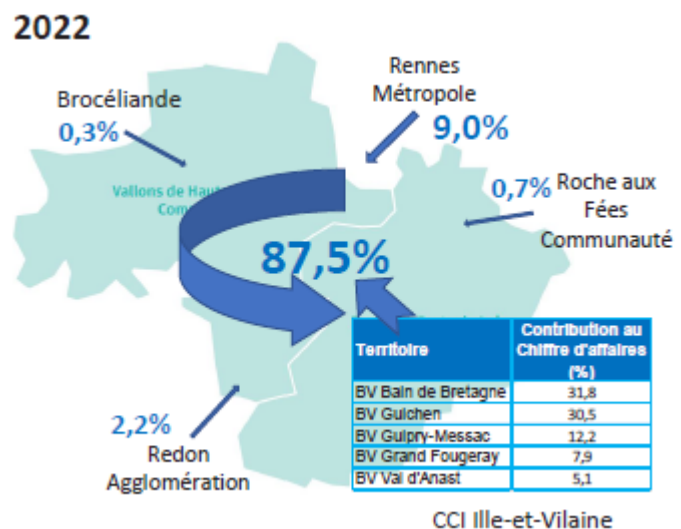


2018

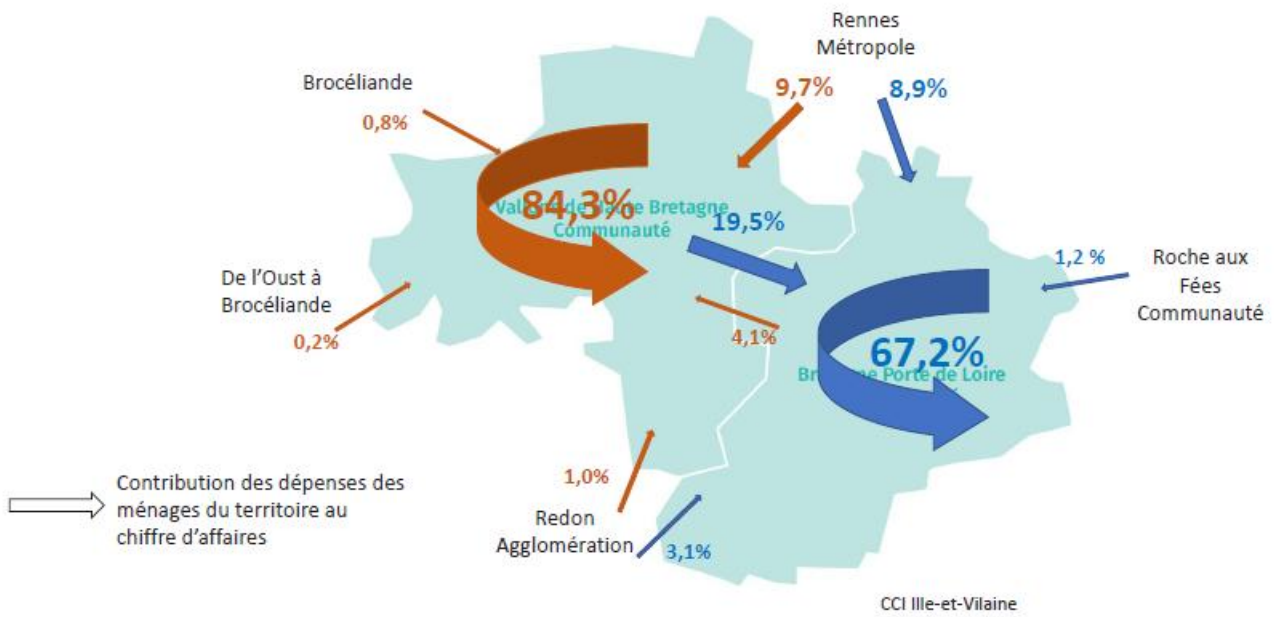


En **2018**, les commerces des Vallons de Vilaine réalisent un chiffre d'affaires annuel de 262,0 M€, provenant à 90,6% des habitants du territoire, soit 238,2 M€.

En **2022**, les commerces des Vallons de Vilaine réalisent un chiffre d'affaires annuel de 302,9 M€, provenant à 87,5% des habitants du territoire, soit 264,9 M€.

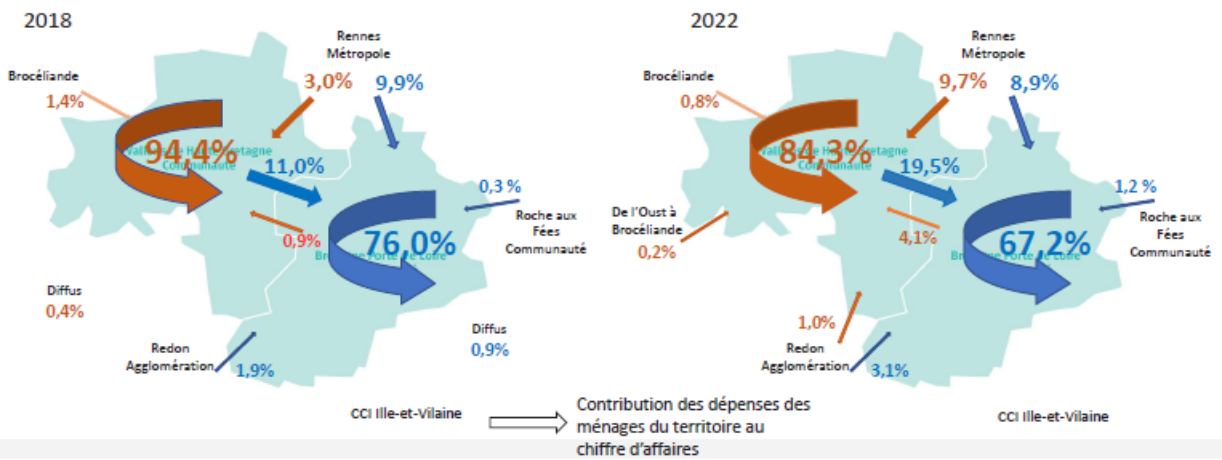


Flux commerciaux à l'échelle des EPCI



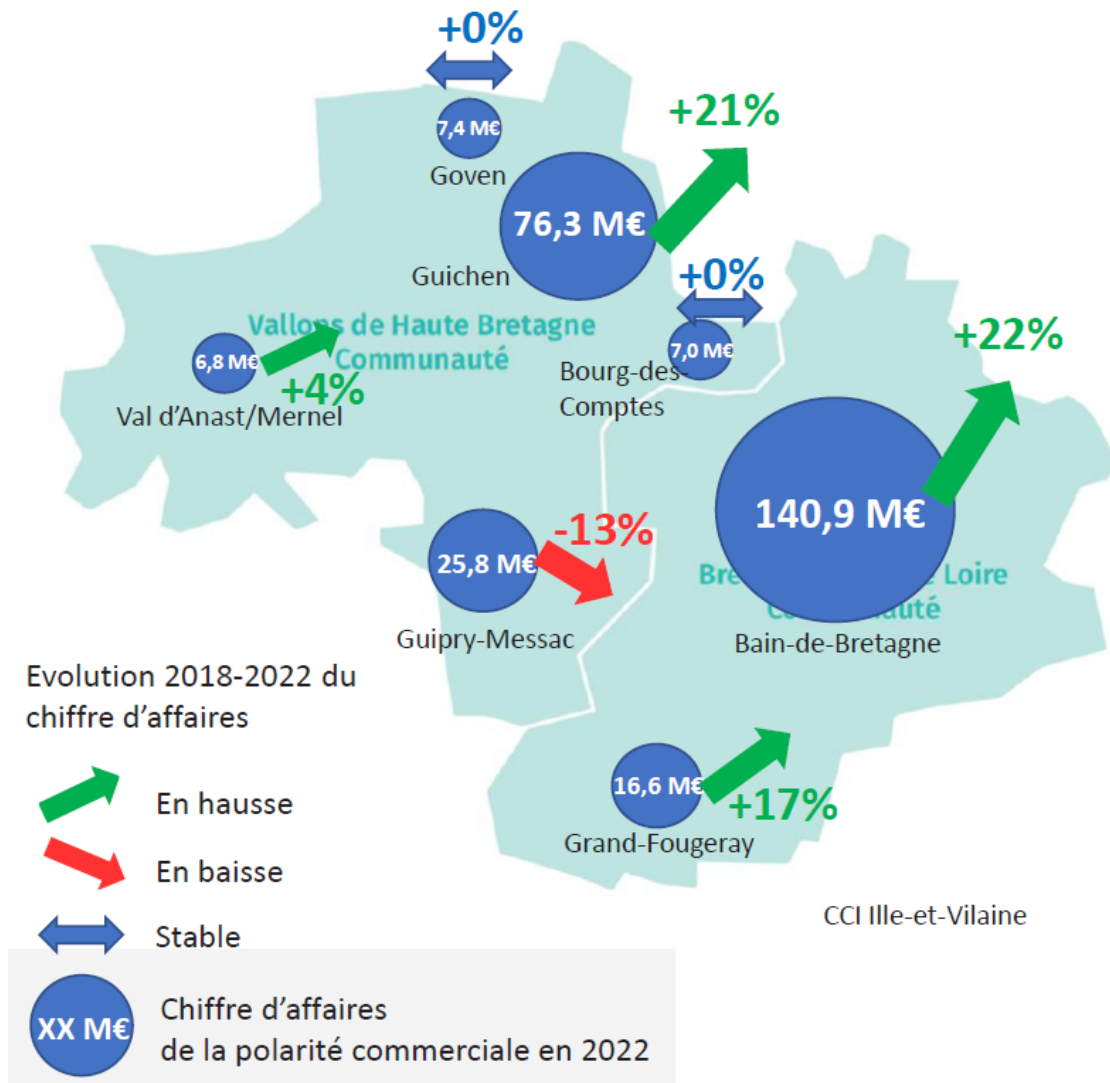
Evolution des flux commerciaux à l'échelle des EPCI

Evolution des flux commerciaux à l'échelle des EPCI



Principales polarités

Deux villes (Bain-de-Bretagne et Guichen) concentrent près des ¾ de l'activité commerciale du territoire avec une prédominance de l'activité commerciale sur Bain-de-Bretagne qui représente près de 50% du chiffre d'affaires total du territoire. Guipry-Messac, Grand-Fougeray et Val d'Anast/Mernel exercent une fonction commerciale plus locale. Les 7 polarités figurant sur la carte concentrent 90% de l'activité commerciale du territoire.



La mesure de l'évolution 2018-2022 met en avant le dynamisme des deux principales polarités commerciales (Bain-de-Bretagne et Guichen) avec des taux de croissance de chiffre d'affaires global supérieurs à 20 %. Grand-Fougeray connaît une augmentation sensible de son chiffre d'affaires global entre 2018 et 2022 grâce à l'extension de U express et l'arrivée de U Brico sur la période. Guipry-Messac enregistre une baisse globale du chiffre d'affaires de ses commerces, du fait d'une part de la fermeture de Leader Price et du déplacement de Denis Matériaux sur Bain-de-Bretagne et d'autre part de la forte attraction exercée par Bain-de-Bretagne. Les autres polarités de proximité maintiennent leur activité.

Evolution de l'activité commerciale de la zone commerciale de Château-Gaillard (Bain-de-Bretagne/Pléchéâtel)

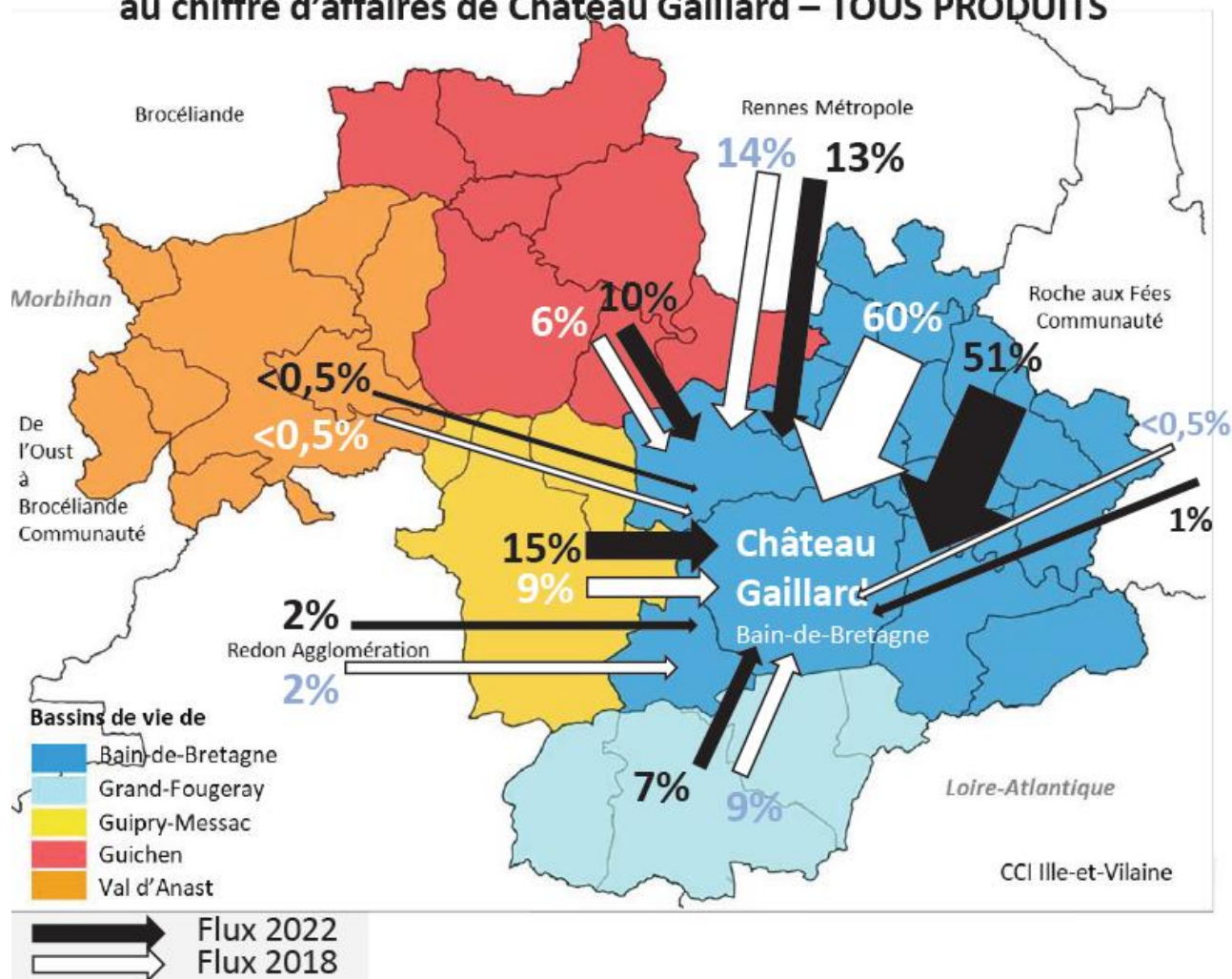
Le pôle commercial de Château Gaillard génère en 2022 un chiffre d'affaires de 104 M€, soit plus du tiers du CA des Vallons de Vilaine (68% du CA du bassin de vie de Bain-de-Bretagne).

Entre 2018 et 2022, son chiffre d'affaires a progressé de 29%. 57% de la hausse du CA du territoire s'explique par la hausse du CA de Château-Gaillard (et 80% de la hausse du CA du bassin de vie de Bain-de-Bretagne).

La zone commerciale de Château Gaillard exerce une attraction croissante sur les bassins de vie alentour, en particulier sur Guipry-Messac et Guichen.

La zone commerciale de Château Gaillard a une fonction de pôle commercial structurant pour le territoire.

Evolution 2018-2022 de la contribution des territoires au chiffre d'affaires de Château Gaillard – TOUS PRODUITS



Evolution de l'activité commerciale de Valonia (Guichen)

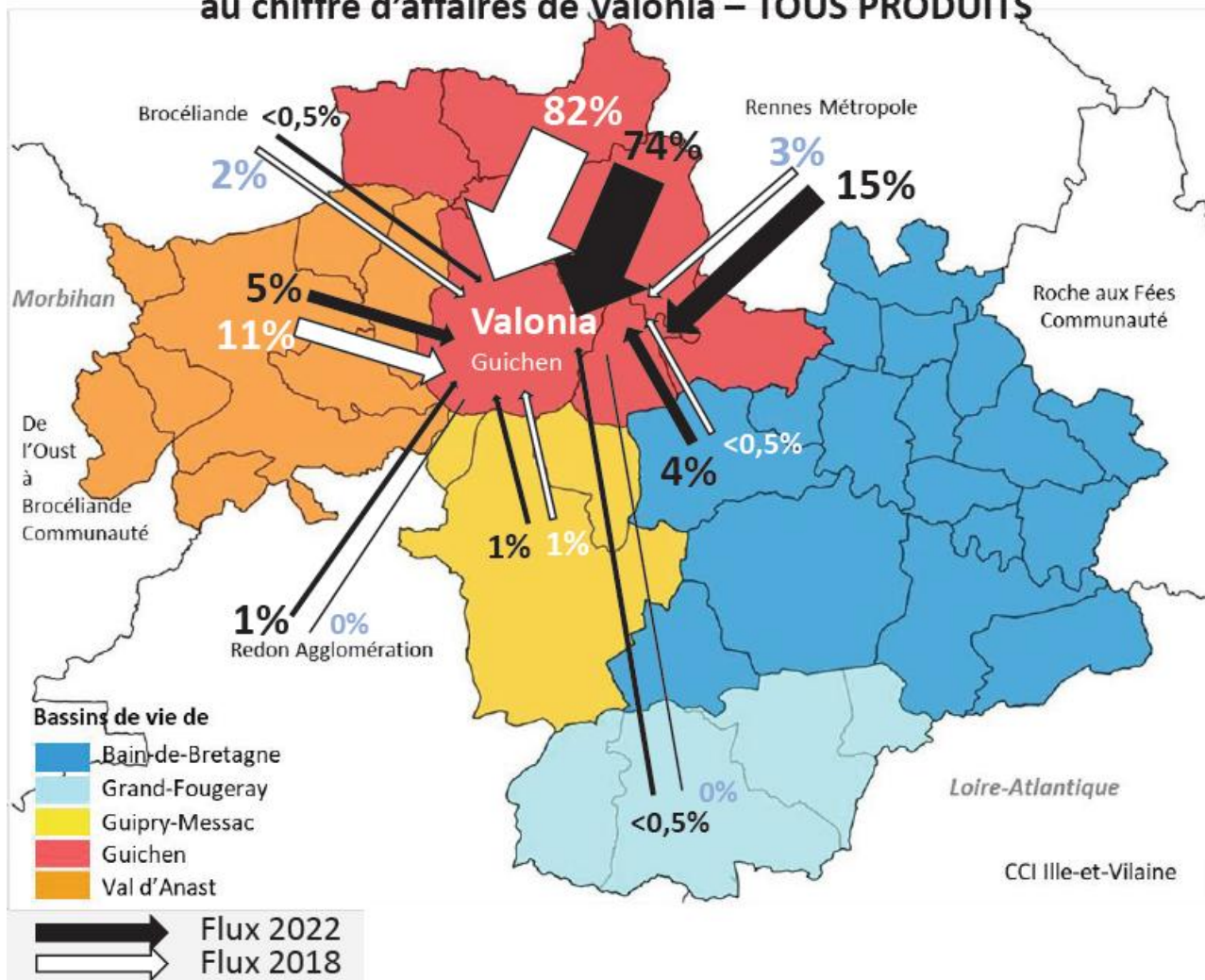
Le pôle commercial de Valonia génère en 2022 un chiffre d'affaires de 57 M€, soit 19% du CA des Vallons de Vilaine (58% du CA du bassin de vie de Guichen).

Entre 2018 et 2022, son chiffre d'affaires a progressé de 25 %. La croissance de Valonia représente 27% de la croissance totale du CA du territoire (et 78% du bassin de Château Gaillard exerce une attraction croissante sur les bassins de vie alentour, en particulier sur Guipry-Messac et Guichen.

L'attractivité de Valonia se développe ; le bassin de vie de Guichen contribuait à 82% au CA de Valonia en 2018, en 2022, il n'y contribue plus qu'à 74%. L'attractivité est particulièrement forte sur les communes limitrophes de Rennes Métropole.

Valonia a une fonction de pôle commercial structurant pour le territoire.

Evolution 2018-2022 de la contribution des territoires au chiffre d'affaires de Valonia – TOUS PRODUITS



Constats et perspectives du commerce dans les Vallons de Vilaine

La dynamique commerciale des Vallons de Vilaine s'appuie sur certaines caractéristiques qui lui sont propres : forte densité de population dans sa partie nord, proximité de l'agglomération rennaise dans sa partie nord, renforcée par 2 axes à 2X2 voies qui relient les parties est et ouest à la métropole, 2 polarités mais absence de « ville centre ».

La croissance démographique du territoire explique l'augmentation soutenue de la dépense des ménages dans les commerces (+ 7,5 % entre 2018 et 2022). La proximité rennaise entraîne la forte évasion commerciale constatée sur le territoire. 43 % des 468 millions d'euros dépensés par les habitants du territoire ne bénéficient pas au commerce local. L'évasion commerciale physique atteint 35 %, majoritairement vers Rennes Métropole (24 %), quand l'évasion numérique est estimée à 9 %.

Entre 2018 et 2022, malgré une forte hausse des dépenses sur internet (de 6 % à 9 % des achats), et l'attractivité rennaise, le territoire a réussi à augmenter légèrement son taux de rétention commerciale (part des dépenses effectuées localement), ce qui n'est pas le cas des autres territoires d'Ille-et-Vilaine (sauf Brocéliande). Le développement de son appareil commercial, en particulier la ZC de Château Gaillard, a en effet permis de limiter l'évasion physique, en particulier pour les produits non alimentaires. Mais ce recul de l'évasion est surtout imputable au développement des achats sur internet. Sous ce double effet, l'évasion vers les pôles de l'agglomération rennaise a ainsi diminué (centre-ville de Rennes, centre Alma, zone Castorama St Jacques, Loges/Logettes à Chantepie).

L'activité des 540 commerces des Vallons de Vilaine s'est développée davantage que la dépense des habitants. Sur les 4 dernières années, le chiffre d'affaires a augmenté 2 fois plus rapidement que la demande des ménages (+15,6% contre + 7,5%), dynamisé par le développement de l'appareil commercial (nombre de commerces et plancher commercial des grandes surfaces). Cependant, compte tenu de la forte évasion, le chiffre d'affaires des commerces reste significativement inférieur à la demande locale (303 M€ contre 468 M€).

Entre 2018 et 2022, les 2 EPCI ont connu des évolutions différentes concernant les flux de demande et l'activité des commerces. Schématiquement, la demande des ménages a augmenté davantage sur VHBC (+8,3 % contre + 6,4 % pour BPLC) et le chiffre d'affaires des commerces s'est développé plus fortement sur BPLC (+23 % contre + 7 % pour VHBC), dynamisé par le développement de la zone de Château Gaillard. Les 2 EPCI présentent ainsi des profils de flux de dépenses très différents : une rétention commerciale de 60 % pour BPLC et de 40 % pour VHBC. L'évasion physique est en baisse sur BPLC (désormais à 32 % de la dépense) mais en hausse sur VHBC (à 51 % de la dépense). Château Gaillard est le pôle commercial ayant généré la plus forte hausse d'évasion pour VHBC entre 2018 et 2022. Cet effet est particulièrement net pour le bassin de vie de Guipry Messac, mais aussi de Guichen.

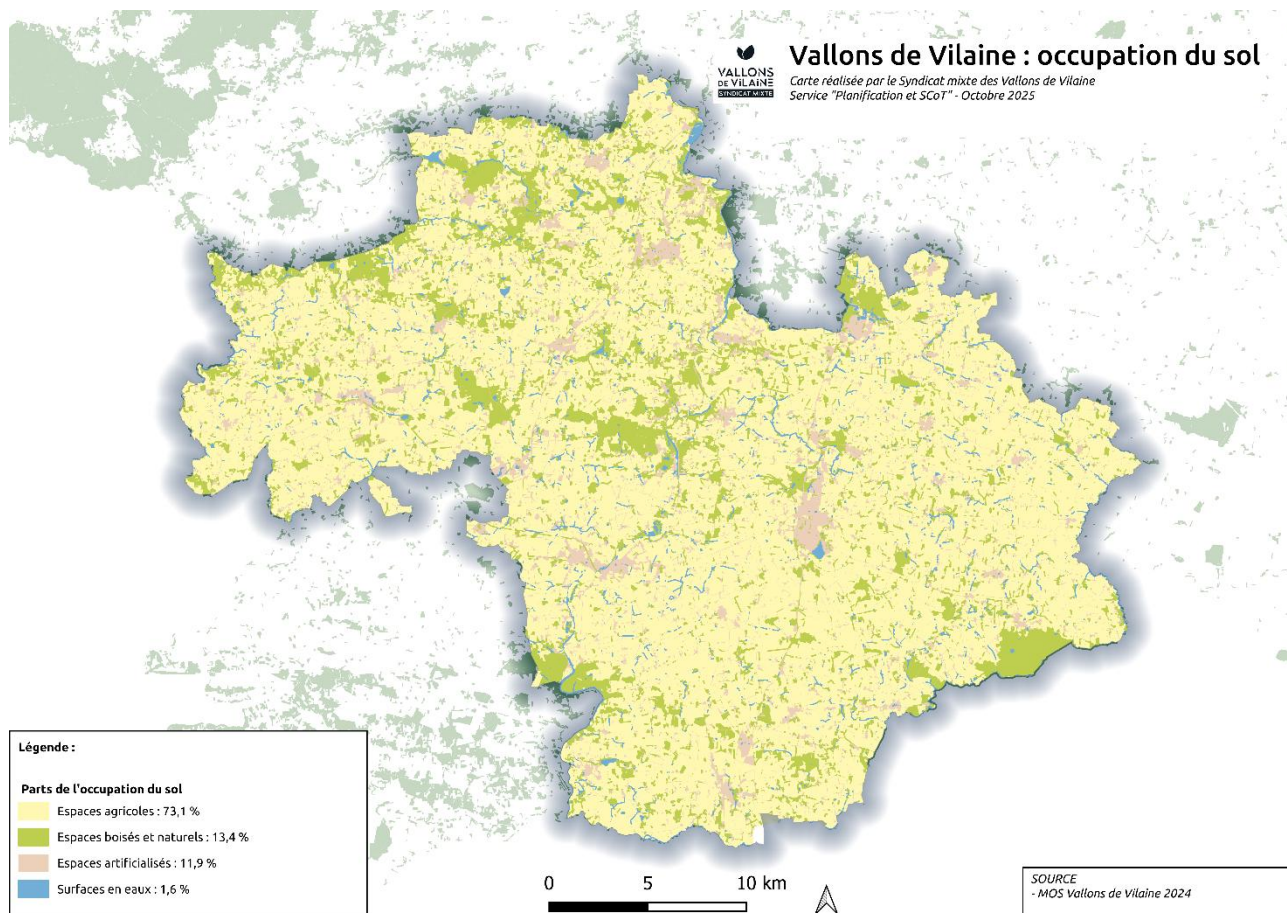
La zone commerciale de Château Gaillard s'est largement imposé comme la 1ère polarité commerciale des Vallons de Vilaine (104 M€ soit 34% du CA du territoire). Il est suivi de Valonia (19% du CA). Les CDAC accordées et non encore réalisées (plus de 12 000 m² de surface de vente supplémentaires) vont renforcer cette prédominance de Château Gaillard dans l'attractivité du territoire. Elles vont permettre à la fois de limiter davantage l'évasion commerciale, numérique et physique (vers Rennes Métropole en particulier), mais vont également accroître son attractivité au sein des Vallons de Vilaine.

SOUS-SECTION

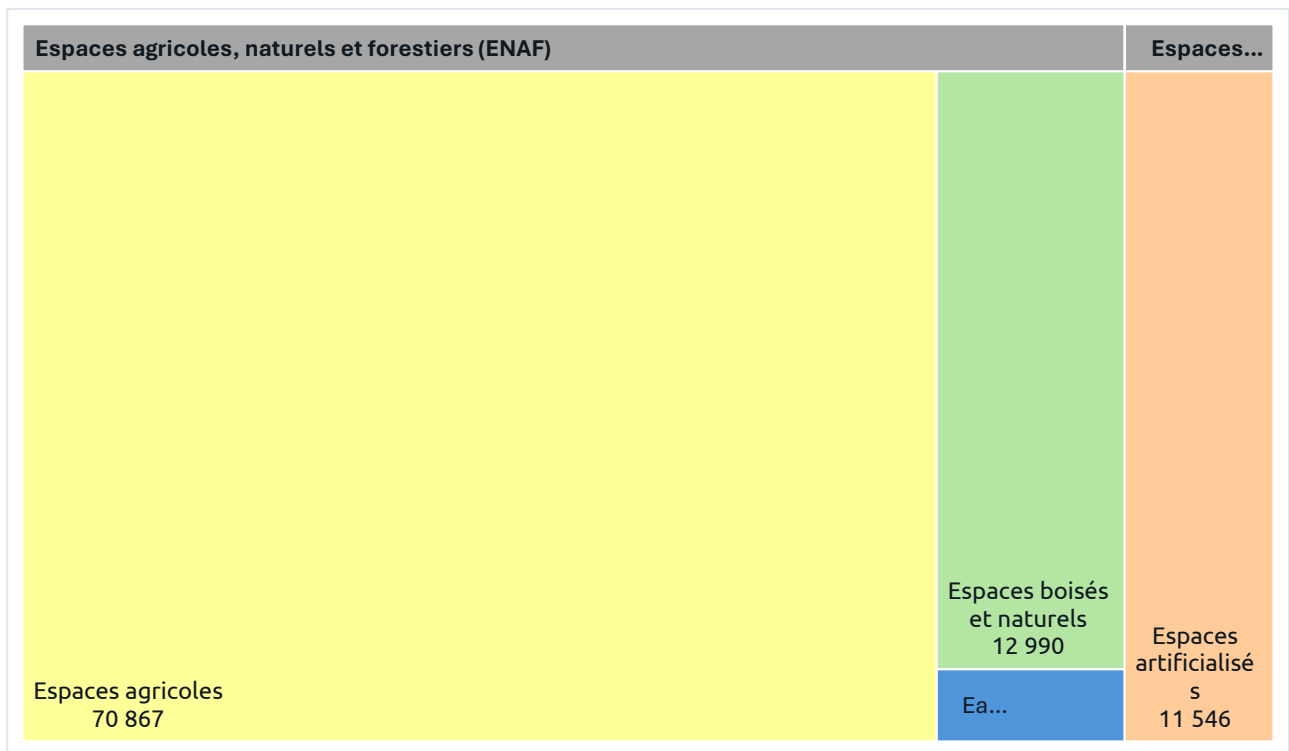
3.3 L'ACTIVITÉ AGRICOLE

3.3.1 UNE OCCUPATION DU SOL DOMINÉE PAR LES TERRES AGRICOLES

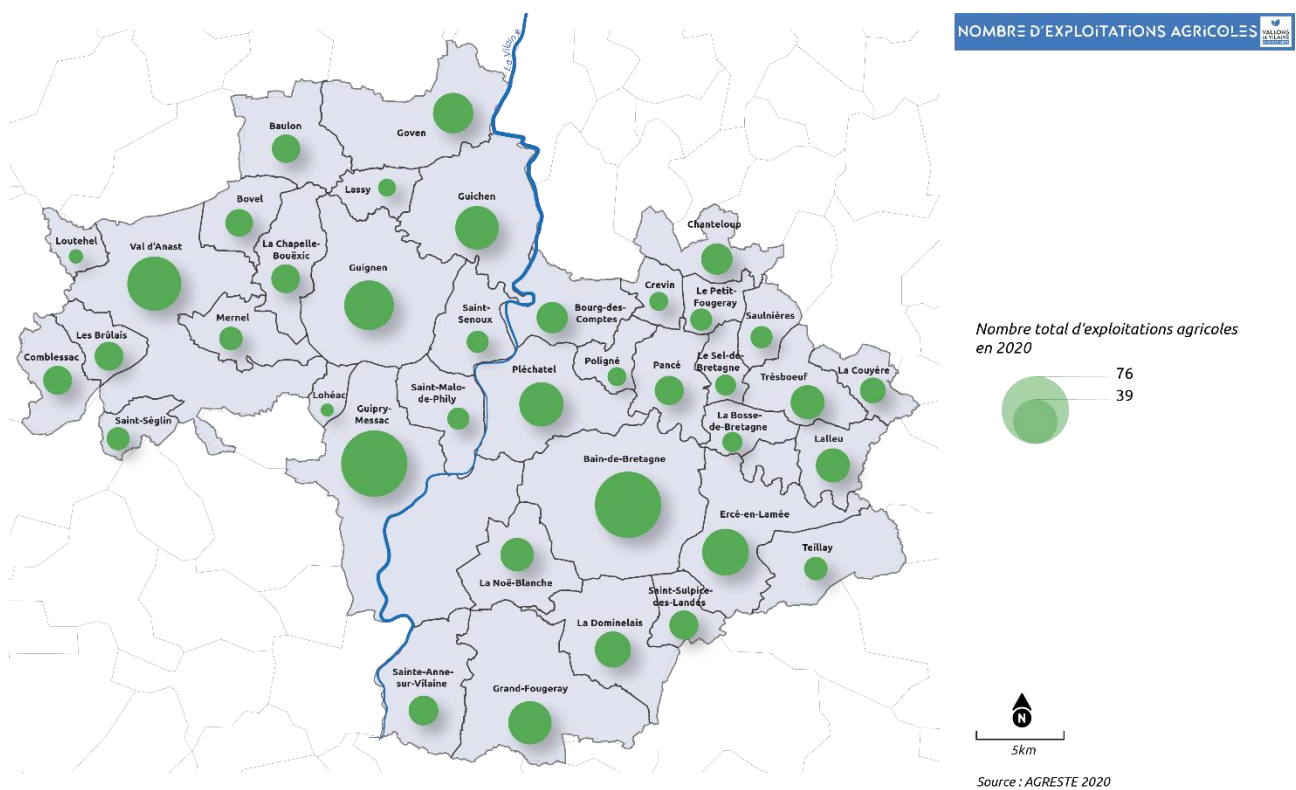
L'occupation du sol des Vallons de Vilaine est majoritairement composée d'espaces agricoles. Outre les espaces artificialisés, les espaces naturels et boisés ainsi que les surfaces en eaux composent le territoire.



En 2024, les espaces agricoles représentent 73,1 % de l'occupation du sol des Vallons de Vilaine. Ils occupent plus des deux tiers de la superficie totale, soit 70 867 ha. À titre de comparaison, en 2020, le département de l'Ille-et-Vilaine était composé 69 % d'espaces agricoles contre 64 % pour la Bretagne (source : Synthèse agricole de l'Ille-et-Vilaine de la DRAAF Bretagne).

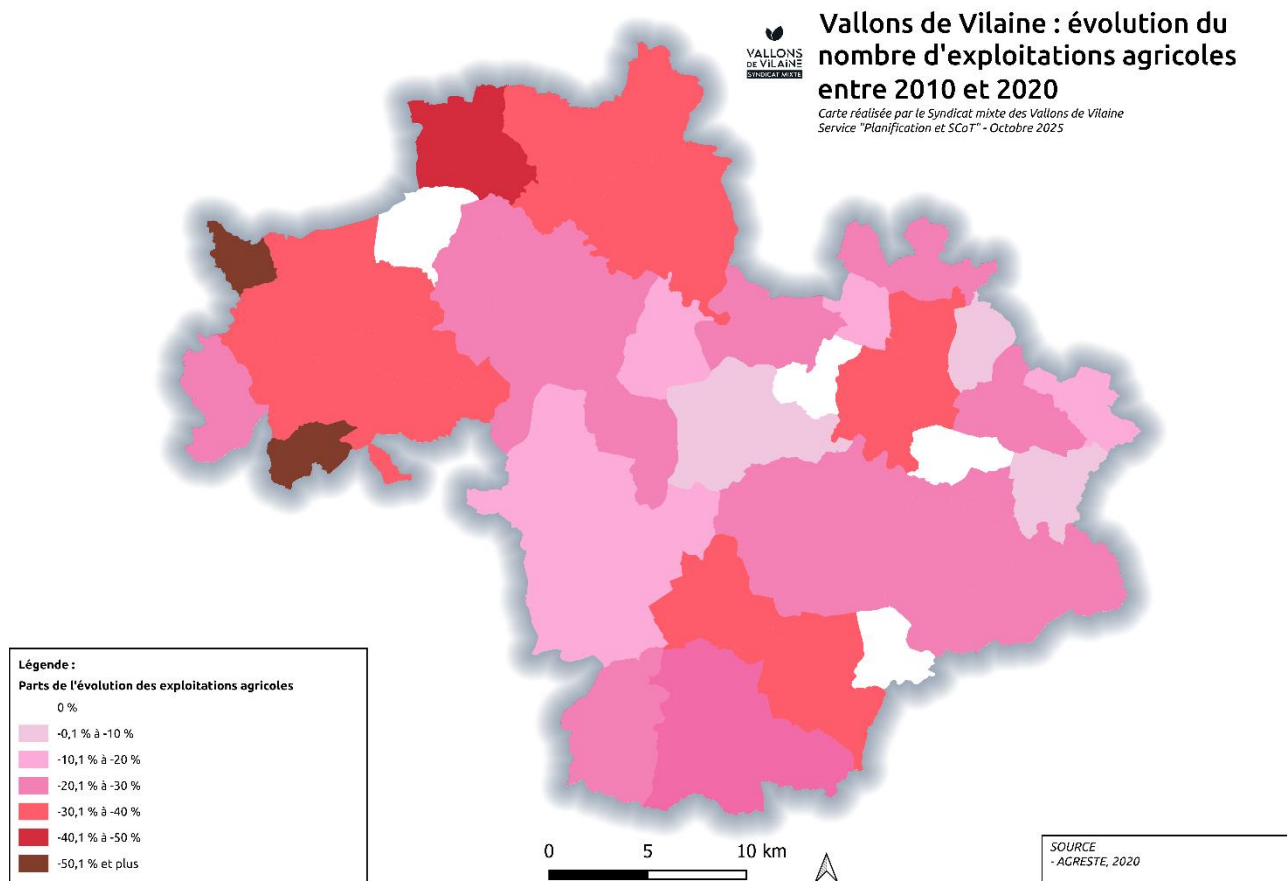


3.3.2 UN NOMBRE D'EXPLOITATIONS EN BAISS



En 2020, 856 exploitations agricoles sont recensées sur le territoire des Vallons de Vilaine.

La dynamique est à la baisse puisque le précédent recensement agricole de 2010 faisait état de 1 140 exploitations. Le nombre d'exploitations agricole a fortement baissé depuis les années 1980 et plus particulièrement sur la décennie 2010-2020. En moyenne, le territoire a perdu 24,9 % de ses exploitations agricoles sur la période. Cette donnée est à comparer avec la moyenne du département de l'Ille-et-Vilaine qui est de -27,3 % sur la même période (source : AGRESTE, 2020).



3.3.3 UNE SURFACE AGRICOLE UTILE (SAU) EN BAISSSE

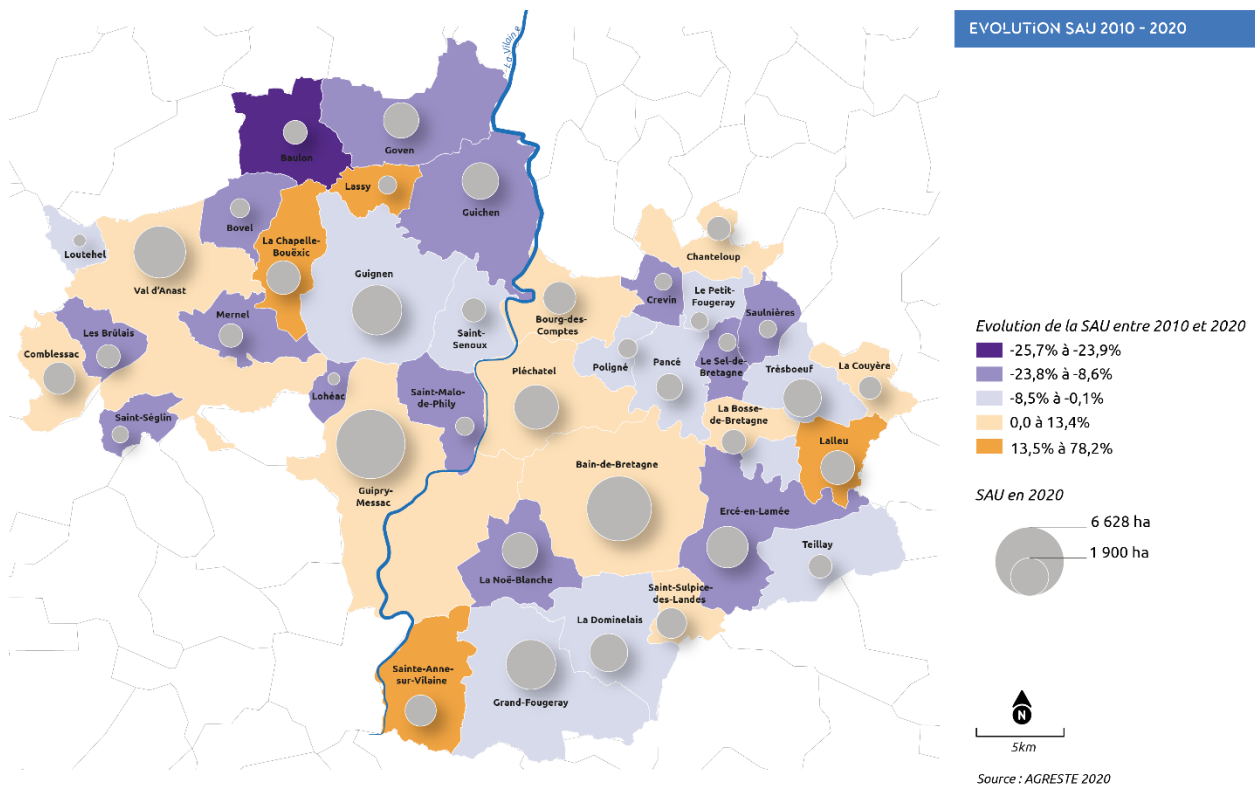
La surface agricole utile (SAU) globale est passée de 66 043 ha en 1988, à 61 682 ha en 2000 et 60 719 ha en 2010 pour atteindre 60 041 ha en 2020. Une légère baisse s'observe en 10 ans avec moins de 1 ha. Toutefois, elle augmente sur 14 communes du territoire avec une hausse assez importante sur la commune de Lassy (+78,2%). Toutefois, la baisse de la SAU ne traduit pas nécessairement une artificialisation des sols mais cette donnée témoigne de la tendance globale de la diminution de l'espace utilisé par l'agriculture.

Cultures détaillées par EPCI en hectares					
	Terres arables	Cultures permanentes	Surfaces toujours en herbe (STH)	Jardins	Total
VHBC	23 898	176	4 701	1	28 776
BPLC	26 292	182	4 791	0	31 265
Vallons de Vilaine	50 190	358	9 492	1	60 041

Source : AGREST

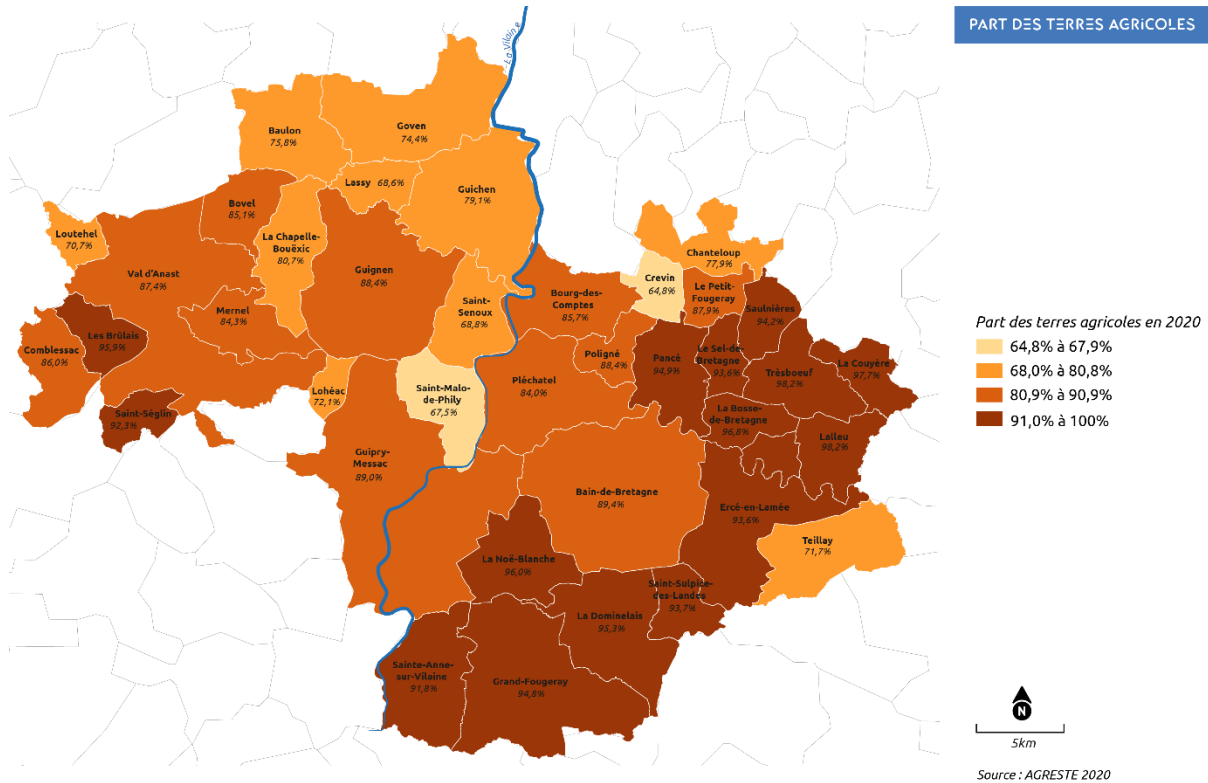
La SAU du territoire est majoritairement composé de terres arables avec 83,6 %. Les cultures permanentes avec 0,6 %, les surfaces toujours en herbe (STH) avec 15,8 % et les jardins avec moins de 0,1% complètent la surface totale.

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



Les communes les plus au Sud et à l'Est du territoire possèdent les plus grandes parts de SAU, avec des taux de près de 90% sur certaines communes.

À noter que les communes à l'Ouest des Vallons de Vilaine ont des taux assez faibles, inférieur à 70% qui s'expliquent par la qualité du sol, l'activité économique, les parts de forêt et de plans d'eau notamment. Enfin, sur les parties les plus rurales au Sud-Est et Sud-Ouest, qui sont moins influencées par le bassin rennais, l'activité agricole est plus présente.

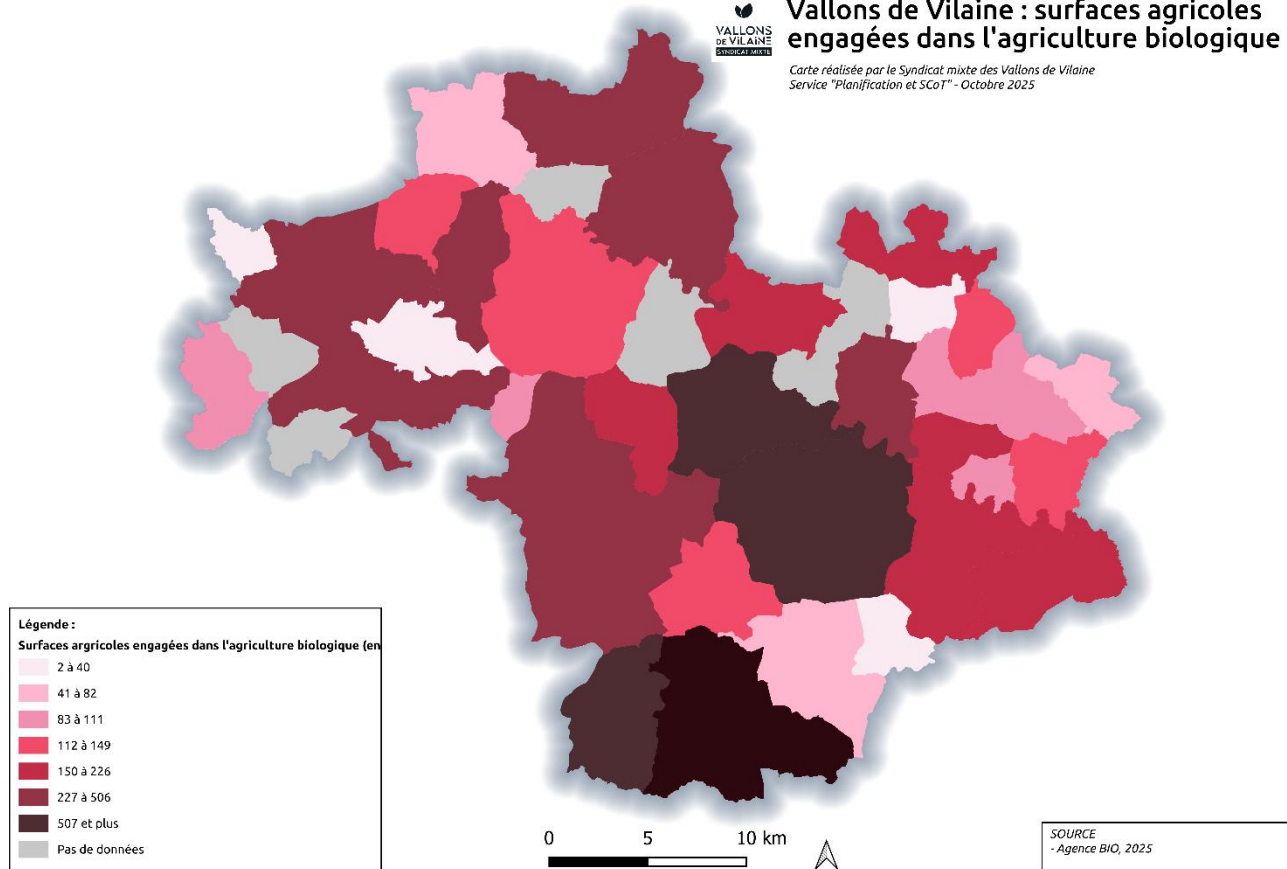


L'agriculture biologique se développe sur le territoire des Vallons de Vilaine. En 2025, les surfaces agricoles engagées dans l'agriculture biologique sont de 6 011 hectares, ce qui représente 10 % des surfaces agricoles utiles (SAU). À titre de comparaison, en 2023, le département de l'Ille-et-Vilaine en comptabilisait 10,9 %.



Vallons de Vilaine : surfaces agricoles engagées dans l'agriculture biologique

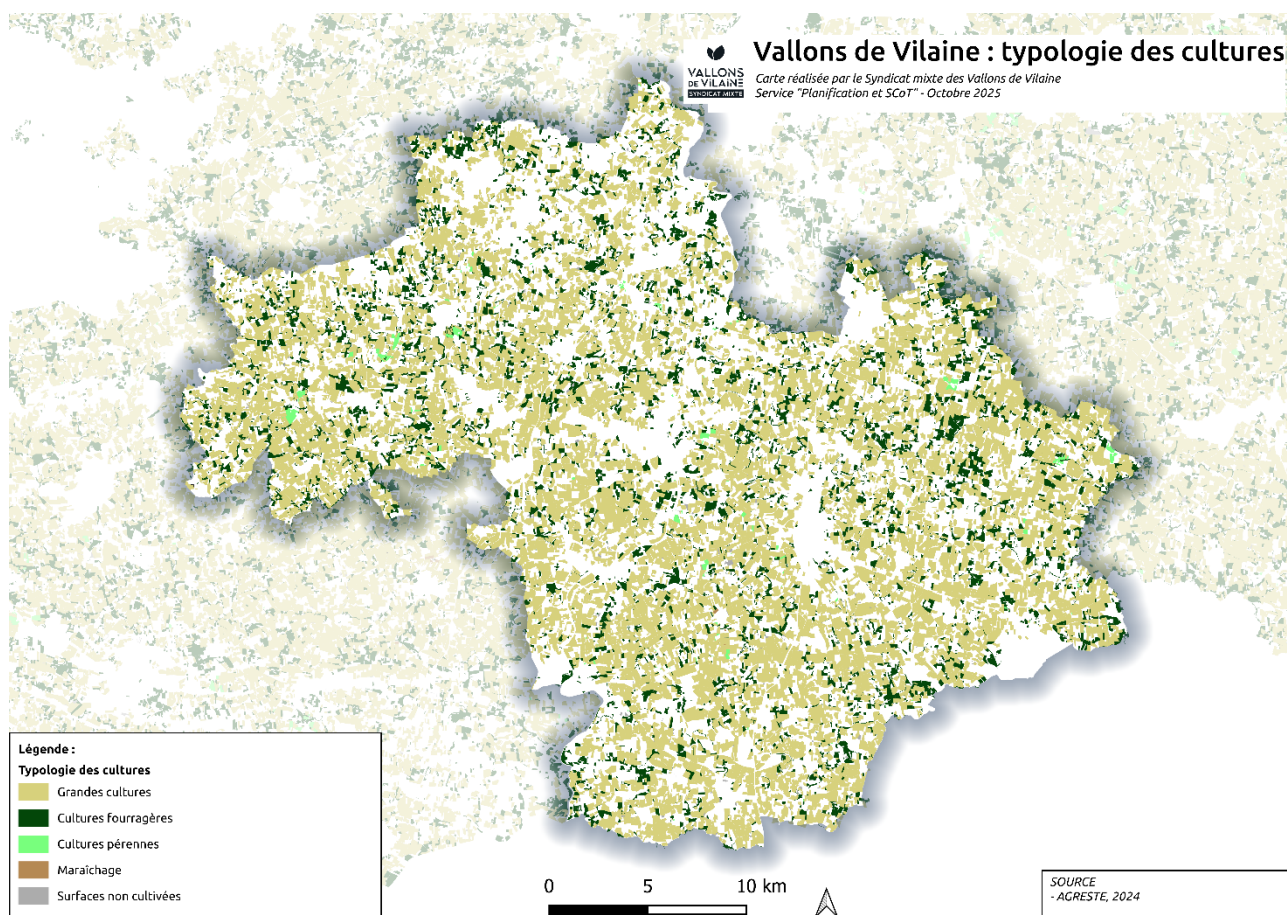
Carte réalisée par le Syndicat mixte des Vallons de Vilaine
Service "Planification et SCOT" - Octobre 2025



3.3.4 LES TYPES DE CULTURES

Le territoire est composé majoritairement de sols agricoles. Au sein de ces espaces plusieurs familles de cultures se développent :

- Les grandes cultures : céréales et légumineuses ;
- Les cultures fourragères ;
- Les cultures pérennes : vergers.
- Le maraîchage ;
- Les surfaces non cultivées : jachères.



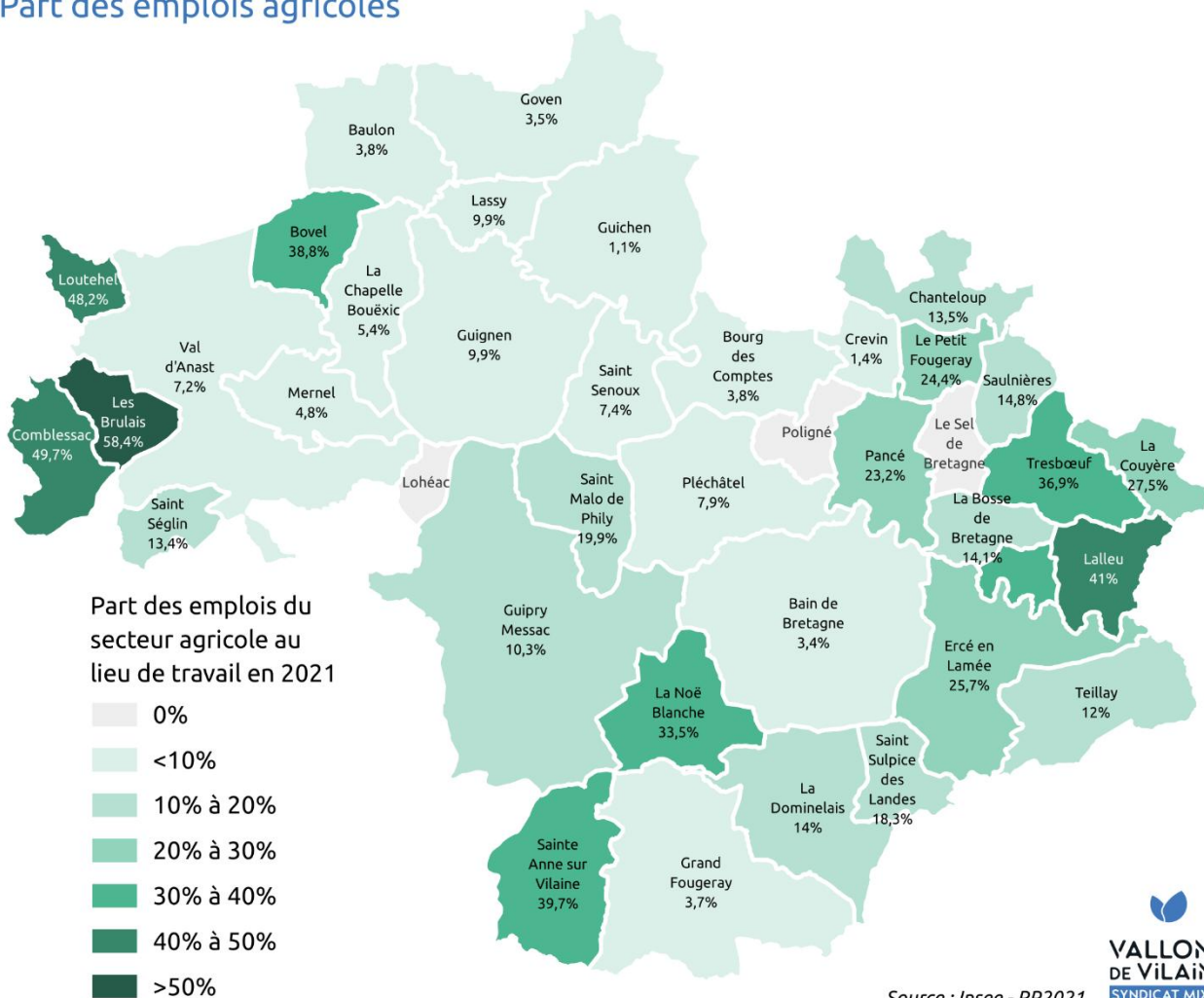
Au sein des Vallons de Vilaine, sur 100 parcelles, environ 65 sont des grandes cultures, 20 sont des cultures fourragères, 7 sont des cultures pérennes, 7 sont des surfaces non cultivées et 1 du maraîchage.

3.3.5 UNE PART D'EMPLOIS INEGALEMENT REPARTIE

La charte agriculture et urbanisme met en avant la question du foncier particulièrement sensible en Ille-et-Vilaine. Premier département français pour la production laitière ainsi que pour la production de viande bovine, l'activité agricole y est une activité économique importante : les activités agricoles représentent 3% des emplois totaux sans compter tous ceux induits par la filière. À l'échelle du territoire des Vallons de Vilaine, le secteur primaire représente 6,9% des emplois par secteur.

L'ensemble du territoire possède 1 225 emplois dans l'agriculture. Les communes qui ont généralement peu d'emplois possèdent proportionnellement un secteur agricole encore fort. Pour les parties les plus rurales du territoire, ce sont celles plus éloignées des pôles et des voies de déplacements. On constate que la part la plus élevée des emplois dans l'agriculture se situe en partie Ouest du territoire : cela témoigne de l'attache encore caractéristique au milieu agricole.

Part des emplois agricoles

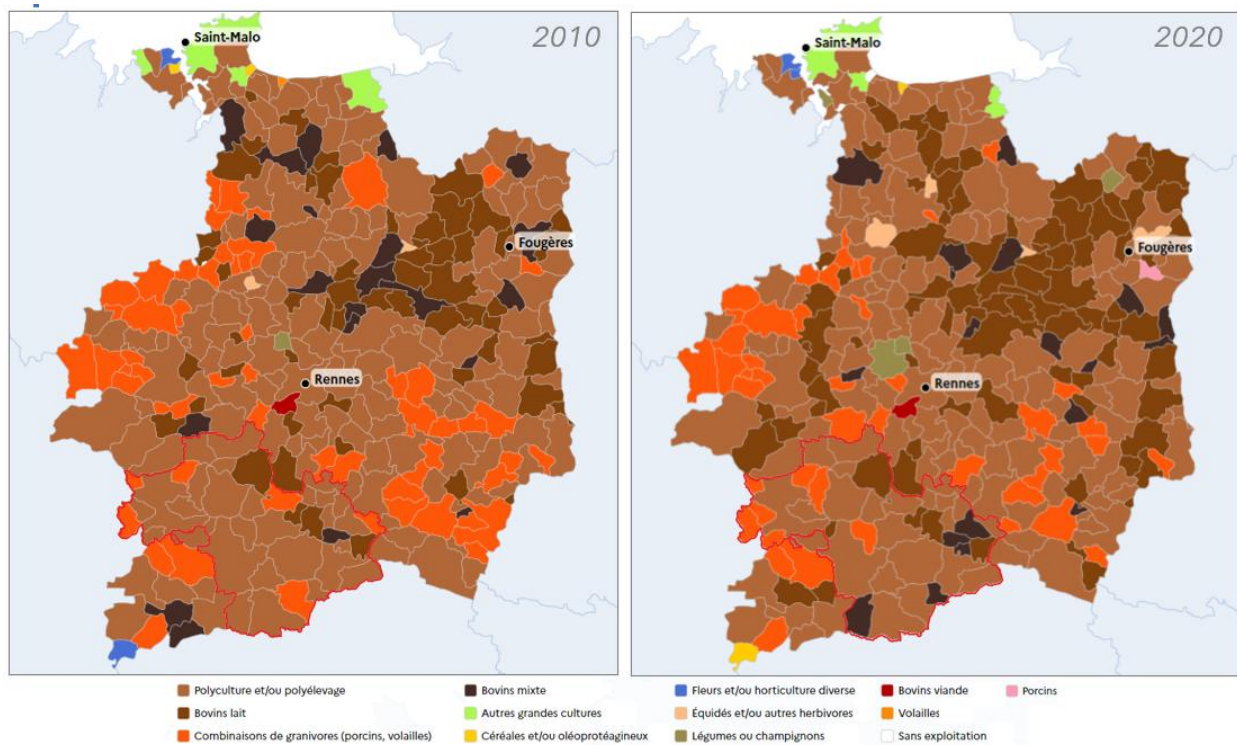


Source : Insee - RP2021



3.3.6 DES EXPLOITATIONS AVEC DES SYSTEMES DE PLYCULTURES

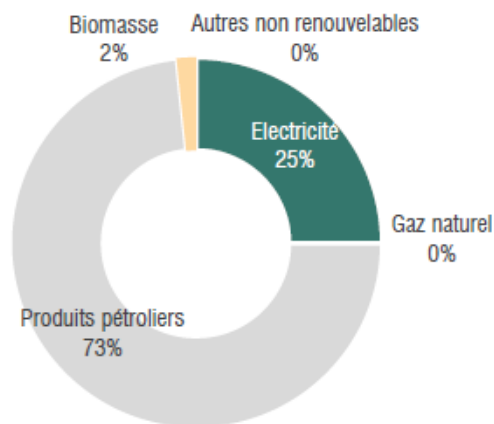
Globalement, les exploitations agricoles sont orientées vers l'élevage de bovins (production de lait) et la production de granivores mixtes. Selon l'INSEE, le polyélevage et la polyculture est l'orientation la plus répandue. Cela témoigne de la non-spécialisation des exploitations sur le territoire et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



3.3.7 LE SECTEUR AGRICOLE ET LA CONSOMMATION D'ÉNERGIE

Le secteur agricole est le troisième secteur le plus consommateur d'énergie sur le territoire. L'agriculture consomme 60 GWh, ce qui représente 6 % des consommations d'énergie en 2022 (source : PCAET de VHBC et de BPLC).

Les consommations du secteur agricole reposent majoritairement sur l'utilisation de produits pétroliers, avec 73 % de l'énergie totale consommée. Cela est dû à l'utilisation d'engins motorisés. L'électricité est la seconde énergie la plus utilisée par les agriculteurs, tandis que la biomasse ne représente que 2 % des énergies consommées.



SOUS-SECTION

3.4 ÉTAT DES LIEUX DES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

3.4.1 ZONES D'ACTIVITÉS DANS LE TERRITOIRE DES VALLONS DE VILAINE

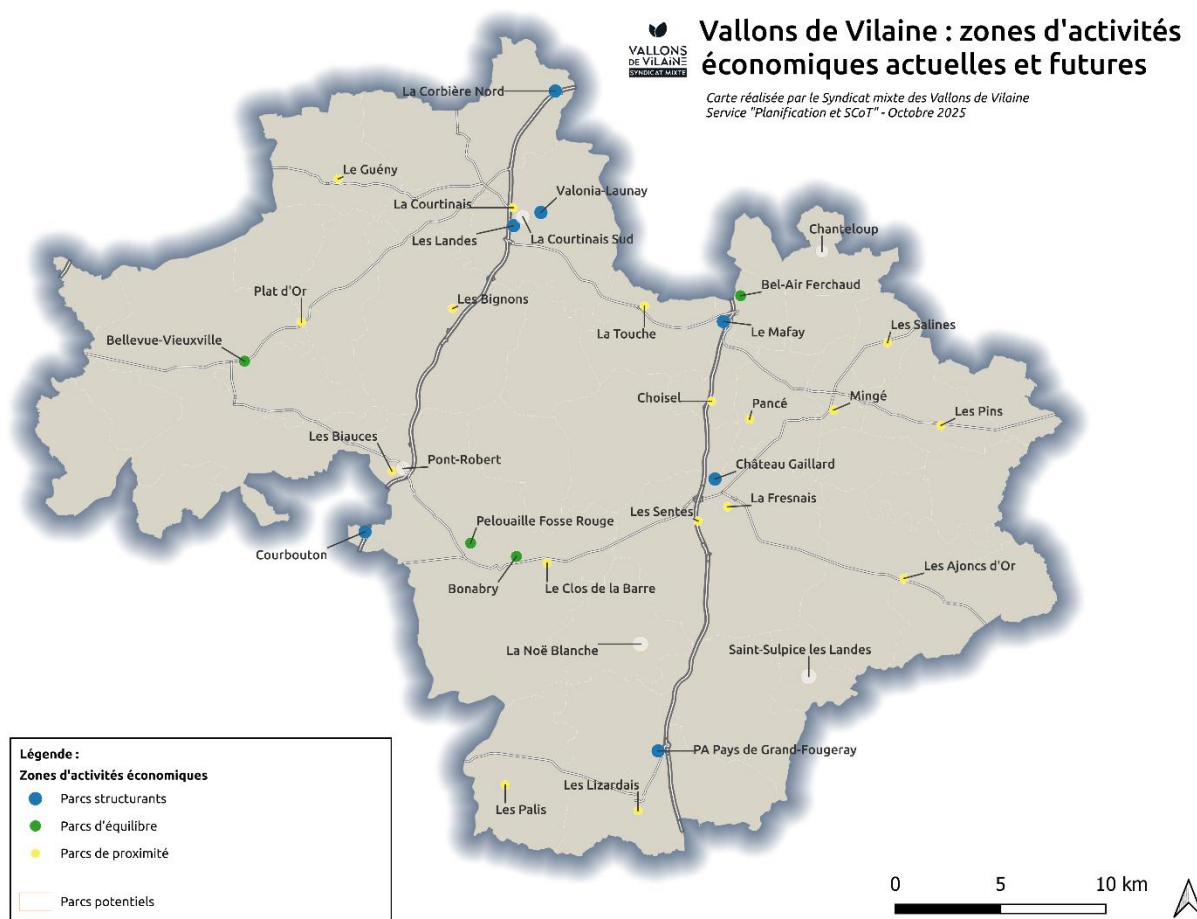
Une Zone d'activité économique (ZAE) désigne la concentration ou le regroupement d'activités économiques (commerciales, artisanales, tertiaires, industrielles) sur un périmètre correspondant à une opération d'aménagement résultant d'une volonté publique (réalisée par un maître d'ouvrage public). Ce périmètre doit former un ensemble d'un seul tenant et regrouper plusieurs parcelles. De plus, une cohérence d'ensemble dans le développement de ces zones doit être respectée (sources : la délibération du conseil communautaire de Vallons de Haute Bretagne Communauté, du 18 mars 2021, et la délibération du conseil communautaire de Bretagne Porte de Loire Communauté, du 8 décembre 2023).

Dans le cadre de ce diagnostic, trois typologies ont été identifiées afin de structurer les propos. Pour réaliser cette hiérarchisation, le positionnement géographique, la superficie, ainsi que les types d'activités économiques ont été pris en considération.

Les **parcs d'activités structurants** sont identifiés comme des zones ayant une superficie largement supérieure (52,3 ha) à la moyenne des zones d'activités du territoire (18,9 ha). Ils sont également situés à proximité immédiate d'une route principale et structurante du secteur. De plus, les types d'activités présents au sein de ces parcs se caractérisent par une présence plus importante de commerces et de services.

Les **parcs d'activités d'équilibre** sont des zones d'une superficie équivalente (19,24 ha) à la moyenne des zones d'activités du territoire (18,9 ha). Ils sont positionnés aux abords des routes secondaires, permettant un accès facilité. Les typologies d'activités économiques présentes sur ces secteurs sont équitablement réparties entre les commerces et les services ainsi que l'industrie et l'artisanat.

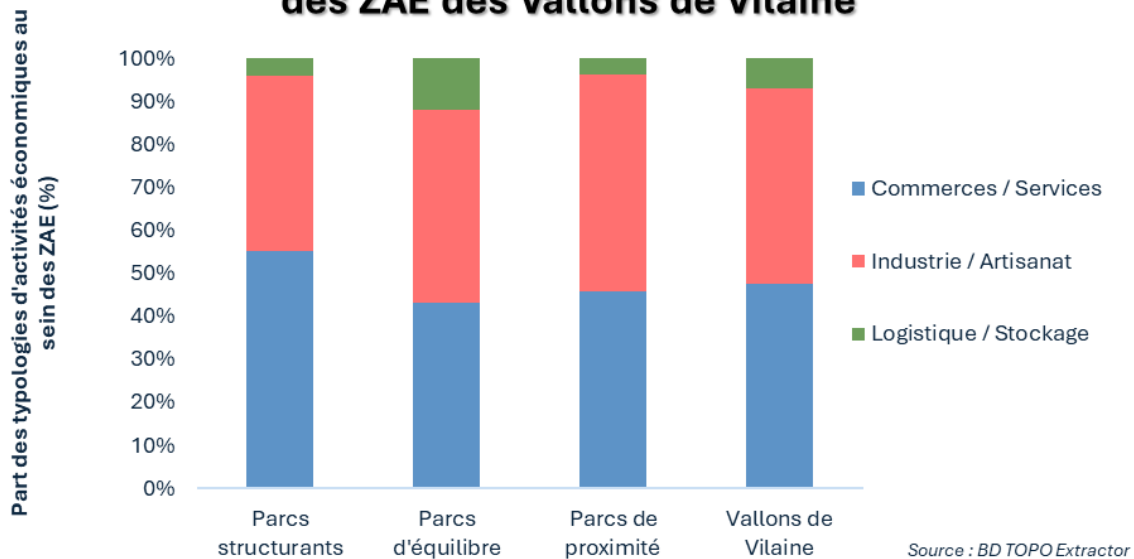
Les **parcs d'activités de proximité**, quant à eux, sont des zones ayant une plus petite superficie moyenne (5,04 ha). Leur positionnement géographique est variable, alliant un recul et une proximité aux axes secondaires. Concernant les activités, au contraire des précédentes, ces parcs comptabilisent une présence plus importante d'industrie et d'artisanat.



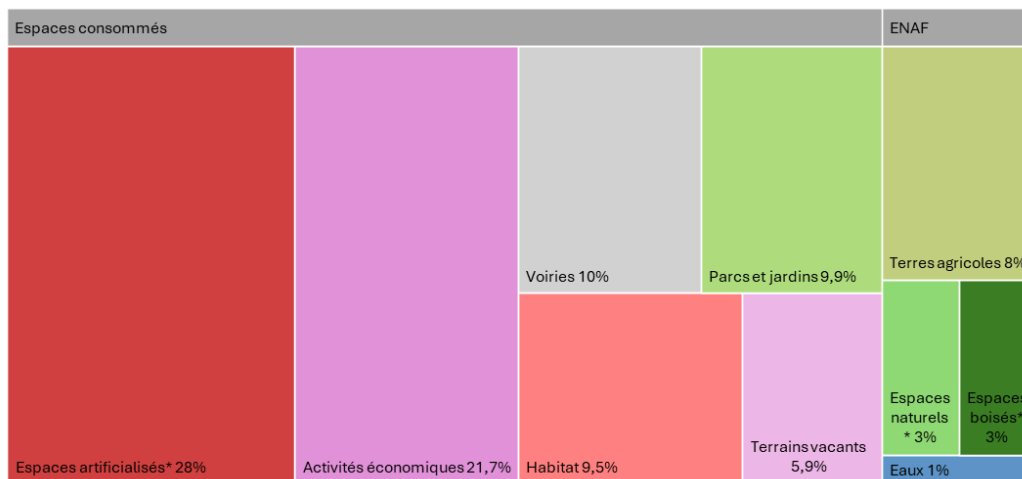
Le territoire des Vallons de Vilaine est composé de 28 Zones d'activités économiques, avec un total de 542 ha de surface au sol. Leur périmètre s'étend de 1,3 à 126,1 hectares.

Ces dernières sont réparties de façon équilibrée sur l'ensemble des deux EPCI : 15 au sein de Vallons de Haute-Bretagne Communauté (VHBC) et 13 à Bretagne Porte de Loire Communauté (BPLC).

Typologie des activités économiques au sein des ZAE des Vallons de Vilaine



Mode d'occupation des sols (MOS) des zones d'activités des Vallons de Vilaine



*Les espaces artificialisés correspondent aux parkings, aux équipements, ainsi qu'aux autres infrastructures (« les abords de routes principales et secondaires, sans usages précis », MOS Foncier V3.0).

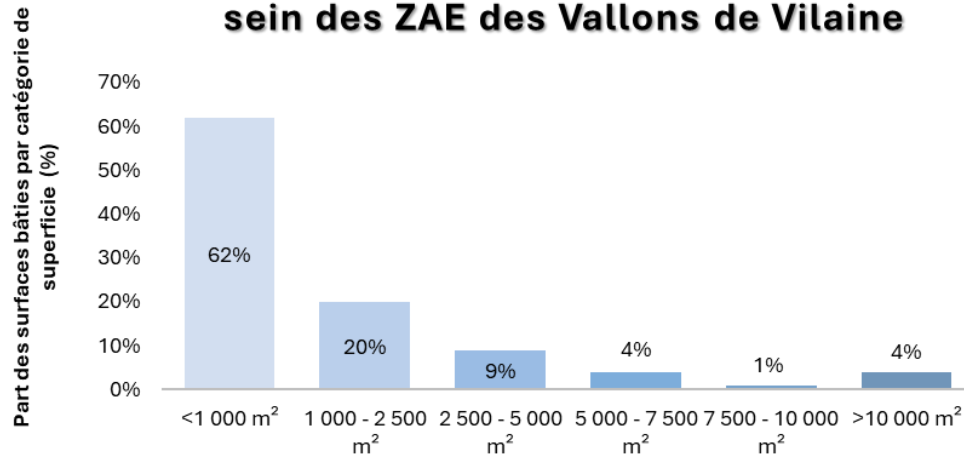
*Les espaces naturels correspondent à toutes les surfaces naturelles dont l'usage est indéterminé, ou dont l'entretien est incertain (MOS Foncier V3.0).

*Les espaces boisés correspondent à toutes les surfaces boisées : bois, forêt, alignement d'arbres (MOS Foncier V3.0).

Le mode d'occupation des sols (MOS) des zones d'activités des Vallons de Vilaine met en avant la forte présence d'espaces consommés, à hauteur de 85 %. Cette répartition se décline en plusieurs catégories telles que les espaces artificialisés (28 %), et les activités économiques (21,7 %), qui regroupent l'industrie, l'artisanat, les commerces, les services, la logistique et le stockage. D'autre part, les espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) représentent 15 % de la surface au sol des

ZAE du territoire. Les zones d'activités des Vallons de Vilaine sont, en majeure partie, très artificialisées.

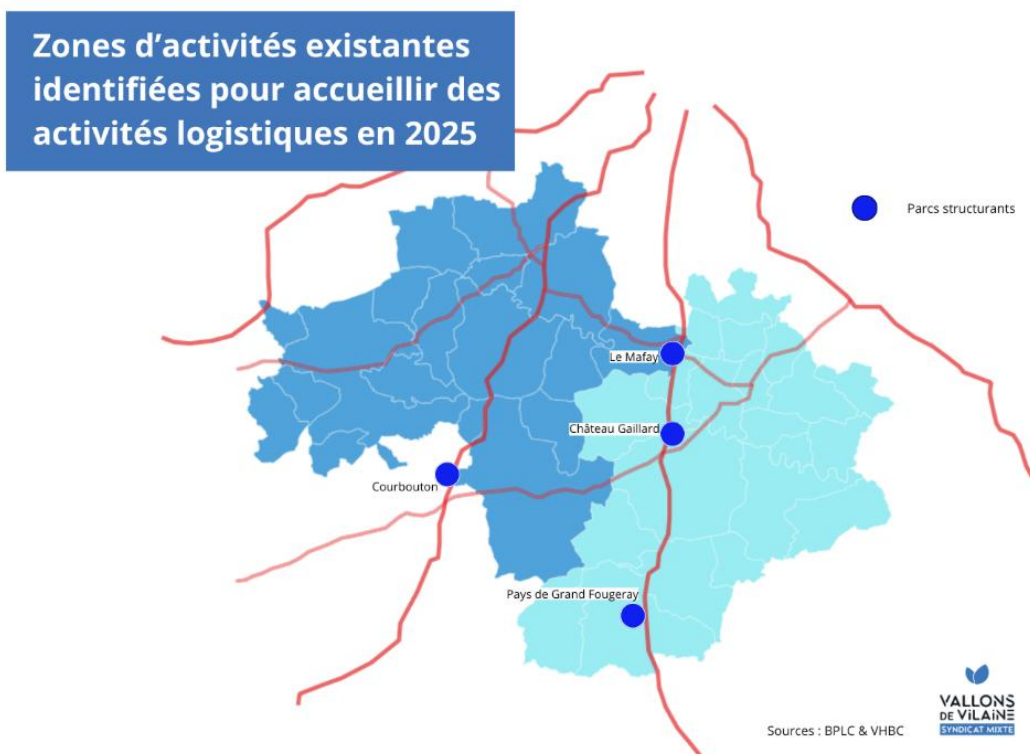
Répartition des surfaces au sol des bâtiments des activités économiques au sein des ZAE des Vallons de Vilaine



Source : BD TOPO Extractor

Les activités économiques occupent une part majeure de l'occupation du sol au sein des zones d'activités. Ces dernières présentent des superficies diverses, permettant une classification par catégorie. Les activités ayant un périmètre inférieur à 2 500m² représentent la majorité des parts des surfaces avec 82 % du total. De ce fait, les surfaces les plus importantes (> 5 000 m²) ne constituent qu'une très faible part : 18 %. Les périmètres supérieurs à 10 000 m², quant à eux, se trouvent principalement au sein des parcs structurants.

Les zones d'activités du territoire identifiées pour accueillir des activités logistiques :

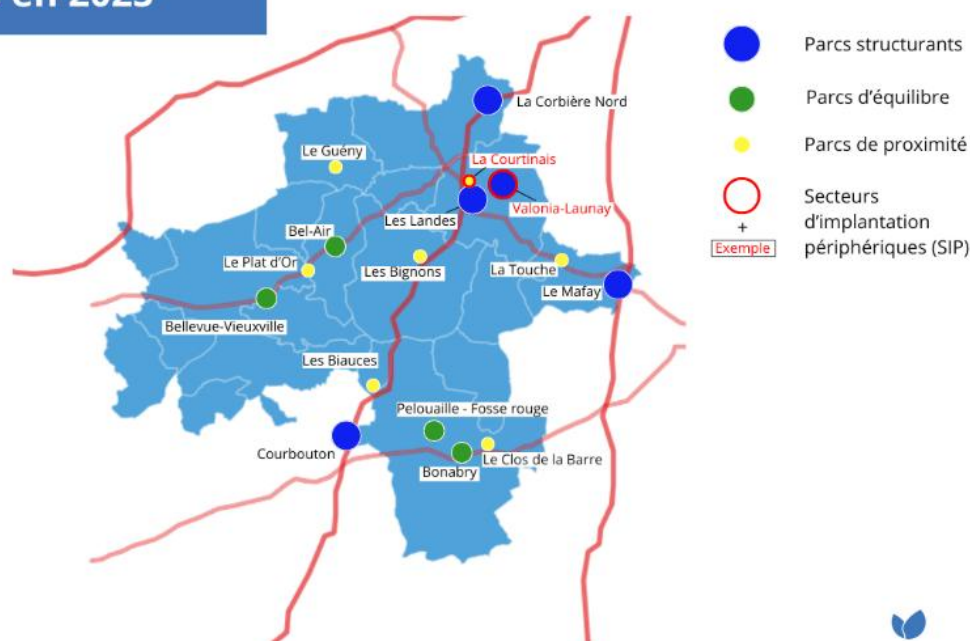


Sur le territoire, plusieurs zones d'activités ont été identifiées pour l'accueil d'activités logistiques. Elles se situent le long des axes routiers principaux : la départementale 177 pour Courbouton, et la route E3 pour Le Mafay, Château-Gaillard et Pays de Grand-Fougeray. Ces quatre parcs structurants hébergent actuellement des services de logistique tels que Base centrale ITMLAY (services de logistique pour Intermarché), Geodis Road Transport, ou encore Lahaye Packaging.

3.4.2 ZONES D'ACTIVITES DANS LE TERRITOIRE DE VALLONS DE HAUTE BRETAGNE COMMUNAUTE

15 Zones d'activités économiques, s'étendant sur 208,4 ha, sont réparties sur l'ensemble du territoire de Vallons de Haute-Bretagne Communauté (VHBC) et couvrent les trois bassins de vie de Guichen, Guipry-Messac et Val d'Anast. Chacun de ces trois secteurs bénéficie de zones d'activités aux typologies différentes afin de répondre aux divers besoins des entreprises, qu'il s'agisse de TPE-PME, d'entreprises artisanales, industrielles ou encore du secteur de la logistique.

VHBC : Zones d'activités existantes en 2025



Source : VHBC



Les secteurs d'implantation périphériques (SIP) sont des zones permettant le maintien ou le développement du commerce de proximité ainsi que de la logistique commerciale dans les centralités urbaines, tout en limitant leur extension dans les zones périphériques (article L141-6, Code de l'urbanisme).

Le Document d'orientation et d'objectifs (DOO) affine cette définition : « les espaces hors centralités ont vocation à accueillir du commerce dont le fonctionnement et la dimension sont incompatibles avec les centralités » (prescription 19). Au sein de VHBC, deux sites sont identifiés comme tels parmi les ZAE : La Courtainais et Valonia-Launay, situés sur la commune de Guichen. Ces parcs sont localisés à proximité du centre-bourg de la commune.

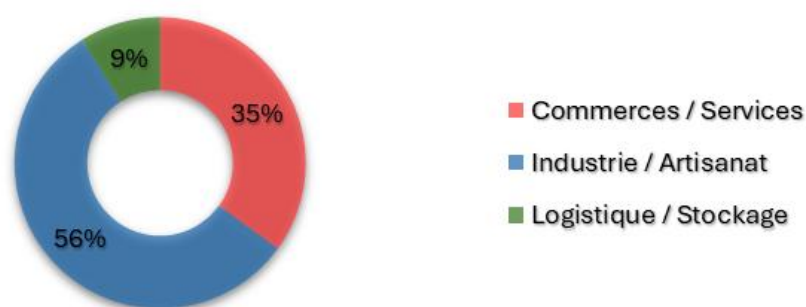
Commune	Nom du parc	Bassin de vie	Type de parc	Surface totale (ha) ¹	Foncier disponible (ha) ²
Guichen	Les Landes	Guichen	Parc structurant	47,9	6,4
Guipry-Messac	Courbouton	Guipry-Messac	Parc structurant	27,8	10,7
Bourg-des-Comptes	Le Mafay	Guichen	Parc structurant	27,4	0,3

Goven	La Corbière Nord	Guichen	Parc structurant	15,9	1,9
Guichen	Valonia-Launay	Guichen	Parc structurant	11,5	1,9
Val d'Anast	Bellevue-Vieuxville	Val d'Anast	Parc d'équilibre	17,9	5,3
Guipry-Messac	Pelouaille-Fosse Rouge	Guipry-Messac	Parc d'équilibre	14,9	0
Guipry-Messac	Bonabry	Guipry-Messac	Parc d'équilibre	8,4	0
Guipry-Messac	Le Clos de la Barre	Guipry-Messac	Parc de proximité	13,4	2,1
Guignen	Les Bignons	Guichen	Parc de proximité	8,7	0,68
Guichen	La Courtinais	Guichen	Parc de proximité	5,4	0
Bourg-des-Comptes	La Touche	Guichen	Parc de proximité	4,2	0
La Chapelle-Bouëxic	Le Plat d'Or	Val d'Anast	Parc de proximité	1,8	0
Baulon	Le Guény	Guichen	Parc de proximité	1,8	0
Lohéac	Les Biauces	Guipry-Messac	Parc de proximité	1,4	0
Totaux				208,4	29,28

¹ La surface totale correspond aux périmètres des ZAE définis par l'intercommunalité (VHBC).

² Dans ce tableau, le foncier disponible correspond aux ENAF (Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) n'ayant aucune construction sur leur parcelle, au sein des périmètres des zones d'activités définis par les EPCI. Cela signifie que l'urbanisation de ces surfaces entrainera une consommation foncière.

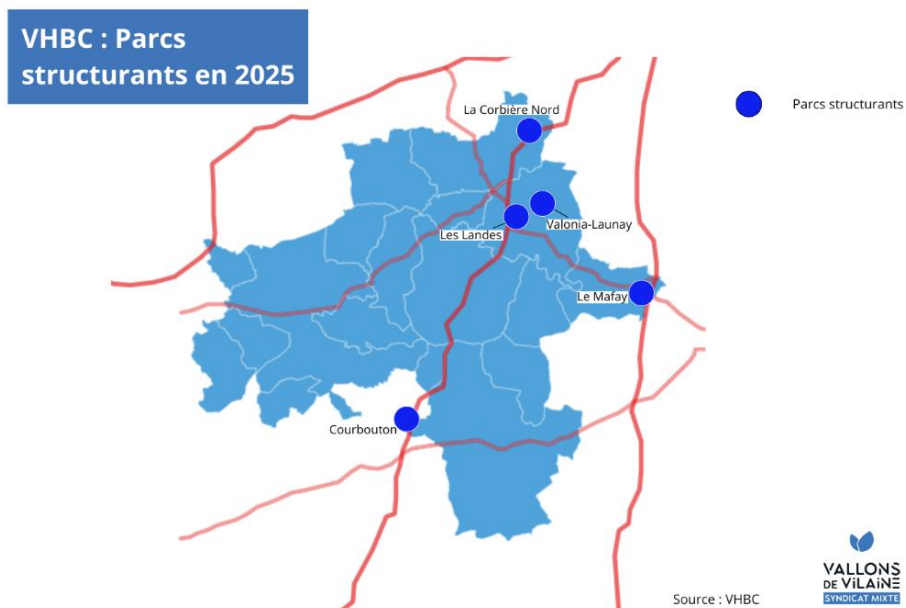
VHBC : Activités économiques des ZAE



Source : BD TOPO Extractor

Les activités économiques des ZAE de VHBC sont réparties de manière suivante : industrie et artisanat à 56 %, commerces et services à 35 %, logistique et stockage à 9 %. L'industrie et l'artisanat occupent une part majoritaire. La présence des commerces est orientée vers une offre à destination des habitants. Les activités de logistique et de stockage témoignent d'un besoin d'infrastructures adaptées, même si ce n'est pas la vocation principale de ces parcs.

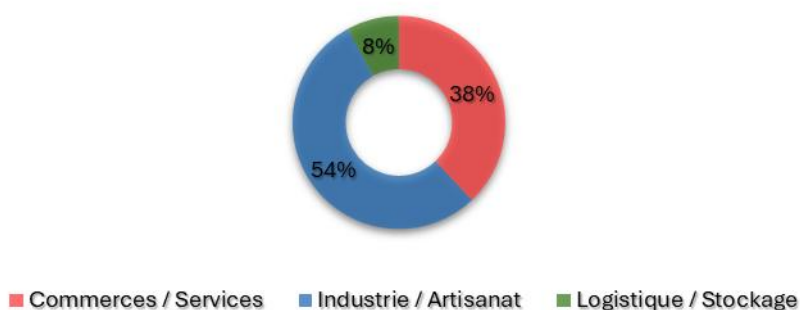
Les parcs structurants :



Les parcs structurants de Vallons de Haute-Bretagne Communauté se situent, pour quatre d'entre eux (Les Landes, Le Mafay, La Corbière Nord et Volonia-Launay), dans le bassin de vie de Guichen, et pour un (Courbouton) dans celui de Guipry-Messac. Ils sont positionnés à proximité immédiate des routes structurantes du territoire. En effet, les zones des Landes, de la Corbière Nord, de Volonia-Launay et de Courbouton sont implantées le long de la route D177, reliant les villes de Rennes et de Redon. La zone Le Mafay, quant à elle, est bordée par la route E3 allant de Rennes à Nantes.

Ces secteurs représentent une grandeur totale de 130,5 ha et affichent une superficie moyenne de 26,1 ha. Cela atteste de leur fort potentiel d'accueil d'activités économiques. La taille de ces espaces varie entre 11,5 et 47,9 ha.

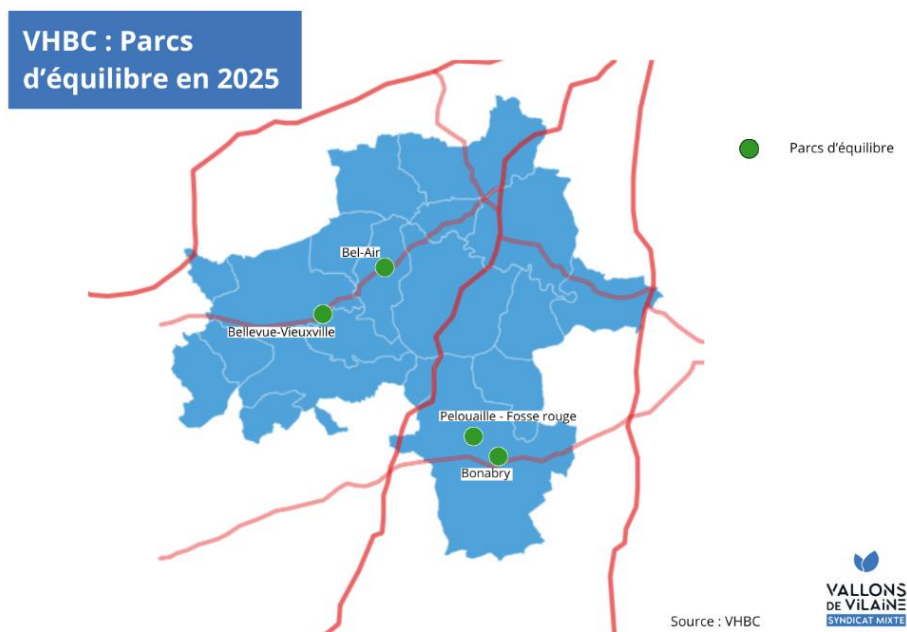
VHBC : Activités économiques des parcs structurants



Source : BD TOPO Extractor

Les activités économiques de ces parcs présentent une répartition similaire à celle de l'ensemble de l'EPCI, avec une part importante d'activités industrielles et artisanales (54 %). Par ailleurs, les zones sont composées de commerces et services à hauteur de 38 %, et de logistiques et de stockages à 8 %. Cette répartition est illustrée par les zones d'activités des Landes, à Guichen, et du Mafay, à Bourg-des-Comptes, qui accueillent majoritairement des activités industrielles et artisanales.

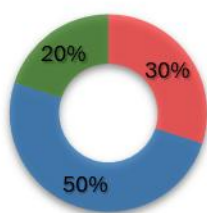
Les parcs d'équilibres :



Les parcs d'équilibre de l'EPCI sont répartis sur deux bassins de vie : Val d'Anast et Guipry-Messac. Bellevue-Vieuxville et Bel-Air se situent au sein de celui de Val d'Anast, tandis que Pelouaille - Fosse Rouge et Bonabry se trouvent à proximité immédiate ou au cœur du centre-ville de Guipry-Messac. Les deux premiers sont bordés par la route D772 qui relie Bain-de-Bretagne et Guipry-Messac. Les deux suivants sont situés aux abords de la D776 reliant les routes D177 au Nord de Guichen et D772 au Nord de Val d'Anast.

La surface totale de ces quatre zones est de 47,2 ha, soit une moyenne de 11,8 ha par ZAE. La plus petite est de 6 ha et la plus grande de 17,9 ha.

VHBC : Activités économiques des parcs d'équilibre

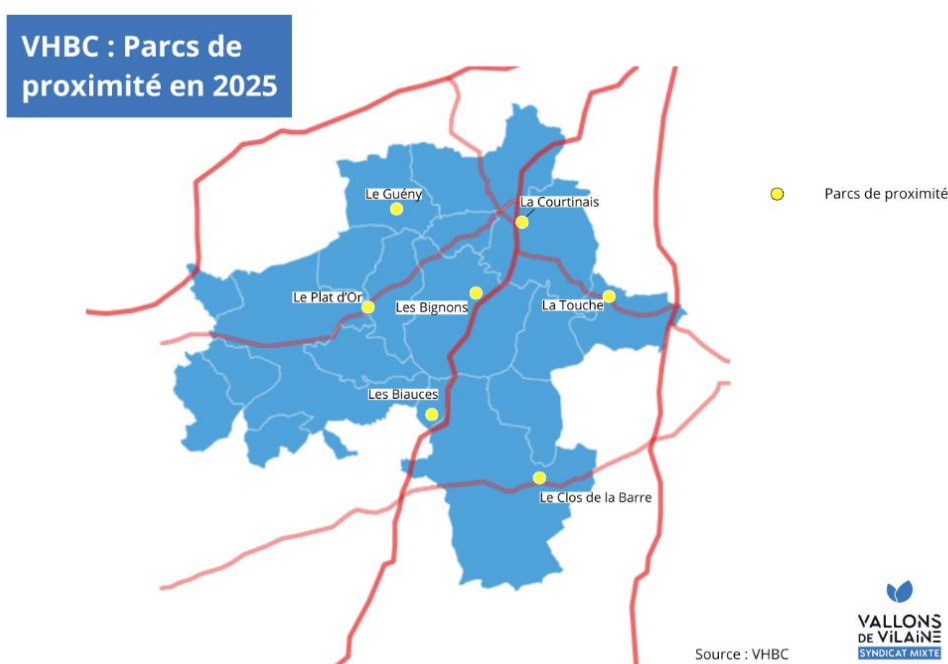


■ Commerces / Services ■ Industrie / Artisanat ■ Logistique / Stockage

Source : BD TOPO Extractor

L'industrie et l'artisanat sont les activités économiques les plus présentes au sein des parcs d'équilibre, avec une part de 50 %. Ensuite, arrivent les commerces et services avec 30 %, puis la logistique et le stockage avec 20 %.

Les parcs de proximité :



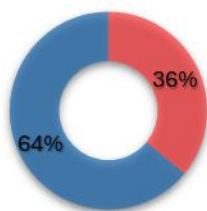
Les parcs de proximité de l'intercommunalité sont localisés au sein des trois bassins de vie précédemment mentionnés. Les Bignons, La Courtinais, La Touche, et le Guény sont implantés dans le bassin de Guichen, Le Clos de la Barre et les Biauces dans le bassin de Guipry-Messac, et Le Plat d'Or dans le bassin de Val d'Anast.

Le positionnement géographique de ces zones est plus décousu que pour les parcs structurants et d'équilibre. Les parcs des Biauces, des Bignons, et de La Courtinais sont situés à proximité de

l'axe structurant D177. Les autres zones sont bordées par des routes secondaires : Le Clos de la Barre par la D772, La Touche par la D38 reliant Guichen et Crevin, et le Plat d'Or par la D776. Le dernier périmètre est celui du Guény, à Baulon, positionné proche du centre-bourg.

Les sept parcs couvrent une surface totale de 36,7 ha, avec une superficie moyenne de 5,24 ha. Leur aire varie entre 1,4 à 13,4 ha.

VHBC : Activités économiques des parcs de proximité



■ Commerces / Services ■ Industrie / Artisanat

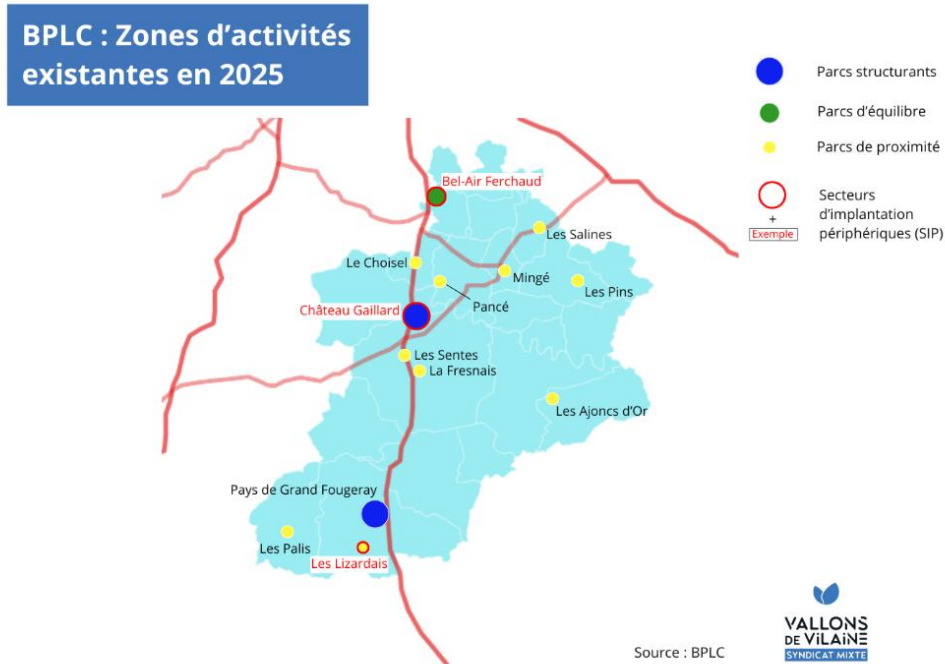
Source : BD TOPO Extractor

Les parcs de proximité ont deux typologies d'activités économiques, contre trois pour les parcs structurants et d'équilibre. L'industrie et l'artisanat représentent 64 % des activités, tandis que les commerces et les services en constituent 36 %.

La moitié des Zones d'activités économiques, soit huit sur 16, sont situées dans le bassin de vie de Guichen. Cette répartition souligne l'importance stratégique de la commune au sein de son territoire, en captant la majeure partie des activités économiques. Son statut de pôle structurant est renforcé.

3.4.3 ZONES D'ACTIVITES DANS LE TERRITOIRE DE BRETAGNE PORTE DE LOIRE COMMUNAUTE

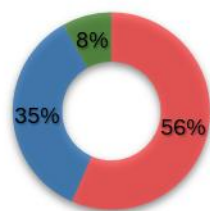
L'EPCI comptabilise 13 Zones d'activités économiques, qui couvrent une surface totale de 333,6 ha. Elles sont principalement localisées en bordure de la voie express Rennes-Nantes (RN 137) : Bel-Air Ferchaud à Crevin, Château Gaillard à Bain de Bretagne et Pléchâtel, ainsi que le parc d'activité du pays de Grand-Fougeray.



Au sein de BPLC, trois sites sont identifiés comme SIP parmi les ZAE : Château-Gaillard, Bel-Air Ferchaud, et Les Lizardais. Ces parcs sont localisés à proximité du centre-bourg de leur commune attenante.

Commune	Nom du parc	Bassin de vie	Type de parc	Surface totale (ha) ¹	Foncier disponible (ha) ²
Bain-de-Bretagne et Pléchâtel	Château-Gaillard	Bain-de-Bretagne	Parc structurant	126,1	1,7
Grand-Fougeray	Parc d'activités du pays de Grand-Fougeray	Grand-Fougeray	Parc structurant	109,5	26,9
Crevin	Bel-Air Ferchaud	Bain-de-Bretagne	Parc d'équilibre	49	4
Poligné	Choisel	Bain-de-Bretagne	Parc de proximité	9,2	1,2
Saulnières	Salines	Bain-de-Bretagne	Parc de proximité	8,3	5,3
Grand-Fougeray	Lizardais	Grand-Fougeray	Parc de proximité	6,6	0,6
Pancé	Pancé	Bain-de-Bretagne	Parc de proximité	5,5	1,9
Tresboeuf	Les Pins	Bain-de-Bretagne	Parc de proximité	4,3	2,8
Bain-de-Bretagne	La Fresnais	Bain-de-Bretagne	Parc de proximité	4,3	0
Bain-de-Bretagne	Sentes	Bain-de-Bretagne	Parc de proximité	4,2	0,7
Ercé en Lamée - Teillay	Ajoncs d'Or	Bain-de-Bretagne	Parc de proximité	3,5	1,3
Le Sel de Bretagne	Mingé	Bain-de-Bretagne	Parc de proximité	1,8	0
Saint-Anne-sur-Vilaine	Les Palis	Grand-Fougeray	Parc de proximité	1,3	1,2
Totaux				333,6	47,6
<p>¹La surface totale correspond aux périmètres des ZAE définis par l'intercommunalité (BPLC).</p> <p>²Dans ce tableau, le foncier disponible correspond aux ENAF (Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) n'ayant aucune construction sur leur parcelle, au sein des périmètres des zones d'activités définis par les EPCI. Cela signifie que l'urbanisation de ces surfaces entrainera une consommation foncière.</p>					

BPLC : Activités économiques des ZAE



■ Commerces / Services ■ Industrie / Artisanat ■ Logistique / Stockage

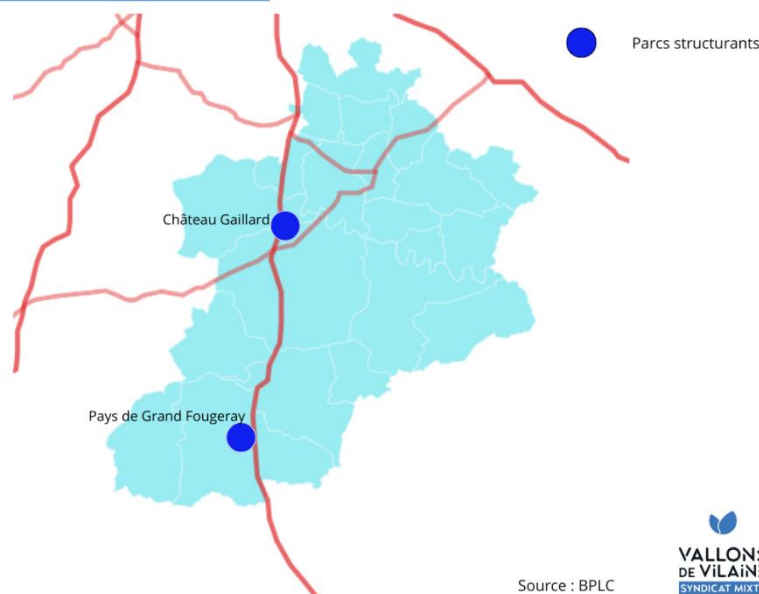
Source : BD TOPO Extractor

Les activités économiques des ZAE de BPLC sont réparties de manière suivante : 56 % de commerces et de services, 35 % d'industrie et d'artisanat, et 8 % de logistique et de stockage. Au sein de VHBC, l'industrie et l'artisanat occupent la part la plus importante.

La domination des commerces et services orientée vers une interaction avec le public reflète une volonté de répondre aux besoins de la population.

Les parcs structurants :

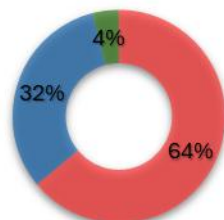
BPLC : Parcs structurants en 2025



Les deux parcs structurants de Bretagne Porte de Loire Communauté se situent dans le bassin de vie de Grand-Fougeray (Pays de Grand-Fougeray) et de Bain-de-Bretagne (Château Gaillard). Ils sont positionnés à proximité immédiate des routes structurantes du territoire. Ces deux zones d'activités sont implantées le long de la route E3 allant de Rennes à Nantes.

Ces secteurs représentent une grandeur totale de 235,6 ha et ont une superficie moyenne de 117,8 ha. Cela atteste de leur fort potentiel d'accueil d'activités économiques. La taille de ces espaces varie entre 109,5 et 126,1 ha.

BPLC : Activités économiques des parcs structurants

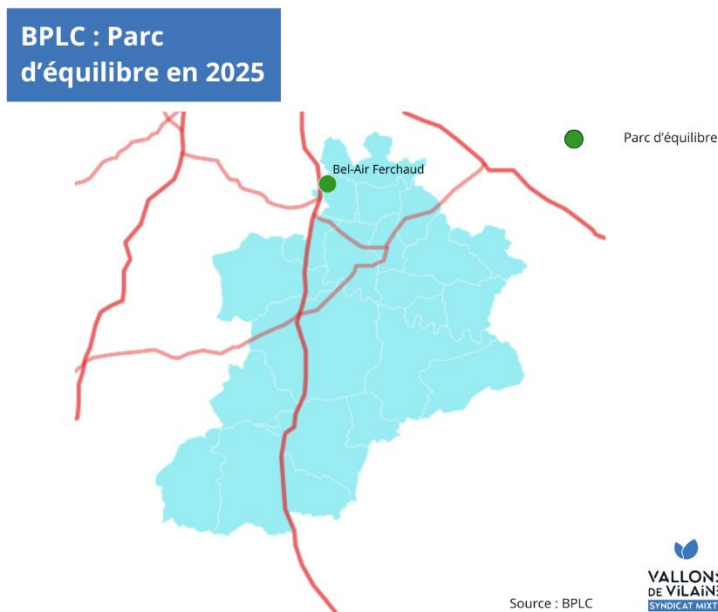


■ Commerces / Services ■ Industrie / Artisanat ■ Logistique / Stockage

Source : BD TOPO Extractor

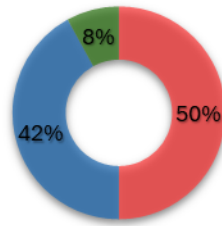
La tendance observée concernant les activités économiques des ZAE de l'EPCI se confirme au sein des parcs structurants. En effet, les commerces et les services représentent 64 % des activités, l'industrie et l'artisanat 32 %, et la logistique et le stockage 4 %. Le parc de Château-Gaillard illustre la forte présence des commerces et des services avec des magasins tels que Gamm Vert, Peugeot, ou encore, E. Leclerc. Il constitue la polarité commerciale majeure du territoire.

Les parcs d'équilibres :



L'EPCI comptabilise un seul parc d'équilibre sur son territoire : Bel-Air Ferchaud, à Crevin. Ce dernier est situé sur le bassin de vie de Bain-de-Bretagne et est bordée par la route E3 reliant Rennes et Nantes. Sa surface totale est de 49 ha.

BPLC : Activités économiques des parcs d'équilibre



■ Commerces / Services ■ Industrie / Artisanat ■ Logistique / Stockage

Source : BD TOPO Extractor

La répartition des activités économiques au sein des parcs d'équilibre est plus homogène entre les commerces et les services, et l'industrie et l'artisanat que pour les parcs structurants. La première catégorie représente 50 % des activités économiques, tandis que la seconde constitue 42 %. La logistique et le stockage complètent la répartition avec 8 %.

Les parcs de proximité :

BPLC : Parcs de proximité en 2025



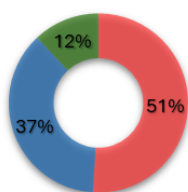
Les parcs de proximité de l'intercommunalité sont localisés au sein de deux bassins de vie. Les Lizardais et Les Palis sont implantés dans le bassin de Grand-Fougeray, et les huit restants dans celui de Bain-de-Bretagne : Les Ajoncs d'Or, La Fresnais, Les Sentes, Pancé, Le Choisel, Mingé, Les Pins et Les Salines.

Le positionnement géographique de ces zones est plus irrégulier. Les parcs de La Fresnais, des Sentes et du Choisel sont situés à proximité de l'axe structurant E3. Les périmètres de Mingé et

Les Salines sont bordés par l'axe secondaire D777. Les zones restantes sont positionnées proches de leur centre-bourg respectif.

Les 10 parcs couvrent une surface totale de 49 ha, avec une superficie moyenne de 4,9 ha. Leur aire varie entre 1,3 à 9,2 ha.

BPLC : Activités économiques des parcs de proximité



■ Commerces / Services ■ Industrie / Artisanat ■ Logistique / Stockage

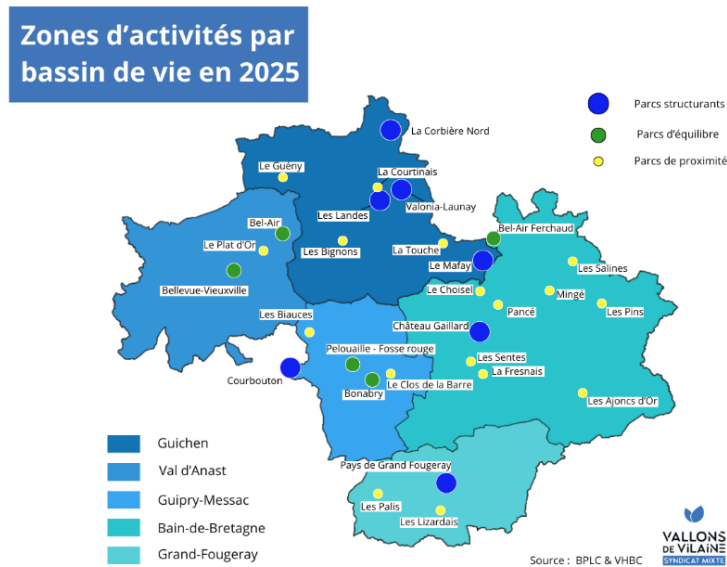
Source : BD TOPO Extractor

Les parcs de proximité sont constitués à 51 % par des commerces et des services, à 37 % par de l'industrie et de l'artisanat, et à 12 % par de la logistique et du stockage.

Au total, 10 ZAE sur 13, soit la majorité, sont situées dans le bassin de vie de Bain-de-Bretagne. Cette répartition démontre l'importance de ce pôle structurant dans l'offre économique du territoire.

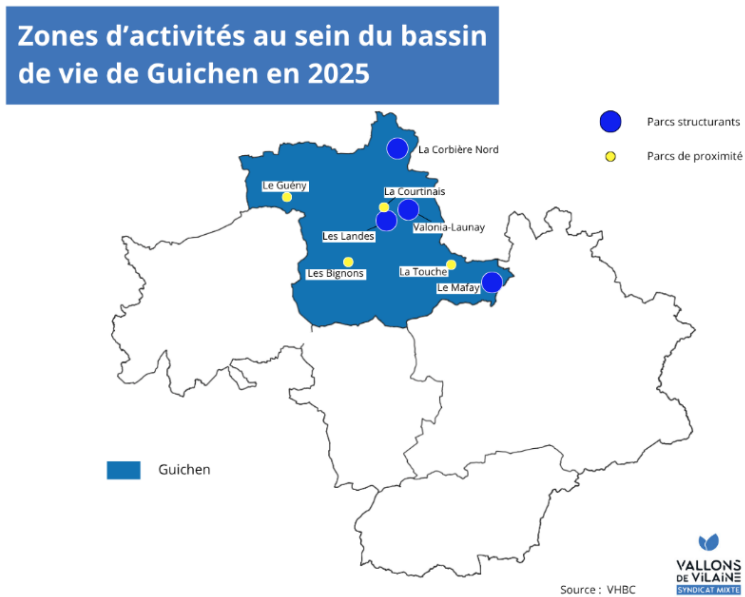
3.4.4 ETAT DES LIEUX PAR BASSIN DE VIE

Le territoire du Syndicat mixte des Vallons de Vilaine est composé de cinq bassins de vie. Trois d'entre eux (Guichen, Val d'Anast et Guipry-Messac) se situent dans le périmètre de l'EPCI VHBC et deux autres (Bain-de-Bretagne et Grand-Fougeray) au sein de BPLC.



L'étude des territoires à travers les bassins de vie permet de comprendre les enjeux liés à l'accueil des activités économiques. Afin de favoriser et de développer l'emploi des travailleurs-résidents (individus travaillant dans la même zone que leur domicile), il est nécessaire de renforcer l'offre à destination des actifs.

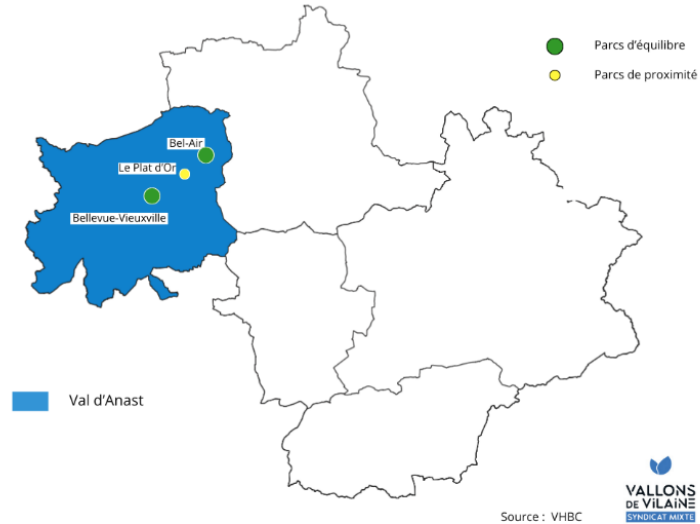
Les zones d'activités du bassin de vie de Guichen :



Le bassin de vie de Guichen se situe au Nord du territoire et est limitrophe de Rennes Métropole. Il est composé de quatre parcs structurants, ainsi que de quatre parcs de proximité. La commune de Guichen, avec ses 8 995 habitants (*INSEE, 2021*), joue un rôle stratégique pour le territoire avec un regroupement de plusieurs zones d'activités : Les Landes, Valonia-Launay et La Courtinais.

Les zones d'activités du bassin de vie de Val d'Anast :

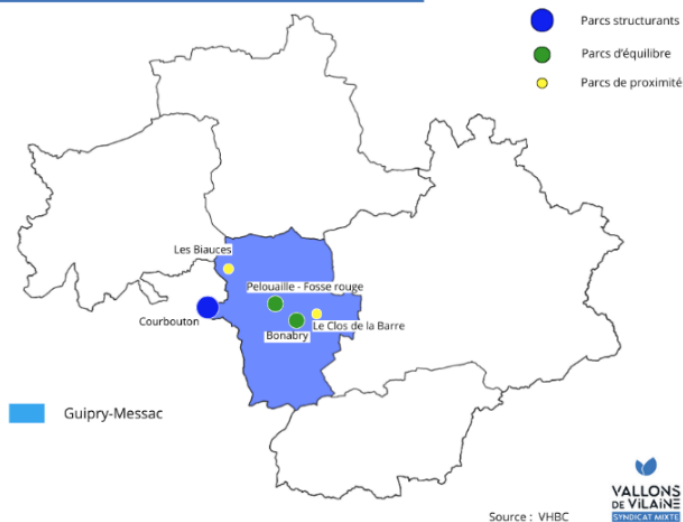
Zones d'activités au sein du bassin de vie de Val d'Anast en 2025



Le bassin de vie de Val d'Anast est situé au Nord-Ouest du territoire. Il est composé de deux parcs d'équilibre et un parc de proximité. Cette zone est la seule n'ayant pas de parc structurant. Un développement de l'offre économique est un enjeu à envisager.

Les zones d'activités du bassin de vie de Guipry-Messac :

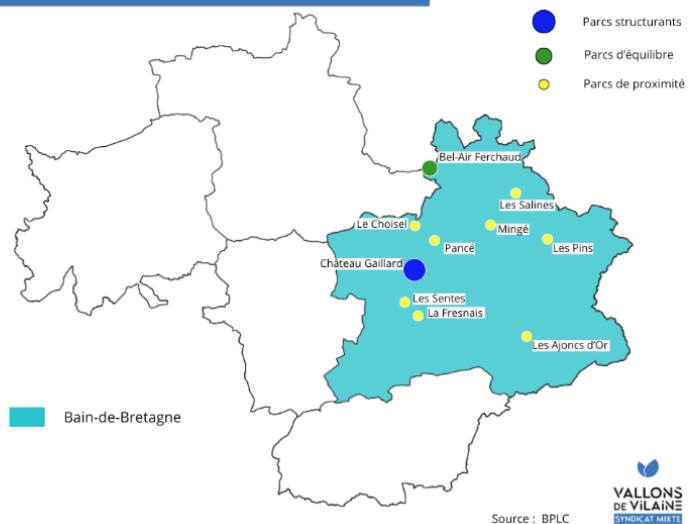
Zones d'activités au sein du bassin de vie de Guipry-Messac en 2025



Le bassin de vie de Guipry-Messac est situé au centre du territoire et est limitrophe des quatre autres bassins de vie. Cet espace bénéficie d'un positionnement stratégique au sein du secteur. Les trois niveaux de hiérarchisation de parcs y sont représentés : un parc structurant, deux parcs d'équilibre et deux parcs de proximité. La commune de Guipry-Messac et ses 7 202 habitants (*INSEE, 2021*), regroupe quatre zones d'activités (Courbouton, Pelouaille-Fosse Rouge, Bonabry et Le Clos de la Barre), ce qui en fait un pôle majeur du territoire.

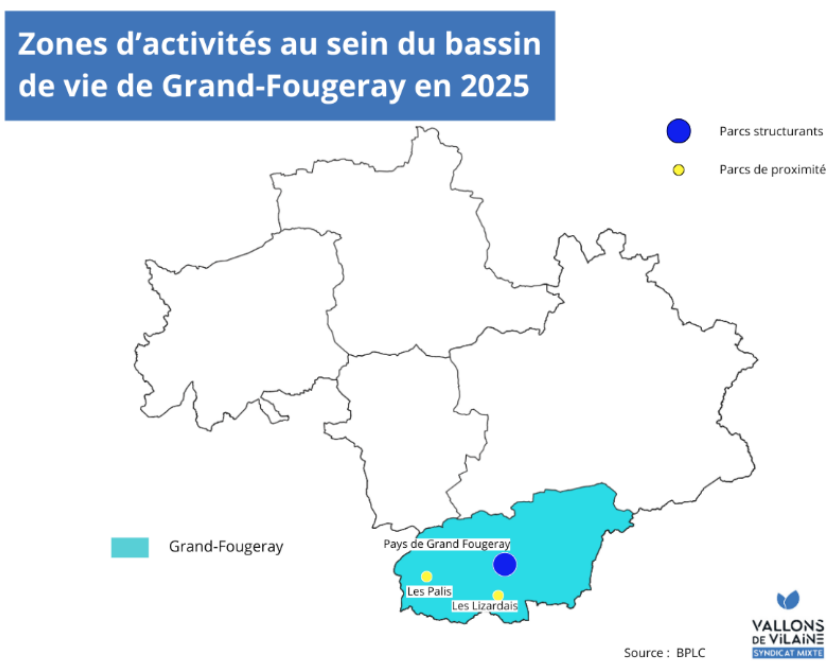
Les zones d'activités du bassin de vie de Bain-de-Bretagne :

Zones d'activités au sein du bassin de vie de Bain-de-Bretagne en 2025



Le bassin de vie de Bain-de-Bretagne est situé à l'Est du territoire et comptabilise 10 zones d'activités. La présence de la zone d'activité de Château-Gaillard (parc structurant de 126,1 ha) dans les communes de Bain-de-Bretagne (7 570 habitants, *INSEE, 2021*) et Pléchâtel (2 763 habitants, *INSEE, 2021*), regroupe un grand nombre d'activités économiques. La zone est également composée d'un parc d'équilibre et de huit parcs de proximité.

Les zones d'activités du bassin de vie de Grand-Fougeray :



Le bassin de vie de Grand-Fougeray, situé au Sud du territoire est organisé autour d'un parc structurant et deux parcs de proximité. La zone d'activité du pays de Grand-Fougeray s'étend sur 103 ha. Ces dernières permettent aux communes du bassin de vie d'être attractives et de constituer un pôle économique important.

SOUS-SECTION

3.5 LE TOURISME, UNE ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE À PART ENTIÈRE

Le tourisme est considéré comme une activité économique à part entière. Si les vallons de Vilaine ne sont pas une destination touristique identifiée en tant que telle, le territoire appartient à la destination touristique « Rennes et les portes de Bretagne » mise en place par la Région Bretagne en 2013. Les Vallons de Vilaine possède un fort potentiel touristique et encore peu exploité. Les caractéristiques environnementales, paysagères, architecturales, patrimoniales... sont des atouts de développement économique en lien avec le tourisme.

Des points d'information existent sur le territoire :

- Création d'un office de tourisme Vallons en Bretagne pour VHBC, avec des bureaux touristiques existants situés à Guipry-Messac (Maison du tourisme), Lohéac (musée de l'automobile) et prochainement à Guichen-Pont-Réan (base de canoë-kayak)
- Syndicat d'initiative de Bain-de-Bretagne
- Stratégie et structuration touristique en cours sur BPLC.



DESTINATION **RENNES & LES**
PORTES DE
BRETAGNE

3.5.1 TOURISME ET PATRIMOINE

Les Vallons de Vilaine disposent d'un environnement de qualité, entre vallons et vallées, collines et masses boisées. Ce patrimoine organise les grands paysages du territoire et instaure un cadre de vie de qualité. Il est le support principal de l'économie touristique, mais aujourd'hui sous exploité et alimente un tourisme principalement lié aux activités de plein air. Au-delà, un tourisme d'affaire est également présent, ainsi qu'une offre culturelle en particulier estivale, et une offre autour des sports automobiles à Lohéac.

Un patrimoine naturel lié à l'eau

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

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

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

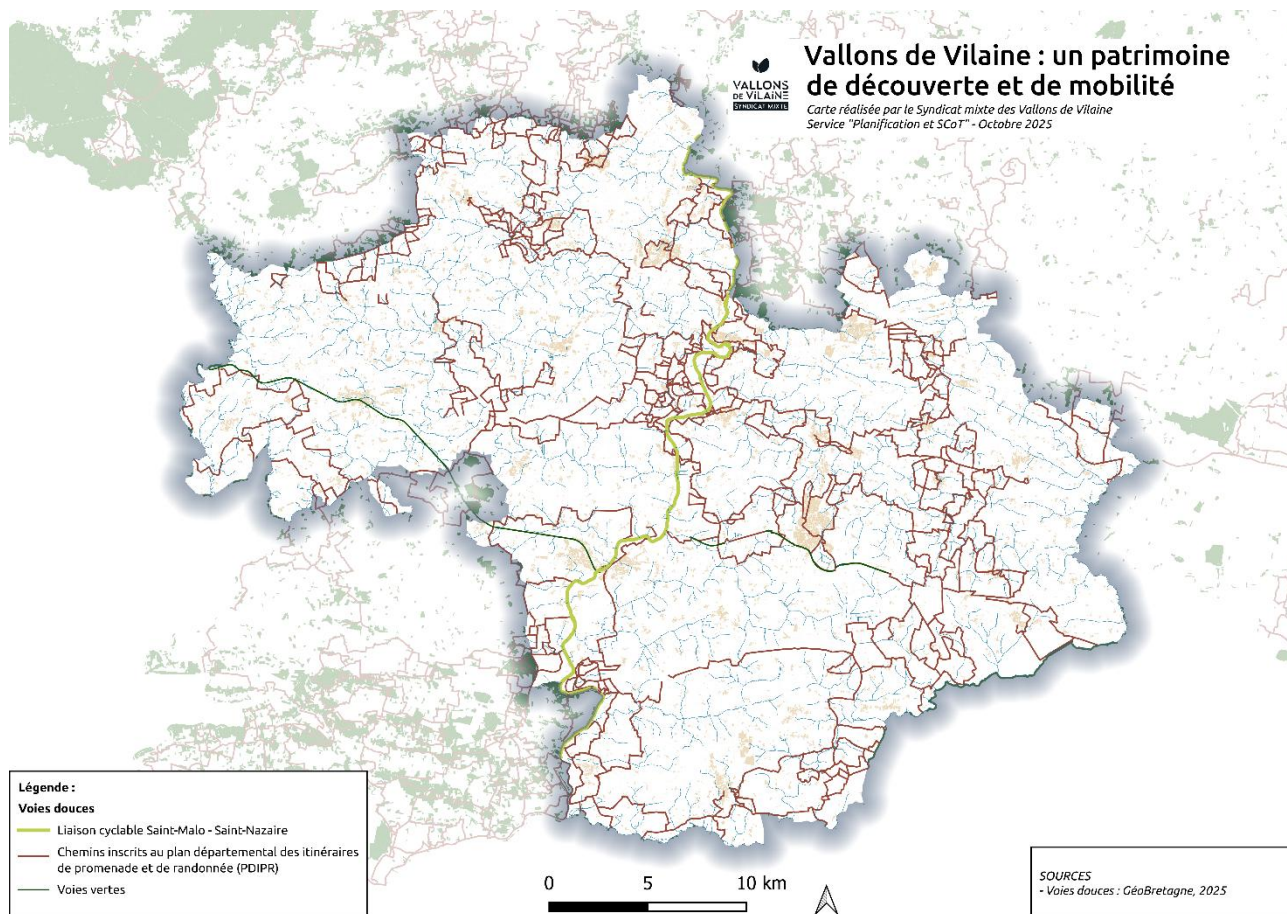
Le nautisme sportif, éducatif et de loisirs repose sur la présence de plusieurs associations et bases nautiques :

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

Un patrimoine de découverte et de mobilité

Outre la possibilité de se déplacer sur l'eau, le tourisme des Vallons de Vilaine est orienté vers la découverte, le sport et la mobilité. En effet de nombreux sentiers pédestres, équestres et cyclables existent sur tout le territoire. D'une part, le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) met en avant et valorise un certain nombre de chemins avec l'appui des collectivités et des associations. Le territoire est doté de 821 km de chemins inscrits au PDIPR dont 39 km de chemins de Grande Randonnée.

D'un point de vue cyclable, le territoire est traversé du Nord au Sud par la liaison Manche-Océan, de Saint-Malo à Saint-Nazaire qui longe la Vilaine. Une autre voie verte relie Ploërmel à Châteaubriant et passe par Les Brulais, Val d'Anast, Lohéac, Guipry-Messac, Bain de Bretagne, Ercé en lamée et Teillay. Les collectivités concernées coopèrent en faveur de cette voie verte et ont notamment édité un carnet de voyage la concernant ; ces collectivités souhaitent par ailleurs que la voie verte intègre le schéma régional véloroutes et voies vertes de Bretagne.



Le tourisme vert, de découverte est associé aux éléments naturels présents sur le territoire comme les étangs, les bois, la vallée du Canut, la vallée de Vilaine, les landes, les cours d'eau... Certains sites naturels sont ouverts au public et participent aux activités récréatives et éducatives, qu'elles soient touristiques ou de loisirs : les espaces naturels sensibles du Département (vallée du Canut, vallée de Corbinières, la Courbe...), le Boël à Guichen, le Tertre Gris à Pancé, l'ancienne carrière des Landes à Guichen, le parc de la tour Du Guesclin à Grand-Fougeray.

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

Les Vallons de Vilaine bénéficient d'une situation géographique privilégiée, entre les portes de Rennes, Redon et Brocéliande. Les deux EPCI font partie intégrante de la destination touristique « Rennes et les Portes de Bretagne », une destination reconnue et à forte notoriété. Les Vallons de Vilaine déploient une diversité de paysages, grâce à la Vilaine et ses reliefs. C'est un territoire contrasté entre tourisme vert et fluvial et bien sûr connu par les amateurs de sensations fortes. Entre écotourisme et aventure, avec notamment la tenue chaque année d'une manche de championnat du monde de Rallycross à Lohéac réunissant plus de 85 000 spectateurs et des courses hippiques de 1ère catégorie à l'hippodrome de Maure-de-Bretagne (Val d'Anast).

Hébergement et accueil

Les capacités d'accueil et d'hébergement sont assez faibles sur le territoire des Vallons de Vilaine, ce qui s'explique notamment par le fait que le tourisme soit de passage. En effet, il est en partie lié à des activités courtes, de loisirs récréatifs planifiées sur la journée. Ainsi, les visiteurs ne cherchent donc pas à séjourner longtemps sur le territoire.

Cette situation se reflète dans les chiffres concernant le nombre de nuitées et les capacités d'hébergement : d'une part, la demande est insuffisante, et d'autre part, l'offre ne se développe pas. En particulier, le territoire souffre d'un manque d'hébergements collectifs, qui permettraient pourtant de favoriser l'accueil de groupes. Malgré tout, certaines capacités d'hébergement existent, mais elles restent relativement limitées.

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

Le Château du Boschet fait partie du patrimoine et propose des chambres d'hôtes (Bourg-des-Comptes). La commune de Lohéac a développé un tourisme spécifique et possède une bonne capacité d'accueil liée à des événements autour de l'automobile (Rallycross de Lohéac).

Situé sur la commune de Les Brulais l'Eco-camping des Buis comprend 25 emplacements, 3 emplacements dédiés aux camping-cars et 2 cabanes sur l'eau équipées de toilettes sèches, sans eau, ni électricité...au plus près de la nature. L'équipement a été réalisé avec des matériaux respectueux de l'environnement et dispose d'un chauffe-eau solaire. Les voitures et deux-roues motorisés ne peuvent pas accéder aux emplacements. Le camping des Buis est aussi accessible aux personnes à mobilité réduite.

3.5.2 ÉVÈNEMENTS ET SPECIFICITES

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

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

Des évènements musicaux – Sur une journée, une soirée, deux soirées, un week-end... le territoire accueille un grand nombre d'évènements musicaux. Le Festival du Schmoul en janvier, la Fête de la Saint-Patrick en mars, Bain-de-Blues en avril... et toute l'année des concerts organisés par des associations et l'école de musiques traditionnelles Les Menhirs du Sel-de-Bretagne et l'école de musique Opus 17 à Bain-de-Bretagne.

Les vendredis de l'été – Soirées festives au bord de l'étang avec guinguette, marché nocturne d'artisans et restauration.

Le grand prix de France de vol à voile – Chaque année, la plus grande compétition nationale de planeurs se tient sur l'aérodrome de Saint-Sulpice-des-Landes. Cette compétition rassemble les meilleurs pilotes européens sur une semaine et donne lieu à de nombreuses animations autour de cet évènement.

La fête médiévale à Grand-Fougeray – Organisée tous les deux ans fin août, cet évènement rassemble sur un week-end plus de 10 000 visiteurs qui viennent admirer jongleurs, dresseur d'ours, combats de cavaliers... Le village médiéval permet aussi de se plonger dans l'univers moyenâgeux, autour du site remarquable de la Tour Duguesclin.

La fête du chant à Bovel – La Fête du Chant invite à découvrir les richesses et la beauté des traditions chantées, à écouter les porteurs de traditions qui les transmettent et les nouvelles générations qui les font vivre aujourd'hui.

Les lézards de vallons – L'association les P'tits Lézards présente "Les lézards des Vallons". Un nouveau rendez-vous valorisant les sites naturels remarquables par l'installation de sculptures monumentales connectées à la vallée de la Vilaine.

Le supercross de la Bosse de Bretagne – Cette course fait partie du championnat de France de motocross et est organisée chaque année fin juillet. C'est aussi l'occasion d'assister à des démonstrations de freestyle. Cet évènement sportif incontournable rassemble sur un weekend plus de 7 000 spectateurs.

La fête de l'écotourisme à Guipry-Messac – Cet évènement propose des animations multiples : des sorties à la découverte de la faune et la flore, des actions de sensibilisation à l'environnement,

la découverte des patrimoines, des rencontres et démonstrations de savoir-faire locaux, sans oublier la pratique d'une multitude de loisirs de pleine nature.

Un soir sur l'île dans les Vallons – Cet événement culturel et touristique a lieu tous les ans sur les bords de la Vilaine et propose des concerts, spectacles, jeux et animations originales ; ainsi qu'une restauration sur place qui met en avant les produits locaux.

Festiv'Bio à Guichen Pont-Réan – Carrefour pour les transitions écologique, sociale et humaine, Festiv'bio est un événement festif et convivial organisé par l'association Culture Bio.

Les Cambouss'ries dans les Vallons – L'objectif de ce festival d'humour est de transformer les salles des fêtes et les bistros du territoire en de véritables salles de spectacle.

La fête de l'été à Guichen.

3.5.3 DES EQUIPEMENTS CULTURELS

Le centre d'astronomie de La Couyère – Situé à l'écart de toute pollution lumineuse importante, le site bénéficie d'un ciel remarquable pour toute observation astronomique. Il a d'ailleurs été distingué en 2019 par l'État comme l'un des 11 sites d'observation astronomique exceptionnel de France. Un vendredi soir par mois, le centre ouvre ses portes pour des soirées d'observations gratuites animées par des bénévoles de la Société d'astronomie rennais. Une coupole de 5 mètres équipée d'instruments d'observation et de mesure pilotée par informatique, ainsi que deux autres coupoles plus petites équipées pour l'astrophotographie vous seront accessibles.



Le musée Eugène Aulnette – Sur la commune du Sel-de-Bretagne a vécu jusqu'en 1991 un artiste engagé dans la vie de sa commune et de son pays. Au sein du musée qui porte son nom l'univers de cet humaniste autant connu pour son travail remarquable de sculpteur, que de fervent défenseur de l'environnement et du patrimoine culturel breton.

Les écluses – Les Vallons de Vilaine sont traversés du nord au sud par la Vilaine qui a façonné le paysage à travers ses méandres et qui accueille une faune et une flore uniques. La Vilaine se dévoile à ceux qui savent prendre le temps, elle se découvre à pied ou à vélo par les chemins de halage ou bien en bateau, canoë ou kayak.

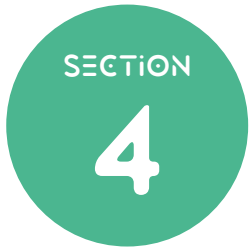
Le site des mines de la Brutz – Installé sur un ancien site de mines de fer, le site des Mines de la Brutz vous permet de replonger dans le monde des mineurs qui ont exploité ce site jusqu'aux années 50. Le musée permet de découvrir les techniques d'extraction du fer et de plonger dans le quotidien des mineurs dans une reconstitution de leur vie souterraine. Le petit train emmène sur le carreau qui permet d'observer des machines d'époque utilisées pour l'extraction du minerai.



Le parc animalier de la halte du volcan – Plus de 180 animaux de 30 espèces différentes sont à observer dans un cadre naturel préservé, au pied du site géologique du Tertre gris. Kangourous, alpagas, porcs-épics, tortues, ratons-laveurs et bien d'autres encore raviront petits et grands. Un restaurant, une aire de pique-nique et une aire de jeux pour enfants sont également disponibles sur le site.

La commune met à l'honneur les loisirs nature : kayak, randonnée, sorties équestres, cyclotourisme, station de pêche labellisée. La commune est labellisée station verte pour son engagement en faveur d'un tourisme de proximité.

Moulin du Ritoir à Lassy – Réhabilités en 2013, l'ancien moulin et la maison des meuniers attenante sont aujourd'hui des haltes intéressantes le long du Canut. Vallons de Haute-Bretagne Communauté, propriétaire du moulin, a transformé l'ancienne habitation des meuniers en lieu d'animations et de visites.



RESEAU ET ACCESSIBILITE

4.1.1 UN RESEAU ROUTIER DENSE

Traversé par deux axes majeurs reliant Rennes à Nantes et Rennes à Redon, et bordé par les routes allant vers Vannes et Angers, le territoire des Vallons de Vilaine dispose d'une bonne desserte routière. Territoire périurbain, l'utilisation de la voiture reste majoritaire notamment pour les déplacements liés à l'emploi. En effet, près de 80% des actifs travaillent sur une autre commune que celle de leur résidence principale et une grande majorité sur Rennes Métropole. Outre la consommation des gaz à effet de serre, une des problématiques liées aux migrations pendulaires et l'utilisation individuelle quotidienne de la voiture, c'est la saturation des réseaux notamment aux portes de la rocade de Rennes.

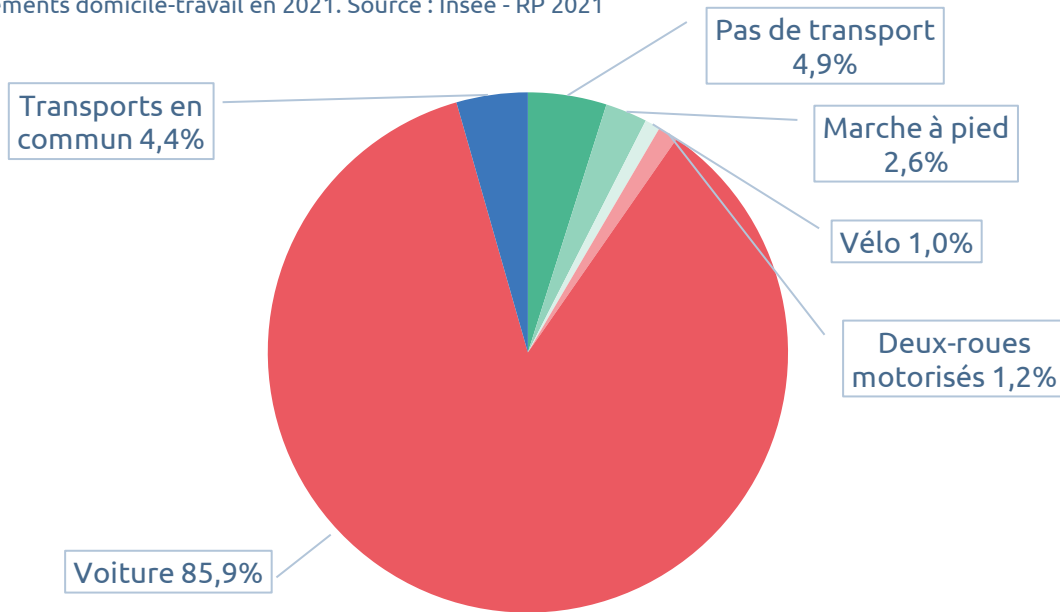
Déplacements quotidiens principaux en 2021



Point de convergence, la majorité des actifs qui travaillent sur Rennes Métropole passe par la rocade pour ensuite rejoindre leur lieu de travail. A cela s'ajoute également les actifs des territoires voisins qui ne font que la traverser, le nombre de véhicules par jour aux abords de la Ville de Rennes dépassent les 100 000 voir les 110 000 véhicules sur la partie Ouest en 2019.

Des mobilités pendulaires reposant sur la voiture

Déplacements domicile-travail en 2021. Source : Insee - RP 2021



Selon l'INSEE, plus de 85% des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi et résidant sur le territoire des Vallons de Vilaine se rendent sur leur lieu de travail en voiture. Seulement, 4,4% utilisent les transports en commun et 2,6% s'y rendent à pied. Ce constat va de pair avec l'augmentation du trafic enregistré sur les axes principaux et à proximité de Rennes entraînant des problématiques de congestion au niveau de la rocade aux heures de pointe.

Le territoire des Vallons de Vilaine est largement connecté avec les Pays et EPCI voisins. Les flux entrants et sortants sont majoritaires pour les motifs suivants : domicile-travail, études, achats et loisirs. De ce fait il est important de maximiser l'offre de transports en lien avec les besoins identifiés. Les principaux flux se dirigent et proviennent du Pays de Rennes, du Pays de Vitré, du Pays de Redon et du Pays de Brocéliande.

4.1.2 L'OFFRE DE COVOITURAGE

Face aux enjeux environnementaux et énergétiques actuels, le territoire des Vallons de Vilaine met en place des outils afin de promouvoir le covoiturage pour les trajets domicile – travail. L'usage de la voiture est prééminent.

En 2023, trois aires de connexion intermodale (« ACI ») ont été créées sur le territoire des Vallons de Vilaine. Localisées à l'entrée du bourg de Poligné, dans le parc d'activités de Grand-Fougeray et à Lohéac, elles accueillent des aires de covoiturage, des arrêts de car BreizhGo, des espaces de stationnement et deux roues. Elles doivent faciliter le passage d'un mode de transport à un autre. A terme l'ACI de Grand-Fougeray a vocation à être le point de relai entre les réseaux départementaux Illenoo et Lila, permettant ainsi de relier Rennes à Nantes. En plus des ACI, plus d'une vingtaine d'aires de covoiturage ont été aménagées et maillent le réseau routier. Elles permettent de faciliter les déplacements verts hors des lignes de transport en commun. De ce fait, une connexion peut être établie avec les territoires limitrophes tel que le Pays de Brocéliande notamment. De plus, elles ont des usages contrastés. L'aire de Château-Gaillard, située à

proximité d'un échangeur de la RN137, est saturée dès 7h30. Celle située à la sortie nord du bourg de Bain-de-Bretagne, davantage excentrée, est principalement utilisée pour prendre le car. Cette forme d'autopartage n'est pas une réponse adaptée aux communes rurales.

Toutefois, malgré un usage du covoiturage qui se développe, les migrations pendulaires restent importantes. En effet, territoire périurbain, les habitants des Vallons de Vilaine utilisent majoritairement la voiture individuelle pour se rendre sur leur lieu de travail le plus souvent situé en dehors du territoire.

En effet, même si le recours à la voiture individuelle diminue en centre-ville, elle reste un mode de déplacement largement utilisé, notamment par les habitants des première et deuxième couronne. La rocade de Rennes est en effet le point de convergence d'une majeure partie du réseau routier régional et national desservant le Grand Ouest. La cartographie précédente permet de confirmer le fait que les déplacements domicile - travail se concentrent pour une grande partie vers Rennes générant ainsi un engorgement à certaines heures.

Ainsi, cela génère des flux domicile - travail avec des embouteillages sur les axes principaux à l'entrée de l'agglomération Rennaise. La rocade accueille plus de 110 000 véhicules par jour dans sa portion la plus encombrée à l'Ouest, plus de 50 000 véhicules sur l'axe de Nantes et plus de 20 000 véhicules à Saint-Jacques-de-la-Lande.

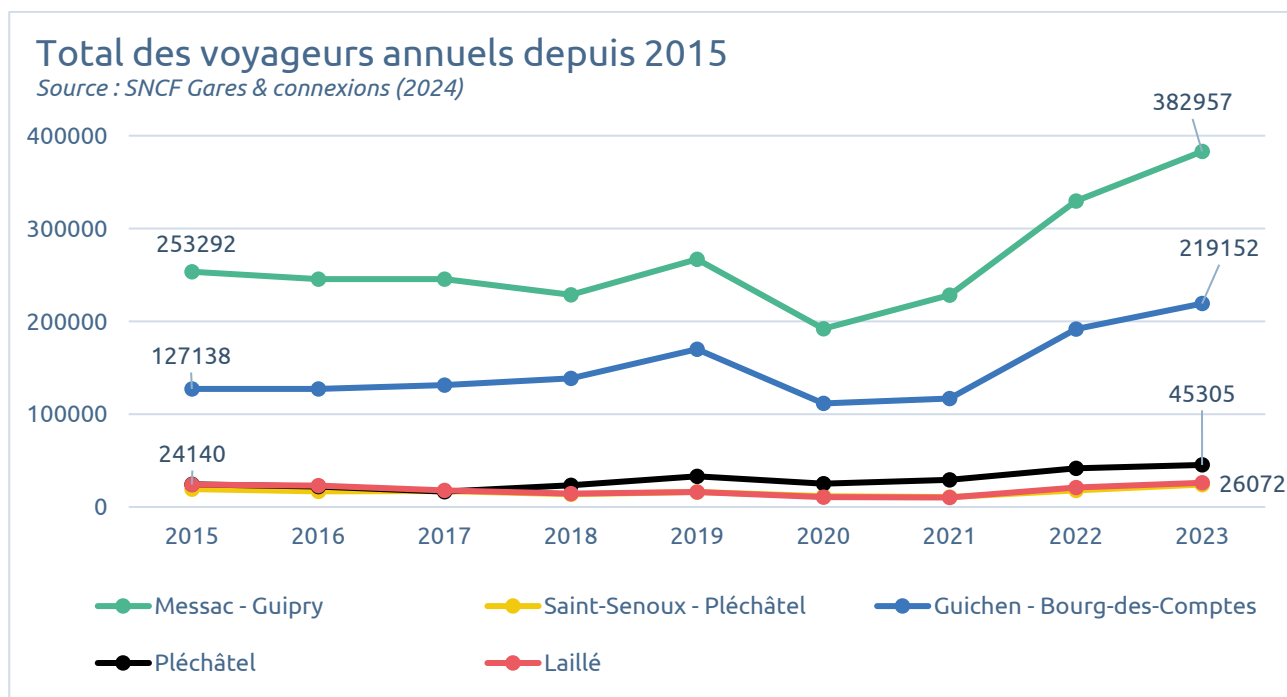
4.1.3 L'OFFRE FERROVIAIRE

Scindé en deux par l'axe ferroviaire Nord-Sud qui relie Rennes à Redon, le territoire des Vallons de Vilaine est desservi par la ligne TER Rennes/Redon qui dessert une gare et 4 haltes ferroviaires :

- Laillé (située dans la commune de Guichen, à 4 km du bourg),
- Guichen/Bourg-des-Comptes (à 7 km du bourg de Guichen et 2 km du bourg de Bourg-des-Comptes),
- Saint-Senoux/Pléchatel (à 4 km de Saint-Senoux et 2 km de Pléchatel),
- Pléchatel (à 2 km de Pléchatel),
- Guipry-Messac (dans le bourg).

De ce fait, des trains de la ligne Guipry-Messac/Rennes permettent de rejoindre le centre de Rennes en 20 à 40 minutes. Les haltes TER de Guichen/Bourg-des-Comptes, Guichen/Laillé, Saint-Senoux/Pléchatel et Messac, en desservant la gare de Rennes, permettent de rejoindre Paris en TGV en moins de 2h (depuis juillet 2017, la ligne à grande vitesse (LGV) relie Rennes et Paris en 1h30 seulement, soit un gain de 34 minutes).

Une fréquentation des gares en hausse



La baisse de la fréquentation liée au COVID entre 2019 et 2020 s'observe sur l'ensemble des points d'arrêts ferroviaires du territoire mais la fréquentation tend à réaugmenter en particulier à Guipry-Messac et Guichen, où la hausse est plus importante. La crise liée à la COVID-19 a vu apparaître une augmentation du recours au télétravail. Depuis, la pratique du télétravail a pu se généraliser dans certaines entreprises, collectivités, associations, à raison de quelques jours par semaine... ce qui peut expliquer la baisse de la fréquentation qui n'a été rattrapée qu'en 2022.

4.1.4 L'OFFRE DE TRANSPORTS EN COMMUNS ROUTIERS

Géré par le Conseil régional de Bretagne, le réseau de transport BreizhGo propose au total 29 lignes sur tout le département dont 22 à destination de Rennes. Le territoire est desservi par quatre lignes de bus BreizhGo, toutes orientées vers Rennes :

- Ligne 5 : Grand-Fougeray, qui dessert La Dominelais, Bain-de-Bretagne, Pancé, Poligné et Crevin
- Ligne 6 : Baulon à Saint-Jacques Gaîté
- Ligne 10 : Rennes-Pipriac, qui dessert les communes de Mernel, Val d'Anast, la Chapelle-Bouëxic, Guichen, Guignen et Lohéac
- Ligne 21 : Rennes-Saint-Senoux, qui dessert les communes de Bourg-des-Comptes et Saint-Senoux

En termes de fonctionnement, le réseau connaît cependant quelques limites : c'est le cas de la commune de Goven dont la desserte n'est pas satisfaisante. Par ailleurs, le manque de transversalité de l'offre de transport collectif (notamment les liaisons Est-Ouest sur le territoire et vers les territoires voisins) constitue un frein à la mobilité alternative, notamment pour des personnes non véhiculées dans le cadre de déplacements intermodaux ou en correspondance

entre les transports collectifs routiers et le TER. Cette absence de transversalité ne permet pas de servir les mouvements pendulaires existants entre le territoire de Vallons Haute Bretagne Communauté et le pôle de Bain-de-Bretagne ainsi qu'avec les territoires voisins tel que le Pays de Brocéliande.

4.1.5 LE TRANSPORT A LA DEMANDE

Dans une logique de complémentarité des offres de transports gérées par la Région (réseau BreizhGo, liaisons TER), les deux Communautés de Communes ont mis en place un système de transport à la demande (TAD), co-financé par le Département, pour permettre aux habitants de se déplacer et qui permet notamment de relier les bourgs entre eux. Il a vocation à permettre le déplacement des personnes non motorisées sur le territoire et notamment leur accès aux services et équipements. Les déplacements ne sont alors possibles qu'à l'intérieur de ces secteurs.

Sur Vallons de Haute Bretagne Communauté, l'offre Navétéo propose deux types de navettes :

- Navétéo-bourg : Il s'agit des navettes vers les bourgs. Elles viennent vous chercher à votre domicile à l'heure que vous choisissez. Elles vous déposent à des points d'arrêts prédéfinis dans toutes les communes de VHBC. Afin d'optimiser le service Navétéo-bourg, des départs se font toutes les heures depuis chaque commune du territoire du lundi au vendredi de 9h à 17h. Chaque habitant a la possibilité d'effectuer jusqu'à 4 trajets simples par semaine (soit 2 allers-retours).
- Navétéo-car : Il s'agit des navettes vers le car. Au départ d'un arrêt prédéfini et à une heure fixe, elles vous déposent aux arrêts de bus du réseau BreizhGo. C'est un service pour les communes non desservies par un arrêt de car.

Sur Bretagne Porte de Loire Communauté, le transport à la demande est une vraie solution de mobilité, une alternative à la voiture individuelle, connue et utilisée (plus de 1000 trajets en mars 2022 par exemple) il s'agit de Tadi Lib' :

- Tadi Lib' est un service communautaire de transport à la demande qui assure les jonctions depuis le domicile des usagers vers les centres-bourg des 20 communes du territoire. Ce service s'adresse à tous les habitants dépourvus de véhicule, n'ayant pas de permis de conduire ou ne pouvant plus conduire pour des déplacements.
- Les navettes vers les bourgs viennent vous chercher à votre domicile à l'heure que vous choisissez. Elles vous déposent à des points d'arrêt prédéfinis dans toutes les communes de Bretagne porte de Loire Communauté.

À Guichen l'offre de transport est plus diversifiée, le TER rentrant en concurrence avec le réseau BreizhGo qui dessert directement les zones urbaines. Les fréquentations depuis 2014 sont toutes orientées en légère baisse et ce pour l'ensemble des gares qui s'explique notamment par la mise en 2x2 voies de la RD 177.

4.1.6 DES MODES DOUX TOURNES VERS LES ACHATS ET LES LOISIRS

S'ils sont peu pratiqués pour les déplacements liés au travail ou à l'école, le vélo et la marche représentent une part importante des déplacements liés aux achats et aux loisirs (respectivement 35% et 21% des déplacements le territoire des Vallons de Vilaine).

Il existe peu d'aménagements cyclables sur les Vallons de Vilaine parmi ceux existants, on retrouve :

- Voie verte d'Est en Ouest, reliant Guer à Bain de Bretagne via notamment Guipry-Messac
- Un chemin de halage suivant le parcours de la Vilaine à l'Est du territoire, selon un axe Nord/Sud
- La voie verte reliant Châteaubriant à Messac. Elle est réservée aux déplacements non motorisés et traverse l'intercommunalité d'ouest en est. Elle a vocation à intégrer le réseau des EuroVélo-routes.
- Une autre voie verte longe la Vilaine du nord au sud et passe sur la commune de Pléchâtel.

Il existe également plusieurs boucles de pistes cyclables sur le territoire. De nombreux circuits de randonnée ont été développés à travers l'ensemble de l'intercommunalité : le circuit de la Brûlonnais, du bois Chupé, des Marais, des Places, des Charmes etc. Certaines communes ont un réseau de voies douces en milieu urbain assez développé. C'est le cas notamment des pôles, Guichen, Bain-de-Bretagne, Crevin et Grand-Fougeray, qui possède un maillage de liaisons interquartiers et résidentielles. Les vélos peinent à s'imposer sur le territoire, où l'on recense peu d'aménagements cyclables en site propre.

SOUS-SECTION

4.2 UNE MOBILITÉ CROISSANTE DES MARCHANDISES

Les éléments présentés ci-dessous sont issus de l'étude réalisée par l'AUDIAR en décembre 2021.

4.2.1 LE FRET ROUTIER

La part modale de la route est très fortement majoritaire en Bretagne, où elle bénéficie d'un réseau routier de qualité et sans péage. Elle représente 95 % des flux de marchandises interrégionaux (hors fret ferroviaire) et 99 % des flux intrarégionaux. Cette prépondérance de la route en Bretagne est supérieure à celle observée au niveau national avec 95 % du tonnage/km qui utilise ce mode de transport contre 89 % en France.

En termes d'organisation du transport routier, on observe une différence selon qu'il soit à destination du régional ou du national. Pour les flux régionaux locaux, c'est le transport en compte propre qui est le plus important, tandis que pour les flux inter-régionaux, c'est le transport pour compte d'autrui qui devient majoritaire.

En Bretagne, les flottes de véhicules sont constituées majoritairement de poids lourds (53 % contre 47 % pour les véhicules légers), avec une différence nette entre les flottes des chargeurs (66 % de véhicules légers) et celle des transporteurs (60 % de poids-lourds). Dans tous les cas, le diesel constitue la motorisation dominante, quelle que soit la distance.

De manière générale, la route répond aux objectifs actuels du fret, à savoir la compétitivité-coûts, la flexibilité, la réactivité et la fiabilité. Dans les prochaines années, il sera difficile de se passer de ce mode de transport tellement ses avantages en termes de coûts sont importants. Les principales évolutions écologiques de ce secteur seront liées aux réglementations de plus en plus contraignantes et aux progrès technologiques permettant le développement de motorisations plus vertueuses. À plus long terme et sous réserve d'une faisabilité réglementaire et technique, le développement de la conduite autonome pourrait également faire évoluer fortement ce secteur, palliant en partie la pénurie de main-d'œuvre. En cas de développement de cette technologie, les infrastructures de transports devront s'adapter pour permettre son déploiement (corridor dédié sur 2x2 voies...).

Source : ORTB, Région Bretagne – S. Cauvin

4.2.2 DES FLUX QUI REFLETENT LES SPECIFICITES ECONOMIQUES BRETONNES

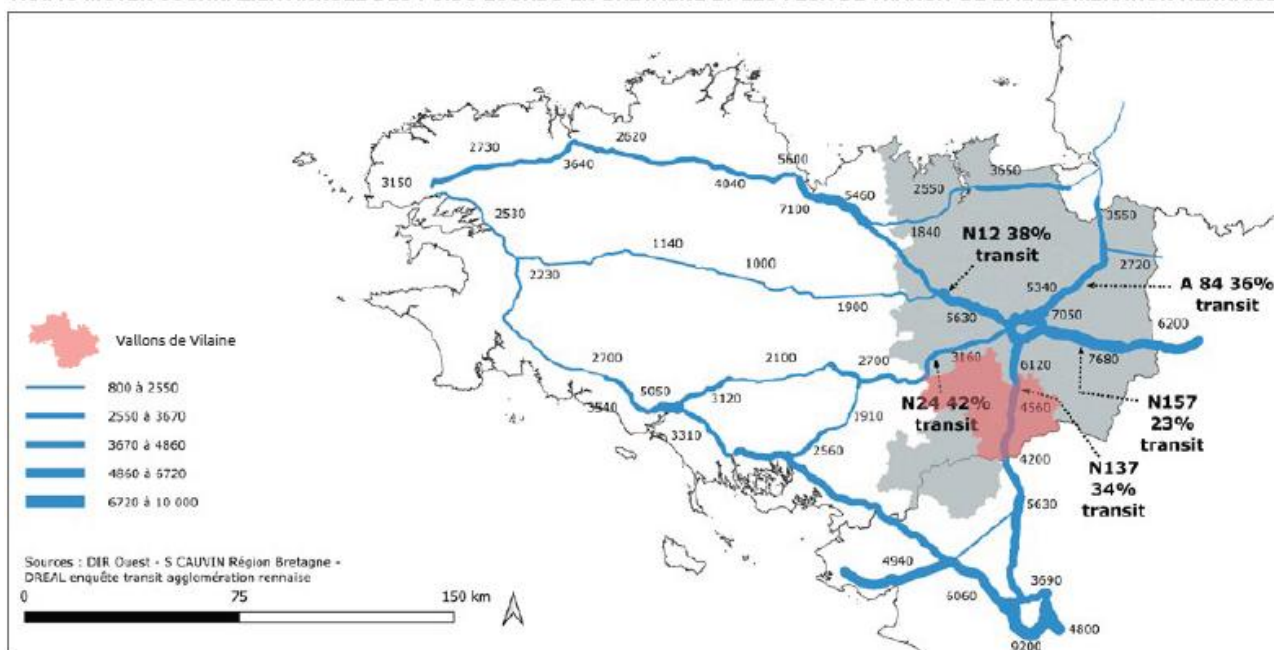
38 660 milliers de tonnes soit 71 % des flux routiers au départ de l'Ille-et-Vilaine sont endogènes au fonctionnement du territoire et desservent le département. En Bretagne, les minerais et les matériaux de construction avec 44 % du tonnage sont les biens les plus transportés devant les

produits agricoles et alimentaires (37 % du tonnage). Les matériaux lourds de construction sont transportés sur des distances plus courtes que les autres biens, et sont utilisés en grande partie localement pour les besoins régionaux du secteur.

80 % des flux routiers inter-régionaux s'effectuent avec les régions Pays de la Loire, Normandie, Île-de-France et Centre-Val-de-Loire, et les volumes échangés sont relativement stables depuis 2012. Au sein de la Bretagne, le département de l'Ille-et-Vilaine concentre les flux entrants et sortants (respectivement 59 % et 64 % des flux interrégionaux bretons en 2018).

Cet emplacement géographique privilégié de l'Ille-et-Vilaine à l'entrée de la Bretagne concentre les flux routiers bretons de poids lourds à proximité de l'agglomération rennaise, en particulier sur la N 12, la N 157 et l'ensemble de la rocade.

TRAFFIC MOYEN JOURNALIER ANNUEL DES POIDS LOURDS EN BRETAGNE ET LES FLUX DE TRANSIT DE L'AGGLOMÉRATION RENNAISE



L'emplacement stratégique du carrefour rennais est également confirmé par l'importance des flux de transit sur les axes que sont la N 12, la N 157 et la rocade. Ils sont de 38 % sur la N 12, de 23 % sur la N 157 et 36 % sur l'A 84. Les relations origine-destination dominantes sont les liaisons RN 137-A84 (liaison nord-sud) et RN 157-RN 12 (liaison est-ouest).

4.2.3 UN DEVELOPPEMENT DES ENTREPOTS SUR QUELQUES EPCI

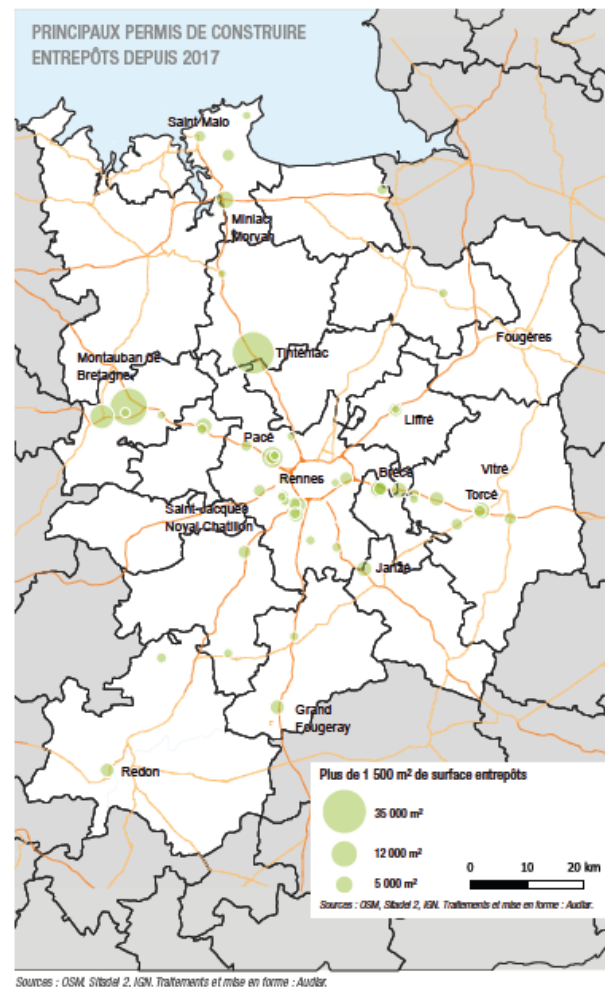
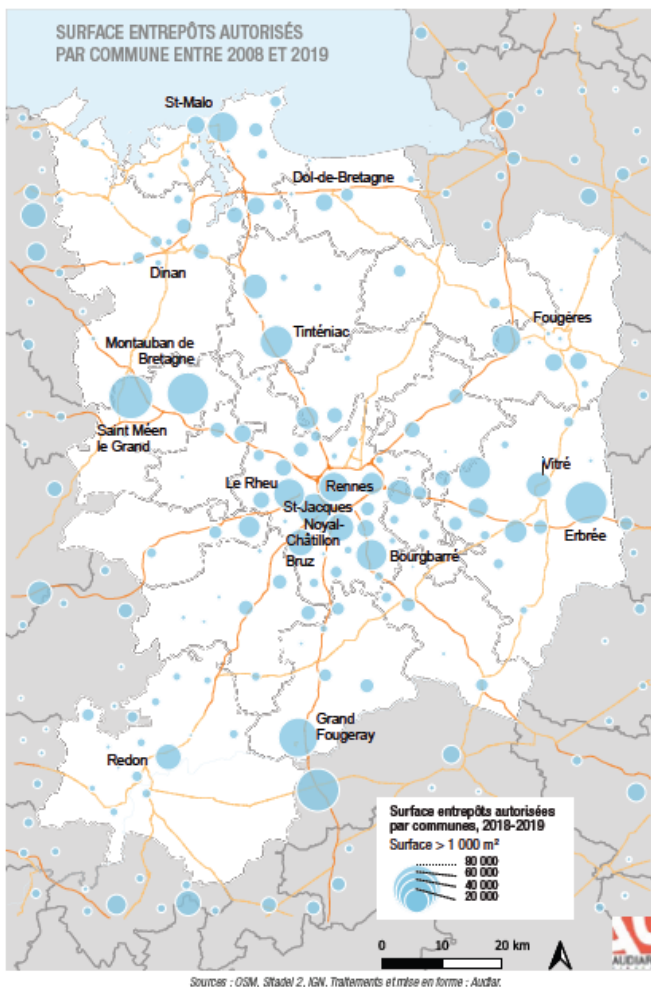
Au cours de la période 2008-2019, 136 hectares de surface de plancher d'entrepôts ont été autorisés en Ille-et-Vilaine et à Dinan Agglomération. Sur cette même période, ce sont 156 ha qui ont été autorisés en Seine-Maritime, 147 en Loire-Atlantique et 95 en Maine-et-Loire.

C'est un type de bâti en forte expansion dans l'aire urbaine élargie de Rennes, les entrepôts représentant en effet environ un cinquième des surfaces de plancher de bâtiments d'activités autorisés (hors bâtiments agricoles) sur la dernière décennie. Ils sont en deuxième position juste derrière les locaux de bureaux et devant les commerces et locaux industriels (environ 15 % chacun pour ces derniers). Non comptabilisée dans la surface de plancher, l'emprise foncière concernée

par ces activités d'entrepôt est largement supérieure : le coefficient d'occupation des sols des principales opérations observées ces dernières années oscille entre 0,36 et 0,12.

Sur cette même période, quatre EPCI de l'aire urbaine élargie rennaise concentrent plus de la moitié des permis de construire (PC) autorisés, dont 24 % pour Rennes Métropole. Vitré Communauté arrive en 2e position avec 15 % du total de l'AUE, devant Saint-Méen-Montauban et Bretagne-Porte de Loire Communauté avec respectivement 10 et 6 % des surfaces. Au sein de l'agglomération rennaise, ce sont principalement les communes situées au sud et à l'ouest qui accueillent ces surfaces supplémentaires : Saint-Jacques-de-la-Lande/Noyal-Châtillon-sur-Seiche, le Rheu, Bourgbarré et Bruz. Ce sont également sur ces communes que sont présentes les « zones logistiques denses » vues précédemment.

Malgré cette concentration à proximité de Rennes, les 4 premières communes en termes de surfaces autorisées au sein de l'aire urbaine élargie rennaise sont Saint-Méen-le-Grand, Erbrée, Montauban-de-Bretagne et Grand-Fougeray. Trois d'entre elles sont situées au sein d'un axe est-ouest passant par l'agglomération rennaise et constitue la principale zone de développement des entrepôts de l'est breton.



Enfin, en s'intéressant aux permis de construire individuels dont les surfaces d'entrepôt sont supérieures à 1 500 m², on remarque la mise en place d'un phénomène de périurbanisation des surfaces de stockage par rapport à l'agglomération rennaise, ceux-ci s'implantant préférentiellement à l'extérieur de la rocade rennaise, en s'échelonnant le long des axes routiers.

Cette « périphérisation » de surfaces logistiques est liée à l'enchérissement des coûts du foncier, qui peuvent varier du simple au double entre les sites les plus recherchés au sud-ouest rennais, et ceux situés à 10 kilomètres de la rocade rennaise.

4.2.4 LES FLUX DE MARCHANDISES DEVRAIENT CONTINUER A CROITRE

Selon l'Atlas TDIE (Transport-Développement – Intermodalité - Environnement), le transport de fret pourrait progresser de 89 % entre 2012 et 2050 en France, avec un taux de croissance moyen de 1,3 % par an. Cette forte augmentation devrait être plus importante pour un territoire attractif comme l'aire urbaine élargie rennaise où la demande en flux de marchandises sera soutenue à la fois par une croissance démographique élevée, l'évolution des pratiques de consommation et par le dynamisme économique du territoire. Cette demande croissante s'accompagnera de l'enjeu toujours principal de la réduction des coûts et des délais.

Une augmentation des flux liés à la population

L'aire urbaine élargie rennaise est un territoire à la démographie dynamique ces dernières années et cette croissance devrait continuer à se poursuivre. Selon les projections Omphale 2017 de l'INSEE, l'Est breton, à proximité de Rennes Métropole connaîtra une croissance de sa population à horizon 2040 supérieure à la moyenne nationale et les territoires limitrophes à Rennes seront ceux qui connaîtront les augmentations de population les plus importantes. Cet accroissement de la population soutiendra la consommation du territoire et renforcera la pression foncière dans un contexte réglementaire de plus en plus restrictif.

Parallèlement à cette croissance démographique, les pratiques de consommation des ménages continueront à évoluer, participant à l'augmentation des besoins de livraisons et de foncier logistique. Ainsi, à la suite du boom sanitaire, le commerce en ligne devrait continuer à croître fortement. En 2019, le e-commerce représentait environ 11 % des parts de marchés commerciales au sein du Pays de Rennes (SCoT du Pays de Rennes) tandis qu'en 2020, au niveau national, le chiffre d'affaires en ligne des biens hors alimentaire a augmenté de 13 % par rapport à 2019, avec une augmentation de 37 % des actes d'achats en ligne. Cette croissance est d'autant plus importante qu'elle s'est inscrite dans une baisse globale de la consommation. Amazon est l'acteur principal de la vente en ligne avec 22 % des parts de marché en France.

4.3 SERVITUDES ET CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES

4.3.1 SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE MILITAIRES

Le territoire des Vallons de Vilaine est concerné par plusieurs servitudes d'utilité publique relatives aux infrastructures radioélectriques et aux faisceaux hertziens, qui imposent des contraintes en termes d'occupation du sol et d'aménagement urbain. Ces servitudes ont pour objectif de protéger les installations militaires de communication et de transmission radioélectrique contre les interférences et les obstacles.

Les servitudes PT1 ont pour but de protéger les centres d'émissions et de réception contre les perturbations électromagnétiques. Le territoire des Vallons de Vilaine est concerné sur trois sites :

- Le centre de Bruz le Rocher à Guichen.
- Le centre de réception de Janzé à La Couyère.
- Le centre de réception de Janzé à Saulnières et Tresboeuf.

Les servitudes PT2 visent à garantir la propagation des faisceaux hertziens et à protéger les centres d'émission et de réception contre les obstacles susceptibles de perturber les liaisons. Sur le territoire, plusieurs infrastructures sont concernées :

- Le faisceau hertzien allant de Rennes Margueritte à Coetquidan, passant par Baulon et Goven.
- Le faisceau hertzien allant de Bruz à Rennes Margueritte, passant par Goven et Guichen.

Le faisceau hertzien allant de Janzé à Le Tremblay, passant par La Couyère.

SIGLES ET ACRONYMES

SCOT : Schéma de cohérence territoriale

PAS : Projet d'aménagement stratégique

DOO : Document d'orientation et d'objectifs

PLUI : Plan local d'urbanisme intercommunal

PLU : Plan local d'urbanisme

SRADDET : Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

SDAGE : Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

SRC : Schéma régional des carrières

ALEC : Agence locale de l'énergie et du climat

ZAE : Zone d'activités économiques

PCAET : Plan climat air énergie territorial

ZAN : Zéro artificialisation nette

GIEC : Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat

SAGE : Schéma d'aménagement et de gestion des eaux

CLE : Commission locale de l'eau

EPTB : Établissement public territorial de bassin

UGVA : Unité de gestion Vilaine Aval

UGVE : Unité de gestion Vilaine Est

UGVO : Unité de gestion Vilaine Ouest

GEMAPI : Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations

TVB : Trame verte et bleue

OAP : Orientation d'aménagement et de programmation

IPBES : Plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques

REUT : Réutilisation des eaux usées traitées

ENC : Eaux non conventionnelles

PLH : Programme local de l'habitat

EPCI : Établissement public de coopération intercommunale



VALLONS
DE VILAINÉ
SYNDICAT MIXTE

www.vallonsdevilaine.fr

+33299570873 / scot@vallonsdevilaine.fr

Parc d'activité des Landes / 12, rue Blaise Pascal / BP 88051 / 35580 Guichen

Rédaction et conception graphique - Syndicat mixte des Vallons de Vilaine / Images libres de droit