

PLUi Val d'Ille-Aubigné

Synthèse des diagnostics

La communauté de communes du Val d'Ille-Aubigné a décidé l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). Avec la création de la nouvelle intercommunalité, ce document va concerner désormais un territoire de 19 communes et plus de 34 000 habitants.

La motivation qui a procédé à l'élaboration du PLUi est d'abord avoir une vision cohérente de l'avenir d'un territoire qui est la somme de plusieurs éléments :

- d'une part, 19 territoires communaux avec des politiques d'urbanisme menées pour l'instant à l'échelle communale,
- d'autre part deux communautés là aussi avec des politiques communautaires différentes.

Il est donc important d'adosser le projet de territoire qui est en cours d'écriture à un document de planification durable et partagé. Le PLUi est un outil important, parmi d'autres qui se mettent parallèlement en place au service du projet de territoire (Programme local de l'habitat - PLH, Plan climat air énergie territorial - PCAET).

La première phase de l'étude, amorcée en 2016 sur le territoire du Val d'Ille et étendue progressivement à l'ensemble de l'intercommunalité, a été l'occasion de poser un diagnostic. Les premières données statistiques ont été analysées à l'échelle de la communauté de communes, dressant ainsi un portrait de ce nouveau territoire. Ces travaux permettent d'avoir une vision assez exhaustive qui constitue une image du territoire en 2017 avec ses atouts et ses limites. Ce document en résume les chiffres clés et les éléments forts.

Thème par thème, voici les éléments clés et enjeux qui sont ressortis de ces diagnostics.



La démographie

Tout d'abord, le diagnostic porte un premier constat positif. La communauté de communes composée des dix-neuf communes compte 34 000 habitants. Cette population a plus que doublé passant de 15 000 habitants en 1962 à 33 942 en 2013. En variation cela signifie que la croissance était de 2,24 % par an. Cette progression est supérieure à celle des territoires voisins y compris Rennes Métropole :

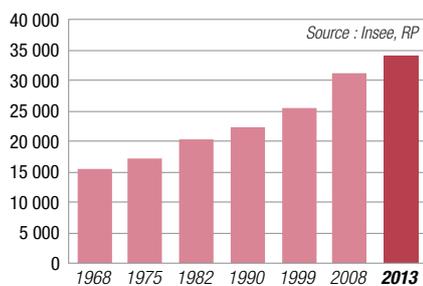
- Val d'Ille Aubigné 2,24 % par an ;
- Rennes Métropole : 2,09 % par an ;
- Ille-et-Vilaine : 1,66 % par an ;
- Aire urbaine de Rennes : 2,01 % par an.

Dans ce constat, il faut intégrer que l'aire urbaine rennaise est un des territoires les plus dynamiques de France, avec la 2^{ème} plus forte croissance démographique.

En résumé :

- En 50 ans, la population du Val d'Ille-Aubigné a plus que doublé (2,24), passant de 15 156 habitants en 1962 à 33 942 habitants en 2013.
- Cette forte dynamique démographique s'est accompagnée d'une importante périurbanisation que l'on retrouve sur l'ensemble de l'aire urbaine.

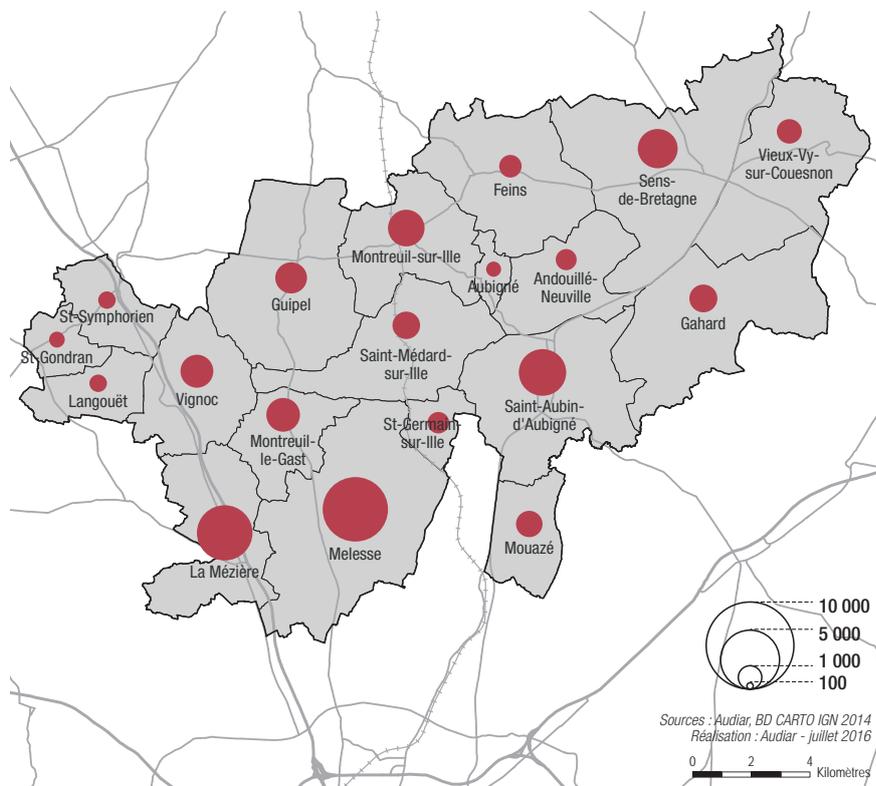
ÉVOLUTION DE LA POPULATION (périmètre constant des 19 communes)



Toutes les communes ont progressé en nombre mais certaines plus vite que d'autres. Certaines ont d'abord connu une baisse de population avant de progresser :

- **pour la période 1962 - 1990 :**
Un accroissement de population :
 - déjà ancien dans les communes du sud de la communauté de communes,
 - tandis que celles plus au nord stagnaient, voire perdaient des habitants.
- **pour la période 1990 - 2013 :**
 - un rattrapage démographique s'opère pour les communes au nord-est,
 - un accroissement toujours soutenu est confirmé dans les communes proches de la 4^{ème} voies Rennes-St Malo.

POPULATION DES COMMUNES EN 2013



Ce dynamisme est un atout. Il permet de créer de l'emploi, de faire vivre les communes et leurs équipements. À titre d'exemple, depuis 1999, on compte 39 % de scolaires en plus au Val d'Ille-Aubigné. C'est une hausse beaucoup plus soutenue que dans le reste de l'aire urbaine¹ de Rennes (20 %) et que dans les couronnes² de l'aire urbaine (également 20 %).

L'accueil de nouveaux arrivants implique aussi des devoirs, dont celui d'accueillir dans de bonnes conditions les nouveaux habitants qui viennent vivre sur le territoire. L'enjeu du PLUi est à la fois de maintenir cette dy-



1 Une aire urbaine ou « grande aire urbaine » est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci. Source INSEE

2 La couronne recouvre l'ensemble des communes de l'aire urbaine à l'exclusion de son pôle urbain. Les couronnes sont des communes ou unités urbaines, dont au moins 40 % des actifs résidents travaillent dans le pôle ou dans les communes attirées par celui-ci. Source INSEE

namique et d'empêcher l'emballement des marchés immobiliers. Il faut pouvoir accueillir toutes les catégories sociales, aussi bien le cadre supérieur que les ouvriers et employés.

LES ENJEUX DÉMOGRAPHIQUES DU TERRITOIRE

Les communes de la communauté ont fortement contribué au développement du territoire. Quelle part doit prendre demain la communauté dans l'accueil des nouveaux arrivants ? Le maintien de la part de population du Val d'Ille-Aubigné au sein de l'aire urbaine permet d'estimer une population proche de 43 000 habitants en 2035.

Au sein de la communauté de communes, l'essor démographique a été plus soutenu dans les pôles d'appui et structurants. Est-ce une tendance à poursuivre ?

- Comment maintenir un équilibre démographique dans les communes entre des profils de ménages encore très « familiaux » et une tendance à la baisse de la taille des ménages.
- Comment gère-t-on différemment ces profils sans arriver à des situations critiques (fermetures de classes, sous-utilisation des équipements ou inversement).

L'habitat

Le PLUi sera le bras armé des politiques d'habitat qui vont être définies par le Programme Local de l'Habitat dont la révision est à venir (PLH).

Aujourd'hui, le parc de logements est constitué à 88 % de maisons individuelles :

- C'est beaucoup plus que la moyenne dans l'aire urbaine*mettre une définition en pied de page de Rennes (55 %), et similaire à ce qu'on observe dans les couronnes de l'aire urbaine (88 %), mais ne répond pas à l'ensemble des besoins d'une population diverses tant par la taille des ménages que par leurs capacités financières.

Cette caractéristique s'atténue depuis plusieurs années, les logements collectifs progressant plus vite (+ 23 % entre 2008 et 2013) que les logements individuels (+ 10 %).

L'EPCI compte 299 logements mis en chantier par an depuis 10 ans,

- dont 72 % de maisons individuelles,
- et 28 % d'appartements.

Mais on assiste à un déclin du collectif depuis 5 ans :

- avec -36 % d'appartements entre 2006 et 2011,
- et -19 % depuis 2012.

La nature de ce parc de logements, composé donc essentiellement de maisons individuelles et de grands logements, entraîne une certaine tension, notamment sur le marché locatif. Cela freine les parcours résidentiels c'est-à-dire la capacité des ménages à changer de logements au fur et à mesure de leurs besoins. Le projet de PLUi ainsi que le PLH devront répondre aux besoins de la popula-



tion à travers les questions suivantes : Quel type d'habitat faut-il proposer ? Doit-on imaginer le même produit partout pour le même type de ménage ou doit-on réfléchir à plus de diversité ? Ce parc va-t-il correspondre demain aux attentes des habitants ? Comment peut-il évoluer ?

Le SCOT³ a déjà défini des objectifs de production de logements à l'échelle des intercommunalités mais il n'a aucunement dit comment on devait la répartir sur le territoire. La mise en place d'une armature urbaine fidèle au souhait du SCOT sera un des objectifs du PLUi et du PLH

Parallèlement, le diagnostic a mis en évidence le changement de nature de la population de la communauté de communes. Globalement la population connaît un vieillissement mais l'on observe des différences à l'échelle du territoire. Certaines communes appuient leur croissance sur le solde positif des naissances alors que d'autres bénéficient de l'arrivée de nouveaux ménages (plutôt le sud du territoire).

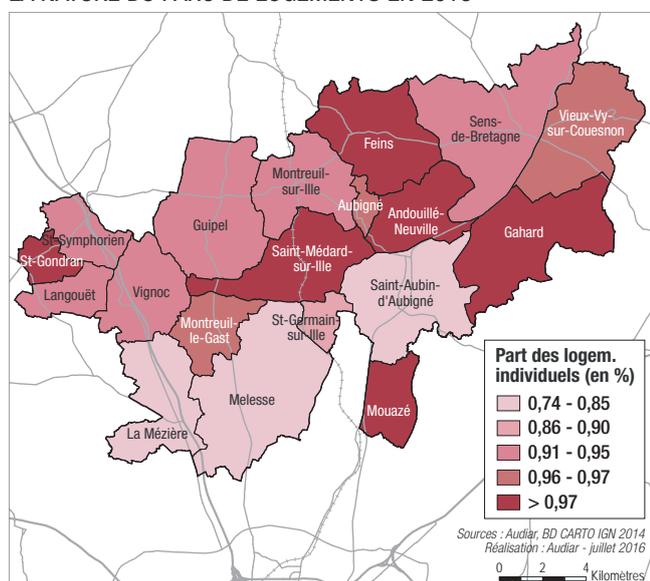
3 Le schéma de cohérence territoriale (SCOT) est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification intercommunale, remplace l'ancien schéma directeur.

D'autre part, la population varie ce qui implique de nouveaux besoins en logements sociaux.

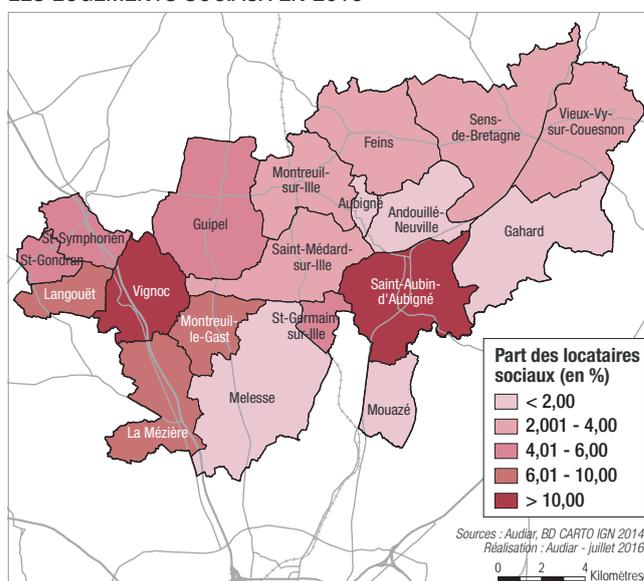
Plusieurs enjeux émergent des évolutions récentes du marché immobilier :

- La relative spécialisation du parc autour des grands logements familiaux induit un profil sociologique des arrivants (essentiellement de jeunes ménages modestes ou plus aisés), qui pourra être cadré par la poursuite de la diversification du parc engagée depuis 10 ans.
- La vacance dans le parc de logements est un phénomène limité qui touche principalement les centres-bourgs anciens. Un enjeu de revalorisation de ces logements est à mener. Le parc des années 70-80 est important en volume et présente avec un fort enjeu de rénovation thermique. Des solutions sont à développer dans ce domaine afin de lancer la dynamique.

LA NATURE DU PARC DE LOGEMENTS EN 2013



LES LOGEMENTS SOCIAUX EN 2015



L'économie

Cette croissance démographique (soutenue et durable d'après les prévisions de l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques - INSEE) repose sur une économie forte, qui fournit des emplois. Mais il faut intégrer que l'arrivée de nouveaux habitants est aussi un moteur pour cette économie. En effet, on vient sur un territoire pour y travailler mais nos dépenses, nos besoins en service créent aussi de l'emploi. Ce cycle vertueux, l'aire urbaine rennaise a su le faire vivre depuis une quarantaine d'années. Il faut l'entretenir, veiller à cet équilibre essentiel entre l'emploi que l'on appelle productif* de celui que l'on appelle présentiel* définition en bas de page.

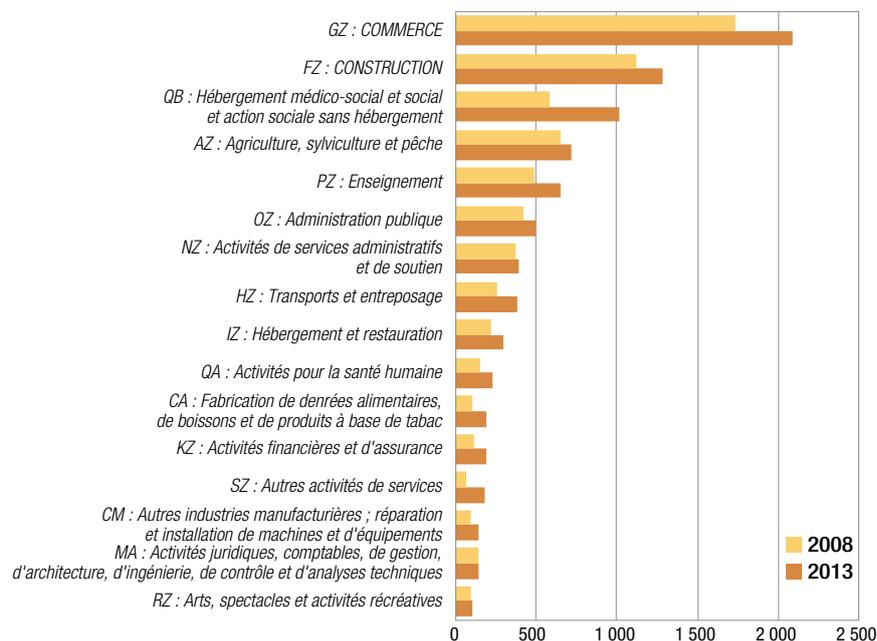
On compte sur l'EPCI, 8 700 emplois (chiffre 2013). L'économie est caractérisée par une sur-représentation de l'activité commerciale (par rapport au reste de l'aire urbaine). L'industrie agroalimentaire y occupe moins de place qu'ailleurs. Pour 100 actifs (personnes en âge de travailler), le territoire n'offre que 51 emplois. Ce ratio est un des plus faibles de l'aire urbaine et cela est essentiellement dû à la facilité d'accès à l'agglomération rennaise où travaillent de nombreux actifs du territoire.

Le tissu économique est riche de la présence de très petites et petites entreprises, en nombre important sur le territoire. Cela nous oblige à nous interroger sur le développement et la pérennisation des entreprises déjà ancrées localement, en complément de l'accueil de nouvelles entreprises.

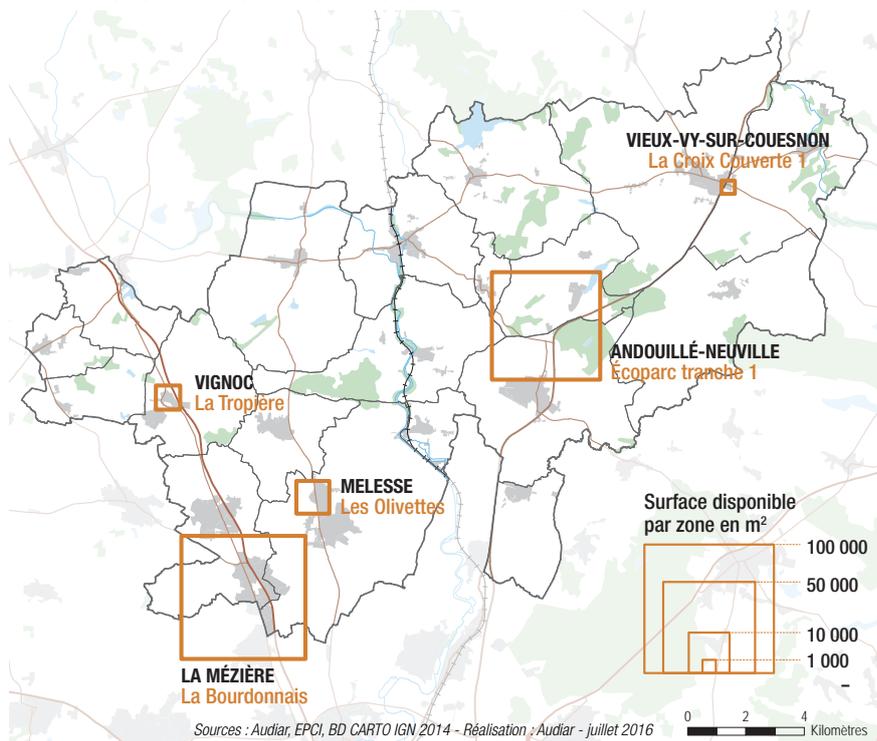
L'accompagnement des acteurs et des projets économiques a d'ailleurs été fortement mis en avant dans le projet de territoire. Pour cela, quelle doit-être la politique foncière économique à mener ? Comment accueillir mieux les entreprises dans des zones de qualité, leur permettre de se développer (dans leur zone d'origine ou ailleurs), avec une exigence environnementale accrue ? Au regard des zones d'activités existantes, un travail de recomposition, de densification et de requalification est sans doute nécessaire.

La politique foncière ne fait pas une politique économique. Néanmoins la question des zones d'activités sera un sujet majeur pour le futur PLUi. L'offre foncière est aujourd'hui évaluée à environ 18 ha. La consommation foncière moyenne pour ces dix dernières années est de 11 hectares par an pour l'activité (ce chiffre élevé s'explique par la commercialisation de Cap Malo durant cette période). Dès lors, quelles vont être les nouvelles priorités pour le futur EPCI ?

ÉVOLUTION DE L'EMPLOI DANS LES DIFFÉRENTS DOMAINES



L'OFFRE FONCIÈRE D'ACTIVITÉS EN 2016



LES ENJEUX ÉCONOMIQUES DU PLUI

- Il y a d'abord un enjeu de répartition territoriale des ZA, les projets actuels étant essentiellement localisés à l'ouest du territoire. Il y a également un enjeu de proximité pour les activités artisanales.
- La consommation foncière pour l'activité a été importante ces dernières années. La densification des zones existantes et la requalification de ces mêmes zones d'activités sera un enjeu fort du PLUi.
- Le développement d'une offre qui réponde aux attentes des entreprises, à la diversité de leurs besoins est un objectif qui passe par de nouveaux modèles de zone d'activité. Il conviendra d'y réfléchir dans le cadre du PLUi.

La consommation foncière

outes ces questions d'accueil d'habitants ou d'entreprises interrogent le futur PLUi à travers la planification du territoire. Un enjeu majeur est ressorti des diagnostics : comment maîtriser la consommation foncière future ? Durant toutes ces années, le développement pavillonnaire, le développement de zones d'activités ont conduit à artificialiser de plus en plus le territoire. En 1952, la surface urbanisée était de 245 hectares, en 2014 de 1 563 hectares soit 5,2 % du territoire. On atteindrait 2 045 hectares si toutes les zones à urbaniser des PLU devaient être urbanisées (voir plan ci-dessous).



Comment mieux maîtriser cette consommation à l'avenir ? C'est un enjeu du PLUi et c'est aussi une obligation depuis la loi Alur.

LES ENJEUX DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

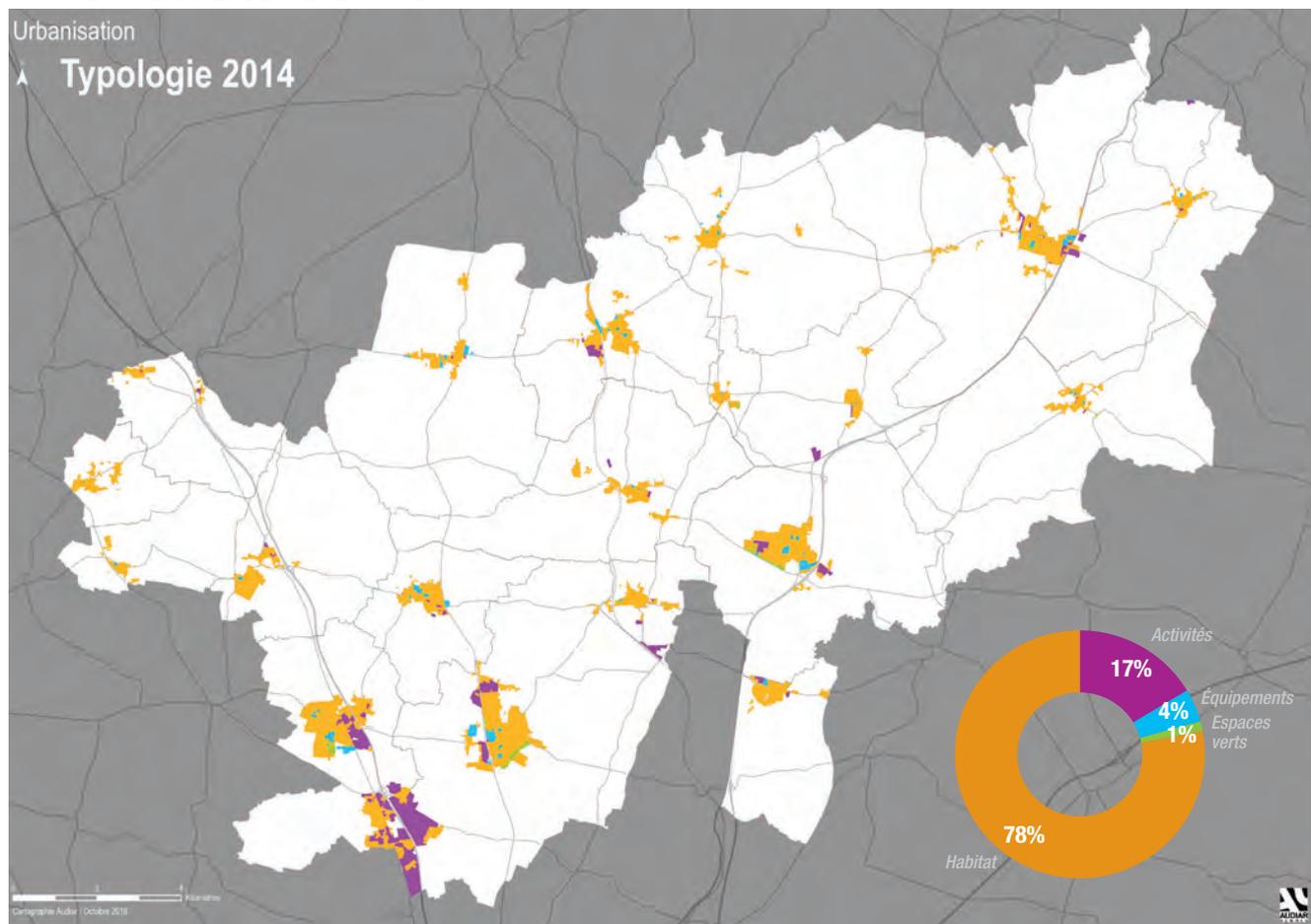
- Rééquilibrage entre le renouvellement et la densification de la zone urbanisée et zones d'extensions,
- Densité des opérations nouvelles.

Afin de définir **les secteurs d'extensions à inscrire dans les PLU**, il sera nécessaire de :

Des PLU au PLUi

- d'inscrire chaque projet communal dans un objectif de **modération de consommation foncière**,
- d'identifier les besoins par commune au regard des projets en cours et de la répartition de la **production de logements à venir**,
- d'analyser les capacités de mutation des zones urbanisées (capacité en renouvellement urbain) et de définir des **objectifs de renouvellement urbain à l'échelle du territoire**,
- de réinterroger les **zones AU** au regard des besoins estimés.

SURFACE À URBANISER DES PLU EN VIGUEUR



La question urbaine



Mener une politique de sobriété foncière questionne les projets de développement de nos agglomérations. En effet, l'accroissement démographique des dernières décennies s'est accompagné d'une extension des zones urbanisées impactant à la fois les modes de vie et l'environnement. Tout d'abord, les quartiers d'habitat pavillonnaire éloignés des centres-bourgs ont participé à l'éloignement des habitants des commerces et des services. Par ailleurs ce mode d'urbanisation spacivore a entraîné un grignote progressif des espaces naturels et agricoles.

Le projet du PLUi est donc l'occasion de renforcer l'attrait des villes et des bourgs en renforçant les centralités et aussi en ramenant des habitants dans les centres-villes, et en y construisant de l'habitat et des équipements. Cette politique de redynamisation des centralités n'est pas uniquement une politique de maintien des commerces. Elle doit s'appuyer sur une politique urbaine globale qui encourage le renouvellement du bâti, la connexion avec les quartiers nouveaux, l'ouverture vers les lotissements des décennies plus anciennes (1970 à 2000).



La redynamisation des centralités ne peut se concevoir que dans un projet d'urbanisme et de paysage qui prenne en compte la spécificité de chaque commune pour en révéler l'originalité plutôt qu'uniformiser le cadre de vie. En cela, le diagnostic sur le paysage a permis de montrer comment chaque ville, chaque bourg s'inscrit dans un site qui lui est propre, propose des formes urbaines différentes, et dispose d'un patrimoine riche et varié. Le PLUi devra permettre de préserver ces spécificités.



La transition énergétique

Si le diagnostic permet de pointer les atouts et les faiblesses du territoire du Val d'Ille-Aubigné, c'est aussi l'occasion de s'interroger face aux défis de demain.

L'EPCI doit s'engager fermement dans la transition énergétique. La transition énergétique et écologique est un axe transversal du futur projet de territoire. À travers l'élaboration à venir d'un Plan climat air énergie territorial (PCAET), le nouvel EPCI devra exposer les objectifs qu'il souhaite atteindre. Le PLUi peut venir en soutien en appuyant ses objectifs sur la réglementation.



La consommation énergétique

Le profil du territoire est connu sur la base de données provenant de l'observatoire de l'énergie et datant de 2010 ; un premier poste de consommation énergétique lié au résidentiel, une forte dépendance aux énergies fossiles et fissiles et un deuxième poste de consommation énergétique lié au transport de marchandises :

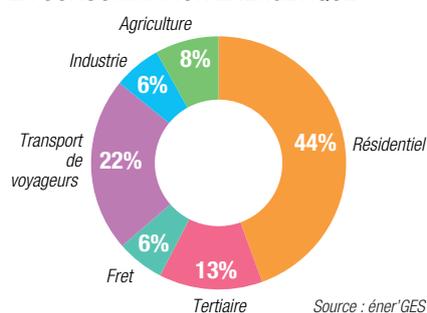
- une forte dépendance aux énergies fossiles et fissiles (85 %),
- une part importante pour chauffer les logements (44 %),
- le transport de voyageurs, deuxième source de consommation (22 %).

La question du parc résidentiel est majeure. Aujourd'hui, 39 % du parc de logements est antérieur à 1975, un logement sur trois en classe EFG (estimation méthode 3CL) et on compte 89 % de maisons (dont 40 % construites avant 1975), d'où une facture moyenne importante estimée à 2 000 euros par an par ménage (chiffres Val d'Ille).

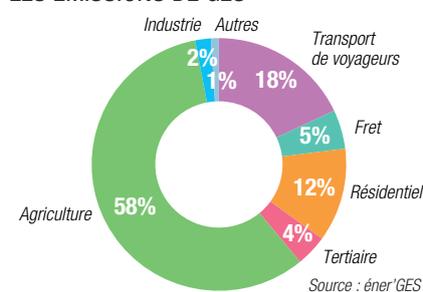
Les émissions de GES

Le diagnostic énergie a mis en évidence une autre particularité du territoire, à savoir la place importante de l'agriculture dans l'émission de CO₂. Le territoire du Val d'Ille-Aubigné est un territoire d'élevage avec une prédominance de la filière laitière bovine. Il en résulte une surreprésentation de l'agriculture dans les émissions de gaz à effets de serre liée notamment aux émissions de méthane issues des fermentations entériques de bovins. Les sols agricoles jouent par ailleurs un rôle de stockage du carbone. Mais ce stock est menacé par les changements de pratiques et l'artificialisation des sols.

LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE



LES ÉMISSIONS DE GES



LES ENJEUX

Renforcer l'efficacité énergétique :

- l'isolation des maisons,
- des formes urbaines adaptées à une moindre déperdition,
- des équipements de chauffage plus performants (chaudières à condensation...),
- les performances des voitures individuelles.

Inciter à la sobriété :

- nouvelles technologies de la maison, le concept de « smart city »,
- utilisation du solaire passif,
- encouragement aux pratiques économes (éclairage, mise en veille des appareils, déplacements en mode actif...).

Renforcer la part des énergies renouvelables :

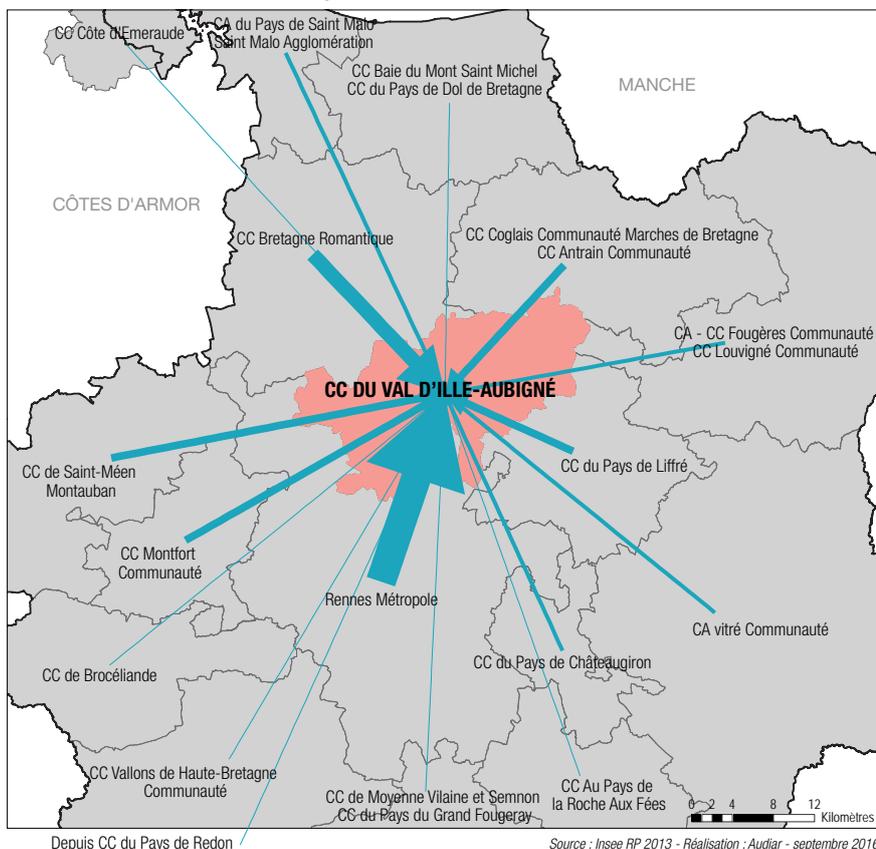
- des énergies à développer chez l'habitant,
- dans les collectivités,
- dans le monde de l'entreprise.

Atténuer les effets d'intermittence de ces énergies.

Les déplacements

LES DÉPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL

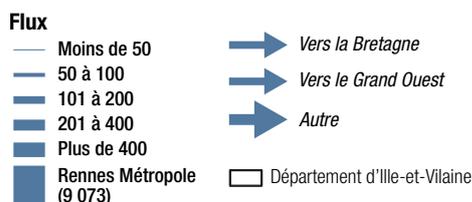
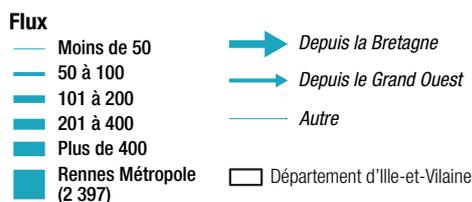
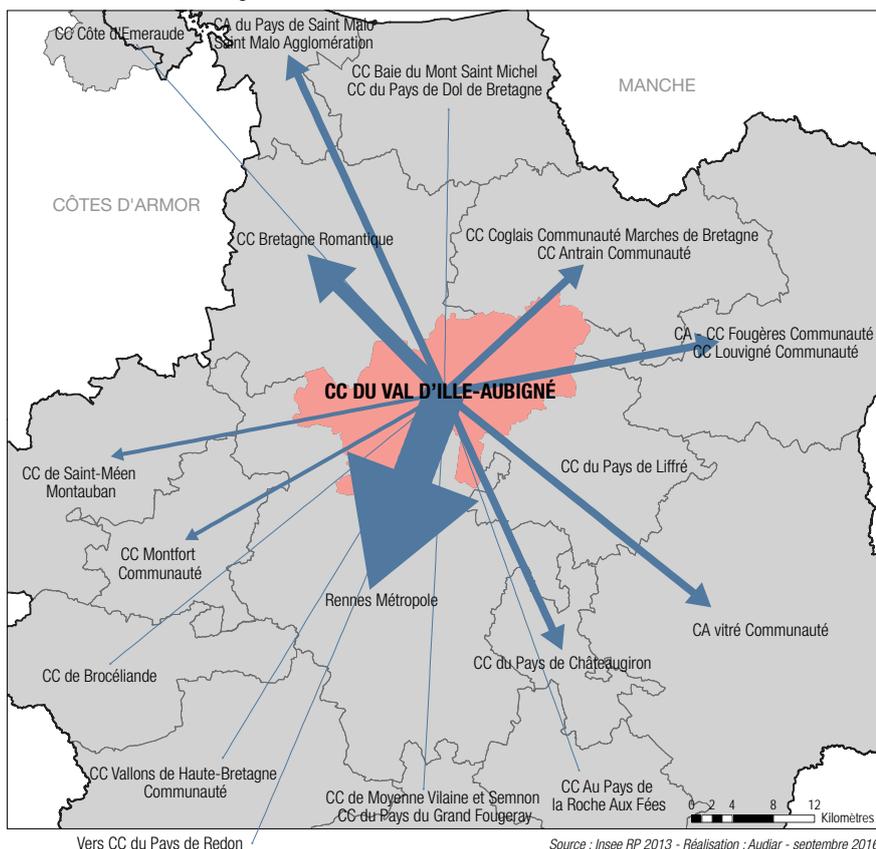
Actifs non résidents du Val d'Ille-Aubigné travaillant dans l'EPCI



La question des déplacements est aussi un sujet important pour ce qui concerne les dépenses énergétiques ; le transport de voyageur est en effet le second poste de dépense énergétique.

Le problème majeur est celui des déplacements journaliers pour se rendre au travail, seul dans sa voiture, en direction de la ville centre (Rennes). Car aujourd'hui on peut estimer que presque 40 % des déplacements sont des déplacements journaliers vers la métropole (c'est presque 10 000 personnes par jour). 83 % des voyages domicile-travail se font en voiture, le plus souvent seul au volant. Si l'on regarde la seconde source de déplacement, ce sont les achats qui sont concernés.

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



Il convient d'infléchir les comportements :

- d'abord à l'échelle de chaque commune où l'on doit favoriser les modes actifs (c'est aussi une question de santé publique),
- à l'échelle de l'EPCI pour améliorer l'usage des transports en commun, des bus et trains et favoriser le co-voiturage...

L'agriculture

Territoire d'élevage le Val d'Ille et le Pays d'Aubigné ont connu la révolution agricole des années d'après-guerre. Cette agriculture a permis le développement du territoire avec des emplois directs et indirects. Aujourd'hui c'est encore 1 400 emplois qui sont en lien avec l'agriculture.

Le Val d'Ille Aubigné comptait 417 exploitants en 2010 (contre 1 400 en 1979). Cette évolution radicale de l'agriculture depuis 40 ans se traduit par une baisse du nombre d'exploitations et par un agrandissement de leur taille.

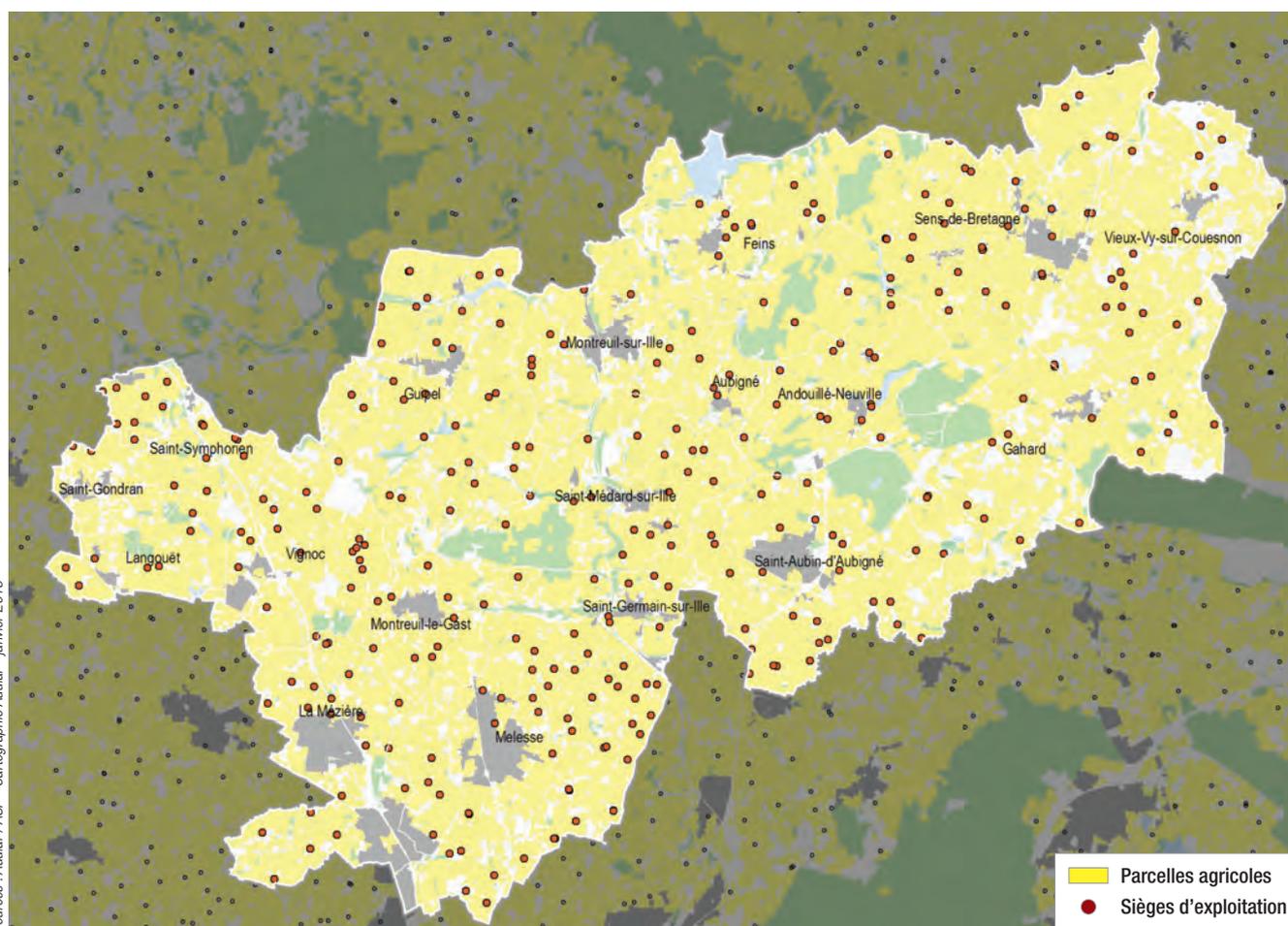
Dès lors des questions se posent naturellement sur le modèle agricole actuel secoué par les crises successives des marchés. Quelles orientations seront données à l'agriculture ces prochaines décennies et comment les documents d'urbanisme doivent-ils s'y préparer ? Comment vont évoluer les exploitations agricoles et leur bâtiments d'exploitation ?



LES ENJEUX AGRICOLES

- Comment accompagner les agriculteurs qui souhaiteront diversifier leur production, développer les circuits courts ? Comment tout cela va-t-il impacter nos paysages ?
- Le PLUi doit prendre en compte les sièges d'exploitation, leur possibilité d'évolution et encadrer le changement de destination.
- Le SCoT du Pays de Rennes doit trouver sa traduction dans le PLUi, en lien avec le Programme local de l'agriculture (PLA) et la Charte départementale Agriculture et Urbanisme.

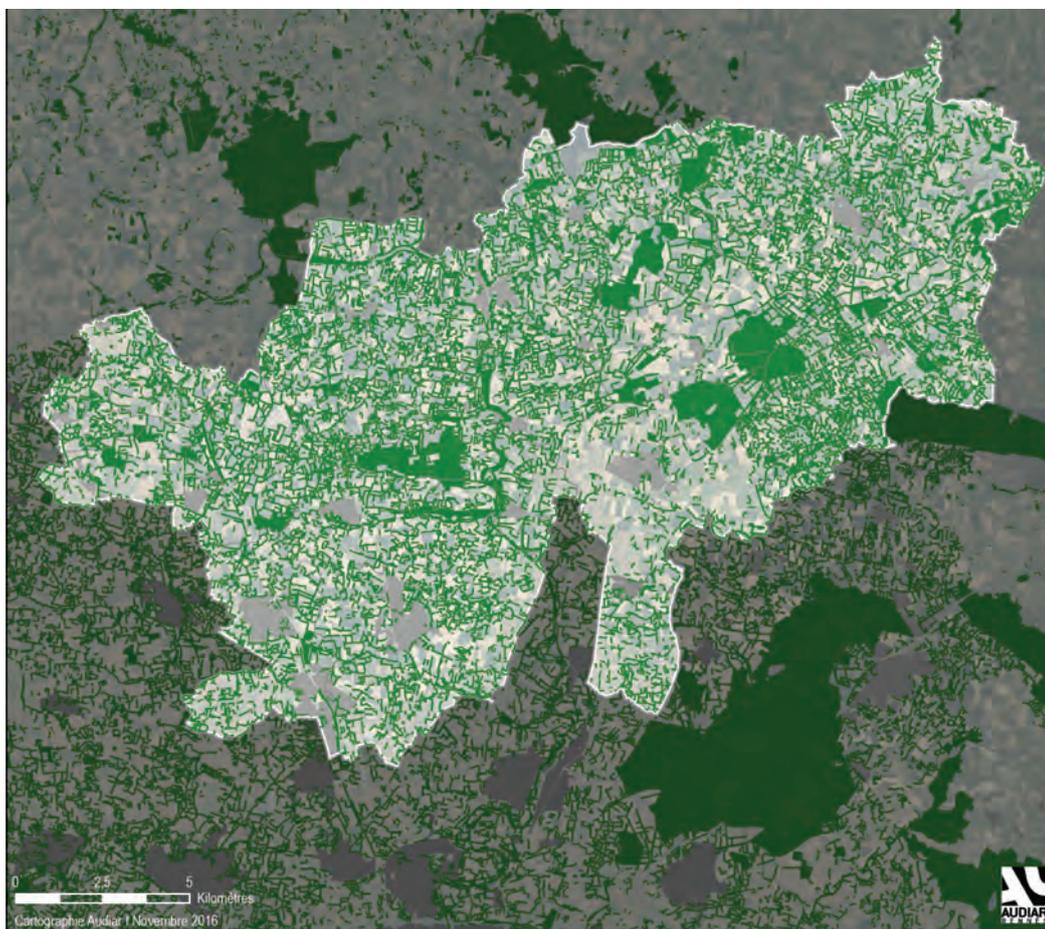
LES SIÈGES D'EXPLOITATIONS AGRICOLES EN 2014



L'environnement



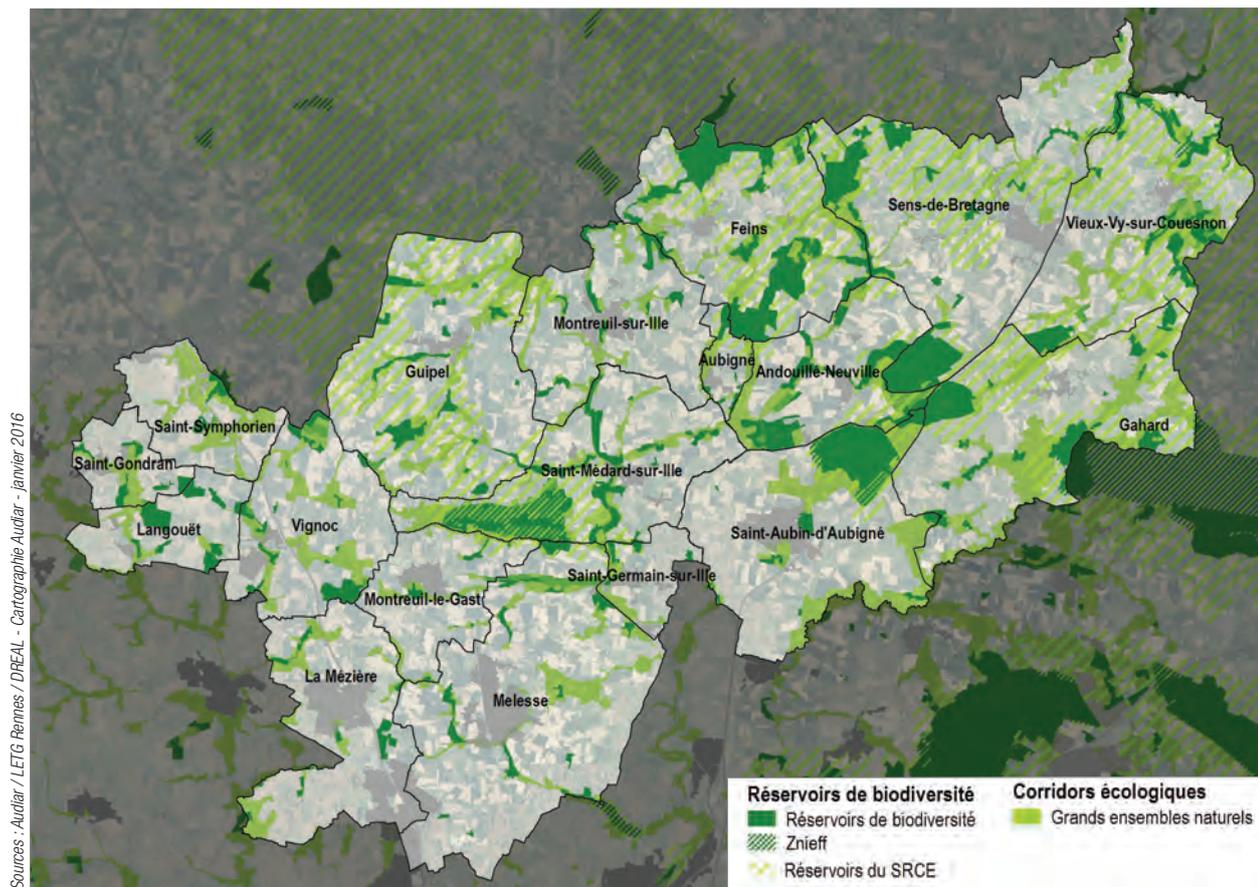
LES BOIS ET HAIES BOCAGÈRES



Sources : Audiar | Syndicats de bassin versant

Boisements et bocage

Le devenir de l'agriculture est à la fois une question d'économie et aussi d'entretien du paysage. Le paysage d'aujourd'hui est un paysage de bocage avec ses haies et ses chemins. Malgré la dégradation du système bocager celui-ci reste dominant face aux champs ouverts. Une première question à poser est celle de l'entretien des haies bocagères. La mise en place d'outils réglementaires montre ses limites dans la préservation d'un paysage vivant et en constante évolution. Le paysage du Val d'Ille-Aubigné est un paysage vivant et non un paysage muséifié.



Sources : Audiar / LETG Rennes / DREAL - Cartographie Audiar - janvier 2016

95 % du territoire est agro-naturel. Des grandes forêts parsèment le territoire ainsi qu'un réseau hydrographique dense. 10 % du territoire est considéré comme un réservoir de biodiversité soit près de 2 900 hectares. Il compte 14 ZNIEFF⁴, 154 MNIE⁵ et 3 ENS⁶, beaucoup de sigles pour révéler une richesse réelle ; des forêts de feuillus, des espaces de prairies, des zones humides, des vallées et du bocage (1 640 kilomètres de haies recensées).

Le territoire est le support d'une trame bleue qui repose essentiellement sur le chevelu des cours d'eau et les zones humides associées :

- 336,3 kilomètres de cours d'eau identifiés comme réservoirs de biodiversité et corridors par le SRCE (72,5 % des cours d'eau identifiés),
- 2 283 zones humides identifiées, totalisant 6,3 % du territoire, essentiellement en fond de vallée.

4 Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est un secteur du territoire très intéressant du point de vue écologique.
 5 Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique.
 6 Les Espaces Naturels Sensibles (ENS) ont pour objectif de protéger un patrimoine naturel, paysager ou géologique de qualité, qui se révèle menacé ou vulnérable par l'urbanisation, le développement d'activités ou des intérêts privés.

L'élaboration du PLUI est l'occasion de poursuivre la réflexion sur la biodiversité du territoire et le renforcement de la trame verte et bleue.

LES ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

- Quels paysages agro-naturels pour demain ?
- Comment trouver un équilibre (économique et écologique) entre protection et évolution du bocage ?
- Quels modèles économiques en rapport avec l'exploitation des haies ?
- Quels modèles écologiques en rapport avec les enjeux de Trame Verte et Bleue, captage carbone, maintien des sols... ?





Contact

Lucie Calvet
02 99 69 86 86
lucie.calvet@valdille.fr

Photos
Audiar



**AGENCE D'URBANISME
ET DE DÉVELOPPEMENT INTERCOMMUNAL
DE L'AGGLOMÉRATION RENNAISE**

3 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz
CS 40716 - 35207 RENNES Cedex 2
T : 02 99 01 86 40
www.audiard.org