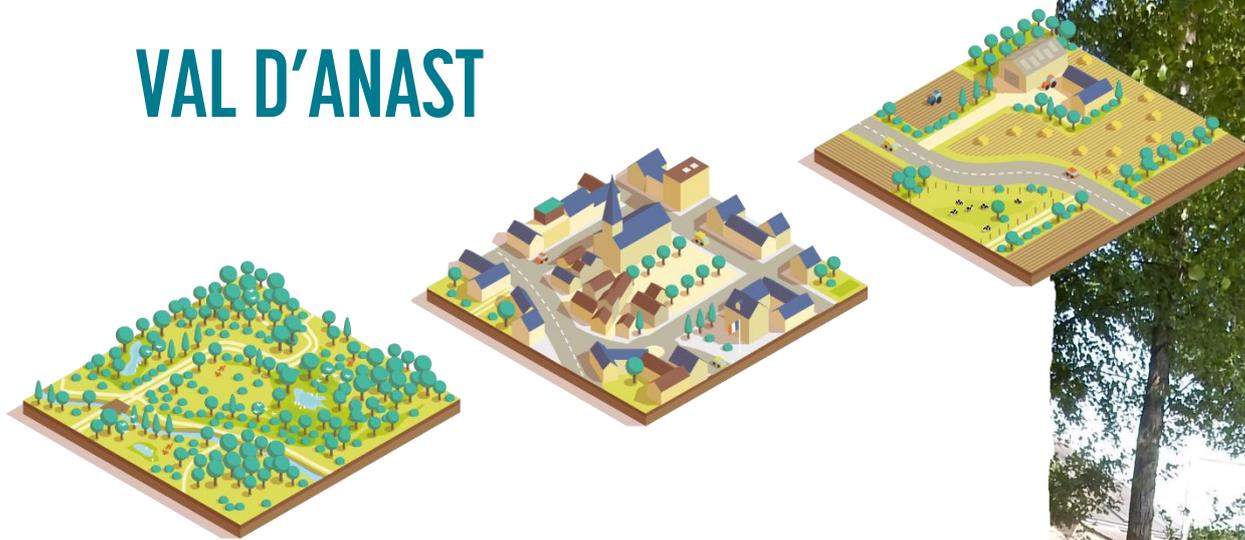


PLAN LOCAL D'URBANISME

VAL D'ANAST



RAPPORT DE PRESENTATION

1.1 Diagnostic

Arrêté le 09 janvier 2023

Enquête publique du 28/04/23 au 03/06/2023

Approuvé le 04 septembre 2023

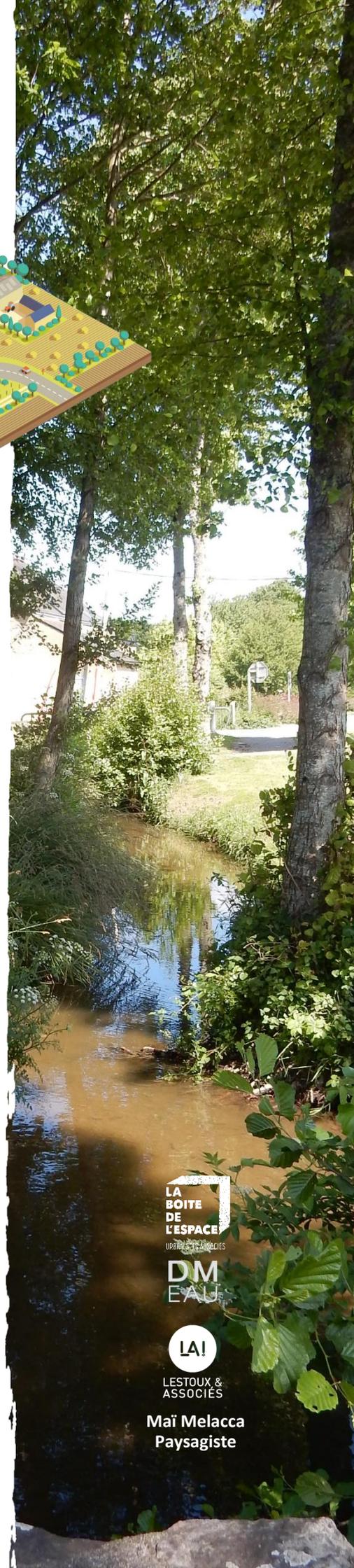
LA
BOITE
DE
L'ESPACE
URBAIN ET LOCAL

DM
EAU

LA!

LESTOUX &
ASSOCIES

Maï Melacca
Paysagiste



Sommaire

I. Préambule	7
I.1 Qu'est-ce qu'un PLU ?	7
A. Un document juridique et stratégique sur un temps long.....	7
B. Un projet local s'insérant dans un cadre législatif et normatif	7
C. Un projet, différentes pièces.....	8
D. Le PLU de Val d'Anast et ses objectifs.....	9
I.2 Val d'Anast en bref, le contexte	11
A. Une polarité sous influence.....	11
B. Une commune nouvelle à deux centres-bourgs.....	12
C. Contexte supra-communale, une petite polarité à l'échelle du Pays	13
II. Population et dynamiques démographiques	15
II.1 Une attractivité depuis l'extérieur continue [depuis 1999] mais qui ralentit	15
A. Une croissance continue depuis 1999.....	15
B. ...qui a tendance à ralentir.....	18
C. Une attractivité depuis l'extérieur	19
D. Une croissance de population depuis 1999 aussi due au solde naturel.....	20
E. Une population dispersée	20
II.2 Une mixité intergénérationnelle à conserver	22
A. Un vieillissement peu ressenti.....	22
B. Une population familiale.....	23
C. Une décohabitation à surveiller	24
D. De nombreux ménages d'une personne	24
E. Des seniors seuls en progression	26
II.3 Des ménages à faible revenu	26
III. Habitat et parcours résidentiel	30
III.1 Parc de logements	30
A. Une augmentation de la vacance	30
B. Une prédominance de propriétaires.....	32
C. Une offre en logement social suffisante ?	32
D. Des maisons et de grande taille.....	34
E. Un parc ancien à entretenir	35
III.2 Production et parcours	36
A. Un rythme stable	36
B. Une construction de logements individuels prédominante	37
C. Les permis de construire.....	38

IV. Artificialisation des sols et consommation d’espaces	40
A. L’analyse de la consommation d’espaces réalisée à l’échelle du Pays : période 2006-2016.40	
B. La consommation d’espace à l’échelle de la commune entre 2011 et 2021	44
V. Economie.....	51
V.1 L’emploi et secteurs d’activités.....	51
A. Un pôle de bassin et d’attractivité	51
B. Des économies variées.....	52
V.2 Focus sur l’activité agricole.....	54
A. Analyse socio-économique et structurelle	54
B. Analyse spatiale.....	56
V.3 Les espaces économiques.....	58
A. Les zones d’activités.....	58
B. Les entreprises et sites isolés.....	60
C. Les espaces productifs.....	61
VI. Equipements, services et commerces	63
VI.1 Responsabilités de SCoT	63
A. Un rôle de pôle de bassin	63
B. Un focus sur les centralités	64
VI.2 Equipements et services :	65
A. Equipements administratifs et culturels.....	65
B. Equipements sportifs et de loisirs :	66
C. Equipements de santé :	67
D. Offre éducative :	67
VI.3 Commerces et services	68
A. Commerces.....	68
B. Restauration	68
C. Services.....	68
VI.4 Vie associative.....	69
VII. Mobilités	72
VII.1 Desserte et accesibilité	72
A. Dans l’aire urbaine rennais.....	72
B. La desserte automobile	73
VII.2 Les déplacements.....	76
A. La dépendance à la voiture	76
B. Stationnement.....	77
C. Les alternatives à la voiture individuelle.....	78
D. Les mobilités douces	80
VIII. Paysage	85
VIII.1 Contexte paysager	85
VIII.2 Socle géographique.....	86

VIII.3	Implantations historiques.....	92
VIII.4	Analyse paysagère.....	95
IX.	Patrimoine	102
IX.1	Patrimoine bâti.....	102
IX.2	Patrimoine non bâti.....	105
IX.3	Paysage urbain.....	106

Préambule

I. Préambule

I.1 Qu'est-ce qu'un PLU ?

A. Un document juridique et stratégique sur un temps long

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification locale qui couvre l'ensemble du territoire communal. Il permet de définir un projet d'aménagement et de développement durables pour les 10 à 15 ans à venir.

Au quotidien, le PLU régleme le droit des sols sur chaque parcelle du territoire : il sert à instruire les demandes d'autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager...). Il ne régleme pas la gestion des espaces mais définit les conditions dans lesquelles les constructions peuvent se faire ou non.

En résumé, c'est un document juridique OPPOSABLE AUX TIERS, c'est à dire que les dispositions qu'il indique s'imposent à tous. Il dit : OÙ, QUOI et COMMENT construire...

B. Un projet local s'insérant dans un cadre législatif et normatif

Le projet incarné dans le Plan Local d'Urbanisme doit s'inscrire dans les objectifs assignés aux documents de planification : équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels et agricoles, diversité des usages, mixité sociale, etc.

Il doit aussi justifier de sa compatibilité avec les principes définis à une échelle territoriale supérieure : que ce soit à l'échelle du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays des Vallons de Vilaine, mais aussi à l'échelle nationale à travers l'application des textes législatifs et du code de l'urbanisme.

Des lois viendront encadrer la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme. Il s'agit notamment de :

- La loi SRU – Solidarité et Renouvellement Urbain – du 13/12/2000 et loi UH – Urbanisme et Habitat – du 02/07/2003, ayant notamment créé les PLU et instauré les principes d'un développement urbain maîtrisé, de diversité des fonctions urbaines et rurale, de mixité sociale et de respect de l'environnement.
- Les lois ENL – Engagement National pour le Logement – DALO et MOLLE de 2007 et 2009 ayant créé de nouveaux outils au service de la mixité sociale et du logement social
- La loi ENE – Engagement National de l'Environnement – du 12/07/2010, issue du Grenelle de l'Environnement et ayant notamment instauré les Orientations d'Aménagement et de Programmation, la préservation de la trame verte et bleue et des critères de modération de la consommation foncière.
- La loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche, du 27/07/2010, ayant notamment instauré la CDCEA – Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles et naturels.
- La loi ALUR – Accès au Logement et Urbanisme Rénové – du 24/03/2014, ayant notamment instauré le principe des PLU intercommunaux, supprimé les Coefficient d'Occupation au Sol, créé les STECAL (Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) et renforcé les objectifs de réduction de la consommation foncière.
- La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13/10/2014 ayant remplacé la CDCEA par la CDPENAF – Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.
- La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite Loi Macron du 6 août 2015 ayant réintroduit la possibilité de réaliser des annexes en campagne.

Contexte Supra-communal

Le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine approuvé le 21 février 2019, a pour orientations principales dans son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) :

- THEMATIQUE 1.ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS
- THEMATIQUE 2.PERMETTRE UN PARCOURS RESIDENTIEL
- THEMATIQUE 3.ECONOMISER ET OPTIMISER L'ESPACE
- THEMATIQUE 4.VALORISER LES PAYSAGES DES VALLONS DE VILAINE
- THEMATIQUE 5.PRESERVER LA QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT
- THEMATIQUE 6.RENFORCER LA VIABILITE ECONOMIQUE
- THEMATIQUE 7.PRESERVER UNE ACTIVITE AGRICOLE DIVERSIFIEE
- THEMATIQUE 8.REPONDRE AUX BESOINS EN EQUIPEMENTS ET SERVICES
- THEMATIQUE 9.STRUCTURER L'OFFRE COMMERCIALE
- THEMATIQUE 10.CONSERVER LES RESSOURCES DU TERRITOIRE
- THEMATIQUE 11.METTRE EN ŒUVRE LA TRANSITION ENERGETIQUE
- THEMATIQUE 12.AMELIORER L'ACCESSIBILITE DU TERRITOIRE
- THEMATIQUE 13.RENFORCER LA CONNEXION DU TERRITOIRE

L'article L.131-4 du Code de l'urbanisme précise que les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec les SCoT. La loi LAUR a renforcé le rôle du SCoT comme document intégrateur des documents de rang supérieur. C'est donc avec le SCoT des Pays des Vallons de Vilaine que le PLU doit être compatible sans nécessité de se référer aux autres documents.

C. Un projet, différentes pièces

Le PLU se compose de plusieurs pièces :

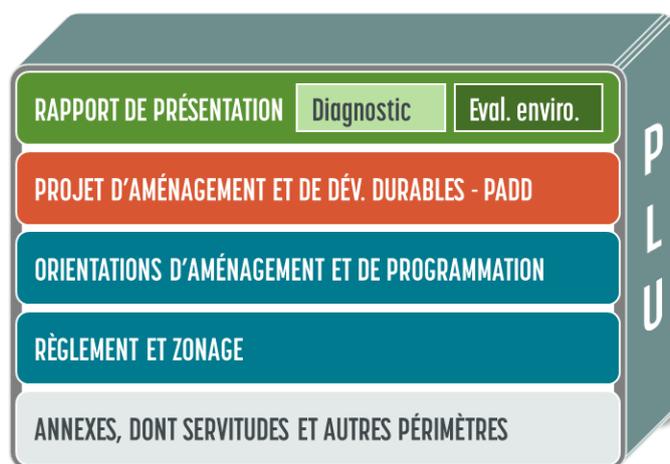
- Le Rapport de Présentation* composé du diagnostic du territoire, de l'Etat Initial de l'Environnement ainsi que de la justification des choix. Le diagnostic territorial marque le démarrage de l'étude et permet de caractériser l'identité du territoire, la manière dont il fonctionne et dont il est susceptible d'évoluer. Le diagnostic permet d'établir des constats et des enjeux qui traceront le sillon du projet

- Un Projet d'Aménagement et de développements Durables (PADD) est le document clef qui fait projet en exposant les orientations politiques de la commune en termes d'aménagement. Il s'agira dans la phase suivante de traduire réglementairement les orientations du PADD.

- Le projet est traduit graphiquement par un zonage et un règlement écrit qui définit les règles d'urbanisation.

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) viennent schématiser les principes d'aménagement de certains secteurs spécifiques.

La réalisation des différentes pièces du PLU est un processus itératif : chacune vient nourrir les autres et leur finalisation requiert un consensus auprès des acteurs associés à la procédure.



Pièces constituant le PLU

***Contenu du Rapport de présentation (Article L.151-4 du Code de l'urbanisme) :**

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

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

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

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

D. Le PLU de Val d'Anast et ses objectifs

Sur le plan réglementaire, les plans locaux d'urbanisme ayant été approuvés le 22 janvier 2009 pour Campel et le 23 septembre 2013 pour Maure de Bretagne, le futur PLU devra essentiellement mettre en cohérence et harmoniser les différentes pièces qui le constituent pour le mettre en conformité avec l'état actuel du droit de l'urbanisme et mener une nouvelle réflexion sur le développement de la commune nouvelle à moyen terme afin de permettre et soutenir son développement, renforcer ses centralités, tout en préservant son identité rurale.

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) prescrite par délibération en date du 7 septembre 2020 a pour objectif :

- Intégrer les obligations fixées par les évolutions législatives et mobiliser les nouvelles dispositions associées, notamment en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain mais aussi en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Mettre en œuvre localement les orientations et objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays des Vallons de Vilaine, approuvé le 7 mars 2017 et révisé le 21 février 2019 ;
- Redéfinir une stratégie globale d'aménagement et de développement durable cohérente prenant en compte les deux centralités de Campel et de Maure de Bretagne notamment en matière :
 - De services publics et équipements,
 - D'accueil de nouveaux habitants,
 - De commerces et services de proximité.
- Affirmer le statut de pôle de bassin de vie de Val d'Anast notamment en renforçant sa centralité et son identité.
- Permettre un accueil équilibré et maîtrisé de la population, anticiper l'évolution de la structure démographique afin de permettre le renouvellement de la population, la mixité sociale et intergénérationnelle, le maintien d'une population jeune sur le territoire.
- Diversifier le parc de logements et répondre à la demande en logements par une offre adaptée
 - répondre à une demande en logement social croissante, développer de nouvelles formes

d'habitat moins consommatrices d'espace et d'énergie, réhabiliter le parc vieillissant et engager des actions sur les bâtiments vacants et dégradés.

- Economiser l'espace et lutter contre l'étalement urbain en privilégiant la densification et le renouvellement urbain du tissu existant, limiter l'urbanisation des hameaux, renforcer la mixité fonctionnelle et mutualiser les espaces, renforcer la centralité du bourg en agissant notamment sur les liens inter-quartiers et les hameaux.
- Soutenir la place de l'agriculture sur le territoire, la considérer comme une activité économique et sociale, valoriser une agriculture respectueuse de son environnement et des paysages, adapter les modèles de développement agricole aux évolutions des modes de vie.
- Développer et structurer l'offre touristique de la commune par une mise en valeur de son patrimoine naturel et architectural, renforcer la protection de ses paysages tout en permettant le développement des activités de loisirs-nature et de tourisme « vert ».

I.2 Val d'Anast en bref, le contexte

A. Une polarité sous influence

Val d'Anast est située au Sud-Est du département d'Ille-et-Vilaine (35) et traversée par les routes départementales (RD) n°65, n°772 et n°776. Située non loin de la nationale n°24 Rennes-Lorient et de la RD177 Rennes-Redon, la commune bénéficie d'une position stratégique. En effet, elle est au carrefour des villes de Ploërmel, Redon et Rennes. Cette dernière est située à environ 40km.

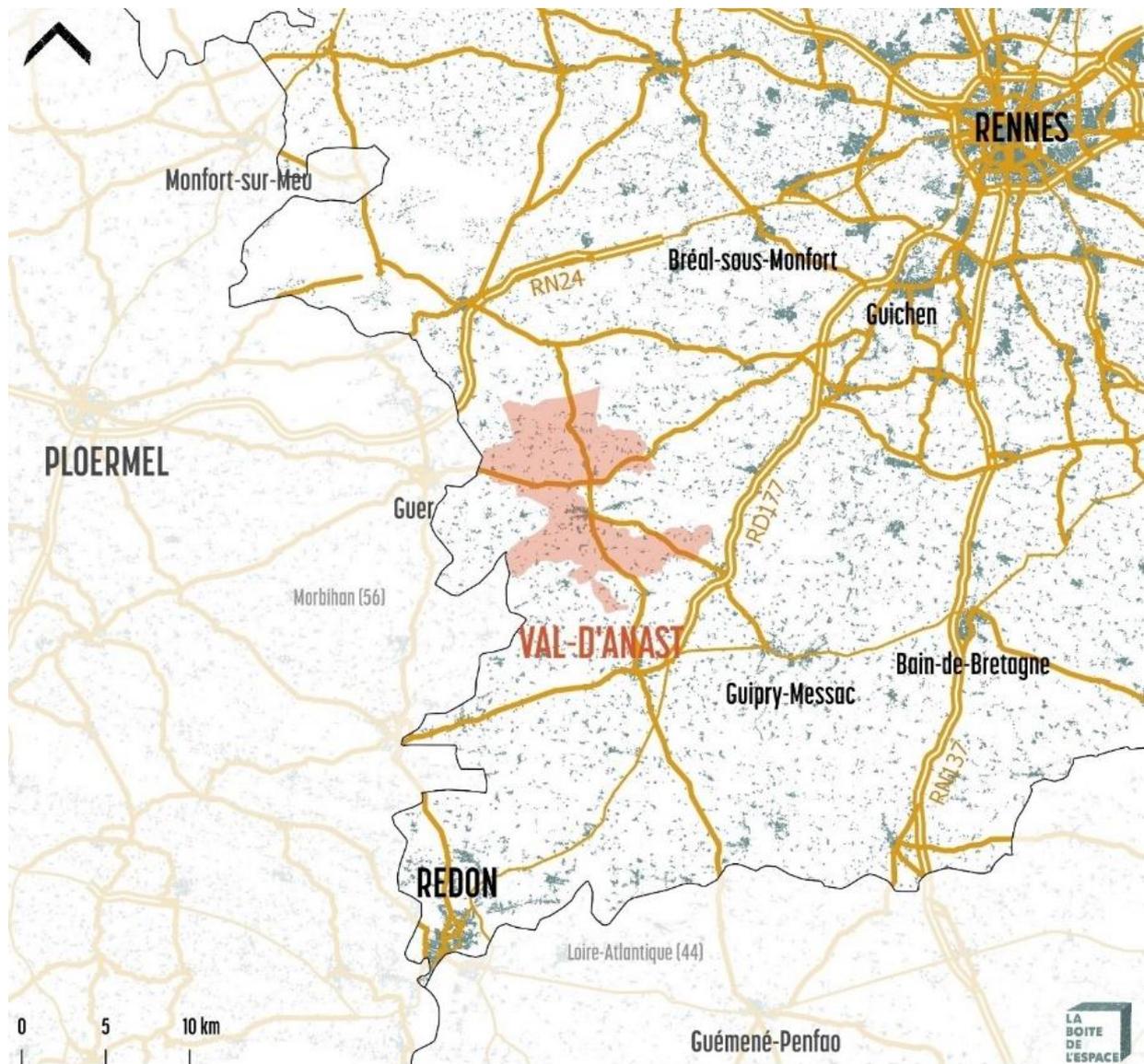
A l'échelle locale Val d'Anast est un bassin de vie* d'environ 9 000 habitants avec le bourg de Maure-de-Bretagne, centralité qui offre un panel de commerces, services et équipements diversifiés. Toutefois, la commune est sous l'influence de la métropole rennaise en étant comprise dans son aire urbaine** et sa zone d'emploi*** au sens de l'INSEE.

Définitions INSEE :

*Bassin de vie : plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants.

**Aire urbaine : ensemble de communes d'un seul tenant constitué par un pôle urbain dont au moins 40% de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle.

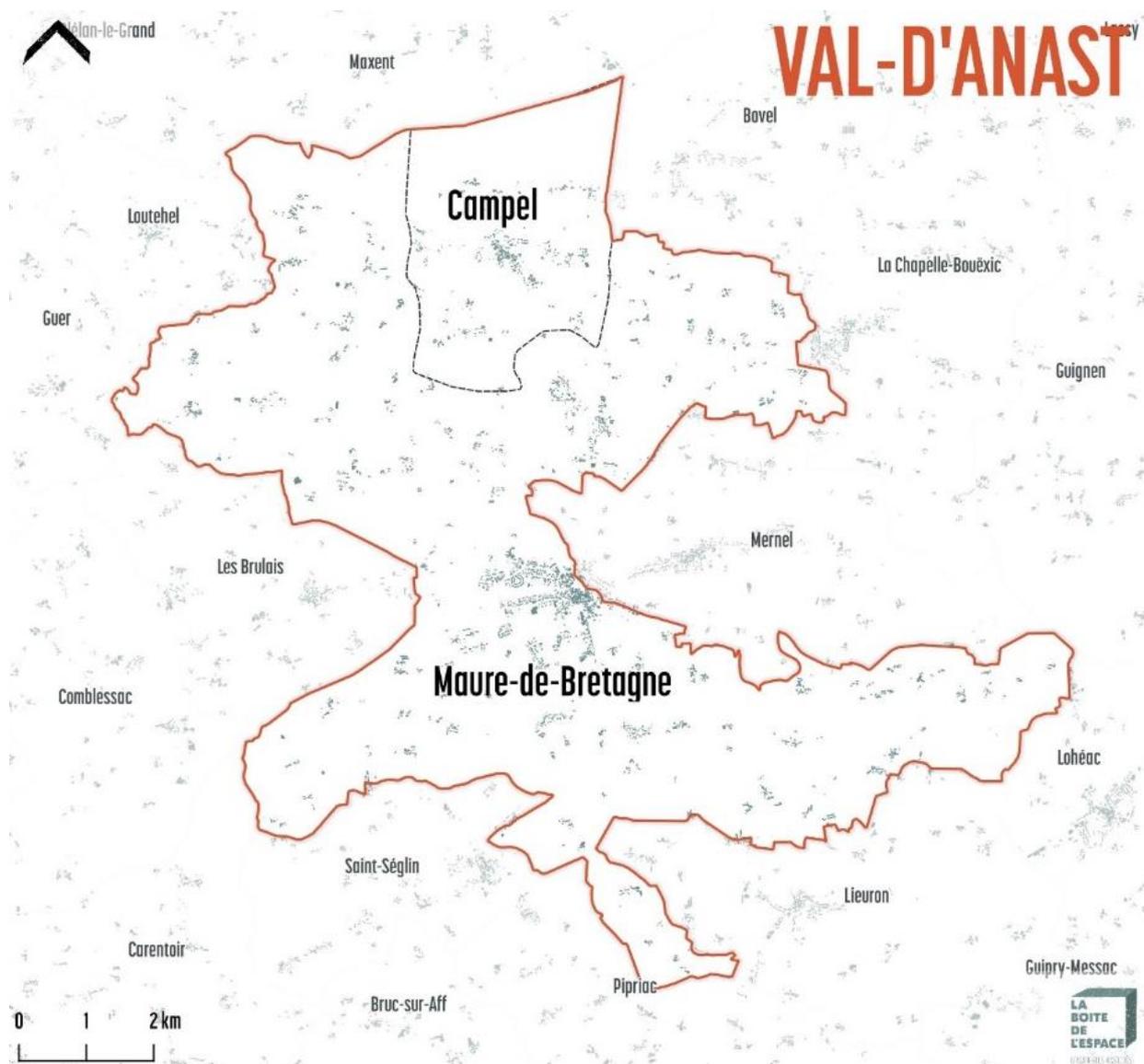
***Zone d'emploi : espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent et dans lequel les établissements peuvent trouver l'essentiel de la main d'œuvre.



Val d'Anast en Ille-et-Vilaine (35)

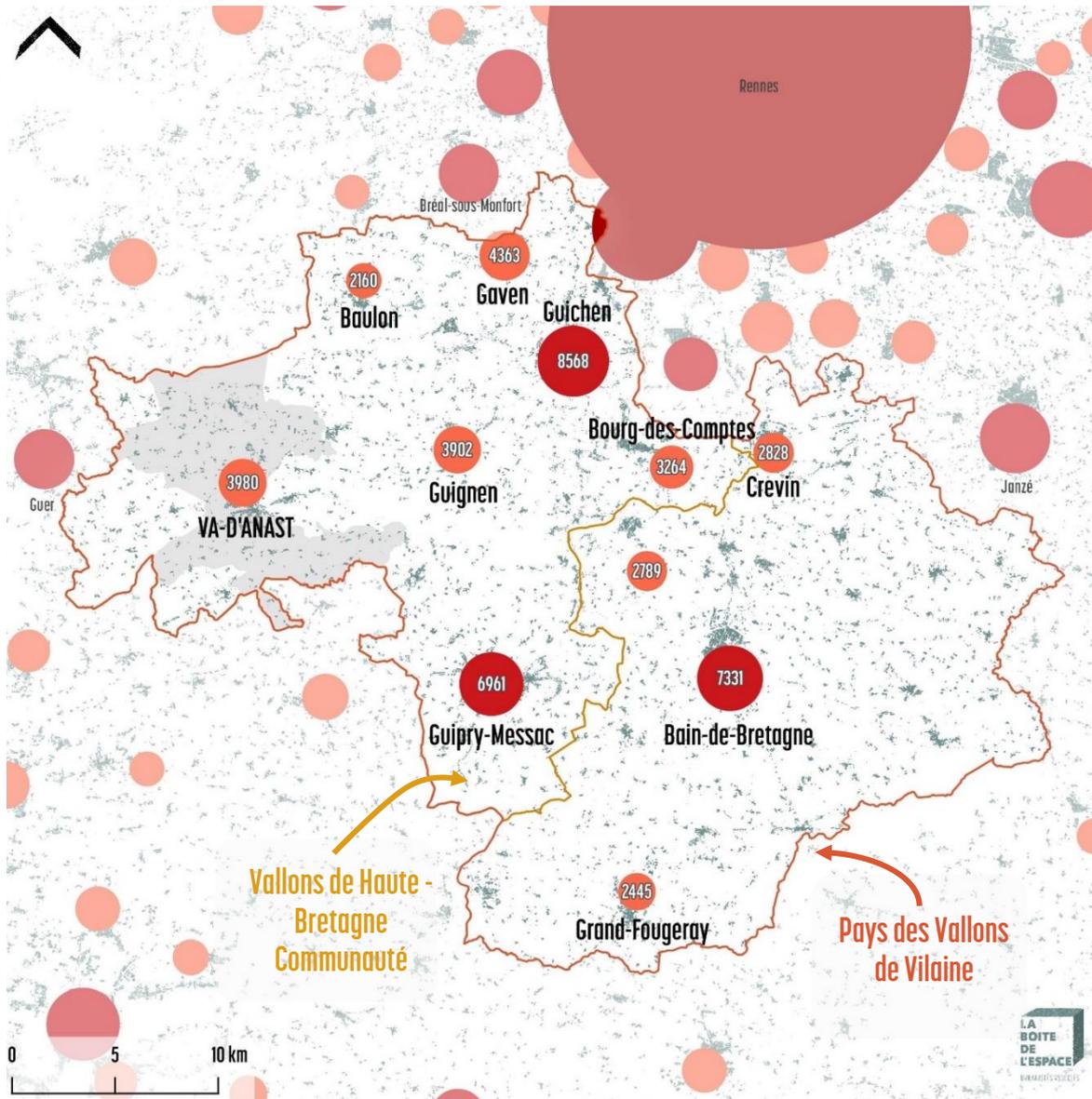
B. Une commune nouvelle à deux centres-bourgs

Val d'Anast est une commune nouvelle issue de la fusion des communes de Campel et Maure-de-Bretagne le 1^{er} janvier 2017. Avec un gain de 207 habitants sur la dernière période (2012-2017), **Val d'Anast compte désormais 3 980 habitants (2017)**. La commune s'étend sur une grande superficie, 7 649 ha, dont 15% correspondent à l'ancienne commune déléguée de Campel (1 114ha). Un des enjeux du PLU sera de prendre en compte la particularité de cette commune nouvelle et notamment le fait d'avoir deux centres-bourgs. Autre caractéristique, la continuité urbaine de Val d'Anast avec la commune de Mernel située à l'Est. A noter qu'à l'échelle de Vallons de Haute Bretagne Communauté, une autre commune nouvelle existe : Guipry-Messac.



Val d'Anast et l'ancienne délimitation de la commune déléguée de Campel

C. Contexte supra-communal, une petite polarité à l'échelle du Pays



Poids démographique des communes du Pays à partir de 2 000 habitants (source : INSEE 2017)

Val d'Anast appartient à Vallons de Haute Bretagne Communauté (VHBC) parmi 17 autres communes dont Guichen (8 568 habitants) et la commune nouvelle de Guipry-Messac (6 961 habitants) et dénombre au total 43 653 habitants (2017). Val d'Anast est la quatrième commune la plus peuplée de la Communauté de communes. Cette intercommunalité a de multiples compétences dont : le développement économique, le logement et l'habitat, le développement touristique, etc. D'ailleurs, un Plan Local d'Habitat (PLH) sur la période 2019-2024 a été adopté.

Val d'Anast appartient également au Pays des Vallons de Vilaine dénombrant plus de 75 000 habitants et regroupant 38 communes. Il a pour périmètre deux intercommunalités : Vallons de Haute Bretagne et Bretagne porte de Loire. Le Pays est doté d'un SCoT avec lequel le PLU doit être compatible.

Le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine a défini une armature territoriale qui repose sur une stratégie d'équilibre du territoire. Le SCoT définit Val d'Anast comme un pôle de bassin qui « se caractérise par une structure de ville affirmée possédant une aire d'influence sur des communes environnantes, voire au-delà. Il possède un poids démographique important à l'échelle du Pays, ou un rôle fédérateur autour d'une centralité équipée et répondant à minima aux besoins courants. Chaque bassin de vie possède ses propres caractéristiques et donc chaque pôle de bassin connaît ses spécificités. Le SCoT laissera à chaque pôle la possibilité de préserver son identité mais y concentrera certaines responsabilités en fonction d'objectifs fixés et des responsabilités à l'échelle du Pays. »

A l'échelle du Pays des Vallons de Vilaine, Bain-de-Bretagne (7 331 habitants), Guichen (8 568 habitants) et Guipry-Messac (6 961 habitants) sont aussi identifiées comme pôle de bassin. **Val d'Anast est un pôle de bassin historique au sein du territoire.** A noter également, la commune est située à proximité de Guer, polarité aussi, identifié dans un SCoT voisin, celui du Pays de Ploërmel.



Armature territoriale définie par le SCoT des Pays des Vallons de Vilaine (source : DOO du SCoT)

II. Population et dynamiques démographiques

II.1 Une attractivité depuis l'extérieur continue [depuis 1999] mais qui ralentit

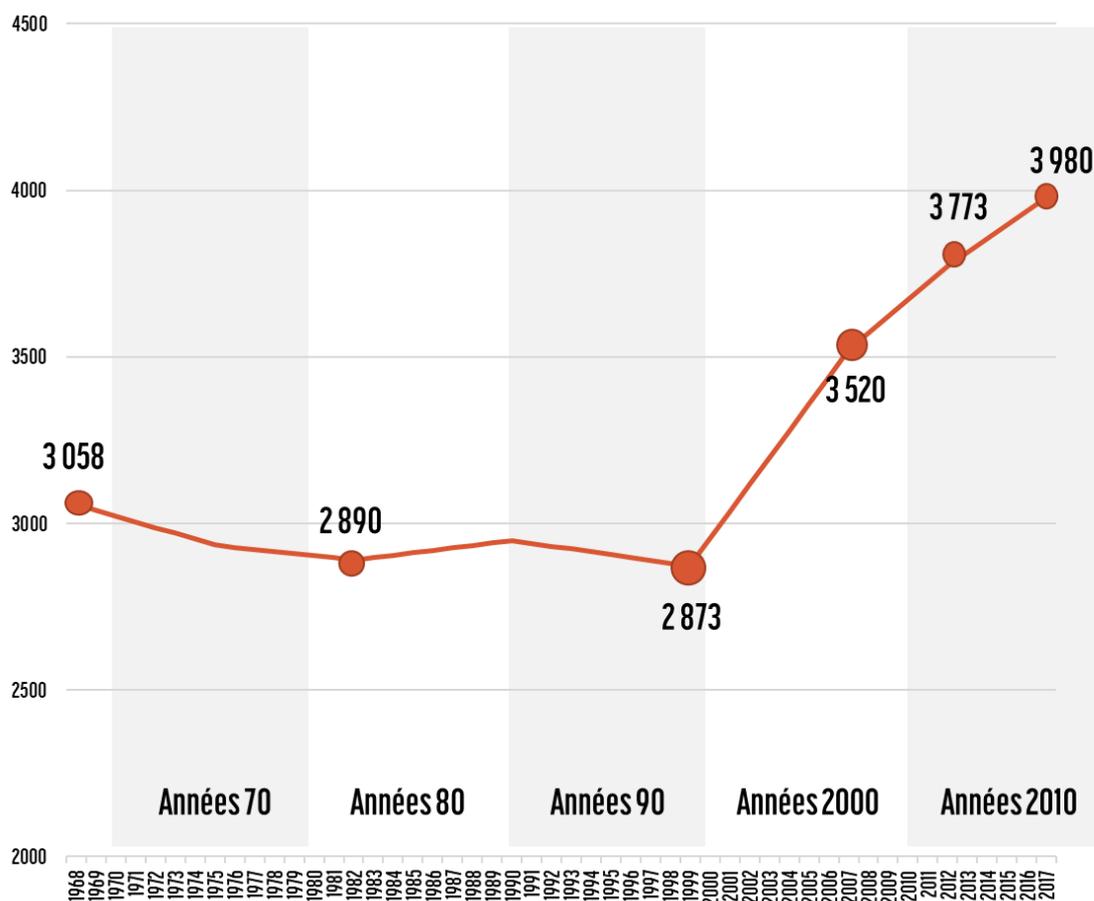
A. Une croissance continue depuis 1999...

A Val d'Anast, la **croissance démographique est continue** depuis 1999 avec un **gain de plus 1 000 habitants sur la période 1999-2017** et de plus de 200 habitants sur la dernière période (2012-2017) pour atteindre **3 980 habitants en 2017**. C'est la quatrième commune la plus peuplée à Vallons de Haute Bretagne Communauté après Gaven (4 363 hab.) Guichen (8 568 hab.) et Guipry-Messac (6 961 hab.).

Ce que dit le SCoT

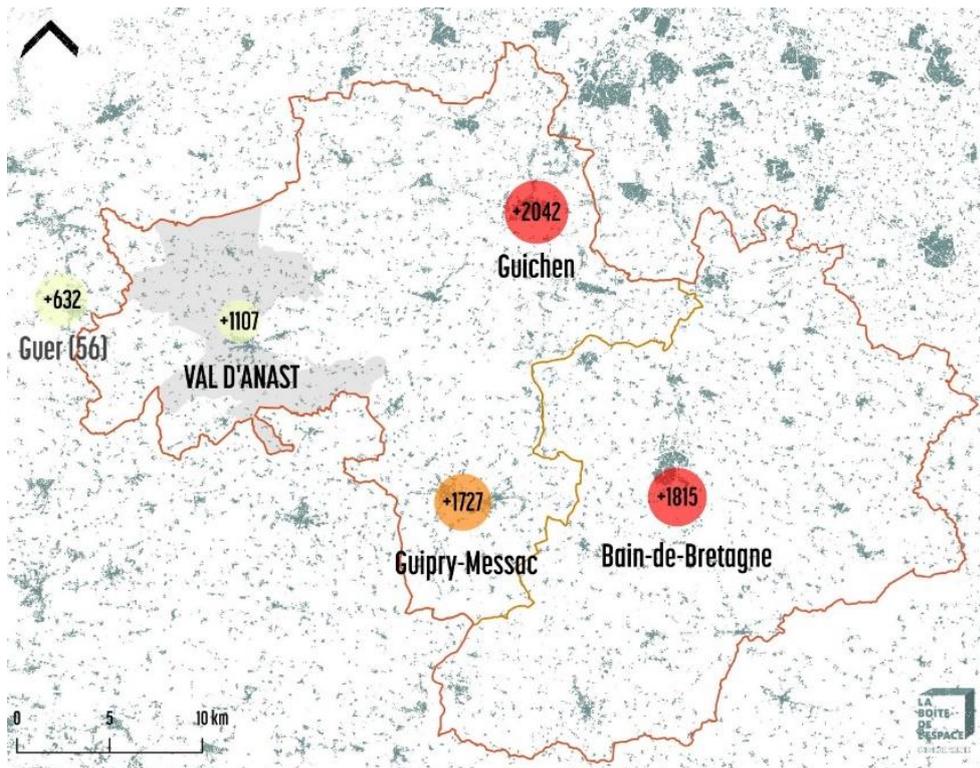
Population en 2035 : 5 935

Tailles des ménages en 2035 :
Maure-de-Bretagne : 2.25
Campel : 2.50



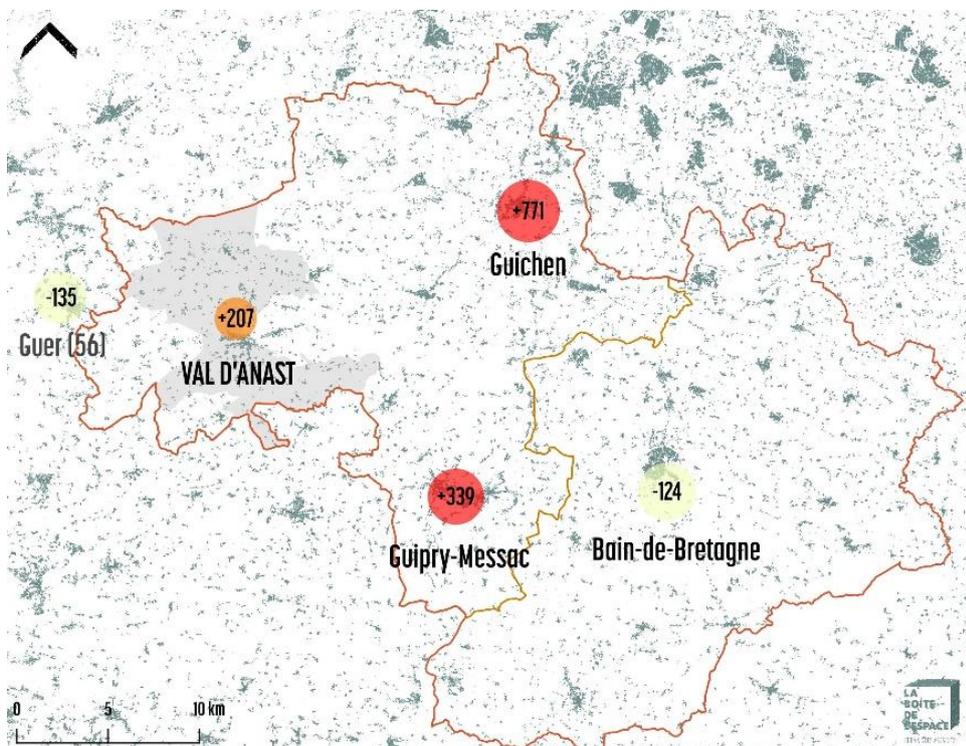
Date	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012	2017
Pop (hab.)	3 058	2 935	2 890	2 948	2 873	3 520	3 773	3 980

Nombre d'habitants (source : INSEE)

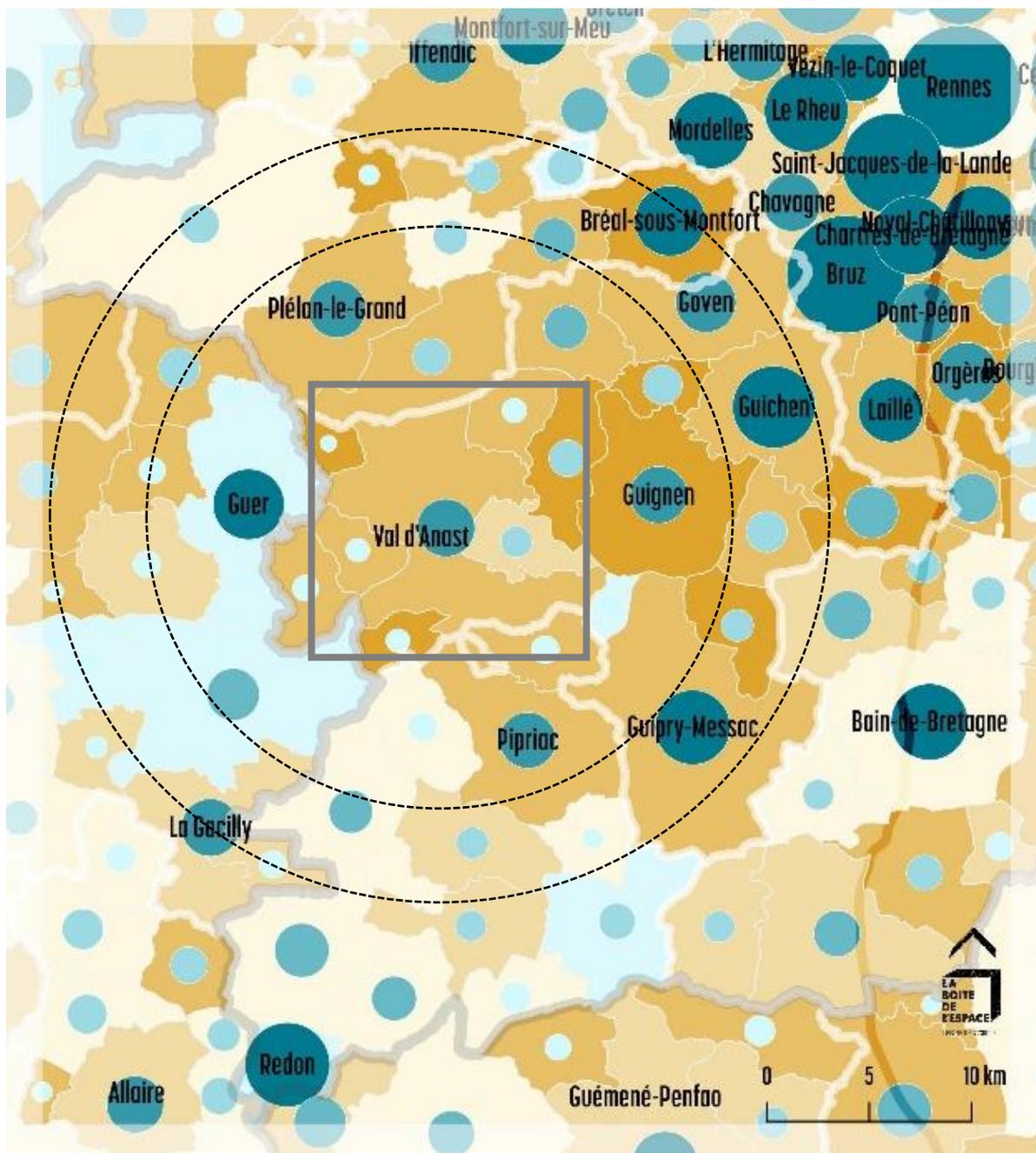


Variation du nombre d'habitants entre 1999 et 2017 (source : INSEE)

Si sur la période longue 1999-2017 l'ensemble des pôles de bassin du SCoT et Guer ont gagné des habitants, Sur la période récente (2012-2017) les dynamiques sont plus hétéroclites. Val d'Anast gagne plus de 200 habitants quand Guichen en gagne plus de 700, Guer et Bain-de-Bretagne en perdent.



Variation du nombre d'habitants entre 2012 et 2017 (source : INSEE)



Dynamique de population

Nombre d'habitants en 2017

- <1000 habitants
- 1000 à 2000 hab.
- 2000 à 3500 hab.
- 3500 à 5000 hab.
- >5000 hab.

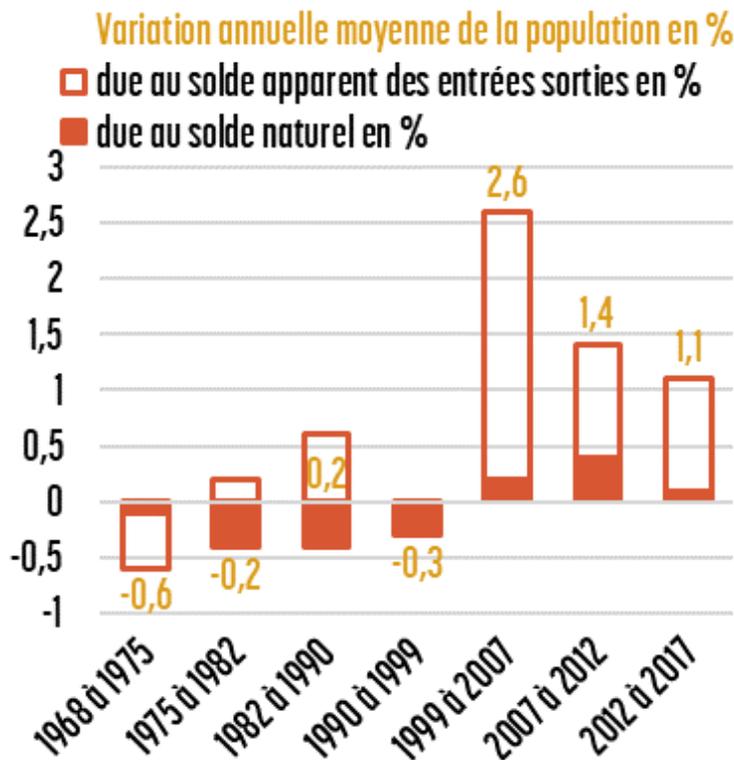
Taux de variation annuel entre 2007 et 2017

- <0 % par an
- 0 à 0,5 % par an
- 0,5 à 1 % par an
- 1 à 2 % par an
- >2% par an

Source : INSEE 2017

B. ...qui a tendance à ralentir

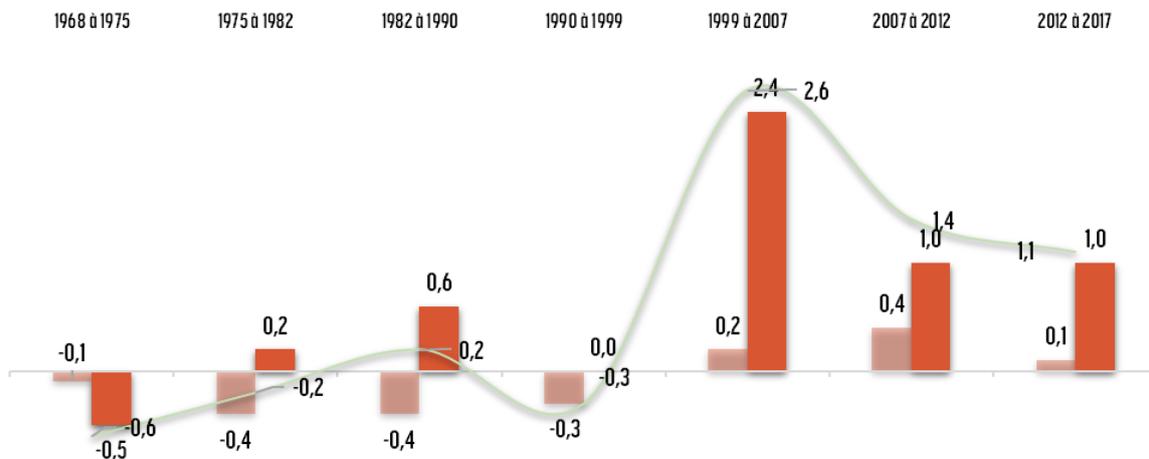
Cependant, un **ralentissement de la croissance démographique** s'observe ces dernières années avec une variation annuelle de la population passant de 2.6% sur la période 1999-2007 à 1.4% sur la période 2007-2012 puis à 1.1% sur la période 2012-2017.



—■— due au solde naturel en %
 —■— due au solde apparent des entrées sorties en %
 ——— Variation annuelle moyenne de la population en %

Origine de l'évolution de la population depuis 1968

(source INSEE)



C. Une attractivité depuis l'extérieur

Ce gain est le témoin d'une réelle **attractivité démographique** puisque si le solde naturel est positif depuis 1999, **c'est surtout le solde migratoire qui fait croître la population** municipale. Val d'Anast attire donc de nouveaux habitants depuis l'extérieur. A noter que, sur la période 2012-2017, **cette dynamique s'observe à Guichen et Guipry Messac mais pas à Bain-de-Bretagne et Guer** qui connaissent un solde migratoire négatif.

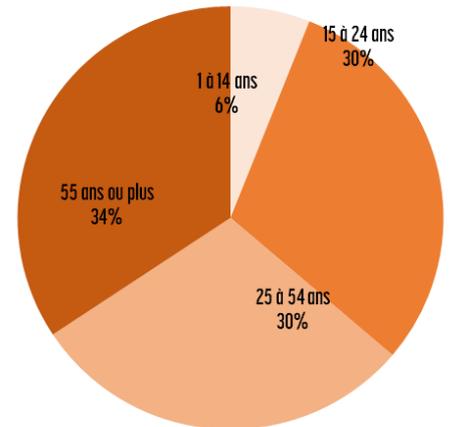
D'ailleurs, **il a tendance à baisser ces dernières années** à Val d'Anast si l'on compare la période 1999-2007 à post 2007, de pair avec la variation de la population. L'attractivité résidentiel de la commune est donc actuellement dépendante des phénomènes migratoires.

Parmi les habitants, **230 personnes habitaient dans une autre commune que Val d'Anast 1 an auparavant soit 6%**. Les personnes de **55 ans et plus sont les plus nombreuses parmi les nouveaux arrivants (34%)**. Toutefois, à Val d'Anast, toutes les tranches sont représentées de manière presque égale.

Val d'Anast	Bain-de-Bretagne	Guichen	Guipry-Messac	Guer (56)
1%	-0.3%	1.3%	0.7%	-0.9%

Part de la variation annuelle de la population due au solde migratoire (source : INSEE 2017)

Profil des nouveaux arrivants (1 an)
(Source INSEE 2017)

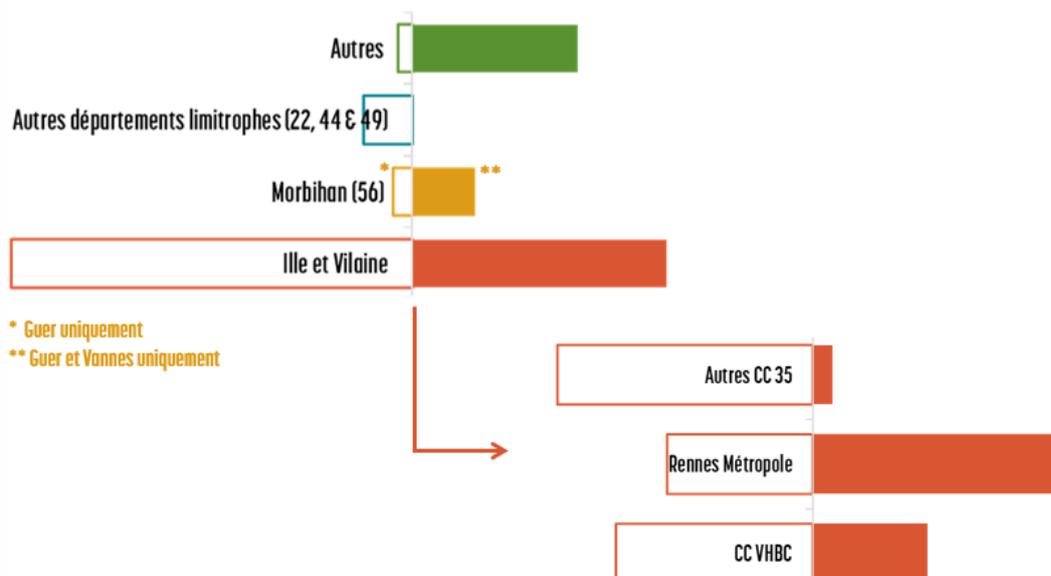


Une commune qui attire les métropolitains...

53% des nouveaux habitants arrivent d'Ille-et-Vilaine et plus précisément de Rennes Métropole et des communes de l'intercommunalité.

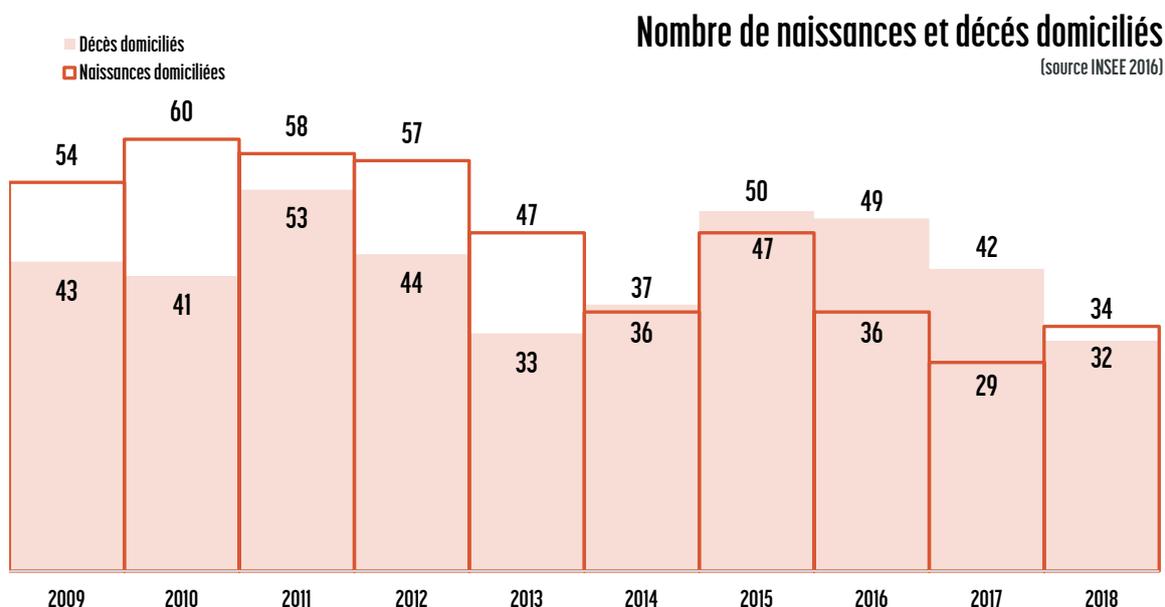
Val d'Anast commune d'origine ou de départ des habitants en 2017
mouvements sur l'année 2016 (source : INSEE)

□ Où sont-ils partis ? ■ D'où sont-ils arrivés ?



D. Une croissance de population depuis 1999 aussi due au solde naturel

Sur la période 1999-2017, le solde migratoire positif est couplé par un solde naturel lui aussi positif, même s'il l'est dans une moindre mesure. Néanmoins, depuis 2015 le nombre de décès est supérieur à celui des naissances sauf en 2018, il est pratiquement équivalent.



Nombre de naissances et décès domiciliés (source : INSEE)

E. Une population dispersée

Le territoire est marqué par une dispersion du bâti avec la présence de bâtis isolés et de groupements bâtis. Cette dispersion du bâti, qui est historique en lien avec l'activité d'élevage, s'est vue confortée tout au long des années par l'activité agricole mais aussi par l'extension puis la densification des hameaux dans un contexte d'attractivité du territoire.

Les modes de vie récents et les droits à construire en milieu rural ont accentué ces phénomènes et généré une forme de mitage. Celui-ci fait qu'une bonne partie de la population se retrouve en dehors des bourgs de Campel ou de Maure-de-Bretagne.

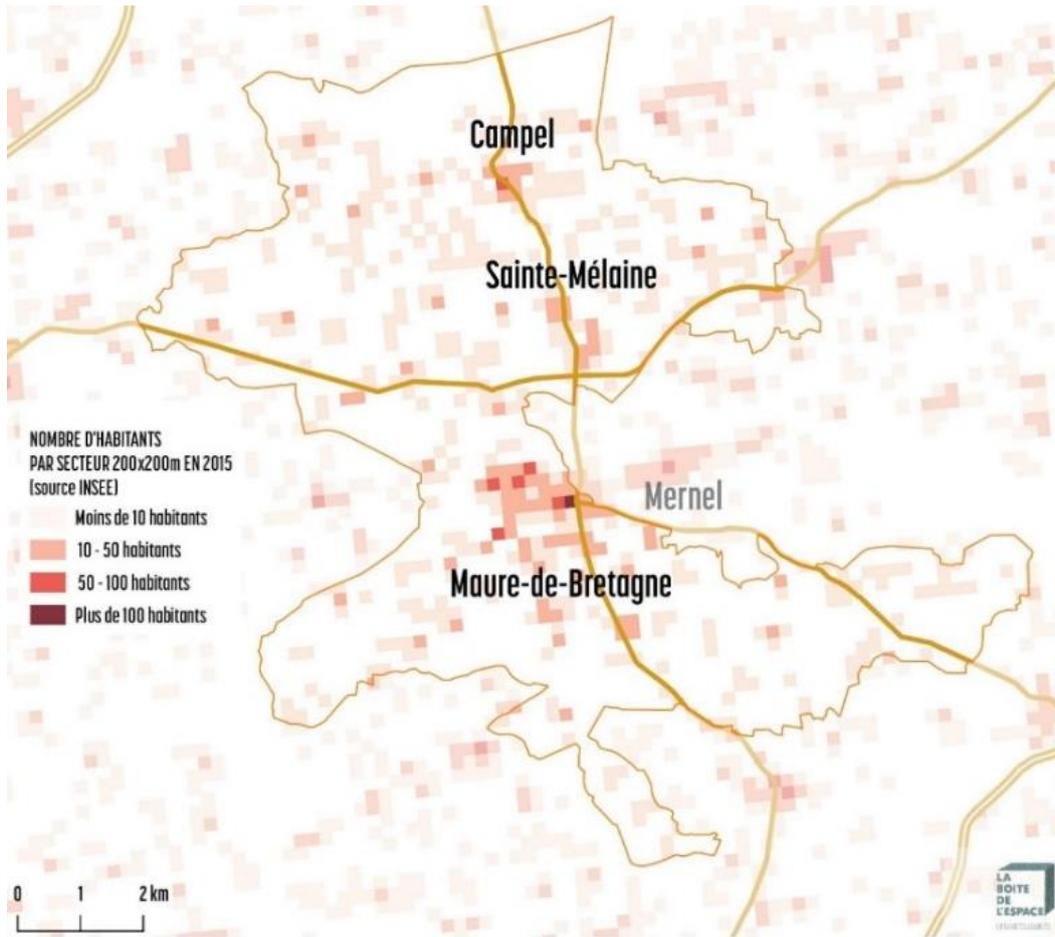
Cette dispersion du bâti a une influence sur les dynamiques territoriales notamment en termes de déplacements. Une densification des hameaux est aujourd'hui encore observable et marque le paysage par des formes urbaines et architecturales banalisées.



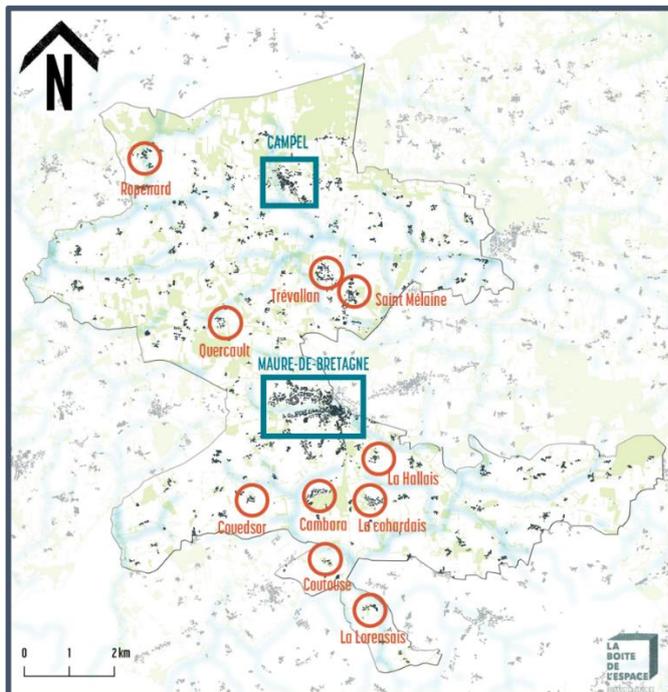
Hameau de Ropenard – 17.11.2020

10 hameaux densifiables dans le PLU actuel de Maure-de-Bretagne

Ropenard, Trévallan, Saint-Mélaine, Quercault, La Hallais, La Cohardais, Cambara, Couedsor, Coutouse, La Lorensais



Nombre d'habitants par carreau de 200m par 200m (carroyage IRIS, données INSEE 2015)

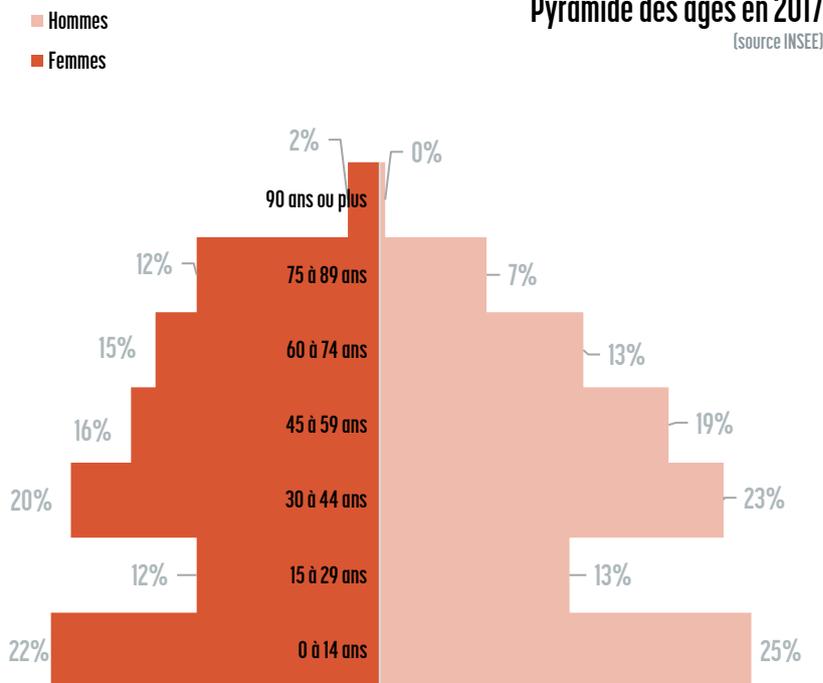


Localisation des bourgs de Campel et de Maure et des 10 hameaux densifiables dans les documents d'urbanisme.

II.2 Une mixité intergénérationnelle à conserver

A. Un vieillissement peu ressenti

Sur 3 980 habitants, 1 122 ont moins de 20 ans et 996 ont plus de 60 ans en 2017. L'indice jeunesse, le rapport entre ceux deux tranches, de Val d'Anast est donc positif. C'est d'ailleurs le cas des autres pôles de bassin du SCoT et Guer. Guichen se distingue en ayant le plus important (1.5). A Val d'Anast, ce sont les 0-14 ans (23%) et les 30-44 ans (22%) qui sont majoritaires. **La population de Val d'Anast est donc plutôt jeune** avec une tranche d'âge (30-44 ans) majoritaire qui correspond à la tranche d'âge ayant des enfants. En revanche, la tranche d'âge des 15-29 ans est faible car correspond à l'âge des études supérieures et de la décohabitation.



Pyramide des âges (source : INSEE)

Une attractivité depuis l'extérieur qui permet de stabiliser le vieillissement de la population

De plus, contrairement à la tendance globale actuelle, Val d'Anast ne connaît **pas véritablement de vieillissement de sa population**. Elle se distingue également parmi les pôles de bassin de Bain-de-Bretagne, Guichen et Guer qui, eux, connaissent un vieillissement de leur population.

Cela s'explique par l'attractivité depuis l'extérieur de la commune et le fait que toutes les tranches d'âges sont représentées de manière presque égale parmi les nouveaux arrivants.

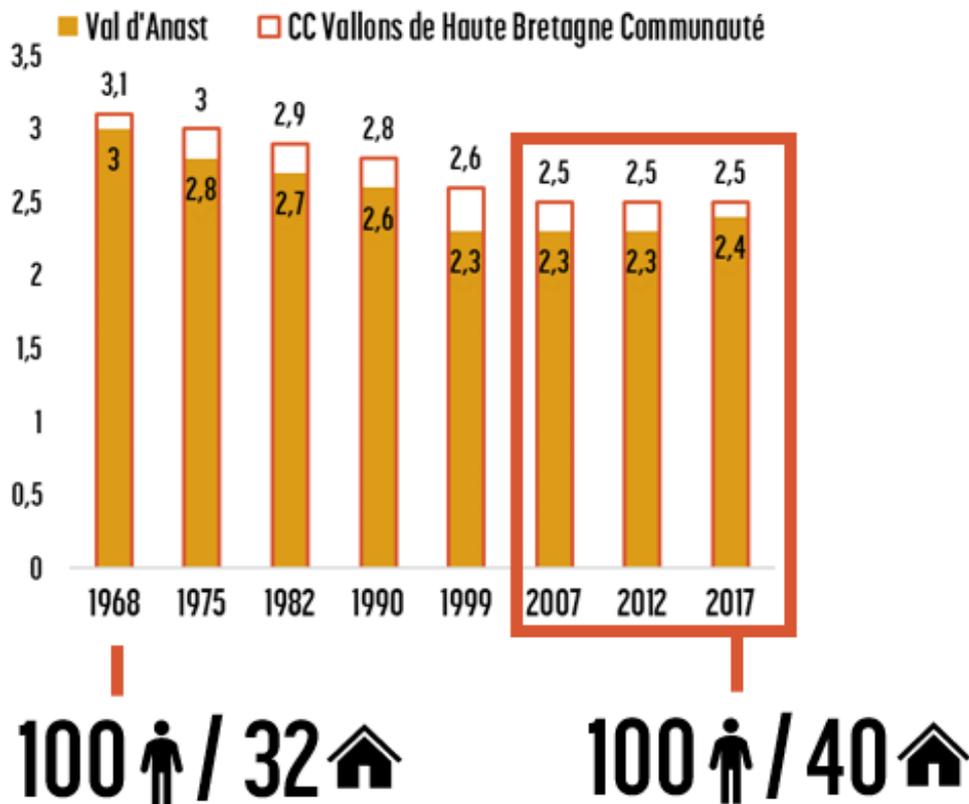
Evolution des parts de la population par tranches d'âges (source : INSEE)

75 ans et +	11%	11%	11%
60 à 74 ans	14%	14%	14%
45 à 59 ans	18%	18%	18%
30 à 44 ans	21%	22%	22%
15 à 29 ans	16%	14%	12%
0 à 14 ans	20%	22%	23%
	2007	2012	2017

B. Une population familiale

Val d'Anast dénombre **1 655 ménages en 2017** avec en moyenne **2.4 personnes par ménage**. La taille des ménages se stabilise depuis des années sur la commune comme sur les autres pôles de bassin du Pays. La taille des ménages à Val d'Anast est proche de celle de l'intercommunalité (2.5) mais supérieure à celle de l'Ille-et-Vilaine (2.2) et de la Bretagne (2.1).

Le nombre de personnes par ménage (Source INSEE)



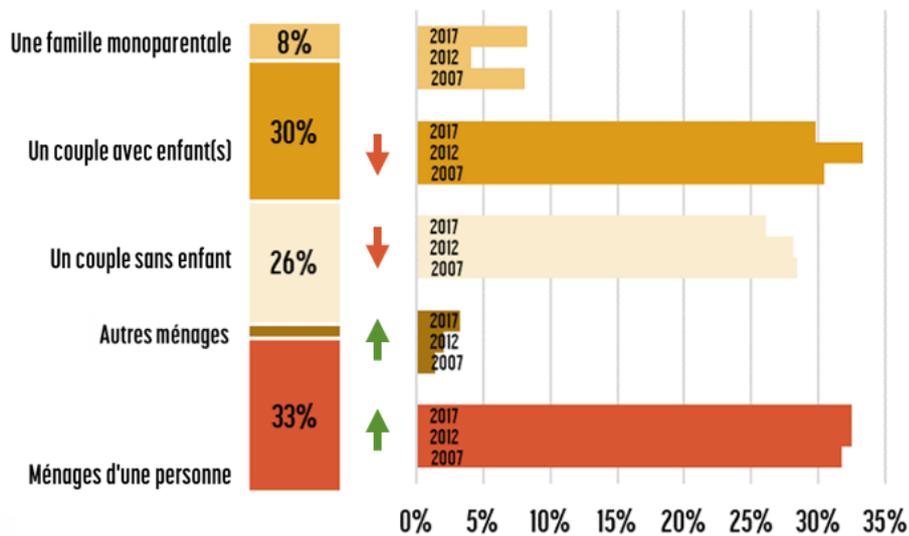
	Val d'Anast	Bain-de-Bretagne	Guichen	Guipry-Messac
2017	2.4	2.4	2.5	2.3
2012	2.3	2.4	2.5	2.3

Nombre moyen d'occupants par résidence principale (source : INSEE)

C. Une décohabitation à surveiller

Une proportion de familles monoparentales parmi les ménages qui a doublé entre 2012 et 2017. Dans un même temps, la proportion de couples et familles est en baisse.

La composition des ménages



Composition des ménages (source : INSEE)

D. De nombreux ménages d'une personne

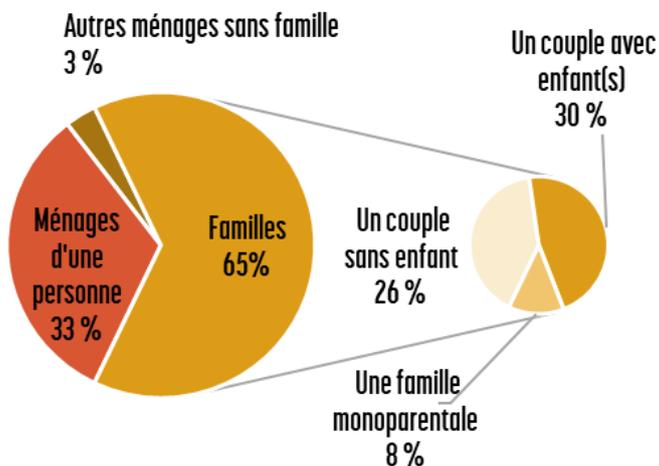
Parmi les pôles de bassin du SCoT et Guer, c'est à Val d'Anast (33%) que l'on compte le plus de ménages d'une personne après Guipry-Messac (34%). Il est plus important qu'à l'échelle de Vallons de Haute-Bretagne Communauté (28%) mais reste plus faible qu'à l'échelle du Département (37%) et de la Région (38%). De plus, la part d'autres ménages sans famille est la plus importante à Val d'Anast en comparaison (3%) avec ces communes et les autres échelles administratives.

Et pourtant...

Une prédominance de maisons de grande taille avec notamment 63% des logements de 4 pièces ou plus

Se pose alors la question de l'adéquation du parc de logements avec la composition des ménages (en place ou à venir).

Ménages selon leur composition (Source INSEE 2017)

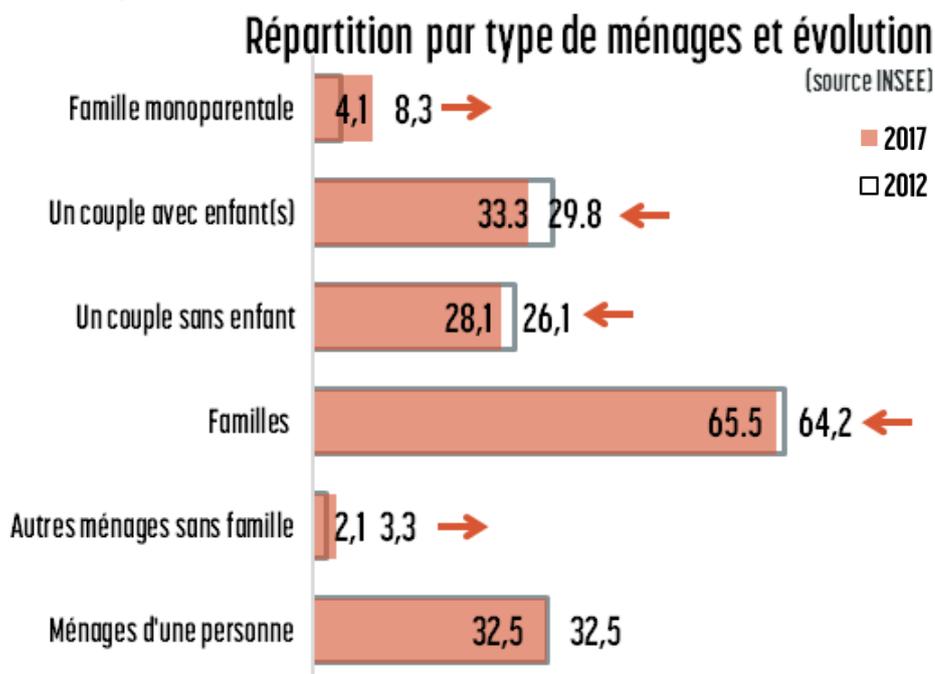


Composition des ménages (source : INSEE)

En corrélation, Val d'Anast a la part de ménages avec familles la moins importante parmi les pôles (64%) mais dénombre **une part de familles monoparentales importante (8%)**. Si elle est proche de celle de l'intercommunalité, seule Guer a une part de familles monoparentales plus importante (9%) en comparaison avec les Pôles de bassin et l'échelle départementale et régionale.

La proportion de famille monoparentale importante et qui progresse

De plus, si le nombre de personnes par ménage se stabilise, la **proportion de familles monoparentales parmi les ménages a doublé entre 2012 et 2017** en passant de 4% à 8%. Dans un même temps, la proportion de couples et familles est en baisse.



Evolution des types de ménages (source : INSEE)

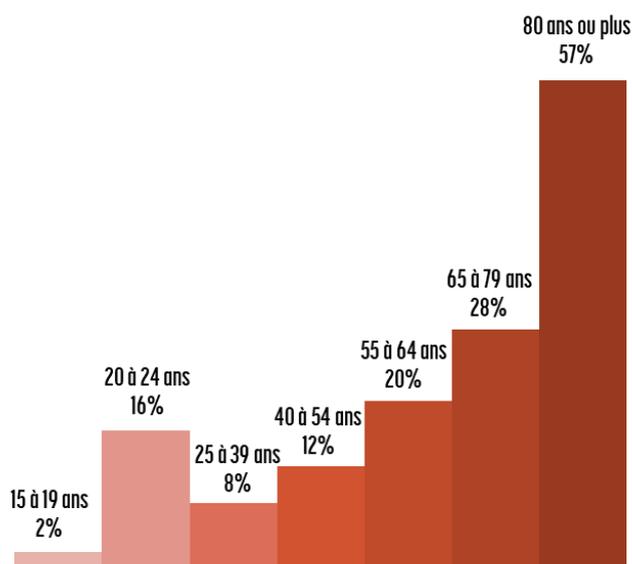
	Val d'Anast	Bain-de-Bretagne	Guichen	Guipry-Messac	Guer (56)
Ménages d'une personne	32.5 %	30.5 %	27.2 %	34.4 %	32.7 %
Hommes seuls	15.6 %	11.9 %	9.6 %	16.8 %	15.3 %
Femmes seules	16.9 %	18.6 %	17.7 %	17.6 %	17.3 %
Autres ménages sans famille	3.3 %	1.4 %	0.9 %	1.3 %	1.6 %
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :	64.2 %	68.1 %	71.9 %	64.3 %	65.7 %
Un couple sans enfant	26.1 %	29.8 %	27.9 %	27.6 %	30.1 %
Un couple avec enfant(s)	29.8 %	30.1 %	35.9 %	28.5 %	26.3 %
Une famille monoparentale	8.3 %	8.2 %	8.1 %	8.2 %	9.4 %

Ménages selon leur composition (%) (source : INSEE 2017)

E. Des seniors seuls en progression

57% des personnes de plus de 80 ans vivent seules et un tiers des 65-79 ans. En valeur absolue, le nombre de ménages d'une personne est de 538 (INSEE 2017). Cela représente aussi environ 500 résidences principales sur le territoire qui sont occupées par seulement une personne.

L'adéquation du parc peut être questionnée quand on sait que la plupart sont de grands logements. De plus, la plupart sont occupés par des seniors.



Ménages d'une personne par tranche d'âge (Source : INSEE 2017)

II.3 Des ménages à faible revenu

Val d'Anast se distingue par une **part de « professions et catégories socioprofessionnelles supérieures » (PCS +*) inférieure aux pôles de bassin du SCoT et Guer**. Elle est de 36% à Val d'Anast alors qu'elle dépasse les 38% à Guipry-Messac et les 43% dans les autres communes. Cela s'explique notamment par la **superficie agricole importante** de cette commune nouvelle et donc de son poids économique. En effet, **la part des agriculteurs exploitants de Val d'Anast (8%) est la plus importante parmi les pôles de bassin et Guer**.

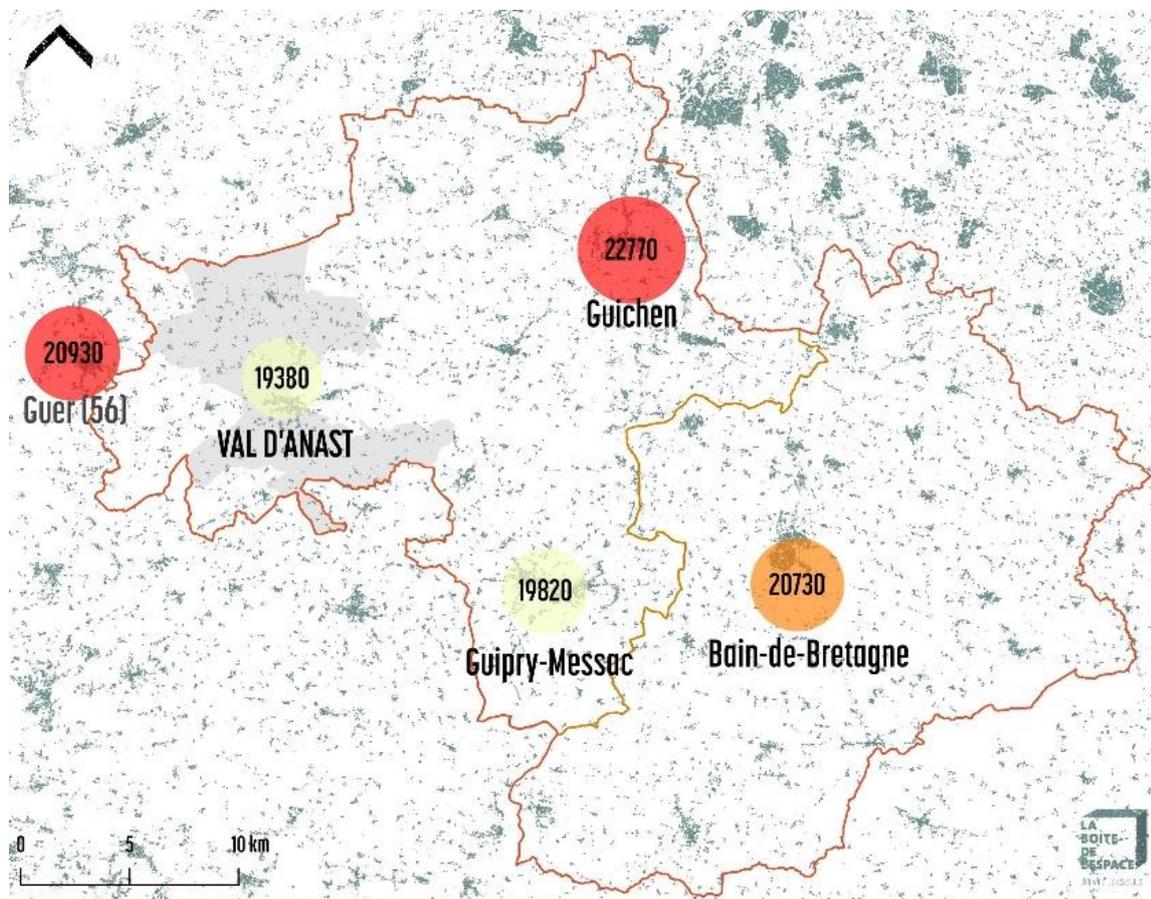
*PCS + (ex CSP +) : artisans, commerçants, chefs d'entreprise - cadres et profession intellectuelle supérieure - professions intermédiaires.

Val d'Anast	Bain-de-Bretagne	Guichen	Guipry-Messac	Guer (56)
36 %	47 %	45 %	38 %	43 %

Part (%) des PCS + parmi les pôles de bassin du Pays et Guer (56) (source : INSEE 2016)

Val d'Anast	Bain-de-Bretagne	Guichen	Guipry-Messac	Guer (56)
8 %	3 %	1 %	4 %	2 %

Part (%) des agriculteurs exploitants parmi les pôles de bassin du Pays et Guer (56)
(source : INSEE 2016)



Médiane du revenu (€) disponible par unité de consommation (source : INSEE 2017)

En lien, c'est d'ailleurs également Val d'Anast qui affiche **les revenus médians les plus faibles parmi les pôles de bassin et Guer**. Ils sont **inférieurs à 20 000€**. Ces revenus médians sont aussi moins importants que Vallons de Haute-Bretagne Communauté (21 190€), l'Ille-et-Vilaine (21 470€) et la Bretagne (21 060€). C'est aussi à Val d'Anast que le taux de ménages imposés est le plus bas. Sur les **1 606 ménages fiscaux en 2017, 40% sont imposés**.

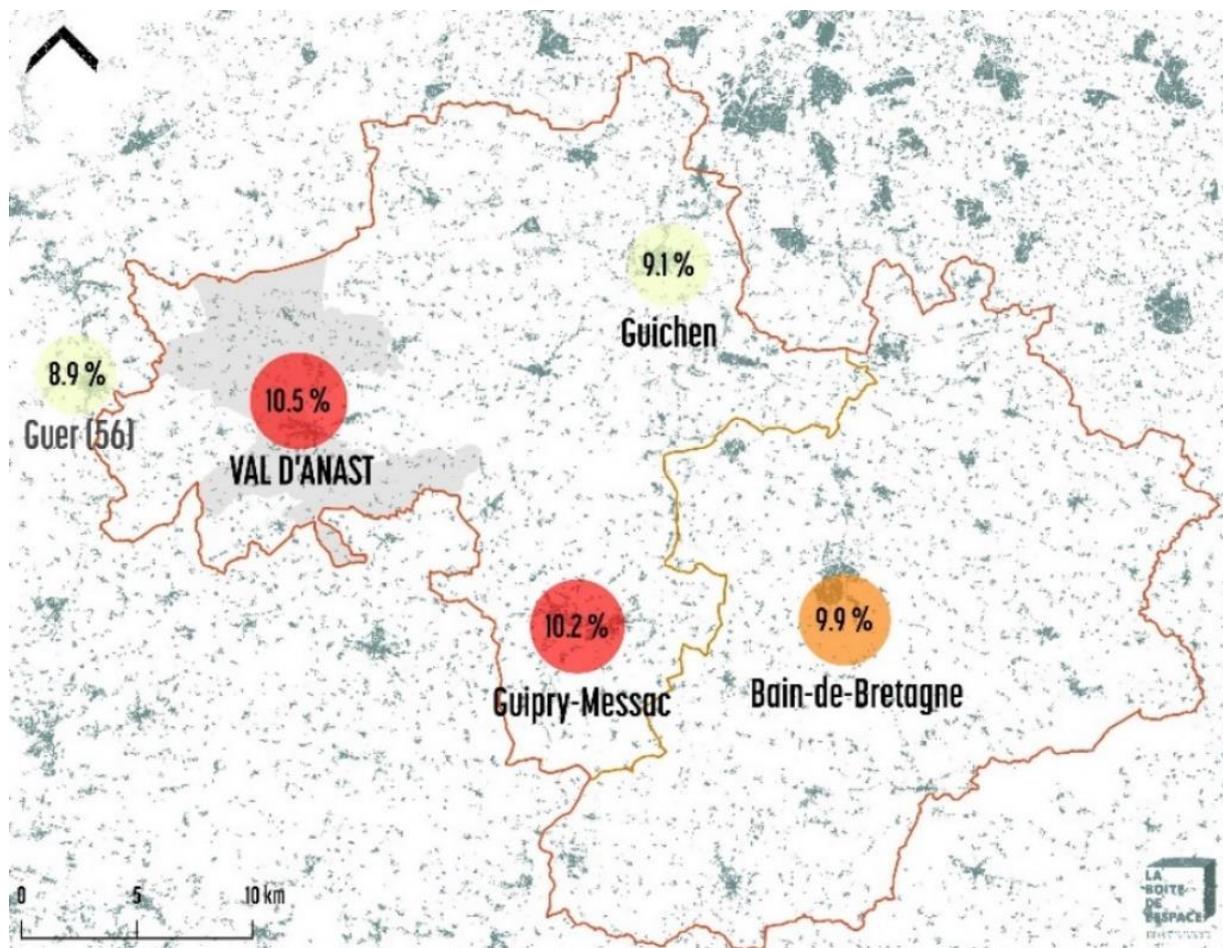
Cependant, le rapport interdécile (rapport entre les revenus des ménages les plus riches et les moins riches) entre les pôles de bassin du SCoT et Guer sont très proches 2.4/2.5.

Et pourtant...

94 logements locatifs sociaux à Val d'Anast, c'est le plus faible nombre parmi les pôles de bassin du SCoT et Guer.

	Val d'Anast	Bain-de-Bretagne	Guichen	Guipry-Messac	Guer (56)
Nombre de ménages fiscaux	1 606	3 304	3 401	3 026	2 399
Part des ménages fiscaux imposés	40 %	46 %	57 %	41 %	50 %

Le taux de chômage à Val d'Anast est en légère augmentation entre 2012 et 2017 passant de 9.2 % à 10.5%. Cela représente 188 chômeurs en 2017 et 155 en 2012. Val d'Anast a le taux le plus élevé parmi les pôles de bassin et Guer. Il est néanmoins proche de celui de Guipry-Messac.

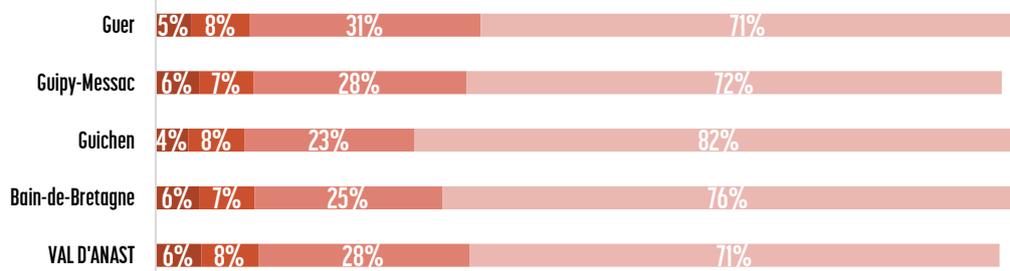


Taux de chômage (%) (source : INSEE 2017)

- Part des prestations sociales (%)
- Part des revenus du patrimoine et autre revenus (%)
- Part des pensions, retraites et rentes (%)

Décomposition des revenus disponibles sur l'année 2017

(source INSE)



Synthèse

Atouts et opportunités	Faiblesses et menaces
<ul style="list-style-type: none"> >> Une croissance démographique continue depuis les années 2000 >> Une dynamique démographique positive à l'inverse d'autres pôles voisins >> Une croissance due au solde naturel et au solde migratoire >> Une forte attractivité depuis l'extérieur >> Une commune qui attire majoritairement les métropolitains (Rennes) >> Une population familiale >> Une taille des ménages stable >> Une part des plus de 45 ans stable depuis 2007 	<ul style="list-style-type: none"> >> Une croissance démographique positive qui ralentit >> Une baisse générale de la natalité >> Une population dispersée - un mitage, de nombreux hameaux et deux bourgs >> Des migrations pendulaires importantes vers Rennes Métropole : une forte dépendance à d'autres pôles d'emploi >> Des ménages familiaux de moins en moins nombreux >> Un nombre de personnes seules en augmentation >> Des personnes âgées majoritairement seules >> Un phénomène de décohabitation à anticiper

Bilan >>

Depuis 1999, la commune a accueilli 1 000 habitants dont 200 sur la dernière période 2012-2017. Cette croissance est majoritairement due au solde migratoire. Le territoire attire principalement des métropolitains (53%) qui continuent d'y travailler ce qui induit de forts déplacements quotidiens véhiculés entre des ces deux territoires (400 personnes). Cette attractivité depuis l'extérieur permet de limiter localement la tendance nationale au vieillissement de la population. On observe également une stabilisation de la taille des ménages dans un contexte dans lequel elle a tendance à baisser et une population plutôt familiale avec 2.4 personnes par ménages. Cependant, la proportion de personnes seules à tendance à augmenter et ce sont près de 500 ménages qui vivent seuls.

Enjeux

- >> Continuer à accueillir de la population tout en limitant le mitage et l'étalement urbain
- >> L'attractivité et le renforcement des deux centralités : Maure-de-Bretagne et Campel
- >> Le maintien de la population en place, notamment les jeunes
- >> La diversification et le développement de l'emploi afin de limiter une forme de dépendance et accroître l'autonomie
- >> L'accueil de jeunes ménages afin de maintenir un solde naturel positif
- >> Le maintien à domicile des personnes âgées par une offre de logements adaptés et proches des services

III. Habitat et parcours résidentiel

III.1 Parc de logements

A. Une augmentation de la vacance

Sur 2 062 logements en 2017, 1 650 sont des résidences principales soit 80%. 64 nouvelles résidences principales sont à dénombrer depuis 2012.

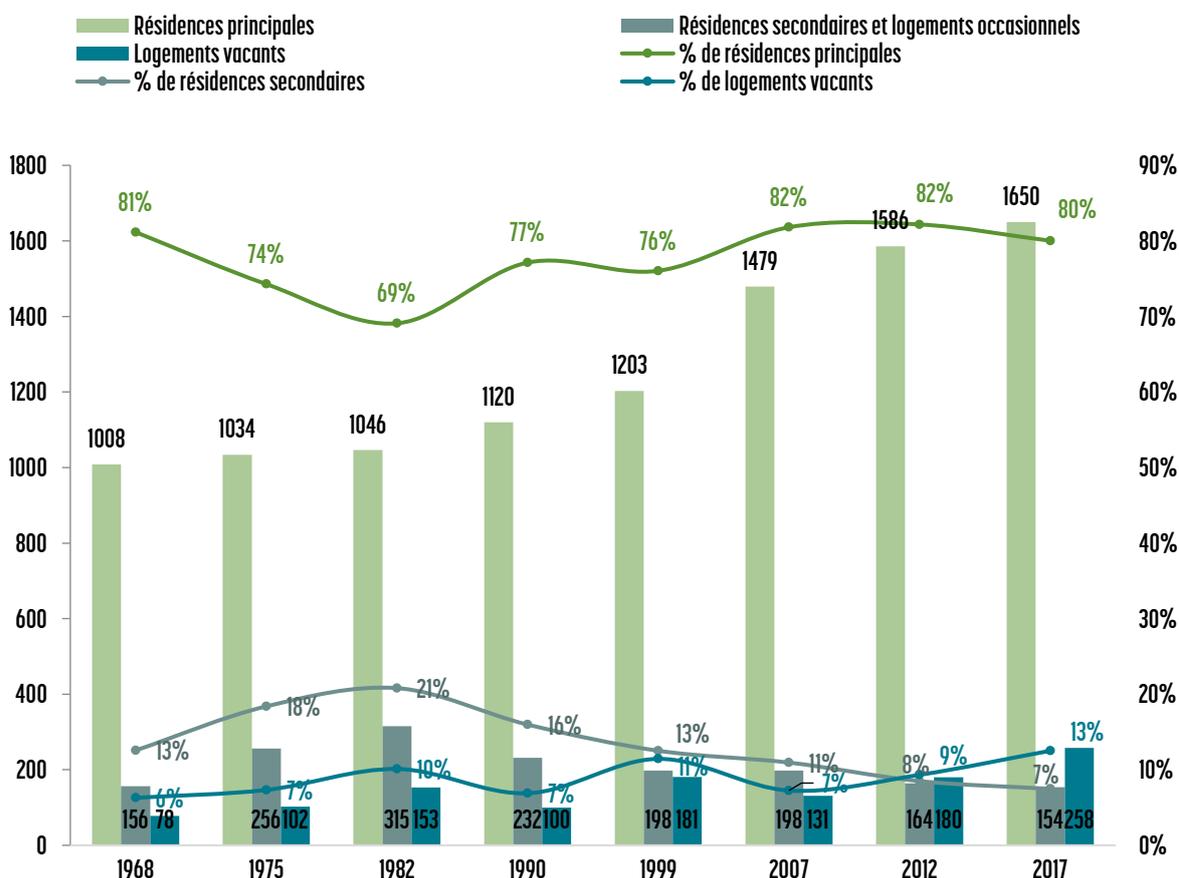
Le parc de résidences principales n'a fait que d'augmenter depuis 1968 passant de 1 008 unités à 1 650 en 2017. Une forte progression marque la période 1999-2007. Période marquée aussi par la diminution de logements vacants. Toutefois, mis à part cette période, leur nombre n'a fait que de croître et de façon plus nette sur la période 2012-2017

Ce que dit le SCoT

Résidences principales en 2035 :
Maure-de-Bretagne : 2 317
Campel : 289

Résidences principales à horizon 2035 :
Maure-de-Bretagne : 847 soit 42/an
Campel : 56 soit 3/an

Densité moyenne (log/ha) :
Maure-de-Bretagne : 23
Campel : 15



Evolution du parc de logements depuis 1968 (source : INSEE)

Si le nombre de résidences secondaires est globalement stable (-10) entre 2012 et 2017 passant de 164 à 154, le nombre de logements vacants augmentent de façon assez nette. 258 logements sont vacants en 2017 quand 180 étaient vacants en 2012 et 131 en 2007 soit une augmentation de 78 logements entre 2012 et 2017 [et de 127 depuis 2007].

Le taux de logements vacants était déjà assez important en 2012 (9.3%) et il a donc crû de manière conséquente pour atteindre 12.5 % en 2017. Il est admis qu'un taux de 5-6% est sain et permet une bonne rotation du parc. Si ce taux est équivalent à celui de la commune de Guer (12.7%), il est nettement plus élevé que celui des pôles de bassin du Pays. Il est également plus élevé que le taux observé à l'échelle de Vallons de Haute-Bretagne Communauté (8.6%).

Val d'Anast	Bain-de-Bretagne	Guichen	Guipry-Messac	Guer (56)
12.5 %	9.7 %	7,5%	10,7 %	12.7 %

Part de logements vacants (source : INSEE 2017)

Les logements vacants sont plutôt anciens puisque 37% datent d'avant 1945, soit 94 logements vacants (58 datent d'avant 1919). La mobilisation de ces habitats va engendrer de la réhabilitation ou de la rénovation (thermique par exemple) pour garantir une des cadres habités durables. La question se posera aussi pour les logements datant des années 1970-80-90, souvent qualifiés de « passoire énergétique ». L'attractivité de ce type de logements, souvent situés en lotissement pavillonnaire, se pose donc dès aujourd'hui, qu'ils soient vacants ou non, pour éviter une dégradation et une précarité des habitats.

Date d'achèvement (avant 2015)	Logements vacants	Logements vacants (%)
avant 1919	58	23 %
de 1919 à 1945	36	14 %
de 1946 à 1970	29	11 %
de 1971 à 1990	55	22 %
de 1991 à 2005	41	16 %
de 2006 à 2014	37	15 %

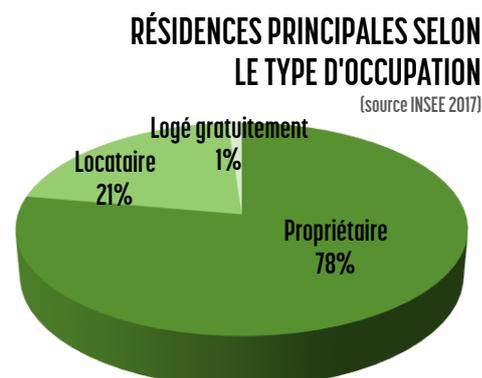
_Part (%) de logements vacants selon la date d'achèvement (source INSEE)

B. Une prédominance de propriétaires

Val d'Anast compte **1 283 propriétaires et 348 locataires**. Ainsi, une large majorité, **78%**, de résidences principales est occupée par des **propriétaires**. Ce taux est stable depuis 2012. Si le taux de propriétaires est proche de celui de l'intercommunalité (77%), Val d'Anast compte la part la plus importante parmi les pôles de bassin du SCoT et Guer.

Val d'Anast	Bain-de-Bretagne	Guichen	Guipry-Messac	Guer (56)
77,8 %	66,2 %	72,7 %	75,5 %	61,6 %

Part de propriétaires (source : INSEE 2017)



C. Une offre en logement social suffisante ?

La commune compte **94 logements locatifs sociaux** en 2019. C'est le nombre le plus faible parmi les pôles de bassin du SCoT et Guer. Pour autant, Val d'Anast n'a pas la plus faible densité de logements sociaux parmi le parc de résidences principales même s'il reste faible. En revanche, pour rappel, **Val d'Anast a le revenu médian le plus faible parmi les pôles de bassin du SCoT et Guer**.

A l'échelle du Pays, c'est Guichen qui a le plus grand nombre de logements locatifs sociaux (458) et la plus grande densité de logements sociaux parmi le parc de résidence principale (14).

Parmi les **94 logements** du parc locatif des bailleurs sociaux, **73 sont loués**, **14 sont vides** et **4 sont vacants**. **19% sont donc inoccupés**. (source RPLS 2019).

Pour rappel

19 380€ de revenu médian à Val d'Anast, c'est le revenu le plus faible parmi les pôles de bassin et en comparaison avec VHBC, le département et la Bretagne.

	Val d'Anast	Bain-de-Bretagne	Guichen	Guipry-Messac
Ensemble du parc locatif des bailleurs sociaux	94	186	458	105
Densité pour 100 résidences principales	6	6	14	4

Source INSEE RP2016 et RPLS2019

Le parc de Logements Locatifs Sociaux (LLS) (source commune mai 2020)

- Nombre de résidences : 9
- Nombre de logements en location : 75
- Nombre de logements en cours de construction : 14
- Nombre de logements en instance de démolition : 15
- Nombre de logements mis en vente : 23
- Nombre de demandes de logement social début mai 2020 : 14



Logements sociaux « Aiguillon construction » datant de 1982 rue des étangs le 15.05.2020

Propriété de Néotoa

Rue du Clos Mato – 12 logements – Année de construction 1996

- 6 Pavillons T4 (garage et jardin)
- 1 Pavillon T5 (garage et jardin)
- 1 Pavillon T3 (garage et jardin)
- 2 Appartements T2 (garage)
- 2 Appartements T3 (garage)

Rues des Genets – 15 logements – Année de construction 1999

- 4 Pavillons T3 (garage et jardin)
- 9 Pavillons T4 (garage et jardin)
- 2 Pavillons T5 (garage et jardin)

Lotissement rue des Châtaigniers et des noisetiers - 10 Logements - Année de construction 2017

- 4 Pavillons T3 (garage et jardin)
- 4 Pavillons T4 (garage et jardin)
- 2 Pavillons T5 (garage et jardin)

Résidence Les jardins de Paris – 14 logements – Année de construction 2020 (en cours)

- 3 Appartements T3 (Étage)
- 5 Pavillons T3 (jardin)
- 3 Pavillons T3 (garage et jardin)
- 3 Pavillons T4 (garage et jardin)

Rue du sous-lieutenant Crézé – 23 logements – Année de construction 1976 (immeuble sera détruit fin 2020 – location : non)

- 6 Pavillons T4 (avec jardin)
- 2 Pavillons T5 (avec jardin)
- 15 Appartements

Résidence Thomas d'Anast (Garage et jardin) 23 logements – Année de construction 1978 (logements à la vente – location : non)

- 11 Pavillons T4
- 3 Pavillons T2
- 4 Pavillons T3
- 5 Pavillons T5

Saint-Melaine : 1 pavillon T5 /6 (non géré par la commune)

Propriété d'Aiguillon Construction

Rue des étangs – 16 appartements - Année de construction 1982

- 2 Appartements T1
- 10 Appartements T2
- 4 Appartements T3

Résidence du Pont Morin – 7 logements - Année de construction 2003

- 4 Appartements T2 (garage + jardins)
- 3 Pavillons T3 (garage et jardin)

D. Des maisons et de grande taille

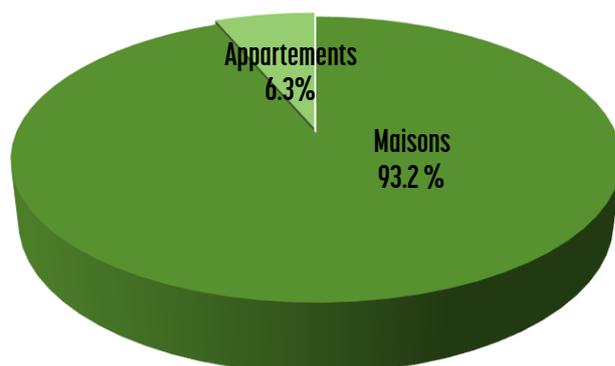
Parmi le parc de logements, **1 921 sont des maisons** soit 93% des logements. Ce taux est stable depuis 2007. Il est peu éloigné de celui observé à l'échelle de Vallons de Haute-Bretagne Communauté (90%). Val d'Anast a le taux le plus important parmi les pôles de bassin du Pays avec Guipry-Messac (90%). Les pôles de Bain-de-Bretagne et Guichen ont des taux inférieurs à 80%. Guer a un taux égal à 80%.

Pour rappel

33% de ménages d'une personne

TYPES DE LOGEMENTS

(SOURCE INSEE 2017)

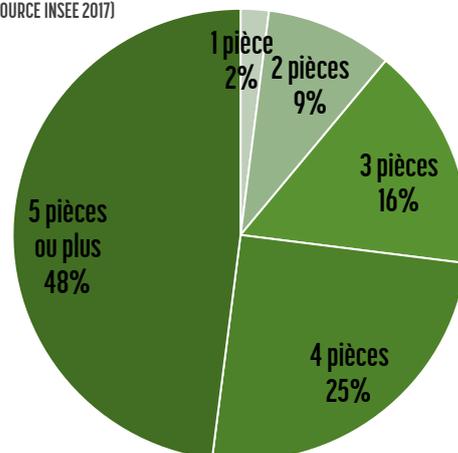


Le parc est majoritairement composé de logements de grande taille avec **1 206 logements de 4 pièces ou plus** soit **73%**. En effet, **les petits logements sont très largement sous représentés**. 28 logements d'une pièce sont dénombrés soit 1% et 151 de deux pièces soit 8%.

Le parc de logements est donc peu diversifié du fait de la prédominance des maisons de grande taille. C'est pourtant à Val d'Anast (33%) que l'on compte le plus de ménages d'une personne après Guipry-Messac (34%). De plus, 39% des personnes seules ont plus de 65 ans. L'offre en logements à Val d'Anast pour ces ménages de taille réduite est donc peu adaptée et la question du maintien à domicile des personnes âgées vivant seules dans une grande habitation se pose.

TAILLES DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

(SOURCE INSEE 2017)



E. Un parc ancien à entretenir

La répartition entre les logements datant d'avant 1945, post seconde guerre mondiale et post années 1990 est pratiquement équitable. Cela induit que les logements anciens, sont nombreux avec **321 logements datant d'avant 1919 et 165 datant de la période 1919-1945** soit 30% des logements datant d'avant 1945.

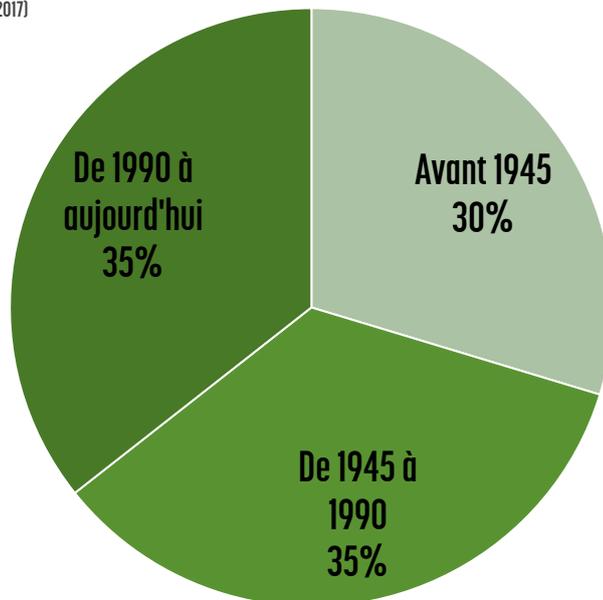
Actuellement, c'est le plus souvent ces logements anciens situés dans les bourgs ou en cœur de hameaux qui sont vacants car non réadaptés aux modes d'habiter contemporain. Il y a également **184 logements datant de la période 1946-1970 et 389 de la période 1971-1990** soit 35% du parc composé de logements datant de la période 1945-1990. Sur cette période, et plus spécifiquement la période des années 60-70, les logements sont mal isolés et souvent qualifiés de « passoire énergétique ». Si la plupart de ces logements sont encore occupés, la question de leur attractivité à l'avenir et de la nécessité d'une réhabilitation pourra se poser et se pose déjà dans certaines communes avec l'arrivée d'une vacance non négligeable...

Pour rappel

37% des logements vacants datent d'avant 1945 et 22% de la période 1970-90

ANCIENNETÉ DES LOGEMENTS

(SOURCE INSEE 2017)



Parmi le parc de Logements Locatifs Sociaux (LLS), 52% datent des années 1970-1980 au début de l'année 2020 mais ce taux devrait baisser à 33% en cours d'année avec la destruction des logements rue Crezé. 20% des LLS ont été construits après 2010 (résidence de Paris comprise) (source : commune mai 2020).

III.2 Production et parcours

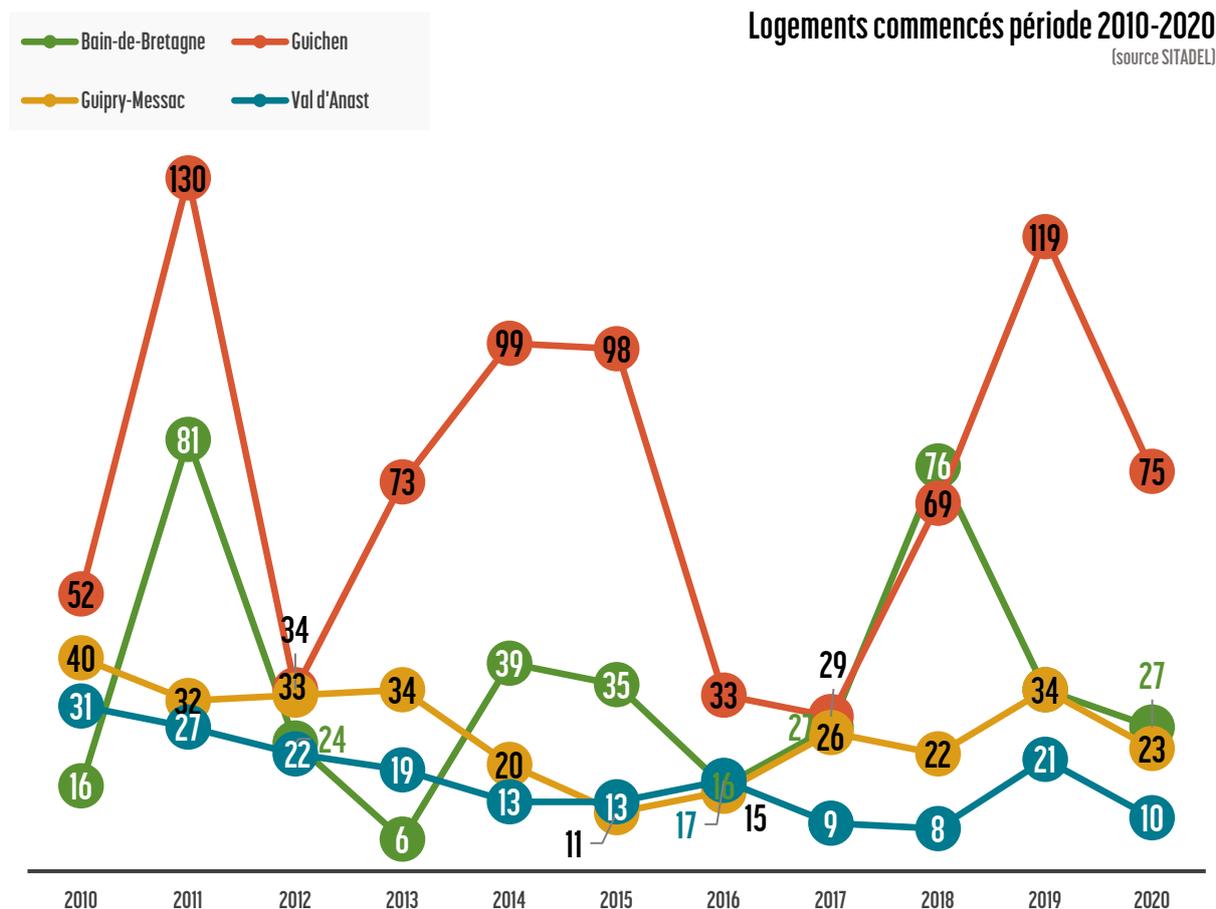
A. Un rythme stable

A Val d'Anast, 190 logements ont été commencés sur les dix dernières années (2010-2020). Soit environ un rythme de 19 logements par an. Le SCoT préconise un rythme beaucoup plus important mais la commune a-t-elle les capacités de produire autant ?

Sur la dernière période 2012-2017, 93 logements ont été commencés à Val d'Anast pour accueillir 207 habitants ce qui revient à accueillir 2.2 personnes par logement.

Val d'Anast	Bain-de-Bretagne	Guichen	Guipry-Messac
190	381	811	290

Total logements commencés période 2010-2020 (source : SITADEL)



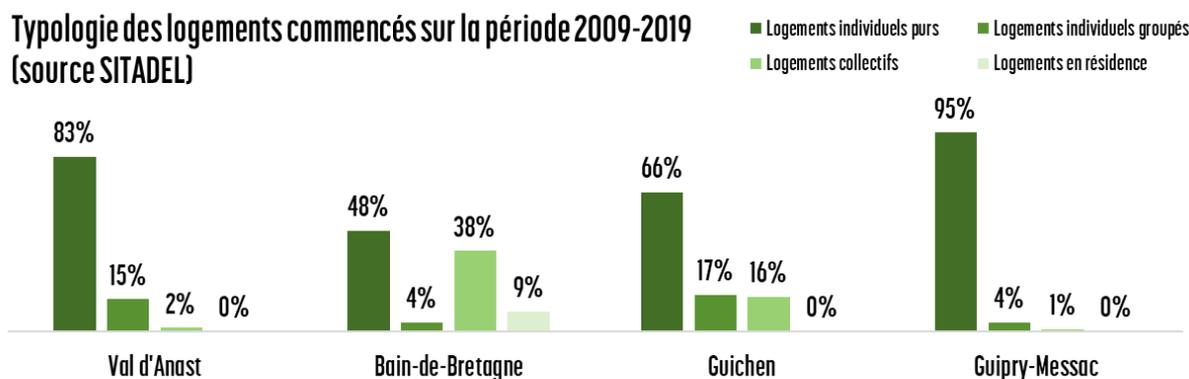
Logements commencés période 2010-2020 (source : ITADEL)

B. Une construction de logements individuels prédominante

Les logements commencés ces dix dernières années (2009-2019) sont majoritairement des logements individuels purs (158 soit 83%). A l'échelle des pôles de bassin, c'est le taux le plus important après Guipry-Messac (95%). Sur les logements commencés, 2% sont des collectifs soit 3 sur les dix dernières années ce qui est le taux plus faible parmi les pôles après Guipry-Messac. Si la répartition typologique parmi les logements commencés est assez proche de celle de Guipry-Messac, Val d'Anast se démarque avec 29 logements individuels groupés soit 15%.

	Nombre	Pourcentage
Ensemble	190	100 %
Logements individuels purs	158	83 %
Logements individuels groupés	29	15 %
Logements collectifs	3	2 %

Typologie des logements commencés période 2010-2020 (source : SITADEL)



C. Les permis de construire

	PC accordés			PC réalisés		
	Permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes (PCMI)	Autres PC	Total	Permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes (PCMI)	Autres PC	Total
2009	34	11	45	32	10	42
2010	60	3	63	54	3	57
2011	38	10	48	38	10	48
2012	43	7	50	42	6	48
2013	21	6	27	17	5	22
2014	29	10	39	26	8	34
2015	22	4	26	22	3	25
2016	17	5	22	17	4	21
2017	18	3	21	18	3	21
2018	18	1	19	16	0	16
2019	18	6	24	0	1	1
Total	318	66	384	282	53	335

Les permis de construire, source commune de Val d'Anast

Etat des lieux des lotissements (source commune) :

Lotissements des Primevères de 2012 : reste à vendre 2 lots sur 18,

Lotissement des Jacinthes de 2015 reste à vendre 1 lot sur 23,

Lotissement des Iris de 2016 : reste à vendre 12 lots sur 22,

Lotissement SARL Caractères (en cours PA 23.04.2019) : 7 lots à vendre.

Les opérations en cours concernant le parc social :

RUE DU SOUS-LIEUTENANT CRÉZÉ - 23 logements - Année de construction 1976

(Immeuble sera détruit fin 2020 – location : non)

- ⇒ 6 PAVILLONS T4 (avec jardin)
- ⇒ 2 PAVILLONS T5 (avec jardin)
- ⇒ 15 APPARTEMENTS

RÉSIDENCE LES JARDINS DE PARIS - 14 logements - Année de construction 2020 (en cours)

- 3 APPARTEMENTS T3 (Étage)
- 5 PAVILLONS T3 (jardin)
- 3 PAVILLONS T3 (garage et jardin)
- 3 PAVILLONS T4 (garage et jardin)



Résidences les Jardins de Paris en construction le 15.05.2020

Synthèse

Atouts et opportunités	Faiblesses et menaces
<ul style="list-style-type: none">>> Une dynamique démographique et un rythme de construction stable>> Un parc locatif social récent (post 2010)>> Une majorité de propriétaires>> Une diversité de logements à entretenir et à renouveler	<ul style="list-style-type: none">>> Une prédominance des maisons de grande taille>> Une vacance importante et qui augmente>> Une nouvelle offre en logement peu diversifiée>> De nombreux logements anciens, voire vétustes>> Une faible part des logements sociaux dans un contexte d'un revenu médian faible
<p>Bilan >></p> <p>En 2017, Val d'Anast compte 2 062 logements soit 254 de plus qu'en 2007 et 132 de plus qu'en 2012. La part de la vacance représente 13% du parc en 2017, soit 258 logements, quand en 2007 elle ne représentait que 7% soit 131 logements. C'est d'ailleurs le taux de logements vacants le plus important des pôles de bassins du SCoT. De plus, ce parc reste peu diversifié avec une prédominance de maisons de grandes tailles. 93% des habitations sont des maisons et 63% des logements font plus de 4 pièces.</p> <p>La commune a également la part la plus importante de propriétaires et le plus faible nombre de Logements Locatifs Sociaux (LLS) parmi les pôles de bassin.</p> <p>Sur les dix dernières années (2009-2019) le rythme de construction a été globalement stable avec une moyenne de 19 logements par an, soit 190 en dix ans. Peu de logements ont été construits à Val d'Anast malgré un accueil de population important et régulier. Ce n'est pas uniquement la production de logements qui a permis cette croissance mais aussi des réhabilitations ou encore une bonne rotation sur l'existant. La commune a d'ailleurs connu moins de constructions que les autres pôles du bassin du SCoT. Ces constructions sont majoritairement des logements individuels purs (158 soit 83%).</p>	
<p>Enjeux</p> <ul style="list-style-type: none">>> La diversité de l'offre en logements en termes de taille et typologies notamment l'augmentation de petits logements à destination des jeunes et personnes âgées>> La diversification de l'offre en termes du statut d'occupation : améliorer l'offre locative>> La mobilisation des logements vacants et leur identification>> La réhabilitation du parc ancien et le renouvellement urbain en centralité>> L'anticipation du défaut d'attractivité des constructions des années 60/70 et de leur précarité énergétique>> L'amélioration de l'offre d'un point de vue architectural et des formes urbaines	

IV. Artificialisation des sols et consommation d'espaces

L'analyse de la consommation d'espace s'est réalisée selon plusieurs méthodes :

- Une analyse de millésimes de cadastres : très fine, elle permet d'avoir un regard précis sur les constructions et leurs typologies. Une carte permet de localiser l'ensemble. Cette méthode a été utilisée par le SCoT des vallons de Vilaine sur la période 2006 – 2016 (la difficulté est d'avoir les bons millésimes à la date voulue). Dans ce diagnostic, nous avons poussé l'analyse jusqu'à 2020.
- Une analyse par photo-interprétation sur vues aériennes. Des pas de temps plus variés selon la date de prise de vue et une interprétation réalisée par des experts et surtout du terrain ! Cette approche permet de vérifier localement la réalisation et les types d'artificialisation des sols.

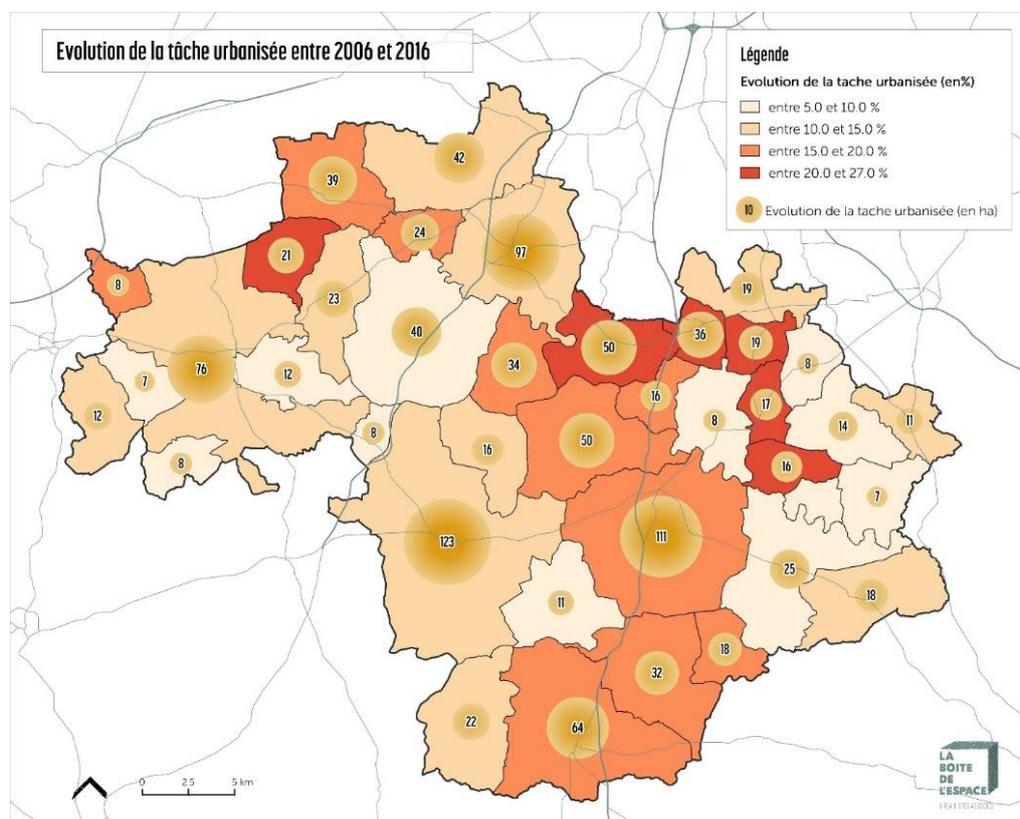
Une analyse combinée avec ces 2 méthodes permet d'être précis et de réaliser une carte de synthèse qui retrace l'urbanisation sur les dix dernières années (avant la date d'arrêt du PLU).

A. L'analyse de la consommation d'espaces réalisée à l'échelle du Pays : période 2006-2016

La tâche urbanisée à l'échelle du Pays des Vallons de Vilaine était de 8 013 ha en 2006 et de 9 174 ha en 2016 soit une augmentation de 1 160 ha (+14%).

Ce que dit le SCoT

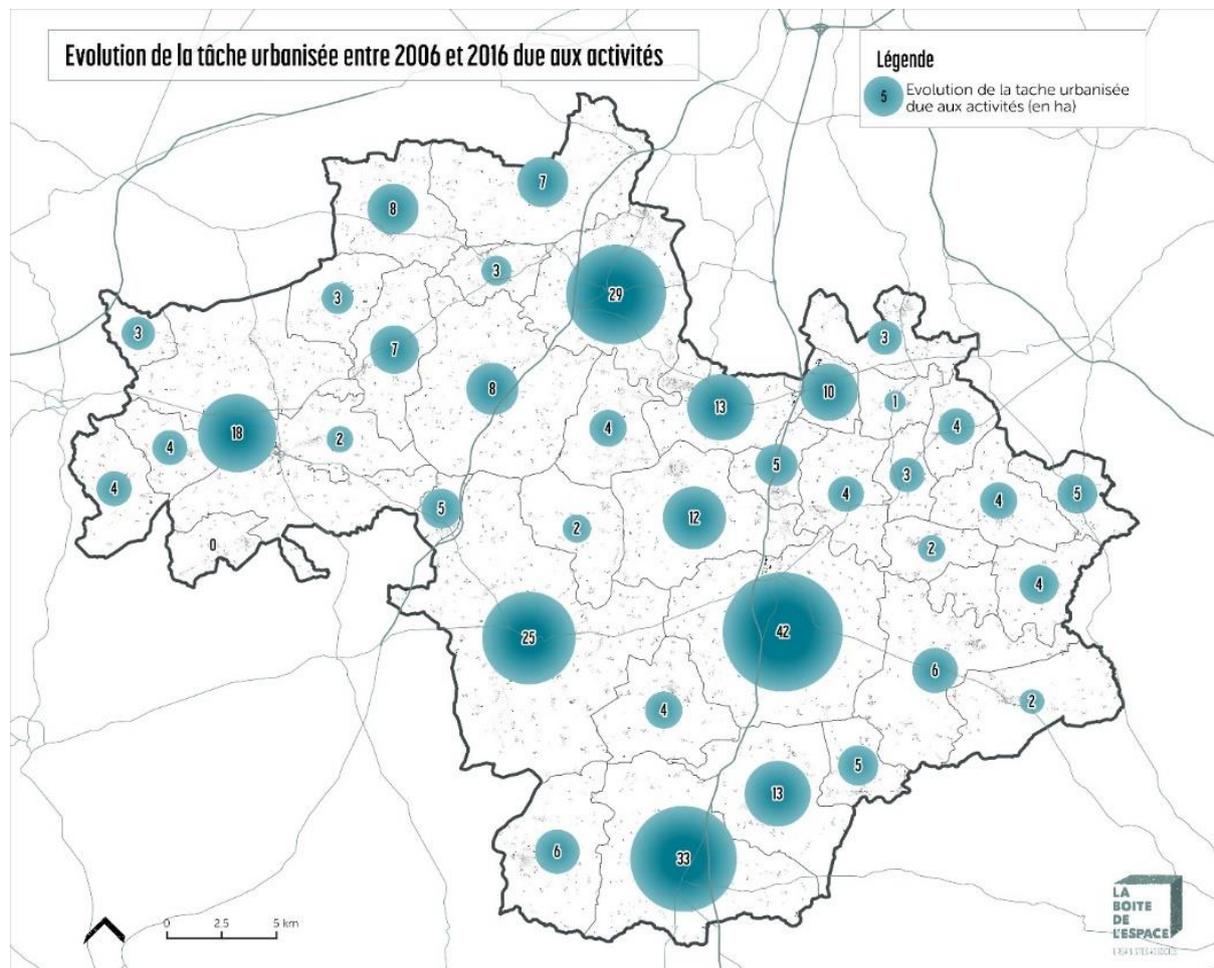
>> 76 ha urbanisés à Val d'Anast entre 2006 et 2016



Evolution de la tâche urbanisée entre 2006-2016 (Source : SCoT)

Ce sont les communes comme Bourg-des-comptes, Crevin et autres sur l'axe Rennes-Nantes qui ont connu l'augmentation la plus forte, au-delà de 20%. Globalement on retrouve les périphéries dites périurbaines qui ont consommé le plus d'espaces.

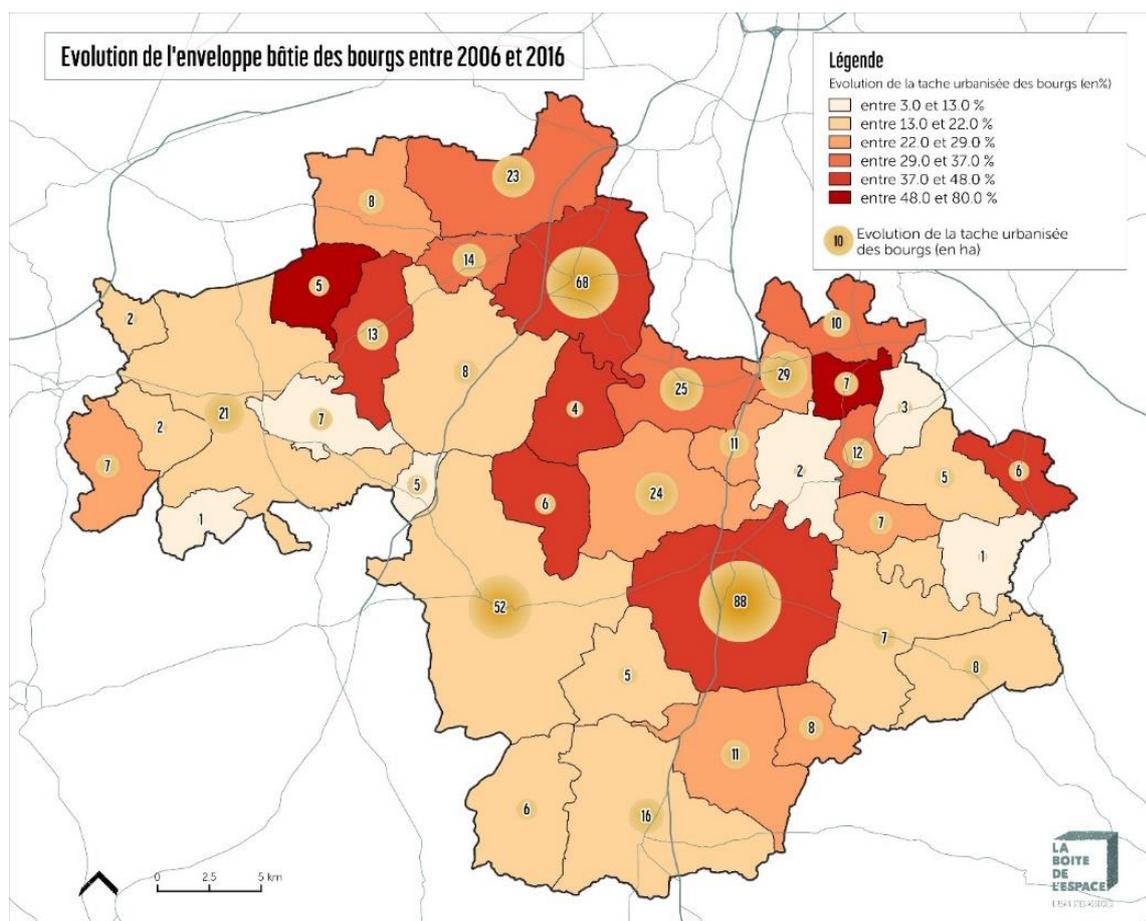
La tâche urbanisée de Val d'Anast a quant à elle augmentée de 76 ha entre 2006 et 2016 soit une augmentation moyenne à l'échelle du Pays, entre 10 et 15%.



Evolution de la tâche urbanisée entre 2006-2016 due aux activités (Source : SCoT)

L'augmentation de la tâche urbanisée liée aux activités (industrie, artisanat, commerces, agriculture...) est de **312 ha** et représente donc une part de **27%** de la consommation foncière du Pays. Une partie importante de la consommation foncière est due aux entreprises industrielles et logistiques et aux structures commerciales. Les communes qui possèdent des surfaces dédiées connaissent les parts les plus importantes. On retrouve des reliquats dus à des activités agricoles sous d'autres formes de consommation foncière en milieu rural.

A Val d'Anast, cela représente une consommation de 18 ha à vocation activités, soit la cinquième plus importante à l'échelle du Pays. En grande partie cette urbanisation s'est réalisée en lien avec le monde agricole. L'artificialisation des sols est aussi due à l'expansion des industries agricoles présentes sur le territoire.



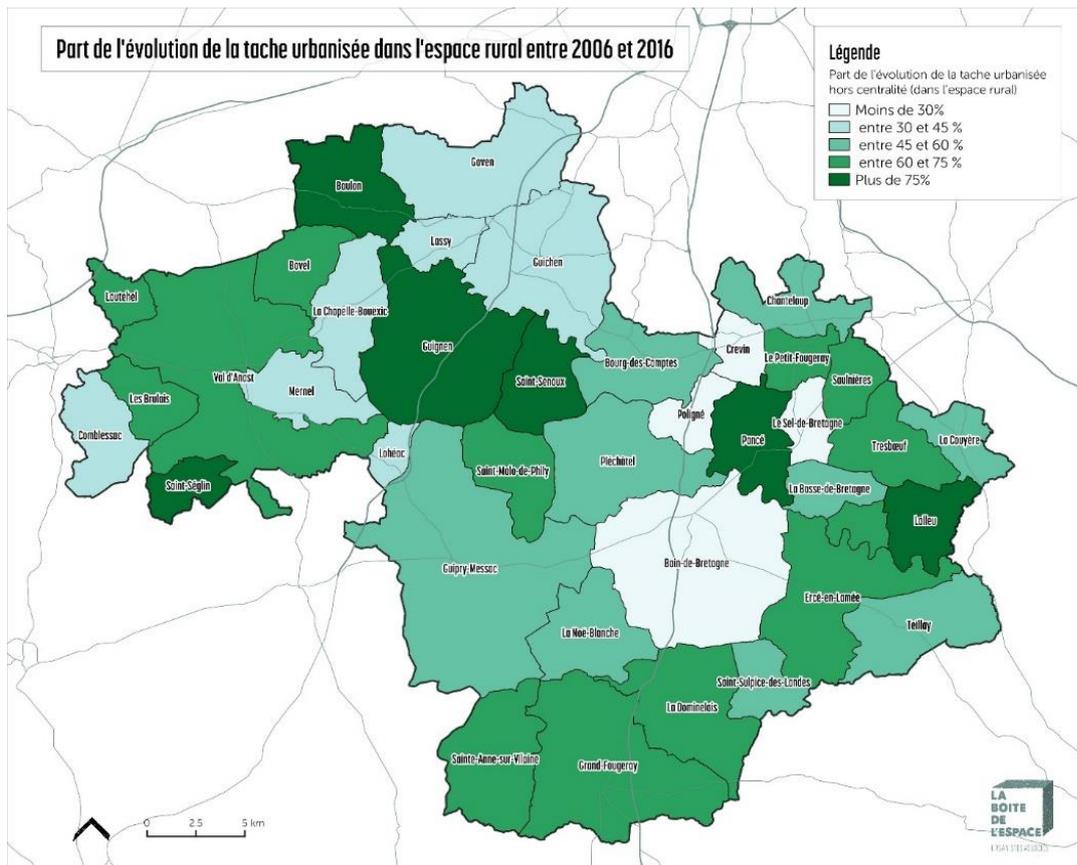
Evolution de l'enveloppe des bourgs entre 2006-2016 (Source : SCoT)

Les bourgs des communes du Pays des Vallons de Vilaine se sont largement épaissis durant les dix dernières années. La dynamique de la période 2006-2016 a favorisé la consommation d'espace en extension de bourg le plus souvent sous forme de lotissements pavillonnaires peu denses.

La tâche urbanisée correspondant aux centre bourgs représentait 1 920 ha en 2006 et 2 456 ha en 2016, une progression de 535 ha en 10 ans, soit +28%.

A Val d'Anast sur les 76 ha totaux de consommation, 21 ha sont localisés autour des bourgs entre 2006 et 2016. Cela correspond environ à un quart de la consommation totale. Et notamment pour la partie Maure-de-Bretagne, où l'expansion s'est réalisée autour du bourg, mais surtout dans les hameaux.

Les communes les plus rurales n'ont pas eu la même logique de consommation d'espace et ont moins de besoin en lotissement en extension des bourgs. Cela se ressent sur la comparaison des chiffres d'évolution de la tâche urbanisée des bourgs.



Part de l'évolution de la tâche urbanisée dans l'espace rural entre 2006-2016 (Source : SCoT)

En moyenne sur l'ensemble du Pays des Vallons de Vilaine, la part de l'urbanisation entre 2006 et 2016 dans le bourg représente 46% quand elle atteint 54% dans l'espace rural.

Ainsi, à l'échelle du Pays, La densification des hameaux, l'habitat diffus, l'extension des villages ou gros hameaux, les équipements et activités dans l'espace rural... ont largement contribué à la dispersion du bâti sur l'ensemble du territoire. Et cela ne se fait pas forcément ressentir dans les différents projets des municipalités.

La part de l'évolution de la tache urbanisée dans l'espace rural entre 2006 et 2016 est située entre 60 et 75% à Val d'Anast. Elle fait partie des communes qui ont le moins concentré leur urbanisation dans les bourgs.

Bilan : Le PLU approuvé en 2013 de Maure-de-Bretagne permettait de construire dans une 10aine de hameaux quand celui de Campel ne permettait la constructibilité que dans le bourg.

Un enjeu défini dans le SCoT suite à cette analyse est d'inverser la tendance et de renforcer largement les futurs sites d'urbanisation autour, voire même dans les bourgs et/ou espaces déjà artificialisés.

B. La consommation d'espace à l'échelle de la commune entre 2011 et 2021

La création d'une tâche urbaine à partir de la BDTOPO

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

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

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

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

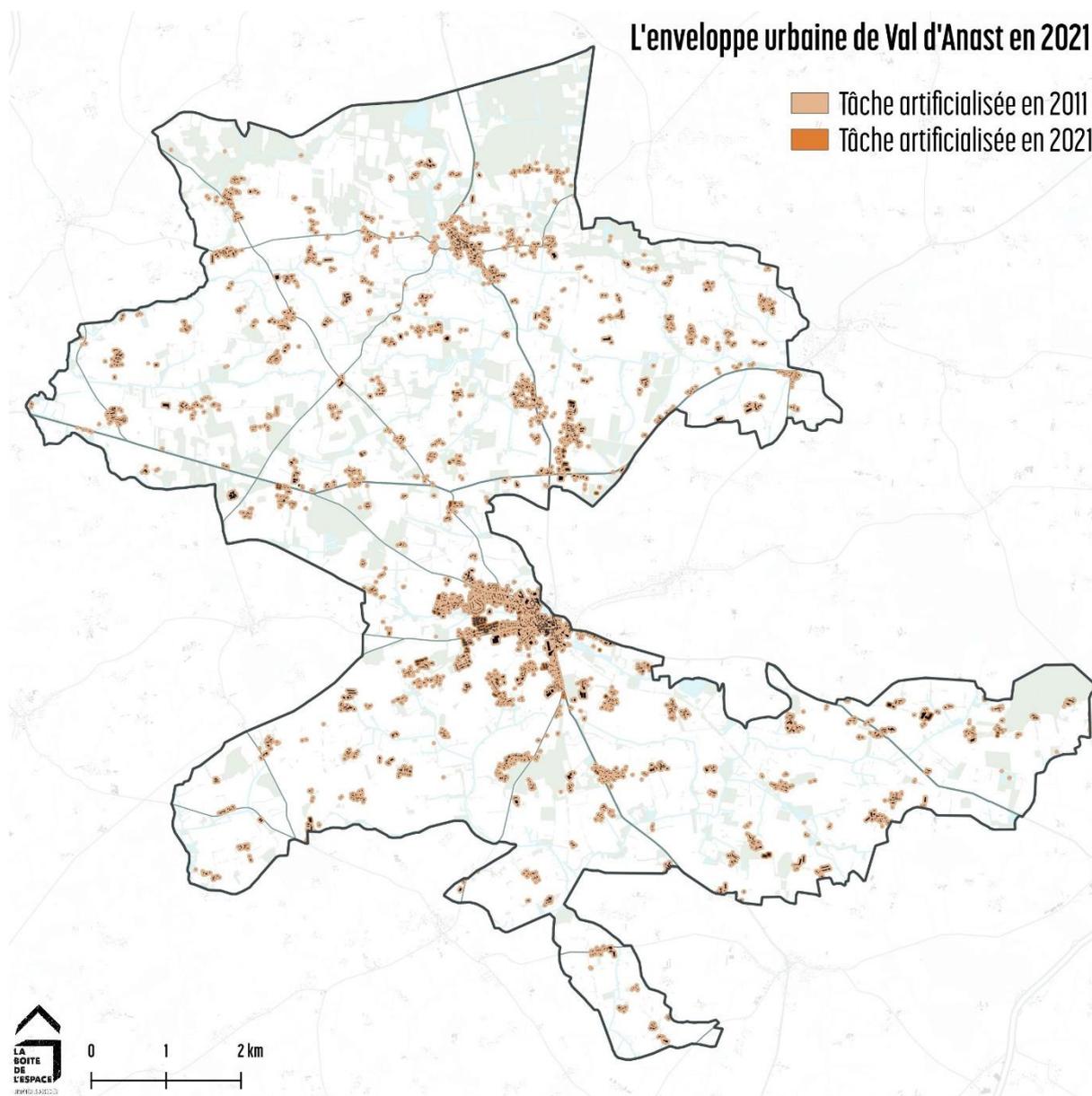
d'urbanisation, un tampon autour du bâti ».

>> Méthodologie issue du SCoT, reprise pour l'analyse du PLU.

La BD TOPO 2021 regroupe le bâti en deux catégories notamment : « indifférenciée » ou « industriel, agricole ou commercial » puis peut préciser l'usage : « résidentiel », « annexe », « indifférencié » ...

Ces catégories permettent de comparer les années entre elles, ici avec les éléments du SCoT. Cependant, l'échelle communale a été l'occasion d'une analyse plus fine par photo-interprétation permettant de distinguer habitat, agriculture, activités et équipements.

Les résultats de l'analyse de la consommation d'espaces sur la période 2011-2021



Tâche artificialisée	2011	2021	Progression 2011-2021	
Maure-de-Bretagne	88,8 ha	107,6 ha	+ 18,8 ha	+ 21,1 %
Campel	27,9 ha	27,9 ha	+ 0 ha	+ 0 %
Autres espaces bâtis	523,2 ha	525,4 ha	+ 2,2 ha	+ 0,4 %
<i>dont exploitations agricoles</i>	<i>79,2 ha</i>	<i>82,4 ha</i>	<i>+ 3,2 ha</i>	<i>+ 3,8 %</i>
Total Val d'Anast	640 ha	661 ha	+ 21 ha	+ 21,5 %

La tâche urbanisée de Val d'Anast a **augmenté de 20,97 ha (soit + 21,5%)** entre 2011 et 2021. Cela représente un rythme de 2.1 ha par an sur cette période. Un net ralentissement s'observe par rapport à la période 2006-2016 (période SCoT), où le rythme était d'environ 8 ha en moyenne d'artificialisation par an.

Parmi ces 21 ha consommés, près de 90% l'ont été dans la centralité de Maure, et 10,5% sont situés dans l'espace rural. Cette part était de

75% sur la période du SCoT entre 2006 et 2016. La tendance à la dispersion de l'urbanisation est donc largement en perte, au profit du développement des bourgs.

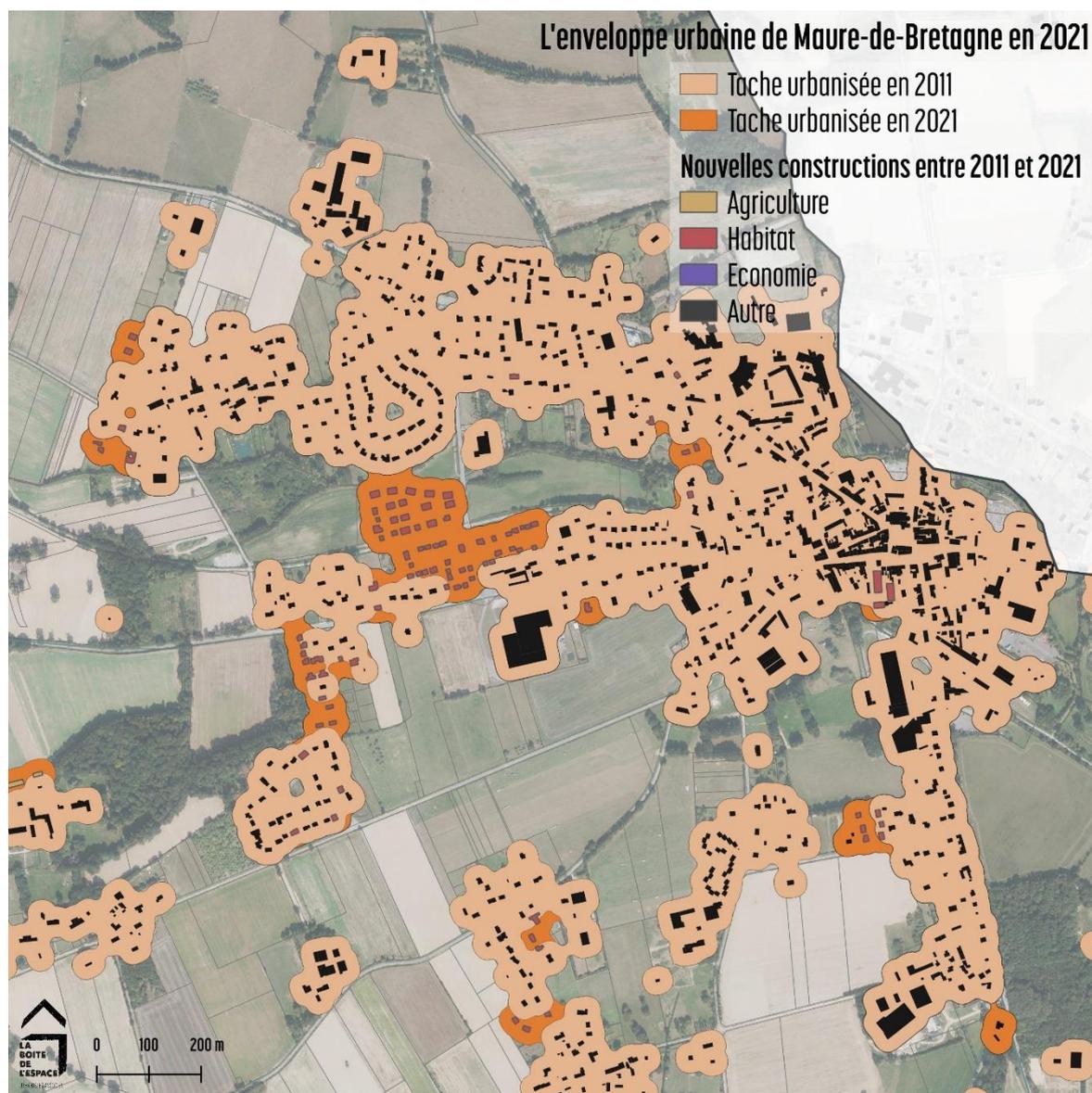
Bilan de la consommation d'espace 2011-2021

Maure-de-Bretagne : + 18,8 ha *

Campel : 0 ha

Autres : +2.2 ha

** L'évolution de la tâche urbaine de Maure s'avère si importante, car l'urbanisation entre 2011 et 2021 a permis d'intégrer l'opération de la Résidence de la Lambardais et les constructions le long de la RD 48 à la tâche urbaine. Les nouvelles constructions à Maure-de-Bretagne représente environ 9 ha en extension. Les opérations de lotissements à l'ouest de la commune sont le principal facteur de consommation. Notons que des opérations sont venues densifier l'enveloppe urbaine du bourg de Maure mais n'ont pas ajouter de consommation d'espace.*

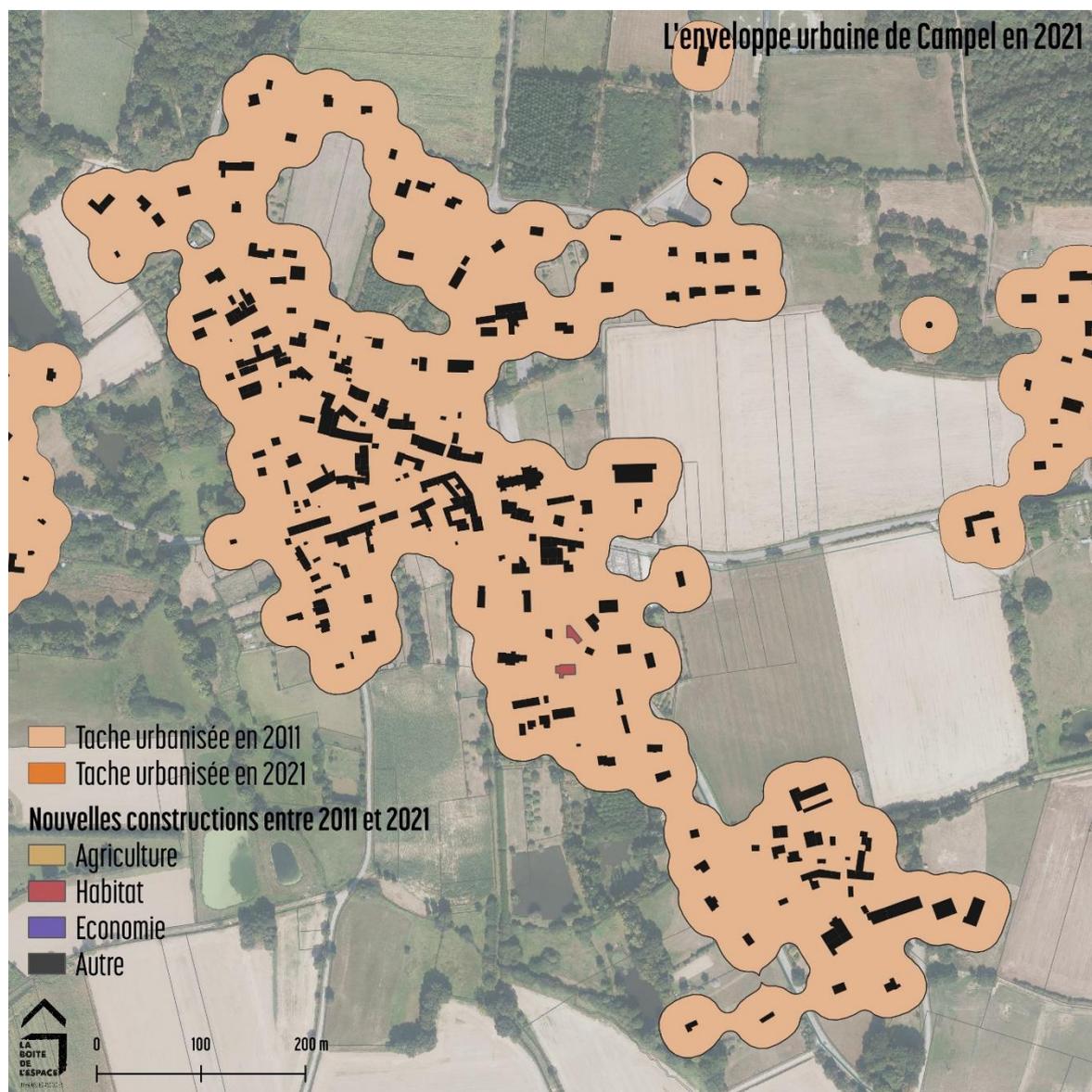


Evolution de la tâche urbanisée de 2011 et 2021 (Source : la boîte de l'espace)

A Campel l'enveloppe bâtie entre 2011 et 2021 n'est que très peu modifiée. L'enveloppe urbaine n'a pas évoluée, seules deux constructions sont venues densifier le bourg.

Bilan de la consommation d'espace 2011-2021

Campel : + 0 ha

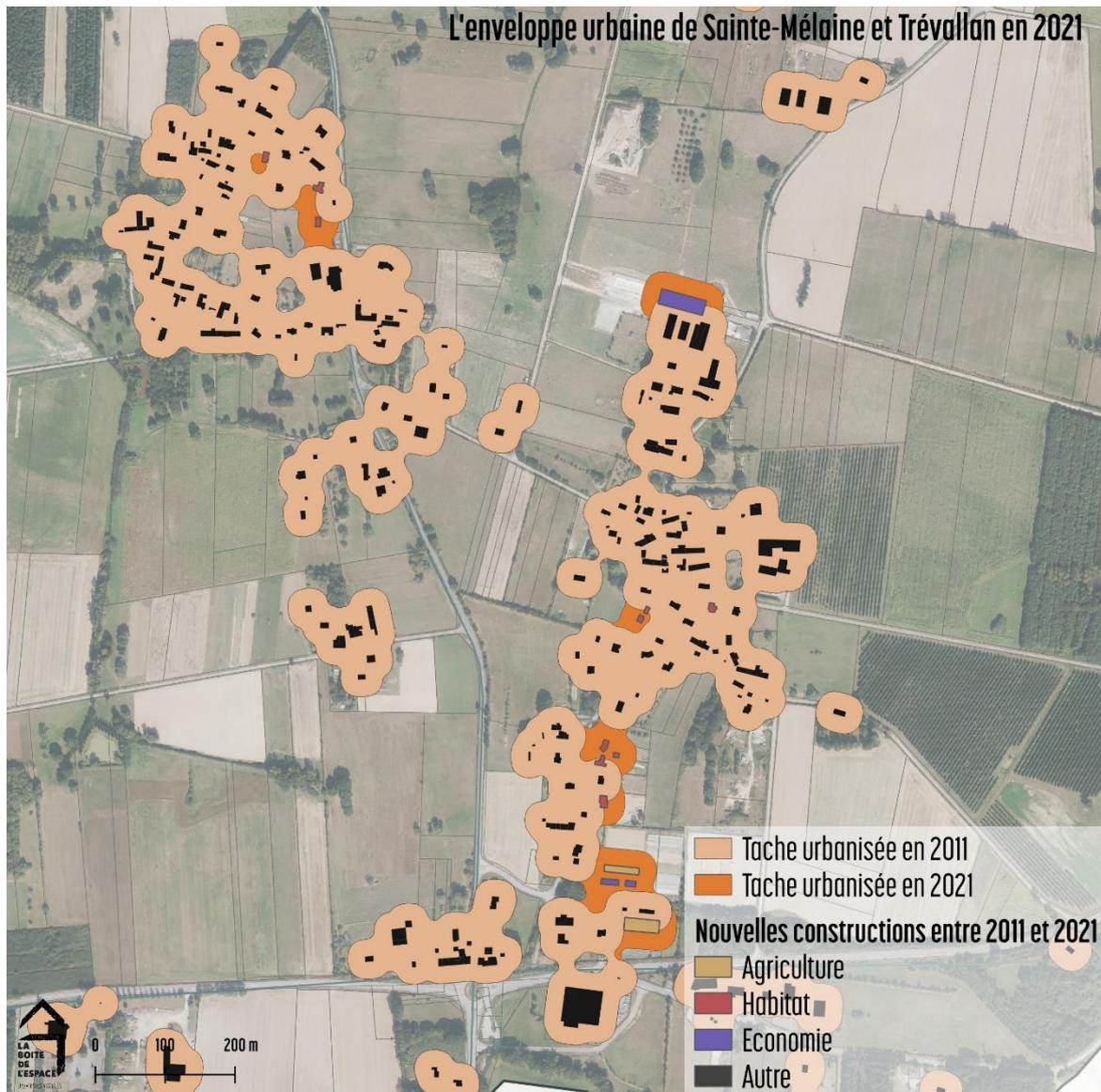


Zoom sur Campel

Dans les hameaux de Sainte-Melaine et Trévallan, 2,2 ha ont été urbanisés, majoritairement pour de l'économie et des bâtiments agricoles. Quelques constructions au coup par coup ont contribué à étendre légèrement l'enveloppe urbaine.

Bilan de la consommation d'espace 2011-2021

Saint-Melaine et Trévallan : + 2,2 ha



Zoom sur Bellevue – Trévallan et Saint-Melaine.

En très grande majorité pour le reste, ce sont des constructions à vocation agricole (remarque : les bâtiments agricoles sont compris comme une artificialisation des sols mais pas comme de la consommation d'espace agricole).

L'artificialisation des sols à Val d'Anast a donc été pour **partie la conséquence d'un développement de l'habitat et espaces connexes** avec 11,9 ha soit 56,7 % du développement. Les entreprises agricoles et l'activité économique industrielle sont les autres principaux responsables de l'urbanisation avec 2,9 ha et 2,5 ha soit 13,8 % et 11,9 %.

Val d'Anast connaît historiquement un bâti dispersé et de nombreux hameaux. Dans le PLU de Maure de Bretagne approuvé en 2013, 10 hameaux sont densifiables. Ainsi, **28% de la consommation due à l'habitat s'est située dans l'espace rural.**

A noter que la tâche urbaine de Maure a enregistré une évolution de +18 ha, mais l'évolution réelle due aux nouvelles constructions est de 9,4 ha. En effet, le développement de la Résidence de la Lambardais et des constructions le long de la RD 48 a permis de relier la centralité de Maure à ces quartiers et donc d'en faire une entité bâtie plus importante.

	Centralité de Maure	Centralité de Campel	Espace rural	TOTAL
Agriculture			2,9 ha	2,9 ha
Habitat	9,4 ha		5,9 ha	15,3 ha
Equipement (STEP)			0,3 ha	0,3 ha
Activité			2,5 ha	2,5 ha
Total Val d'Anast	9,4 ha		11,6 ha	21 ha

Evolution de la taille de la tâche urbaine à Val d'Anast

Au total, l'artificialisation a augmenté la tâche dite urbanisée à Val d'Anast de 21 ha entre 2011 et 2021. Cependant, des espaces à urbaniser sont en cours et en partie artificialisé ou en phase de le devenir. Dans ce cadre nous avons continué notre analyse par photo interprétation.



Synthèse

Atouts et opportunités	Faiblesses et menaces
<ul style="list-style-type: none">- Le SCoT fixe une enveloppe maximale à urbaniser de 40.5 ha à horizon 2035.- La commune a connu un net ralentissement de l'urbanisation ces cinq dernières années.- Le SCoT préconise d'étendre et uniquement les bourgs de Campel et de Maure-de-Bretagne pour renforcer les centralités.	<ul style="list-style-type: none">- La commune a consommé 76 ha entre 2006 et 2016 (Source SCoT)- Dont 18 ha pour les activités économiques- Une vingtaine d'hectares sont localisés autour des bourgs et notamment celui de Maure-de-Bretagne- L'expansion des hameaux et en milieu rural a été conséquente ces 15 dernières années

Bilan >>

La consommation a été forte depuis les années 2000 mais tend à diminuer. La consommation d'espace entre 2011 et 2021, soit la décennie précédant la révision du PLU, est de 21 ha. C'est ce chiffre qui pourra être pris pour inscrire un objectif de réduction de moitié de l'urbanisation. Cette expansion s'est réalisée autour des bourgs mais aussi dans l'espace rural, et principalement à vocation d'habitat.

Campel n'a pas connu une forte urbanisation ces dix dernières années, voire quasi nulle. A Maure-de-Bretagne, quelques sites se sont urbanisés mais la commune connaît un net ralentissement récent, notamment en ce qui concerne les espaces à vocation principale d'habitat.

Enjeux

>>

Le SCoT fixe le cap et préconise de ne pas étendre les hameaux ni d'étaler les activités et les populations en dehors des bourgs. Cette logique de recentrage va permettre de concentrer les futurs espaces à urbaniser au sein des bourgs.

Le PLU souhaite aller plus loin en préconisant un objectif de sobriété foncière et tendre vers un minimum d'artificialisation des sols (objectif ZAN), même en proximité des espaces déjà urbanisés et notamment les bourgs.

Des zones à urbaniser seront logiquement identifiées et analysées pour savoir si des compensations sont possibles. Ces espaces devront être stratégiques et devront renforcer les centralités et améliorer les cadres bâtis.

Le développement de la commune se fera surtout par de la densification des espaces déjà urbanisés (les bourgs et certains hameaux et villages). Et des sites de renouvellement urbain permettront de rafraîchir certains espaces et surtout d'éviter de consommer des espaces agricoles ou naturels.

Dans le cadre d'une réduction des espaces à urbaniser, l'objectif de réduction de moitié fera tendre un maximum d'environ 10 ha à consommer sur la période 2021-2031. Mais le PLU va au-delà et le dimensionnement des zones à urbaniser et des secteurs « artificialisable » sera étudié plus en profondeur.

V. Economie

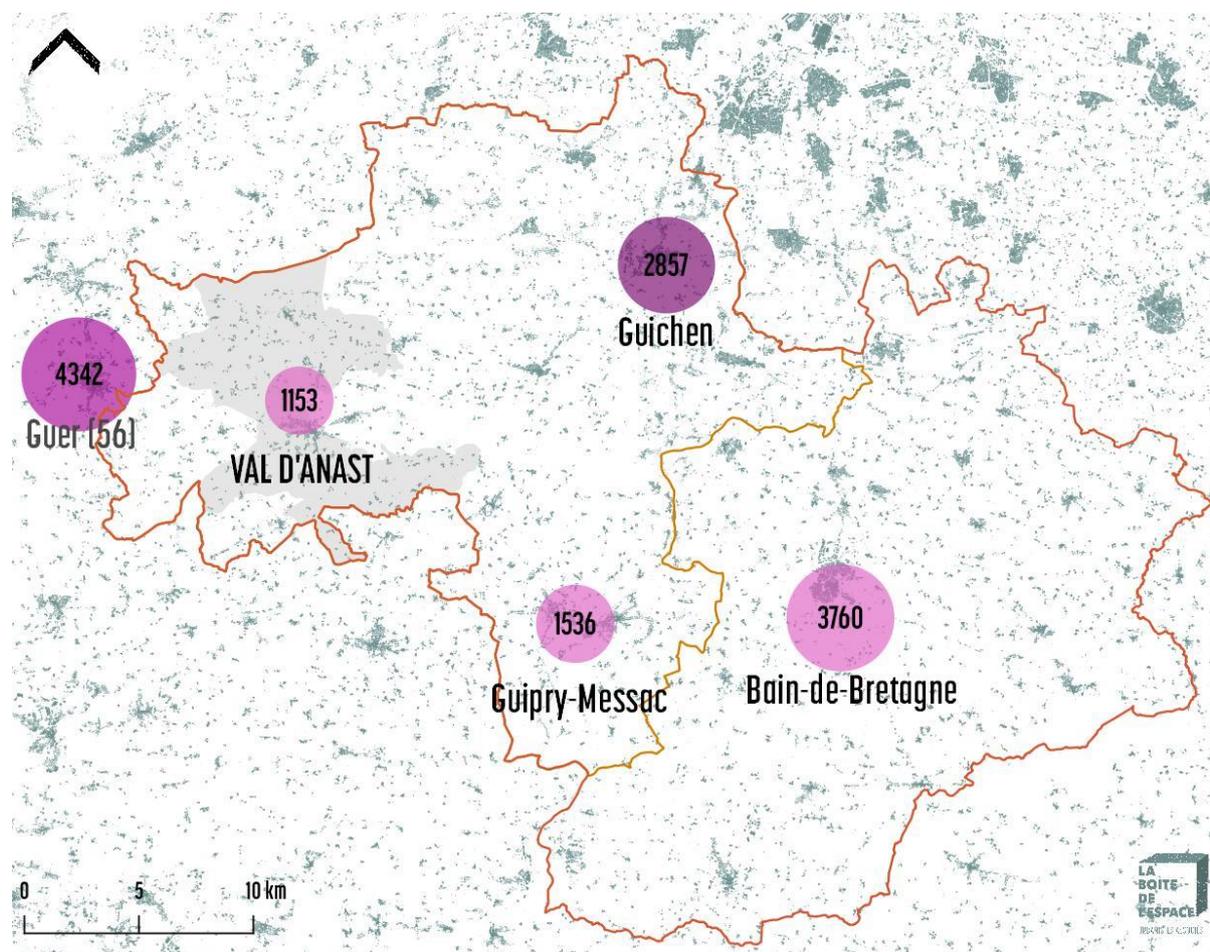
V.1 L'emploi et secteurs d'activités

A. Un pôle de bassin et d'attractivité

En dix ans le territoire a perdu 46 emplois mais a gagné 152 actifs.

	2007	2012	2017
Nombre d'emplois dans la zone	1 199	1 232	1 153
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	1 450	1 539	1 602
Indicateur de concentration d'emploi	82,7	80,0	72,0

Emploi et activité (source : INSEE)



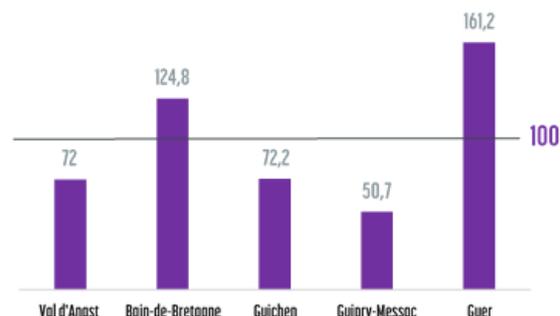
Nombre d'emplois au lieu de travail en 2017 et variation 2012-2017 (source : INSEE)

L'indicateur de concentration d'emploi de Val d'Anast est de 0,72. A Val d'Anast, le nombre d'emplois dans la zone (1 153) est donc inférieur au nombre d'actifs résidant (1 602) (INSEE 2017). De plus, ce taux a tendance à diminuer, il était de 80 en 2012 et de 82 en

2007. Le nombre d'emplois et d'actifs diminuent également depuis 2007.

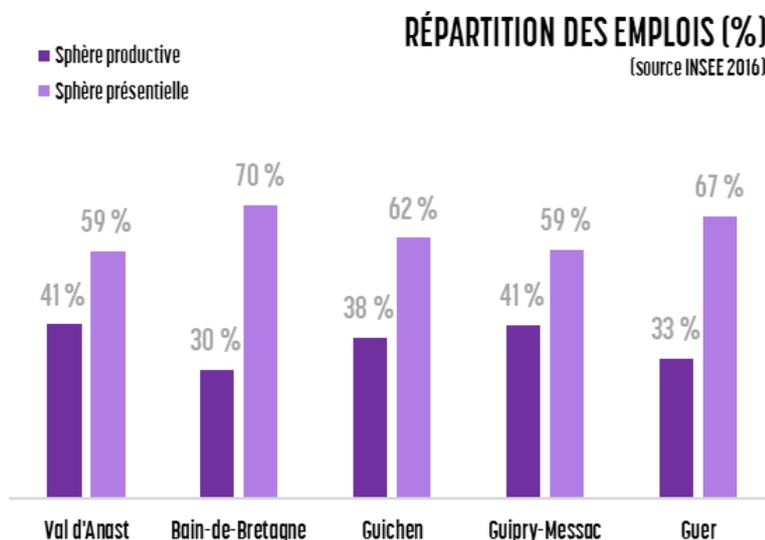
La commune concentre des emplois à l'échelle de Vallons de Haute-Bretagne Communauté (45,3). Elle concentre plus d'emplois que Guipry-Messac (50,7), pôle de bassin du Pays. **Néanmoins, localement c'est Bain-de-Bretagne (124,8) et Guer (161,2) qui se détachent véritablement avec une forte concentration d'emplois.** Dans ces communes, le nombre d'emplois est même supérieur au nombre d'habitants actifs.

INDICATEUR DE CONCENTRATION D'EMPLOI
(source INSEE 2017)



B. Des économies variées

L'économie de Val d'Anast est marquée par une économie diversifiée. Le rapport entre les deux sphères est moins marqué à Val d'Anast en comparaison avec les autres pôles.



Le secteur tertiaire est majoritaire à Val d'Anast en représentant **783 emplois sur 1 219 au total, soit 64%**. C'est le cas sur l'ensemble des pôles de bassin du SCoT et Guer. Toutefois, en comparaison avec ces communes, c'est le poids le plus faible dans l'économie.

La part du secteur primaire est en revanche la plus importante (11%). D'ailleurs, la part des agriculteurs exploitants de Val d'Anast (7%) est la plus importante parmi les pôles environnants. Le secteur secondaire ne caractérise par l'économie communale en perspective avec les autres pôles. Cependant, **le poids de la construction dans cette économie est nettement supérieur à celui des autres communes.**

L'économie de Val d'Anast est donc la moins « tertiarisée » parmi les pôles et se rapproche des dynamiques observées sur des pôles ruraux. Cela s'explique par le statut de commune nouvelle de Val d'Anast d'une grande superficie où la surface agricole est importante. Le poids de ce domaine parmi les autres secteurs est donc plus important. A noter que cela représente 135 emplois à Val d'Anast et 146 à Bain-de-Bretagne par exemple.

Définitions INSEE

Secteur primaire : agriculture.

Secteur secondaire : industrie et construction.

Secteur tertiaire : commerce, transports, administration publique, enseignement, santé humaine, action sociale, etc.

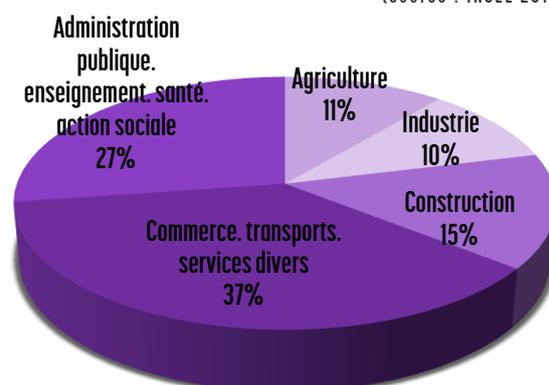
Sphère présente : activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

Sphère productive : activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.

Indicateur de concentration d'emploi : nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

RÉPARTITION DES EMPLOIS PAR SECTEURS D'ACTIVITÉS

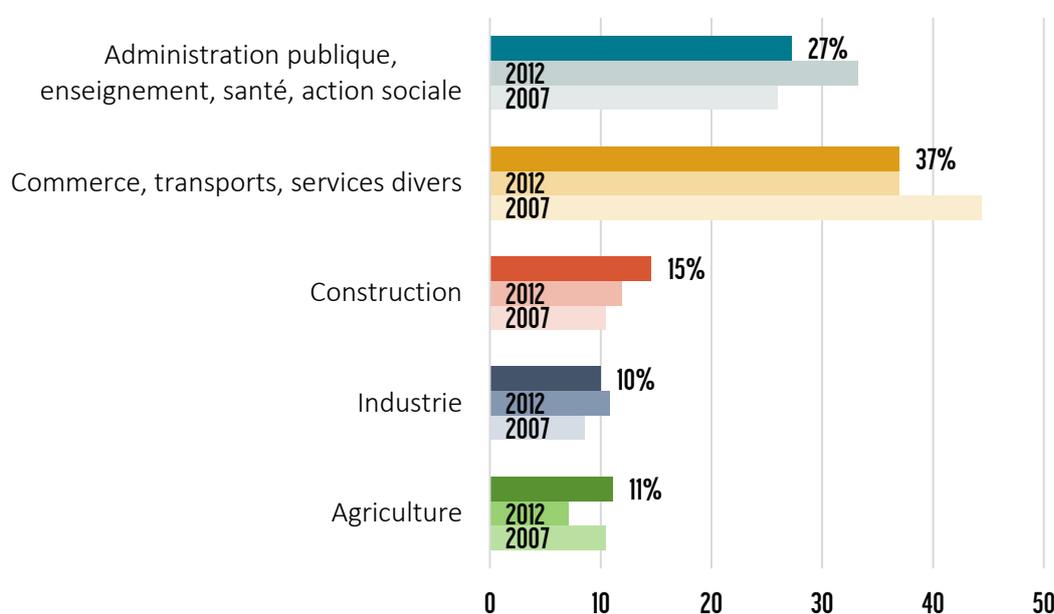
(source : INSEE 2017)



	Val d'Anast	Bain-de-Bretagne	Guichen	Guipry-Messac	Guer (56)
Secteur primaire	11 %	4 %	2 %	10 %	3 %
Secteur secondaire	25 %	12 %	29 %	19 %	24 %
<i>Dont construction</i>	59 %	38 %	19 %	31 %	9 %
Secteur tertiaire	64 %	84 %	69 %	71 %	73 %

Part de de l'emploi selon le secteur (source : INSEE 2017)

En effet, si l'économie de Val d'Anast est diversifiée, elle est caractérisée par sa ruralité : 11% d'emplois sont du domaine de l'agriculture ; c'est la part la plus importante parmi les pôles de bassin du SCoT. Autre élément démonstratif, la part de la construction dans les emplois est aussi largement supérieure à celles des autres pôles. De plus, cette part n'a fait qu'augmenter depuis 10 ans.



Emplois au lieu de travail selon le secteur d'activité (source : INSEE 2017)

	Val d'Anast	Bain-de-Bretagne	Guichen	Guipry-Messac	Guer (56)
Emplois Agriculture	11 %	4 %	2 %	10 %	3 %
Emplois Industrie	10 %	7 %	23 %	13 %	22 %
Emplois Construction	15 %	5 %	5 %	6 %	2 %
Emplois Commerce, Transports, Services divers	37 %	42 %	39 %	48 %	25 %
Emplois Adm. Publique, Enseignement, Santé, Action sociale	27 %	42 %	30 %	23 %	48 %

Emplois au lieu de travail selon le secteur d'activité (Source INSEE 2017)

V.2 Focus sur l'activité agricole

A. Analyse socio-économique et structurelle

La part des agriculteurs exploitants parmi les catégories socio-professionnelles de Val d'Anast (50 soit 3%) est la deuxième plus importante (juste après Bain-de-Bretagne) parmi les pôles de bassin du Pays. Cette part est tout de même en baisse sur la dernière décennie.

L'économie agricole, que ce soit en termes d'emplois ou en termes de catégories socio-professionnelles, est importante sur le territoire. Elle préfigure toute une autre économie liée à l'agroalimentaire et pas uniquement sur Val d'Anast.

2008	2013	2019
6 %	5 %	3 %

Part des agriculteurs exploitants parmi les catégories socio-professionnelles (Source : INSEE, RP2008, RP2013, RP2019)

En effet, si l'économie est tertiaisée sur le pays, elle est aussi caractérisée par sa ruralité : A Val d'Anast, 7 % d'emplois sont du domaine de l'agriculture ; c'est la deuxième part la plus importante parmi les pôles de bassin du SCoT. Cette part reste importante en proportion mais le nombre d'emplois au global a baissé sur cette partie du territoire, au détriment des polarités plus accessibles voire plus proche de la métropole rennaise.

Val d'Anast	Bain-de-Bretagne	Guichen	Guipry-Messac	Guer (56)
7 %	4 %	2 %	10 %	3 %

Emplois au lieu de travail selon le secteur d'activité (Source : INSEE, RP2019)

Comme au niveau national, le nombre d'agriculteurs diminue et 59% approchent de l'âge de la retraite. La question de la relève se pose notamment dans un contexte où l'agriculture est un secteur économique clef à l'échelle locale.

Val d'Anast	Bain-de-Bretagne	Guichen	Guipry-Messac	Guer (56)
59 %	52 %	54 %	44 %	48 %

Part des plus de 50 ans parmi les chefs d'exploitation ou premier coexploitant (source AGRESTE 2010)

En parallèle de la diminution du nombre d'exploitations, la surface agricole utile moyenne par exploitation a quasiment doublé : 47 ha en 2010, contre 71 aujourd'hui.

L'activité d'élevage est très présente à Val d'Anast comme dans le reste du département. L'orientation « bovins lait » est majoritaire à l'échelle de la commune comme chez les autres pôles de bassin du SCoT et Guer (56).

50 agriculteurs exploitants en 2019

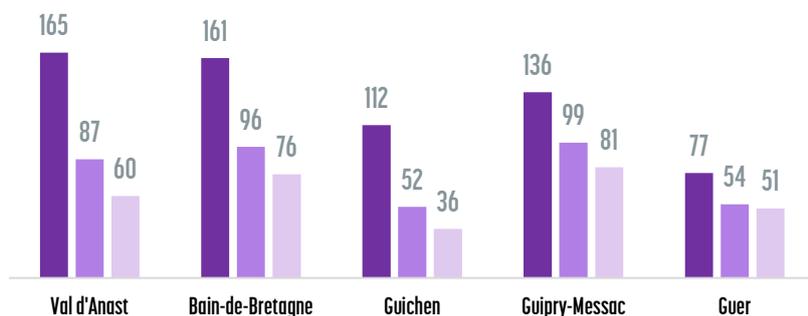
97 agriculteurs exploitants en 2008

Source : INSEE, RP2008, RP2019

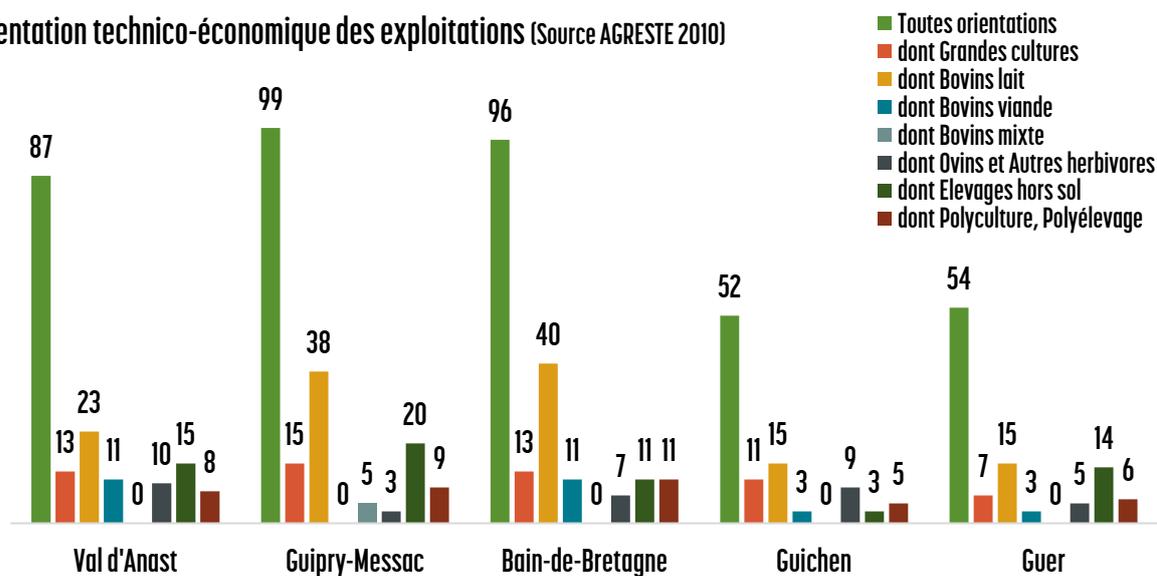
■ 2000 ■ 2010 ■ 2020

Nombre d'exploitations

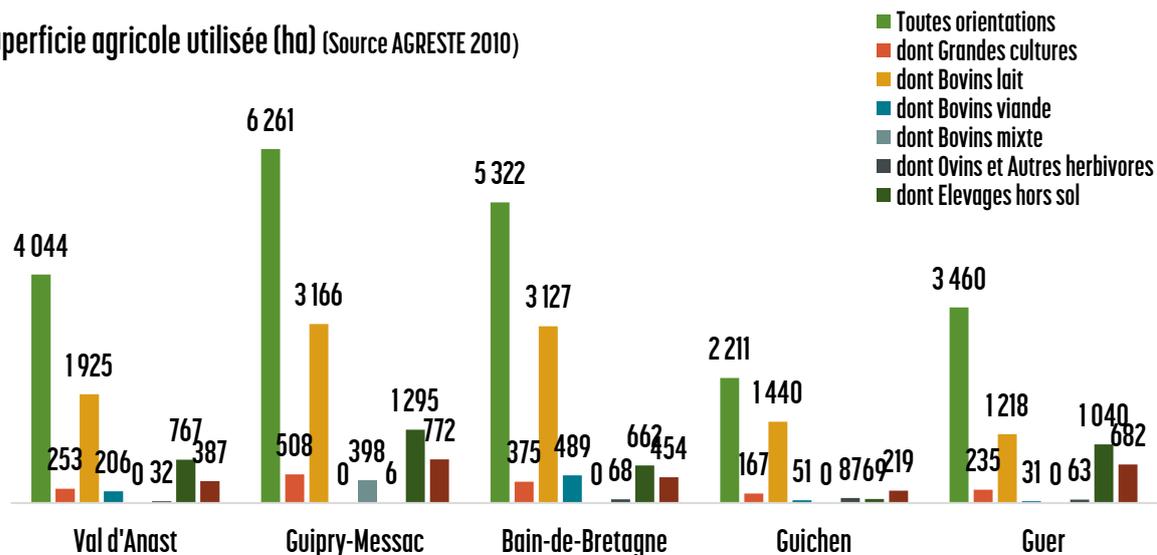
(source Recensements agricoles 2000, 2010, 2020)



Orientation technico-économique des exploitations (Source AGRESTE 2010)



Superficie agricole utilisée (ha) (Source AGRESTE 2010)



B. Analyse spatiale



Enquête agricole

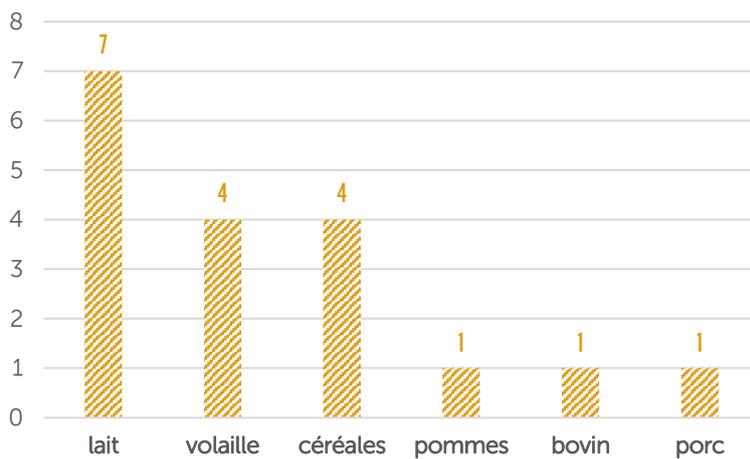
Dans le cadre de l'élaboration du PLU, une enquête agricole a été réalisée en parallèle avec les exploitants agricoles. Ces résultats ont permis d'ajouter des enjeux contextualisés sur le territoire.

Des questionnaires ont été distribués aux exploitants agricoles de Val d'Anast, 12 ont été retournés remplis. Parmi eux, on compte un âge moyen des exploitants de 46 ans et une production essentiellement tournée vers la volaille et le lait.

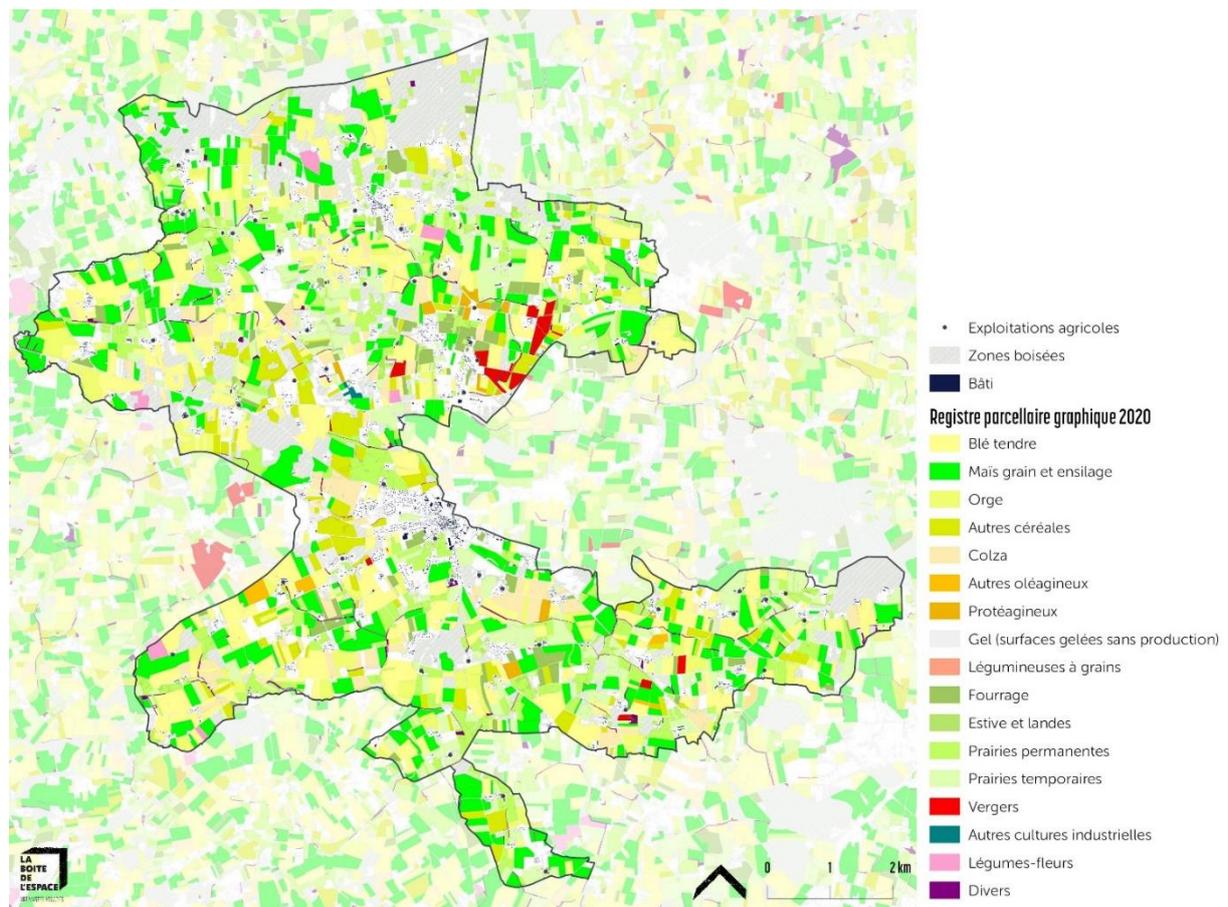
Attention, ces données ne sont pas représentatives des tendances communales compte-tenu de la différence entre le nombre d'exploitants et le nombre de questionnaires retournés.

Production agricole

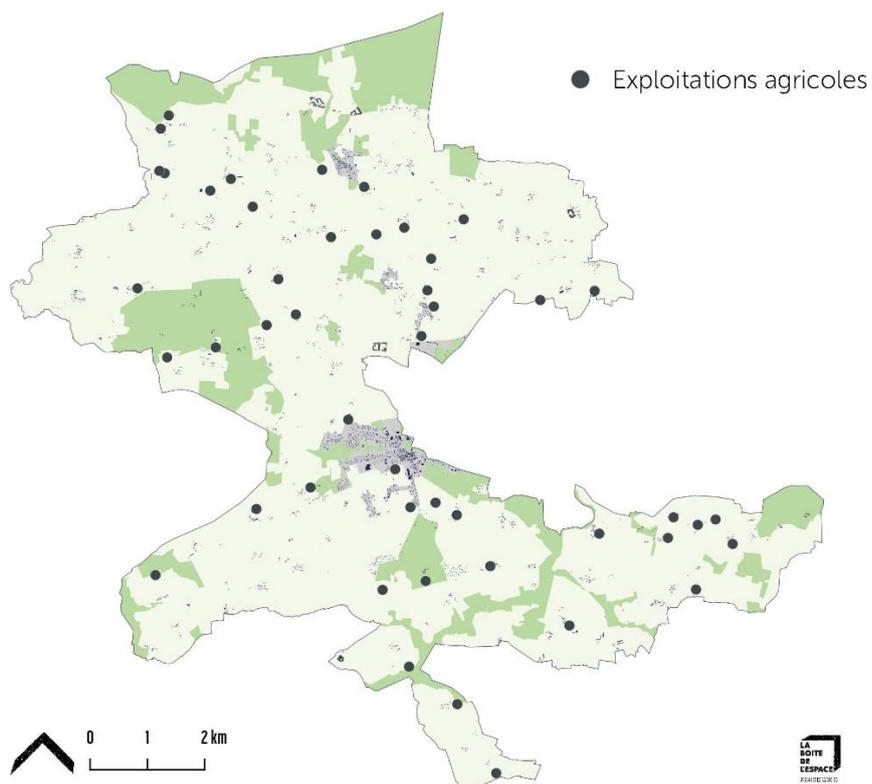
(résultats de l'enquête agricole)



Typologie des parcelles agricoles
 Source : registre parcellaire graphique 2020



Localisation des sièges agricoles
 Source : informations Commune



V.3 Les espaces économiques

A. Les zones d'activités

Val d'Anast compte un parc d'équilibre, celui de « **Bellevue-Vieuxville** ». Il est situé au Nord de la commune, le long de la RD776 et à proximité sur la commune de Mernel.

Ce que dit le SCoT

Parc de Bellevue Vieuxville catégorisé « d'équilibre » :
Surface totale : 22.3 ha dont 1.9 ha de disponible
Réserve foncière : 3.5 ha

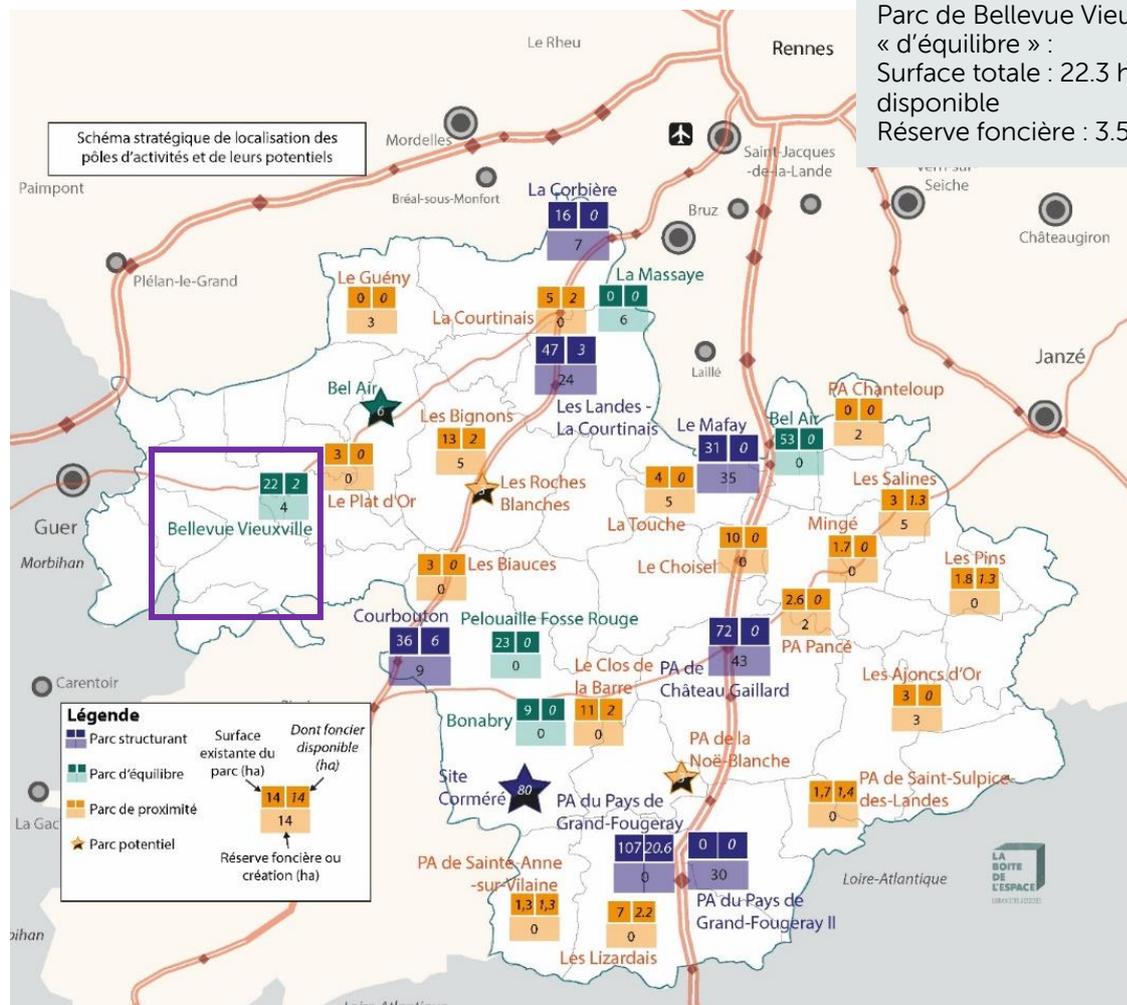


Schéma stratégique de localisation des pôles d'activités et de leurs potentiels
(Source : DOO SCoT du Pays des Vallons de Vilaine)

Ce parc est catégorisé « d'équilibre » par le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine dont les objectifs pour ce type de zones sont de « diversifier les activités économiques » et d'équilibrer les activités entre les quatre bassins de vie ». **Sur une surface totale de 22,3 ha, le SCoT identifie 1,9 ha disponibles et une réserve foncière de 3,5 ha.** Située à proximité d'un axe stratégique, une déchetterie et une aire de covoiturage de 20 places s'y trouvent. Elle est reliée aux réseaux d'assainissement collectif et de gaz.

En plus de l'atelier communautaire de Vallons de Haute-Bretagne Communauté, **5 des 6 entreprises implantées dans la zone d'activités sont du secteur de la construction.** Ce domaine caractérise effectivement l'économie communale par rapport aux pôles de bassin du Pays. **En effet, avec 178 emplois dans le secteur de la construction, ce secteur représente 15% des emplois communaux.**

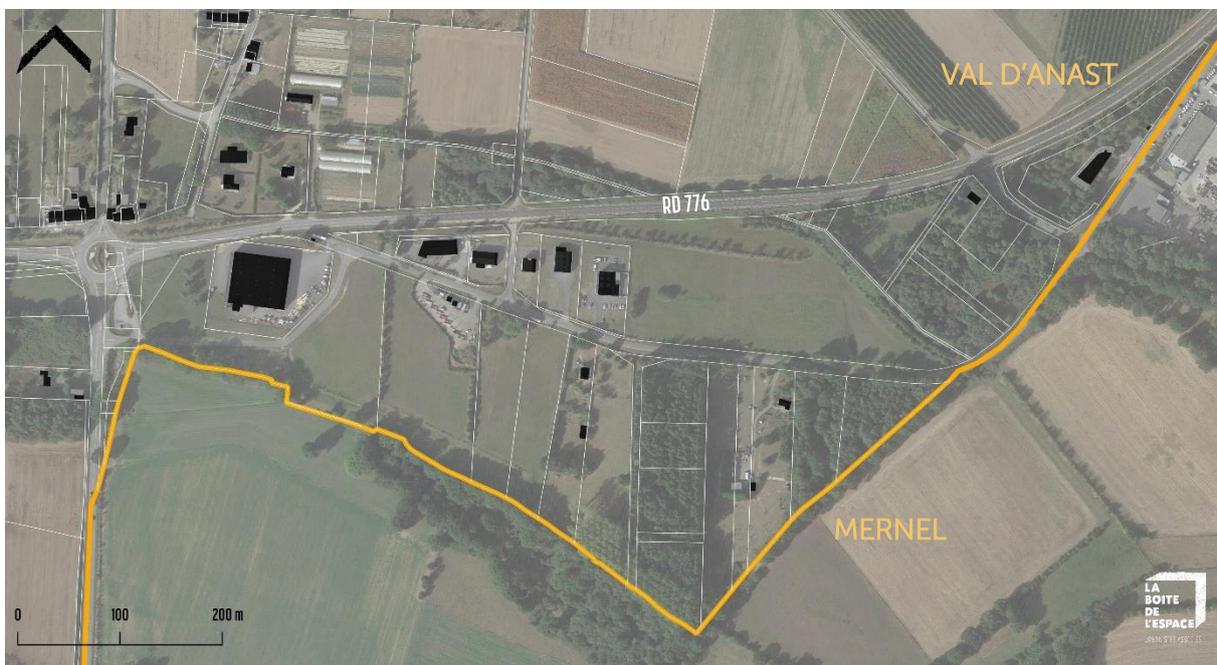
Liste des entreprises de la zone d'activités :

Garage Renault : 1-2 salariés
Orhan (chauffagiste) : 6-9 salariés
Huet Dominique (peinture) : 3-5 salariés
Danilo couverture (couvreur) : 3-5 salariés
Menuiserie Cardinal : 20-49 salariés
Cardinal Edifice : 250-499 salariés

Parc d'activités Bellevue, Val d'Anast



Extrait du plan du parc (Source service développement économique de VHBC)



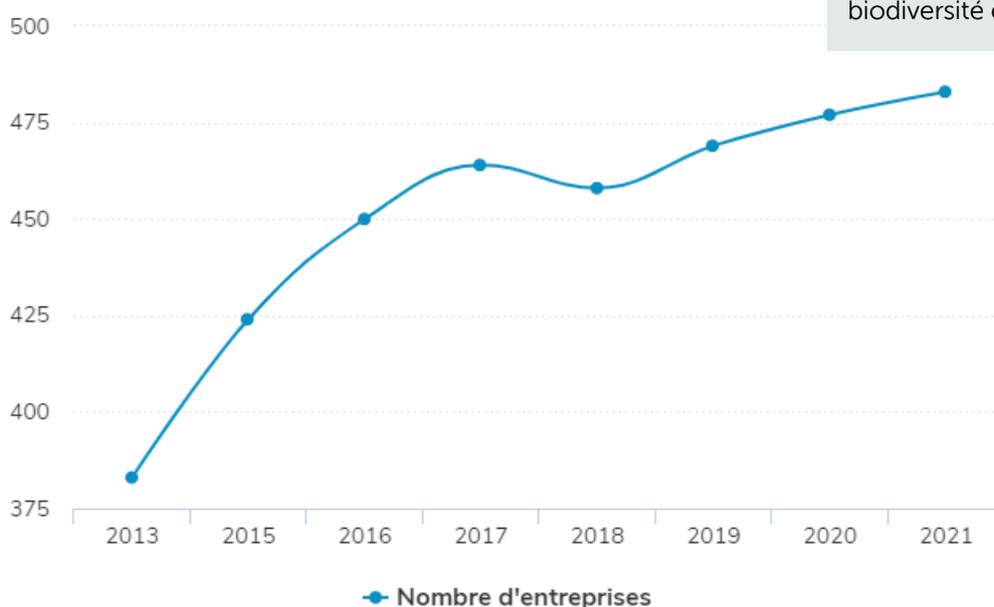
Construction de la ZA de Bellevue (Source : cadastre MAJIC 2020 et ortho photo)

B. Les entreprises et sites isolés

Val d'Anast compte plusieurs entreprises, isolées ou non, dans l'espace rural ou en proximité des bourgs. La plupart sont dans le domaine de l'industrie et de l'artisanat.

Ces entreprises sont pour la plupart situées dans le tissu aggloméré de Maure-de-Bretagne. Certains artisans sont isolés sur le territoire rural. Ces différentes entités sont une des richesses de la diversité des emplois locaux et participent à la dynamique territoriale. Même s'ils peuvent avoir un impact sur les paysages, sur la gestion des eaux ou encore génèrent des conflits d'usages ou des nuisances, il faut trouver une solution d'évolution sur place pour éviter de consommer de nouveaux espaces agricoles ou naturels.

Evolution du nombre d'entreprises à Val d'Anast



Des établissements emploient de nombreux employés mais les plus grosses entreprises ont cessé de grossir ou de se développer localement. En revanche on constate une diversification des activités et une multiplication des établissements sur la commune. Plus d'une centaine de nouveaux établissements sont à recenser sur la commune en moins de 10 ans.



Entreprise Axiane (Photo Streetview 2019)

Quelle évolution des entreprises demain ?

Les industries et artisans, parfois isolés, n'ont pas la capacité forcément de se délocaliser en zone d'activités lorsqu'ils se développent. Il faut envisager donc des possibilités d'extension sur site tout en considérant les tissus habités, les flux ou encore les impacts sur la biodiversité et les paysages.

L'entreprise Axiane, située au Sud du bourg de Maure-de-Bretagne impacte fortement le paysage notamment par la hauteur et architecture de ses bâtiments. Pour autant, elle s'intègre bien dans l'image de la commune, pôle rural et économique. Une légère pente et la présence d'éléments végétaux vient protéger le site et nuance sa présence, ce qui l'intègre bien dans le continuum aggloméré.



Entreprise Docapost (Photo : Streetview 2016)

A l'inverse Docapost, situé à l'Ouest dans le tissu aggloméré, est peu cerné par des éléments végétaux et arbres et se distingue fortement depuis la route. La hauteur du bâtiment est moins importante mais la masse totale en fait un élément imposant en sortie de milieu résidentiel et au contact direct avec l'espace agricole.

D'autres entreprises isolées comme des commerces, des sites agroalimentaires, des garages ou encore des artisans sont présents sur la commune. Le PLU devra prendre en compte ces éléments et garantir leur évolution ou leur mutation.



C. Les espaces productifs

Définition :

Un espace productif est la dimension spatiale d'un système productif. Exemples :

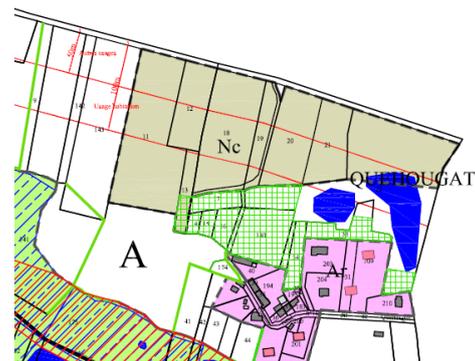
- Une exploitation agricole
- Une exploitation sylvicole
- Une industrie de transformation
- Une centrale photovoltaïque
- Une éolienne
- Une carrière
- [...]

La commune possède un vaste espace productif, notamment tourné vers l'agriculture. Cette dernière commence à diversifier ses activités et on voit fleurir des projets de productions d'énergies renouvelables au sein de ces sites d'exploitations.

L'objectif du PLU sera d'encadrer ces projets en lien avec l'énergie pour éviter une multiplication des sites, un déploiement de réseaux importants ou encore une perte réelle pour l'espace agricole qui perdrait sa fonction première et nourricière.

Plusieurs projets de bâtiments photovoltaïques sont présents sur la commune mais aucun site éolien.

Au même titre que l'énergie, la question des carrières sera à intégrer dans une démarche de gestion durable des espaces. Deux sites sont présents sur la commune.



Vue aérienne sur la carrière de Quehougat à Val d'Anast



Vue aérienne sur l'ancienne carrière de La Divrais à Val d'Anast

VI. Equipements, services et commerces

Val d'Anast est un pôle de bassin dans le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des vallons de Vilaine. La commune possède un bon niveau d'équipements mais son statut lui confère aussi des responsabilités en matière de services et d'attractivité commerciale.

VI.1 Responsabilités de SCoT

A. Un rôle de pôle de bassin

BASSIN DE VIE	POPULATION 2011	COMMUNES	INFLUENCES ET VOISINS
VAL D'ANAST	8 515 habitants	Bovel, Comblessac, Les Brulais, La Chapelle-Bouëxic, Loutehel, Mernel, Val d'Anast et Saint-Séglin	Bassin de Rennes Bassin de Guer

Bassin de Val d'Anast : Il concentre environ 8 500 habitants et est de nature rurale, comparable à celle du bassin de Bain-de-Bretagne. Son bassin se compose de petits bourgs ruraux organisés autour de Maure-de-Bretagne, et avec une influence est assez peu étendue. En revanche, certaines communes sont attirées vers la polarité de Guer à l'Est.

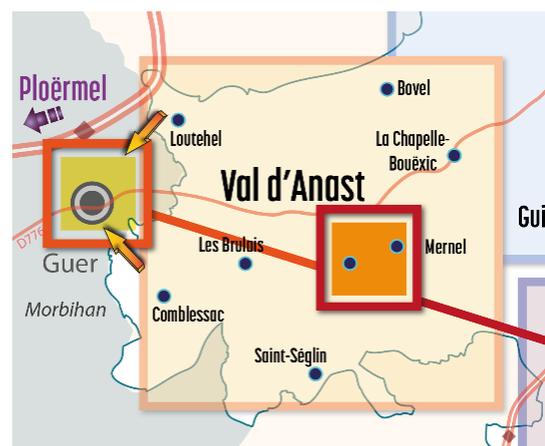
Extrait du PADD du SCoT des vallons de Vilaine

Le SCoT présente plusieurs objectifs et orientations sur la base d'une vision globale et cohérente à l'échelle du Pays. Ils sont déclinés par bassins de vie ou par commune pour une appropriation à la fois locale voire intercommunale.

Que ce soient des orientations générales au niveau du PADD ou des objectifs plus précis dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), ils sont nécessaires pour bien entamer une élaboration du PLU. Car ce dernier doit être compatible avec le schéma.

Le SCoT décline aussi bien des objectifs en matière d'organisation urbaine et de déplacements à respecter pour tout projet de création d'équipements. Le statut de pôle de bassin en termes d'équipements donne la priorité pour accueillir des équipements d'intérêt régional, départemental ou de pays sur les polarités principales du territoire.

De même au niveau commercial, le statut de pôle de bassin commercial intermédiaire permet de maintenir et de développer une offre commerciale alimentaire complète (achats quotidiens ou hebdomadaires - avec notamment un équipement commercial de type supermarché -), associée à une offre commerciale non alimentaire axée sur les achats occasionnels lourds (bricolage, jardinage, ...), occasionnels légers (équipement de la personne, de la maison, culture-loisirs, ...) et les services (coiffure, ...).



Bassin de vie de Maure (PADD du SCoT – extrait de carte)

Maure-de-Bretagne est au cœur d'un bassin de vie plus large, celui de la commune de Val d'Anast et des communes environnantes.

B. Un focus sur les centralités

- Les opérations en "centralité" devront privilégier une densité supérieure à la moyenne de leur pôle.
Définition de la "centralité" : Les communes devront distinguer les centralités urbaines des tissus agglomérés. Une centralité contient les espaces les plus denses, des équipements publics et espaces de convivialité, concentre les services et commerces de proximité, possède une certaine mixité fonctionnelle et s'organise autour d'une logique de déplacements piétons.

Extrait du DOO du SCoT : rôle de centralité

Le SCoT préconise une approche particulière sur les centralités et leur rôle à jouer dans le projet urbain global communal et notamment dans le PLU.

Une annexe spécifique permet à chaque document local de renforcer et d'encadrer le développement de sa centralité dans la définition des règles du PLU.



Extrait du DOO du SCoT : Annexe pour définir sa centralité

Dans le cadre de la révision du PLU de Val d'Anast, les centralités de Maure-de-Bretagne et de Campel seront considérées. Même si c'est celle de Maure qui donne le statut de pôle de bassin à la commune.

Une étude spécifique a été réalisée conjointement pour valoriser ces responsabilités et pour engager la revitalisation des bourgs.

Etude de revitalisation

Une étude complémentaire a été réalisée sur l'attractivité de la commune et de sa centralité historique, celle de Maure-de-Bretagne.

Le diagnostic a été élaboré conjointement à celui du PLU et est annexé.



Ville de Val-d'Anast
Etude de révision générale du PLU
et volet étude de revitalisation
Phase I – Le diagnostic

8 rue Wladimir / 23400 Lamoignon
44 Rue Daubry / 72019 Paris
Tel : 02 53 51 51 51
www.val-d-anast-associés.com

LAI
LESTOUX & ASSOCIÉS

Etude Prospective /
Programmation urbaine
& commerciale / Stratégie

VI.2 Equipements et services :

La commune possède un bon niveau d'équipements global et surtout diversifié.

A. Equipements administratifs et culturels

En matière d'administration et de culture, la commune est dotée des structures classiques : mairie, salle multifonction, bibliothèque, salle pour les associations... Et c'est ensemble lui donne un véritable poids au cœur de son bassin de vie. Tous sont situés au niveau du bourg de Maure-de-Bretagne.



L'espace culturel du Rotz : cet équipement culturel comprend une salle de réunion, faisant aussi office de mairie annexe pour les mariages, ainsi qu'une grande salle multifonctions pouvant accueillir des spectacles, des réunions, des congrès, des repas, etc.

Le cinéma « L'Aurore », propriété communale et géré par des bénévoles, il peut accueillir 174 personnes.

L'école de musique disposant de plusieurs salles.

L'école de danse située dans l'annexe de la Mairie.

Chorus : le centre social et culturel intercommunal accueille de nombreux services dans les domaines de l'enfance, de la jeunesse, de la culture et de l'action sociale. Cet espace de vie est animé par une équipe de professionnels et de bénévoles qui est à la fois un lieu d'accueil, d'information et de rencontres entre toutes les générations. Le Chorus est ouvert à tous.

Les services ENFANCE :



Le multi-accueil : pour les enfants de 2 mois et demi à 4ans

Le RIPAME : pour informer les professionnels de la petite enfance et les familles. Il organise aussi des ateliers d'éveil

Le Lieu d'accueil enfants parents : pour les enfants de moins de 6 ans accompagné d'un adulte

L'accueil de loisirs de Vallons de Haute Bretagne Communauté à une antenne à Val d'Anast dans les locaux CHORUS. Vallons de Haute Bretagne Communauté a confié la gestion de son accueil de loisirs à l'association Léo Lagrange Ouest. Ce service accueille les enfants âgés de 3 à 12 ans tous les mercredis et pendant les vacances scolaires

Les services JEUNESSE :

Le Point information jeunesse (PIJ) : pour s'informer sur toutes les questions relatives à la jeunesse (formation, loisirs, logement, santé...)

L'espace jeunes : des animations tout au long de l'année pour les 12-18 ans

Une médiathèque, une cyber-base et une ludothèque sont donc accessibles à tous.

Les permanences d'action sociale. Chaque jour, le Chorus accueille dans ses locaux des permanences : alcool assistance, fil rouge, CAF, architecte conseil, CMP, CDAS, Mission locale...

B. Equipements sportifs et de loisirs :

Le complexe sportif de la Calypso situé en face du collège du Querpon et du groupe scolaire Cousteau, comprend plusieurs espaces et une salle des sports entièrement rénovée en 2008. Cette salle permet la pratique du badminton, du handball, du tennis, du basket et du volleyball. Elle est utilisée par les scolaires et par les associations sportives pour leurs entraînements et compétitions.

Espace sports de plein-air : au sein du complexe sportif de la Calypso au nord du bourg de Maure, plusieurs espaces sportifs de plein-air sont conjoints : tennis, football, couloirs de courses...

La salle de Judo située dans l'annexe de la Mairie.

La salle de gymnastique dite « salle Mauretimmer » située rue de Guer.

L'hippodrome des Bruyères, d'une superficie de 27 ha, comprend un parking de 3 ha, des tribunes couvertes de 700 places assises, un hall de 500 m², un restaurant panoramique de 250 couverts et 8 salons VIP de 20 à 40 couverts. L'hippodrome dispose de 2 pistes : l'une en sable de 1300m, sur 18m de large, pour les courses de trot, et l'autre de 1500m pour les courses d'obstacles. Chaque année 9 réunions hippiques y sont organisées. (en partie sur la commune des Brulais).



C. Equipements de santé :

L'EHPAD de Bel Air disposant de 55 places d'hébergement permanent, d'une place d'hébergement temporaire et d'une unité Alzheimer de 15 places.

Maison de santé pluridisciplinaire des Chênes : 4 médecins, 2 cabinets infirmiers avec 8 infirmières, 3 orthophonistes, 2 podologues, 1 psychologue, 1 ostéopathe.

Ambulances Tizon (rue de la gare)

Les équipements de Santé sont tous présents sur le bourg de Maure-de-Bretagne et principalement dans une centralité élargie. L'objectif du PLU sera aussi de définir les espaces d'accueil pour les futurs métiers liés à la Santé.



D. Offre éducative :

La commune compte sur son territoire des écoles maternelles, primaires et des collèges, l'offre est à la fois privée et publique :

L'école privée Sainte-Marie compte cinq classes allant de la maternelle au primaire

Le collège Sainte-Marie

Le groupe scolaire Cousteau,

Le collège du Querpon.

Les lycéens sont quant à eux scolarisés à Rennes ou Redon

Années	Groupe scolaire Cousteau					Ecole Sainte-Marie				
	Maternelle	Elémentaire	Total	Dont résidant commune		Maternelle	Elémentaire	Total	Dont résidant commune	
2019-2020	106	246	352	254	72,16%	59	130	189		
2018-2019	117	260	377	272	72,15%	67	135	202	176	87,13%
2017-2018	125	287	412	287	69,66%	73	128	201	165	82,09%
2016-2017	127	280	407	287	70,52%	77	138	215	169	78,60%
2015-2016	138	261	399	287	71,93%	73	129	202	162	80,20%
2014-2015	158	271	429	314	73,19%	75	124	199	149	74,87%
2013-2014	160	255	415	304	73,25%	74	113	187	136	72,73%
2012-2013	159	226	385	289	75,06%	76	102	178	131	73,60%
2011-2012	167	233	400	286	71,50%	74	86	160	114	71,25%
2010-2011	141	235	376	260	69,15%	86	88	174	122	70,11%
2009-2010	147	239	386	264	68,39%	74	87	161	103	63,98%
2008-2009	136	246	382	279	73,04%	84	72	156	93	59,62%

Evolution des effectifs scolaires par école en maternelle et élémentaire

VI.3 Commerces et services

A. Commerces

Supermarché : Intermarché (commune de Mernel)

Epiceries (2) : « Le panier de la ménagère » (rue de Paris) et « Mon épicerie de Campagne » (rue de Maure – Campel)

Boulangeries (3) : BLECON Pierre (rue de Paris), RICHARD-HOUSSIN (place du Marché) et « Fournil du vieux four » (place du Marché)

B. Restauration

Bars (6) : « Au Che'Val d'Anast » Bar PMU (rue de Guer), Le bar du Centre (place de la Poste), « Le petit bouchon » (place de l'Eglise), « Le relais breton » (rue de Guer) et « Le stop bar (rue de Bovel – Campel)

Restauration (6) : L'arlequin (rue de Paris), Crêperie La Ker'Greizh (rue de l'Eglise), « Le P'tit bouchon (place de l'Eglise), « Les voyageurs » (rue de la Gare), « Pause Kébab » (place du Marché), et « Pizza box » (place de la Poste)

Ventes directes à la ferme (3) : « Bellevue sur l'potager » (Bellevue), « La Ferme du Luguen (La Haut Luguen) et « La ferme de Meul'n (Saint-Melaine)

C. Services

Agence immobilière : « Square habitat » (rue de Campel)

Assurance : (3) : « Allianz » (place du marché), « Groupama » (rue de Paris) et « MMA (place du marché)

Automobile :

- Auto-écoles (2) : « conduite plus » (rue de Guer), « auto-école André » (rue de Paris).
- Garages (3) : Barbel pascal (ZA Bellevue), Briand Stéphane (rue de Lohéac) et Citroën MBA (route de Guer)
- Contrôle technique (1) : « Securitest » (place de la Poste)

Banque : (2) : Crédit Agricole (rue de Guer) et Crédit Mutuel (rue du Frère Cyprien)

Beauté/Santé :

Coiffeurs (4) : « art et style » (rue de Paris), « Touche finale » (rue de Guer), « Sylvain Coiff' (rue de Paris), « ISACOIF à domicile (La Héraudais)

Cosmétiques (2) : « Atouts charme » (place de l'Eglise) et Beauté des Sens (rue de l'Eglise)

Pharmacies (2) : « pharmacie Guinchard – Lefebvre » (place de l'Eglise) et « pharmacie Heraudeau » (place du marché)

Fleuriste : (2) : « Rosalou » (place de l'Eglise) et « Quand les Fleurs s'en mêlent (place du marché).

Etude de revitalisation

Une étude complémentaire a été réalisée sur l'attractivité de la commune et de sa centralité historique, celle de Maure-de-Bretagne.

Le diagnostic a été élaboré conjointement à celui du PLU et est annexé.



Informatique : (2) : « Comac studio » (place de l'Eglise) et « Doc4All » (rue de la Gare)

Jardinage et bricolage : (2) : « JM Motoculture » et « Point vert » (av. de l'Hippodrome)

Optique : « Optique Séchet » (place du marché)

Prêt-à-porter : (2) : « Vêtements Alex-Houssais » (rue de l'Eglise) et Maroquinerie MOTEL Nicole (rue de Guer)

Autres : Pompes funèbres rue du Rotz, Ambulances Tizon rue de la gare, Notaire, aires de jeux à proximité du plan d'eau et de la salle culturelle du Rotz, discothèque le long de la RD 776...

VI.4 Vie associative

Les associations sont également très présentes à Val d'Anast :

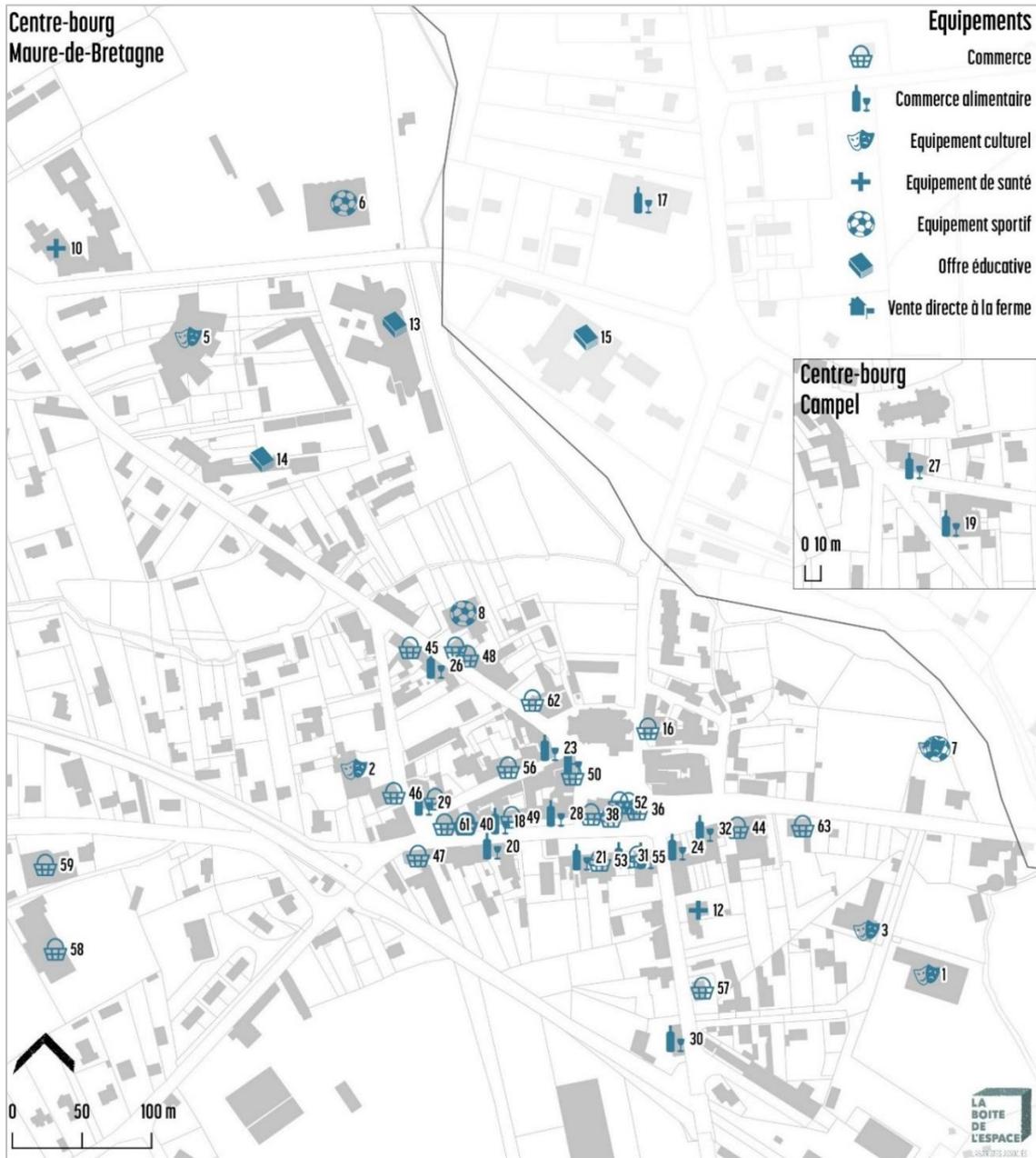
(liste selon les données communales)

A.C.C.A
A.C.D.E.S
A.D.M.R
AMICALE DES DONNEURS DE SANG
AMIS DE LA RESIDENCE BEL AIR
ANIM'ANAST
A.P.E. Groupe Scolaire Cousteau
A.P.E. Collège et Ecole Sainte-Marie
A.P.E. Collège du Querpon
ART MAURE SPECTACLES
A.S CAMPEL
A.S.C MAURE HANDBALL
ASS. SPORT. COLLEGE DU QUERPON
ASS. SPORT. COLLEGE SAINTE-MARIE
ASS. SPORT ECOLE PUBLIQUE
BADMINTON
BASEBALL – The Fire horses
BASKET
BIENVENUE Remplacement (LA) SR
MAURE
CAMPEL COUNTRY
CAMPELOISIRS
CINEMA L'AURE
COLLECTIF CANTONAL DE SOLIDARITE
CLUB DES RETRAITES

ECOLE DE DANSE
ETOILE MAURITANIENNE
DANSEZ MAINTENANT
FAISOUS DE PANIERS
F.C PAYS D'ANAST
FOULÉES MAURITANIENNES
GAULE MAURITANIENNE
JUDO Club
LA CHAPELLE DES DOMAINES
LA MARCHÉ NORDIQUE
MAURITANIENNE
LES MARCHEURS D'ANAST
MAURE -WIERZBINEK
MERIDIENNE (La)
MIEUX VIVRE SA VIE
M'OR'PHOTOS'
PALETS club Mauritanien
PAYS DE MAURE ET SES ENVIRONS
LES CHÊNES D'OR
LIRE ET FAIRE LIRE
L'OUTIL EN MAIN
LOISIRS DE L'ANAST
LIRE ET FAIRE LIRE
QUE DU BONHEUR
RESTOS DU RELAIS DU COEUR
SAINTE-ANNE DE ROPENARD

SECOURISME DU PAYS DE MAURE
SECOURS CATHOLIQUE
SOCIÉTÉ DES COURSES HIPPIQUES
TAÏ CHI
TENNIS Club Mauritanien
U.N.C.
U.N.C – A.F.N
VEUVES CIVILES
VIVONS CHEZ NOUS
UN VILLAGE, UNE ÉCOLE

Synthèse

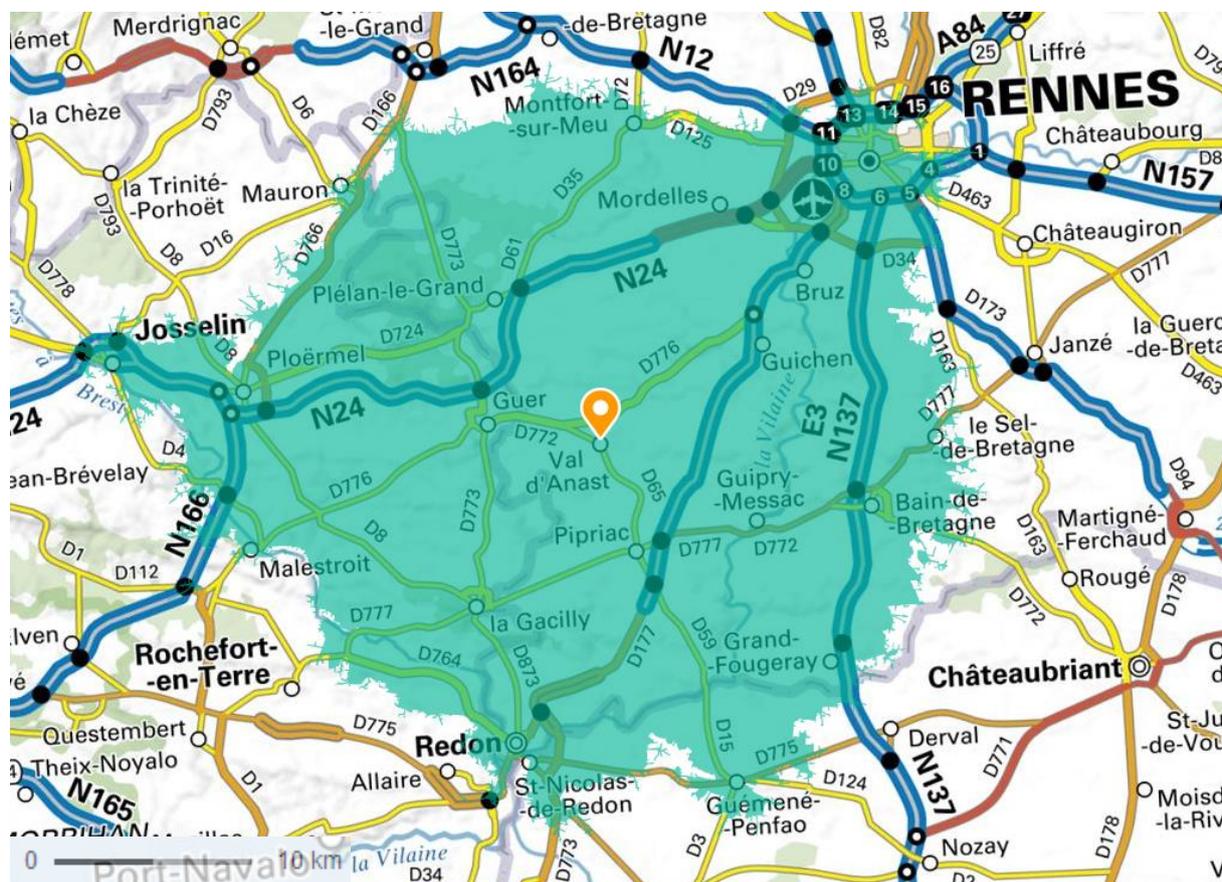


Commerce	Agence immobilière Square habitat	16	Commerce	Coiffeur "Sylvain Coiff"	49
Commerce	Assurance Allianz	36	Commerce	Institut de beauté "Atout charme"	50
Commerce	Assurance Groupama	37	Commerce	Institut de beauté "Beauté des sens"	51
Commerce	Assurance Allianz	38	Commerce	Pharmacie GUINCHARD	52
Commerce	Auto-école "conduite plus"	39	Commerce	Pharmacie HERAUDEAU	53
Commerce	Auto-école André	40	Commerce	Fleuriste "Rosalou"	54
Commerce	Garage BARBEL	41	Commerce	Fleuriste "Quand les fleurs s'en mêlent"	55
Commerce	Garage BRIAND	42	Commerce	Informatique "Comac studio"	56
Commerce	Garage Citroën	43	Commerce	Informatique "Doc4All"	57
Commerce	Pret-a-porter Maroquinerie MOTEL	62	Equipement culturel	Espace culturel du Rotz	1
Commerce	Pompes funébres	63	Equipement culturel	Cinéma l'Aurore	2
Commerce alimentaire	Supermarché Intermarché	17	Equipement culturel	Ecole de musique	3
Commerce alimentaire	Le panier de la ménagère	18	Equipement culturel	Ecole de danse	4
Commerce alimentaire	Mon épicerie de Campagne	19	Equipement culturel	Centre socio-culturel communautaire CHORUS	5
Commerce alimentaire	Boulangerie BLECON	20	Equipement de santé	EHPAD de Bel Air	10
Commerce alimentaire	Boulangerie RICHARD-HOUSSIN	21	Equipement de santé	Maison de santé pluridisciplinaire des Chênes	11
Commerce alimentaire	Boulangerie "Fournil du vieux four"	22	Equipement de santé	Ambulances Tizon	12
Commerce alimentaire	Bar "Au Che'Val d'Anast"	23	Equipement sportif	Complexe sportif Calypso	6
Commerce alimentaire	Bar du centre	24	Equipement sportif	Dojo	7
Commerce alimentaire	Bar-restaurant "Le petit bouchon"	25	Equipement sportif	Salle de gymnastique "Mauretmer"	8
Commerce alimentaire	Bar "Le relais breton"	26	Equipement sportif	Hippodrome des Bruyères	9
Commerce alimentaire	Bar restaurant "l'Alerquin"	28	Offre éducative	Groupe scolaire Cousteau	13
Commerce alimentaire	"Le stop bar"	27	Offre éducative	Ecole et collège privés Saint-Marie	14
Commerce alimentaire	Creperie "La Ker'Greizh"	29	Offre éducative	Collège de Querpon	15
Commerce alimentaire	Restaurant "Les Voyageurs"	30	Vente directe à la ferme	"Bellevue sur l'potager"	33
Commerce alimentaire	Restaurant "Pause Kebab"	31	Vente directe à la ferme	"La ferme du Luguen"	34
Commerce alimentaire	Restaurant "Pizza box"	32	Vente directe à la ferme	La ferme de Meul'n	35

VII. Mobilités

VII.1 Desserte et accessibilité

A. Dans l'aire urbaine rennaise



Carte IGN et isochrone de 40 minutes (source Géoportail)

Val d'Anast est située au Sud de l'Ille-et-Vilaine, dans un milieu plutôt rural au Sud de Rennes Métropole, et entourée de quelques polarités moyennes (Guichen, Bain-de-Bretagne, Guer...). Cette situation fait de Val d'Anast une commune attractive au sein d'un bassin de vie réduit. Elle vient récemment de franchir le cap des 4 000 habitants.

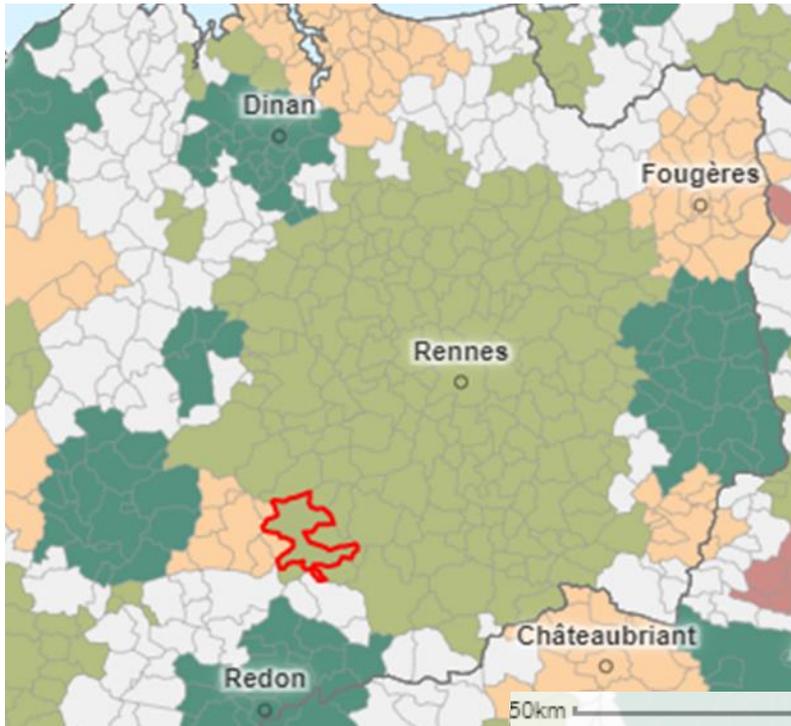
Si la commune est attractive pour plusieurs raisons, notamment pour la qualité de son cadre de vie, et sa proximité avec des axes stratégiques, notamment vers la métropole rennaise.

La carte de l'isochrone nous montre que la commune est à moins de 40 minutes en voiture (sans congestion automobile) de Rennes. Ce bassin d'emploi métropolitain influence indirectement le solde migratoire sur le territoire. Les créations d'entreprises et les emplois qualifiés font augmenter le niveau de vie sur le département et l'étalement de l'attractivité se propage au-delà des contours de la métropole rennaise. Ce phénomène de périurbanisation se fait ressentir depuis plus de 20 ans à Val d'Anast et notamment sur les parties nord du pays des vallons de Vilaine.

Isochrone

La carte de l'isochrone a été réalisée depuis le bourg de Maure-de-Bretagne et montre chaque point éloigné à environ 40 minutes en voiture.

Cela montre l'aire d'accessibilité depuis la commune nouvelle, qui s'étend de Rennes à Redon et de Josselin à Bain-de-Bretagne...



Périmètre des aires d'attraction des villes 2020 (source Observatoire des territoires)

La commune nouvelle de Val d'Anast est en « troisième couronne » de l'aire d'attraction de la ville de Rennes.

La position des communes impacte les conditions d'accessibilité et de déplacements sur le territoire.

B. La desserte automobile

Val d'Anast est traversée par les routes départementales (RD) n°65, n°772 et n°776. Située non loin de la nationale n°24 Rennes-Lorient et de la RD177 Rennes-Redon, la commune bénéficie d'une position stratégique. En effet, elle est au carrefour des villes de Ploërmel, Redon et Rennes. Cette dernière est située à environ 40km.

Cette accessibilité est facilitée mais cela surtout pour la voiture. Les flux domicile-travail en témoignent et sont nombreux vers Rennes métropole. Le trafic poids-lourds est lui aussi très conséquent.

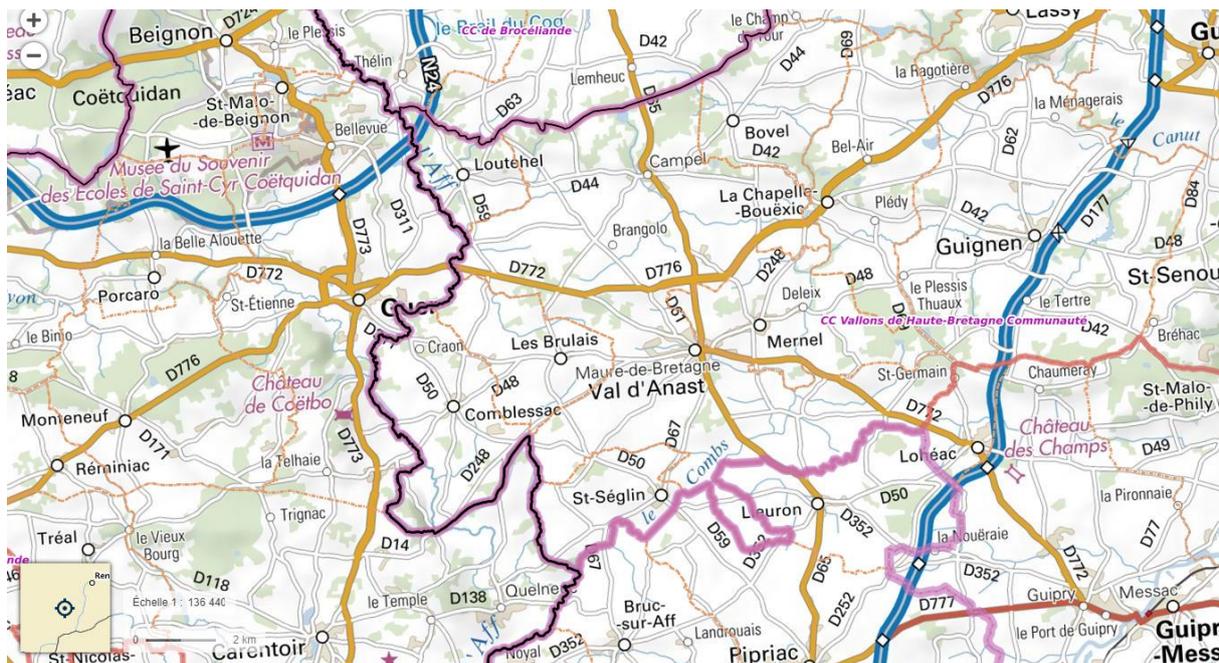
Le réseau secondaire et tertiaire est de plus largement utilisé et permet d'accéder à l'ensemble du territoire. Il dessert les deux bourgs et tous les hameaux.

Aire d'attraction des villes

L'aire d'attraction d'une ville est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, qui définit l'étendue de l'influence d'un pôle de population et d'emploi sur les communes environnantes, cette influence étant mesurée par l'intensité des déplacements domicile-travail.

Le zonage en aires d'attraction des villes succède au zonage en aires urbaines de 2010.

(Source :INSEE)



Carte des routes traversant Val d'Anast (Source IGN)

Le trafic est concentré essentiellement sur 3 axes :

- la RD65 avec 1 588 véhicules par jour
- La RD 776 avec 21 495 véhicules par jour
- la RD 772 avec 1 694 véhicules par jour

La commune de Val d'Anast n'est pas concernée par une route à grande circulation pour laquelle un recul de 75 m est applicable en dehors des espaces urbanisés, ou bien encore par une autoroute ou une voie express pour lesquelles s'applique une marge de recul de 100 m.

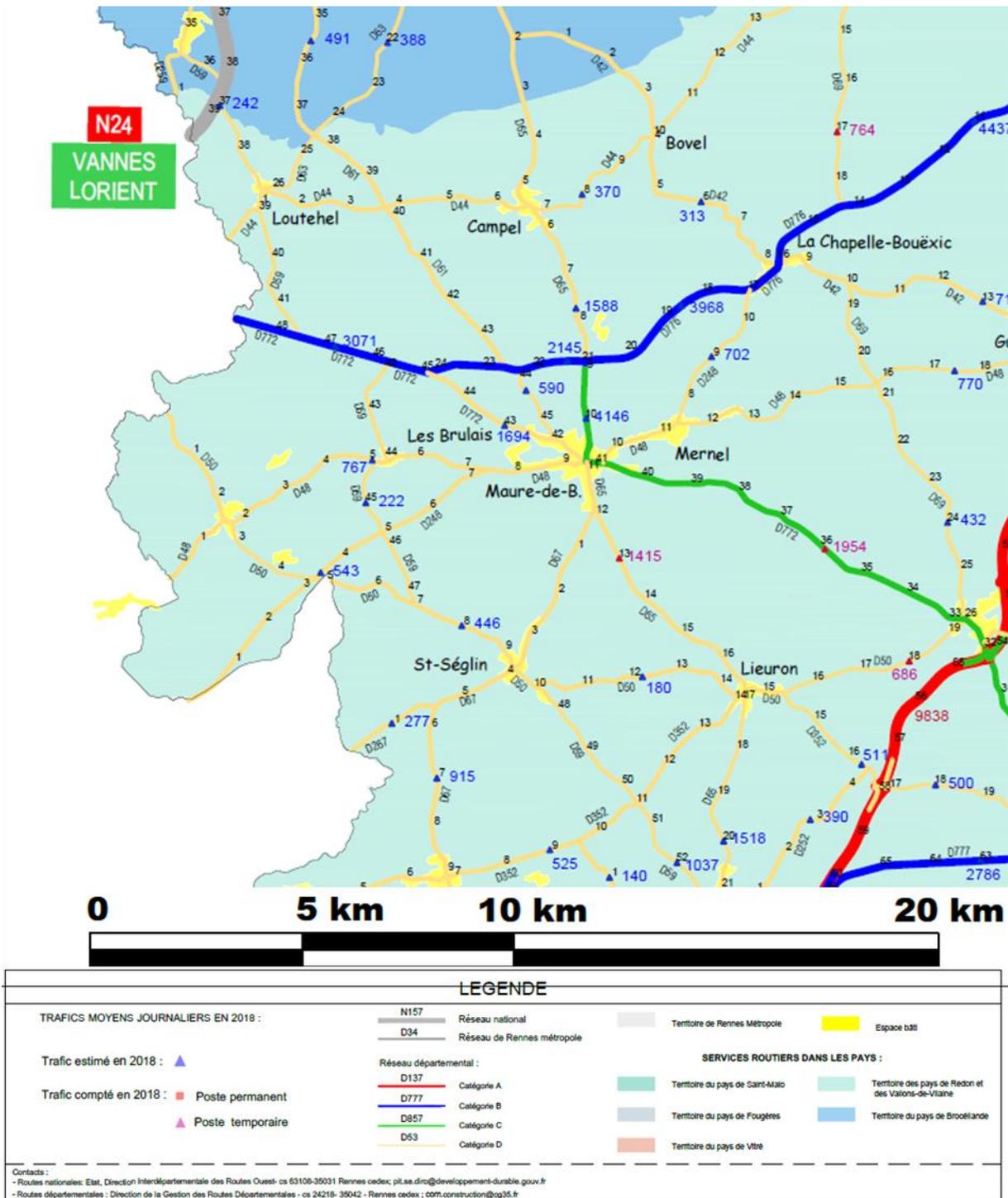
La commune n'est pas concernée par l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2000 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres pour les routes départementales de ce territoire.



Poids-lourds traversant le bourg de Val d'Anast

Une déviation ?

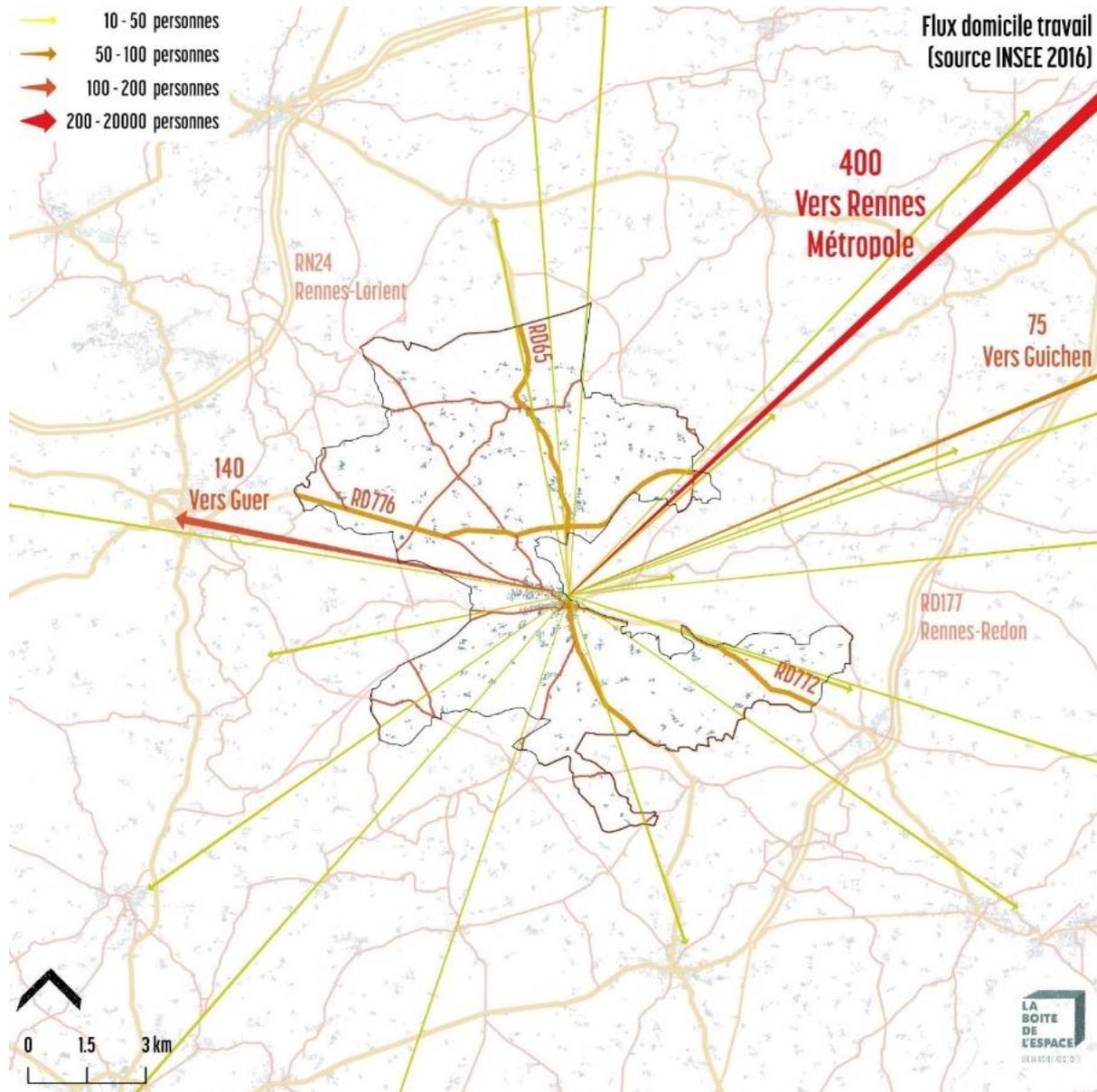
La commune réfléchit actuellement à une éventuelle déviation à l'Est du bourg de Maure-de-Bretagne dans l'objectif de limiter la traversée des Poids-lourds en cœur de bourg.



Carte des trafics moyens journaliers (source : Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine)

VII.2 Les déplacements

A. La dépendance à la voiture



Migrations pendulaires : sorties quotidiennes (source : INSEE 2017)

Comme exposé ci-avant, les actifs du territoire travaillent en dehors de la commune et vont notamment vers Rennes métropole. Cela induit de fortes migrations pendulaires sur le territoire, principalement tournées vers Rennes Métropole (400 personnes par jour).

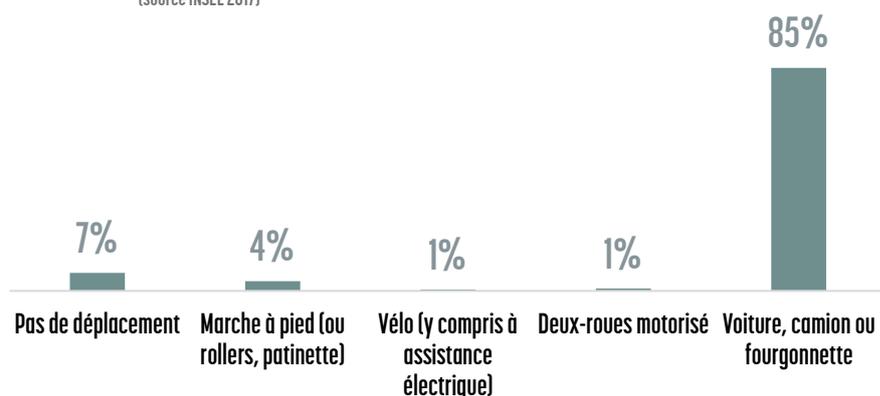
Ces migrations pendulaires très largement effectués en automobile (85% des actifs sont motorisés) induisent des nuisances et un fort trafic sur les axes principaux : 1 588 véhicules par jour sur la RD65, 21 495 véhicules par jour sur la RD 776 et 1 694 véhicules par jour sur la RD 772 (source Conseil Départemental 35 – 2018).

Val d'Anast	Bain-de-Bretagne	Guichen	Guipry-Messac	Guer (56)
30 %	38 %	23 %	25 %	58 %

Part d'actifs travaillant dans la commune de résidence (source INSEE 2017)

Moyens de transports

(source INSEE 2017)



Val d'Anast	Bain-de-Bretagne	Guichen	Guipry-Messac	Guer (56)
85 %	81 %	84 %	80 %	76 %

Part des voitures comme moyen de transport (source : INSEE 2017)

B. Stationnement

Localisation et nombre de places des espaces de stationnement :

Salle du Rotz	180 places
Place de la poste	9 places
Rue de paris	60 places
Place de l'Eglise	6 places
Rue Saint-Just	50 places
Mairie	9 places
Calypso	70 places
Intermarché (Mernel)	90 places
Maison de retraite	30 places
Aire de covoiturage (Bellevue)	20 places
Campel (bourg)	5 places
Campel (Mairie)	3 places



Parking de la salle du Rotz le 05.06.2020

Les PLU existants prévoient des règles de stationnement pour chaque type de constructions. L'objectif est de créer ou de mettre à disposition des espaces pour les véhicules dès que l'on crée un nouvel équipement, habitat ou autre pour ne pas venir surcharger les espaces publics.

Les deux PLU existants demandent 2 places de stationnement lors de la création d'un logement dans la zone urbaine résidentielle peu dense. Cela permet de gérer la place de la voiture sur les espaces privés et d'éviter d'avoir à conditionner l'espace public en conséquence.

D'autres règles sont à envisager dans les cœurs de bourg où la création de place peut être un frein à la rénovation d'immeubles ou à la réalisation d'opérations denses.

C. Les alternatives à la voiture individuelle

Lorsque l'on parle d'alternatives, c'est souvent en contrepartie de l'utilisation individuelle de la voiture, dans un objectif de limitation des gaz à effets de serre. Mais le développement de moyens décarbonés peut bien entendu aller au-delà de simples alternatives classiques d'utilisation d'un autre mode de transport.

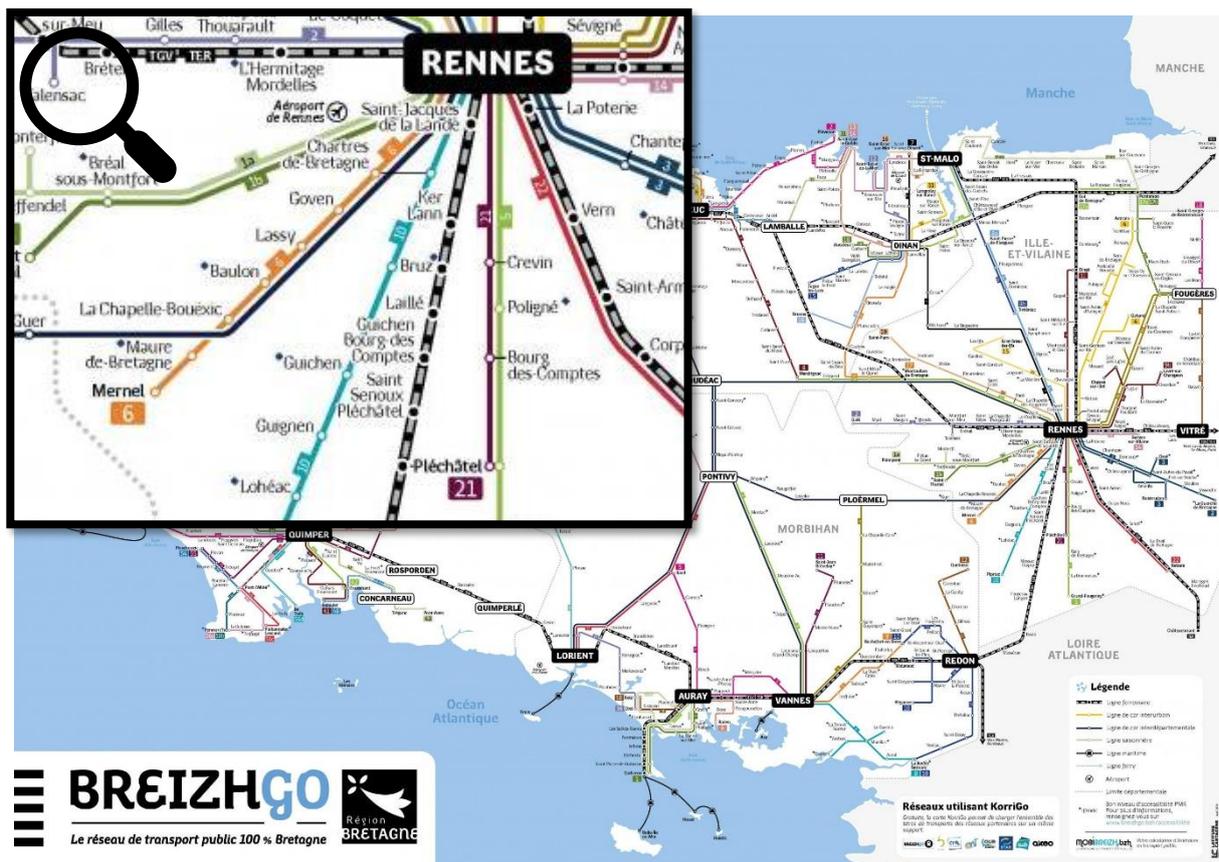
Le développement de nouveaux véhicules (voitures électriques ou au biogaz...) peut aussi se démocratiser par la production d'énergies locales. Les transports collectifs ainsi que la limitation des déplacements quotidiens restent un enjeu majeur aussi pour limiter les émissions de gaz à effets de serre.

Le transport en car

Val d'Anast est desservie par la ligne n°6 du réseau régional de transport en car. Cette ligne relie Rennes à Mernel. La commune compte deux arrêts, tous deux situés à Maure-de-Bretagne. La commune est desservie environ 4 fois par jour (dépendamment des jours de la semaine).

La ligne dessert Mernel (Centre), La Chapelle-Bouëxic (Centre), Baulon (Place de la Noë, La Billais, Croix Rouge, Chevalerais), Lassé (Centre, La Pilais), Guichen (La Taupinays), Goven (Hillandais, La Réaudais, La Sauvageais, Hôtel Ruais*, Le Clos de la Perrière, Bois Martin, Roche Martin, Petites Croix) depuis ou vers la Gare routière de Rennes (correspondance métro).

Le territoire n'est desservi par aucune gare ferroviaire. La gare la plus proche est située à Guipry-Messac (« Messac-Guipry »), à environ 20 minutes de voiture.



Réseau de transport public «Breizhgo» (source : site Internet Breizhgo 2020)

Un transport local et complémentaire

Dans une logique de complémentarité avec l'offre de transport gérée par la Région, Vallons de Haute Bretagne Communauté a mis en place un dispositif permettant aux habitants de se déplacer de leur domicile vers une des 18 communes du territoire ou bien de rejoindre un arrêt de bus du réseau public breton BreizhGo.



> la Navétéo-bourg

Il s'agit des navettes vers les bourgs. Elles viennent chercher les habitants à domicile à l'heure choisie. Elles déposent à des points d'arrêts prédéfinis dans toutes les communes de Vallons de Haute Bretagne Communauté.

> la Navétéo-car

Il s'agit des navettes vers le car. Au départ d'un arrêt prédéfini et à une heure fixe, elles déposent les habitants aux arrêts de bus du réseau BreizhGo. C'est un service pour les communes non desservies par un arrêt de car.

Le covoiturage

Les aires de covoiturage se sont largement développées ces dernières années tout comme la pratique. Cette mutualisation des déplacements peut être encore accentuée et organisée sur le territoire en positionnant des sites stratégiques et en raccordant avec d'autres modes de déplacements.

5 aires sont recensées à l'échelle de Vallons de Haute Bretagne Communauté :

- Bourg-des-Comptes (Bel Air, 20 places)
- Guichen (Les Landes, 12 places -Rue de Redon, 30 places -La Courtinais, 15 places)
- Guignen (La Courtinière, 25 places)
- Guipry-Messac (ZA Courbouton, 20 places)
- Goven (La Corbière, 15 emplacements Les Terres, 15 places)
- Lassy (Les Landes de Canut, 7 places)
- Lohéac / Guipry-Messac (Aire du Portal, 50 places)
- et Val d'Anast (Bellevue, 20 places)

D'autres emplacements sont utilisés pour le covoiturage, comme des espaces de stationnement d'équipements qui sont mutualisés avec d'autres usages. Cela facilite le développement de cette pratique et notamment sa complémentarité avec d'autres modes.



Aire de covoiturage et arrêt de car à Bellevue

Les voitures et vélos électriques

Le vélo à assistance électrique se développe de plus en plus pour des courtes et des moyennes distances. Il peut aussi largement être associé à d'autres modes de transports.

Afin d'offrir une alternative à l'utilisation de la voiture pour les trajets quotidiens, **Vallons de Haute Bretagne Communauté propose un service de location de Vélos à assistance électrique (VAE).**

Par ailleurs, le Syndicat départemental d'énergie 35 déploie, en Ille-et-Vilaine, **un réseau de bornes publiques de recharges électriques**, les bornes Béa (bornes électriques pour automobiles).

Actuellement, 5 bornes de recharge sont disponibles sur le territoire de Vallons de Haute Bretagne Communauté :

- Rue de Laillé, Bourg-des-Comptes
- Place Georges Le Cornec, Guichen
- Place de l'Église, Guignen
- Rue de Vannes, Guipry-Messac
- Parking du Presbytère, Val d'Anast



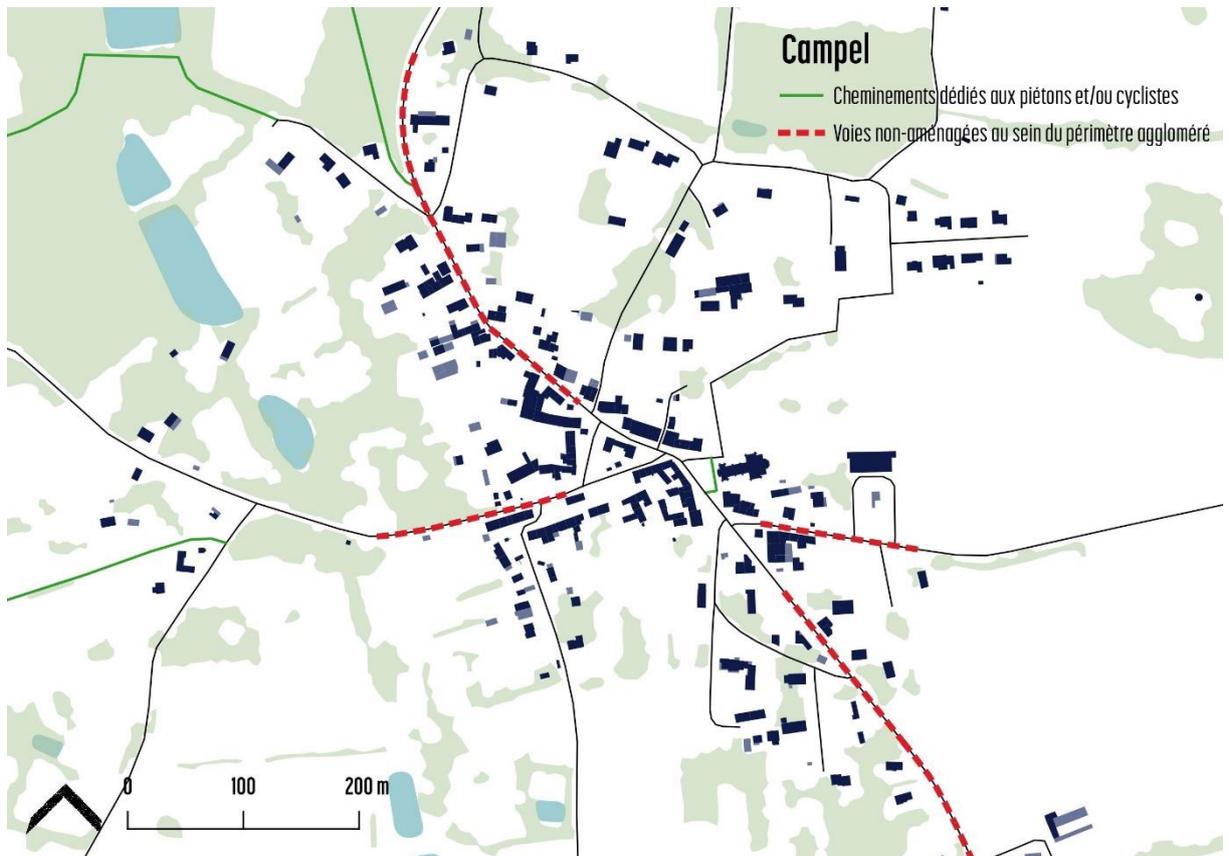
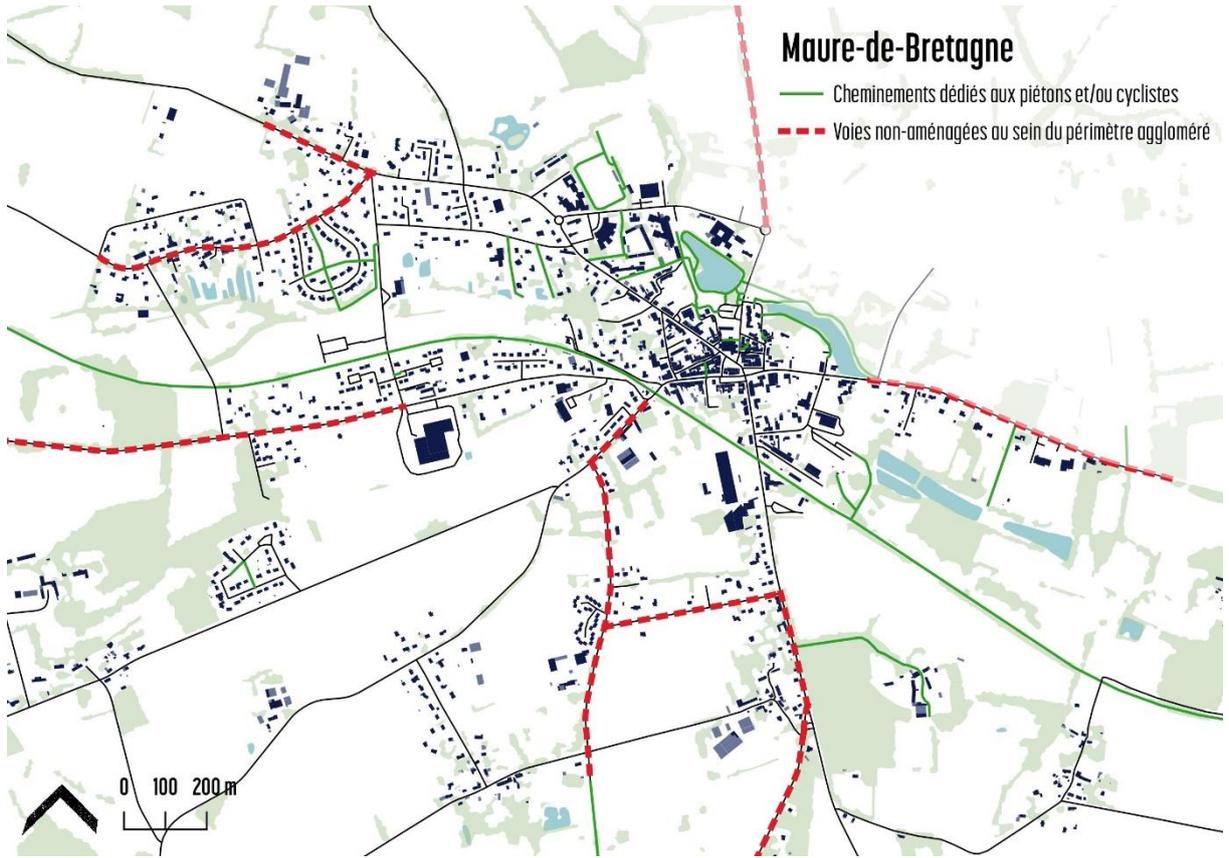
Borne de recharge pour voitures électriques, parking du Presbytère – 15.05.2020

D. Les mobilités douces

Les cheminements piétons au sein des bourgs

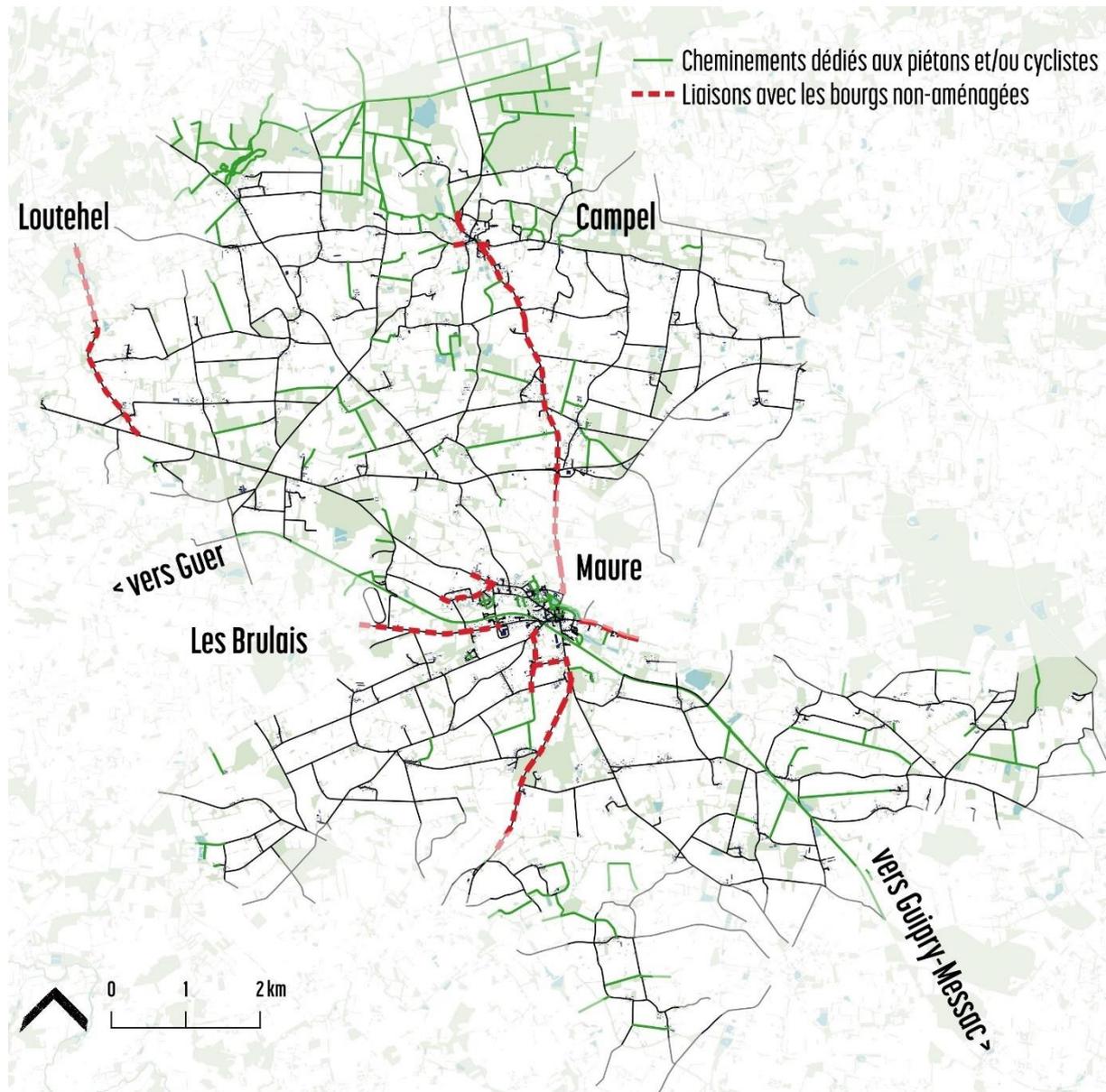
Le centre-bourg de Maure-de-Bretagne dispose de nombreux itinéraires dédiés au piéton, en plus des trottoirs des rues du centre. Le passage de la voie verte structure également le maillage à l'échelle locale. Cependant, les routes principales aux franges de l'agglomération ne sont pas aménagées pour les piétons, malgré la présence d'une urbanisation continue le long de ces axes.

Le centre-bourg de Campel a été récemment aménagé en zone 30, mais l'aménagement ne s'étend pas jusqu'aux entrées de ville.



Les liaisons entre les bourgs et les hameaux

Si le territoire possède un maillage de chemins ruraux et d'itinéraires de randonnées, les liaisons entre les deux bourgs et depuis les hameaux vers les bourgs restent peu sécurisées, notamment la D65 qui relie Maure et Campel. Seule la voie verte propose une liaison entièrement sécurisée avec Guer.



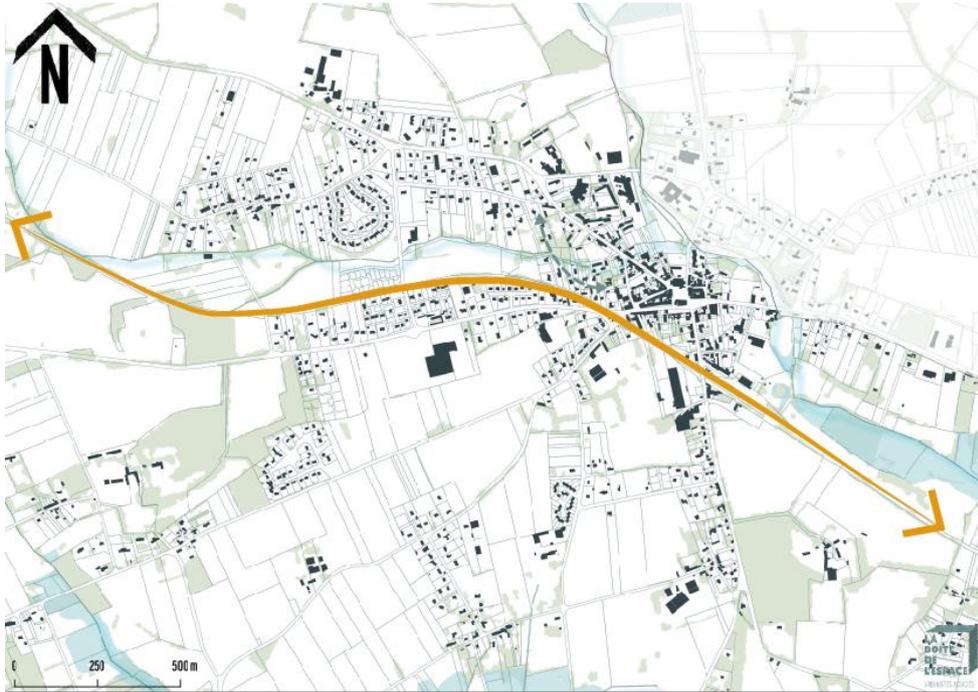
La voie verte

La voie verte est située sur l'ancienne voie ferrée qui permettait d'acheminer les voyageurs, le fret puis les minerais depuis Châteaubriant jusqu'à Ploërmel de 1896 à 1986.

Elle traverse le bourg de Maure-de-Bretagne.



Voie verte – 17.11.2020



Tracé de la voie verte au niveau du bourg de Maure-de-Bretagne

Randonnée et PDIPR

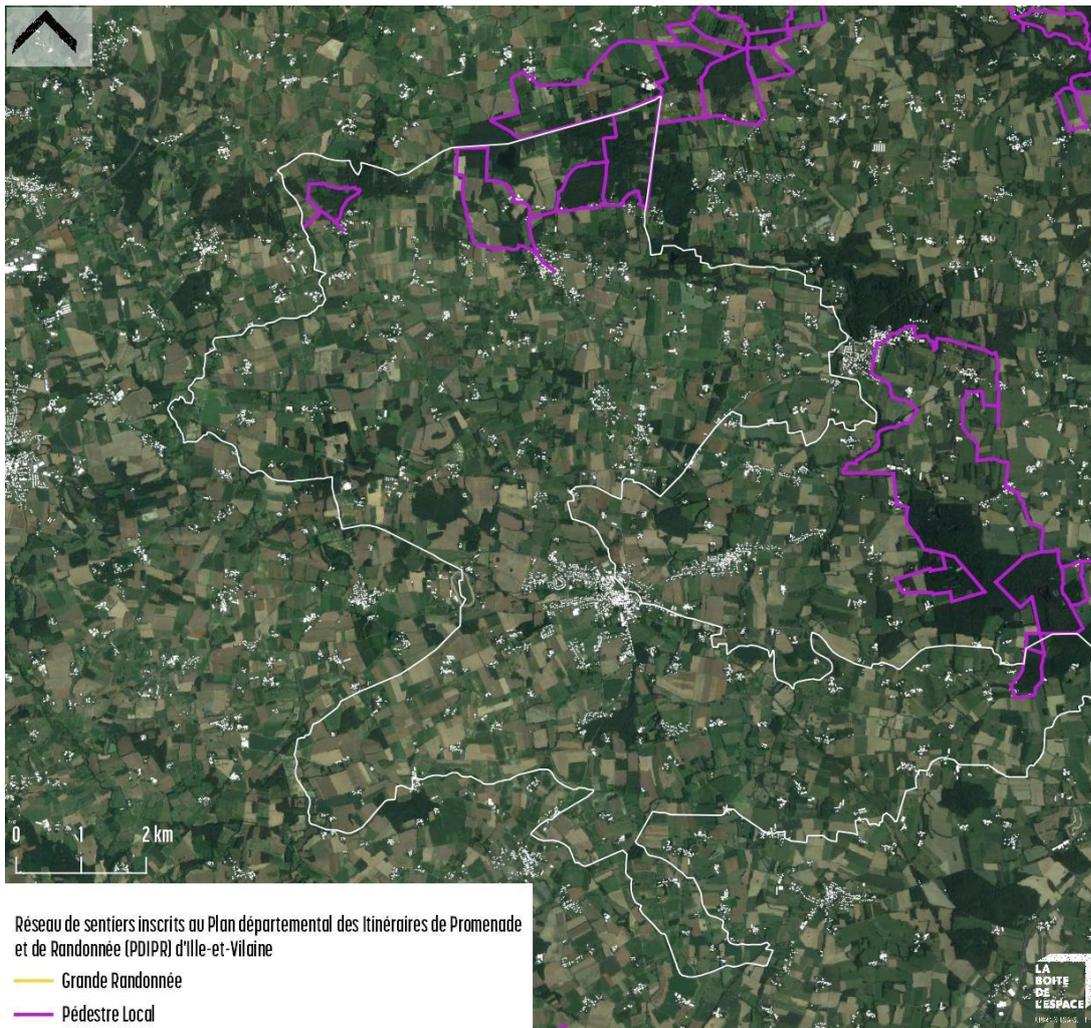
En matière de randonnée, il existe de nombreux circuits, fléchés ou non qui s'appuient sur des chemins creux, des petites voies et sentiers agricoles. Le site Internet de Vallons en Bretagne, récence notamment le circuit des « étangs et des landes » de 13.5 km de long.

Le sentier de Ropenard

Le chemin commence dans le hameau de Ropenard, près d'une chapelle dédiée à Sainte-Anne, et serpente le long d'une rivière. Tout au long du parcours, des panneaux donnent des indications sur les différentes curiosités que vous croiserez, et sur les traditions de la région : la grotte et la fontaine miraculeuse de Sainte-Anne, la carrière, mais aussi la fenaison ou les murmures dans les arbres. Depuis des siècles, le village de Ropenard accueille un pèlerinage à Sainte-Anne, grand-mère du Christ. Il a lieu chaque année le dernier dimanche de juillet.



Sentier de Ropenard – 17.11.2020



Réseau de sentiers inscrits au Plan départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) d'Ille-et-Vilaine

Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée d'Ille-et-Vilaine recense les circuits. Val d'Anast n'est pas traversée par un itinéraire de Grande randonnée (GR) mais par plusieurs sentiers pédestres d'intérêt local au sens du PDIPR35, notamment sur la partie Campelloise.



Panneaux des circuits de randonnée à Val D'Anast – 15.05.2020

VIII. Paysage

VIII.1 Contexte paysager

La commune de Val d'Anast se situe à cheval sur deux unités paysagères d'Ille et Vilaine.

Le Bassin de Lieuron-Pipriac

- Bassin, une structure géologique et un paysage unique dans le sud du département
- Dépression composée de plaines ondulées et entourée de crêtes boisées
- Paysage de plaines et replat irrigué par un réseau hydrographique très dense, mais aujourd'hui trop simplifié.

Les Collines de Guichen

- Socle régulier composé d'un enchaînement de lignes de crêtes
- Patrimoine hydrographique très important mais peu mis en valeur
- Paysage rythmé par une succession de plateaux et de vallées, propice à l'installation d'éoliennes



Carte de l'unité paysagère du Bassin de Lieuron-Pipriac (source Atlas des paysages d'Ille-et-Vilaine)

VIII.2 Socle géographique

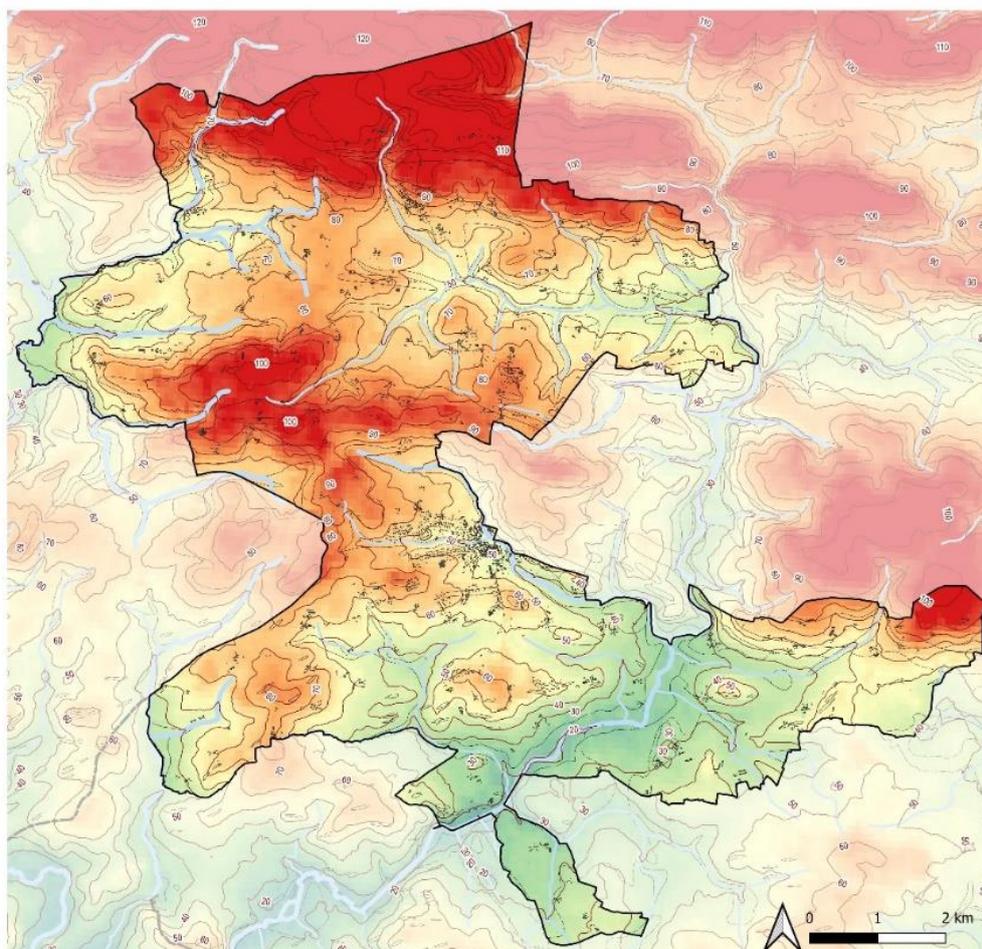
Relief, occupation du sol et implantation de l'urbanisation

Le relief de Val d'Anast se caractérise par des lignes de crêtes et des hauts plateaux, d'orientation Est-Ouest, qui culminent à 100-110 m d'altitude, surplombant le bassin situé à une cinquantaine de mètres d'altitude. Ces lignes de hauteurs sont occupées par des landes et boisements : bois de Livry, bois de la Sorais, bois Basset, Bois au Voyer.

L'ancien bourg de Campel est situé au pied du coteau 70-80m d'altitude, à proximité du ruisseau des Moulins.

L'ancien bourg de Maure est situé sur une petite butte de 50m d'altitude, à proximité des ruisseaux de Querpon, du Moulin de Maure, et des prés de la Gilardais.

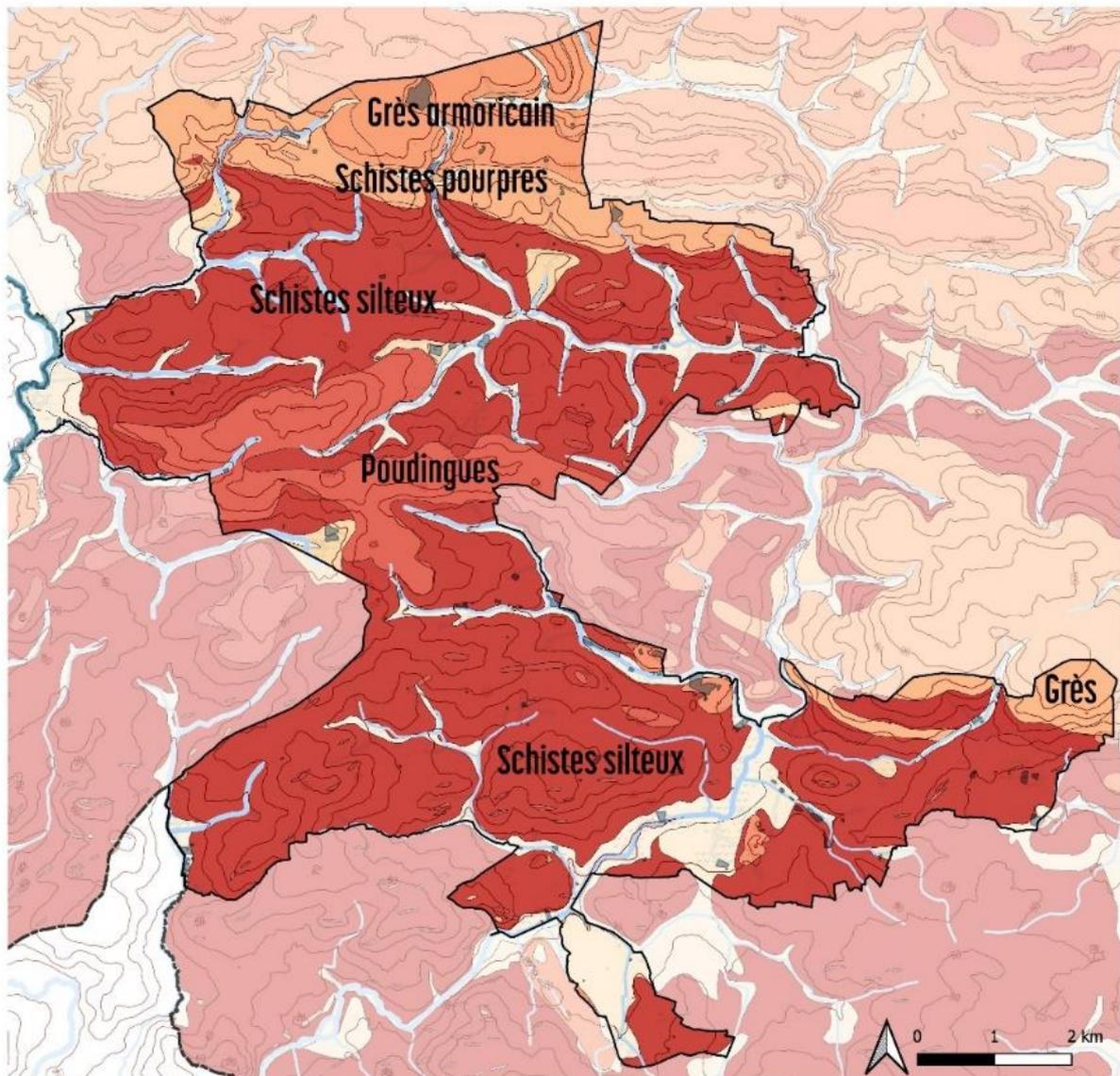
Le relief peu contraignant autour des bourgs de Campel et Maure a permis un étalement des constructions le long des routes, radialement à partir du centre-bourg. Du fait du relief, les bourgs et hameaux sont visibles de loin, et leurs extensions urbaines ont un impact important sur le paysage. Sur les hauteurs de Val d'Anast se situent quatre éoliennes du Parc éolien croix des 3 Chesnuts aux Landes de Ropenard, en limite de Maxent.



Carte du relief, d'après données SRTM - Shuttle Radar Topography Mission



Géologie, occupation du sol et matériaux de construction



Carte de la géologie simplifiée, d'après la carte géologique harmonisée du département de l'Ille-et-Vilaine.

Le sous-sol de la commune de Val d'Anast se caractérise par la présence de schistes pourprés et de grès armoricain sur les crêtes et hauts plateaux, et de schistes silteux briovériens et de buttes de poudingues d'axe Est-Ouest. Ces roches sont visibles dans les matériaux de construction de l'architecture locale.

Les roches utilisées dans l'architecture locale :

• Schistes pourprés utilisés dans :

- le bâti de la région rennaise (église de Maure de Bretagne, de Campel, Maxent, le Rheu, Pont-Réan, Orgères...)
- les constructions industrielles (mine de Pont-Réan),
- les ouvrages d'art (Pont sur la Vilaine),
- les murs de clôture,
- les croix monolithes caractéristiques de cette région.

Ils étaient extraits principalement au Cahot à Pont-Réan.

(Source : Louis Chauris, « Pour une géoarchéologie du Patrimoine : pierres, carrières et constructions en Bretagne », Revue archéologique de l'Ouest)

- Schistes, grès et poudingues utilisés dans murs des anciennes fermes et manoirs
- Poudingues en moellon grossier utilisés dans les monuments aux morts ou religieux

Le schiste pourprés des maisons donne une teinte rosée aux ensembles urbains des bourgs de Campel et Maure.



_Bourg de Campel : constructions en schistes pourprés



_Bourg de Maure : église de Maure au gros œuvre en schiste avec baies en pierre calcaire, bâtis aux teintes pourpres

Les ouvrages d'art de Val d'Anast :

- Pont de Quehougat : moellons équarris de schiste pourprés, arche en schiste bleu, parapet monté de briques et de granite.
- Pont es Frères : pont routier sur le Combs, arches de schistes pourprés.
- Pont Moulin du terre Bel : arche appareillée en moellons de schiste briovérien, chaînage de granite.

Les roches utilisées dans les mégalithes : Menhir du Val à Campel, situé au lieu-dit le Rocher : quartzite, Menhir de la pierre droite (Maxent) : bloc de schiste pourpre couché

Hydrographie et présence de l'eau

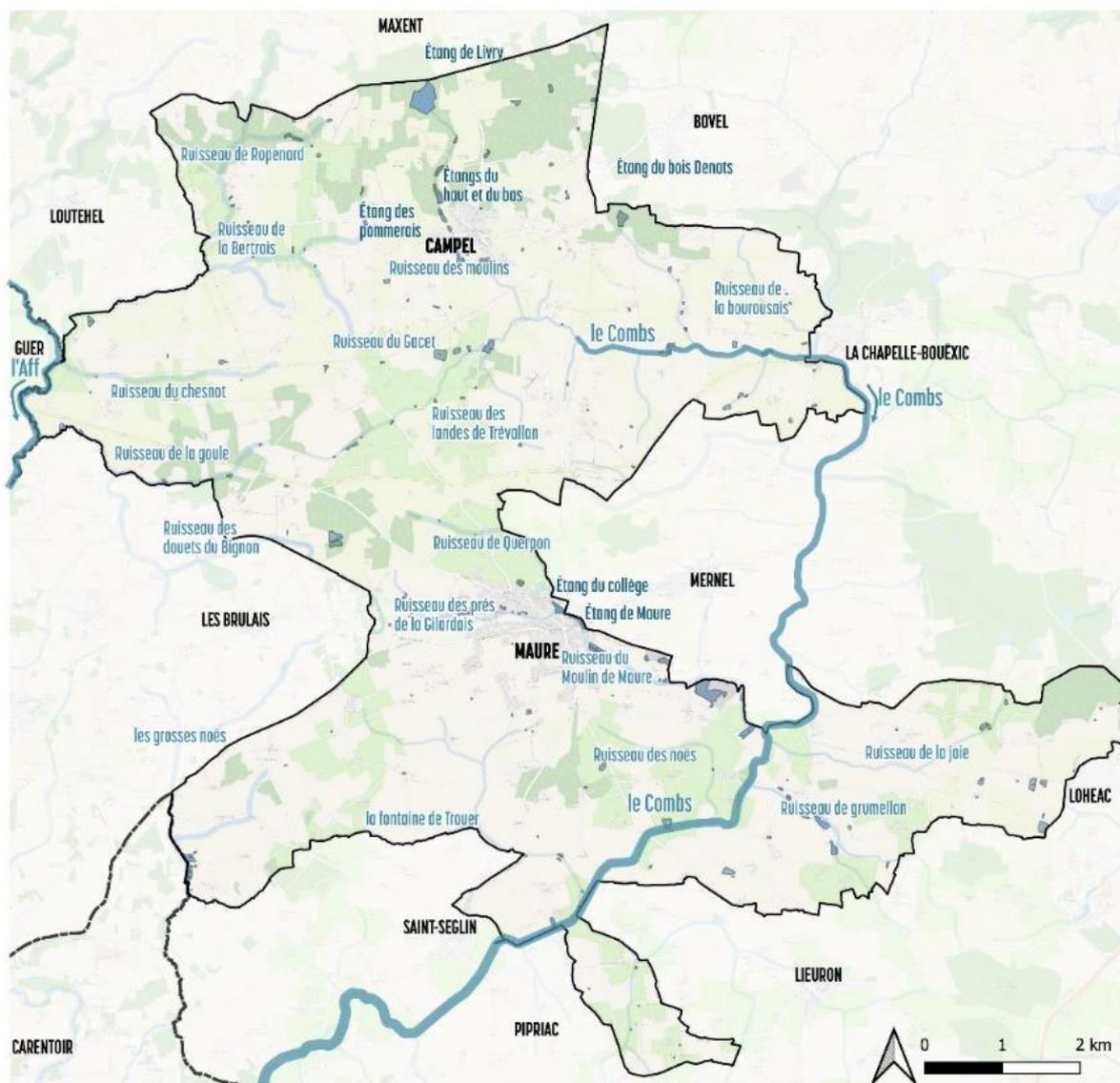
Le territoire communal de Val d'Anast est marqué par la présence d'un réseau hydrographique dense, constitué de nombreux cours d'eau et plans d'eau.

Les principaux cours d'eau sont l'Aff et le Combs. L'Aff est un cours d'eau naturel non navigable de 67 km. Il prend sa source dans la commune de Paimpont et se jette dans Rivière l'Oust au niveau de la commune de Saint-Vincent-sur-Oust. Il délimite naturellement le Morbihan et l'Ille-et-Vilaine. Le Combs est un cours d'eau naturel non navigable de 22 km. Il prend sa source dans la commune de Val d'Anast et se jette dans l'Aff au niveau de la commune de Bruc-sur-Aff. C'est près du pont de Launay Rolland, que naît le Combs, du confluent du Ruisseau de Trévallan et du Ruisseau des Moulins.

Les principaux plans d'eau sont l'étang de Livry, l'étang du bois Denats et l'étang de Maure. L'étang de Maure est artificiel, il figure sur le cadastre de 1830, en limite nord-est du cimetière, il borde la Mairie actuelle.

Le Ruisseau des Moulins, s'écoule depuis le Bois de Livry et offre une vallée propice à l'aménagement d'étangs artificiels, du nord au sud : étang de Livry, étang du Haut et de Bas, et étang des Pommerais.





Carte de l'hydrographie, principaux cours d'eau et plans d'eau

La présence de l'eau dans les paysages :

- De nombreux étangs et cours d'eau visibles en surface
- Des ouvrages d'art et ponts, des moulins à eau, et des puits.

Au XIX^{ème} Maure siècle comptait onze moulins à vent et trois moulins à eau : le moulin de Maure (disparu), le moulin du Tertre et le moulin Neuf qui subsistent aujourd'hui respectivement sur l'Aff et le Combs.

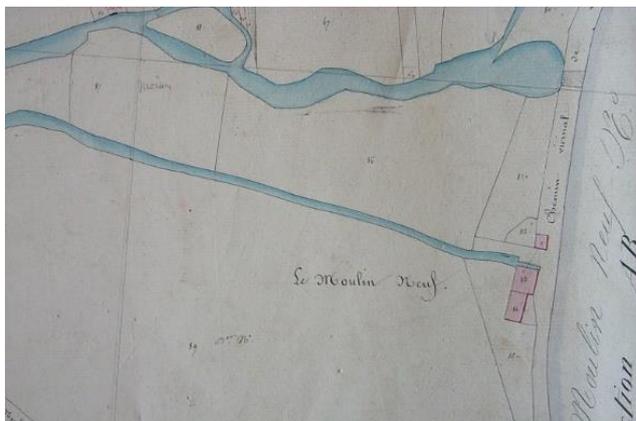
Ces moulins témoignent de l'activité meunière depuis le XVIII^{ème} siècle, le Moulin du Tertre, ancienne minoterie sur l'Aff figure sur le cadastre de 1830, ainsi que la minoterie rebâtie probablement à l'ancien emplacement du moulin de Maure, adossé à la chaussée de l'étang rue de Lohéac.

Cette dernière, l'ancien établissement Celbert, rue de la gare, est caractéristique de la seconde révolution industrielle, l'énergie électrique remplace la force hydraulique, la minoterie a été remplacée par une usine.

(Source : Les moulins sur la commune de Maure-de-Bretagne, Dossier IA35003255 réalisé en 1998, Inventaire général - Gilbert Xavier, Quillivic Claude)

Actuellement on compte 2 meuneries en activité sur la commune : la Meunerie de la courbe et la Meunerie Axiane.

Campel comptait deux moulins à vent : le moulin le Rocher, et le moulin de la Gaudais qui subsiste aujourd'hui, et quatre moulins à eau : du Haut, du Bas, des Pommeraies, du Rocher.



Lieu-dit : Maure-de-Bretagne, Le Moulin Neuf, Cadastre : 1983 XC, IVR53_19983503588NUCA, Auteur Gilbert Xavier, Copyrights (c) Inventaire général, ADAGP

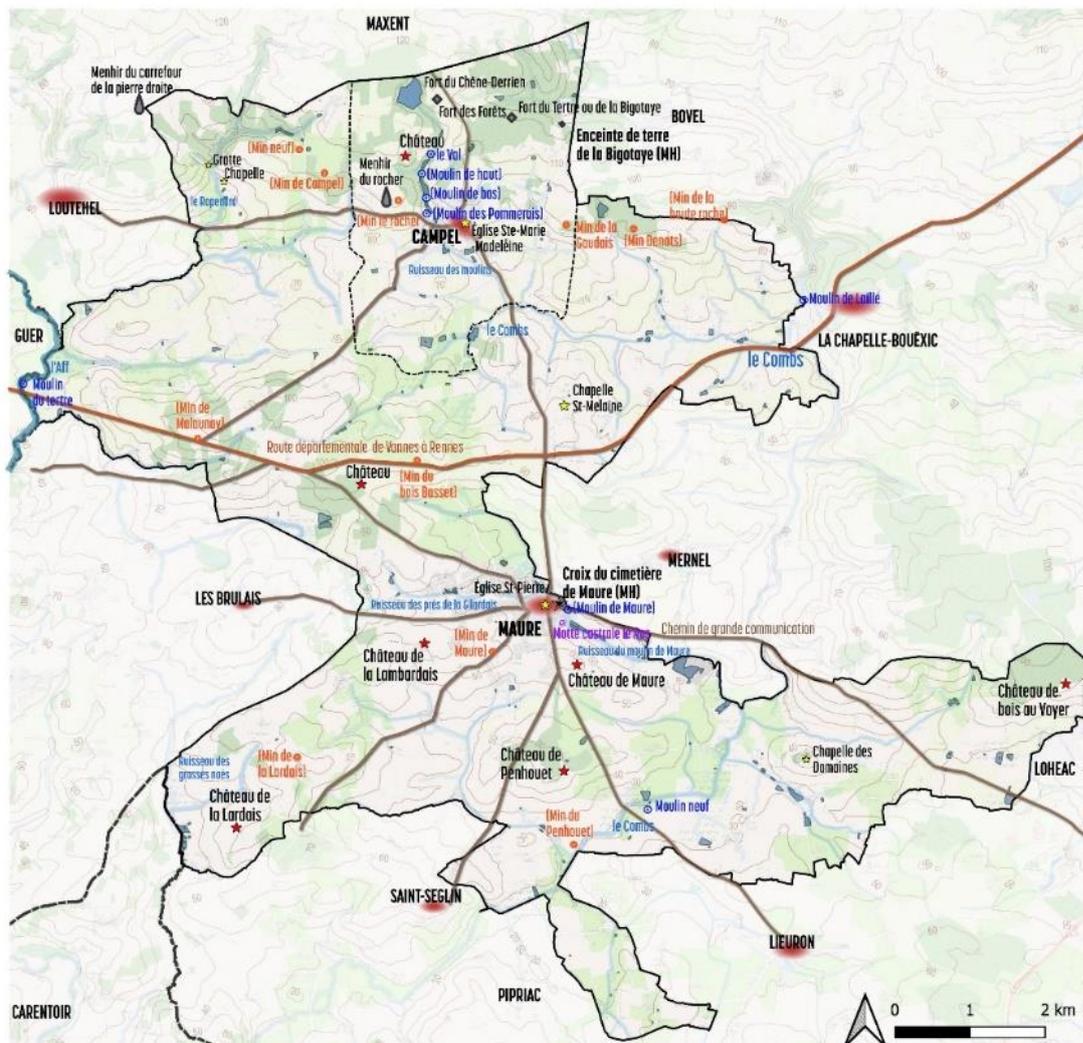


Lieu-dit : Maure-de-Bretagne, le Moulin du Tertre, Cadastre : 1983 ZL IVR53_19983503766NUC, Auteur Quillivic Claude, copyrights (c) Inventaire général, ADAGP

VIII.3 Implantations historiques

Développement urbain des deux bourgs

Cette carte historique simplifiée illustre le développement urbain de la commune de Val d'Anast, à travers celui des anciens bourgs de Maure et Campel, elle résulte de l'étude des cadastres anciens du début XIX^{ème}.



Carte historique du développement urbain de Val d'Anast (d'après carte d'état-major, cadastre napoléonien)

Développement de Maure

« Milieu du IX^{ème} siècle : la bourgade d'Anast, siège de la vaste paroisse d'Anast, commandait les passages à gué des anciennes voies menant de Guer à Lohéac (d'ouest en est), et de Maxent à Pipriac (du nord au sud).

Le site a probablement servi d'assiette à un château primitif protégé au nord et à l'est par deux étangs aménagés sur le cours marécageux du Ruisseau de Querpon, dont il contrôlait les chaussées.

Chef-lieu de la seigneurie de Maure depuis le XIIIe siècle comme l'atteste la motte castrale du Ros, la ville de Maure était reliée au Château de Maure [ou de Crépeneuc]. [...]

La structure en étoile de la trame ancienne, telle qu'elle apparaît sur le cadastre de 1830, se reconnaît encore dans la voirie contemporaine, quelque peu perturbée par le percement de la voie ferrée reliant Messac à Ploërmel et les extensions du bourg à la fois vers l'ouest et vers le sud. [...] »

Autour du village, on observe quelques noyaux d'habitat dispersé dans la campagne, principalement d'anciennes fermes.

(Dossier IA35002968 et Dossier IA35003256 réalisés en 1998, Source Inventaire général - Gilbert Xavier- Quillivic Claude, 1998)

Développement de Campel

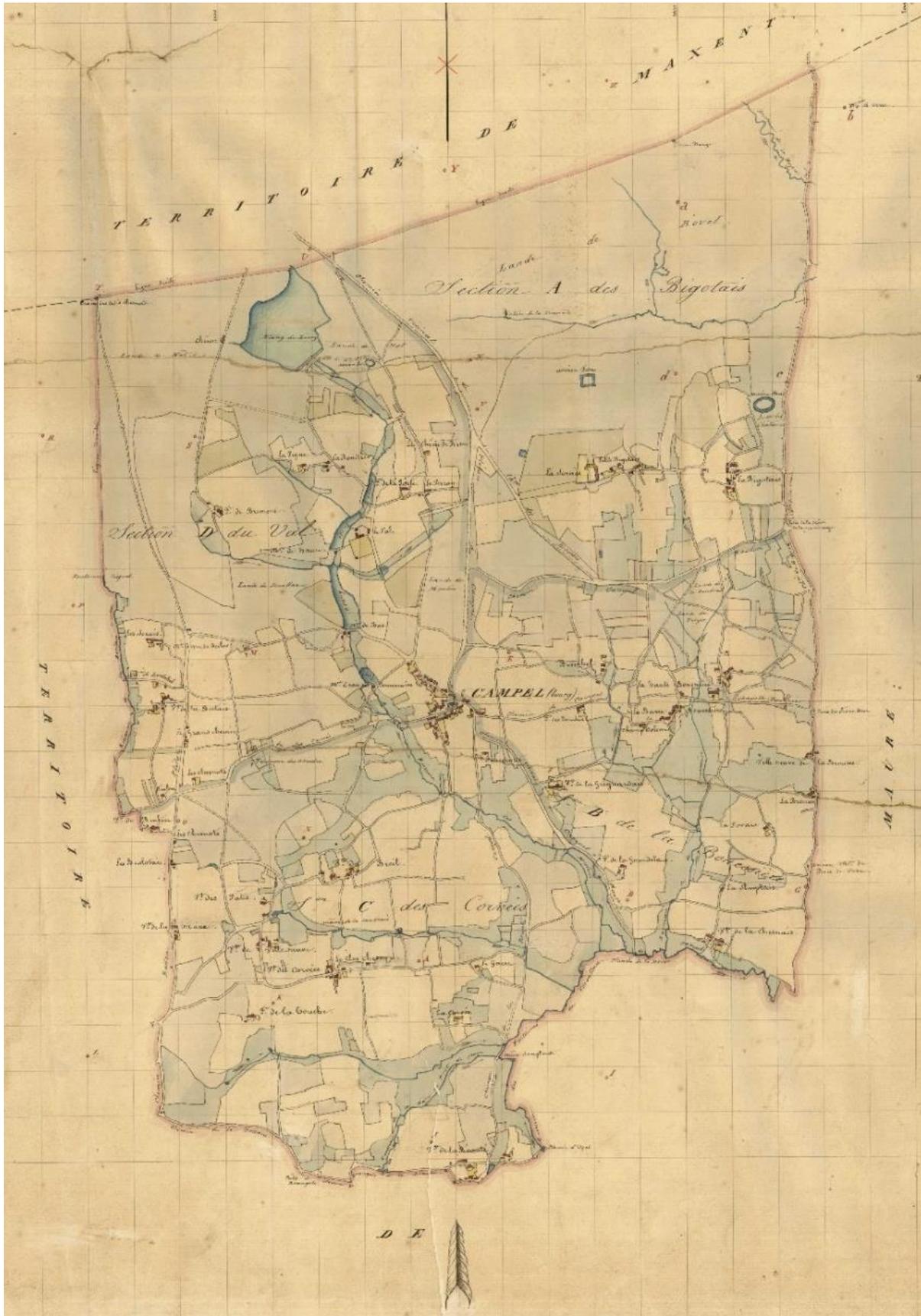
D'après les cadastres du début XIXème, Campel est un petit bourg d'une vingtaine de bâtiments offrant des paysages agricoles (labours, prés, pâtures, bois, vergers et jardins), ponctués d'étangs et ruisseaux, et des paysages de landes au nord (Landes d'Anast, Landes de Bovel, Landes de Ropenard...).

Le reste de l'habitat est dispersé au sein d'écarts ruraux, avec un bâti rural de fermes, moulins....

L'ancien bourg de Campel s'est implanté au carrefour de la voie antique reliant Maure à Maxent et le chemin entre Loutehel et la Chapelle-Bouëxic. Le bourg s'étire en forme de village-rue, on reconnaît l'ancien enclos paroissial occupé aujourd'hui par la Mairie. Ce déplacement du centre religieux est assez rare pour être souligné.

(D'après Dossier IA35002544 réalisé en 1999, Inventaire général)





_Cadastré Napoléonien, 1830, AD35, cote 3P_048_001

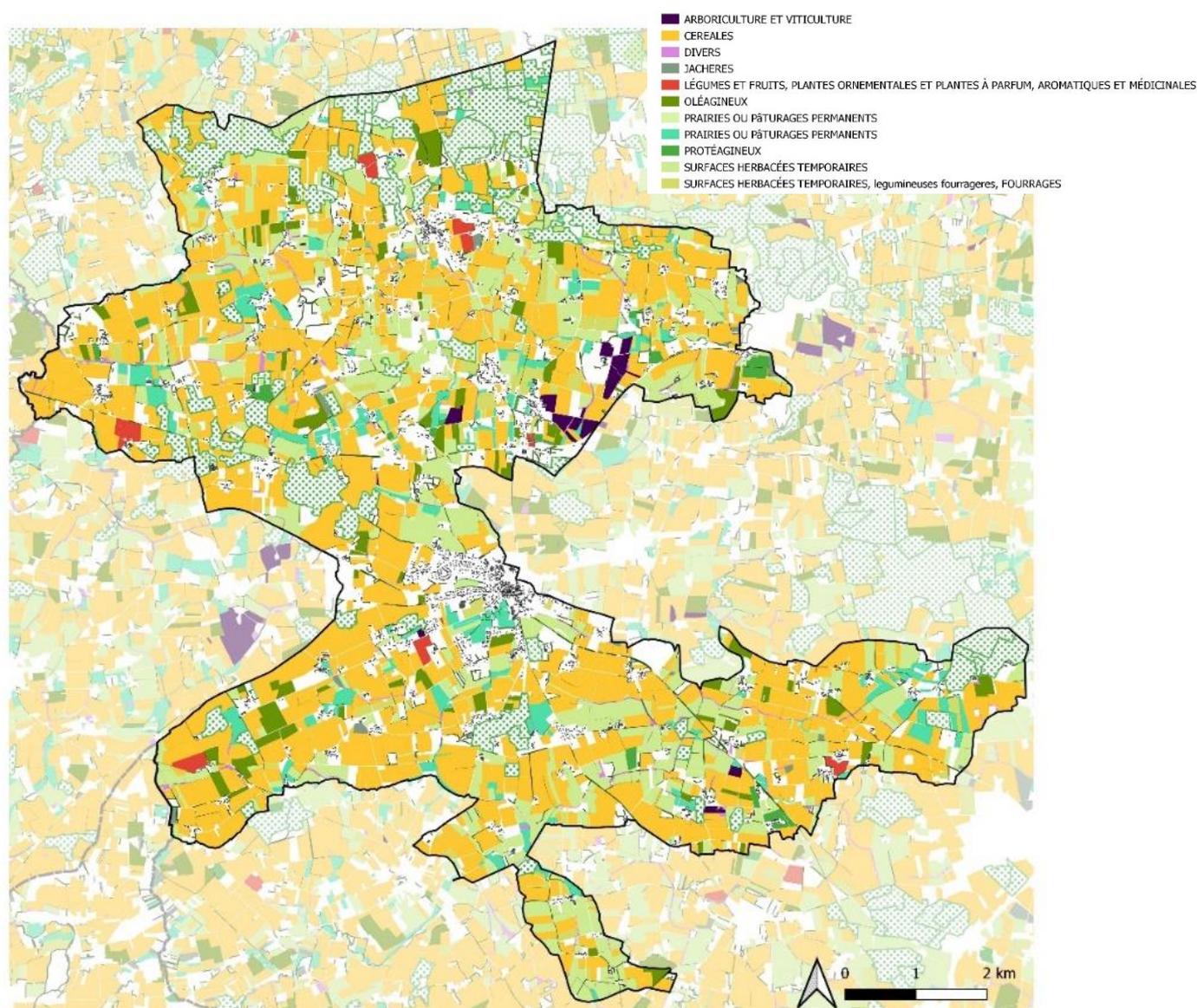
VIII.4 Analyse paysagère

Occupation du sol et maillage bocager

Val d'Anast offre des paysages peu vallonnés, dédiés à la culture céréalière et à l'élevage bovin, maillés de haies bocagères et d'arbres isolés.

La qualité des sols du bassin explique la présence de nombreuses cultures, majoritairement en céréales, et la faible présence de forêts. Elles sont souvent associées à un manoir ou à un château, ou situées sur des terrains pentus, des affleurements rocheux, ou d'anciennes landes...

Parmi les principaux bois associés à des châteaux, citons : le bois au Voyer, le bois de Penhouët, le bois Basset, et à l'emplacement d'anciennes landes : le bois de Ropenard, le bois de Livry, et le bois de la Saurais.



Carte de l'occupation des sols et du maillage bocager de Val d'Anast, d'après le RPG2016, IFN35 2008 et bocage 2015



Paysages ruraux : cadre de vie, loisirs et tourisme

Cadre de vie :

Landes, forêts, bois privés : Bois au Voyer, bois de Penhouët, bois Basset, bois de Livry, et bois de la Saurais.

Cours d'eau : Aff, Combs, ruisseau des moulins, ruisseau du Moulin de Maure, vallon de Ropenard...

Étangs : étang de Livry, du bois Denats, de Maure et du collège

Trame bocagère : arbres, haies, ragosses, chemins ruraux...

Activités sportives et récréatives :

Étang de Maure, étang de pêche, pêche en rivière : Aff, Combs

Stade de Campel : Football, baseball

Salle de sports Calypso : multisports, terrains de football et de tennis, badminton, handball, tennis, basket, volleyball.

Poney, équitation, courses hippiques

Tourisme, balade, découverte du territoire :

Randonnées, itinéraires doux : vallon de Ropenard, Circuit des étangs et des landes (PDIPR35), voie verte Guer-Messac, boucle vélo N°4 de Maure de Bretagne...



Quelques photos : Etang de Maure, voie verte et lotissement des Epines, Stade Campel



Des vergers aujourd'hui à la Menais, la Devinais et Saint-Mélaine Source Atlas des paysages



Etang et bois de Livry



Vergers à la Menais



Peupliers à Ropenard

Dynamiques paysagères

Les évolutions les plus notables du paysage depuis les années 1950 concernent :

- L'étalement urbain :

Radial à Maure : rue du Kerpon, rue sur l'étang, rue des chênes, la Gilardais, rue de Lohéac, rue de Penhouet, avenue de l'hippodrome

Limité à Campel : La Grignardais, la Gaudais

- Les transformations du paysage agricole : disparition de l'agroforesterie (haies bocagères et cultures sous vergers) au profit d'une agriculture intensive en openfield

- L'aménagement des cours d'eau et plans d'eau (étang du collège : env. 1975)

- La création de l'hippodrome : 1973

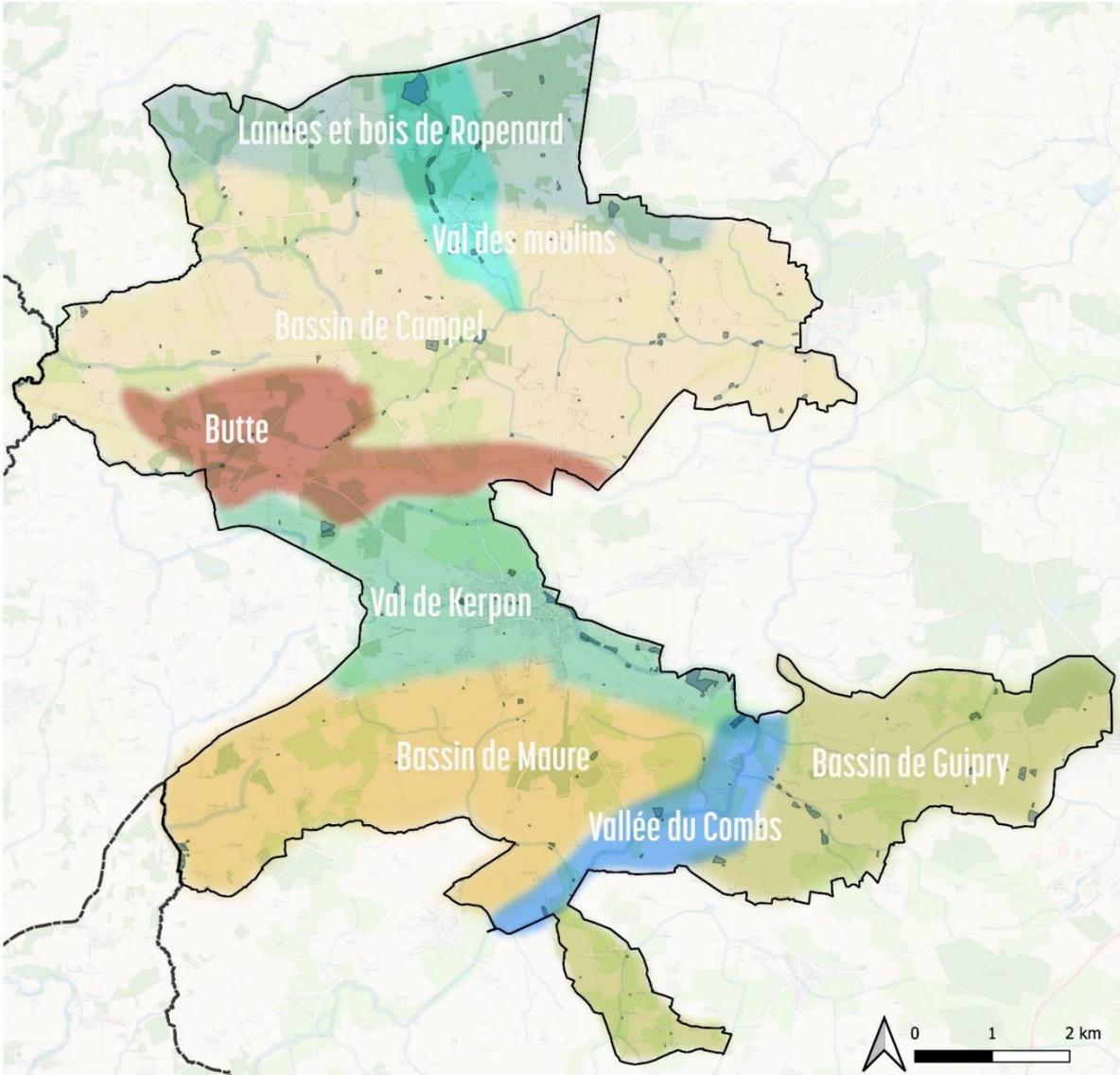
- L'implantation d'éoliennes : Croix des 3 chesnots : 2010





_Photographies aériennes de 1949 et 2011, Source Geobretagne

Carte des unités paysagères



IX. Patrimoine

IX.1 Patrimoine bâti

Patrimoine d'intérêt architectural

Patrimoine d'intérêt architectural

La commune de Val d'Anast compte deux monuments historiques :

- Enceinte de terre de la Bigotaye, inscription le 19/07/1995 (CAMPEL)
- Croix du cimetière de Maure, classement le 19/11/1910 (MAURE)

Au sein des bourgs, on compte quelques édifices d'intérêt architectural :

- l'Église paroissiale Saint-Pierre (Maure-de-Bretagne)
- l'ancien presbytère
- L'Église paroissiale Sainte-Marie-Magdeleine construite entre 1864 et 1870 (Campel)
- Les maisons de bourg mitoyennes d'intérêt plus ordinaire

Hors du bourg, on retrouve un patrimoine bâti intéressant, avec notamment la présence de nombreux châteaux ou manoirs isolés en milieu rural, souvent associés à un parc ou à un ancien domaine agricole, à d'anciennes fermes, des moulins, des chapelles...

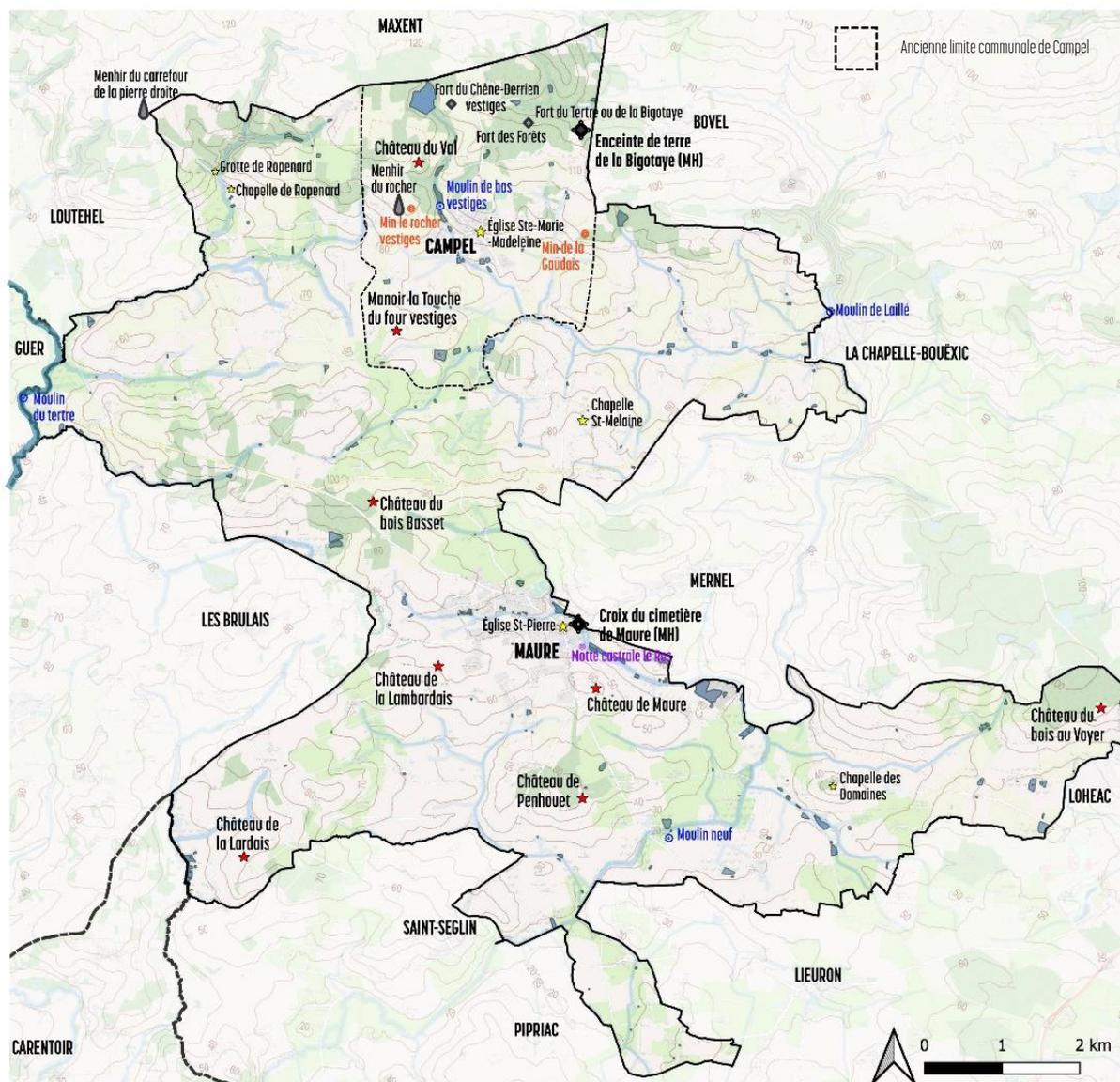
A Campel citons le Château du Val, ou château du Val Henri et l'ancien manoir de la Touche (vestiges).

A Maure, Paul Banéat mentionne trente deux châteaux et manoirs, sur ce nombre important peu subsistent aujourd'hui :

- une vingtaine ont disparu, deux ne présentent plus que des vestiges : La Bardouénais-des-Aunais et La Guérisvais,
- quatre autres ont été remaniés : Brambéat, La Bourousais, Le Chesne, le manoir de Crépeueuc (Château de Maure), ainsi que La Lardais, partiellement détruit
- cinq édifices enfin ont été conservés dans leur état d'origine ou reconstruits ex integro au 19^e siècle, respectivement : le manoir de Penhoët, le château du Bois-au-Voyer d'une part, les châteaux du Bois-Basset, de La Lambardais et du Château de Maure d'autre part.

(Source : Inventaire général - Gilbert Xavier - Quillivic Claude, Dossier IA35003259 réalisé en 1998)





Carte de localisation du patrimoine bâti

Patrimoine militaire

Présence de 3 forts qui appartiennent à un même système défensif :

- le Fort de la Bigotaye, monument historique inscrit, camp retranché
- Bois de la Sorais, bon état de conservation, cet ouvrage présente la forme d'un quadrilatère irrégulier"
- Le Fort de Chêne Derrien (vestiges)





(Source : Inventaire général - Gilbert Xavier, Dossier IA35002564 réalisé en 1999)

Patrimoine rural et patrimoine vernaculaire

- Fermes, longères dans les écarts et hameaux
- Moulins à vent : Moulin le Rocher (vestiges), Moulin de la Gaudais
- Moulins à eau : Moulin de bas (vestiges), Moulin du tertre (vestiges ?), Moulin neuf
- Chapelles, croix, calvaires : Chapelle de Ropenard, Chapelle des Domaines
- Fontaines, lavoirs, fours, puits
- Monuments aux morts



IX.2 Patrimoine non bâti

Patrimoine paysager

La commune de Val d'Anast ne compte aucun site inscrit ou classé.

Son patrimoine paysager est modeste :

- Les arbres et jardins des bourgs, jardins de cœur d'îlot
- Les parcs des châteaux
- Les espaces ruraux, les arbres et haies du bocage
- Les espaces de nature du bourg : Ruisseau des prés de la Gilardais, ruisseau du Moulin de Maure,
- Les espaces verts de loisirs/détente : étang de Maure, étang du collège, voie verte.



Patrimoine urbain

Les espaces publics : A Maure : le place du marché, place de l'église, Parking du Presbytère, place de la Poste, les rues du centre ancien, à Campel les rues du bourg...

Patrimoine ferroviaire : voie verte, ancienne gare, hôtel des voyageurs



Patrimoine naturel

La commune de Val d'Anast compte :

- Une ZNIEFF de type 1 : ETANG DE LIVRY (Identifiant national : 530008165).
- des espaces naturels : cours d'eau, étangs, ripisylve de vallons boisés
- des espaces ruraux, arbres et haies du bocage, bois et forêts



IX.3 Paysage urbain

Bourg de Maure

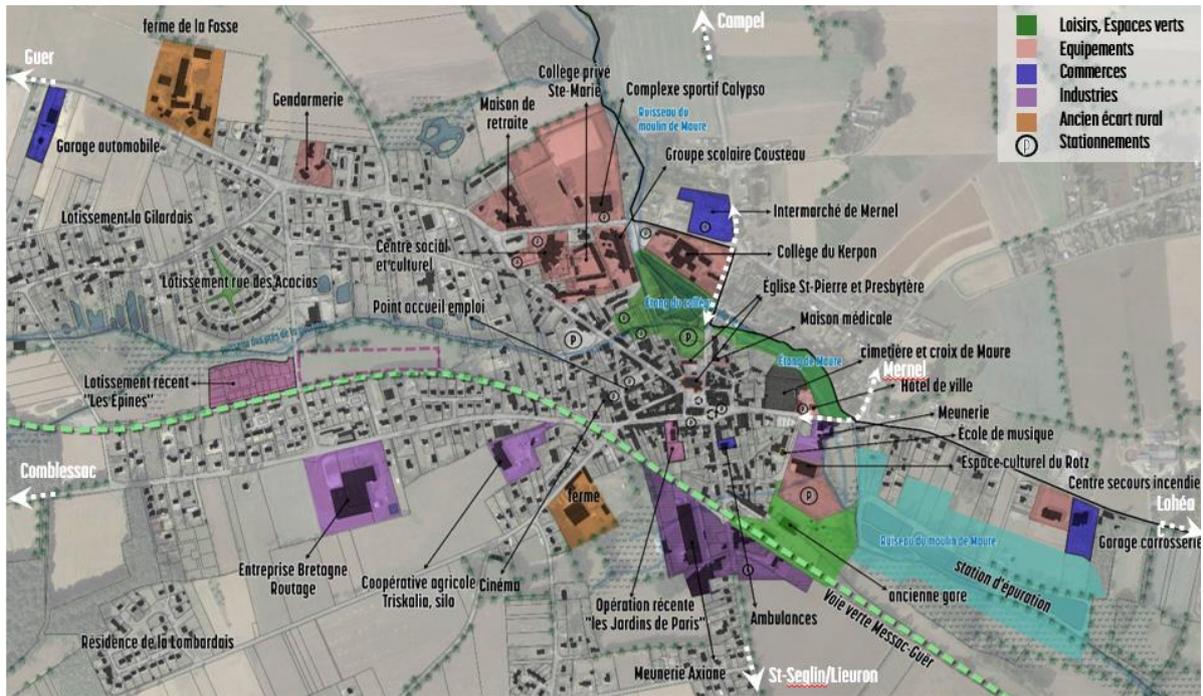
- *Un front urbain continu : un ensemble urbain homogène de maisons de bourg à l'alignement*
- *Un bourg très minéral : front urbain minéral (pierres, enduits), avec une faible présence de végétation*



- Une centralité historique à mettre en valeur : requalification des espaces publics, place du Marché, place de l'église, déplacement de la croix MH
- Un centre traité comme un carrefour routier : ambiance routière, passage de poids lourds, voirie large dimensionnée pour la voiture, nombreux stationnements masquant les vitrines, marquage au sol (bandes jaunes, passages piétons...)



Carte des espaces bâtis et non bâtis du bourg de Maure



Bourg de Campel

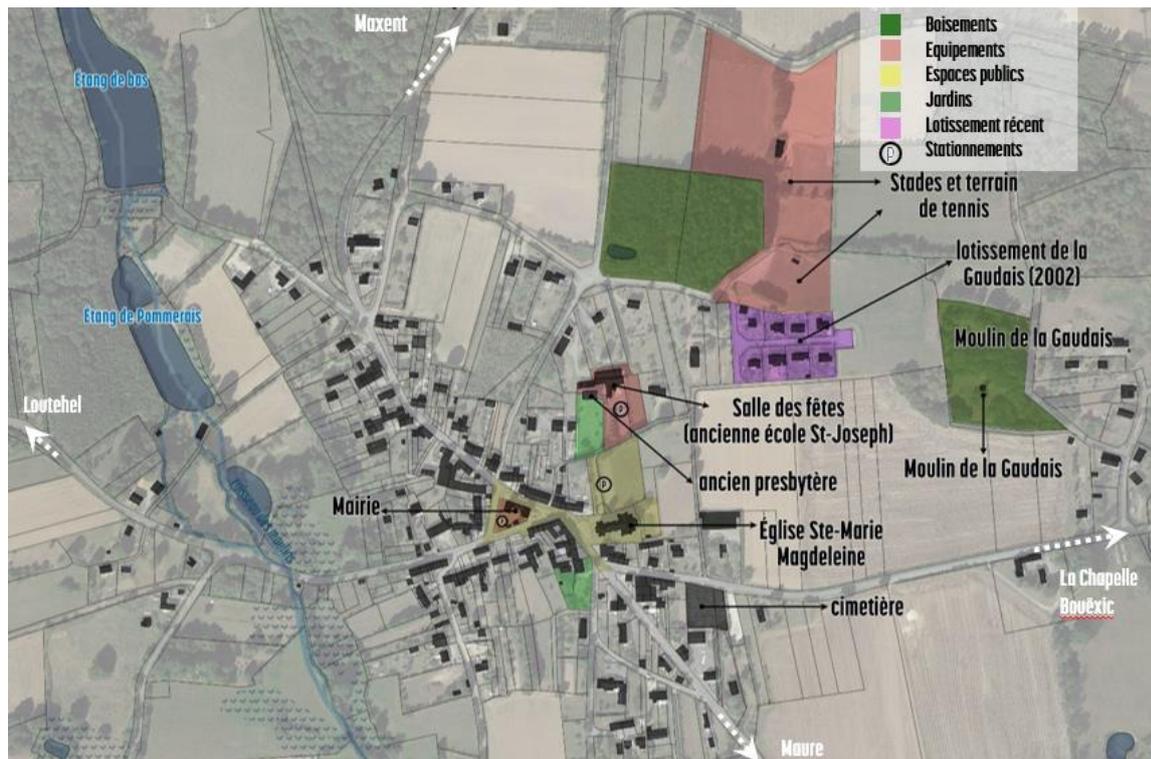
- Un front urbain continu : un ensemble urbain homogène de maisons de bourg à l'alignement et de longères en retrait.
- Un bourg minéral égayé par la présence de jardins et de fleurissement : jardins devant les longères, fleurissement des pieds de murs sur les trottoirs
- Des aménagements qualitatifs récents : trottoirs piétons larges, arbres-tiges, stationnements, espaces délimités
- Des transitions en limite de bourg à conforter : accotements enherbés créant des transitions douces vers les écarts.



- Des aménagements à poursuivre dans la continuité des aménagements récents effectués.
- Des espaces peu valorisants pour le bourg : espaces en friches à aménager, extension en parpaings non enduits
- Un traitement des limites espace privé/public à améliorer : clôture pvc, grillage métallique, claustras bois (murs bas en pierre à préférer)



Carte des espaces bâtis et non bâtis du bourg de Campel





Ville de Val-d'Anast

Etude de révision générale du PLU et volet étude de revitalisation

Phase I – Le diagnostic



Sommaire

Partie 1. Données de cadrage Page 6

Partie 2. Analyse de la fonction « économique et commerciale » Page 15

Partie 3. Analyse de la fonction « services et équipements » Page 28

Partie 4. Analyse de la fonction « habitat » Page 33

Partie 5. Analyse de la fonction « urbaine et identité » Page 46

Partie 6. Le bilan stratégique et les enjeux Page 58

En parallèle de l'écriture du PLU, cette mission, vise à relever les défis du commerce de demain.

L'objectif est aujourd'hui de préciser les perspectives d'évolution du commerce à la fois sur les centralités et à l'échelle de la ville. Sur ces deux dimensions, d'un point de vue du commerce, l'enjeu est aujourd'hui de concevoir une stratégie qui permette de conserver durablement un linéaire commercial attractif et adapté aux nouveaux usages des consommateurs en répondant, par la stratégie, à 6 questions très simples :

- / **Comment adapter les linéaires commerciaux**, le parcours marchand et l'offre commerciale aux défis du commerce de demain ?
- / **Comment intervenir pour résorber la vacance commerciale sur les rues du centre-bourg en fragilité ?** (intervention via les propriétaires, recentrage du commerce, mutation non commerciale, pieds d'immeubles novateur pour attirer des habitants...).
- / **Comment créer un effet de cœur de ville** toujours plus propice à la convivialité ?
- / **Comment cultiver une différence centre-bourg, une singularité réelle** en agissant sur les leviers commerciaux et non marchands ?
- / **Comment améliorer l'effet vitrine du centre-bourg** pour conforter la fréquentation ?
- / **Comment gérer et repositionner le centre-bourg par rapport au risque de glissement périphérique des activités ?**

Quatre fonctions stratégiques à intégrer comme pivot de la vision stratégique d'un centre-ville. Des fonctions fondamentales qui agissent comme des facteurs de commercialité.



La commune nouvelle de Val d'Anast regroupe deux centralités historiques :

- Le centre-bourg de Maure de Bretagne avec la rue de Lohéac, la Place du Marché, la Place de l'Eglise et la rue de Paris.
- Le centre-bourg de Campel, plus modeste, situé à 6 km de Maure de Bretagne.

VUE AÉRIENNE DES DEUX CENTRES-BOURGS DE VAL D'ANAST





Partie 1

Données de cadrage

3 980

Située à mi-chemin entre l'agglomération redonnaise (37 km) au Sud et l'agglomération rennaise au Nord (44 km), **Val d'Anast compte 3 980 habitants** et est sous l'influence du bassin de vie de l'ancienne commune de Maure-de-Bretagne.

	Population 2017
Val-d'Anast	3 980
Vallons de Haute Bretagne Communauté	44 000
Bassin de vie de Maure-de- Bretagne	8 114

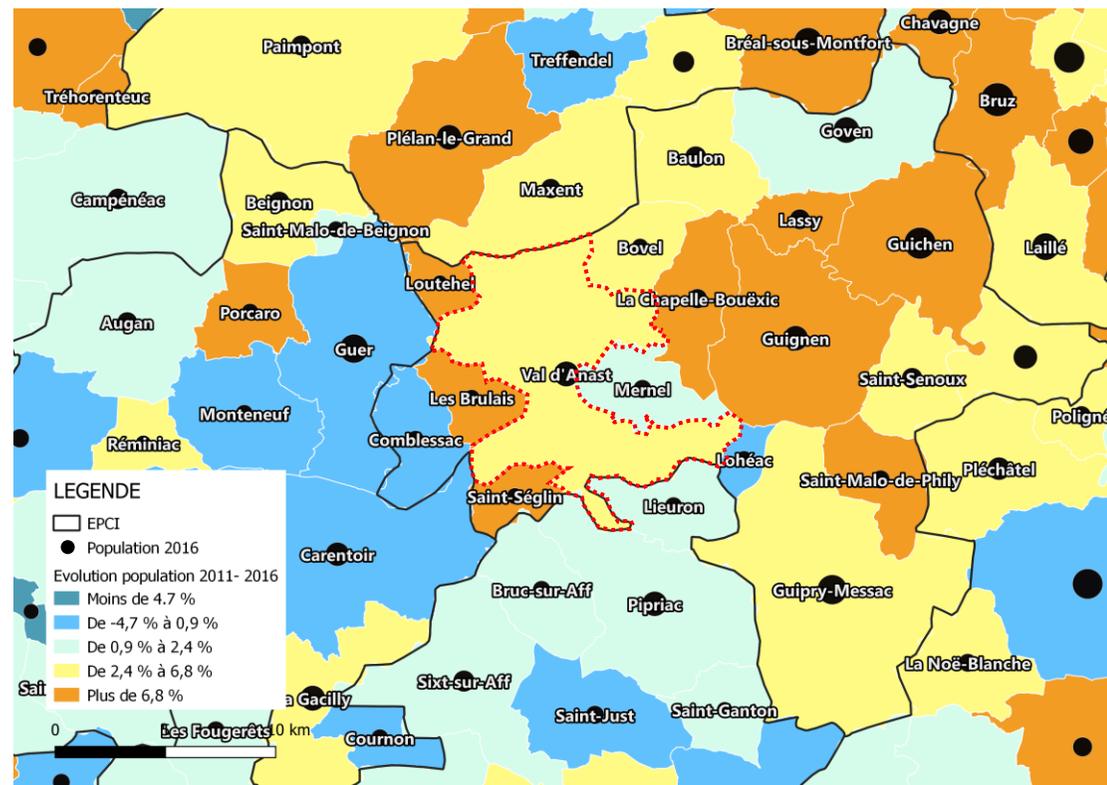
Vallons de Haute Bretagne Communauté regroupe un ensemble de 44 000 habitants, répartis au sein de 18 communes. Un territoire ayant suivi une évolution démographique importante de 2011 à 2016 (+16,5%), correspondant au gain de 7 223 habitants sur la période.

44 000

70,3 %

La part des actifs occupés de Val d'Anast travaillant dans une autre commune. Un taux élevé témoignant d'une forte évasion quotidienne des actifs, notamment sur le pôle d'emploi de Rennes.

POPULATION 2017 ET EVOLUTION DE POPULATION SUR VAL D'ANAST ET LES ALENTOURS



+5,5%

La commune de Val d'Anast se caractérise par une évolution positive de sa population de 5,5% sur la période 2011-2016. Néanmoins elle reste mesurée comparativement à l'évolution de la Communauté de communes (+ 19,8%).

25%

La part des personnes âgées de plus de 60 ans sur la commune de Val d'Anast. Un taux important mais qui se tasse depuis 2011 (-0,2 pts). La part des moins de 15 ans reste significative (23,2%) même si elle connaît une légère baisse depuis 2011 (-1,3 pt) tout en restant supérieure à la tendance départementale (19%).

19 380 €

La médiane des revenus par unité de consommation sur la commune de Val d'Anast, indiquant un pouvoir d'achat 8,5% inférieur à la situation communautaire (21 190€) et 9,7% inférieure à la situation départementale (21 470 €).

32,5%

La part des ménages d'une personne sur la commune de Val d'Anast. Une part en croissance, désormais supérieure à la situation intercommunale (27,9%) mais restant inférieure à la situation départementale (37,3%). Sur cette même période, la part des familles avec enfants connaît une légère croissance (+0,7pt). Un taux en croissance contrairement à la tendance départementale (-0,6 pt) et intercommunale (-1,9 pt).

	Val d'Anast		Vallons de Haute-Bretagne Communauté		Département d'Ille-et-Vilaine	
Population 2016 (Insee 2019)	3 980		43 653		1 060 199	
Population 2011	3 773		36 430		1 007 901	
Evolution 2011-2016	+5,5 %		+19,8%		+5,2%	
	2011	2016	2011	2016	2011	2016
% personnes de 60 ans et plus	25,2%	25,0%	18,3%	19,8%	21,4%	22,9%
% personnes <15 ans	21,9%	23,2%	23,6%	23,1%	19,4%	19,0%
Médiane des revenus par UC 2016	19 380 €		21 190 €		21 470 €	
Nb ménages 2016 (Evolution des ménages 11-16)	1 655 +4,3%		22 400 +8,34%		470 963 +7,2%	
% ménages personne seule 2016	32,5%	32,5%	26,9%	27,9%	35,6%	37,3%
% ménages familles avec enfant(s) (parmi nb ménages) 2016	37,4%	38,1%	37,4%	35,5%	34,5%	33,9%
% ménages emménagés <5 ans 2016	26,5%		28,8%		37,6%	
Nb emplois 2016 (et évolution depuis 2011)	1 153 -6,4%		8 986 -4,07%		458 941 3,4%	
Indicateur de concentration d'emplois 2016 (nb emplois/actifs occupés)	80,0	72,0	48,3	45,3	101,9	101,8
Taux de vacance en logements (et évolution depuis 2011)	12,5% +43,4%		8,6% +7,5%		6,9% +12,2%	

26,5%

La part des ménages ayant emménagé durant les 5 dernières années sur la commune de Val d'Anast. Un taux de renouvellement de population inférieur aux tendances départementale (37,6%) et intercommunale (28,8%).

72

L'indicateur de concentration d'emplois en 2016 sur la commune de Val d'Anast. Un indicateur qui met en évidence un nombre d'emplois inférieur au nombre d'actifs résidant sur le territoire. A noter également, la baisse de cet indicateur depuis 2011 qui était évalué à 80. Malgré une présence d'emploi significatif, la commune conserve une vocation résidentielle.

12,5%

Un taux de vacance en logements sur la commune de Val d'Anast élevé et supérieur à la moyenne intercommunale (8,6%) et départementale (6,9%). Cette vacance de logements est en forte croissance depuis 2011 : +43,4%.

ELEMENTS A RETENIR

Une dynamique démographique positive due à l'arrivée de ménages avec enfants mais une tendance à l'inadaptation de l'offre de logements aux nouveaux ménages.

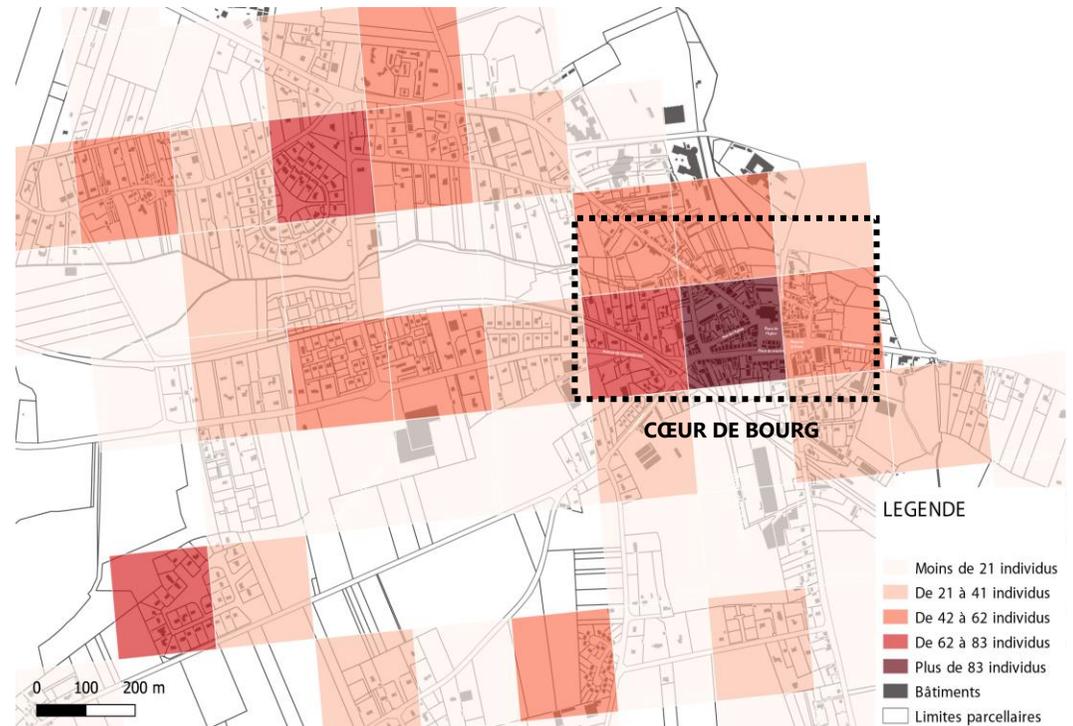
	Val d'Anast		Vallons de Haute-Bretagne Communauté		Département d'Ille-et-Vilaine	
Population 2016 (Insee 2019)	3 980		43 653		1 060 199	
Population 2011	3 773		36 430		1 007 901	
Evolution 2011-2016	+5,5 %		+19,8%		+5,2%	
	2011	2016	2011	2016	2011	2016
% personnes de 60 ans et plus	25,2%	25,0%	18,3%	19,8%	21,4%	22,9%
% personnes <15 ans	21,9%	23,2%	23,6%	23,1%	19,4%	19,0%
Médiane des revenus par UC 2016	19 380 €		21 190 €		21 470 €	
Nb ménages 2016 (Evolution des ménages 11-16)	1 655 +4,3%		22 400 +8,34%		470 963 +7,2%	
% ménages personne seule 2016	32,5%	32,5%	26,9%	27,9%	35,6%	37,3%
% ménages familles avec enfant(s) (parmi nb ménages) 2016	37,4%	38,1%	37,4%	35,5%	34,5%	33,9%
% ménages emménagés <5 ans 2016	26,5%		28,8%		37,6%	
Nb emplois 2016 (et évolution depuis 2011)	1 153 -6,4%		8 986 -4,07%		458 941 3,4%	
Indicateur de concentration d'emplois 2016 (nb emplois/actifs occupés)	80,0	72,0	48,3	45,3	101,9	101,8
Taux de vacance en logements (et évolution depuis 2011)	12,5% +43,4%		8,6% +7,5%		6,9% +12,2%	

Polarités

L'analyse de la population à l'échelle carroyée 200 mètres nous informe de la densité de population par sous secteur.

Cette densité de population s'avère en toute logique être plus importante en cœur de bourg, notamment aux abords de la Place de l'Eglise et de la Place du Marché. Néanmoins, un **glissement de la population d'observe vers l'Est** du cœur de bourg tendant à éloigner les ménages des commerces et des services.

POPULATION 2015 SUR LE CENTRE-BOURG DE VAL D'ANAST (secteur Maure de Bretagne)



Données carroyées 200m, Filosofi, INSEE 2015

ELEMENTS A RETENIR

Une dilution de la population sur les franges du cœur de bourg l'éloignant progressivement des services et commerces de proximité.

=

L'évolution du poids de ménages d'une personne est restée inchangée depuis 2011, s'établissant autour d'un tiers des foyers.

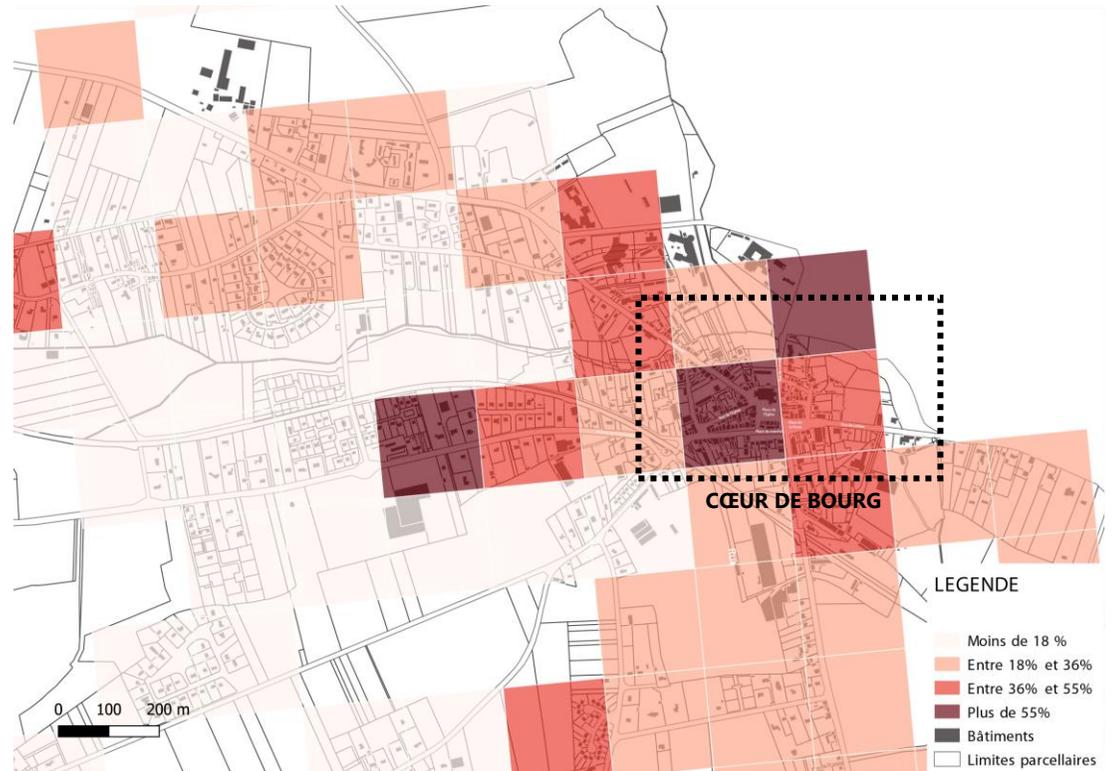
Centralité

D'après l'analyse des données carroyées, la part des ménages composait d'un seul individu en 2016 s'avère être plus importante en cœur de bourg. Cette situation illustre le rôle du centre-bourg à proposer une offre de petits logements.

ELEMENTS A RETENIR

Le centre-bourg a vocation à poursuivre son rôle d'accueil de petits ménages en travaillant sur une offre d'hébergement adaptée.

PART DE PERSONNE SEULE 2016 SUR LE CENTRE-BOURG DE VAL D'ANAST (secteur Maure de Bretagne)



Données carroyées 200m, Filosofi, INSEE 2016

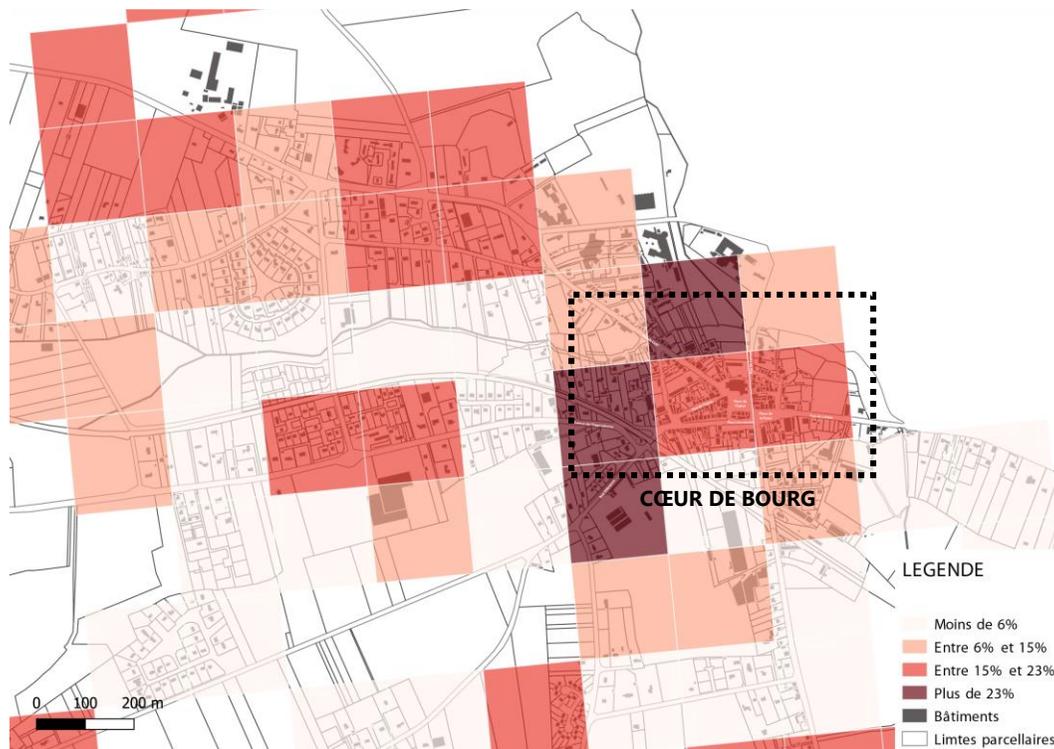
< 910 €

Un ménage est considéré comme pauvre lorsqu'il possède un **niveau de vie inférieur au seuil de pauvreté**, soit un revenu moyen s'élevant à 910 € par mois pour une personne seule.

12%

La commune de Val d'Anast concentre **12% de ménages disposant d'un niveau de vie inférieur au seuil de pauvreté**. Cette population pauvre tend à se concentrer dans le cœur du bourg.

PART DE MENAGES PAUVRES SUR LE CENTRE-BOURG DE VAL D'ANAST (secteur Maure de Bretagne)



Données carryées 200m, Filosofi, INSEE 2015

ELEMENTS A RETENIR

Une tendance à la paupérisation du centre-bourg.

1,1

La croissance démographique de Val-d'Anast a **suivi une évolution négative jusqu'en 1999** s'expliquant en partie par un solde naturel négatif. La **situation s'est inversée depuis le début des années 2000**. En effet, la croissance annuelle moyenne de la population a connu un rebond (+2,3 pts entre 1999 et 2007) s'expliquant pour l'essentiel par un solde migratoire positif (+2,4 pts entre 1999 et 2007).

Depuis 2007, la croissance démographique sur le territoire communal ralentit (-1,5 pt en 10 ans) s'expliquant par un **solde migratoire en forte baisse** (-1,4 pt en 10 ans). Néanmoins, le solde naturel (+0,9 pt en 10 ans) permet de stabiliser cette variation démographique.

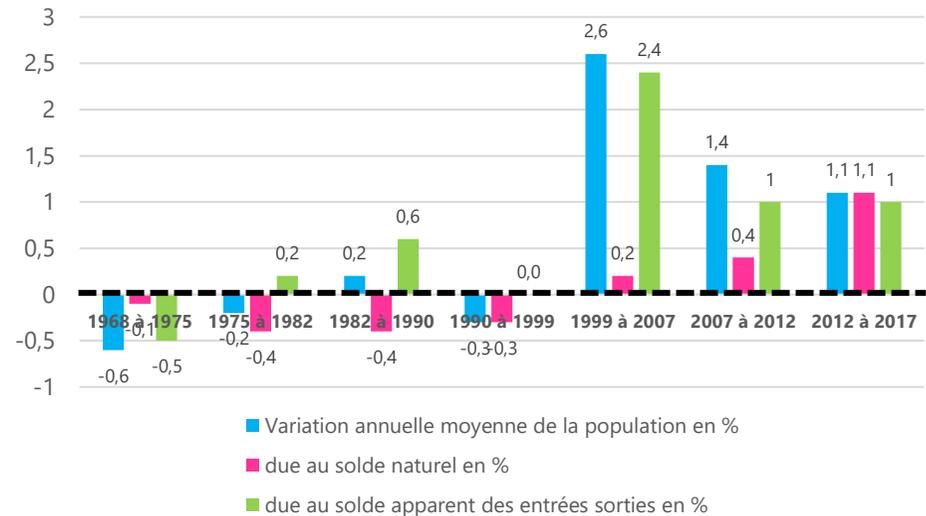
2,4

L'évolution positive du solde naturel s'accompagne également d'une augmentation du nombre d'occupants par ménage. En effet, le nombre d'habitants par ménage est évalué à 2,4 en 2016 alors qu'il était à 2,3 au cours de la dernière décennie. Un constat traduisant une capacité pour la commune de Val d'Anast à maintenir une attractivité importante auprès des familles avec enfant(s).

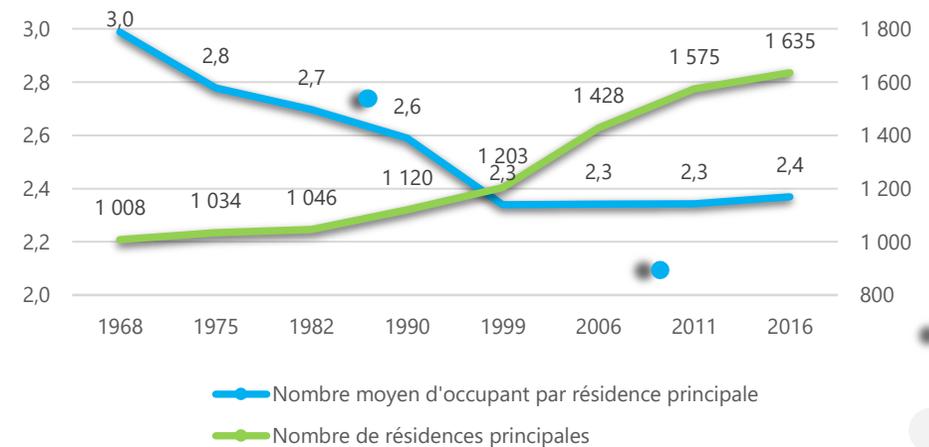
ELEMENTS A RETENIR

Un maintien des ménages avec enfants sur le territoire mais un ralentissement de la dynamique démographique et du solde migratoire.

PART DES SOLDES MIGRATOIRES ET NATURELS DANS LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE SUR LA COMMUNE DE VAL D'ANAST



EVOLUTION DU NOMBRE MOYEN D'OCCUPANTS PAR RÉSIDENCES PRINCIPALES



Une installation constante d'une **population plutôt modeste** sur la commune, principalement **composée de famille avec enfants**.

Une tendance à la concentration de petits **foyers modestes voire pauvres** en centre-ville

Un **ralentissement** de la dynamique d'installation ces dernières années.



Partie 2

Analyse de la
fonction

« économique et
commerciale »

48

Le nombre de commerces et services recensés sur la commune de Val-d'Anast, dont deux au cœur de la centralité de Campel. Parmi eux, 40 soit un peu plus de 84% de l'offre se trouvent implantés en centre-bourg. Cette présence permet de préserver une fonction commerciale essentielle pour l'attractivité de la commune. D'après le fichier CCI, **29% des commerçants se sont installés depuis moins de 5 ans**, signe d'un intérêt des investisseurs pour la commune.

10

Le nombre de commerces dit de convivialité, soit les cafés-hôtels-restaurants sur le centre-bourg de Val-d'Anast. Il s'agit d'un des secteurs le plus présents sur le centre-bourg. Leur présence permet de créer une ambiance conviviale sur la centralité grâce notamment à l'existence de terrasses.

4

Avec ces 4 commerces, **l'offre alimentaire** est relativement limitée à l'échelle du centre-bourg de Val d'Anast. L'ouverture prochaine d'une nouvelle alimentation générale suite au déplacement de l'actuelle supérette viendra consolider l'offre existante.

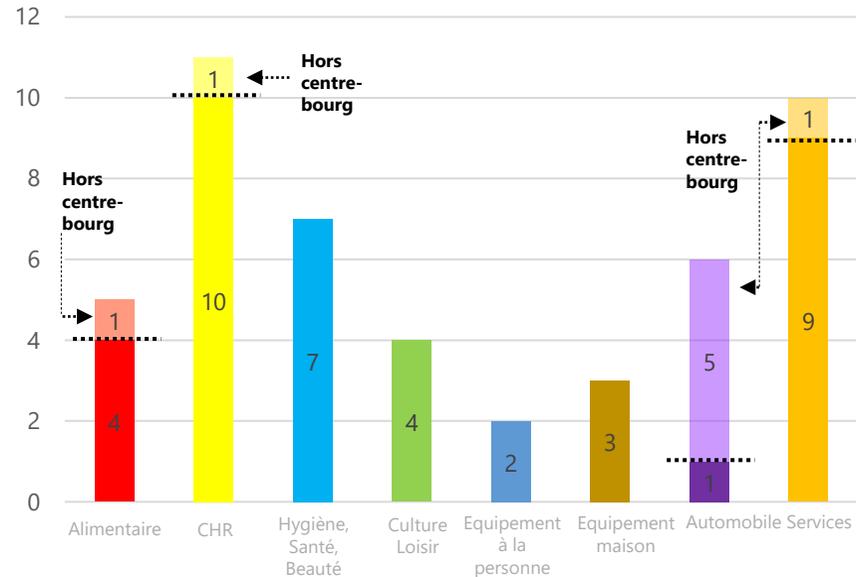
21%

Les services marchands (banques, assurances, auto-école, agence immobilière,...) représentent 21% de l'offre commerciale du centre-bourg. Une offre cohérente qui permet d'assurer un premier niveau de réponse aux habitants de la commune.

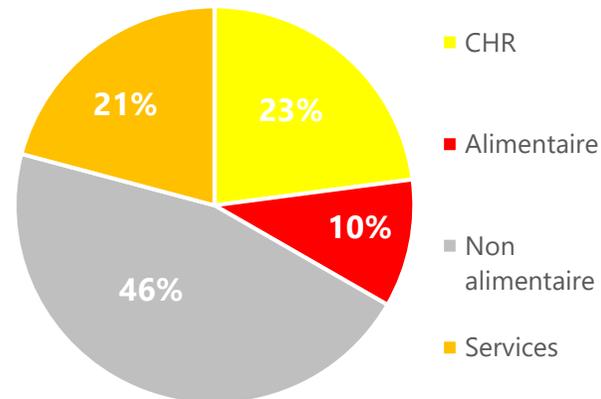
11%

Le taux de diversité commerciale de la commune de Val d'Anast, traduisant la présence d'une offre de commerces et services de proximité avec un rayonnant réduit principalement à la commune.

REPARTITION DE L'OFFRE COMMERCIALE DE VAL D'ANAST



REPARTITION DE L'OFFRE COMMERCIALE TRADITIONNELLE SUR LA COMMUNE



1 SECTEUR RUE DU GUER



Un secteur d'entrée de bourg se caractérisant par une offre commerciale fragile se composant de 3 commerces en activité et une présence de cellules vacantes significatives.

2 SECTEUR PLACE DE L'EGLISE



Ce secteur marque le cœur historique de Val d'Anast et s'organise aux abords de la Place de l'Eglise avec une présence significative de bar-restaurant et d'hygiène-beauté (notamment une pharmacie).

3 SECTEUR AXE RUE DE PARIS / RUE DE LOHEAC



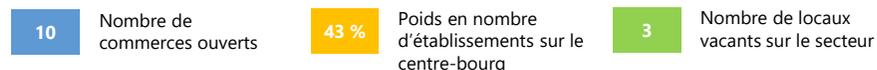
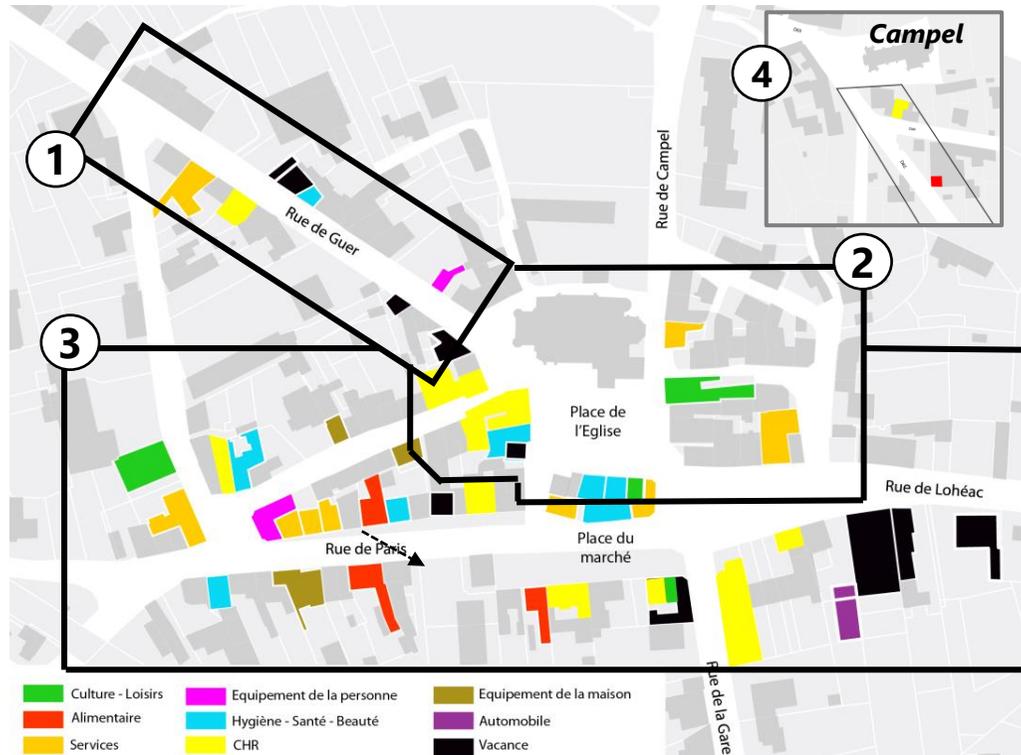
Un secteur spatialisant le cœur commerçant et dénombrant 28 commerces en activité et 8 cellules commerçantes vacantes sur une distance de 300 mètres. On y retrouve l'offre la plus diversifiée.

4 SECTEUR CAMPTEL



Un secteur à part entière avec le bourg de la commune déléguée disposant d'une offre plus modeste avec un nouveau commerce alimentaire et un bar.

SECTEURS COMMERCIAUX A L'ECHELLE DU CENTRE-BOURG DE VAL D'ANAST



3 980

La **densité commerciale permet d'apprécier l'adaptation de l'offre traditionnelle au potentiel de population de proximité**. Pour appréhender la situation de Val-d'Anast, nous avons pris en considération la population en 2017 soit 3980 habitants.

0,75

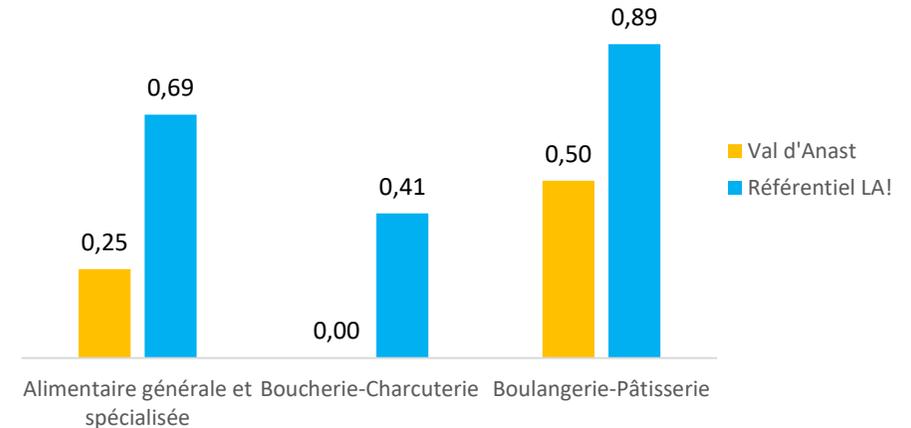
Sur la base de ce potentiel, la **densité alimentaire atteint seulement 0,75 commerce pour 1 000 habitants** contre 2 habituellement observée. Cette densité s'explique par la fermeture récente de la boucherie-charcuterie. Elle illustre néanmoins une très faible évolution de l'offre alimentaire traditionnelle comparativement à la croissance de la population.

En non-alimentaire, Val d'Anast dispose d'une réelle légitimité sur les secteurs hygiène-beauté et culture-loisirs. Les faibles densités dans les secteurs de l'équipement de la personne et de la maison sont logiques au regard du rayonnement de la commune.

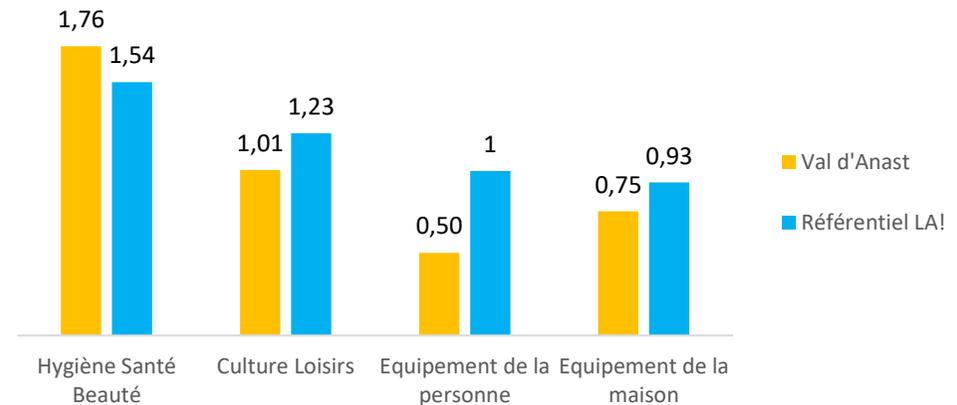
ELEMENTS A RETENIR

Une densité alimentaire modeste et le maintien d'une première réponse dans les filières anormales (équipement de la personne et de la maison).

DENSITES DE L'OFFRE COMMERCIALE TRADITIONNELLE ALIMENTAIRE
NOMBRE DE COMMERCES POUR 1000 HABITANTS



DENSITES DE L'OFFRE COMMERCIALE TRADITIONNELLE NON-ALIMENTAIRE
NOMBRE DE COMMERCES POUR 1000 HABITANTS



10

Le nombre de cellules commerciales vacantes recensées à l'échelle du centre-bourg. De fait, le taux de vacance commerciale est évalué à environ 23% soit un taux relativement élevé au regard des moyennes habituelles (autour de 11-13%). En dehors du centre-bourg, on ne recense aucune autre cellule commerciale vide.

La vacance se concentre principalement à proximité de **la Place de l'Eglise**, marquant une certaine fragilité sur ce secteur stratégique **altérant ainsi l'aspect convivial du cœur de bourg**. Notons également que 4 **cellules commerciales vides** sont identifiées sur la Rue de Lohéac constituant un **axe d'entrée de ville peu qualifié**.

Globalement, l'ensemble des cellules commerciales vacantes repérées sont caractérisées par un état apparent correct voir bon pouvant faciliter une éventuelle reprise d'activité.

ELEMENTS A RETENIR

Une vacance significative en cœur de bourg et particulièrement sur la rue de Lohéac fragilisant une porte d'entrée stratégique vers le cœur de bourg.

REPARTITION DES LOCAUX COMMERCIAUX VIDES A L'ECHELLE DU CENTRE-BOURG
(FICHER CCI – MAJ TERRAIN JUIN 2020) (secteur Maure de Bretagne)







41 %

41% des commerces présentent des critères d'attractivité forts et qualitatifs. Il s'agit de façades entretenues ou rénovées, caractérisées par des matériaux de qualité et assurant une bonne intégration de l'enseigne au patrimoine bâti.

27 %

Un peu moins d'un tiers des commerces en centre-bourg sont jugés d'une qualité moyenne. Il s'agit de façades en bon état, entretenues mais dont la qualité et les couleurs des matériaux utilisés sont plus banales. De plus, elles sont souvent peu harmonieuses dans leur ensemble.

32 %

Environ 1/3 des commerces en centre-bourg sont caractérisés par une façade commerciale faiblement attractive. Il s'agit de façades vieillissantes et/ou dégradées ne présentant pas ou peu de critères attractifs. Ces cellules sont répartis ponctuellement sur l'ensemble du périmètre du centre-bourg, réduisant leur impact sur l'image globale du bourg.

ELEMENTS A RETENIR

Un parcours marchand d'une qualité satisfaisante en cœur de bourg mis avec une ambiance peu qualitative aux entrées de bourg.

NIVEAU DE QUALITE DES FACADES COMMERCIALES A L'ECHELLE DU CENTRE-BOURG (secteur Maure de Bretagne)



On notera la qualité moyenne de certaines façades commerciales, impactant sur l'attractivité et l'image globale du cœur de bourg. Néanmoins, une vigilance doit être observée dans certains secteurs (Ex : Rue de Guer, Place de la Poste) afin de conforter une meilleure harmonisation des façades et dégager une ambiance commerciale plus attractive et conviviale à l'échelle du cœur de bourg.



Une vitrine et des éléments de façades commerciales sobres et qualitatifs qui respectent la trame bâtie d'origine



Une enseigne commerciale harmonieuse et du mobilier de terrasse approprié et en cohérence avec le commerce



Une enseigne commerciale vieillissante et peu harmonieuse : éléments de façades vieillissants, matériaux peu qualitatifs.



Une façade commerciale sobre mais une superposition d'éléments peu qualitatifs altérant le caractère architecturale d'origine



Une façade commerciale harmonieuse composée d'une devanture sobre et de qualité et d'une vitrine lisible.



Une devanture commerciale peu harmonieuse et chargée qui ne permet pas de préserver la composition de l'immeuble

1

On note l'existence d'un **marché sur le centre-bourg de Val d'Anast** : les dimanches de 8h00 à 13h00. Le marché hebdomadaire est **implanté Place du Marché** et induit une fermeture temporaire à la circulation automobile de l'axe reliant la Rue de Paris et la Rue de Lohéac. La situation en cœur de bourg permet de garantir une interaction avec les commerces sédentaires du centre-bourg.

10

Le **marché hebdomadaire compte approximativement une dizaine d'exposants**. Il propose une offre pour l'essentiel alimentaire (maraichage, fromager, poissonnier, etc.). Notons également la présence d'une offre de produits non-alimentaire.

Tournée

Par ailleurs, **la présence de tournées de produits locaux** (ex : poissonnier, traiteur, maraichage, volailles) **s'organisent ponctuellement dans la semaine**. Ce commerce itinérant est pour l'essentiel situé en cœur de bourg, Place du marché ou Place du Presbytère et profite à une clientèle d'habités.

EMPLACEMENT DU MARCHÉ HEBDOMADAIRE EN CENTRE-BOURG ((secteur Maure de Bretagne)



ELEMENTS A RETENIR

Le positionnement du marché favorise une interaction efficace avec l'offre commerciale sédentaire.

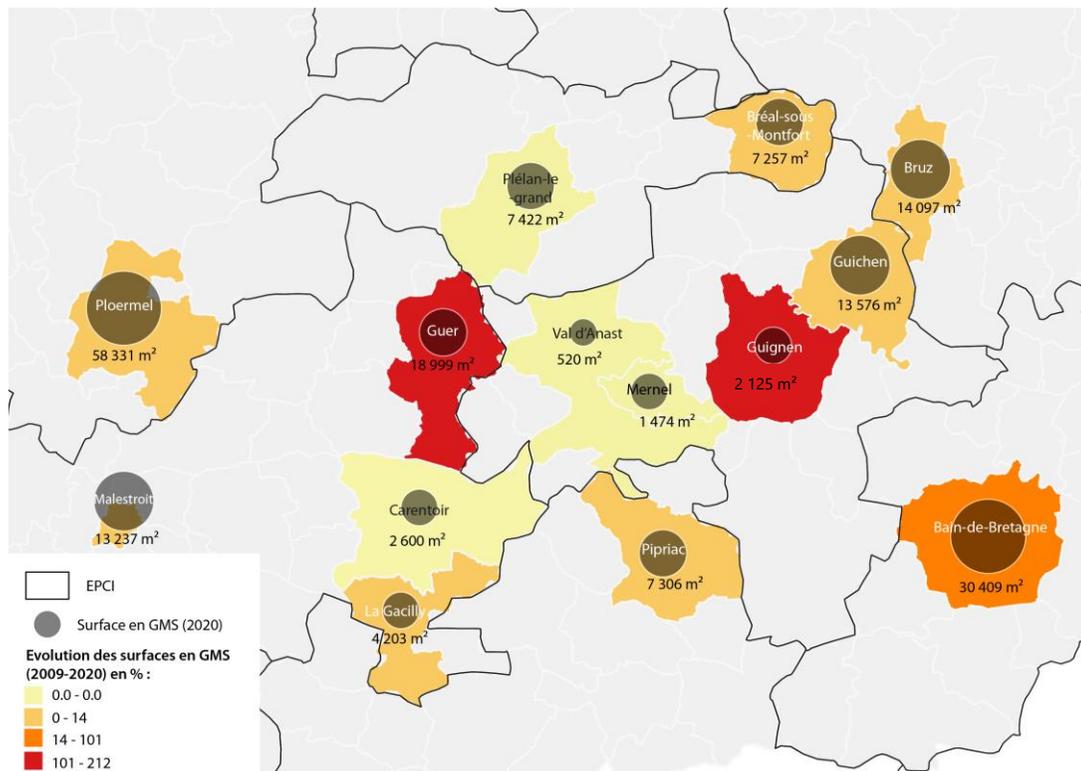
420 m²

Val-d'Anast est caractérisé par l'existence de une seule grande et moyenne surface avec **l'enseigne Point Vert** de 420 m². Pour autant Mernel, en continuité urbaine de Val d'Anast abrite un Intermarché de 1 474 m².

Guignen

Depuis 10 ans, cette offre n'a pas évolué. Pour autant son environnement concurrentiel a fortement progressé notamment sur Guer (+138%) et Guipry Messac (+32%). L'évolution la plus impactante reste l'autorisation d'ouverture de l'enseigne Leclerc à Guignen sur une surface de 2 125 m² après plus de 6 ans de procédure (CNAC du 8 juillet 2020).

PLANCHER COMMERCIAL EN GMS SUR VAL D'ANAST ET LES POLES ENVIRONNANTS



Ville	Plancher GMS 2020	Evolution plancher GMS 2009-2020	Evolution population 2009-2020
Val-d'Anast	420 m ²	+0,0%	+8,89%
Guer	18 999 m ²	+138,6%	-3,62%
Mernel	1 474 m ²	+0,0%	+5,62%
Bruz	14 097 m ²	+4,8%	+15,49%
Guignen	2 125 m ²	Création	+ 19,7%
Bain-de-Bretagne	30 409 m ²	+28,0%	-1,35%
Guichen	13 576 m ²	+ 10,2%	+ 15,22%
Guipry-Messac	8 049 m ²	+ 31,9%	+ 10,56%
Carentoir	2 600 m ²	+ 0,0%	+ 11,51%

Présentielle

L'économie de Val-d'Anast est marquée par **l'économie présentielle** (57% des salariés). Deux secteurs regroupent 70% des emplois : commerces, transport, services divers (39% dont 7% pour le commerce) et la fonction publique (31%). Le secteur agricole, historiquement présent, ne représente plus que 7% de l'emploi salarié.

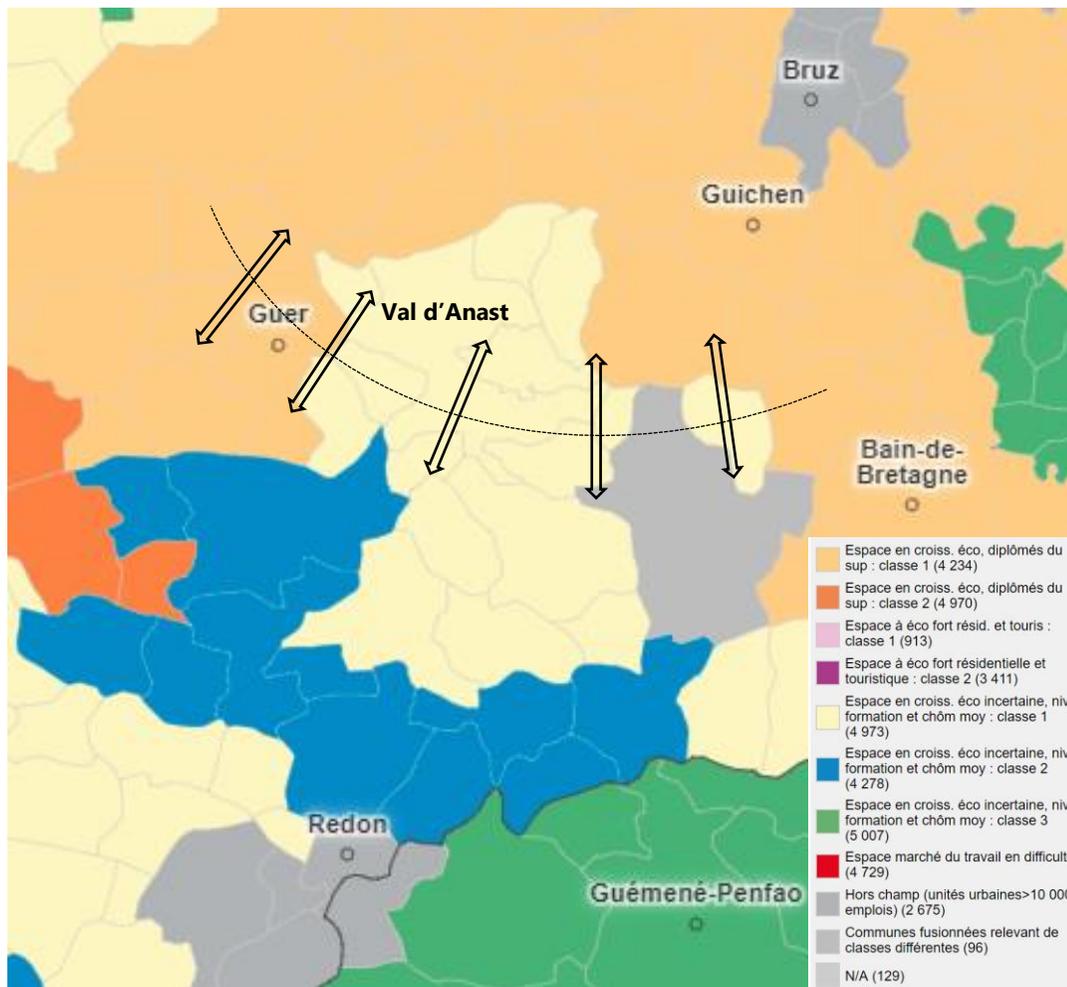
Incertain

Par ailleurs, le territoire de Val-d'Anast est sous une influence urbaine relativement faible au même titre que ses communes voisines (Mernel, Loutehel, Saint-Séglin, Pipriac, Lieuron, Bovel, La Chapelle Bouexic). La commune se positionne ainsi à l'interface entre, au Nord, des territoires sous influence de l'aire urbaine rennaise (en croissance) et au sud, des territoires à l'évolution économique plus incertaine.

ELEMENTS A RETENIR

Une situation d'interface caractérisée par une dynamique économique intermédiaire.

TYPOLOGIE DU TERRITOIRE EN EMPLOI ET ACTIVITE ECONOMIQUE (INSEE)



Une **concentration de l'offre commerciale en centre-bourg** avec pas d'effet de périphérisation d'activité

Une **densité commerciale modeste** qui n'a pas suivi la croissance démographique

Une vacance commerciale **d'entrée bourg** qui tend à pénaliser l'image globale de la commune

Un marché hebdomadaire et des tournées qui accompagne la dynamique de cœur de ville.

Mise en œuvre du projet urbain intégrant le **confortement d'une offre alimentaire généraliste**



Partie 3

Analyse de la fonction « services et équipements »

28

La commune de Val d'Anast dispose de **28 professionnels de santé** (hors clinique et polyclinique), caractérisés par une forte représentation des **infirmiers (31%), masseurs-kinésithérapeutes (17%) et médecins généralistes (17%)**. Malgré l'arrivée récente de jeunes praticiens, un **fort enjeu réside autour du remplacement de 50% des praticiens ayant** aujourd'hui plus de 50 ans.

96,7%

La quasi-totalité des professionnels de santé sont installés en centre-bourg (27/28). Un taux important qui permet une bonne **interaction avec l'offre commerciale**. Du point de vue de l'implantation de ces professionnels, on notera notamment la présence de quelques cabinets médicaux concentrant notamment des professionnels tels que les masseurs-kinésithérapeutes ou les infirmiers et **l'ouverture récente de la maison médicale concentrant une vingtaine de praticiens**.

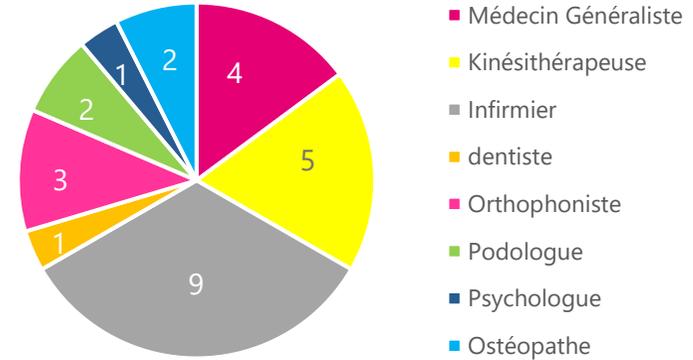
4

La commune de Val d'Anast dispose également d'une clinique vétérinaire regroupant quatre vétérinaires. Cet équipement structurant se situe en dehors du cœur de bourg induisant néanmoins un flux significatif sur la commune.

ELEMENTS A RETENIR

Une offre de santé très présente et concentrée dans le bourg favorisant l'inter action avec l'activité commerciale

STRUCTURATION DE L'OFFRE MEDICALE SUR LA VILLE DE VAL D'ANAST



Source : ARS, CartoSanté Val d'Anast

SPATIALISATION DES PROFESSIONS MEDICALES EN CENTRE-VILLE

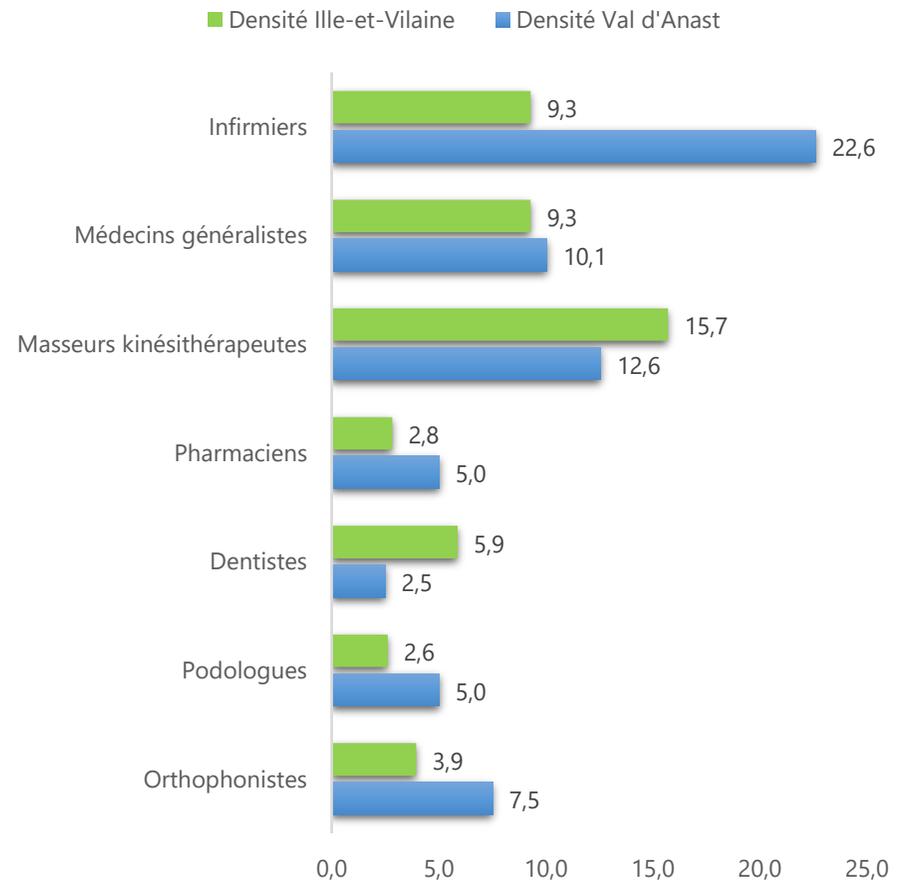


Source : Fichier SIRENE INSEE 2019 –MAJ bulletin municipal 01/2020



Au regard de la population de la commune et comparativement aux densités départementales, Val d'Anast apparaît être bien dotée en professionnels de santé. On note une forte densité pour les dentistes et kinésithérapeutes. Pour les autres professions, les densités communales sont globalement comparables aux densités départementales. Ce constat permet également de **répondre aux besoins des communes environnantes.**

DENSITES PROFESSIONS LIBERALES (pour 100 000 habitants)



40 %

Sur les 20 équipements non-marchands recensés à l'échelle de la commune, 8 soit 40% d'entre eux sont implantés en centre-bourg. La plupart de ces équipements sont concentrés autour du secteur de l'Eglise où l'on retrouve : la Poste, les locaux de la Communauté de communes, le cinéma, le Tertio.

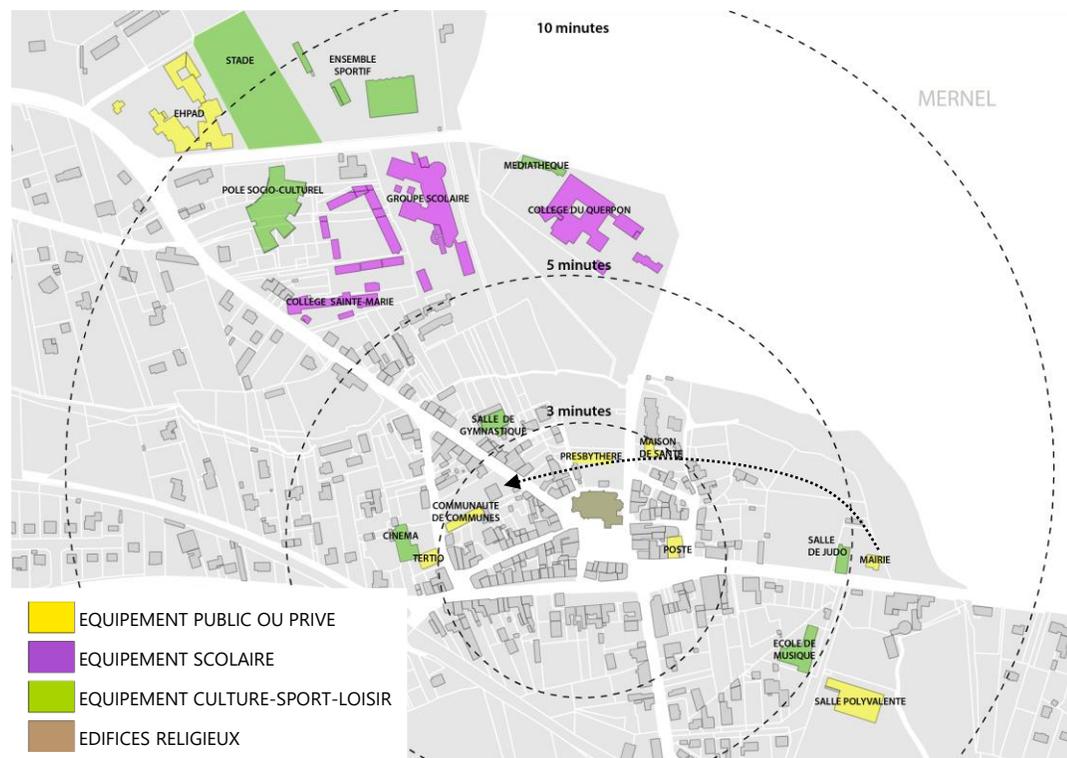
Pôle

A noter que plusieurs équipements scolaires, sportifs et culturels (complexe sportif, le groupe scolaire, les deux collèges, le pôle socio-culturel) **se positionne à près de 10 mn à pieds du cœur de bourg formant un pôle dense** d'équipements structurants en synergie.

Mairie

A ce jour, une réflexion est menée concernant la mairie aujourd'hui située sur la Rue de Lohéac. L'hypothèse retenue est de déplacer la mairie en cœur de bourg, à proximité des locaux de la Communauté de communes, dans un bâtiment aujourd'hui inoccupé.

SPATIALISATION DES EQUIPEMENTS NON MARCHANDS A L'ECHELLE DU CENTRE-BOURG DE VAL D'ANAST (secteur Maure de Bretagne)



ELEMENTS A RETENIR

Une relative bonne concentration des équipements structurants qui devrait se conforter avec le projet de déplacement de la Mairie.

La présence d'une offre développée en **santé** positionnée en centre-bourg **favorise les flux vers les commerces**

Le projet de déplacement de la Mairie est en mesure de symboliser un **recentrage des équipements structurants en centralité**

Le **relatif éloignement du pôle scolaire et de loisirs** compensé par une bonne connexion avec le cœur commerçant



Partie 4

Analyse de la
fonction « habitat »

1 635

Le nombre de résidences principales à l'échelle de la ville en 2016. Une légère croissance du nombre de résidences principales s'observe sur le territoire depuis 2011 (+3,81%). A l'inverse, le nombre de résidences secondaires a, sur cette même période, nettement diminué (- 22,73%).

256

Le nombre de logements vacants à l'échelle de la commune en 2016. Le taux de vacance en logements, en hausse permanente depuis le début des années 2010, est atteint désormais 13% en 2016. Ce taux illustre une inadéquation du parc de logements à la demande des nouveaux ménages. D'une manière générale, il est admis qu'un taux de vacance « raisonnable » se situe entre 6% et 7%, seuil permettant à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements.

12,7

Une dynamique de construction de logements en diminution sur le territoire de Val d'Anast depuis 2013. En effet, en moyenne 12,7 logements sont construits chaque année sur la commune entre 2013 et 2018.

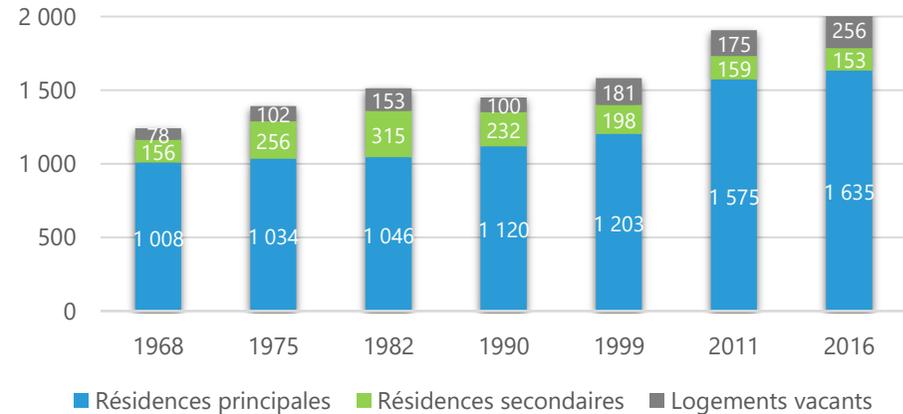
14

Le nombre de logements sociaux, constituant la nouvelle résidence « Les Jardins de Paris ». Une opération en cœur de bourg, disposant également de **265 m² de surface commerciale vouée à accueillir la supérette transférée.**

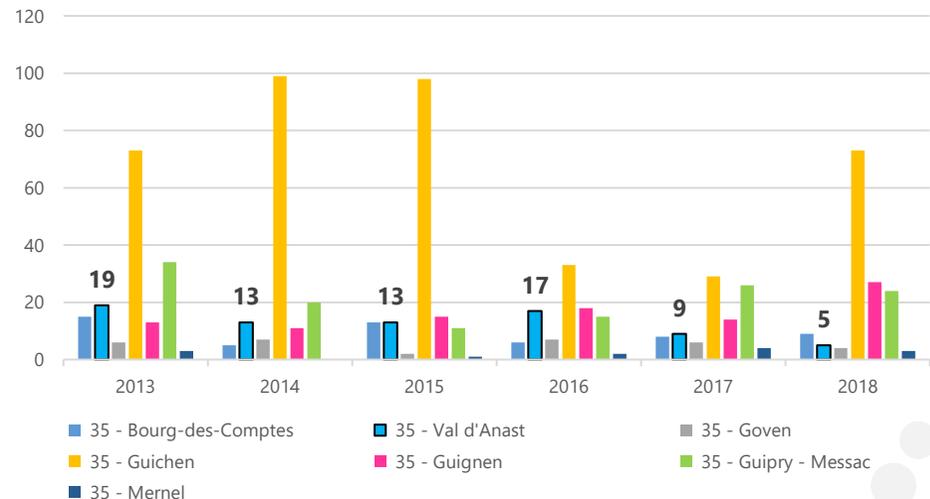
ELEMENTS A RETENIR

Un parc de logements en développement qui présente cependant des signes de fragilité liés à l'augmentation de la vacance.

EVOLUTION ET REPARTITION DU PARC DE LOGEMENTS SUR VAL D'ANAST (INSEE 2019)



ANALYSE COMPARATIVE DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SUR VAL D'ANAST ET SES COMMUNES ENVIRONNANTES



1 635 résidences principales

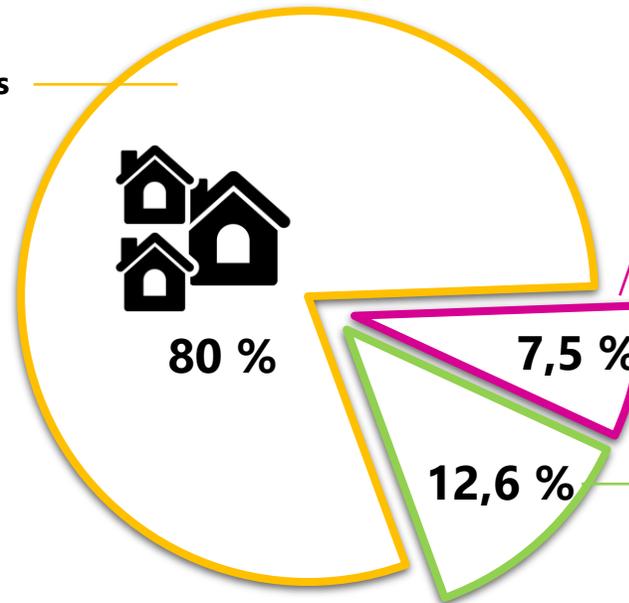
- 95% de logements type Maisons
- 5% de logements type Appartements
- 30% de logements construits avant 1945
- 35,3% de logements construits entre 1946 et 1990
- 74,5% de logements de 4 pièces et plus

Statut d'occupation :

- 77,8% de propriétaires occupants
- 16,9% de locataires privés
- 5,3% de locataires publics

Analyse

Le parc de logements se caractérise par une prédominance des maisons (95%) contre seulement 5% d'appartements. Les trois des résidences principales sont des grands logements de 4 pièces et plus. Dans ce contexte le poids des locataires est faible et concerne principalement sur le parc privé. Le parc vacant est davantage constitué de petits logements, en maison et de construction ancienne.

**153 résidences secondaires**

- 96,6% de logements type Maisons
- 3,4% de logements type Appartements
- 48,6% de logements construits avant 1945
- 36,5% de logements construits entre 1946 et 1990
- 56,1% de logements de 4 pièces et plus

256 logements vacants

- 83,6% de logements type Maisons
- 16,4% de logements type Appartements
- 37,7% de logements construits avant 1945
- 34% de logements construits entre 1946 et 1990
- 41,7% de logements de 4 pièces et plus

DONNEES INSEE 2016

77,8%

La part des ménages propriétaires occupants qui résident à Val d'Anast. Cela équivaut à près de huit ménages sur dix. Une tendance observée également à l'échelle intercommunale (76,9%).

40,6%

Le parc de résidences principales de Val d'Anast se caractérise par la **forte représentation des publics retraités (40,6%)**, ainsi que des **ménages d'une seule personne (29,0%)**. La catégorie des CSP+ occupants est quant à elle plus fortement représentée à l'échelle communale (19,9%) qu'à l'échelle intercommunale (7,8%) en périphérie du centre-ville (28,1% d'occupants à l'échelle de la ville).

26,6%

La part des ménages ayant emménagé au cours des 5 dernières années au sein du parc des résidences principales de Val d'Anast. Un niveau de rotation résidentielle modeste qui s'explique par la faible diversité du parc notamment en locatif.

ELEMENTS A RETENIR

Une faible part de logements locatif limitant le renouvellement de la population.

Occupation du parc des résidences principales

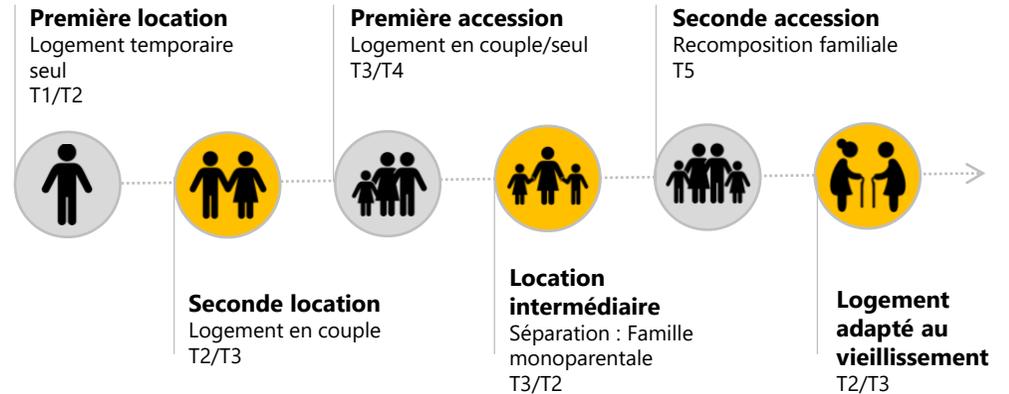
	VAL D'ANAST	VALLONS DE HAUTE-BRETAGNE
Nombre de ménages	1 272	17 529
Part des ménages propriétaires occupants	77,8%	76,9%
Part des ménages locataires	22,2%	24,24%
Part des CSP+ occupants (<i>personne de référence du ménage</i>)	19,9%	7,8%
Part des retraités occupants (<i>personne de référence du ménage</i>)	40,6%	26,4%
Part des ménages d'une personne	29,0%	27,9%
Part des ménages ayant emménagé il y a moins de 5 ans	26,6%	28,8%

DONNEES INSEE 2016

6

Le parcours résidentiel a connu de fortes évolutions ces dernières années. Auparavant, on l'estimait généralement en 3 étapes : une première location souvent seul, une deuxième location en couple puis un achat en couple également. Aujourd'hui avec un desserrement croissant de la taille des ménages, de nouveaux parcours résidentiels apparaissent. Le processus se divise désormais en 6 étapes détaillées sur le schéma ci-contre. Cette complexification accentue la nécessité d'être en mesure d'adapter son parc de logements aux nouveaux besoins, et notamment en centre-ville et sur ses quartiers proches.

STRUCTURATION DU PARCOURS RESIDENTIEL ACTUEL ORGANISE EN 6 ETAPES



25%

La part des logements de 2 à 3 pièces recensés sur la commune de Val d'Anast. Un taux inférieur aux besoins théoriques estimés à 55% si l'on tient compte de la structuration des ménages. Ces tailles de logements sont potentiellement destinées à accueillir de jeunes ménages.

BESOINS THEORIQUES EN LOGEMENTS SUR LA COMMUNE DE VAL D'ANAST



48%

Les logements de 5 pièces et plus représentent aujourd'hui 48% du parc de logements existant sur la commune soit un taux particulièrement élevé et témoignant d'une certaine inadaptation du parc aux besoins estimés à seulement 11% pour cette catégorie de logements.

65,6%

La part des logements jugés occupés convenablement au vu du nombre de personnes comptées dans le ménages soit un peu moins de 7 logements sur 10. Un taux convenable qui traduit néanmoins un phénomène de sous-occupation des logements à grande capacité d'accueil du parc.

33,9%

La part des logements jugés sous occupés en nombre de personne. En effet, il s'agit de la part des logements de 4 pièces et plus occupés par seulement 1 à 3 personnes. Ce taux traduit une forme d'inadaptation du parc aux besoins réels des ménages :

- 244 logements de 4 pièces et plus sont aujourd'hui occupés par des ménages d'une seule personne.
- 258 logements de 5 pièces et plus sont aujourd'hui occupés par des ménages de 2 personnes.

LA SOUS-OCCUPATION DU PARC DE LOGEMENTS (INSEE 2019)

	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes et plus
1 pièce	27	0	0	0	0	0
2 pièces	121	25	1	2	0	0
3 pièces	135	90	28	7	2	0
4 pièces	127	156	56	51	11	4
5 pièces	74	142	66	87	45	6
6 pièces	43	116	52	88	57	15

33,9%

Sous-occupation

0,5%

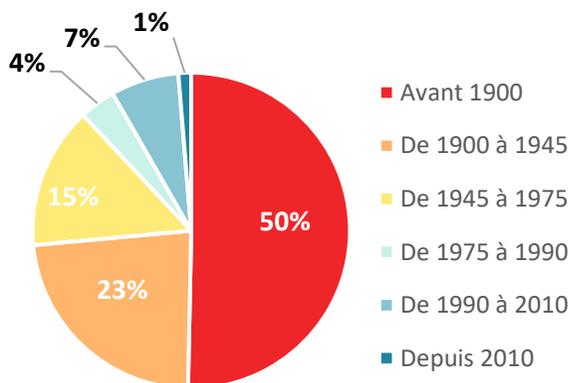
Sur-occupation

50%

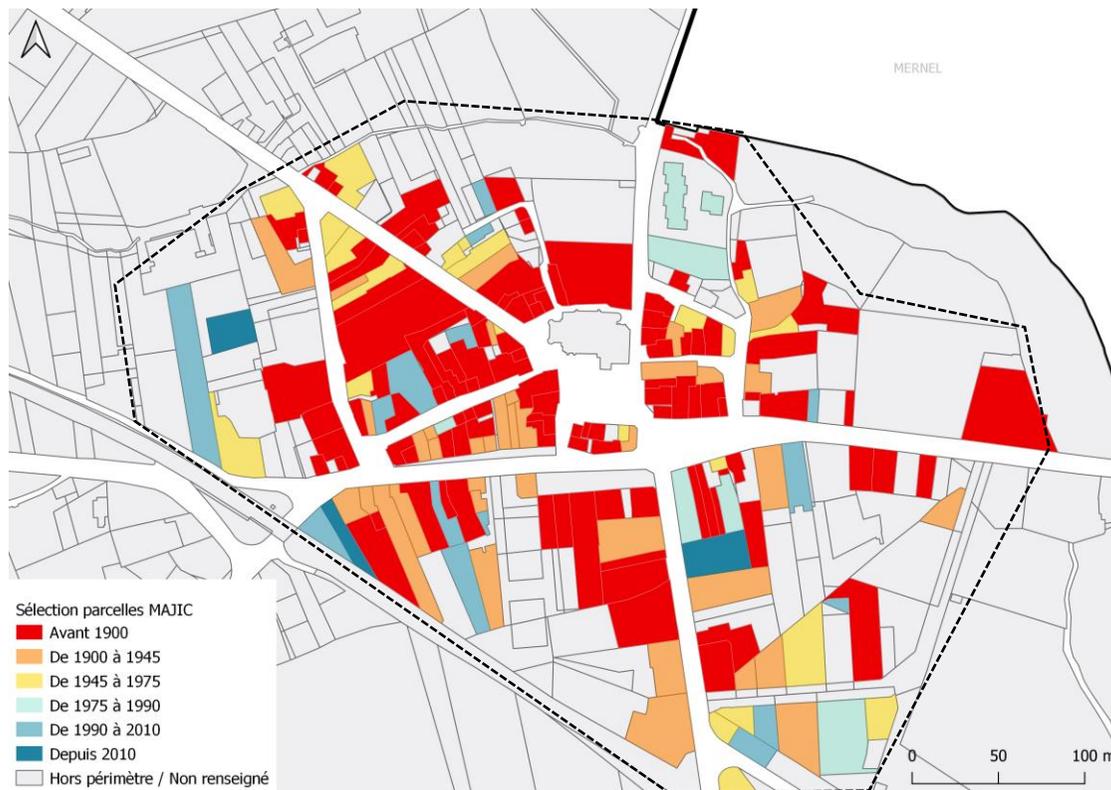
Près d'un logement sur deux situé dans le périmètre du centre-bourg a été construit avant 1900 (50%). Ce taux atteint même les 70% si l'on considère l'ensemble des logements réalisés avant 1945.

8%

La part des logements construits depuis les années 1990 sur le secteur du centre-bourg. A noter qu'à l'échelle de la ville, ce même taux atteint près de 25% (plus d'un logement sur quatre).



PERIODE DE CONSTRUCTION DU BATI SUR LE CENTRE-BOURG DE VAL D'ANAST (secteur Maure de Bretagne)



Données MAJIC 2019 – Ville de Val d'Anast

ELEMENTS A RETENIR

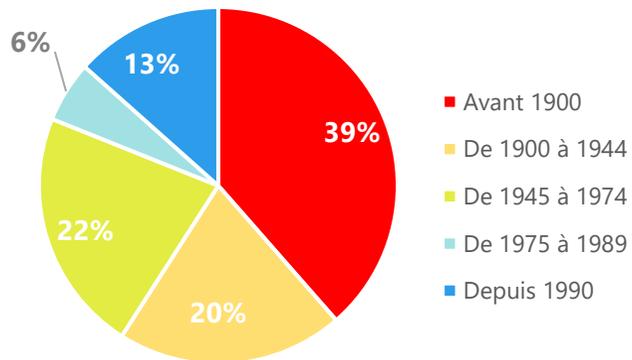
Un parc de logements ancien en centre-bourg auquel s'associe une dynamique de construction nouvelle extérieure à ce dernier (périphérisation de l'habitat).

39%

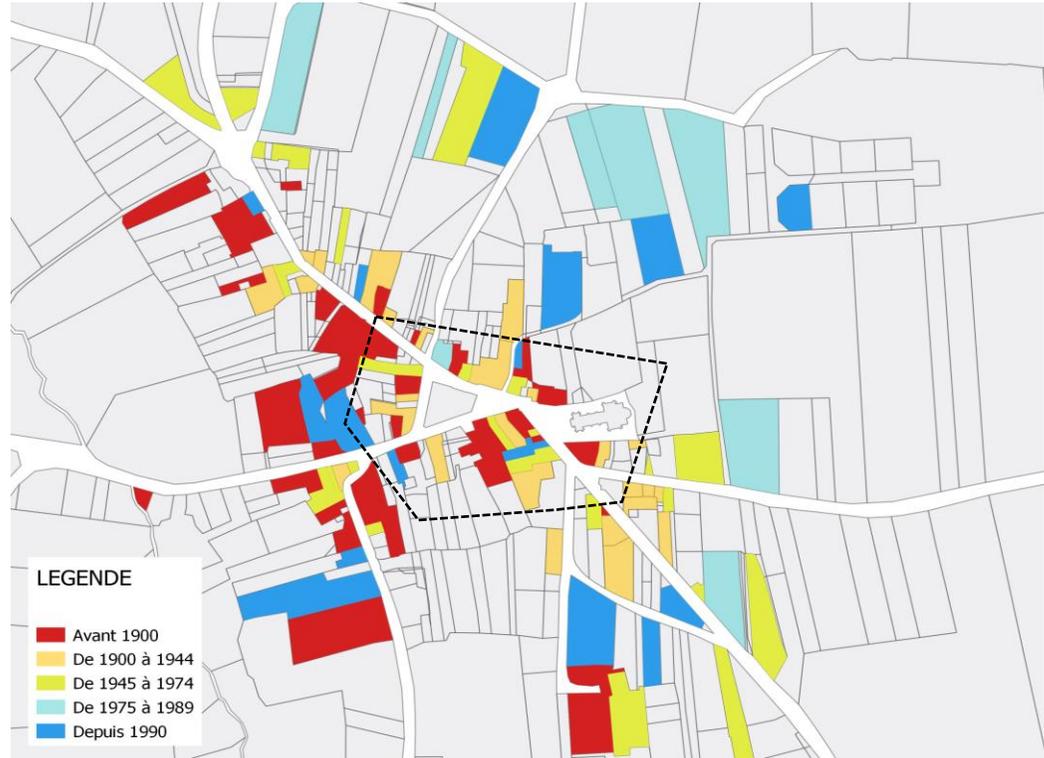
Part des logements construits avant 1900 dans le périmètre du centre-bourg (39%). Par ailleurs, 1 logement sur 2 a été construit avant 1944 (59%).

13%

La part des logements construits depuis les années 1990 sur le secteur du centre-bourg. Des constructions se situant pour l'essentiel, sur les franges du bourg.



PERIODE DE CONSTRUCTION DU BATI SUR LE CENTRE-BOURG DE VAL D'ANAST (secteur Campel)



Données MAJIC 2019 – Ville de Val d'Anast

75%

En centre-bourg, selon les données MAJIC III 2019, **près de quatre logements sur cinq (75%) sont classés en catégorie 6**. Il s'agit de logements aux conditions d'habitabilité ordinaires mais à la durabilité moyenne. Ces logements se caractérisent principalement par leur ancienneté et vocation résidentielle.

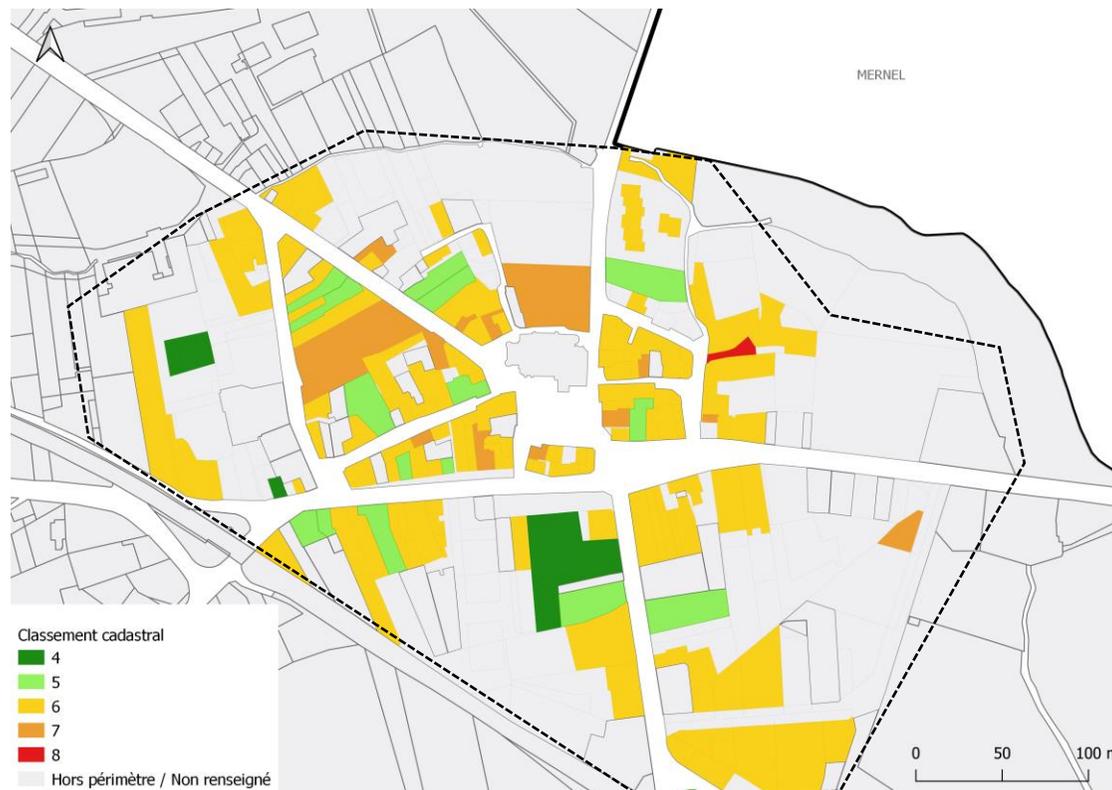
11%

Une trentaine de logements présents sur le centre-bourg (11%) sont qualifiés de médiocre, au regard de leur catégorisation (classe 7 ou 8). Il s'agit de logements dont l'état de vétusté ne permet plus d'assurer les caractéristiques élémentaires d'habitabilité.

ELEMENTS A RETENIR

Un parc vieillissant en centre-bourg qui, sera confronté dans les années à venir à un enjeu de rénovation nécessaire au renouvellement de la population résidente (désirabilité du parc).

CLASSEMENT CADASTRAL SUR LE CENTRE-BOURG DE VAL D'ANAST (secteur Maure de Bretagne)



Données MAJIC 2019 – Ville de Val d'Anast

Niveau 1 à 4 : De grand luxe à confortable
 Niveau 5 : Confortable / Niveau 6 : Ordinaire
 Niveau 7 à 8 : Médiocre à Très médiocre

66%

En centre-bourg, selon les données MAJIC III 2019, **près de trois logements sur cinq (66%) sont classés en catégorie 6**. Il s'agit de logements aux conditions d'habitabilité ordinaires mais à la durabilité moyenne.

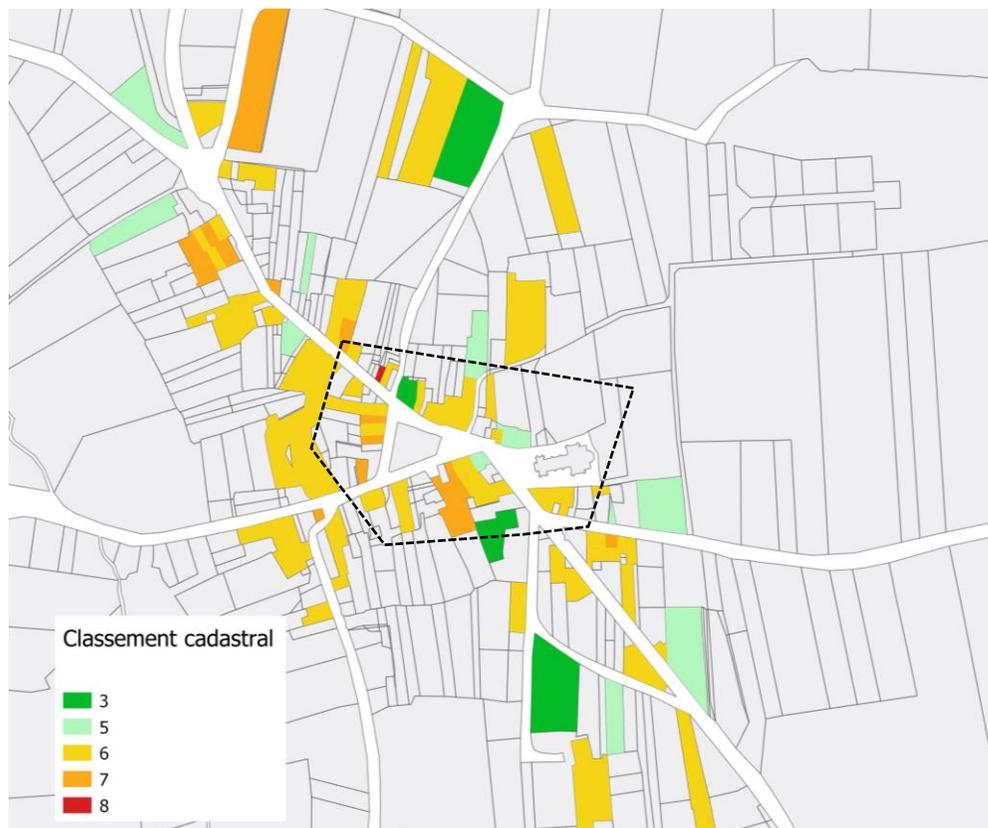
3,30%

Une quinzaine de logements présents sur le centre-bourg (3,30%) sont qualifiés de médiocre, au regard de leur catégorisation (classe 7 ou 8).

ELEMENTS A RETENIR

Un parc vieillissant en centre-bourg mais sans situation de dégradation avancée.

CLASSEMENT CADASTRAL SUR LE CENTRE-BOURG DE VAL D'ANAST (secteur Campel)



Données MAJIC 2019 – Ville de Val d'Anast

Niveau 1 à 4 : De grand luxe à confortable
 Niveau 5 : Confortable / Niveau 6 : Ordinaire
 Niveau 7 à 8 : Médiocre à Très médiocre

88,3%

La part des logements pleinement occupés sur le périmètre du centre-ville. A noter que les statuts d'occupation y sont assez hétérogènes, les propriétaires représentant 43,3% des occupants contre 59,7% pour les locataires.

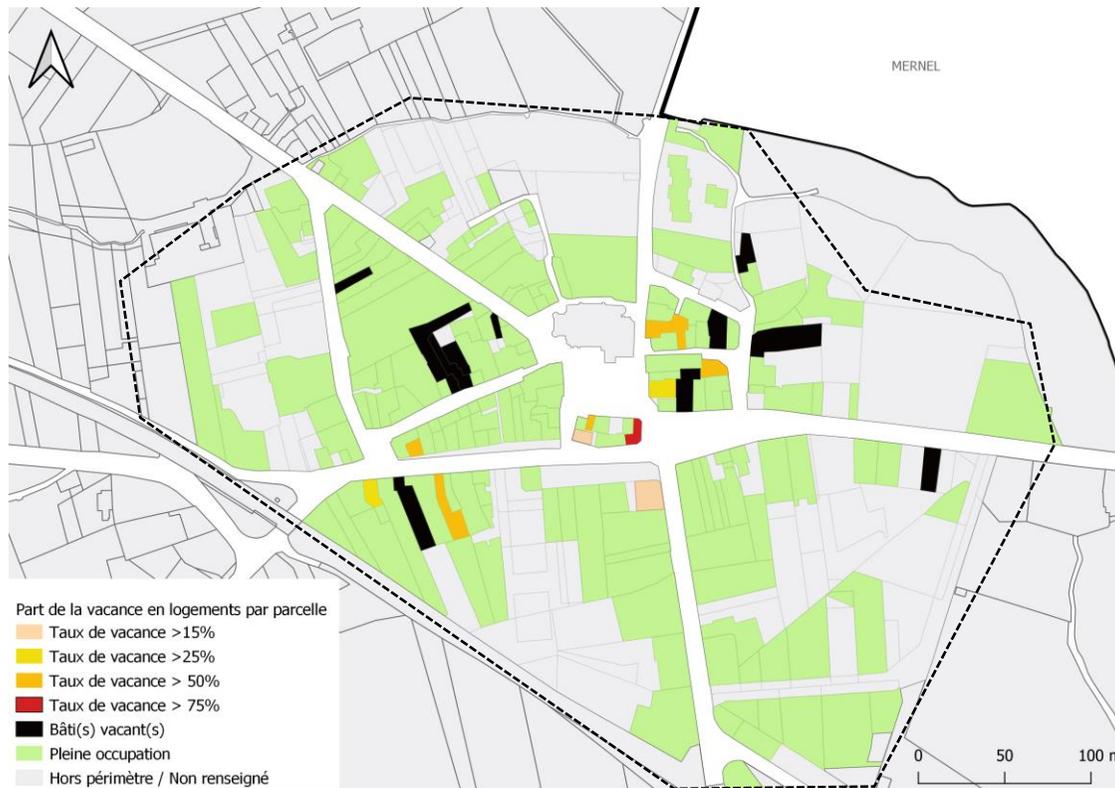
13,2%

La part des logements vacants recensés sur le périmètre du centre-ville, au regard des données renseignées par le fichier MAJIC III 2019, soit à près de 25 logements. A l'échelle de la ville ce taux baisse de près de 4,9 points (8,3%).

ELEMENTS A RETENIR

Une concentration de biens vacants en centre-bourg laissant apparaître des potentiels de valorisation d'îlots à proximité de certains secteurs stratégiques (Place de l'Eglise, Rue de Paris).

LE NIVEAU DE VACANCE AU SEIN DU PARC DE LOGEMENTS DU CENTRE-BOURG DE VAL D'ANAST (secteur Maure de Bretagne)



Données MAJIC 2019 – Ville de Val d'Anast

92%

La part des logements pleinement occupés sur le périmètre du centre-bourg. A noter que les statuts d'occupation y sont assez homogènes, les propriétaires représentant 72% des occupants contre 8% pour les locataires.

8%

La part des logements vacants recensés sur le périmètre du centre-ville, au regard des données renseignées par le fichier MAJIC III 2019, soit à peine 10 logements.

ELEMENTS A RETENIR

Un centre-bourg marqué par une faible présence de biens vacants.

LE NIVEAU DE VACANCE AU SEIN DU PARC DE LOGEMENTS DU CENTRE-BOURG DE VAL D'ANAST (secteur Campel)



Données MAJIC 2019 – Ville de Val d'Anast

Un **parc de logements très peu diversifié** marqué par le **modèle pavillonnaire**

Un parc **locatif très limité** en cours de développement en centre-bourg avec la résidence des Jardins de Paris

Une **vacance en logements en progression** à l'échelle communale avec une présence assez marquée sur le centre-bourg.

Une **forte présence de grands logements** **qui** ne semblent plus répondre aux besoins des nouveaux ménages.

Un **ralentissement de la dynamique de construction** **qui** oblige à imaginer des formes urbaines plus originales.



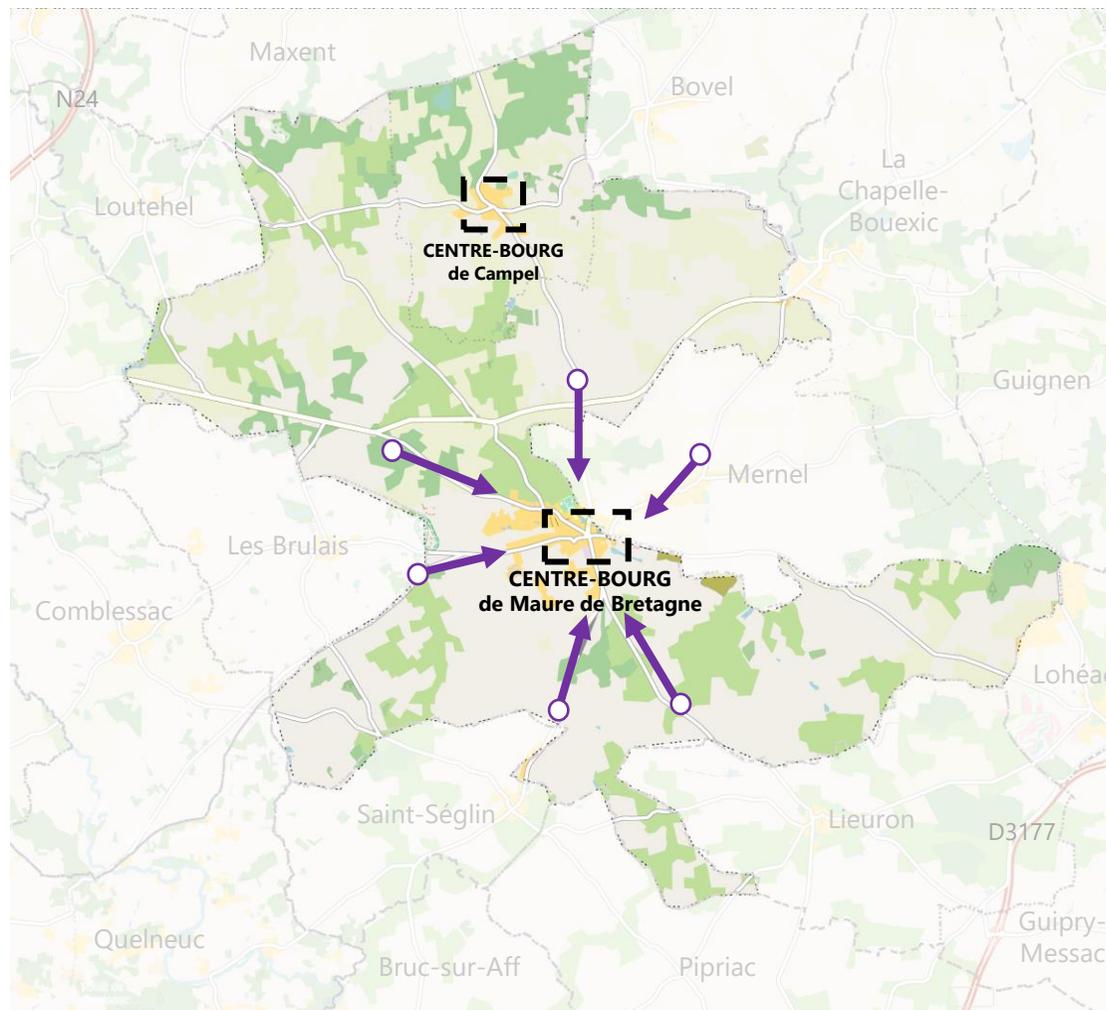
Partie 5

Analyse de la
fonction «identité
et urbaine »

UNE ARMATURE URBAINE A L'ÉQUILIBRE

Le cœur de bourg principal de Val-d'Anast (Maure de Bretagne) se situe au centre de l'armature urbaine diffus. Cette localisation permet de profiter de **six entrées structurantes** depuis les territoires limitrophes. Cette localisation permet un transit local mesuré, notamment depuis le centre-bourg de la commune déléguée de Campel.

Le centre-bourg de Val d'Anast connaît un certain isolement en se situant à près de 10 km des principaux axes routiers comme la N24 à l'Ouest et la N137 à l'Est.



UN PLAN DE CIRCULATION A L'EQUILIBRE & LINEAIRE

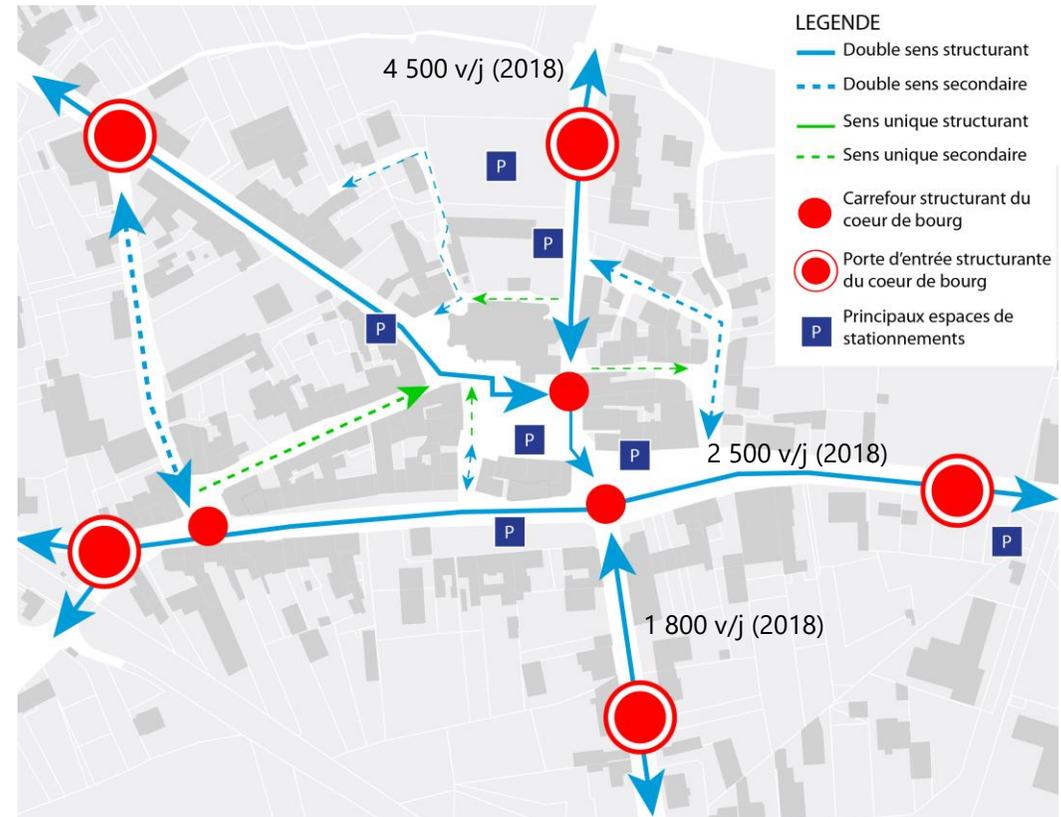
Le cœur de bourg de Val d'Anast est accessible depuis cinq entrées dont quatre structurantes se situant sur un axe Nord/Sud via la Rue de Campel et un axe Est/Ouest via la rue de Lohéac et la rue de Paris. La **Place de la Poste** et la **Place de l'Eglise** constituent ainsi deux points de convergence des flux en cœur de bourg. L'ensemble génère un flux routier estimé entre 1 800 et 4 500 véhicules par jour.

La traversée du cœur de bourg sur un axe Est – Ouest n'offre que très peu de perspectives vers la Place de l'Eglise en raison de zones de convergences marquées par des dysfonctionnements réguliers.

ELEMENTS A RETENIR

Un cœur de bourg accessible depuis des entrées structurantes mais présentant des fragilités fonctionnelles aux abords de zones de convergences.

PLAN DE CIRCULATION SUR LE CENTRE-BOURG DE VAL D'ANAST



1

CARREFOUR

**Place de l'Eglise – Rue de Campel
- Rue de Guer**

Principale zone de convergence depuis le secteur Nord - Ouest vers le cœur de bourg, ce carrefour offre une **qualité architecturale avérée**. Néanmoins, l'aménagement de l'espace public et l'organisation urbaine altère le caractère patrimonial et emblématique du lieu, le réduisant en une **simple zone de transit automobile**.

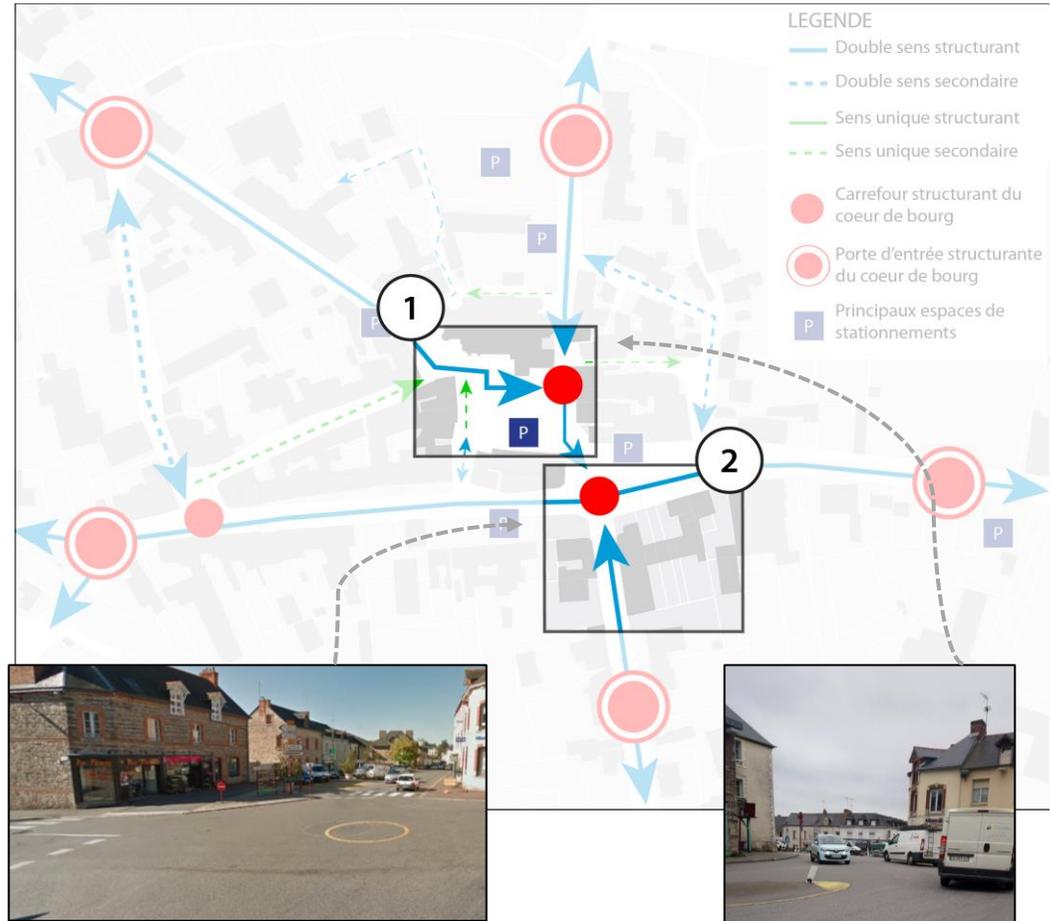
2

CARREFOUR

**Place de la Poste – Rue de Paris
- Rue de la Gare – Rue de Lohéac**

Principale zone de convergence des flux de circulation depuis le secteur Sud vers le cœur de bourg, ce carrefour concentre une **charge de trafic dense** induisant un **manque de sécurisation** entre les usagers et altérant ponctuellement son aspect convivial. Les **dysfonctionnements réguliers** liés simultanément au trafic et à l'aménagement de l'espace méritent de repenser son intégration urbaine.

FOCUS SUR LES PRINCIPALES ZONES DE CONVERGENCES SUR LE CENTRE-BOURG DE VAL D'ANAST



UNE OFFRE EN STATIONNEMENT SATISFAISANTE

On recense environ **250 places de stationnement** sur le bourg de Val-d'Anast dont 169 sur les différents parkings de la centralité.

Rapporté au nombre de commerces sur le périmètre (39), **le ratio s'établit à 6,41 places de stationnement par commerce**, supérieur au ratio d'équilibre recherché qui est de 5 places par commerce. L'offre apparaît cohérente en volume au vue de l'offre commerciale.

Le **parking Place du Marché constitue le principal espace de stationnement du centre-bourg**. On notera également la présence d'une réglementation spécifique de type zone bleue (20% des places) permettant une meilleure rotation de l'offre à proximité de l'offre commerciale.

L'OFFRE DE STATIONNEMENT SUR LE CENTRE-BOURG DE VAL D'ANAST



Des typologies d'achat qui impliquent des typologies de stationnement différentes

- / **Les achats courts (moins de 10 minutes)** impliquent que les temps de stationnement et de cheminement piétonnier doivent être proportionnels à ce temps d'achat. 31,7% des commerces du centre-bourg sont concernés. L'aménagement de stationnement-minute à proximité de ce type de commerces est un moyen d'assurer leur fréquentation et leur attractivité.
- / **Les achats de 10 à 45 minutes** concernent davantage les secteurs de l'équipement, de culture-loisirs ou d'hygiène (41,5% dans le centre-bourg de Val-d'Anast). Le consommateur accepte un temps de cheminement piétonnier plus important et est donc prêt à stationner sur des espaces plus à l'écart du point de vente.
- / **Les achats de plus de 45 minutes** concernent essentiellement les bars et les restaurants, environ 26,8% des commerces du centre-bourg. Pour ce type d'achat, le consommateur est prêt à se stationner sur des emplacements plus éloignés du cœur commerçant.

RÉPARTITION DE L'OFFRE EN STATIONNEMENT SELON LA TYPOLOGIE DES ACHATS

Achat de moins de 10 minutes

Boucherie, boulangerie, pharmacie, tabac, presse, fleurs, banque

31,7%

Achat de 10 à 45 minutes

Alimentation générale et spécialisée, librairie, coiffeurs, bijouterie, agence immobilière, assurance, décoration, optique, vêtements chaussures

41,5%

Achat de plus de 45 minutes

Restaurants, bars

26,8%

XX

Poids des magasins en centre-bourg

UN PATRIMOINE ARBORÉ PEU PRESENT

Avec 13 % de patrimoine arboré au sein du bourg, Val-d'Anast se caractérise par une faible part de patrimoine arboré marquant une rupture avec des entrées de villes arborées. Par ailleurs, la présence d'espaces naturels à proximité du cœur de bourg tel que l'étang constituent des atouts majeurs.

La proportion de surfaces végétalisées s'avère moins marquée en cœur de bourg, induisant une rupture entre les entrées de ville et ce-dernier.

Néanmoins, une attention particulière est donnée sur le fleurissement d'espaces publics participant à l'amélioration du cadre public.



STATISTIQUES SUR LA VEGETALISATION DE VAL-D'ANAST



Sources : Nos villes Vertes (Kermap)

DES AMBIANCES URBAINES SPECIFIQUES A CHAQUE SECTEUR

Le centre-bourg de Val-d'Anast s'organise autour de différents espaces caractérisés par des fonctionnalités et des ambiances de vie spécifiques à chacun d'eux.

- Bon
- Moyen
- Mauvais

- Espaces publics et ambiance urbaine
- Qualité architecturale et patrimoniale
- Qualité des déplacements doux
- Offre en stationnement



① SECTEUR RUE DU STADE

Le secteur Rue du stade concentre les principaux services et équipements communaux structurants (écoles, bibliothèque, restaurant scolaire..). Un pôle structurant à environ 500 m au Nord du cœur de bourg. Structuré autour d'établissements socio-culturels, ce secteur constitue un espace fonctionnel et convivial à proximité du cœur de bourg.



- Espaces publics
et ambiance
urbaine
- Qualité
architecturale et
patrimoniale
- Qualité des
déplacements
doux
- Offre en
stationnement



② SECTEUR RUE DE GUER

Le secteur de la Rue de Guer constitue l'une des principales artères d'entrée convergent vers le cœur de bourg. Un axe caractérisé par un bâti dense et linéaire souffrant également d'une disparition progressive de son offre commerciale. Un secteur marqué par un ménagement très routier réduisant l'esprit centre-bourg. Par ailleurs, ce secteur a pour projet d'accueillir les futurs locaux de la Mairie.



- Espaces publics
et ambiance
urbaine
- Qualité
architecturale et
patrimoniale
- Qualité des
déplacements
doux
- Offre en
stationnement



③ SECTEUR RUE DE PARIS – PLACE DU MARCHÉ – PLACE DE LA POSTE

Le secteur de la Rue de Paris jusqu'à la Place de la Poste constitue le **cœur de la centralité commerciale** de Val-d'Anast lui conférant des potentiels de convivialité à exploiter et valoriser. L'offre de stationnement y est présente avec des **espaces publics de qualité** disposant d'une **végétalisation ponctuelle**. Néanmoins la flânerie et la promenade sont peu propices. Enfin, on notera l'absence d'appels visuels vers la place de l'Eglise.



④ SECTEUR PLACE DE L'EGLISE

La place de l'Eglise se caractérise par un bâti dense et une dynamique commerciale significative. Les espaces publics y sont globalement de qualité mais l'ambiance urbaine s'avère y être altérée par un espace qui reste principalement routier avec des conflits d'usages entre automobile et piétons.



5 SECTEUR RUE DE LOHEAC

Le secteur Rue de Lohéac constitue une porte d'entrée structurante. Un axe stratégique entre le cœur de bourg et des espaces structurants (Mairie, salle du Rotz, équipements sportifs, cimetière etc.) impacté par un **linéaire bâti inoccupé et ponctuellement dégradé** offrant néanmoins des potentiels de mutation.



Espaces publics
et ambiance
urbaine



Qualité
architecturale et
patrimoniale



Qualité des
déplacements
doux



Offre en
stationnement

6 SECTEUR BOURG-CENTRE CAMPTEL

Le centre-bourg de Campel constitue le bourg secondaire de Val d'Anast disposant d'équipements (salle de sport, Mairie, etc.) et de deux commerces (épicerie, bar) permettant de préserver une dynamique de proximité.



Espaces publics
et ambiance
urbaine



Qualité
architecturale et
patrimoniale



Qualité des
déplacements
doux



Offre en
stationnement

Un cœur commerçant qui profite d'une bonne visibilité mais offrant **peu d'espaces de convivialité appropriés.**



Une **offre en stationnement** quantitativement convenable et spatialement équilibrée



Des espaces publics valorisés mais ne permettant pas de réduire **l'atmosphère routier du centre-bourg**



Un fleurissement présent ponctuellement mais une **présence de végétal fragile en cœur de bourg.**



●	●	●	●
Espaces publics et ambiance urbaine	Qualité architecturale et patrimoniale	Qualité des déplacements doux	Offre en stationnement



Partie 6

Le bilan
stratégique et les
enjeux

Force à conforter	Faiblesse à enrayer
<ul style="list-style-type: none"> • Maintien d'une dynamique démographique. • Présence significative de familles avec enfants. • Bonne présence des commerces de convivialité (bar-restaurants). • Maintien d'une relative diversité commerciale (équipement de la personne et de la maison). • Concentration de l'offre commerciale dans le centre-bourg de Maure de Bretagne. • Présence d'une offre de santé importante, favorable au rayonnement de la commune. • Une offre de stationnement cohérente avec l'activité commerciale associée à une réglementation favorable à la rotation. 	<ul style="list-style-type: none"> • Ralentissement de l'accueil de nouveaux ménages • Tendance à la baisse d'emploi sur la commune. • Forte croissance de la vacance de logements. • Tendance à l'éloignement du centre-bourg des nouveaux logements. • Concentration en centre-bourg des ménages d'une seule personne et les plus modestes. • Une densité modeste en commerce alimentaire. • Une vacance commerciale significative (23%, 10 cellules vides). • Faible diversité de l'offre de logements.
Menaces	Opportunités
<ul style="list-style-type: none"> • Autorisation de création d'un supermarché Leclerc à Guignen (10 km de Val d'Anast). • Tendance au ralentissement de la construction de nouveaux logements. 	<ul style="list-style-type: none"> • Un certain éloignement des principaux pôles commerciaux. • Projet de recentrage de la Mairie en cœur de bourg. • Création d'une nouvelle offre de logements en cœur de bourg sur « les Jardins de Paris ».

Sociodémographique	Commerce	Polarité	Urbanisme
Zone d'influence 	Part des commerces en centralité 	Equipements non-marchands	Taux d'offre en stationnement 
Taux de croissance de la population 	Densité en commerce alimentaire 	Taux de présence des professionnels de santé 	Le niveau d'attractivité de l'espace public 
Taux de renouvellement de la population 	Taux de vacance commerciale 	Taux de présence des équipements non marchands 	La qualité des façades bâties & commerciales 
Médiane des revenus 	Taux de renouvellement commercial 	Logements	Le dispersion & la concentration commerciale 
Indicateur de concentration d'emploi 	Taux de présence des cafés & restaurants 	Le niveau d'attractivité résidentielle 	La niveau de convivialité du centre-ville 
Part des familles avec enfants 	Tissu alimentaire de base complet 	Le taux de vacance des logements 	La qualité et l'accessibilité des cheminements doux 
		Evolution de la vacance de logements 	
		Taux de diversité en logements 	

Au-delà de la matrice d'indicateurs portant sur le commerce, la polarisation, l'urbanisme et la sociodémographie, il est utile de faire un bilan des 4 fonctions d'un cœur de ville :

- / **La fonction économique** : maintien d'une vocation commerciale forte et d'emploi dans la fonction publique
- / **La fonction identité** : identité peu affirmée par une absence de lieu suffisamment emblématique malgré un patrimoine bâti de qualité
- / **La fonction habitat** : le cœur de bourg tend à concentrer les ménages d'une seule personne et les plus modestes. La vacance de logements est en nette progression.
- / **La fonction services** : La commune de Val d'Anast dispose d'une offre en équipements non-marchands complète. le projet de déplacement de la Mairie à proximité du cœur commerçant constitue un levier favorable à l'attractivité du centre-bourg.

BILAN DES 4 FONCTIONS DU CENTRE-VILLE VAL D'ANAST



1

**Affirmer un cœur de
bourg lisible et apaisé**

- / Apaiser l'ambiance urbaine du centre-bourg pour favoriser la cohabitation piéton / voiture.
- / Améliorer les connexions avec les parkings (rue de Campel).
- / Etudier les modalités de créer des percées pour rendre visible la place de l'Eglise depuis la rue de Paris.

2

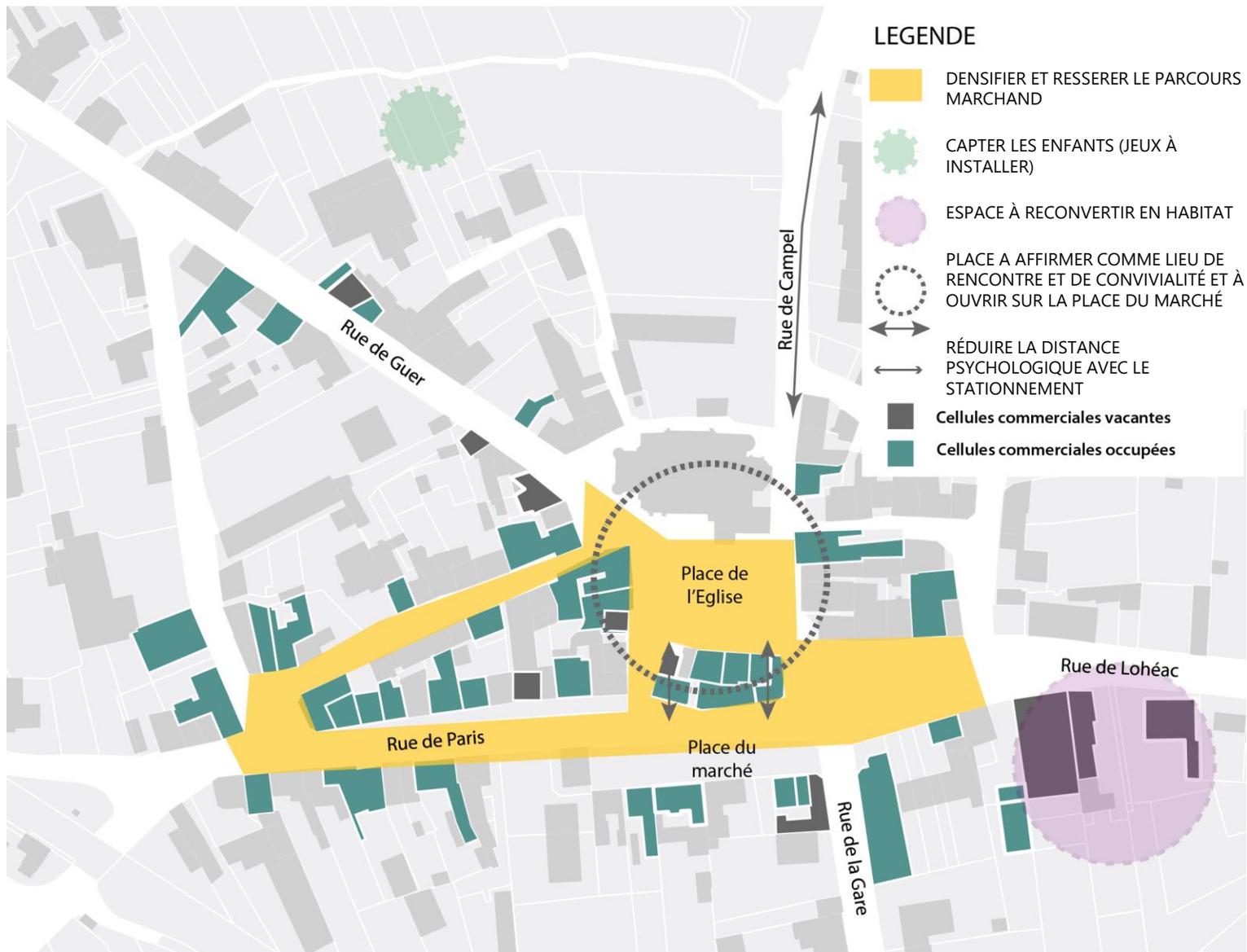
**Préserver un parcours
marchand dense et
resserré**

- / Protéger le linéaire commercial Rue de Paris / rue et place de l'Eglise / Place du Marché.
- / Favoriser la reconversion des cellules commerciales vacantes d'entrée de ville (rue de Guer, rue de Lohéac).
- / Poursuivre l'accueil de commerces de proximité alimentaire (appel à projet).

3

**Valoriser des espaces de
respiration et de
convivialité**

- / Permettre aux habitants d'investir l'espace public comme lieux de rencontre.
- / Donner la possibilité de créer l'événement en cœur de bourg.
- / Favoriser la désirabilité du centre-bourg pour l'accueil de nouveaux habitants (rénovation, nouvelle forme d'habitat...).



Ville de Val-d'Anast

Etude de révision du PLU et revitalisation du centre-bourg

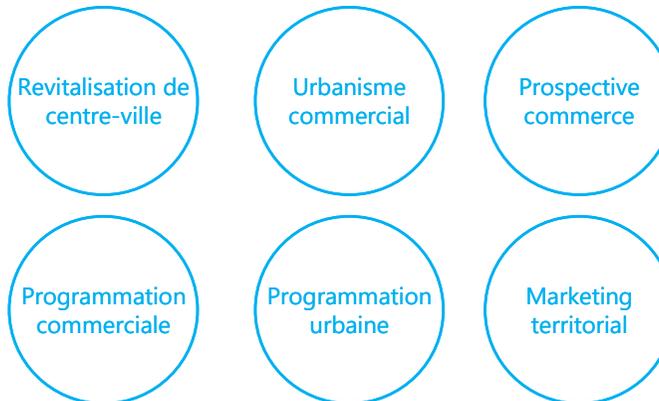
Votre contact

Bruno Ménez

Consultant associé

07 88 52 33 38

Nos métiers



**LESTOUX &
ASSOCIÉS**