

Plan Local d'Urbanisme

rapport de présentation



COMMUNE DE LA CHAPELLE SAINT-AUBERT

équipe : Kaleski - Vinagre - Girardin

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Il présente le diagnostic de la commune, c'est à dire recense les principaux besoins présents et futurs de la commune, analyse l'environnement naturel et présente les conséquences prévisibles de l'application du plan sur l'environnement.

Il expose les motifs des orientations générales d'aménagement et des règles fixées par le règlement.

Note importante : certain fonds de plans cadastraux peuvent ne pas correspondre à la réalité.

CHAPITRE I

L'ENVIRONNEMENT SOCIO-ECONOMIQUE

I. A. 1 QUELQUES MOTS SUR LA COMMUNE DE LA CHAPELLE SAINT-AUBERT

- 1- AU SEIN D'UN TERRITOIRE DYNAMIQUE
- 2- ...UNE COMMUNE DE DIMENSION RURALE

I. A. 2 CARACTÉRISTIQUES DÉMOGRAPHIQUES

- 1- LE NOMBRE D'HABITANTS
- 2- LA STRUCTURE DE LA POPULATION
- 3- PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES À L'HORIZON 2015

I. A. 3 APPROCHE DU CONTEXTE ÉCONOMIQUE LOCAL

- 1- LA POPULATION ACTIVE
- 2- LE TISSU ÉCONOMIQUE

I. A. 4 EQUIPEMENTS ET SERVICES

- 1- LE LOGEMENT
- 2- LES COMMERCE ET SERVICES GÉNÉRAUX
- 3- LES ÉQUIPEMENTS COMMUNAUX ET LES ASSOCIATIONS
- 4- L'ENSEIGNEMENT
- 5- LES PROJETS

I. A. 5 USAGES ET APPRÉCIATIONS DE LA COMMUNE PAR SES HABITANTS

- 1. UN BOURG RÉDUIT
- 2. L'ATTRAIT DE L'EXTÉRIEUR
- 3. UN CADRE DE VIE EN MUTATION

CONCLUSION

CHAPITRE II

L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET URBAIN : ETAT INITIAL.

II.A. ANALYSE PAYSAGERE

II.B. ANALYSE URBAINE ET ARCHITECTURALE

II.B.1. LE TERRITOIRE COMMUNAL

II.B.1.1. CARTE DU DIAGNOSTIC GENERAL, ET ELEMENTS DU PORTER A CONNAISSANCE

II.B.1.2. RESEAU HYDROGRAPHIQUE ET ZONES HUMIDES

II.B.1.3. TRAME VIAIRE

II.B.1.4. SECURITE ROUTIERE

II.B.2. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE

II.B.2.1. PERMIS DE DEMOLIR

II.B.2.2. PATRIMOINE ARCHITECTURAL

II.B.2.3. SITES ARCHEOLOGIQUES

II.B.3. LE BOURG ET SES ABORDS

II.B.4. LES HAMEAUX

LE DEVELOPPEMENT DES HAMEAUX : LES CRITERES RETENUS

DEPOUILLEMENT DES FICHES HAMEAUX

CHAPITRE III

**LES BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE,
D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE, D'ENVIRONNEMENT, D'EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT,
DE TRANSPORT, D'EQUIPEMENT ET DE SERVICES POUR REpondre AUX OBJECTIFS DE
L'ARTICLE L.121-1 DU CODE DE L'URBANISME :**

III.A. NOTE LIMINAIRE

III.B. ELEMENTS DE PROGRAMMATION DE L'HABITAT

III.B.1. OBJECTIF DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) A L'HORIZON 2015 :

III.B.2. NOMBRE DE LOGEMENTS A CONSTRUIRE ET REPARTITION (HORIZON 2015) :

III.B.3. TYPE DE LOGEMENTS A PREVOIR DANS LE BOURG

III.C. ELEMENTS DE PROGRAMMATION DES EQUIPEMENTS : POUR LE CONFORT DES HABITANTS AU QUOTIDIEN

III.C.1. ENSEIGNEMENT

III.C.2. EQUIPEMENT DE CARACTERE SOCIAL

**III.C.3. ESPACES VERTS STRUCTURANT LE BOURG, OUVERTURE SUR
L'ESPACE RURAL**

III.C.4. EQUIPEMENTS CULTURELS

III.C.5. AUTRES BATIMENTS PUBLICS

III.C.6. AUTRES SERVICES

III.D. ELEMENTS DE PROGRAMMATION EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

III.D.1. LE REGLEMENT DU P.L.U.

III.D.2. ZONE ARTISANALE

III.D.3. SECTEUR HOTELIER ET TERTIAIRE

Bureau d'Etudes

IDEAL

Ingénierie de Développement Et Aménagement Local

Etude socio-économique préalable à l'élaboration
du Plan Local d'Urbanisme
pour la commune de La Chapelle Saint-Aubert

Document d'analyse

Juin 2006

Le présent chapitre s'appuie sur l'analyse de données issues de l'observation et la participation de la population¹. Il est alimenté par différentes études sociales et économiques ayant trait à la commune et, à la communauté de communes, la zone d'emploi, le département et la région auxquels appartient La Chapelle Saint-Aubert².

Tout au long du diagnostic socio-économiques, vous trouverez de *petits encadrés en italique* rapportant les propos de différents acteurs de la vie communale rencontrés. Ces témoignages, bruts, illustrent ou complètent l'analyse.

Des **résumés** puis des **synthèses** sont proposées à la fin de chacun des sous-chapitres et chapitres afin de mettre en relief les éléments importants et les enjeux pour la commune.

Le Bureau d'Etudes I.D.E.A.L. remercie en particulier les habitants qui ont participé à la réflexion sur La Chapelle Saint-Aubert aujourd'hui et demain, ainsi que Monsieur Le Maire, ses adjoints et ses collaborateurs.

Sommaire

<u>I. A. 1</u>	<u>QUELQUES MOTS SUR LA COMMUNE DE LA CHAPELLE SAINT-AUBERT</u>	<u>.....5</u>
1-	<u>AU SEIN D'UN TERRITOIRE DYNAMIQUE</u>	5
2-	<u>...UNE COMMUNE DE DIMENSION RURALE</u>	6
	<u>Résumé</u>	6
<u>I. A. 2</u>	<u>CARACTÉRISTIQUES DÉMOGRAPHIQUES</u>	<u>.....7</u>
1-	<u>LE NOMBRE D'HABITANTS</u>	7
a.	<u>L'évolution de la population</u>	7
b.	<u>Solde naturel et solde migratoire</u>	8
	<u>Résumé</u>	8
2-	<u>LA STRUCTURE DE LA POPULATION</u>	9
a.	<u>La répartition de la population par sexe et par âge</u>	9
b.	<u>Variations par tranche d'âge</u>	10
c.	<u>La composition des ménages</u>	11
	<u>Résumé</u>	12
3-	<u>PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES À L'HORIZON 2015</u>	13
a.	<u>L'inversement des tendances migratoires entre 1999 et 2005</u>	13
b.	<u>Des projections envisagées</u>	14
c.	<u>Le nouveau profil des habitants de La Chapelle Saint-Aubert</u>	15
	<u>Résumé</u>	17
	<u>LES PRINCIPALES DONNÉES DÉMOGRAPHIQUES</u>	<u>.....18</u>

¹ Voir « La méthodologie » présentée en annexe 1 du présent document.

² Voir « Bibliographie et sources de données » présentées en annexe 1.

I. A. 3 APPROCHE DU CONTEXTE ÉCONOMIQUE LOCAL19

1- LA POPULATION ACTIVE.....	19
a. Nombre	19
b. Principales caractéristiques.....	19
c. Répartition des actifs par profession et catégories socioprofessionnelles (P.C.S.) ..	21
d. Les navetteurs domicile-travail	23
Résumé.....	24
2- LE TISSU ÉCONOMIQUE	26
a. Répartition des emplois locaux par secteur	26
Résumé.....	27
b. L'agriculture sur la commune	28
a) Les exploitations	28
b) Les exploitants agricoles	35
Résumé.....	37
c. Les autres activités économiques de la commune	39
▪ L'artisanat à La Chapelle Saint-Aubert	40
Résumé.....	42
d. Le bassin d'emploi	42
Résumé.....	44

LES PRINCIPALES DONNÉES ÉCONOMIQUES.....45**I. A. 4 EQUIPEMENTS ET SERVICES.....46**

1- LE LOGEMENT.....	46
▪ Eléments de l'évolution du parc entre 1999 et 2005	49
Résumé.....	50
2- LES COMMERCE ET SERVICES GÉNÉRAUX	51
a. L'offre commerciale	51
▪ Le bar – tabac – épicerie « La Luciole »	51
▪ Le restaurant « Le Paris Brest »	52
▪ La vente directe des produits de l'agriculture	52
b. Les services de santé.....	52
c. Les autres services aux personnes	52
d. Les transports.....	53
e. L'offre touristique.....	54
Résumé.....	54
3- LES ÉQUIPEMENTS COMMUNAUX ET LES ASSOCIATIONS.....	55
a. Les équipements communaux	55
b. Les associations	56
Résumé.....	58

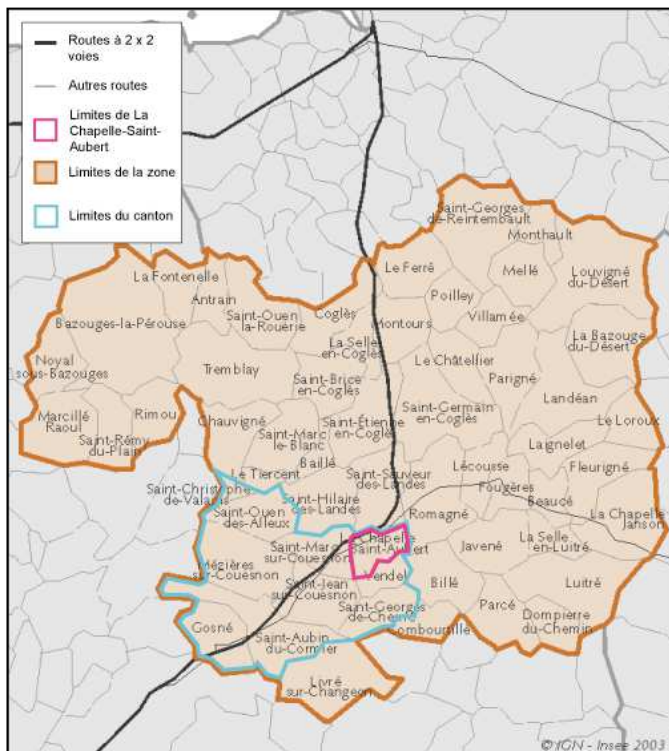
4-	<u>L'ENSEIGNEMENT</u>	59
	<u>Résumé</u>	60
5-	<u>LES PROJETS</u>	60
	<u>Résumé</u>	61
<u>LES PRINCIPALES DONNÉES CONCERNANT LES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES</u>		62
<u>I. A. 5 USAGES ET APPRÉCIATIONS DE LA COMMUNE PAR SES HABITANTS</u>		63
1.	<u>UN BOURG RÉDUIT</u>	63
a)	<u>Une situation géographique défavorable</u>	63
b)	<u>Des éléments de centralité peu valorisés</u>	64
c)	<u>Des hameaux, véritables villages</u>	65
2.	<u>L'ATTRAIT DE L'EXTÉRIEUR</u>	66
a)	<u>Des pratiques de navetteurs</u>	66
b)	<u>Une offre d'équipements intercommunale</u>	67
3.	<u>UN CADRE DE VIE EN MUTATION</u>	68
a)	<u>L'attrait de la campagne</u>	68
b)	<u>Une pression foncière structurante</u>	69
c)	<u>L'intégration de nouveaux habitants</u>	70
<u>LES PRINCIPALES DONNÉES RELATIVES</u>		
<u>AUX USAGES ET APPRÉCIATIONS DE LA COMMUNE PAR SES HABITANTS</u>		72
<u>CONCLUSION</u>		73

I. A. 1 QUELQUES MOTS SUR LA COMMUNE DE LA CHAPELLE SAINT-AUBERT

1- AU SEIN D'UN TERRITOIRE DYNAMIQUE...

La Chapelle Saint-Aubert appartient au **Pays de Fougères** et, en son sein, à la **communauté de communes du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier**. Elle se situe à l'extrémité est du canton de Saint-Aubin-du-Cormier ; à la frontière du canton de Fougères Sud.

Le canton de Saint-Aubin-du-Cormier regroupe les communes de Saint-Christophe-de-Valains, Saint-Ouen-des-Alleux, Mézières-sur-Couesnon, Gosné et Saint-Marc-sur-Couesnon au nord, Saint-Aubin-du-Cormier, La Chapelle-Saint-Aubert, Saint-Jean-sur-Couesnon, Vendel, Saint-Georges-de-Chesné au sud.



La communauté de communes du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier comprend le canton de Saint-Aubin-du-Cormier et la commune de Livré-sur-Changeon (qui, elle, appartient au canton de Liffré, plus proche de Rennes).

Cette communauté de communes appartient au Pays de Fougères, mais pas à la zone d'emploi de Fougères. L'observation de l'organisation de son activité économique l'a rattachée à la **zone d'emploi de Rennes**. Cette position interstitielle particularise la situation de l'ensemble des communes qui se trouve au sein de ces deux entités.

La Chapelle Saint-Aubert est relativement éloignée de la ville centre du canton de Saint-Aubin-du-Cormier.

Située à 11 km, elle se trouve à égale distance de Fougères. Avant, la commune limitrophe de Romagné, propose des activités et des commerces de proximité. Les habitants de La Chapelle Saint-Aubert accèdent à l'une et l'autre des communes par la départementale D 812 (ancienne nationale 12).

La dispersion des services de proximité sur l'ensemble du canton a permis, avant la mise en place de la communauté de communes, **une pratique de l'intercommunalité**. Elle s'est, dès les années 70, organisée essentiellement sur la partie sud du canton, délimitée par la route nationale 12.

La Chapelle Saint-Aubert profite aujourd'hui de la réalisation de **l'autoroute des Estuaires** pour se rapprocher aussi des grandes agglomérations. La commune se trouve, désormais à 11 kilomètres de l'échangeur situé à Saint-Aubin-du-Cormier et à quatre kilomètres de celui de Romagné, qui la rapprochent de Rennes (désormais à 24 minutes) et d'Avranches.

2- ...UNE COMMUNE DE DIMENSION RURALE

La Chapelle Saint-Aubert est **l'une des plus petites communes** de la communauté de communes du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier. Sa superficie, de 9,77 km², représente à peine 7 % du territoire cantonal. La densité de sa population est aussi l'une des plus faibles, même si quatre des dix communes du canton ont une densité de population inférieure. Elle est, en 1999, de 36,7 habitants par km² contre une moyenne cantonale de 57 habitants par km².

L'ensemble du canton de Saint-Aubin-du-Cormier affiche une densité de population très faible par rapport à celle de la zone d'emploi de Rennes à laquelle il appartient (de 55 habitants par km² contre 150 habitants/km²). Il se rapproche de celle de la zone d'emploi de Fougères, avec près de 79 habitants/km².

La moyenne départementale est de 128 habitants/km² pour l'ensemble du département.

La dimension rurale de la commune se lit aussi dans **la dispersion de l'habitat** sur le territoire. Malgré sa petite superficie, La Chapelle Saint-Aubert compte 43 hameaux³, caractérisés par leur densité. Ils concentrent 75 % de l'habitat de la commune. Malgré la réalisation récente de logements, le bourg reste relativement petit. Il fait un peu moins de 12 hectares (119 420 m²), soit 1 % de la surface communale.

La présence de sièges d'exploitation dans près de la moitié des hameaux et le paysage⁴, où 82 % de la superficie communale est dédiée à l'agriculture, affichent la présence de **l'activité agricole**.

Le **paysage** vallonné jusqu'à la rivière, Le Couesnon, donne un charme particulier à la commune⁵.

Résumé

- Comme l'ensemble de la communauté de communes du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier, La Chapelle Saint-Aubert profite aujourd'hui des répercussions économiques et démographiques de l'ouverture de l'autoroute des Estuaires qui la rapproche des grands pôles d'activité, en particulier de la capitale bretonne.
- Sa superficie, son paysage et l'organisation de son habitat présentent La Chapelle Saint-Aubert comme une agréable petite commune rurale.

³ Vous trouverez d'autres informations concernant les hameaux dans le chapitre consacré à leur étude : chapitre II. B.4.

⁴ Voir l'étude paysagère : chapitre II. A.

⁵ Voir l'étude paysagère : chapitre II. A.

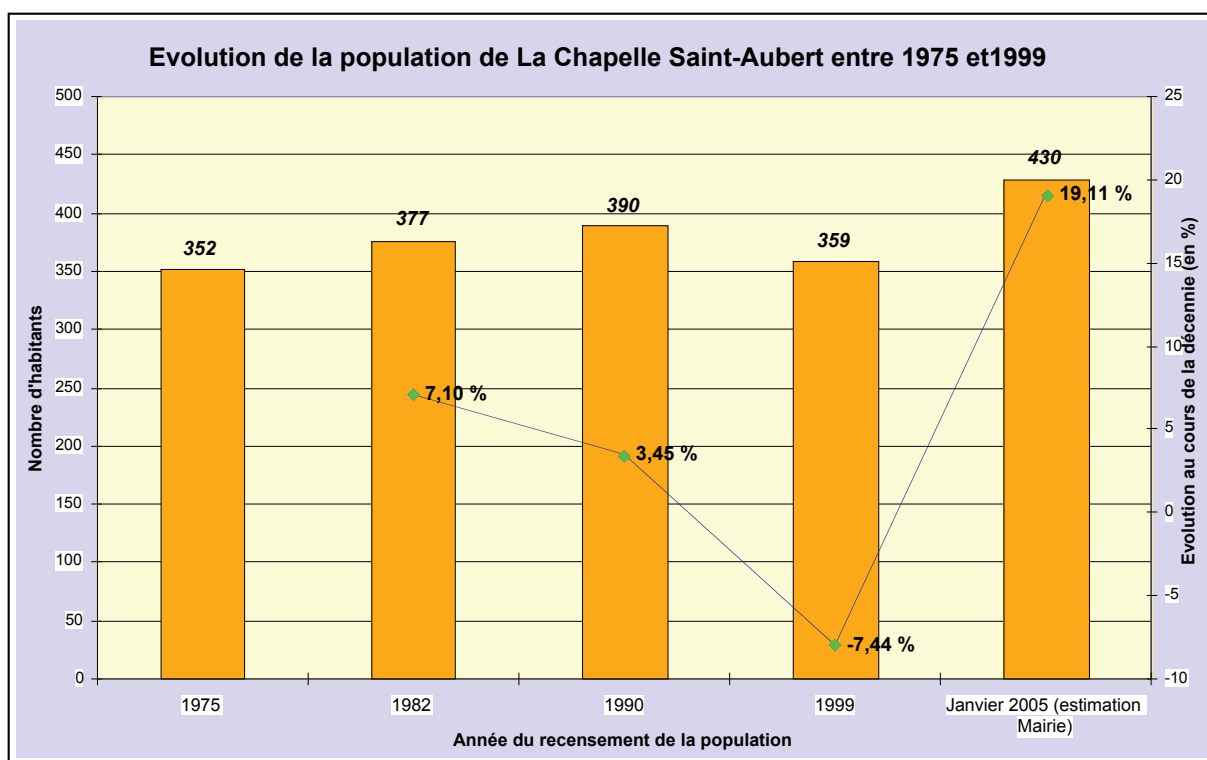
I. A. 2 CARACTERISTIQUES DEMOGRAPHIQUES

1- LE NOMBRE D'HABITANTS⁶

a. L'évolution de la population

La Chapelle Saint-Aubert comptait **359 habitants en 1999**. Ceux-ci représentent 4 % de la population du canton de Saint-Aubin-du-Cormier. Ainsi, entre la commune et son canton, le rapport du nombre d'habitants est inférieur à celui de la superficie.

Contrairement aux tendances observées dans les communes comparables à La Chapelle Saint-Aubert, le nombre d'habitants progresse au cours des années 70 et 80. Par contre, entre 1990 et 1999, elle est, avec Saint-Georges-de-Chesné sa voisine, la seule commune de la communauté de communes qui connaît une baisse du nombre de ses habitants. Elle observe même **la plus forte baisse**, perdant plus de 7 % de ses habitants.



La population de la communauté de communes du Pays de Saint Aubin du Cormier, elle, progresse, de près de 15 % au cours de la même période.

Si la plus petite commune du canton, Saint-Christophe-de-Valains, observe une croissance de 30 %, la croissance de la population touche particulièrement la ville-centre. La population de Saint-Aubin-du-Cormier progresse de 35 %. Au-delà, **l'évolution de la population partage le territoire intercommunal en deux**, avec une progression

⁶ Les chiffres présentés ici sont issus du dernier recensement de la population (Recensement INSEE de 1999), seule population légale à ce jour, pour laquelle des précisions concernant ses caractéristiques sont proposées. Le chapitre « projection démographique à l'horizon 2015 » présente les chiffres obtenus dans le cadre du recensement complémentaire en 2005. Il propose également des projections selon différentes hypothèses pour l'année 2015.

significative pour les communes de l'ouest, et une progression très limitée, voire une régression, pour les quatre communes situées plus à l'est, dont La Chapelle Saint-Aubert fait partie.

En 1999, cette séparation rapproche La Chapelle Saint-Aubert, Saint-Marc-sur-Couesnon, Saint-Georges-de-Chesné et Vendel de la zone d'emploi de Fougères. En effet, alors que la population augmente de 11 % au niveau de la zone d'emploi de Rennes, celle de la zone d'emploi de Fougères diminue de près de 2 %.

La progression est de 9 % au niveau départemental.

En 2005, le **développement périurbain de Rennes** touche l'ensemble de la communauté de communes du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier. Ainsi, en 2005, la mairie estime le nombre de ses administrés à 430⁷, soit une progression de 19 % par rapport au dernier recensement de la population.

Si l'année n'est pas précisée, la mairie précise aussi que La Chapelle Saint-Aubert a compté près de 700 habitants.

b. Solde naturel⁸ et solde migratoire⁹

Entre 1990 et 1999, La Chapelle Saint-Aubert cumule les plus importants déficits naturels et migratoires du canton, avec respectivement des taux annuels moyens de variation de -0,18 % et -0,65 %.

En son sein, la commune est la seule, avec Saint-Georges-de-Chesné, à connaître un nombre de décès supérieur au nombre des naissances et un nombre de départs supérieur à celui des arrivées.

Là encore, les chiffres de La Chapelle Saint-Aubert se rapprochent de ceux observés au niveau de la zone d'emploi de Fougères où le solde naturel est à peine positif (avec un taux annuel moyen de variation de +0,06 %) et le solde migratoire est négatif (avec -0,26 % par an en moyenne).

Ces chiffres s'opposent à ceux observés au niveau du **canton de Saint-Aubin-du-Cormier** qui affiche **une dynamique démographique particulière**, avec des taux de variations annuels de 0,41 % concernant les mouvements naturels et de 1,32 % concernant les mouvements migratoires. En effet, si les évolutions dans la zone d'emploi de Rennes sont positifs, elles n'atteignent pas ces niveaux (avec respectivement + 0,62 % et + 0,55 %). Les chiffres pour le département sont respectivement de + 0,47 % et + 0,45 %.

Résumé

- Entre 1990 et 1999, la commune enregistre la plus importante baisse du nombre d'habitants au sein du canton de Saint-Aubin-du-Cormier. Le cumul de déficits naturels et migratoires s'oppose alors à la dynamique démographique cantonale.
- Après l'ouest de la communauté de communes du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier, La Chapelle Saint-Aubert profite comme les autres communes de l'est du développement périurbain de Rennes. Avec 430 habitants en 2005, La

⁷ La population est estimée par la mairie de La Chapelle Saint-Aubert à partir des permis de construire délivrés depuis 1999.

⁸ Le solde naturel est la différence entre le nombre de naissances et de décès domiciliés dans la zone considérée.

⁹ Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes venues résider dans la zone et le nombre de celles qui l'ont quittées.

Chapelle Saint-Aubert observe une progression importante de sa population par rapport au dernier recensement.

2- LA STRUCTURE DE LA POPULATION

a. La répartition de la population par sexe et par âge

La Chapelle Saint-Aubert compte, en 1999, **autant d'hommes que de femmes**. Ces dernières sont légèrement minoritaires au niveau du canton, où elles représentent 49 %. C'est l'inverse au niveau de la zone d'emploi de Rennes et du département.

Calculant le rapport entre le nombre des moins de 20 ans et celui des 60 ans et plus, l'indice de jeunesse, inférieur à un, affiche **une population relativement âgée**. C'est le cas pour l'ensemble du Pays de Fougères. A La Chapelle Saint-Aubert, cet indice, de 0,89, témoigne d'un écart important entre ces deux populations.

En effet, entre 1990 à 1999, la part des moins de 20 ans et celle des 20 à 39 ans sont, à La Chapelle Saint-Aubert, les plus faibles parmi les communes du canton de Saint-Aubin-du-Cormier. Les deux tranches d'âge représentent chacune 22 % de la population.

Répartition de la population par âge en 1999 (en %)	0 à 19 ans	20 à 39 ans	40 à 59 ans	60 ans ou plus	Indice de jeunesse
La Chapelle Saint-Aubert	21,9	21,9	31,6	24,6	0,89
Canton de Saint-Aubin-du-Cormier	25,5	31,5	20,5	22,5	1,13
C.D.C. ¹⁰ du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier	25,2	30,7	20,5	23,7	1,06
Zone d'emploi de Rennes	25,4	32,7	24,5	6,0	1,45
Zone d'emploi de Fougères	23,7	25,0	25,2	26,2	0,90
Pays de Fougères	23,8	25,7	24,7	25,8	0,92
Ille-et-Vilaine	25,2	30,3	24,5	19,9	1,26

Au cours de cette même période, le canton est, lui, caractérisé par l'importance de la part des 20 à 39 ans. Avec près de 32 % de la population cantonale, cette tranche se trouve à seulement un point de la moyenne de la zone d'emploi de Rennes et est supérieure de plus d'un point à la moyenne départementale.

Là encore, on observe une différence importante entre les communes de l'ouest du canton et celles de l'est. Ces dernières se rapprochent de la répartition observée pour la zone d'emploi de Fougères, où les 20 à 39 ans constituent 25 % de la population.

La différence entre l'est et l'ouest est aussi marquée pour les plus jeunes, même si les écarts sont moindres du fait d'une dispersion à l'immédiate périphérie de la ville centre. Ainsi, Saint-Jean-sur-Couesnon, Saint-Ouen-des-Alleux et Gosné ont une part de 0 à 19 ans variant de 27 % à 30 %, alors que la moyenne cantonale est d'un peu plus de 25 %. La Chapelle Saint-Aubert se trouve à près de quatre point en dessous de cette moyenne.

Bien que la part des 60 ans et plus soit supérieure à la moyenne cantonale et intercommunale, l'écart, de un à deux points, est minime par rapport aux deux tranches d'âge les plus jeunes.

¹⁰ C.D.C. = Communauté de Communes

Si, avec 25 % de sa population concernée, La Chapelle Saint-Aubert se trouve bien au-dessus des moyennes de la zone d'emploi de Rennes ou du département (représentant respectivement 17 % et 20 %), elle reste en-dessous de la moyenne pour le Pays de Fougères, de 26 %.

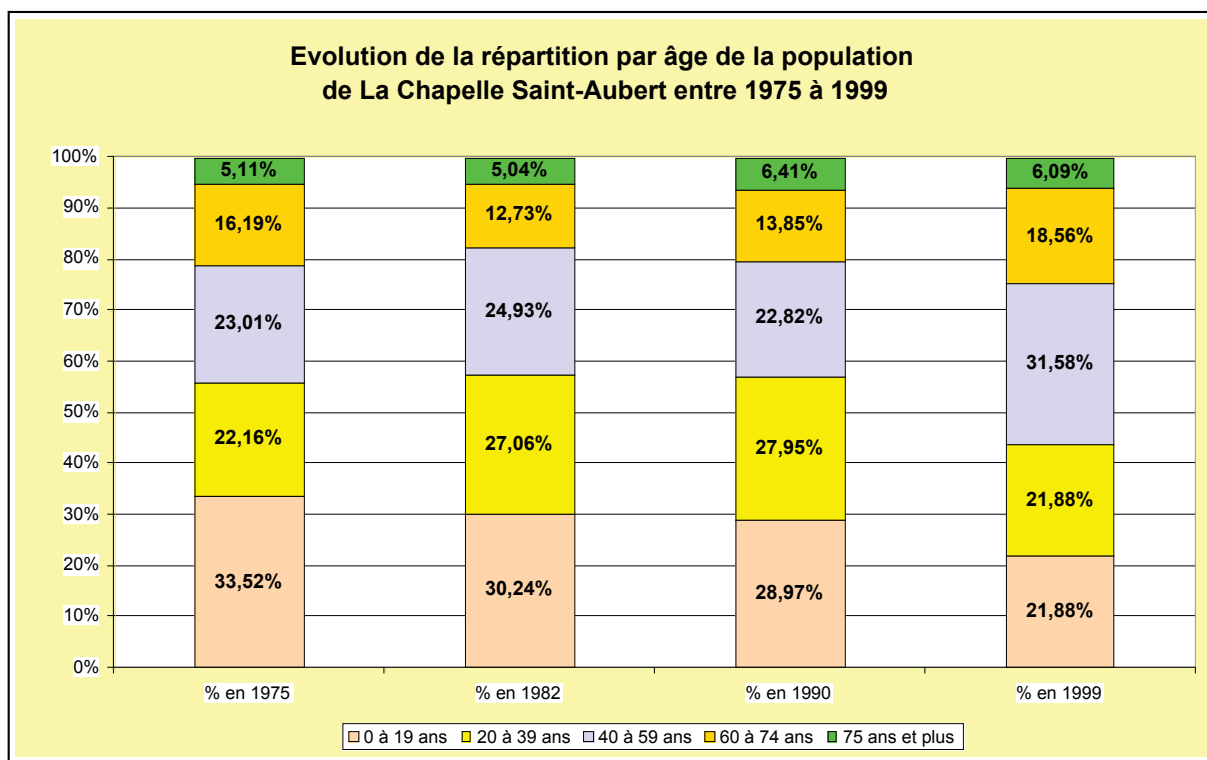
Cette situation est liée à la faible représentation de la population des 75 ans et plus au sein de la commune. Avec 6 %, elle est la plus petite parmi les communes du canton, à l'exception de Gosné qui se trouve encore un point en-dessous. Elle est égale à la part observée pour la zone d'emploi de Rennes. Les moyennes pour le canton et le département sont de 8 % et 7 %.

La Chapelle Saint-Aubert est finalement caractérisée par l'importance de sa population située entre 40 à 59 ans. Elle est la plus importante parmi les communes du canton, avec 32 % de ses habitants concernés, à 6 points de la deuxième commune, Saint-Marc-sur-Couesnon, et près de 12 points de la moyenne cantonale.

Cette dernière est d'ailleurs bien inférieure aux niveaux observés dans les zones d'emploi de Rennes et de Fougères (de 24 % et 25 %) et dans l'ensemble du département (24,5 %).

b. Variations par tranche d'âge

Malgré une diminution de près de 5 % du nombre des **personnes âgées de 40 à 59 ans** entre 1982 et 1990, cette tranche de la population est restée relativement stable à La Chapelle Saint-Aubert. Entre 1990 et 1999, elle observe **la plus forte progression**, avec + 28 %, pour représenter près d'un tiers de la population de la commune.



Les tranches les plus jeunes, des moins de 20 ans et des 20 à 39 ans, observent une évolution inverse. Perdant respectivement 30 % et 28 % de leurs représentants entre 1990 et 1999, leurs parts diminuent de 7 points et 6 points.

Le nombre des moins de 20 ans n'a cessé de décroître depuis le recensement de 1975 (certes dans des proportions moindres). Celui des **20 à 39 ans diminue pour la première fois** au cours de cette période. Il progressait de 7 % entre 1982 et 1990, et même, de 31 % entre 1975 et 1982.

Après avoir augmenté de 32 % entre 1982 et 1990, le nombre des 75 ans et plus, lui aussi, diminue de 12 %. L'incidence sur la représentation de cette tranche d'âge parmi la population est minime.

La population des 60 à 74 ans croît de 12 % entre 1982 et 1990, et plus encore entre 1990 et 1999, de 24 %, ce qui lui permet une progression de 5 points entre les deux derniers recensements.

c. La composition des ménages

Au cours des quatre derniers recensements, entre 1975 et 1999, le nombre de ménages augmente plus vite que celui de la population. Il marque **la réduction de la taille des ménages** à La Chapelle Saint-Aubert.

Evolution des ménages de La Chapelle Saint-Aubert entre 1975 et 1999	Nombre de ménages	Nombre de personnes par ménage
1975	115	3,06
1982	132	2,86
1990	137	2,85
1999	143	2,52

Celle-ci s'accélère avec la baisse du nombre d'habitants, passant de 2,85 personnes par ménage en 1990 à 2,52 personnes par ménage en 1999. Cette moyenne est inférieure à celle du canton de Saint-Aubin-du-Cormier, où le nombre de personnes par ménage est relativement élevé par rapport aux moyennes de la zone d'emploi et du département. Les moyennes sont respectivement de 2,55, 2,38 et 2,39 personnes par ménage. Elle est de 2,40 pour la zone d'emploi de Fougères.

Ainsi, les ménages de La Chapelle Saint-Aubert sont caractérisés par **leur petite taille**. Les **ménages composés de une à deux personnes** représentent près de 60 % des ménages.

36 % des ménages sont composés de deux personnes, contre 32 % au niveau du canton et 30 % au niveau du département. Les moyennes sont respectivement de 30 % et 33 % pour les zones d'emploi de Rennes et de Fougères.

Les personnes seules sont moins représentées qu'à l'échelle cantonale, avec 23 % contre 26 %, ce qui place la commune au huitième rang des onze communes de la communauté de communes du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier. Ces personnes sont essentiellement des femmes (83 %) et sont âgées de 60 ans et plus (également 83 %). La prise en compte des grandes agglomérations aux niveaux des zones d'emploi et du département accroissent la part des petits ménages qui s'y concentrent. La part des ménages composés d'une seule personne est de 33 % pour la zone d'emploi de Rennes, de 29 % pour celle de Fougères et de 32 % pour le département.

Seulement 6 % des ménages de La Chapelle Saint-Aubert sont composés par plus de quatre personnes, alors que la moyenne cantonale est de 10 %. Elle est de 8 % pour la zone d'emploi de Rennes et le département. Ils sont 59 % à compter au plus deux personnes. Les ménages de trois à quatre personnes représentent cependant un peu plus d'un tiers des ménages de la commune (34 %), ce qui est légèrement supérieur à la moyenne cantonale (33 %) et bien supérieur à celle de la zone d'emploi ou du département (29 %).

43 % des ménages sont des ménages dont la **personne référente** est **âgée de 60 ans et plus**. La plupart des communes du canton de Saint-Aubin-du-Cormier se trouve au-dessus de ce pourcentage.

L'importance de la part des ménages les plus âgés se retrouve sur l'ensemble des communes de la communauté de communes et rapproche cette dernière de la part observée au niveau de la zone d'emploi de Fougères, qui est de 40 %. Ils représentent 38 % des ménages du canton.

A l'ouest, Gosné est la plus proche du niveau de la zone d'emploi de Rennes, avec 32 % des ménages dont la personne référente a 60 ans et plus, contre 27 %. La ville centre, elle, compte 34 % de ses ménages dans cette tranche d'âge.

La part des ménages les plus jeunes est, à La Chapelle Saint-Aubert, la plus faible, avec seulement 3,5 % des ménages dont la personne référente à moins de 30 ans en 1999. La moyenne pour le canton de Saint-Aubin-du-Cormier est de 11 %. Elle est de 19 % pour la zone d'emploi de Rennes, 16 % pour le département et 10 % pour la zone d'emploi voisine de Fougères.

Les ménages dont la personne référente est âgée de 50 à 59 ans sont eux sur-représentés, avec 17 % des ménages contre 13 % au niveau du canton, 15 % au niveau de la zone d'emploi de Rennes et 15 % au niveau du département (et de la zone d'emploi de Fougères).

81 % des ménages sont des familles¹¹, contre 74 % au niveau du canton et 66 % au niveau départemental). Elles sont, pour la plupart, composées par un couple. La part des **familles monoparentales** représente 3 % des familles de La Chapelle Saint-Aubert, soit la plus petite part, avec Saint-Marc-sur-Couesnon, parmi les communes du canton où la moyenne est de 6 %. Elle est de 10 % pour la zone d'emploi de Rennes et pour le département et, de 8 % pour la zone d'emploi de Fougères.

Les familles sans enfant prédominent. Elle représentent 59 % des familles contre 48 % pour l'ensemble du canton, et place la commune au deuxième rang après Saint-Georges-de-Chesné (61 %). La moyenne départementale est de 46 %.

Résumé

- L'écart entre l'ouest et l'est de la communauté de communes du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier en 1999 se retrouve concernant la répartition par âge de la population. L'ouest affiche une population jeune importante, tandis que l'est concentre une population âgée.
- La particularité de La Chapelle Saint-Aubert réside alors dans l'importance de la population des 40 à 59 ans. Elle est la mieux représentée du canton.
- L'évolution par tranche d'âge montre l'accentuation du vieillissement de la population de La Chapelle Saint-Aubert, avec une diminution de la part des plus jeunes qui touche désormais les 20 à 39 ans, la plus forte progression de la part

¹¹ Un ménage est constitué de l'ensemble des occupants d'un même logement, quels que soient les liens qui les unissent. Il peut se réduire à une seule personne. De ce fait, le nombre de ménages est égal au nombre de résidences principales.

La famille s'entend comme un cadre susceptible d'accueillir un ou des enfants. Elle est constituée d'au moins deux personnes, dont au moins un adulte.

Une famille comprend : - soit un couple (marié ou non) et, le cas échéant, ses enfants ;
- soit une personne sans conjoint et ses enfants (famille monoparentale).

L'enfant de la famille est compté comme tel quel que soit son âge, s'il n'a pas de conjoint ou d'enfant vivant dans le ménage avec lesquels il constituerait alors une famille en tant qu'adulte. Ce peut être l'enfant des deux parents, de l'un ou de l'autre, enfant adopté, enfant en tutelle de l'un ou l'autre parent.

Toute personne qui ne fait partie d'aucune famille est appelée "personne isolée".

des 40 à 59 ans et l'augmentation de celle des 60 à 74 ans, même si celle des 75 ans et plus diminue.

- Les petits ménages et les familles sans enfant semblent se développer au cours de la dernière décennie. La Chapelle Saint-Aubert est la quatrième commune de la communauté de communes concernant l'importance de la part des ménages dont la personne référente est âgée de 60 ans et plus.

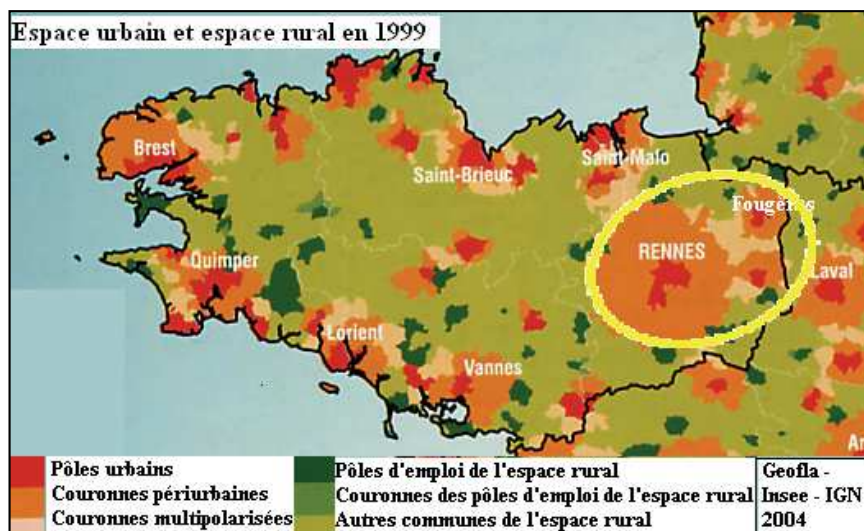
3- PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES A L'HORIZON 2015

a. L'inversement des tendances migratoires entre 1999 et 2005

La Chapelle Saint-Aubert n'a pas bénéficié d'un recensement complémentaire depuis celui de 1999. Cependant, la mairie estime le nombre des habitants à 430 en 2005¹², ce qui représente **une augmentation de 19 % entre 1999 et 2005**.

En 1999, l'aire urbaine de Rennes regroupe 520000 habitants, soit un breton sur six. 40 % d'entre eux vivent en dehors de la ville centre.

A côté, la croissance du Pays de Fougères se dessine à partir de la proximité du Pays de



Rennes. La Communauté de Communes du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier bénéficie alors d'une dynamique démographique qui la distingue des trois autres communautés de communes du Pays (hors Fougères Communauté), et qui, en son sein, distingue les communes de l'ouest des communes de l'est.

En 2005¹³, la population bretonne, estimée à 3 043 500 habitants, a gagné près de 140 000 habitants par rapport à 1999.

Le **taux de croissance annuel** s'établit à **0,78 % par an**. A l'intérieur de la région, ce taux varie selon les situations et les stratégies résidentielles des territoires. En définitive, les communes de 10000 habitants et plus en 1999 ont une croissance ralentie, en moyenne de +0,1 % par an, alors que, parmi les communes comptant la même année moins de 10000 habitants, la moyenne est de +1,2 %. Rennes observe un taux de variation annuelle de 1,3 % entre 1999 et 2005, contre 0,5 % entre 1990 et 1999.

Parmi les communes bretonnes enquêtées comptant moins de 10000 habitants, 80 % comptent plus d'habitants en 1999 qu'en 2005, alors qu'à l'issue du dernier recensement 45

¹² Notre but n'étant pas de connaître le nombre d'habitants avec certitude mais de pouvoir réaliser une projection du nombre d'habitants à l'horizon 2015, nous retenons ici le chiffre de la population fourni par la mairie de La Chapelle Saint-Aubert pour 2005.

¹³ Données issues de « Recensement de la population - La croissance de la population bretonne » Le Flash d'Octant – Janvier 2006 – INSEE Bretagne

% d'entre elles en perdaient (c'était le cas pour La Chapelle Saint-Aubert). 14 % de ces communes enquêtées observent un taux de croissance supérieur à 3 % par an entre 1999 et 2005.

Celui de La Chapelle Saint-Aubert est estimé à 3,3 % selon le chiffre de la population 2005 fourni par la mairie.

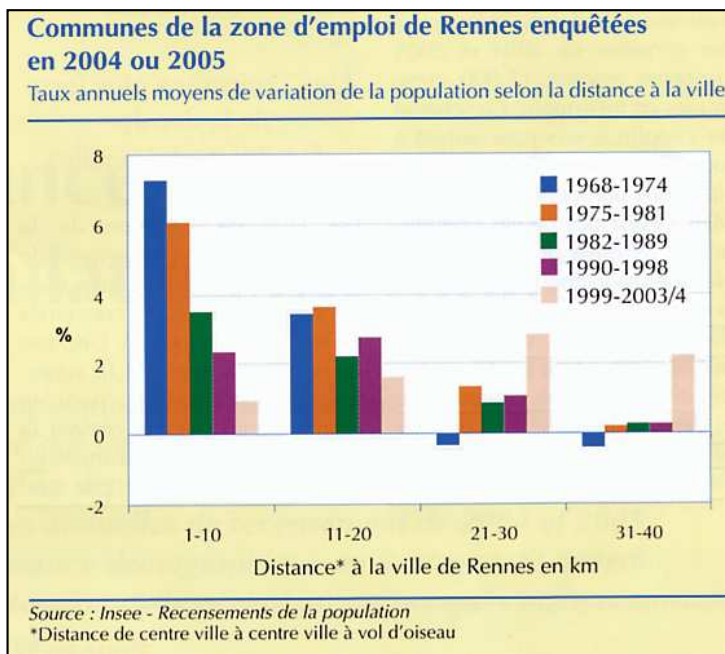
Si cette commune n'a pas été étudiée dans le cadre du recensement provisoire de l'INSEE pour les communes de moins de 10000 habitants effectué entre 2004 et 2005, les résultats pour quelques communes limitrophes semblent confirmer cette évolution ; le taux de variation annuelle de la population est de 3,1 % pour Livré-sur-Changeon, 2,7 % pour Saint-Jean-sur-Couesnon, 4,1 % pour Saint-Georges-de-Chesné, 5,7 % pour Vendel. Saint-Christophe de Valains, plus éloignée, voit sa population diminuer de -0,7 %.

De plus, **La Chapelle Saint-Aubert cumule plusieurs éléments propices à l'accélération de la croissance de sa population :**

- L'augmentation du rythme de croissance de la seconde, et maintenant, de la troisième couronne de Rennes fait que l'espace périurbain de Rennes rejoint désormais celui de Fougères, modifiant considérablement l'évolution et les caractéristiques des populations des communes, comme La Chapelle Saint-Aubert, situées entre ces deux villes.
- La commune a maintenu, depuis la deuxième moitié des années 70, un rythme de construction relativement important¹⁴. Après avoir ralenti entre 1990 et 1999, il s'est accéléré depuis 1999 afin de répondre à la demande de logements issue du développement périurbain.
- Comptant moins de 400 habitants en 1999, l'incidence de l'arrivée de nouveaux habitants est d'autant plus importante que La Chapelle Saint-Aubert est petite.

b. Des projections envisagées

Les projections ne constituent pas des prévisions. Elles sont ici proposées afin d'envisager, à partir de différents scénarios (ou hypothèses), l'évolution de la population à l'horizon 2015.



¹⁴ Voir chapitre IV. 1- Le logement.

Les tendances migratoires observées entre 1999 et 2005 devraient de se poursuivre. En effet, l'observation des taux annuels de variations de la population selon la distance à la ville montre que **les taux de croissance les plus élevés se situent dans les petites communes distantes de 30 à 40 kilomètres de Rennes**, tandis que ceux des communes limitrophes sont nettement ralentis¹⁵.

A l'issue du recensement de 2005 se dessine une nouvelle phase de la dynamique de peuplement. Elle se fait, à l'inverse du mouvement d'urbanisation alimentée par l'exode rural dans les années 1960, par le retour dans les plus petites communes situées à une trentaine de minutes des agglomérations.

Ainsi, la forte croissance de la population devrait se poursuivre. Dès lors, sa variation semble essentiellement liée à **la politique d'accueil de la population envisagée**. Cette dernière se définissant à partir de l'offre de logement, nous tenons compte des projets existants et nous formulons deux hypothèses complémentaires concernant son évolution :

- Projets à court terme :
 - Cinq logements sont en cours de construction en 2006 à l'entrée du bourg,
 - Deux lotissements privés sont en projet dans le bourg, comprenant chacun une vingtaine de maisons, ils devraient permettre d'accueillir une centaine de nouveaux habitants à l'horizon 2008,
 - dans les hameaux : deux des 43 hameaux paraissent à ce jour susceptibles de constructions neuves, représentant une huitaine de maisons maximum (soit environ 20 personnes).

⊃ *Hypothèse basse : éléments démographiques*

A partir de la population estimée en 2005, nous accolons les projections démographiques envisagées par l'INSEE pour le Pays de Fougères.

⊃ *Hypothèse haute : éléments liés à la construction de logements*

La commune affiche sa volonté de 100 nouvelles maisons dans les dix ans, soit 252 habitants supplémentaires. Elle semble d'autant plus réalisable que les projets à court terme, présentés ci-dessus, représentent une cinquantaine de lots.

Projection du nombre d'habitants de La Chapelle Saint-Aubert à l'horizon 2015 à partir des estimations de la population en 2005	Variation annuelle entre 1999 et 2005	Nombre d'habitants		Evolution entre 2005 et 2015		
		2005*	2015	En nombre	Taux annuel moyen de variation	moyenne annuelle (en nombre)
Hypothèse basse	3,30 %	430	573	143	3,33	14
Hypothèse haute			682	252	5,86	25

* : Nous retenons pour 2005 la population comptée par la mairie, estimée à partir des permis de construire délivrés depuis 1999.

A l'horizon 2015, la population de La Chapelle Saint-Aubert augmenterait de moitié pour atteindre **les 650 habitants**.

c. Le nouveau profil des habitants de La Chapelle Saint-Aubert

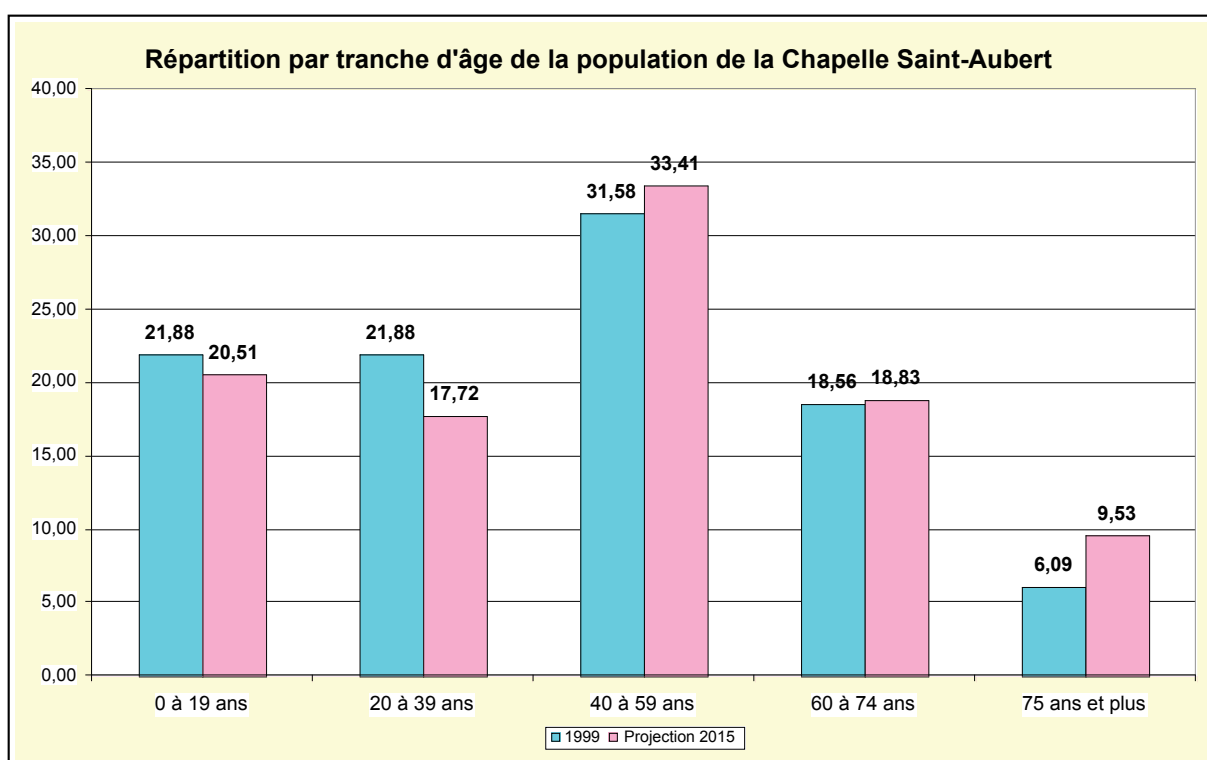
¹⁵ Données issues de « Recensement de la population - La croissance de la population bretonne » Le Flash d'Octant – Janvier 2006 – INSEE Bretagne

Les projections démographiques pour chacun des 21 pays de la Bretagne réalisée par l'INSEE¹⁶ permettent d'envisager l'évolution du profil de la population de La Chapelle Saint-Aubert à l'horizon 2015. Les évolutions de la répartition de la population du Pays de Fougères selon l'âge ont simplement été appliquées à la population de La Chapelle Saint-Aubert à partir de la répartition observée en 1999.

La prédominance dans la population de La Chapelle Saint-Aubert des 40 à 59 ans et l'importance de la part des 60 à 74 ans en 1999 laissent présager une croissance de la part des 60 ans et plus à l'horizon 2015. Elle devrait concerner en particulier la tranche des 75 ans et plus du fait de l'allongement de la durée de vie qui se poursuit.

Le vieillissement de la population se lit également par la diminution de la représentation des tranches d'âge les plus jeunes. Elle devrait se poursuivre au cours des dix prochaines années, même si elle serait réduite par rapport à la période de 1990 à 1999.

La part des 20 à 39 ans, perdant quatre points (passant de 22 % à 18 %), deviendrait inférieure à celle des 60 à 74 ans (estimée alors à 19 %).



Si cette projection ne tient pas compte du mouvement migratoire de ce début de siècle, elle souligne **la poursuite du vieillissement de la population.**

Aucun chiffre n'est ici avancé concernant la composition des ménages. Leur nombre devrait continuer à augmenter à partir des tendances observées entre 1999 et 2004 au niveau de l'ensemble de la Bretagne.

En effet, la **diminution de la taille des ménages** se poursuit, du fait de l'augmentation du nombre de familles sans enfant et de celui des ménages de retraités. Le développement des

¹⁶ A partir de l'étude "Projections démographiques – Trois scénarios pour la Bretagne et ses Pays" de l'INSEE et de l'observation de l'évolution de la population au cours de la période 1990-1999, nous émettons l'hypothèse d'une évolution démographique pour la commune de La Chapelle Saint-Aubert identique à celle du Pays de Fougères. Le scénario central s'appuie sur les tendances démographiques récentes, i.e. progression de la fécondité, baisse des quotients de mortalité, maintien des quotients de migration nette. Nous appliquons ainsi les évolutions par tranche d'âge estimées dans le scénario central au niveau du Pays aux pourcentages par tranche d'âge observée en 1999 à La Chapelle Saint-Aubert.

situations de familles monoparentales et des comportements de personnes vivant seules (en particuliers des personnes habitant seule mais vivant en couple) multiplient le nombre des ménages.

Les nouveaux résidents, installés sur la commune de La Chapelle Saint-Aubert entre 1999 et 2005, affichent une mixité des générations à s'installer sur la commune. Si plusieurs ménages sont de jeunes couples actifs avec enfants, la plupart des nouveaux résidents sont des retraités seuls ou en couple¹⁷.

Ceci ne devrait pas atténuer les tendances observées, les changements comportementaux et l'augmentation de l'espérance de vie les consolident.

Résumé

- Aux vues de l'évolution 1999 – 2005 et du développement périurbain, la population de La Chapelle Saint-Aubert devrait facilement continuer à croître. Les projets résidentiels de la commune encouragent cette croissance.
- Après l'ouest du canton, la migration de jeunes couples de 20 à 39 ans à l'est devrait profiter à court terme à la tranche des moins de 20 ans de La Chapelle Saint-Aubert. Cependant, l'importance de la part des 40 à 59 ans en 1999 devrait appuyer la croissance de celle des 60 ans et plus à l'horizon 2015. Ainsi, une population relativement âgée devrait continuer de caractériser la population de La Chapelle Saint-Aubert à moyen terme.
- La multiplication du nombre des petits ménages devrait également se poursuivre.

¹⁷ Données concernant le profil des nouveaux résidents en 2006 fournies par la mairie de La Chapelle Saint-Aubert.

LES PRINCIPALES DONNEES DEMOGRAPHIQUES

La Chapelle Saint-Aubert fait partie des plus petites communes du canton de Saint-Aubin-du-Cormier. Située le long de la principale route reliant Rennes à Fougères jusqu'à l'ouverture de l'Autoroute des Estuaires en 2001, la commune a maintenu le nombre de ses habitants jusqu'au début des années 90.

La dynamique démographique observée, au cours du dernier recensement de la population, sur l'ensemble de la communauté de communes du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier, et particulièrement sur sa partie ouest, ne profite pas à La Chapelle Saint-Aubert qui, au contraire, perd alors des habitants.

A partir de 1999, comme les autres communes de l'est de la communauté de communes, La Chapelle Saint-Aubert voit sa population augmenter. Avec près de 20 % de progression, la commune atteint 430 habitants.

Entre 1990 et 1999, l'écart entre l'est et l'ouest de la communauté de communes concernant l'évolution de la population se retrouve dans les caractéristiques de celle-ci.

La population de La Chapelle Saint-Aubert est relativement âgée, elle vieillit fortement au cours de la période. La tranche des 40 à 59 ans augmente et devient la mieux représentée parmi les communes du canton.

Parallèlement au vieillissement de la population, la réduction de la taille des ménages s'accroît. La multiplication du nombre des familles sans enfant participe également de ce phénomène.

Si le taux de fécondité tend à augmenter, les comportements des ménages incitent à penser que leur nombre devrait encore être multiplié au cours de la prochaine décennie. Le développement de l'excédent migratoire ne semble pas suffisant pour inverser cette tendance, de même qu'il semble difficilement pouvoir limiter la poursuite du vieillissement de la population de La Chapelle Saint-Aubert. La population ayant entre 40 et 59 ans, particulièrement importante en 1999, paraît vouloir vieillir dans leur commune. Celle des 60 à 74 ans voit son espérance de vie augmenter, de même que la qualité des conditions de son vieillissement. Enfin, les migrations concernent de plus en plus des retraités, qui s'installent en particulier en Bretagne.

I. A. 3 APPROCHE DU CONTEXTE ECONOMIQUE LOCAL

1- LA POPULATION ACTIVE

a. Nombre

En 1999, La Chapelle Saint-Aubert compte 174 actifs, représentant **48 % de la population totale**. La part de la population active est supérieure à celle observée au niveau du canton (43 %).

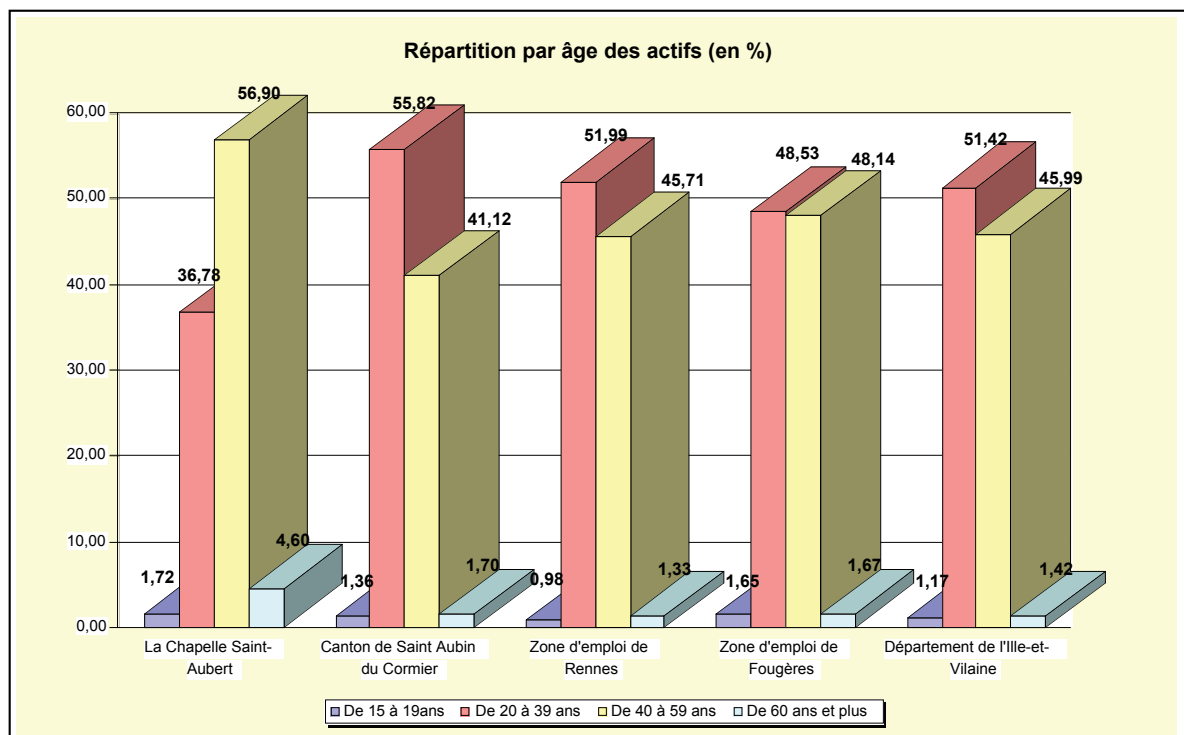
Les moyennes pour les zones d'emploi de Rennes et de Fougères sont respectivement de 46 % et 45 % d'actifs, ce dernier pourcentage étant aussi la moyenne observée au niveau du département de l'Ille-et-Vilaine.

Alors que, entre 1990 et 1999, le nombre d'actifs augmente au niveau du canton de Saint-Aubin-du-Cormier de 11 %, **il diminue à La Chapelle Saint-Aubert de 7 %**. Le canton de Saint-Aubin se place dans la dynamique observée au niveau de la zone d'emploi de Rennes, où la progression du nombre des actifs est aussi de 11%. La Chapelle Saint-Aubert se rapproche de l'évolution sur la zone d'emploi de Fougères, où ce nombre diminue également, de 2 %.

Le nombre d'actifs augmente de 10 % au cours de la décennie sur l'ensemble du département.

b. Principales caractéristiques

L'une des particularités de la population active de La Chapelle Saint-Aubert réside dans **l'importance de la représentation des tranches d'âge les plus élevées**. En 1999, la commune se trouve au premier rang parmi les communes du canton, avec près de 61 % de ses actifs ayant 40 ans et plus.



Les actifs de 40 à 59 ans représentent, à eux seuls, 57 % des actifs. La part de ces actifs est de 15 points supérieure à celle du canton. Les moyennes sont de 46 % pour la zone d'emploi de Rennes, de 48 % pour celle de Fougères et de 46 % pour le département.

Les actifs de 60 ans et plus y représentent 5 % des actifs de la commune alors que la moyenne est de 2 % pour le canton et la zone d'emploi de Fougères. Elle est à peine supérieure à 1 % pour la zone d'emploi de Rennes et le département.

La faible part des actifs de moins de 40 ans est d'autant plus remarquable que le canton de Saint-Aubin-du-Cormier affiche une population active relativement jeune. 56 % des actifs y ont entre 20 et 39 ans alors que la moyenne de la zone d'emploi de Rennes est de 52 %, celle du département de 51 %. Ils sont seulement 37 % à La Chapelle Saint-Aubert.

▪ Les personnes à la recherche d'un emploi

Avec 13 personnes touchées en 1999, La Chapelle Saint-Aubert observe **un taux de chômage supérieur à la moyenne cantonale** (de 10 % contre 8 %). Si ce taux est aussi important que celui observé au niveau du département, il est bien supérieur à celui de la zone d'emploi de Rennes et à celui de la zone d'emploi de Fougères, limitrophe, avec, pour toutes deux, 6 % des actifs à la recherche d'un emploi.

Depuis, le taux de chômage a globalement baissé en Bretagne. Il est de 8 % au niveau régional au quatrième trimestre 2004. La part des actifs demandeurs d'emploi au niveau de la Zone d'Emploi de Fougères¹⁸ est de 6,4 %. Elle est de 7,4 % au niveau de la zone d'emploi de Rennes.

Comme pour l'ensemble des actifs, les demandeurs d'emploi de la commune se distinguent par leur âge avancé. 31 % d'entre eux ont entre 50 et 64 ans en 1999, alors qu'ils sont 14 % au niveau de la moyenne cantonale. Les chômeurs de moins de 30 ans représentent 25 % des chômeurs de la commune et 41 % de ceux du canton.

▪ Les personnes retraitées

Avec 80 habitants concernés en 1999, les personnes retraitées représentent **22 % de la population** de La Chapelle Saint-Aubert. Elles sont relativement plus nombreuses qu'aux niveaux du canton, où la moyenne est de 20 %, de la zone d'emploi de Rennes, avec 16 %, et du département, avec 18 %.

La part reste cependant inférieure à celle de la zone d'emploi de Fougères, voisine, où les personnes retraitées représentent 24 % de la population.

▪ Les revenus

En 1999, le revenu moyen par ménage et par an était de 17 288 € pour La Chapelle Saint-Aubert contre une moyenne nationale de 20 363 €.

42 % des foyers fiscaux de La Chapelle Saint-Aubert sont imposables en 2003, contre 50 % sur l'ensemble de la Bretagne.

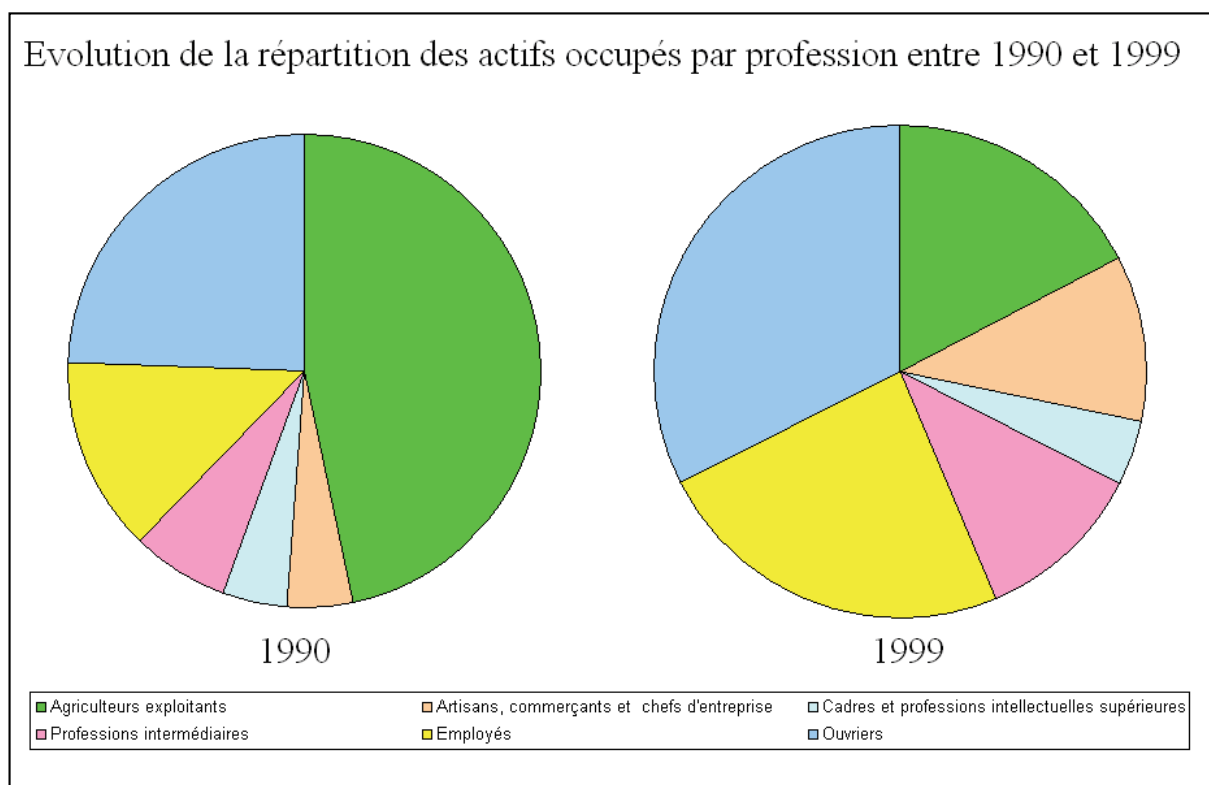
¹⁸ Les informations relatives à la demande d'emploi dans le Pays de Fougères en 2004 et 2003 sont tirées de documents de l'Observatoire du Pays de Fougères « Le marché du travail en 2004 – juin 2005 » et « Le marché du travail en 2003 – juin 2004 ».

Les taux d'imposition sont, en 2006, de 9,31 % pour la taxe d'habitation, 10,02% pour le foncier bâti et 29,61 % pour le foncier non bâti.

La communauté de communes du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier a mis en place la Taxe Professionnelle Unique dont bénéficie l'ensemble des communes du canton, dont La Chapelle Saint-Aubert.

c. Répartition des actifs par profession et catégories socioprofessionnelles (P.C.S.)

En 1990, 47 % des actifs occupés de la commune sont **des exploitants agricoles**. En 1999, ils ne sont plus que 17 %. Ainsi, La Chapelle Saint-Aubert a vécu, au cours de cette décennie, **une véritable transformation de son paysage social**.



La part des exploitants agricoles reste cependant supérieure à la moyenne cantonale, qui est de 10 %. Elle inscrit La Chapelle Saint-Aubert au quatrième rang des communes du canton de Saint-Aubin-du-Cormier concernant la part de ces actifs, après Saint-Georges-de-Chesné, Vendel et Saint-Marc-sur-Couesnon.

Alors que le nombre des exploitants agricoles diminue de près de deux tiers (- 62 %), le nombre des actifs, quelque soit les autres P.C.S. considérées, augmente.

La progression du nombre **des commerçants, artisans et chefs d'entreprise** est la plus importante. Leur nombre passe de 8 en 1990 à 20 en 1999. Il progresse de 150 %, alors qu'aux niveaux du canton, de la zone d'emploi de Fougères et du département, il diminue (respectivement de 10 %, de 23 % et de 2 %). Cependant, la zone d'emploi de Rennes observe aussi une augmentation de ces actifs, elle n'est que de 2 %.

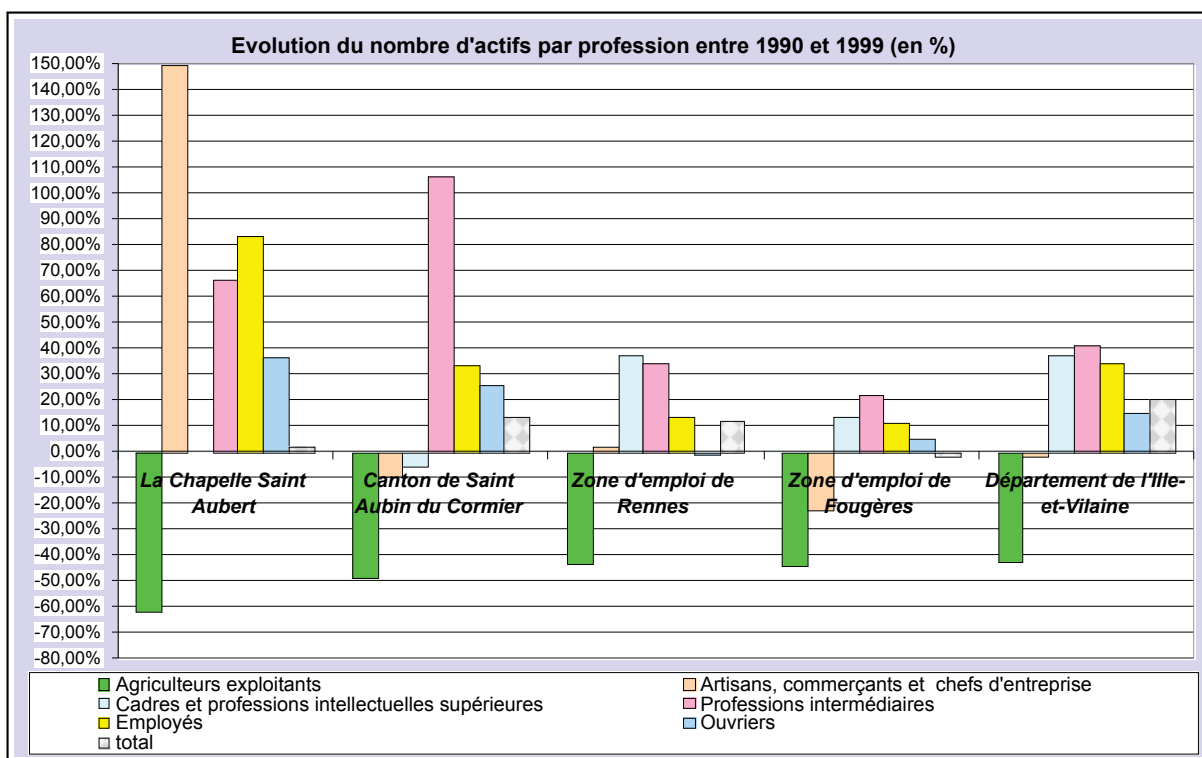
Ainsi, les commerçants, artisans et chefs d'entreprise représentent 11 % des actifs en 1999. Ils sont 6 % au niveau du canton et du département, 5 % au niveau de la zone d'emploi de Rennes et 7 % au niveau de celle de Fougères.

Le nombre des employés, lui aussi, observent une progression remarquable, de 83 % au cours de la décennie. Si l'augmentation est bien moindre au niveau des autres échelles de comparaison (variant de 34 % pour le canton et le département à 14 % pour la zone d'emploi de Rennes), la part de cette profession est, à La Chapelle Saint-Aubert, relativement réduite.

Elle est de 24 %, ce qui correspond à la moyenne pour la zone d'emploi de Fougères, voisine, alors que le canton et le département affichent une part de 28 %, la zone d'emploi de Rennes, de 29 %.

Si le nombre des **professions intermédiaires** augmente de deux tiers entre 1990 et 1999, le phénomène caractérise le canton de Saint-Aubin-du-Cormier, où il double (avec une progression de 106 %). La progression est moindre pour le département, avec 40 % d'actifs parmi les professions intermédiaires, moindre encore pour les zones d'emploi de Rennes et de Fougères, où les chiffres sont respectivement de 34 % et 22 %.

Ces progressions importantes s'expliquent par la faible représentation de ces professions en 1990. Elles ne permettent pas à la commune ou au canton de rattraper les niveaux de représentation des professions intermédiaires de la zone d'emploi de Rennes ou du département. En 1999, La Chapelle Saint-Aubert compte 11 % de ces actifs parmi les professions intermédiaires, le canton de Saint-Aubin-du-Cormier, 16 %, alors qu'ils sont 24 % au sein de la zone d'emploi de Rennes et 22 % au sein du département de l'Ille-et-Vilaine. Elles les rapprochent, en revanche, de celui de la zone d'emploi de Fougères, où cette profession représente 15 %.

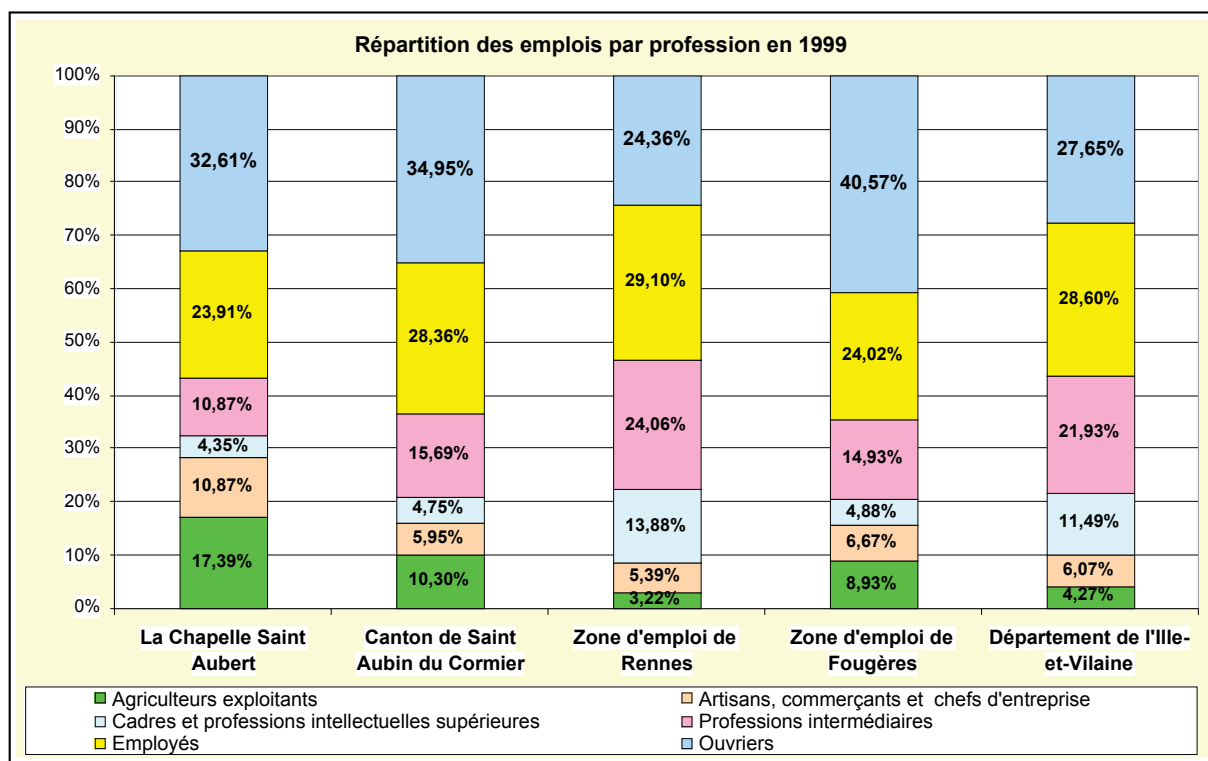


Le nombre **des ouvriers**, dont la part est la plus importante parmi les professions recensées, avec 33 % des actifs concernés, augmente d'un tiers entre 1990 et 1999. Si la progression est moindre par rapport aux professions précédemment énumérées, elle est relativement importante aux vues des évolutions observées aux autres échelles. Le nombre des ouvriers croît de 36 % contre 26 % au niveau du canton, et 15 % pour le département. L'évolution est moindre au niveau des zones d'emploi de Rennes et de Fougères. Elle est négative pour la première, avec une diminution de 1 %, et d'à peine 5 % pour la seconde.

L'importance de la part des ouvriers caractérise le canton de Saint-Aubin-du-Cormier, où elle représente 35 % des professions. Elle rapproche la commune et le canton de la zone d'emploi de Fougères où la part est de 41 %, alors que la zone d'emploi de Rennes affiche 24 %.

% d'ouvriers et le département, 28 %.

Les **cadres et professions intellectuelles supérieures** apparaissent en 1999. Absents en 1990, ils représentent 4 % des professions représentées à La Chapelle Saint-Aubert. Le pourcentage est légèrement supérieur au niveau du canton, avec un point d'écart. Là encore, la représentation de cette catégorie rapproche le canton de la zone d'emploi de Fougères, où la part des actifs concernés est identique. Elle est bien supérieure pour la zone d'emploi de Rennes, avec 14 % des actifs cadres ou professions intellectuelles supérieures, et pour le département, avec 11 %.



d. Les navetteurs domicile-travail

La part des actifs résidant et travaillant dans leur commune est plus importante dès lors qu'on dépasse les frontières communales. Ainsi, elle est de 40 % au niveau de la zone d'emploi de Rennes et de 42 % au niveau du département. Au niveau de la zone d'emploi de Fougères, la part des actifs dans cette situation est plus importante, représentant 47 %.

Entre les deux derniers recensements de la population, la part des actifs travaillant dans leur commune de résidence a fortement diminué quelle que soit l'échelle considérée. Elle perd 11 points au niveau du département (passant de 53 % à 42 % des actifs) et 10 points au niveau de la zone d'emploi de Rennes. Dans la zone d'emploi de Fougères, la baisse est même plus importante avec une réduction de 13 points.

L'attractivité de l'offre d'emploi de l'agglomération rennaise et la facilitation des déplacements a entraîné une chute plus importante du nombre de personnes résidant et travaillant dans la même commune au niveau du canton de Saint-Aubin-du-Cormier, qui passe de 53 % à 34 % de ces actifs concernés ; soit un écart de 19 points. La ville centre elle-même est touchée puisque l'écart entre les deux années est de 17 points (49 % de sa population travaille à l'extérieur en 1999).

En 1999, **35 % des actifs occupés de La Chapelle Saint-Aubert travaillent dans la commune**, soit une part légèrement supérieure à la moyenne cantonale. La baisse du nombre des actifs, que l'on retrouve quelque soit la commune du canton considérée, est l'une des moins importante à La Chapelle Saint-Aubert, avec -15 points. Elle l'est un peu moins seulement à Saint-Georges-de-Chesné, avec -12 points par rapport à 1990, qui affiche aussi la plus importante part des actifs travaillant dans leur commune de résidence.

En dehors de La Chapelle Saint-Aubert, 5 % des actifs de la commune reste au sein de la communauté de communes du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier pour leur travail ; les trois quart dans la ville centre.

Ainsi, **40 % des actifs de La Chapelle Saint-Aubert travaillent dans la communauté de communes** de leur lieu de résidence.

32 % se rend ensuite en dehors de la communauté de communes pour travailler au sein de Fougères Communauté, pour l'essentiel (70 % d'entre eux) à Fougères. 6 % des actifs de La Chapelle Saint-Aubert se rendent dans une autre communauté de communes du Pays de Fougères. En l'occurrence, Coglais Communauté attire 70 % de ces derniers.

Le Pays de Fougères retient ainsi 78 % des actifs de La Chapelle Saint-Aubert.

Parmi les **22 % des actifs travaillant en dehors du Pays de Fougères** en 1999, 85 % effectuent des navettes quotidiennes vers une autre commune du département (les données statistiques ne permettent pas plus de précision, mais l'attrait de l'agglomération rennaise est ici important). Ils représentent 18 % de l'ensemble des actifs de La Chapelle Saint-Aubert.

3 % se rendent dans un autre département.

Si le Pays de Fougères fait essentiellement partie de la zone d'emploi de Fougères, la Communauté de Communes du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier se trouve dans la zone d'emploi de Rennes. Ainsi, **la part des actifs se rendant en dehors de la zone d'emploi** à laquelle appartient La Chapelle Saint-Aubert pour le travail (45 % d'entre eux) est bien supérieure aux moyennes de ces zones d'emploi respectives (avec pour celle de Rennes, 8 %, pour celle de Fougères, 16 % - la moyenne départementale étant de 11 %-). Elle est même, au sein du canton où la moyenne est de 22 %, la plus importante parmi les communes du canton. Ses voisines, Saint-Georges-de-Chesné et Vendel, également frontalière avec la zone d'emploi de Fougères, observent, après La Chapelle Saint-Aubert, les parts les plus importantes d'actifs travaillant en dehors de la zone d'emploi de leur commune de résidence.

La **progression** entre 1990 et 1999 **de la part des actifs travaillant à l'extérieur de la zone d'emploi** de leur commune de résidence est de 9 points pour La Chapelle Saint-Aubert. C'est l'une des plus fortes progressions observées parmi les communes du canton, après Vendel où elle augmente de 10 points. Le canton de Saint-Aubin-du-Cormier observe une progression de 6 points.

Résumé

- Avec 48 % de sa population, la part des actifs est l'une des plus importantes du canton. Elle est supérieure à celle de la zone d'emploi de Rennes ou du département. Cependant, elle tend à diminuer, contrairement aux tendances cantonales.
- En effet, la population active de La Chapelle Saint-Aubert apparaît peu dynamique en 1999. Elle est âgée et vieillissante, dans un canton caractérisé par la

jeunesse de ses actifs. La part des chômeurs y est relativement importante. La part des retraités l'est aussi.

- La Chapelle Saint-Aubert observe, entre 1990 et 1999, une véritable transformation de son paysage social, avec la disparition de deux tiers des chefs d'exploitation agricole. Toutes les autres catégories socio-professionnelles augmentent. Le développement des professions intermédiaires, que l'on retrouve au niveau du canton, et l'apparition des cadres et professions intellectuelles supérieures affirment cette transformation. La forte croissance des commerçants, artisans et chefs d'entreprise, celle des employés sont aussi remarquables, même si ces deux catégories sont moins importantes qu'aux autres échelles observées. La population ouvrière est aujourd'hui la plus représentée à La Chapelle Saint-Aubert. Le nombre des ouvriers connaît au cours de la décennie une augmentation d'autant plus remarquable que les autres échelles affiche une progression moindre, voire une réduction, comme c'est le cas pour la zone d'emploi de Rennes.
- Le revenu moyen par ménage est ainsi relativement faible.
- 65 % des actifs de La Chapelle Saint-Aubert travaillent en dehors de leur commune de résidence en 1999. Si ce pourcentage est important, la commune connaît une progression de la part des navetteurs relativement réduite, par rapport aux autres échelles de comparaison, au cours de la décennie qui précède. La plupart travaille, du fait de l'attrait de Fougères Communauté, au sein du Pays de Fougères. L'importance de la part des actifs travaillant en dehors de la zone d'emploi de Rennes marque la situation interstitielle de la commune.

2- LE TISSU ECONOMIQUE

a. Répartition des emplois locaux par secteur

La Chapelle Saint-Aubert perd 28 % de ces emplois entre les deux derniers recensements. La commune compte ainsi 98 emplois en 1999, qui représentent **près de 4 % des emplois du canton**. En son sein, 61 % des emplois se concentrent dans la ville centre de Saint-Aubin-du-Cormier. Les communes de Livré-sur-Changeon, Gosné, Mézières-sur-Couesnon et Saint-Jean-sur-Couesnon regroupent chacune 7 % des emplois cantonaux.

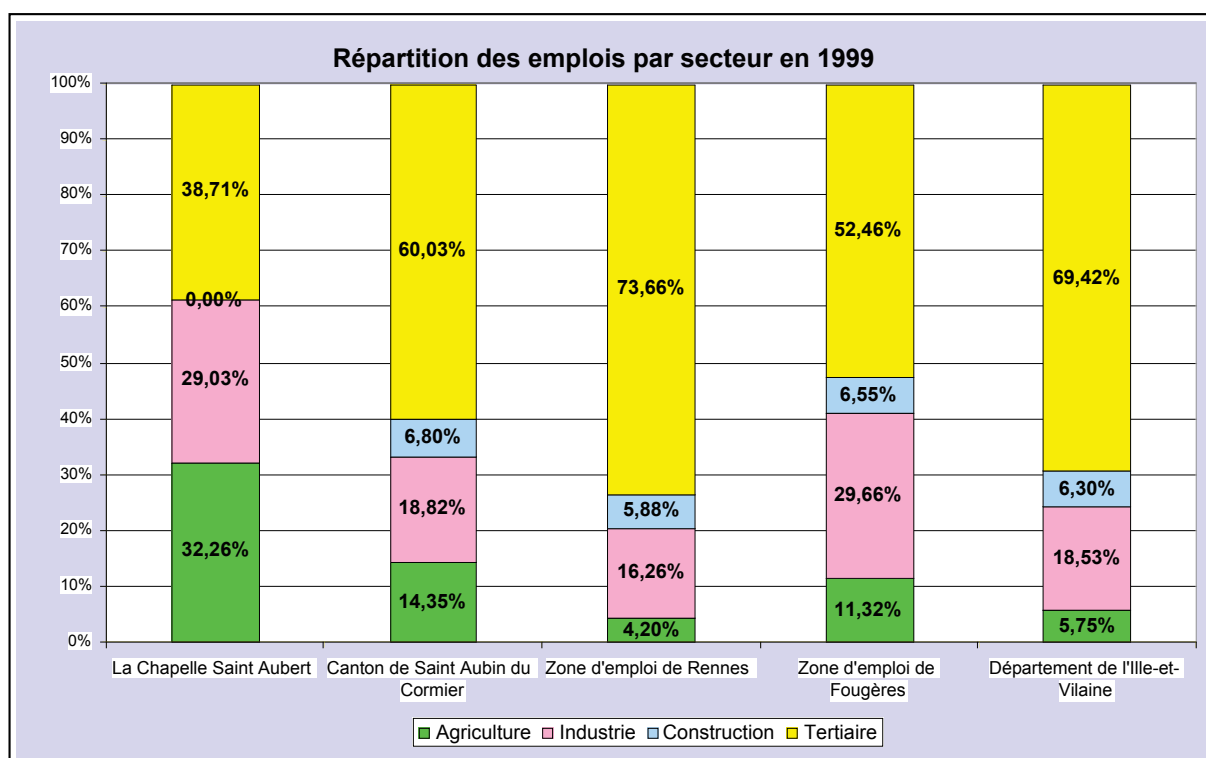
L'ensemble des emplois du canton, soit un peu moins de 3000 emplois, constitue à peine plus de 1% de l'emploi de la zone d'emploi de Rennes.

Comme pour les actifs de la commune, les actifs concernés par les emplois de La Chapelle Saint-Aubert sont **relativement âgés**. 36 % d'entre eux ont 50 ans et plus, alors que la moyenne cantonale est de 21 %, la moyenne pour la zone d'emploi de Rennes et le département est de 20 % et la moyenne pour la zone d'emploi de Fougères est également de 21 %.

La commune figure ici au deuxième rang des communes du canton, après Saint-Marc-sur-Couesnon où 53 % des emplois sont occupés par des personnes de 50 ans et plus.

L'emploi des moins de 40 ans est faiblement représenté sur la commune (représentant 36 % des emplois) alors qu'il est majoritaire au niveau du canton, de la zone d'emploi de Rennes et du département (respectivement 59 %, 50 % et 51 %) ou proche de la majorité pour la zone d'emploi de Fougères (avec 49 %).

L'emploi des 40 à 50 ans est surreprésenté par rapport à l'échelle cantonale, avec 29 % contre 23 %. Cependant, la moyenne départementale est identique au pourcentage de La Chapelle Saint-Aubert, elle lui est d'un point supérieure pour la zone d'emploi de Rennes et de Fougères.



L'emploi de La Chapelle Saint-Aubert est caractérisé par **l'importance des secteurs agricoles et industriels, et l'absence du secteur de la construction.**

32 % des emplois de la commune relèvent du secteur agricole. Ils sont 14 % au niveau du canton. Ce secteur ne représente que 4 % des emplois de la zone d'emploi de Rennes et 6 % de ceux du département.

L'importance de l'emploi agricole rapproche La Chapelle Saint-Aubert de la zone d'emploi limitrophe de Fougères, où il concentre 11 % des emplois.

Le secteur industriel regroupe 29 % des emplois de la commune, alors que la moyenne cantonale est de 19 %. La Chapelle Saint-Aubert se situe ainsi au deuxième rang, après Gosné et avant Saint-Aubin-du-Cormier (qui concentrent respectivement 38 % et 22 % de leurs emplois dans ce secteur). 74 % des emplois industriels du canton se trouvent à Saint-Aubin-du-Cormier.

L'industrie regroupe 16 % des emplois de la zone d'emploi de Rennes, 19 % de ceux du département et 30 % des emplois de la zone d'emploi de Fougères.

En 2004¹⁹, dans le domaine industriel, La Chapelle Saint-Aubert compte une entreprise de plus de 10 salariés. Il s'agit d'une entreprise de carrières et extraction, qui compte 29 emplois. En 2006, l'entreprise, située à Le Moulin de Thouru, compte une trentaine de personnes.

Dans le secteur de la construction, aucun emploi n'est recensé sur la commune. Le secteur représente 7 % des emplois cantonaux, comme pour la zone d'emploi de Fougères, et 6 % des emplois départementaux, comme pour la zone d'emploi de Rennes.

L'emploi du secteur tertiaire est relativement faible. Il représente 39 % des emplois dans un canton de Saint-Aubin-du-Cormier où 60 % des emplois relève de ce secteur. Là encore, la ville centre concentre, à elle seule, près de 72 % de ces emplois.

La zone d'emploi de Rennes compte 74 % de ces emplois dans le secteur tertiaire, le département 69 %. La part est plus faible au niveau des emplois de la zone d'emploi de Fougères, avec 52 %, mais reste bien supérieur à ce qu'on observe à La Chapelle Saint-Aubert.

Résumé

- Les emplois de La Chapelle Saint-Aubert sont essentiellement agricoles, même si la présence des carrières permet une offre importante dans le secteur de l'industrie de l'extraction.
- Les emplois de la commune sont peu nombreux. Ils diminuent par rapport à 1990 de près de 30 %. En 1999, ces emplois concernent des actifs relativement âgés.

¹⁹ « La communauté de communes du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier » - Observatoire du Pays de Fougères – Janvier 2005

b. L'agriculture sur la commune

Le présent chapitre s'appuie sur la participation des exploitants agricoles de la commune de La Chapelle Saint-Aubert. Un questionnaire individualisé leur a été adressé. Il comprend deux parties, l'une concernant l'exploitation, la seconde concernant l'exploitant. Après la présentation à la population de la démarche d'élaboration du P.L.U. pour la commune de La Chapelle Saint-Aubert, une réunion de travail spécifique ayant trait aux enjeux des espaces agricoles et naturels ainsi qu'une permanence en mairie ont été organisées.

Seize agriculteurs ont répondu²⁰, représentant douze des quatorze exploitations que compte la commune en 2006.

Le chapitre suit ici l'organisation du questionnaire ; il comporte deux parties. La première est consacrée à la description des exploitations agricoles (les données comparatives sont issues du « Recensement agricole » de 2000, réalisé par l'AGRESTE), la seconde aux exploitants agricoles en tant que professionnel et en tant qu'acteur de la vie de La Chapelle Saint-Aubert.

a) Les exploitations

• Nombre d'exploitations

Le recensement agricole de 2000 compte, à La Chapelle Saint-Aubert, **34 exploitations agricoles dont 22 professionnelles²¹**. Le nombre des exploitations est inférieur à la moyenne du nombre d'exploitations par commune du canton de Saint-Aubin-du-Cormier, qui est alors de 52. Il diffère également de la moyenne du nombre d'exploitations professionnelles, 30. Les chiffres au niveau du département sont de 38 exploitations dont 24 professionnelles, en moyenne par commune.

Ainsi, 8 % des exploitations du canton de Saint-Aubin-du-Cormier se trouvent à La Chapelle Saint-Aubert.

Comme pour l'ensemble de l'Ille-et-Vilaine, **le nombre des exploitations a fortement baissé**. La Chapelle Saint-Aubert a perdu près de la moitié de ses exploitations depuis 1979, dont 40 % entre 1988 et 2000. Les moyennes sont alors de 41 % pour le canton et de 45 % pour le département.

Si, entre 1979 et 1988, le nombre des exploitations non professionnelles se maintient par rapport à celui des exploitations professionnelles, entre 1988 et 2000, la réduction importante du nombre des exploitations non professionnelles explique 57 % de la chute du nombre total des exploitations de La Chapelle Saint-Aubert. C'est aussi le cas pour le canton de Saint-Aubin-du-Cormier et pour le département, même si c'est dans des proportions légèrement inférieures (respectivement de 56 % et de 52 %).

Ainsi, La Chapelle Saint-Aubert se distingue, en 2000, par l'importance de la part des exploitations professionnelles par rapport aux non-professionnelles. Elle est de 65 %, contre 58 % pour le canton et 63 % pour le département.

²⁰ L'annexe II présente les résultats statistiques de l'exploration du questionnaire adressés aux exploitants agricoles de la commune.

²¹ Exploitations dont le nombre d'Unité de Travail Annuel (quantité de travail d'une personne à temps complet pendant une année) est supérieur ou égal à 0,75 et la marge brute standard est supérieure ou égale à 12 hectares équivalent blé.

Alors que, entre 1979 et 1988, contrairement au canton et au département, la part des exploitations professionnelles diminuait, elle augmente, entre 1988 et 2000, plus fortement que pour les deux autres échelles. En effet, elle perdait 3 points entre 1979 et 1988, alors que les parts augmentaient de 3 points pour le canton et de 1 point pour le département. Entre 1988 et 2000, elle augmente de 8 points contre 6 points pour le canton et 7 points pour le département.

En 2006, le nombre d'exploitations agricoles est de 14²². La baisse du nombre des exploitations professionnelles s'accélère. Elle représentait 0,8 disparitions par an entre 1988 et 2000 et représente 1,3 disparitions chaque année, entre 2000 et 2006.

• Surfaces des exploitations

82 % de la surface communale est consacrée à l'activité agricole en 2000.

Les exploitations de La Chapelle Saint-Aubert représentent 711 hectares de surface agricole utilisée (S.A.U.). Cette surface représente 89 % de la S.A.U. communale. Dans le cadre du questionnaire, 67 % des exploitations ayant répondu comptent une partie de leurs parcelles en dehors de La Chapelle Saint-Aubert. Pour 20 % de ces dernières, elle est supérieure à la moitié de la S.A.U. totale de l'exploitation.

La S.A.U. totale des exploitations de La Chapelle Saint-Aubert n'a cessé de décroître au cours des deux derniers recensements agricoles, de 11 % entre 1979 et 1988 et de 17 % entre 1988 et 2000. La réduction est moindre pour le canton qui enregistre des baisses de 6 et 8 % au cours des deux périodes, et pour le département, avec des baisses de 5 % et 6 %.

Ainsi, à la diminution du nombre des exploitations s'ajoute **une importante réduction de la surface agricole utilisée** par les exploitations de La Chapelle Saint-Aubert.

La **surface moyenne des exploitations professionnelles** est de **28 hectares**. Ce chiffre est inférieur aux moyennes du canton et du département, qui sont respectivement de 40 hectares et de 46 hectares.

La surface moyenne des exploitations de La Chapelle Saint-Aubert a été, depuis le recensement agricole de 1979, inférieure à celle du canton ou du département. L'écart tend cependant à s'accroître.

• Statut d'occupation des parcelles

Les exploitants de La Chapelle Saint-Aubert restent **plus souvent propriétaires** des parcelles qu'ils travaillent que la moyenne du canton ou celle du département. En effet, 41 % des surfaces sont exploitées dans le cadre d'un fermage, alors que cette situation concerne 65 % des surfaces cantonales et 67 % des surfaces départementales.

Cette pratique a même diminué sur la commune entre 1979 et 1988, pour ensuite se stabiliser. La part de la surface en fermage représentait, en effet, 53 % en 1979 et 40 % en 1988. Au niveau du canton, le mouvement a été contraire, passant d'une relative stabilité autour de 50 % pour ces deux années à une croissance importante enregistrée en 2000. Au niveau du département, l'exploitation des terres dans le cadre d'un fermage n'a cessé de croître, de 56 % en 1979, à 58 % en 1988 pour représenter 67 % en 2000.

²² Douze des quatorze exploitations listées en 2006 ont répondu au questionnaire « exploitants agricoles », représentant 86 % des exploitations.

Dans le cadre de notre enquête²³, 53 % des exploitants disent avoir au moins la moitié de leur surface exploitée dans le cadre d'un fermage. 13 % sont propriétaires de l'ensemble des parcelles qu'ils exploitent²⁴.

- **Situation des exploitations**

- **Localisation des sièges d'exploitation**²⁵

Les sièges et bâtiments des exploitations de La Chapelle Saint-Aubert se répartissent dans 20 hameaux. L'activité agricole touche ainsi **47 % des hameaux de la commune**.

Ces exploitations sont réparties sur l'ensemble du territoire, à l'exception de l'extrême sud de la commune. Une partie des sièges et bâtiments d'exploitation se trouvent dans les hameaux situés le long de la frontière avec Romagné. Une autre s'étale sur l'ouest de la commune.



La présence de bâtiments d'exploitation au hameau de La Gracière semble réduire les possibilités d'extension du bourg vers l'actuelle mairie de long de la route départementale 105. Le développement des exploitations situées le long de l'ancienne voie nationale et celui du siège d'exploitation situé au hameau de La Chaîne entre cette voie, l'autoroute des Estuaires et l'aire de repos de La Chaîne, paraissent limités.

35 % des hameaux comptant un siège ou un bâtiment d'exploitation²⁶ observent **une mixité agriculteurs / non agriculteurs**.

Les exploitations étudiées dans le cadre de notre enquête représentent 17 hameaux (soit 85 % des hameaux comptant un siège ou un bâtiment d'exploitation). 59 % de ces exploitations sont voisines d'habitants non agriculteurs.

37 % des exploitations étudiées comptent un autre site d'exploitation en dehors du siège.

Un seul des exploitants ayant répondu dit qu'un projet d'urbanisation touche son exploitation. Il s'agit a priori d'un C.U. accordé sur une parcelle.

²³ Voir « annexe méthode » du diagnostic préalable à l'élaboration du P.L.U. pour la commune de La Chapelle Saint-Aubert.

²⁴ Une personne ne répond pas à la question concernant la part de sa surface en fermage. Il est probable que cette non réponse corresponde à une exploitation non concernée par la question. Ainsi, 19 % des exploitations seraient propriétaire de l'ensemble des parcelles qu'elles exploitent.

²⁵ Voir « carte du diagnostic agricole », Chapitre II.B. 1. 5..

²⁶ Ce pourcentage est issu des résultats de l'étude des hameaux.

- **Âge des exploitations**

La plupart des exploitants ayant répondu donne plus de 50 ans à leur exploitation, sans toujours préciser son âge exact. A côté de ces 38,5 %, 19 % ne précisent aucun âge. 30 % des exploitations ont entre 10 et 30 ans, 30 % entre 30 et 50 ans. Les exploitations ne sont pas représentées.

Les structures observées les plus anciennes sont toutes des entreprises individuelles alors que les structures les plus jeunes sont celles où la part des regroupements, en GAEC et en EARL, est la plus importante.

- **Statut juridique des exploitations**

En 2000, 97 % des exploitations de La Chapelle Saint-Aubert sont **des entreprises individuelles**. Ces entreprises représentent 86,5 % des entreprises agricoles du canton et 77,5 % de celles du département.

Les groupements d'exploitants agricoles observés au niveau du canton et du département tardent à se retrouver au niveau de la commune. La part des entreprises individuelles n'a varié que d'un point depuis 1979, alors qu'elle diminue de 12 points au niveau du canton et de 21 points au niveau du département pour laisser place à des formes de regroupements.

Le développement des groupements d'exploitants semble toucher les exploitations de La Chapelle Saint-Aubert au cours des cinq dernières années. En 2006, selon les résultats de notre enquête, la part des entreprises individuelles est de 81 %, les Exploitations Agricoles à Responsabilité Limitée (EARL) représentent près de 13 % et les Groupements Agricoles d'exploitations en Commun (GAEC), 6 %.

- **Les types de production**

Les exploitations étudiées de la commune produisent **essentiellement du lait**. Cette production concerne 62,5 % des exploitations pour lesquelles le type de production a été précisé²⁷. 30 % d'entre elles ne produisent que du lait, ce qui représente 19 % des exploitations étudiées.

La deuxième production, selon le nombre d'exploitations concernées, est céréalière. Elle concerne 37,5 % des exploitations pour lesquelles le type de production a été précisé. Elle est, la plupart du temps, associée à une seconde production. 25 % des exploitations pour lesquelles le type de production a été précisé produisent des bovins et 20 % de la viande porcine. Une production de lapins est citée de manière isolée.

La monoproduction concerne près de 38 % des exploitations pour lesquelles le type de production a été précisé. Si elle est principalement laitière, un tiers concerne de la viande bovine et 17 % des céréales.

Ces productions correspondent à **l'agriculture régionale** qui se caractérise par une spécialisation dans les productions animales (l'élevage représentant 70 % des exploitations bretonnes), et plus particulièrement l'élevage laitier qui, malgré l'importance des productions hors sol, regroupe près d'un tiers des exploitations à lui seul et assure environ 20 % de la production nationale de lait. Etant donné l'importance de la production animale, l'essentiel de

²⁷ Les questions relatives à la production ne sont pas complétées pour deux des exploitations ayant répondu. Elle représente 12,5 % d'entre elles. Nous ne les considérons pas ici.

la production végétale est tournée vers les fourrages, qui représentent deux tiers de la surface agricole utilisée (contre seulement la moitié pour la France). La région est même importatrice de céréales.

En 2002, le résultat agricole breton par actif a baissé de façon importante alors qu'il était les deux années précédentes en progression (avec respectivement - 28 % en 2002 ; + 20 % en 2001 et + 14 % en 2000). Dans le secteur bovin -lait, la baisse du prix du lait est atténuée par la progression des subventions sur la viande bovine.

En 2005, les difficultés de la laiterie NAZART de Fougères interpellent les exploitants quant aux débouchés de leur production de lait.

- **Les moyens de production**

- **Les actifs par exploitation**

Au dernier recensement agricole de 2000, La Chapelle Saint-Aubert comptait **35 exploitants ou co-exploitants**. Le nombre de chefs d'exploitation a diminué de 40 % entre 1988 et 2000. Il diminuait au cours de la précédente période de recensement de 12 %.

Si la baisse était plus importante pour le canton et le département entre 1979 et 1988 (représentant respectivement 17 % et 15 %), elle est moindre entre 1988 et 2000 où le canton perd 36 % de ces chefs d'exploitation et le département 37 %.

Le nombre d'exploitants a fortement diminué, mais rapporté à chaque exploitation il a légèrement augmenté. Ainsi, en 2000, il y a en moyenne 1,3 exploitants par exploitation, contre 1,2 en 1988 et 1979.

En 2000, la moyenne du nombre d'exploitants est supérieure au niveau cantonal ou départemental, où les moyennes sont respectivement de 1,1 et 1,2 exploitants par exploitation.

Il est, dans notre étude, de 1,36, pour les exploitations pour lesquelles le type de production a été précisé²⁸. Témoinant du développement des groupements d'exploitants, plus de 28 % des exploitations sont gérées par au moins deux co-exploitants.

Si le nombre total d'actifs est en moyenne de 1,5, ce chiffre rapporte la fréquence de la co-exploitation par deux exploitants. Les autres actifs ne sont présents que pour deux exploitations ayant répondu. Il s'agit là exclusivement de conjoints.

50 % des exploitations sont encore gérées par une seule personne. Faudrait-il y ajouter les 12,5 % des exploitants ayant répondu au questionnaire qui n'ont pas complété le tableau concernant les actifs ?

- **Les moyens de production traduits en Surface Minimum d'Installation, en Unité de Référence et en Valeur de Production.**

Le Schéma Départemental des Structures définit, dans le cadre de l'attribution des aides individuelles et des références de production ou des droits à aide, une surface minimum d'installation et une grille d'équivalence des productions agricoles en Unité de travail

²⁸ Les questions relatives à la production ne sont pas complétées pour deux des exploitations ayant répondu. Elle représente 12,5 % d'entre elles. Nous ne les considérons pas ici.

Annuel²⁹. Ceux-ci sont établis à partir de l'estimation d'un potentiel économique suffisant pour assurer la pérennité de chaque exploitation.

Cette base de calcul permet de traduire les moyens de production des exploitations sans trahir la confidentialité de l'inventaire de ces moyens. Les moyens de production traduits en Surface Minimum d'Installation, en Unité de Référence et en Valeur de Production prennent en compte les surfaces d'exploitations, les types de production et les actifs.

Si nécessaire, et dans la mesure du possible, ces chiffres permettent d'argumenter la préservation de l'outil agricole pour les structures étudiées.

Ici, 25 % des exploitants ayant répondu n'ont pas précisé les surfaces ou l'ensemble des quantités produites. L'absence de cette information relativise les résultats suivants³⁰.

Ainsi, concernant les exploitations de La Chapelle Saint-Aubert pour lesquelles les surfaces exploitées et les quantités produites sont précisées, les moyens de production traduits en surface minimum d'exploitation correspondent au Schéma Départemental des Structures. Une seule exploitation affiche des surfaces de production insuffisantes au regard de ses productions. Son siège se trouve dans une zone où existe une mixité entre agriculteurs et non agriculteurs, l'exploitant n'a pas de projet particulier.

Les moyens de production traduits en unité de référence et en valeur de production par actif correspondent au Schéma Départemental des Structures pour respectivement 64 % et 55 % des exploitations pour lesquelles les réponses fournies nous permettent de réaliser les calculs.

Ainsi, parmi les 16 exploitations enquêtées, près de 38 % (soit 6 exploitations) semblent correspondre au Schéma Départemental des Structures Agricoles et 31 % (soit 5 exploitations) n'y correspondent pas aux vues des informations ici disponibles. Aucun résultat ne s'affiche pour 31 % d'entre elles, du fait d'informations incomplètes.

Si cinq des exploitations enquêtées apparaissent fragiles à terme aux vues de ces calculs, **aucune d'entre elles ne se trouve dans un hameau susceptibles d'un développement de l'habitat**³¹.

Ces exploitations sont des entreprises individuelles, 60 % d'entre elles sont en monoproduction. Si une de ces exploitations a mis aux normes son outil de production, aucun des exploitants ne présentent de projet particulier pour son exploitation. Les exploitants liés à ces exploitations ont une moyenne d'âge de 53 ans, et d'ancienneté dans le métier de 29 ans.

60 % des sièges concernés se trouvent dans un hameau observant déjà une mixité entre agriculteurs et non agriculteurs. Les exploitants sont autant à souhaiter un zonage NA. Parmi les deux exploitants exprimant, par leur souhait de zonage A, leur volonté de poursuivre leur activité agricole, l'un a son siège d'exploitation dans une zone mixte, l'autre a ses bâtiments d'élevage sur un second site d'exploitation, au sein d'un hameau observant une mixité.

²⁹ L'unité de travail Annuel (ou U.T.A.) est la quantité de travail fournie par une personne occupée à plein temps pendant une année, soit 2200 heures.

³⁰ Les pourcentages suivants sont calculés, pour les moyens de production traduits en surface minimum d'exploitation et les moyens de production traduits en unité de référence, à partir des 14 exploitations pour lesquelles les questions concernant les surfaces d'exploitation sont complétées, et pour les moyens de production traduits en valeur de production par actif, à partir des 12 exploitations pour lesquelles les questions concernant les surfaces d'exploitation sont complétées.

³¹ Etude des hameaux chapitre II. B. 4.

- **Les bâtiments des exploitations**

- **Le logement de fonction des exploitations**

56 % des exploitants interrogés précisent que leur exploitation compte un logement de fonction. Deux exploitants, représentant 12,5 %, ne répondent pas aux questions ayant trait au logement de fonction, ce qui peut être lié à la méconnaissance de la situation de leur logement par rapport à l'exploitation.

Parmi les exploitants ayant précisé avoir un logement de fonction, tous en sont propriétaire et l'estiment en bon état.

- **Les bâtiments agricoles**

- **Statut d'occupation des bâtiments agricoles**

Parmi les exploitants de la commune répondant à la question relative au statut d'occupation des bâtiments agricoles³², **94 % sont propriétaires de l'ensemble de leurs bâtiments agricoles**. Un seul précise louer une partie de ses bâtiments d'exploitation.

- **Évolutions récentes des bâtiments agricoles des exploitations**

Au cours des dix dernières années, 69 % des exploitants ayant répondu ont effectué des travaux sur leurs bâtiments d'exploitation. La plupart des travaux touchaient des bâtiments agricoles (71 %) ; le reste concernant le logement de fonction.

56 % des exploitations ont réalisé des travaux de restauration sur leurs bâtiments, 37,5 % en ont construit et 12,5 % ont agrandi des bâtiments existants.

Provisoire

- **Etat et mise aux normes des bâtiments d'élevage**

75 % des exploitants de la commune estiment leur **bâtiment en bon état**. Un seul exploitant les considère en mauvais état (il en est propriétaire) et trois autres ne répondent pas à cette question.

Cependant, seuls **31 %** des exploitants interrogés précisent que **la mise aux normes** des bâtiments d'élevage est aujourd'hui réalisée.

L'importance de la part des exploitants n'ayant pas répondu à la question relative au régime d'exploitation³³ limite l'information sur les installations classées pour la protection de l'environnement. Cependant, la moitié des installations ayant répondu (soit 37,5 % de l'ensemble des exploitations enquêtées) sont déclarées en ICPE³⁴ ; les ICPE autorisation représentent 17 %, les ICPE déclaration 33 % (parmi ces dernières, la moitié a effectué la mise aux normes).

- **Les bâtiments hors sol des exploitations**

37,5 % des exploitations étudiées comptent au moins un bâtiment hors sol. 50 % des bâtiments hors sol sont des porcheries, 33 % abritent des veaux, un autre des lapins. Ces exploitations ne déclarent chacune qu'un seul bâtiment d'élevage, à l'exception d'une des porcherie. Un exploitant ne précise pas le nombre de ses bâtiments.

³² Une personne ne répond pas aux questions relatives aux bâtiments agricoles.

³³ 25 % des exploitants ayant complété le questionnaire n'ont pas répondu à la question concernant le régime de leur exploitation.

³⁴ Installation Classée pour la Protection de l'Environnement

- **La présence de bâtiments classés sur les exploitations**

25 % des exploitations semblent abriter un bâtiment classé. 75 % d'entre elles décrivent ensuite des bâtiments de caractère (chapelle du XVIème, maison en pierre, façade et sous bassement en pierre). Pour la dernière qui parle d'un bâtiment d'élevage, il semble ici y avoir une confusion entre des bâtiments classés par la DRAC et l'ICPE.

- **Les autres évolutions récentes des exploitations**

72,5 % des exploitations étudiées ont connu **une évolution particulière au cours des dix dernières années.**

50 % des exploitations ont vu leur surface augmenter. 31 % ont été mises aux normes. Le développement d'un nouveau type de production ou le changement de statut juridique de l'exploitation concerne tous deux une exploitation, la réduction de sa taille, une exploitation.

b) Les exploitants agricoles

- **Caractéristiques générales des exploitants agricoles**

Si la majorité des exploitants sont **des hommes**, 42 % des personnes ayant répondu sont des femmes.

Les exploitants agricoles ayant répondu ont entre 26 et 60 ans, **la moyenne d'âge est de 48 ans.** Une personne ne répond pas à la question concernant son âge.

Parmi les enquêtés ayant répondu, 57 % ont entre 40 et 55 ans (ils sont 40 % lors du recensement agricole de 2000), 28 % ont 55 ans et plus (contre 40 % en 2000). Ils sont ainsi seulement 17 % parmi les moins de 40 ans (ils sont 20 % en 2000).

Les exploitants de La Chapelle Saint-Aubert sont **relativement âgés**. La part des 55 ans et plus est, en effet, supérieure à celle observée au niveau du canton (29 % ; soit un écart de 11 points par rapport à la commune), et au niveau du département (24 %, soit un écart de 16 points). Alors que le canton et le département observent une augmentation de la part des moins de 40 ans par rapport à 1988 (respectivement de 9 points et 6 points), La Chapelle Saint-Aubert voit la part de cette population légèrement décroître (avec 1 point de moins en 2000).

Seuls 14 % des exploitants ayant 45 ans et plus précisent avoir une succession assurée avec certitude.

- **Approches de l'agriculture par les exploitants**

- **Les motivations pour le métier**

Les exploitants ayant répondu exercent leur métier en moyenne depuis 25 ans. L'ancienneté varie de 2 à 45 ans. Près de 45 % d'entre eux ont au moins 30 ans de métier. 10 % l'exercent depuis moins de dix ans.

47 % des motifs précisés de choix professionnels ont trait à l'opportunité d'une reprise de l'exploitation familiale, 26 % à la passion. Les autres motifs cités représentent 37 % des motifs évoqués. 86 % de ces derniers n'ont pas choisi de devenir exploitant agricole mais l'ont fait par obligation familiale. Une personne parle de l'opportunité de reprise de l'exploitation d'un tiers.

Une personne ne répond pas à la question.

- **Difficultés et contraintes**

42 % des exploitants interrogés ne citent **aucune difficulté particulière**.

La principale difficulté citée est les prix du marché (qui représente 29 % des difficultés citées). Viennent ensuite les contraintes administratives et les conditions de travail (qui regroupent toutes deux 21 % des difficultés citées). Le coût de la mise aux normes représente 14 % des citations, tout comme la morosité et le manque de reconnaissance sociale.

- **Approches de l'agriculture de la commune**

« C'est ce qui fait qu'il restera que cinq, six fermes dans quelques années à La Chapelle Saint-Aubert. »

Les acteurs de l'économie de la commune reconnaissent une réduction importante du nombre des exploitants de La Chapelle Saint-Aubert. Celle-ci s'accompagne d'**une transformation des exploitations** qui se regroupent et s'agrandissent. La commune a connu deux remembrements, en 1976 et en 1997, lié à l'aménagement de voies de circulation et l'amélioration de

l'organisation du parcellaire agricole.

Certains prévoient la poursuite de cette évolution et la subsistance d'un nombre réduit d'exploitation dans la commune. Ils l'estiment aujourd'hui à une quinzaine ; il est en réalité à peine plus élevé.

Si la moitié des exploitants concernés ont assisté à la réunion concernant les dynamiques économiques de la commune, **les retraités de l'agriculture** étaient aussi nombreux à se **préoccuper du devenir de l'activité ou de celui des parcelles** dont ils sont encore propriétaires.

Plusieurs souhaitent voir certaines d'entre elles devenir constructibles, d'autres se renseignent sur les possibilités de changement de destination de bâtiments anciennement agricoles situés à moins de 100 mètres de bâtiments d'exploitation.

« On sent plutôt gênant, parce que bon ben ça fait des vaches on dit que dede bouses, alors il faut pas oublier un bout de ficelle, on se sent très gênés. »

Au contraire, des exploitants constatent une mixité aujourd'hui gênante et s'inquiètent du maintien de la réciprocité des distances entre les bâtiments agricoles et les maisons d'habitation.

- **Les projets des exploitants liés à l'exploitation**

- **Projets des exploitants concernant leur exploitation**

58 % des exploitants de la commune interrogés disent avoir des projets particuliers concernant leur exploitation.

A l'exception deux personnes qui ne précisent pas leur projet, 27 % des projets concernent la retraite ou l'organisation de la succession de l'exploitation. Les autres concernent le développement de l'exploitation : 18 % des projets précisent la mise aux normes, 18 % également la diversification de l'activité agricole (par la réalisation de gîtes), 9 % l'amélioration de l'outil agricole (agrandissement ou aménagement des bâtiments d'exploitation), et 9 % l'extension parcellaire de l'exploitation.

• **Souhaits de zonage émis par les exploitants agricoles**

47 % des exploitants de la commune interrogés souhaitent voir leur siège d'exploitation inscrit en zone A et précisent ainsi leur volonté de conserver le caractère agricole de leur site d'exploitation. Cependant, 56 % des sièges pour lesquels le souhait d'une inscription en zone A est émis se trouvent déjà dans un hameau observant une mixité, avec la présence de résidents qui ne sont pas agriculteurs.

53 % des exploitants ayant répondu préfèrent un classement en zone NA. 30 % d'entre eux motivent ce choix par leur départ en retraite et une succession non assurée avec certitude (ces deux exploitants ont au moins 55 ans et sont en entreprise individuelle). Aucun exploitant n'évoque de grosses difficultés financières.

Les autres raisons, représentant 40 % des motifs cités, sont le constat d'une absence de possibilité de développement de l'exploitation ou d'épanouissement de l'exploitant, la volonté de conserver la maison, siège de l'exploitation, après l'arrêt de l'activité et la préexistence ou le souhait d'une mixité agriculteurs / non agriculteurs.

Résumé

- Comme son canton et son département, La Chapelle Saint-Aubert connaît entre 1988 et 2000 une chute importante du nombre de ses exploitations. Déjà réduit, il est, en 2006, de 14 exploitations.
- Malgré cela, l'activité agricole marque le paysage environnemental et social de la commune. 82 % de la surface communale est exploitée par l'agriculture, 47 % des hameaux comptent un siège ou un bâtiment agricole, parmi lesquels 35 % observent une mixité entre agriculteurs et non agriculteurs.
- Les productions s'accordent à la spécificité laitière de la région. La production de lait est souvent associée à une seconde production, le plus souvent céréalière. 37 % des exploitations enquêtées comptent une production hors sol.
- Le profil des exploitations correspond, lui, peu à la croissance de la professionnalisation des exploitations observée au niveau du canton ou du département. Malgré deux remembrements en 20 ans et l'exploitation de parcelles en dehors de la commune, les exploitations restent, en effet, relativement petites. Elles conservent un statut d'entreprise individuelle alors qu'ailleurs les regroupements se multiplient. Un tiers d'entre elle ne s'accorde pas au Schéma Départemental des Structures Agricoles.
- Le fermage est relativement peu développé à La Chapelle Saint-Aubert où les exploitants sont propriétaires de l'essentiel des parcelles qu'ils exploitent. Ils sont également propriétaires de la plupart des bâtiments de l'exploitation, pour laquelle la maison d'habitation de l'exploitant est aussi le siège de l'exploitation. Ces

bâtiments sont jugés en bon état. La mise aux normes a été effectuée dans 31 % des exploitations. 69 % d'entre elles ont connu des travaux concernant leurs bâtiments au cours des dix dernières années.

- Les exploitations agricoles gérées par le seul chef d'exploitation sont majoritaires. En dehors de l'aide exceptionnelle du conjoint, les autres actifs sont absents des exploitations de La Chapelle Saint-Aubert. Cependant, la forte réduction du nombre des exploitations est inférieure à celle des exploitations, ce qui signifie l'apparition de formes de co-exploitation.
- Les exploitants agricoles sont relativement âgés. Moins de 20 % ont moins de 40 ans. Ils sont anciens dans ce métier qu'ils ont choisi parce qu'ils ont eu l'opportunité d'une reprise de l'exploitation familiale, plus souvent que par passion.
- 42 % des exploitants enquêtés ne citent aucune difficulté particulière dans leur travail aujourd'hui. Les autres parlent essentiellement des prix du marché et des contraintes administratives. L'évocation des conditions de travail, du manque de reconnaissance ou d'une certaine morosité concerne les plus âgés d'entre eux.
- Ils sont également moins de la moitié à évoquer un projet particulier pour leur exploitation. Il concerne la plupart du temps le développement quantitatif de l'outil de production. La majorité souhaite que leur siège d'exploitation figure dans une zone NA. Parmi ceux qui souhaitent se trouver dans une zone A, 56 % observent déjà une mixité entre habitants agriculteurs et non agriculteurs.
- Evoquant l'activité agricole à La Chapelle Saint-Aubert, les exploitants rencontrés observent la disparition d'un nombre important des exploitations. Ils s'interrogent sur le devenir des parcelles agricoles et s'inquiètent de la gestion de la mixité entre agriculteurs et non agriculteurs.

c. Les autres activités économiques de la commune

La Chapelle Saint-Aubert affiche **27 entreprises en 2006**. La commune compte, dans le domaine industriel, une entreprise d'exploitation de carrière. Elle regroupe également 8 entreprises artisanales, principalement liée au bâtiment, 4 entreprises à caractère agricole, 7 commerces et 6 autres entreprises de services.

Localisation	Entreprise	Effectifs
Bel Air	Paysagiste	3
Bourg	Café tabac alimentation	1
La Brosse	Bureau d'études techniques assainissement	1
La Châtaigneraie	Commerce en gros fruits et légumes	3
La Chaîne	Assainissement	1
La Chaîne	Infirmière	1
La Maison Neuve	Commerce de bestiaux	2
Le Frêne	Ravalement comm. gros mat.	1
La Motte	Volailles vente directe	1
La Salorge	Garagiste station essence	3
La Salorge	Mécanicien autos collection	1
La Salorge	Restaurateur	2
La Salorge	Négoce fuel	1
Le Bas Mousset	Négoce pièces de motos	1
Le Domaine	Couvreur	2
L'Ecole	Pose gaine inox cheminée et agencement intérieur, plomberie, électricité	2
L'Epine Lodé	Menuisier	1
Le Frêne	Gîte rural	1
Le Haut Mousset	Commerce de bestiaux	1
Le Petit Bois Gilles	Brocante	1
Le Moulin de Thouru	Carrière TP goudronnage	30
Le Moulin de Thouru	Carrières Extraction	10
Le Moulin de Thouru	Participations	2
Le Moulin de Thouru	Comm. gros mat. construction	4
Le Moulin de Thouru	Transport	1
Morihan	Travaux agricoles	7
Morihan	Location de locaux	2

Les activités liées à l'exploitation des carrières représentent près de la moitié des emplois des entreprises de la commune.

Si les effectifs de ces entreprises varient de 1 à 30, le nombre des personnes habitant dans la commune et travaillant dans ces structures est limité. Pourtant, chacune des entreprises de la commune emploie au moins un habitant de La Chapelle Saint-Aubert.

Ces actifs résidant dans la commune représentent 30 % des effectifs totaux de ces entreprises.

▪ **L'artisanat à La Chapelle Saint-Aubert**

Répartition par activité des établissements artisanaux au 1er janvier 2004 ³⁵	La Chapelle Saint-Aubert	Saint Aubin du Cormier	Communauté de communes du Pays de Saint Aubin du Cormier	Part des entreprises de La Chapelle Saint-Aubert dans la communauté de communes	Part des entreprises de la ville centre dans la communauté de communes
Alimentation	0	6	24	0,00%	25,00%
boulangerie - pâtisserie	0	3	9	0,00%	33,33%
boucherie - charcuterie	0	1	4	0,00%	25,00%
divers alimentation	0	2	11	0,00%	18,18%
Travail des métaux	0	0	1	0,00%	0,00%
Textile- habillement - cuir	0	0	0	0,00%	0,00%
textile-habillement	0	0	0	0,00%	0,00%
cuir- chaussures	0	0	0	0,00%	0,00%
Bois , ameublement	0	2	3	0,00%	66,67%
scierie	0	0	0	0,00%	0,00%
ébénisterie - meubles	0	2	3	0,00%	66,67%
divers bois - ameublement	0	0	0	0,00%	0,00%
Autres fabrications	0	3	6	0,00%	50,00%
céramique - verre - chimie	0	0	1	0,00%	0,00%
granit - extraction	0	0	2	0,00%	0,00%
papier - imprimerie - arts graphiques	0	0	0	0,00%	0,00%
fabrication articles divers	0	3	3	0,00%	100,00%
Bâtiment - travaux publics	3	17	54	5,56%	31,48%
maçonnerie	0	4	11	0,00%	36,36%
couverture	1	2	6	16,67%	33,33%
plomberie - chauffage	0	2	5	0,00%	40,00%
menuiserie - charpente - serrurerie	1	4	10	10,00%	40,00%
Installation électrique	1	0	5	20,00%	0,00%
plâtrerie - carrelage	0	2	9	0,00%	22,22%
peinture - sols - finitions	0	1	4	0,00%	25,00%
terrassment - travaux divers	0	2	4	0,00%	50,00%
Transports - réparation- services	2	22	44	4,55%	50,00%
taxi -déménagement - ambulance	0	2	7	0,00%	28,57%
réparation auto -PL -agricole	2	3	13	15,38%	23,08%
réparation cycle - moto - motoculture	0	1	1	0,00%	100,00%
cordannerie - cuir	0	0	0	0,00%	0,00%
couture - retouche	0	1	1	0,00%	100,00%
autres réparations - maintenance	0	4	5	0,00%	80,00%
contrôle technique	0	2	2	0,00%	100,00%
pressing - teinturerie	0	2	2	0,00%	100,00%
coiffure	0	3	8	0,00%	37,50%
esthétique	0	1	1	0,00%	100,00%
fleuriste	0	1	1	0,00%	100,00%
activité photographique	0	1	1	0,00%	100,00%
services non classés ailleurs	0	1	2	0,00%	50,00%
Total	5	50	132	3,79%	37,88%

³⁵ Observations tirées des données « CDC du Pays de Saint-Aubin » Observatoire du Pays de Fougères – janvier 2005

Au sein du Pays de Fougères³⁶, **la communauté de communes du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier** représente 10 % des établissements artisanaux en 2003. Fougères Communauté en regroupe la moitié (26 % se trouvent sur la seule ville de Fougères). Antrain Communauté compte aussi 11 % de ces établissements, les deux autres communautés, Louvigné Communauté et la communauté de communes du Coglais, respectivement 14 % et 13 %.

Au sein de la communauté de communes du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier, l'artisanat est relativement dispersé. La ville centre regroupe, en effet, 38 % de ces établissements.

La Chapelle Saint-Aubert compte **cinq entreprises artisanales** en 2004, soit 4 % des établissements artisanaux de la communauté de communes du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier.

L'artisanat des bâtiments et travaux publics y est le plus représenté. Il regroupe, en 2004, 60 % des établissements artisanaux de la commune. Ils constituent 41 % de l'artisanat de la communauté de communes du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier. Ces métiers sont relativement dispersés au sein de la communauté de communes. Saint-Aubin-du-Cormier regroupe 31 % de ces établissements et La Chapelle Saint-Aubert, 6 %.

Les menuisiers, couvreurs et charpentiers sont présents dans 80 % des communes du département de l'Ille-et-Vilaine³⁷ et 57 % des communes bretonnes de taille comparable à celle de La Chapelle Saint-Aubert. Pour les électriciens, les pourcentages sont respectivement de 56 % et 21 %. La présence d'un électricien à La Chapelle Saint-Aubert est soulignée par le fait que ce métier n'est pas représenté dans la ville centre de la communauté de communes.

Les entreprises artisanales automobiles sont relativement importantes au sein de La Chapelle Saint-Aubert. Au nombre de deux en 2004, elle représente 15 % de ces entreprises au niveau de la communauté de communes, la ville centre n'en compte que 23 %. Les garages, s'ils sont présents dans 70 % des communes du département, ne se retrouvent que dans 29 % des communes bretonnes comparables à La Chapelle Saint-Aubert. Les pourcentages sont respectivement de 54 % et 20 % concernant les distributeurs de carburant.

Saint-Aubin-du-Cormier concentre 50 % des entreprises artisanales de transports, répartition et services. Ces entreprises sont absentes de La Chapelle Saint-Aubert.

La liste des entreprises artisanales de la commune semble **relativement variable**. Déjà en 2003, une menuiserie peinture était créée à La Chapelle Saint-Aubert (s'inscrivant parmi les 8 créations d'établissements de la communauté de communes du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier cette année là), et une entreprise de dépannage d'appareils électrique était radiée de la commune (parmi les 10 radiations de la communauté de communes).

En 2006, quatre des cinq établissements listés ci-dessus existent encore. L'électricien n'est plus dans la commune et quatre autres entreprises artisanales s'y sont installées. Ainsi, La Chapelle Saint-Aubert compte, en plus du couvreur, du menuisier, du garagiste et du mécanicien autos, un plombier-électricien, un paysagiste, une entreprise de ravalement et une entreprise d'assainissement. Ces créations ont trait au domaine du bâtiment et des travaux publics.

« Il faut vous dire aussi que plusieurs commerces et artisans ont fermé parce que les gens sont décédés et les entreprises n'ont pas été reprises. »

³⁶ Observations tirées des données « Pays de Fougères » CREDAF – Observatoire du Pays de Fougères – novembre 2003

³⁷ Source « Inventaire Communal » - INSEE- 1998

Malgré la diminution du nombre de ses entreprises, l'activité artisanale de La Chapelle Saint-Aubert est perçue comme présente par ses habitants.

Elle est le plus souvent la poursuite d'une **entreprise familiale**. Cependant, six créations d'entreprises sont comptées par les intervenants de la réunion concernant les dynamiques économiques de la commune.

Le hameau de **La Salorge**, situé sur l'ancienne route nationale 12, et celui de La Châtaigneraie, voisin, regroupent plusieurs des plus anciennes entreprises existantes de La Chapelle Saint-Aubert à l'entrée même du bourg.

Cependant, lors des réunions de travail avec la population, un jeune artisan interpelle sur l'importance de réaliser une zone spécifique au moment où le développement d'un voisinage d'habitations pourrait contraindre l'activité. Plusieurs personnes s'interrogent également sur

les possibilités d'accueil de nouveaux artisans.



L'affirmation de la dimension artisanale par un classement en zone d'activité répondrait à un besoin d'ateliers pour de petites entreprises et relancerait l'animation artisanale de la commune. Elle correspond à la dispersion de l'artisanat existante au niveau intercommunale.

Certains précisent que la compétence économique est intercommunale.

Résumé

- La Chapelle Saint-Aubert compte 26 entreprises en 2005, parmi lesquelles 46 % liées au commerce ou aux services aux particuliers. 30 % des emplois de ces entreprises sont occupés par des personnes habitant la commune.
- Les autres entreprises artisanales sont en nombre limité. Elles semblent relativement mobiles malgré le caractère familial perçu par les habitants rencontrés.
- Les entreprises les plus anciennes se concentrent au niveau des hameaux de La Salorge et de La Châtaigneraie. La dispersion des plus jeunes amène certains à s'interroger sur l'offre d'accueil de ces entreprises.

d. Le bassin d'emploi

L'importance de la part des actifs occupés travaillant dans le Pays de Fougères oblige à parler de la **Zone d'Emploi de Fougères** qui correspond au Pays de Fougères à l'exception de onze communes du secteur de Saint Aubin du Cormier, parmi lesquelles La Chapelle Saint-Aubert, qui dépendent de la Zone d'Emploi de Rennes.

Ainsi, Fougères est le principal pôle d'emploi du Pays de Fougères, avec 40 % des emplois dans le pays en 1999.

Alors que sur l'ensemble de la zone d'emploi de Fougères, l'emploi progresse de 1,5 % entre 1990 et 1999, il **baisse partout autour du pôle de Fougères**. Les pôles de Saint-Brice-en-Coglès et de Louvigné-du-Désert présentent une baisse respective de 4 % et de 13 %. Les autres communes du pays observent, pour la même période, une baisse de 6,6 %, et une vingtaine d'autres communes limitrophes du département de La Manche, une baisse de 15 % du nombre d'emplois.

La Zone d'Emploi de Fougères est caractérisée par une **forte densité industrielle et un tissu de petites et moyennes entreprises indépendantes**.

Dans le domaine industriel, l'importance des entreprises de type traditionnel (dans les domaines du textile, du cuir, de la chaussure, du travail du verre et du granit) a fragilisé jusqu'au début de ce siècle la zone d'emploi. La délocalisation d'entreprises parisiennes permet, dans une période plus récente, la diversification de son industrie (avec principalement l'introduction de l'électronique et de l'automobile).

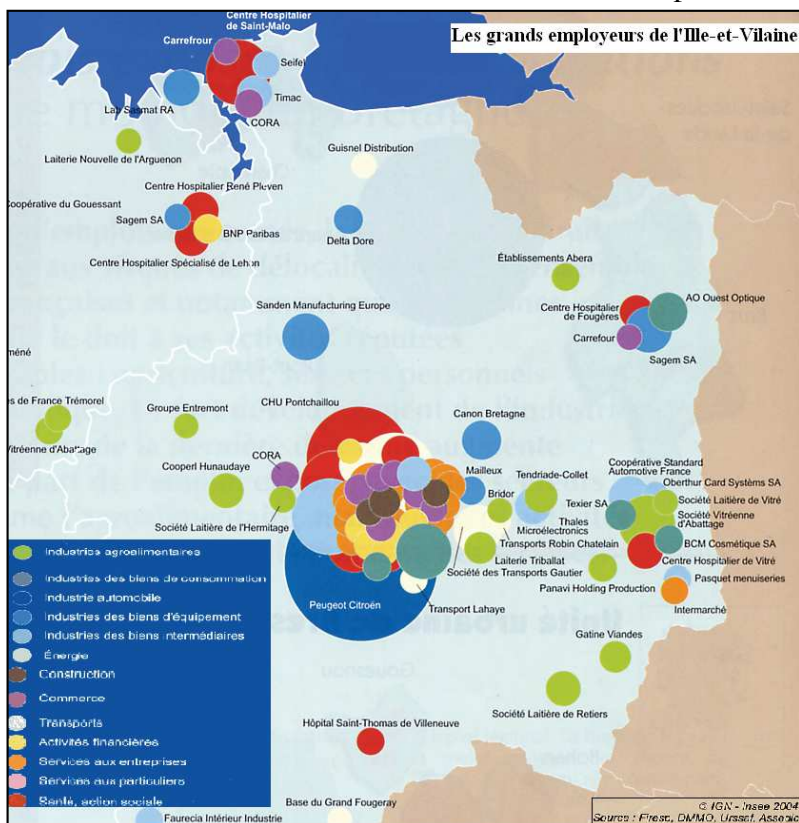
Les richesses agricoles de cette région ont conduit également au développement du secteur agro-alimentaire.

L'industrie de la zone d'emploi est aujourd'hui la plus diversifiée de Bretagne. L'indice de diversification³⁸ est de 0,057 en 2002.

Cependant, les secteurs d'activité industrielle représentés en font la deuxième zone d'emploi bretonne exposée aux délocalisations (40,9 % des emplois en 1999).

Depuis 2000, le nombre d'entreprises du secteur de l'artisanat a fortement progressé (+ 18 % contre + 8 % en Région Bretagne) ; principalement dans les domaines des services (+ 30,5 % contre + 6,1 %) et du bâtiment (un peu plus que la moyenne régionale). La densité des emplois salariés artisanaux est ainsi de 450 pour 10 000 habitants (contre une moyenne régionale de 356).

Les secteurs des services aux entreprises et de l'éducation-santé observent une hausse sensible.



Au niveau du Pays, le **pôle d'emploi de Saint-Aubin du Cormier** observe une augmentation de l'emploi de 41 %. Sur cette période, l'emploi à La Chapelle Saint-Aubert diminue de 28 %. La forte augmentation de l'offre d'emplois constatée à Saint-Aubin-du-Cormier est fortement liée au développement du périurbain rennais et à l'emploi dans ces communes.

La communauté de communes du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier se distingue par son appartenance à **la Zone d'Emploi de Rennes**.

fs du secteur dans l'emploi total de la zone d'emploi
ie que l'activité est surreprésentée dans la zone

Celle-ci compte 21 % des emplois bretons en 2001 (contre 2,3 % pour la Zone d'Emploi de Fougères). Elle connaît, entre 1998 et 2001, une des plus fortes progressions ; le Pays de Rennes observe une progression de l'emploi salarié de 11 %, celui de Vannes, une progression de 18 %, et celui de Vitré, de près de 14 %.

Elle représente près d'un salarié breton sur quatre en 2004. Les services aux entreprises, l'éducation, la santé et l'action sociale sont les principaux pôles créateurs d'emploi. Ceux de l'agriculture et de l'industrie, fragilisés, en perdent.

La zone d'emploi regroupe, parmi l'ensemble des zones d'emplois bretonnes, la plus grande part des cadres et professions intellectuelles. Il en est de même concernant la représentation des professions intermédiaires.

Les ouvriers et agriculteurs y sont sous-représentés.

La forte concentration d'entreprises au sein de la zone d'emploi de Rennes attire la plus forte migration alternante régionale. Le développement de la périurbanisation transforme la structure de la population dans des communes autrefois principalement agricoles qui attirent désormais des cadres et professions intermédiaires.

Résumé

- La Chapelle Saint-Aubert se trouve à l'interstice de deux bassins d'emploi parmi les plus importants de la Bretagne. Appartenant à la zone d'emploi de Rennes, la plupart de ces actifs, ouvriers et employés, est attirée par la zone d'emploi de Fougères, et en particulier Fougères qui concentre 40 % des emplois de la zone.
- Alors que la diversification des entreprises industrielles semble assurer la prééminence de l'emploi industriel dans la zone d'emploi de Fougères, l'emploi de la zone d'emploi de Rennes est essentiellement lié aux services, à l'éducation, à la santé et à l'action sociale.
- La multiplication des distances des navettes domicile travail attire à La Chapelle Saint-Aubert les populations, principalement ouvrière et employée, de la zone d'emploi de Fougères. Le développement périurbain de Rennes amène désormais les cadres et les professions intermédiaires à s'y installer.

LES PRINCIPALES DONNEES ECONOMIQUES

L'importance de la part des 40 à 59 ans parmi les habitants de La Chapelle Saint-Aubert permet à la commune d'afficher un taux d'activité particulièrement élevé. En 1999 cependant, la population active vieillissante diminue. La part des retraités est importante. Celle des chômeurs l'est aussi. Cet essoufflement s'oppose à la jeunesse qui caractérise les actifs au niveau de la communauté de communes du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier.

La population active, essentiellement agricole en 1990, devient ouvrière en 1999. Si les professions intermédiaires et les cadres et professions intellectuelles supérieures se développent, le revenu moyen reste relativement faible.

L'offre, de plus en plus réduite, des emplois dans la commune accentue la prédominance des navetteurs parmi les actifs. La situation interstitielle de La Chapelle Saint-Aubert, appartenant à la zone d'emploi de Rennes et principalement attirée par le pôle d'emploi de Fougères, proche également de Vitré, accroît la zone potentielle d'emploi de ces actifs. La proximité aujourd'hui de l'Autoroute des Estuaires l'étend en direction d'Avranches.

Les emplois dans la commune sont essentiellement agricoles. Puis la présence de carrières assure des emplois industriels. Les autres secteurs sont peu représentés.

Si la plupart des actifs sont des navetteurs, l'empreinte de l'activité agricole façonne le paysage de La Chapelle Saint-Aubert.

Elle concerne plus de 80 % de la surface communale et près de la moitié des hameaux, malgré une forte réduction du nombre des exploitations depuis 1988.

Si les exploitations restantes se sont professionnalisées, elles conservent un profil qui correspond peu à celui des exploitations du canton et du département ou aux exigences du Schéma Départemental des Structures Agricoles. Leur taille est relativement réduite, elles restent pour la grande majorité des entreprises individuelles, elles travaillent peu en fermage et sont propriétaires de leur outil de travail (des parcelles et des bâtiments) et le nombre des actifs y est limité (réduit pour la majorité d'entre elles au seul exploitant).

Les exploitants sont relativement âgés. Plus de la moitié d'entre eux n'évoquent pas de projet particulier lorsqu'on les interroge. Ils sont également plus de la moitié à exprimer le souhait d'un zonage NA de leur siège d'exploitation, du fait de leur départ en retraite sans succession assurée avec certitude, d'une mixité existante ou de la proximité de contraintes limitant les possibilités de développement spatial de l'exploitation, ou plus simplement de la volonté de conserver le siège d'exploitation comme maison d'habitation dans la perspective de leur retraite.

Moins de la moitié des exploitants ayant répondu ont fait ou projettent de faire la mise aux normes de leurs bâtiments d'exploitation. Ils sont aussi moins de la moitié à parler de difficultés particulières dans leur travail. Les autres évoquent essentiellement les prix du marché et les contraintes administratives.

Concernant l'activité agricole à La Chapelle Saint-Aubert, la plupart s'interroge sur le devenir des parcelles agricoles face à la pression foncière.

Si La Chapelle Saint-Aubert compte 26 entreprises, les plus anciennes se concentrent à La Salorge, le long ou à proximité de l'ancienne route nationale 12. Les autres, plus dispersées, ont aussi plus de difficulté à perdurer.

I. A. 4 EQUIPEMENTS ET SERVICES

1- LE LOGEMENT

La Chapelle Saint-Aubert compte **171 logements en 1999**. L'offre de logements de la commune représente 5 % de l'offre du parc cantonal, soit un poids à peine supérieur à celui de sa population.

La commune compte exclusivement **des logements individuels**. Les collectifs de 1 à 9 logements représentent à peine 4 % des logements présents sur l'ensemble de la communauté de communes. Si 73 % de ces derniers se concentrent dans la ville centre, Gosné, Livré-sur-Changeon et Mézières-sur-Couesnon en comptent également. Il n'existe pas de collectif de plus de 10 logements au niveau intercommunal.

Le parc de logements de La Chapelle Saint-Aubert se distingue par **l'importance de la part de ses logements vacants**. Avec 9 % des logements concernés, il se situe à 2 points au-dessus de la moyenne cantonale. Cette dernière se trouve entre la moyenne pour la zone d'emploi de Rennes, de 5 %, et celle pour la zone d'emploi de Fougères, de 8 %. La moyenne départementale est de 5 % des logements vacants.

La part des résidences secondaires, si elle est égale à la moyenne cantonale et départementale, avec 7 % des logements, est particulière dans une zone d'emploi où elle n'est que de 3 %. La zone d'emploi de Fougères, voisine, se trouve à 4 % de ses logements concernés.

Ainsi, la part des résidences principales est de 84 %. Ce pourcentage est inférieur à celui observé au niveau du canton, où il est de 86 %, de la zone d'emploi de Rennes, avec 91 % et du département, avec 87 %.

Les logements en résidence principale sont relativement petits. Ils comptent en moyenne **3,64 pièces**, contre une moyenne cantonale de 4,02 pièces. Les moyennes pour la zone d'emploi de Rennes et le département sont respectivement de 3,7 et 3,8 pièces.

Les maisons de La Chapelle Saint-Aubert comptent en moyenne **0,69 personnes par pièce**, contre une moyenne cantonale de 0,63 personnes par pièce. Ce chiffre est supérieur aux moyennes observées aux niveaux de la zone d'emploi de Rennes et du département (où le rapport est respectivement de 0,64 et 0,63 personnes par pièce).

Le nombre moyen de personnes par logement est de 2,52. Il est inférieur au niveau cantonal, de 2,55 personnes par logement, la moyenne pour la zone d'emploi étant de 2,38, légèrement inférieure au niveau départemental (2,39).

Ce chiffre a fortement baissé par rapport aux moyennes observées en 1990, puisque, avec moins 0,32 personnes, il observe, juste après Saint-Christophe-de-Valains, la baisse la plus importante parmi les communes du canton. En effet, la baisse du nombre moyen de personnes par logement n'est que de 0,14 pour le canton entre 1990 et 1999, contre 0,23 pour la zone d'emploi et 0,22 pour le département.

En terme de **confort sanitaire**, la plupart des résidences principales ont au moins un bainoire ou une douche. 8 % des résidences principales en sont dépourvues. En revanche, 43 % d'entre elles n'ont pas, en 1999, de chauffage central ou électrique.

62 % des résidences ont un garage ou un box parking.

70 % des résidences principales de La Chapelle Saint-Aubert sont occupées par des **propriétaires** de leur logement, contre 64 % pour l'ensemble du canton de Saint-Aubin-du-Cormier.

La part des propriétaires est dans la zone d'emploi de Rennes de 54 %, dans celle de Fougères de 58 %, et au niveau du département de l'Ille-et-Vilaine de 56 %.

Le profil du statut d'occupation des logements de La Chapelle Saint-Aubert est aussi particulier du fait de l'importance de la part des résidences principales dont le statut d'occupation est **locataire d'un logement meublé et occupant logé gratuitement**. Représentant respectivement 2 % et 8 % des statuts d'occupation, ils se trouvent les plus représentés quelque soit la commune du canton considérée. Leurs parts sont supérieures de près d'1,5 point et 4 points aux moyennes cantonales. Elles se rapprochent des moyennes de la zone d'emploi de Rennes et du département concernant les locataires de meublé (où les pourcentages sont respectivement de 3 % et 2 %). Elles sont bien supérieures à ces moyennes concernant l'occupation à titre gratuit, la moyenne étant, pour la zone d'emploi de Rennes et pour le département, de 3 %. La commune, et surtout le canton, se rapprochent ici de la zone d'emploi de Fougères, où 4 % des résidences principales sont occupés selon ce statut.

Le locatif est relativement peu représenté. La part du locatif privé, avec 20 % des résidences, est inférieure de 4 points à la moyenne cantonale. Cette dernière est inférieure aux pourcentages pour la zone d'emploi de Rennes (de plus de 26 %) et pour le département (de 25 %). Elle est égale à celui pour la zone d'emploi de Fougères. Les logements HLM sont absents, alors qu'ils représentent 7 % des résidences principales au niveau du canton, 14 % aux niveaux de la zone d'emploi de Rennes et du département, 14 % au niveau de la zone d'emploi de Fougères.

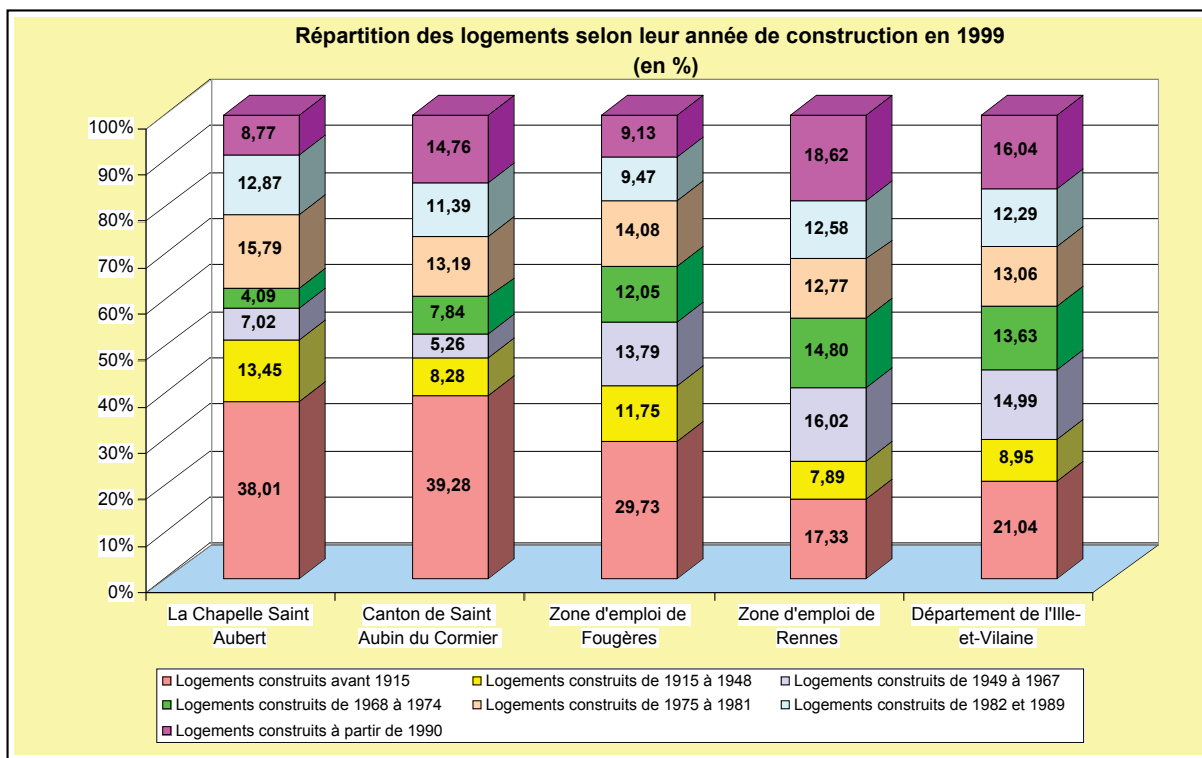
68 % des résidents qui habitaient leur logement en 1990 l'occupent encore en 1999. La Chapelle Saint-Aubert observe **la plus faible mobilité de population** parmi les communes du canton. La moyenne y est de 51 %. Il est intéressant de voir que les communes où la sédentarisation est la plus importante sont situées à l'est du canton.

Les écarts observés entre l'ouest et l'est se retrouvent au niveau des deux zones d'emploi du secteur puisque les moyennes pour les zones d'emploi de Rennes et de Fougères sont respectivement de 46 % et 59 %. 48 % des résidents du département qui habitaient leur logement en 1990 l'occupent encore en 1999.

Observant **l'année de réalisation des logements existants** en 1999, le parc de La Chapelle Saint-Aubert apparaît diversifié.

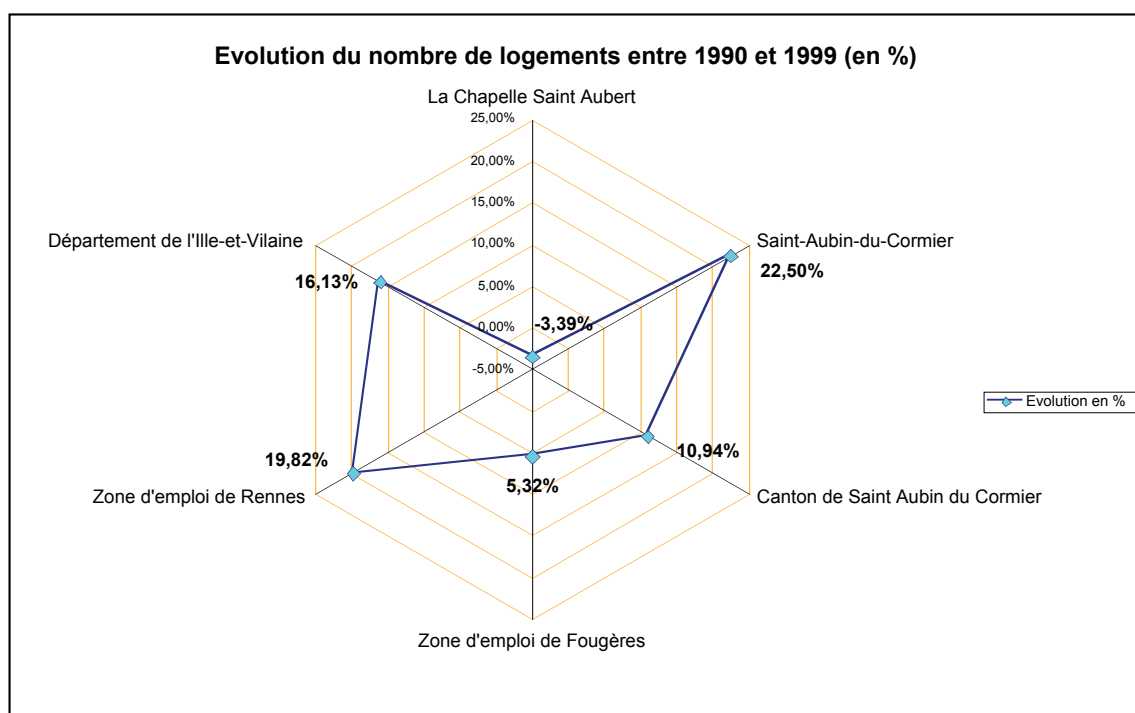
La part des logements les plus anciens, datant d'avant 1915, est relativement réduite. Avec 38 % du parc concerné, elle est inférieure à la moyenne cantonale, de 1 point. La part des logements datant de 1975 à 1990 représente 29 % des logements, alors que la moyenne cantonale est de 25 % (comme pour la zone d'emploi de Rennes et le département). Les logements de moins de 10 ans en 1999 ne constituent que 9 % du parc, contre 15 % au niveau du canton, 19 % au niveau de la zone d'emploi de Rennes et 16 % au niveau du département. La part communale rapproche La Chapelle Saint-Aubert de la zone d'emploi de Fougères qui, alors, compte également 9 % de son parc de logements datant des années 1990.

Pourtant, entre 1990 et 1999, la croissance du nombre de logements pour le canton de Saint-Aubin-du-Cormier est de 11 %. La Chapelle Saint-Aubert, comme les autres communes de l'est du canton, ne profite pas du renouveau observé à l'ouest et liée au développement périurbain de Rennes.

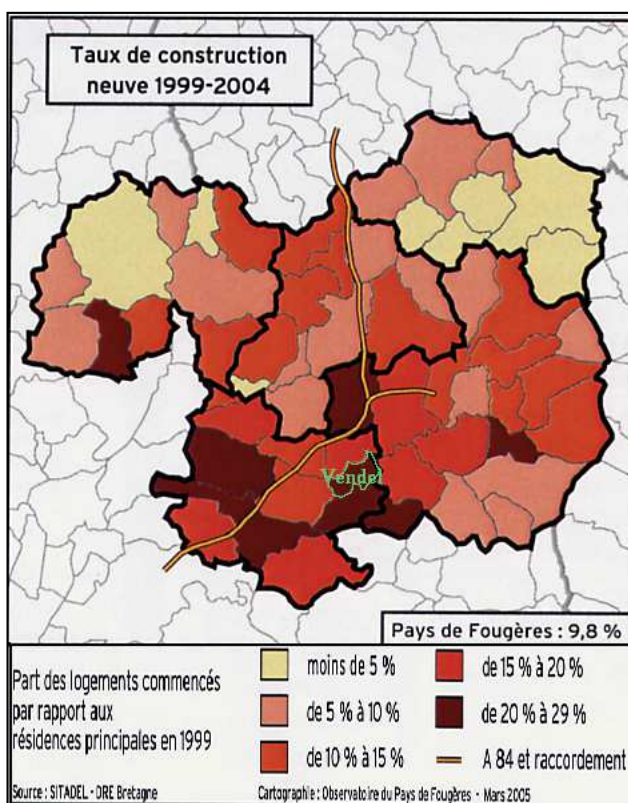


Ainsi, alors que la commune voit le nombre de ces logements diminuer de 3 % au cours de la période, les deux communes les plus proches de l'aire urbaine de Rennes observent des croissances spectaculaires. La ville centre du canton enregistre la croissance la plus importante (loin devant celle des autres communes), avec + 22,5 %, et Gosné, +17 %.

Ces chiffres croient également de façon importante pour l'ensemble de la zone d'emploi de Rennes où le nombre de logements augmente de 20 % entre 1990 et 1999. La croissance touche plus généralement le département de l'Ille-et-Vilaine, avec une progression de 16 %. La zone d'emploi de Fougères, elle aussi, est touchée, avec une progression de 5 % du nombre de ses logements.



■ Eléments de l'évolution du parc entre 1999 et 2005



Depuis 1999, la construction neuve se développe sur l'ensemble du Pays de Fougères, à partir du sud selon le développement de la couronne de Rennes³⁹. La pression de la demande touche ainsi particulièrement **la communauté de communes du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier où le taux de constructions neuves pour la période 1999-2004 est le plus important au sein du Pays de Fougères, avec 20,6 % (contre une moyenne de 9,8 %).**

Le nombre annuel moyen de logements neufs est, sur la communauté de communes, de 123 ; ce qui représente une progression de 71 % par rapport au nombre annuel moyen de logements neufs pour la période 1990-1999. Il place la communauté de communes au deuxième rang, après Fougères Communauté avec 260 logements par an.

Fougères Communauté conserve la première place au sein du Pays de Fougères en matière de construction neuve ; elle représente à elle seule 48 % de la construction neuve du Pays. La communauté de communes du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier vient ensuite, avec 24 %.

Au 1^{er} janvier 2006⁴⁰, La Chapelle Saint-Aubert compte 44 logements de plus qu'en 1999, soit une **augmentation de 26 % de son parc**. En 2006, sept autres logements ont été réalisés ou sont en cours de construction, ce qui correspond à une augmentation de 30 % par rapport à 1999. Les rénovations et réhabilitations ne sont pas ici comptabilisées.

La plupart de ces nouveaux logements a été réalisée dans les hameaux. Le bourg ne représente que 46 % des nouvelles constructions.

En effet, **seulement 20 % des logements et 26 % des habitants se trouvent dans le bourg⁴¹**. Là se concentrent trois lotissements relativement anciens :

- Le premier, Le Roncevaux, a été réalisé en 1975 et compte 5 maisons, dont 2 occupés à titre locatif.
- Le lotissement Le Châtelet, réalisé en 1980, compte 11 logements, dont 4 locatifs.
- La réalisation du Domaine des Châtaigniers a débutée en 1998, même si la plupart des maisons ont été construites entre 2000 et 2004. Elles sont, en 2006, au nombre de 14.

Avec 80 % de sa population dans les hameaux et 46 lieux-dits répertoriés, La Chapelle Saint-Aubert compte **trois gros hameaux** : La Chaîne, Le Bas Mousset et La Salorge. Ceux-ci représentent respectivement 53 %, 21 % et 19 % des maisons présentes dans le bourg. La Chaîne et La Salorge ont en commun leur localisation le long de l'ancienne route nationale 12. Le Bas Mousset se trouve à la limite de Romagné et à proximité de la route

³⁹ Extrait de « Observatoire de l'Habitat du Pays de Fougères – Note n°2 : La construction neuve dans le Pays de Fougères de 1999 à 2004 » - Observatoire du Pays de Fougères – Mars 2005

⁴⁰ Données extraits de la liste des constructions depuis 1999 fournie par la mairie de La Chapelle Saint-Aubert

⁴¹ Estimation à partir de la liste du nombre de maisons et d'habitants par lieux-dits fournie par la mairie de La Chapelle Saint-Aubert en 2006.

départementale RD 112 (de Châteaubourg à Saint-Ellier du Maine –en Mayenne-, qui passe par Fougères).

La commune envisage désormais de **renforcer l'extension urbaine du bourg**. En 2006, elle projette la réalisation de deux nouveaux lotissements dans le bourg. Ceux-ci devraient représenter une quarantaine de lots au total.

Le souhait de la commune de poursuivre le rythme de croissance de l'offre de logements engagé depuis ce début de nouveau siècle est justifiée par les prévisions de poursuite de l'accroissement de l'excédent migratoire sur l'ensemble de l'espace périurbain de Rennes.



De plus, l'observation de l'offre de logements du Pays de Fougères montre que, malgré une accélération importante de la construction, la part de logements destinés à la vente reste encore relativement faible en 2004⁴². Les maisons sont généralement construites par des propriétaires occupants et le nombre de permis délivrés aux promoteurs immobiliers est limité. **Le marché reste tendu.**

Résumé

- Le parc de logements de La Chapelle Saint-Aubert est caractérisé par des maisons individuelles, relativement petites, malgré la réduction importante du nombre de ses occupants au cours de la dernière décennie.
- Ces logements sont principalement dispersés dans les différents hameaux de la commune. Le bourg ne compte qu'un cinquième des maisons et un quart des habitants de La Chapelle Saint-Aubert.
- Les logements vacants et les résidences secondaires sont particulièrement représentés dans la commune. Si 70 % des occupants sont propriétaires de leur logement, l'importance de l'occupation dans le cadre d'une location meublé ou à titre gratuit semble découler de cette particularité. Aucun logement social n'existe sur la commune.
- La mobilité est, par contre, faible. La plupart des personnes habitent la même maison que dix années auparavant.
- 38 % des logements datent d'avant 1915. Si la commune observe un renouvellement plus régulier de son parc depuis le début des années 70, il reste stable au cours des années 90 alors que la communauté de communes du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier affiche une progression importante de la construction.

⁴² Extrait de « Observatoire de l'Habitat du Pays de Fougères – Note n°2 : La construction neuve dans le Pays de Fougères de 1999 à 2004 » - Observatoire du Pays de Fougères – Mars 2005

2- LES COMMERCE ET SERVICES GENERAUX

a. L'offre commerciale

Les services présents sur la commune de La Chapelle Saint-Aubert sont :

Activités	Nombre	Précisions
SERVICES A LA POPULATION		
- services publics	1	Mairie
- autres services aux particuliers	1	Infirmière
COMMERCE		
- commerce alimentaire	1	Epicerie (dans le bar-tabac, avec dépôt de pain)
- café-restaurant	2	Bar-tabac, restaurant
- culture et vente directe de produits	2	Volailles vente directe, charcuterie vente direct
- commerces non alimentaires	1	Brocante
- autre commerce et services	9	Garage station essence, couvreur, menuisier, plombier – électricien - agencement intérieur, négoce pièces de motos, négoce de fuel, mécanique autos collection, location de biens immobiliers, locations de locaux, gîte rural

Seuls 12 % des commerces et services de la commune se trouvent dans le bourg. Les hameaux concernés par ces activités sont La Chaîne, La Motte, Le Bas Mousset, Le Domaine, l'Ecole, L'Epine Lodé, Le Frêne, Le Petit Bois Gilles, Le Moulin de Thouru et Morihan. La Salorge en concentre, à lui seul, 25 %.

▪ Le bar – tabac – épicerie « La Luciole »

En 2006, après trois années sans commerce alimentaire de proximité, les habitants de La Chapelle Saint-Aubert redécouvrent un bar-tabac-épicerie au cœur de leur bourg. Celui-ci affiche des horaires d'ouverture fonction des navettes des actifs mais aussi des retraités de la commune ; ouvert très tôt le matin, il reste ouvert le midi, fermé dans l'après-midi, il reprend en fin d'après-midi pour fermer en soirée.

Selon l'Inventaire Communal de 1998, 65 % des communes du département compte une épicerie ou un commerce d'alimentation générale, ils sont 48 % parmi les communes bretonnes de taille comparable à celle de La Chapelle Saint-Aubert. Les cafés et débits de boissons sont eux beaucoup plus fréquents, représentant respectivement 97 % des communes du département et 93 % des communes bretonnes comparables à La Chapelle Saint-Aubert. Les bureaux de tabac se trouvent respectivement dans 90 % et 74 % de ces communes.



▪ Le restaurant « Le Paris Brest »



Situé sur l'ancienne route nationale 12, au niveau du hameau de La Salorge, ce restaurant s'est développé, en fonction de l'importance du trafic routier de cette voie, autour d'une clientèle régulière ouvrière.

Si les cafés, débits de boissons sont fréquents dans les communes du département et les communes bretonnes comparables à La Chapelle Saint-Aubert, les restaurants le sont moins. 71 % des communes du département comptent un restaurant, elles sont

seulement 41 % parmi les communes bretonnes comparables à La Chapelle Saint-Aubert.

▪ La vente directe des produits de l'agriculture

Deux exploitantes agricoles proposent la vente directe de leurs produits : la volaille pour L. Perrier à La Motte et la viande bovine pour M.-T. Louvigné à La Chaîne.

Les boucheries charcuteries ne sont présentes que dans 13 % des communes bretonnes de taille comparable à La Chapelle Saint-Aubert. Là, il n'existe pas de marché de détail (qui ne sont, par ailleurs, présents que dans 23 % des communes du département).

b. Les services de santé

En dehors de la présence d'une infirmière à La Chaîne, La Chapelle Saint-Aubert ne compte aucun service de santé. La plupart des habitants se rendent à Saint-Aubin-du-Cormier pour en bénéficier.

Les fonctions médicales ou paramédicales les plus souvent présentes dans des communes de taille comparable en Bretagne à celle de La Chapelle Saint-Aubert sont d'ailleurs les infirmières, que l'on trouve dans 7% d'entre elles, et les médecins généralistes, dans 3 %. Concernant des communes équipées du département, ce sont les médecins généralistes qui sont les plus dispersés (présents dans 47% des communes) avant les infirmières (qui le sont néanmoins dans 45 %).

La pharmacie n'est présente que dans 1,3 % des communes bretonnes comparables à La Chapelle Saint-Aubert (et dans 39,5% des communes du département).

Les établissements de santé publics ou privés sont extrêmement rares. Ils se concentrent dans 4,5 % des communes du département. Ils sont absents des communes bretonnes de taille comparable à La Chapelle Saint-Aubert. Les centres médico-sociaux, dispensaires et centre des soins, plus modestes, se trouvent dans 7 % des communes du département et 1% des communes comparables à La Chapelle Saint-Aubert.

c. Les autres services aux personnes

L'aide ménagère à domicile est représentée dans 94 % des communes du département et des communes bretonnes de taille comparable à La Chapelle Saint-Aubert. Les soins à domicile y représentent respectivement 58 % et 75 %.

Le portage de repas à domicile était, en 1998, proposé respectivement dans 30 % et 36 % de ces communes.

A La Chapelle Saint-Aubert, six personnes bénéficient en 2006 du service de **portage de repas**. Il est assuré par une personne bénévole qui distribue des repas réalisés par le restaurant de La Salorge. D'autres bénévoles de la commune proposent ponctuellement de conduire des personnes âgées non-motorisées à des réunions ou des manifestations particulières dans les communes limitrophes.

L'aide ménagère à domicile et d'autres services spécifiques aux personnes âgées sont proposés par l'**A.D.M.R.** de Romagné qui intervient également à La Chapelle Saint-Aubert⁴³.

Il n'existe **aucune structure d'accueil de la petite enfance** sur la commune. De même, aucune assistante maternelle n'est présente à La Chapelle Saint-Aubert.

d. Les transports

En matière de transport collectif, **la ligne 9 reliant Rennes à Fougères** comporte deux arrêts sur la commune de La Chapelle Saint-Aubert aux hameaux de La Chaîne et de La



Salorge, situés le long de la route départementale 812. Durant la semaine, 13 passages vers Rennes et 15 vers Fougères sont assurés, représentant un passage une fois par heure environ, plus fréquemment en début de matinée, moins en début d'après-midi.

En 1998, la desserte par autocar régulière et quotidienne concerne 59 % des communes du département et 27 % des communes bretonnes comparables à La Chapelle Saint-Aubert.

Le ramassage scolaire est également organisé :

- à destination du collège de Saint Aubin du Cormier (géré par le Conseil Général),
- à destination des collèges et lycées de Fougères (géré par le Conseil Général).

Un minibus assure le transport scolaire des primaires des cinq communes faisant partie du Regroupement Pédagogique Intercommunal (La Chapelle Saint-Aubert, Saint-Georges-de-Chesné, Saint-Jean-sur-Couesnon, Saint-Marc-sur-Couesnon et Vendel).

Le ramassage scolaire de 1^{er} cycle (collège) est assuré dans 98 % des communes du département et 93 % des communes bretonnes de taille comparable à La Chapelle Saint-Aubert.

⁴³ Voir chapitre suivant : 2 – « Les équipements communaux et les associations » b. « Les associations ».

e. L'offre touristique

La Chapelle Saint-Aubert compte un gîte rural à Le Fresne, ouvert en 1997. Aucun autre accueil touristique n'y est proposé.

L'attrait paysager et le bâti remarquable⁴⁴ ne sont pas exploités dans un cadre touristique. La traversée de la commune par un chemin de randonnée entre Vendel et La Chapelle Saint-Aubert est signalée par un parking.

Résumé

- L'offre commerciale et de services aux particuliers est réduite et dispersées. Le retrait du bourg par rapport à la voie principale de circulation en détournent ses structures qui se sont développées le long ou à proximité de l'ancienne route nationale.
- Parmi les commerces de bouche, la présence d'un restaurant et le développement de vente directe de viande et de volailles par des agriculteurs particularisent l'offre de la commune.
- Les services de santé et les services à la personne sont par contre très peu présents. La population de La Chapelle Saint-Aubert profite alors de la proximité de la ville centre.
- En dehors de l'intervention del'ADMR de Romagné, les autres services aux personnes se limitent au bénévolat de quelques personnes.
- Le passage de la route nationale a permis à La Chapelle Saint-Aubert de bénéficier d'un service de transport collectif régulier, en dehors du transport scolaire.
- Le cadre naturel et bâti de La Chapelle Saint-Aubert est remarquable. Cependant, l'offre touristique est très limitée.

⁴⁴ Voir le recensement de la D.R.A.C., chapitre II.B.2.

3- LES EQUIPEMENTS COMMUNAUX⁴⁵ ET LES ASSOCIATIONS

a. Les équipements communaux

La Chapelle Saint-Aubert compte :

- dans le **domaine sportif** : un terrain de tennis, un circuit de randonnées pédestres
- dans le **domaine culturel et socioculturel**: une salle des fêtes



La commune est peu pourvue **en matière d'équipement sportif**. Le terrain de tennis est pour le moment occupé par l'école (installée temporairement dans des préfabriqués). Pourtant, 86 % des communes du département sont dotées d'un terrain de grands jeux, et 58 % des communes de taille comparable à La Chapelle Saint-Aubert en Bretagne⁴⁶. Si la plupart de ces dernières ne compte aucun autre équipement sportif, 29 % ont, comme La Chapelle Saint-Aubert, un terrain de tennis, couvert ou non (elles sont 75 %

parmi les communes du département). 27 % ont un terrain de petits jeux (elles sont 69 % au niveau de l'Ille-et-Vilaine).

Les sentiers, circuits sportifs ou de randonnées, sont présents dans 80 % des communes du département de l'Ille-et-Vilaine et 71 % des communes bretonnes de taille comparable à celle de La Chapelle Saint-Aubert.

Parmi les **équipements culturels et socioculturels**, une salle polyvalente ou un foyer rural est présent dans 79,5 % des communes du département et dans 80,5 % de celles de taille comparable en Bretagne à La Chapelle Saint-Aubert.

A La Chapelle Saint-Aubert, **la salle des fêtes** constitue l'unique équipement socioculturel. Elle accueille des manifestations ponctuelles, principalement les repas des associations et les rencontres des personnes du troisième âge (bals, jeux de société). Elle sert également de salle de réunions pour les associations de la commune.

La plupart des communes du département (71 %) compte une bibliothèque, bien qu'elles ne soient que 32 % parmi les communes bretonnes de taille comparable à La Chapelle Saint-Aubert, en 1998. Là, les bibliothèques sont plus fréquemment mobiles, dans 41 % des communes comparables à La Chapelle Saint-Aubert.

Aucun **équipement lié à la petite enfance et à l'enfance** n'est présent sur la commune. La garderie périscolaire est assurée à l'école de Vendel, commune limitrophe où se rendent une partie des enfants de La Chapelle Saint-Aubert dans le cadre du regroupement pédagogique intercommunal.

Au sein du canton, seule Saint-Aubin-du-Cormier compte une crèche. Si les crèches collectives sont absentes des communes bretonnes de taille équivalente à celle de La Chapelle

⁴⁵ Voir aussi chapitre II.B. 3. : Le bourg et ses abords

⁴⁶ Données de l'Inventaire Communal de 1998 – INSEE

Saint-Aubert, les crèches familiales se retrouvent dans 6 % d'entre elles, les haltes-garderies dans 2 %. Elles sont respectivement 15 % et 23 % parmi l'ensemble des communes du département.

Aucun autre lieu d'accueil des enfants en dehors du temps scolaire n'est présent à La Chapelle Saint-Aubert. Les centres aérés ne se trouvent que dans 8 % des communes de taille équivalente à celle de La Chapelle Saint-Aubert et dans 42 % des communes du département.

Il n'existe pas dans la commune d'équipements ou de services particuliers à destination **des pré-adolescents ou des adolescents**.

2 Une organisation intercommunale de l'offre d'activité sportives, culturelles et socioculturelles

Il est important de souligner ici la **dimension intercommunale des compétences** en matière de construction, d'entretien et de fonctionnement des équipements culturels et sportifs, en matière également d'action de développement culturel d'intérêt communautaire, en matière scolaire, de politique du logement et du cadre de vie, de services à la population (en particulier concernant la politique de l'enfance).

- **La salle de sports de Saint-Georges-de-Chesné**

La salle de sports de Saint-Georges-de-Chesné est l'une des plus anciennes salles de sports du secteur (la première construite après celle de Saint-Aubin-du-Cormier et celle de Livré-sur-Changeon). Bénéficiant d'un entrain sportif, mené par une équipe de volley-ball et un responsable associatif, la commune a pu réaliser cette salle en 1989.

Gérée par une association intercommunale⁴⁷, la salle profite aux pratiquants sportifs de l'est du canton.

- **Le centre de loisirs sans hébergement de Saint-Jean-sur-Couesnon**

Le centre de loisirs se trouve à Saint-Jean-sur-Couesnon où il est ouvert tous les mercredis et durant les vacances scolaires. Un deuxième site se trouve à Saint-Georges-de-Chesné et fonctionne une année sur deux durant les vacances d'été.

La structure a 17 ans et fut l'une des premières à s'organiser en intercommunalité. Ce choix résulte de la nécessité de regrouper le faible nombre d'enfants de ces communes. Aujourd'hui, le centre de loisirs fonctionne avec un maximum d'une cinquantaine d'enfants, dont quelques-uns de La Chapelle Saint-Aubert.

b. Les associations

La Chapelle Saint-Aubert compte, en 2005, cinq associations:

Types d'association	Nom des associations
- sportive (1)	A.C.C.A (Association Communale de Chasse Agréée)
- socioculturelle et culturelle (1)	Comité de loisirs
- sociale (1)	Club de l'Amitié
- petite enfance / enfance (0)	
- scolaire (0)	
- autres (2)	L'Orchidée (art floral), Comité de Jumelage (avec Saint-Guillaume au Québec)

⁴⁷ Voir chapitre suivant concernant les associations.

- **A.C.C.A : Association Communale de Chasse Agrée**

Regroupant les chasseurs de la commune, elle organise un repas annuel.

- **Le Comité de Loisirs**

Il propose des rencontres et des concours autour de jeux de société (tarots, belotte,...). Il organise le concours des Maisons Fleuries qui mobilise une trentaine de participants. Depuis l'année dernière l'initiative de la commune voisine, Romagné, de réalisation de crèches de quartier au moment de Noël, est reprise par certains habitants de La Chapelle Saint-Aubert.

- **Le Club de l'Amitié**

Ce club propose aux anciens de la commune de se retrouver autour d'une réunion mensuelle. Il regroupe 80 adhérents, exclusivement de La Chapelle Saint-Aubert. Il organise quatre bals dans l'année, qui sont parmi ceux qui ont le plus de succès dans la région affirment certaines personnes rencontrées. Deux repas sont l'occasion d'autres rencontres encore.

- **L'Orchidée**

Cette jeune association, créée en 2002, compte une vingtaine d'adhérents qui se réunissent une fois par mois dans la salle des fêtes autour de la réalisation de compositions florales.

*« De façon à ce que les gens puissent se connaître et ...
Puisque c'est vrai qu'il y avait de nouveaux habitants
dans, sur la commune, [...] et que chacun qui se, qui aime
cette passion puisse se retrouver une fois par mois. »*

- **Le Comité de Jumelage**

La Chapelle Saint-Aubert est jumelée avec Saint Guillaume, au Québec. Elle organise sur la commune un concours de pêche.

↳ Les manifestations communales

Parmi les manifestations associatives, le Téléthon et le concours de pêche (organisé au hameau Morihan par le Comité de Jumelage) s'affiche comme deux des temps forts de l'animation communale.

↳ Les associations intercommunales

- **L'indépendance sportive de Saint-Georges-de-Chesné (ISGC)**

L'association regroupe plusieurs sections sportives et plusieurs communes. Elle propose aujourd'hui quatre activités : le football, le volley-ball, le badminton et la gymnastique d'entretien, à destination des sportifs de Saint Georges de Chesné, de La Chapelle Saint-Aubert et de Vendel.

Le football compte des jeunes, des débutants jusqu'à des jeunes de 17 ans. Les clubs de Livré-sur-Changeon, de Saint-Jean-sur-Couesnon et, selon les catégories, de Saint-Aubin –du-Cormier se regroupent avec ceux de Saint-Georges-de-Chesné.

Le volley-ball s'organise également de plus en plus vers un regroupement des effectifs avec les clubs de l'A.C.C. et de l'A.S.S.A..

- **L'Association d'Aide à Domicile en Milieu Rural**

Au-delà de l'action du Centre Communal d'Action Sociale, **l'Association d'Aide à Domicile en Milieu Rural** (ADMR) gère l'accueil de la petite enfance et différents services auprès des familles et des personnes âgées.

L'association ADMR de Romagné a été créée en 1967. Elle intervient sur **une dizaine de communes** (Romagné, Saint Sauveur-des-Landes, La Chapelle Saint Aubert, Vendel, Saint-Marc-sur-Couesnon, Billé, Combourtillé, Parcé, Lécousse et Javenais). Des permanences sont organisées au niveau de chacune de ces communes. Ainsi, en 2003, elle s'est vu rebaptisée « ADMR des Portes du Pays Fougereais ».

Elle s'adresse à **tous les publics**, de la petite enfance aux personnes âgées, aux familles. En 2003, environ 250 familles ou personnes ont bénéficié des services de l'ADMR. Elle propose l'aide à domicile, le service de portage de repas, un dispositif « téléalarm » pour les personnes âgées isolées, l'accueil des petits enfants. Elle organise des rencontres entre ses différents publics (portes ouvertes, vide greniers, galette des rois, ...). Celles-ci se déroulent dans les salles des fêtes (choisies en fonction leur gratuité) des différentes communes où l'ADMR intervient.

Les structures d'aide à domicile sont présentes dans 94 % des communes du département et dans, également, 94 % des communes bretonnes comparables à La Chapelle Saint-Aubert en 1998.

Résumé

- La Chapelle Saint-Aubert compte une offre d'équipements sportifs, culturels et socioculturels limitée. La salle des fêtes est régulièrement utilisée, le terrain de tennis, lui, n'est plus fonctionnel.
- La Chapelle Saint-Aubert affiche une vie associative réduite. En dehors des associations « classiques » (comité des fêtes, des anciens, jumelage et association de chasse), seule une association, toute récente, existe.
- La commune participe, depuis plus de trente ans, à une organisation intercommunale de ces équipements et ces activités. Ces habitants se rendent à Vendel pour la garderie (et encore récemment pour l'école), à Saint-Jean-sur-Couesnon pour le centre de loisirs ou à Saint-Georges-de-Chesné pour le sport. La salle des fêtes de La Chapelle Saint-Aubert attire et profite aussi à des associations ou à des personnes de l'intercommunalité.
- La compétence en matière de sports, de culture et d'action sociale relève d'ailleurs aujourd'hui de la communauté de communes du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier.

4- L'ENSEIGNEMENT

Le **regroupement pédagogique intercommunal** a permis de rouvrir une école à La Chapelle Saint-Aubert.

En 1998⁴⁸, 35 % des communes bretonnes de taille équivalente à celle de La Chapelle Saint-Aubert ont une école maternelle ou une classe infantile publique. Elles sont un peu plus dispersées sur le département ; présentes dans 62,5 % des communes. Ces pourcentages sont respectivement de 25 % et de 67 % concernant les écoles primaires privées.

Les regroupements pédagogiques avec plusieurs classes sont plus rares dans l'ensemble des communes bretonnes de taille équivalente à celle de La Chapelle Saint-Aubert (21 %), et par contre moins fréquentes dans les communes de l'Ille-et-Vilaine (8 %).

Le regroupement pédagogique intercommunal auquel appartient La Chapelle Saint-Aubert regroupe, à la rentrée 2005, 215 enfants de cinq communes, soit 21,5 enfants par classe.

Effectifs du R.P.I. au 1 ^{er} octobre 2005	Niveaux de cours	Nombre d'élèves
Ecole de Saint-Marc-sur-Couesnon	CE2 / CM1 / CM2	41
Ecole de Saint-Georges-de-Chesné	CP / CE1	46
Ecole de Saint-Jean-sur-Couesnon	PS / MS / GS	46
Ecole de Vendel	PS / MS / GS	60
Ecole de La Chapelle Saint-Aubert	PS / MS / GS	22
Total	Maternelle / primaire	215

Les effectifs totaux augmentent de près de 10 % entre les rentrées 2004 et 2005.

Les sections maternelles se regroupèrent à Saint-Jean-sur-Couesnon jusqu'en 2004. La multiplication du nombre des enfants permet la réouverture d'une école à Vendel à laquelle les enfants de Saint-Georges-de-Chesné sont affiliés, puis à la rentrée 2005, d'une autre classe à La Chapelle Saint-Aubert.

Ainsi, l'ensemble des sections maternelles du regroupement pédagogique passe de 102 à 128 enfants au cours de ces deux années, ce qui représente une progression de plus d'un quart des effectifs. Avec l'ouverture des deux classes de La Chapelle Saint-Aubert, les effectifs moyens des sections maternelles sont identiques à la moyenne de l'ensemble des effectifs du regroupement.

Les classes de CP et CE1 se trouvent à Saint-Georges-de-Chesné et représentent 46 enfants en 2005. Les effectifs de ces classes augmentent de 18 % par rapport à l'année précédente. A Saint-Marc-sur-Couesnon par contre, les classes de CE2, CM1 et CM2 voient leurs effectifs diminuer de 25 % et totaliser 41 élèves en 2005.

En 2005, l'Observatoire du Pays de Fougères rapporte les prévisions d'une **poursuite de la progression des effectifs des écoles primaires** à l'exception des écoles de la ville de Fougères. Le problème de surcharge des classes de maternelle devrait ainsi à court terme concerner les classes de primaire.

L'absence d'un collège ou d'un lycée sur la commune s'explique par la dispersion des équipements d'enseignement du second degré dans les moyennes et grandes villes. Moins de 3 % des communes françaises ont un collège, 0,3 % ont un lycée.

⁴⁸ Données de l'Inventaire Communal de 1998 – INSEE

Leur nombre ne devrait pas augmenter au sein de la communauté de communes du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier, étant donné les perspectives de stabilisation des effectifs des collèges pour les dix années.

Les collégiens de La Chapelle Saint-Aubert se rendent à Saint-Aubin-du-Cormier ou à Fougères. **Les lycéens se rendent essentiellement à Fougères.**

Comme 98% des communes du département, les enfants de La Chapelle Saint-Aubert bénéficient d'un **ramassage scolaire** pour le second degré, dont le financement est assuré par le Conseil Général.

Résumé

- Le regroupement pédagogique intercommunal a permis la réouverture de l'école primaire à La Chapelle Saint-Aubert. L'accueil des enfants se fait, pour le moment, dans des préfabriqués.
- Les tendances démographiques et l'évolution du nombre d'enfants par classe confirment l'accroissement de la demande de scolarisation en primaire pour les prochaines années.
- La multiplication des effectifs et des ouvertures de classes dans les sections maternelles pose la question de l'accueil de ces enfants dans les classes primaires à court terme.

5- LES PROJETS

Concernant l'offre d'équipements de la commune, La Chapelle Saint-Aubert projette la réalisation d'une école. S'inscrivant dans le cadre du regroupement scolaire, elle permettra l'accueil de trois classes (afin d'accueillir 80 élèves). Le bâtiment, qui se situera au sud du bourg, vers le hameau de Morihan devrait comprendre une bibliothèque, deux salles, dont une d'informatique, une cantine et un parking.

L'effacement des réseaux et l'assainissement collectif dans le bourg sont aussi des projets à court terme. Une station d'épuration sera réalisée, avec la commune de Vendel, à Morihan.

En 1998⁴⁹, 76 % des communes du département compte un réseau collectif d'assainissement, elles sont seulement 25 % parmi les communes bretonnes de taille comparable à celle de La Chapelle Saint-Aubert.

A plus long terme, l'aménagement du bourg est souhaité. Il existe déjà un projet de jardin public dans le bourg au niveau de l'église. La mairie s'inquiète également de l'organisation de chemins piétons dans le bourg.

Une promenade particulière pourrait être matérialisée autour de la visite de la carrière située à Les Rochers de Thouru.

Un projet intercommunal d'accueil de la petite enfance devrait rapidement voir le jour autour du C.L.S.H., de la halte garderie et des assistantes maternelles.

⁴⁹ Données de l'Inventaire Communal de 1998 – INSEE

Il est, à plus longue échéance, question de la réalisation d'**une salle des fêtes intercommunale**, ayant une capacité d'accueil plus importante, avec les communes voisines de La Chapelle Saint-Aubert et Saint-Georges-de-Chesné. Celle-ci pourrait se construire à La Chapelle Saint-Aubert.

Résumé

- La commune a plusieurs projets en matière d'aménagement et d'équipement. Ceux-ci se concentrent sur la partie du bourg, avec la réalisation d'une nouvelle école, l'effacement des réseaux et l'assainissement collectif. Une réflexion sur son aménagement est en cours.
- Au-delà, il existe des projets intercommunaux auxquels La Chapelle Saint-Aubert participe : l'accueil de la petite enfance, le Plan Local de l'Habitat ou la réalisation d'une salle des fêtes intercommunale en sont quelques-uns.

LES PRINCIPALES DONNEES CONCERNANT LES EQUIPEMENTS ET SERVICES

Le parc de logements de La Chapelle Saint-Aubert est caractérisé par des maisons de petite taille. Il est relativement dispersé du fait de la petitesse du bourg, même s'il existe plusieurs gros hameaux.

La part des logements vacants et des résidences secondaires sont relativement importantes. De même, les statuts d'occupant d'une location meublée ou de logé à titre gratuit sont particulièrement représentés dans la commune. Cependant, l'essentiel des habitations sont des résidences principales dont les occupants sont propriétaires, pour 70 % d'entre eux. Ils sont relativement peu mobiles.

Après sa stagnation au cours des années 90, la construction reprend. Un quart du parc actuel est réalisé entre 1999 et 2005.

La politique du logement et du cadre de vie entre dans le cadre des compétences intercommunales. C'est ainsi que 10 % de l'offre de logements de la commune devra être du logement social, alors qu'il est, pour le moment, inexistant à La Chapelle Saint-Aubert.

L'offre de commerces et de services aux particuliers est limitée. Elle est dispersée en dehors du bourg, pour l'essentiel au hameau de La Salorge ou à sa proximité. Cette localisation de même que la présence de certains types de commerces, comme le restaurant et le garage avec station essence, correspond à la situation le long d'une voie de grande circulation, l'ancienne route nationale 12.

Elle permet aussi à la commune de bénéficier d'une desserte par autocar régulière.

Les services de santé ou d'action sociale se trouvent en dehors de la commune, au niveau de la ville centre ou de Romagné, commune limitrophe.

L'offre d'équipements sportifs, culturels et socioculturels est aussi très limitée à La Chapelle Saint-Aubert. L'organisation et la pratique de ce type d'équipements est depuis longtemps intercommunale.

Si cinq associations existent sur la commune, la plupart des associations sportives, culturelles et d'actions sociales auxquelles appartiennent les habitants de La Chapelle Saint-Aubert se trouvent au sein de la communauté de communes et dans les communes limitrophes.

L'attrait extérieur des équipements de La Chapelle Saint-Aubert permet leur développement.

Après la réouverture de l'école dans le cadre du Regroupement Pédagogique Intercommunal, des travaux de construction d'une nouvelle école sur la commune sont à l'étude.

Les projets dans les domaines du sport, de la culture et de l'action sociale se font au niveau intercommunal, même s'ils peuvent concerner l'espace communal. Au sein de La Chapelle Saint-Aubert, la réflexion s'organise autour de l'aménagement du bourg.

I. A. 5 USAGES ET APPRECIATIONS DE LA COMMUNE PAR SES HABITANTS

Ce chapitre décrit les pratiques, les perceptions et les appréciations de la commune de La Chapelle Saint-Aubert par des habitants rencontrés. Cette analyse découle essentiellement des réunions de travail organisées avec la population, également d'entretiens réalisés auprès d'habitants et de l'observation momentanée de la vie dans la commune.

1. UN BOURG REDUIT

a) Une situation géographique défavorable

Le bourg de La Chapelle Saint-Aubert n'occupe pas une position centrale dans l'organisation de la commune.

Sa géographie à flan de coteau assure un horizon remarquable au sud du bourg. Son ouverture sur la vallée du Couesnon offre plusieurs vues, particulièrement belles, que tous soulignent.

Il le rend, par contre peu visible à partir de la voie principale de circulation, située, au nord, au sommet de ce relief. Les habitants rencontrés décrivent ainsi **deux côtés au bourg** : l'un visible et ouvert vers la vallée, l'autre caché et fermé par rapport à la principale voie de circulation, l'ancienne route nationale 12.



Le bourg n'est pas central pour une partie de la population de La Chapelle Saint-Aubert qui réside dans des hameaux proches des communes limitrophes. Cela d'autant plus que des voies n'obligent pas à passer par le bourg.

« Le Pont Notre Dame se situe juste à côté [...] 300 au 400 m du bourg de Vendel, donc nous on est plus près du bourg de Vendel que du bourg de La Chapelle... »

« Je suis à la limite de Romagné et je suis portée plus sur Romagné-Fougères que sur La Chapelle, Vendel ou Saint Aubin.... »

« C'est comme les gens qui habitent à La Salorge je pense qu'ils sont certainement plus attirés par Romagné que d'aller sur Vendel pour les courses, hein »

Plusieurs personnes rencontrées ajoutent que la fonction de lieu de passage du bourg est aussi contrariée par **la dangerosité de sa voirie**. Les habitants rencontrés évoquent la ligne droite entre les bourgs de Vendel et de La Chapelle Saint-Aubert où la vitesse des automobiles est excessive. Au-delà, le relief et l'étroitesse des voies de circulation, souvent délimitée par le bâti, s'ajoutent à cette vitesse. Si elle n'incite pas certains automobilistes de la commune à passer par le bourg, elle n'invite pas non plus les piétons à s'y rendre.

« C'est un lieu de passage, passage dangereux mais c'est un passage. »

Le bourg est petit, son relief et son organisation spatiale le rendent difficilement visible. Il n'est pourtant pas signalé, en particulier le long de la voie départementale RD 812, ancienne route nationale, toute proche. Une personne s'interroge sur la volonté de préserver ainsi ce bourg pittoresque en dehors de l'axe principal de circulation. D'autres remarquent que cette situation égare des personnes de passage qui ne reconnaissent pas le bourg.



« [...] La Chapelle Saint Aubert vit cachée, elle se montre à personne. [...] Là nous, je vous dis, on perd à ne pas être connu. »

b) Des éléments de centralité peu valorisés

Au-delà de sa situation, des habitants remarquent que le bourg est peu lisible en tant que qu'agglomération centrale de la commune. Le constat d'un manque d'**équipements et de services** amène certains à considérer que le bourg n'assure aucune fonction particulière et apparaît comme un hameau parmi les autres. Ils disent que « le bourg est mort ».

Au moment des réunions de travail avec la population, le bourg ne compte aucun commerce. Le dernier, un café-épicerie-tabac situé au centre du bourg, a fermé en 2003. Certaines habitants évoquent ainsi les métiers qui, autrefois, étaient présents dans le bourg : un tailleur, un taxi- autoécole. Une personne raconte que la mairie, l'église et la salle des fêtes se trouvaient sur la même place il y a encore une quarantaine d'années, à la place de l'actuel parking. La décentralisation de la mairie réduit **la perception de place et de centralité de cet espace**, malgré le maintien de la salle des fêtes et, un peu plus haut, de l'église. D'autres personnes observent que même cette dernière ne propose plus de messe. Si, en réalité, une messe est donnée une fois par mois, tous ces intervenants parlent de **ces repères sociaux centraux qui ont aujourd'hui disparu**.



Si la plupart de ces personnes ont un ton de regret ou de reproche, d'autres évoquent l'ancienne animation du bourg dans **son possible renouveau**. Certains anciens résidents parlent de l'importance de la présence de l'école dans leur intégration, école qui, en 2005, a rouvert ses portes. Le souhait de voir le commerce de la commune ouvrir à nouveau s'est aussi réalisé, en 2006. Une personne rappelle qu'un terrain de football et une équipe de théâtre existaient autrefois à La Chapelle Saint-Aubert et demande pourquoi cela ne serait pas aujourd'hui à nouveau possible.

D'autres encore contestent cette perception et rappellent que le bourg concentre **des équipements administratifs et centraux**. Malgré sa situation légèrement excentrée, la mairie est plusieurs fois citée comme un lieu de rencontres des habitants de la commune.

« C'est plus qu'un hameau, parce que c'est quand même un centre administratif, il y a l'église, la mairie, la salle des fêtes... »

Les quelques manifestations et réunions de la commune sont organisées dans son bourg. Les associations se retrouvent dans la salle des fêtes, au cœur du bourg.

Le bourg de La Chapelle Saint-Aubert reste **un lieu de passage** pour les gens de la commune et pour ceux des communes voisines qui rejoignent l'ancienne route nationale 12 pour se rendre dans la ville centre du canton, à Fougères ou rejoindre l'autoroute A84.

c) Des hameaux, véritables villages

La Chapelle Saint-Aubert affiche la particularité d'un développement récent de ces hameaux, lié à l'installation de nouveaux résidents et à la réhabilitation d'un certain nombre de bâtis.

Aujourd'hui, plusieurs hameaux sont plus importants que le bourg ; de par de nombre d'habitants (d'autant plus que certains ne considèrent que le bourg ancien) et, parfois même, de par l'activité économique. Si La Chaîne et le Bas Mousset sont cités par les habitants rencontrés, **La Salorge** est le principal hameau.

« Il y a 13 maisons dans le bourg, il y a 13 maisons dans le bourg et qui représentent 31 habitants, alors que nous avons par exemple dans le domaine Des Châtaigniers, il y a 14 maisons, il y aura 14 maisons au final, mais pour l'instant il y a déjà 43 habitants vous voyez. A La Salorge, il y a 10 maisons, il y a 27 habitants. [...] on a des petits villages comme à La



Là se trouve, en plus d'un nombre important d'habitations, un restaurant, un garagiste et plusieurs artisans. Autrefois, il y avait aussi une charcuterie, plusieurs cafés restaurants à la Salorge ajoutent certains habitants. La présence de maisons en location y permet un certain brassage de population.

Situé sur l'axe de l'ancienne route départementale RN 12, il conserve son caractère de passage. Autrefois, les cars et même le tramway passaient à La Salorge. Aujourd'hui, même si elle a diminuée avec l'ouverture de l'autoroute des Estuaires, la circulation qui le traverse reste importante.

« C'est vrai qu'avec le monde qui viennent côté Fougères, qui font demi-tour pour aller manger donc au restaurant qui se trouve plus loin après le garage, et bien il y en a qui ont du mal à tourner. On avait demandé à ce qu'il y ait pas ce fameux haricot. »

Beaucoup s'y arrêtent assurent ses habitants. Le nouvel haricot, présent depuis un an, gêne des voitures ou des camions qui, auparavant, faisaient demi-

tour au niveau de la voie qui descend vers le bourg de La Chapelle Saint-Aubert. Aujourd'hui, ils font demi tour au niveau du garage pour se rendre au restaurant le midi.

Malgré sa proximité du bourg, les habitants ne se rappellent pas de concurrence particulière entre le bourg et La Salorge. La situation de La Salorge sur la route départementale l'éloigne de la commune dans la perception qu'en ont les gens, essentiellement les gens de passage et les nouveaux résidents.

La distinction de La Salorge de la commune est gênante pour les artisans et commerçants qui se trouvent sur place. L'un d'entre eux explique qu'ils se trouvent difficilement localisables, et donc joignables.

« Les gens ils situent Saint Jean sur Couesnon, Romagné c'est tout. Il y a un garage entre les deux ils vont jamais aller chercher sur un bottin téléphonique La Chapelle Saint Aubert. »

2. L'ATTRAIT DE L'EXTERIEUR

a) Des pratiques de navetteurs

Si le prix du terrain, la tranquillité, et le fait d'être une petite commune (nombre d'habitants, petits ensembles d'habitations) sont cités par ses habitants, **la situation géographique** de La Chapelle Saint-Aubert est considérée comme son principal atout.

La proximité de la route RN 12, celles de Romagné, de Fougères, de Rennes et de l'autoroute se rejoignent dans la description de cette situation.

Les personnes rencontrées qui ne sont pas natives de La Chapelle Saint-Aubert expliquent que l'accession à la propriété ou le retrait de la ville s'est fait à la condition de ne pas s'isoler. La plupart d'entre eux se rendent à l'extérieur de La Chapelle Saint-Aubert chaque jour. Les habitants observent d'ailleurs la prédominance des navetteurs dans la commune aujourd'hui.

« On cherchait un coin pour construire entre Fougères et Rennes, moi je travaille sur Fougères, ma femme est sur Rennes, pas très loin de l'A84 et puis on a six voisins. »

Un nouveau résident raconte que l'ensemble de sa famille quitte quotidiennement la commune pour son travail. Un autre explique

que la proximité des équipements des autres communes, **la vie sociale dans ces autres communes** par le biais du travail ou de l'école⁵⁰, incitent les parents à organiser les activités

« En parlant des jeunes de plus de quinze ans, ils ont la mobylette et avec la mobylette ils vont pas s'arrêter ici, ils vont sur Fougères parce qu'ils ont les copains, parce qu'ils sont au collège de Fougères ou de Saint Aubin, donc la mobylette, elle va sur St Aubin ou sur Fougères ou à Romagné voilà. Après les jeunes, ils ont leurs voitures, ils vont voir leurs copains à Fougères ou leurs copains à Rennes. »

périscolaires également à l'extérieur de la commune. D'ailleurs, plus tard, ces enfants se rencontrent en dehors de La Chapelle Saint-Aubert.

Les personnes qui ne se déplacent pas à l'extérieur pour leur travail se rendent à Fougères et à Saint-Aubin-du-Cormier pour les commerces et les autres services de ces villes centres.

Ainsi, les nouveaux habitants de La Chapelle Saint-Aubert se sont principalement installés sur ou à **proximité des principaux axes routiers**. Cela explique le développement

⁵⁰ Lors des réunions de travail, une seule classe du Regroupement Pédagogique Intercommunal se trouve à l'école de La Chapelle Saint-Aubert.

des hameaux de La Salorge et La Chaîne, tous deux situés le long de l'ancienne route nationale 12, celui du Bas Mousset, à proximité du bourg de Romagné.

L'activité économique s'est, elle aussi, organisée le long de l'ancienne route nationale 12. Elle se développe aujourd'hui de cette façon derrière La Salorge, dans les hameaux de La Chataigneraie et de Bel Air.

Situé à proximité de ces hameaux, mais en aval par rapport au principal axe routier, le bourg a été exclu de ce développement, jusqu'à l'extension du dernier lotissement, Les Châtaigniers, à partir de 2000.

b) Une offre d'équipements intercommunale

L'offre d'équipements limitée dans la commune entraîne **des déplacements en voiture** pour la plupart des activités et des besoins ; à Romagné, à Fougères ou à Saint-Aubin-du-Cormier.

Pour les personnes non motorisées, les déplacements à l'extérieur sont organisés ; entre voisins, par la famille ou encore, pour les personnes très isolées, par l'ADMR de Romagné qui les emmène faire leurs courses à Fougères.

Bien qu'il participe à la vie associative de la commune, l'un des nouveaux résidents rencontrés parle de La Chapelle Saint-Aubert comme d'un lieu d'habitat dortoir. D'autres observent que la multiplication des activités et des lieux de pratiques fait que le sentiment d'appartenance des jeunes à leur commune n'est plus aussi virulent qu'autrefois.

« Maintenant plus personne n'est motivé entre les parents et les jeunes parents pour faire une école de foot, ils savent très bien que ils ont juste à aller à Romagné, ils déposent à Romagné et ils vont les rechercher deux heures après et puis c'est tout. Les gens ne sont plus »

Face à ces remarques, les plus anciens résidents présents s'exclament. Ils racontent que

« Tu dis ça mais il y avait des bals aussi qui étaient intéressants, mon père me disait ça il est au fond, il disait qu'il y avait des bals intéressants, il pouvait faire 15 km parce que le bal, c'était... ! Bon, il y avait un bon groupe ! »

les habitants de La Chapelle Saint-Aubert se déplaçaient à l'extérieur de la commune aussi auparavant, pour accéder à des services ou des loisirs.

Ainsi, **l'intercommunalité** est **ancienne**, même si elle est peu évoquée en tant que telle dans le cadre des réunions de travail avec la population. Elle se lit dans l'organisation de l'école et de certains loisirs, aujourd'hui de l'assainissement.

Les relations intercommunales sont décrites essentiellement avec les communes situées en aval du bourg de La Chapelle Saint-Aubert.

« Au niveau du Club des Anciens, ils sont un peu avec Vendel aussi, on loue la salle au club des anciens de Vendel à un prix spécial parce que ça fait des années qu'ils viennent ici vous voyez. »

La plupart des habitants remarquent d'ailleurs que la physionomie de La Chapelle Saint-Aubert et leurs pratiques de déplacements dans les communes limitrophes divise les habitants, distinguant **ceux du nord et ceux du sud**.

« Parce que quand même la commune elle est, morphologiquement, il y a un Nord/Sud, elle est étalée quoi. Donc ceux du nord vont peut être vers plus St Aubin du Cormier et ceux du sud, la Chaîne et tout ça, et La Salorge, vont peut être plus vers Fougères. »

Au sein de La Chapelle Saint-Aubert, la plupart **des équipements** ont une **dimension intercommunale** et attirent au-delà des habitants de la commune.

Si la plupart des habitants apprécie l'organisation intercommunale de l'école, plusieurs des personnes rencontrées s'interrogent sur le coût de la

multiplication des écoles dans chacune des communes.

Les Aînés Ruraux de La Chapelle Saint-Aubert et de Vendel se regroupent tous les mardis à la salle des fêtes. Celle-ci (qui comprend une cuisine) est utilisée deux samedis sur trois en moyenne. Elle apparaît aujourd'hui trop petite, accueillant de 100 à 120 personnes lors des repas.

Il existe un circuit pédestre à la limite de Vendel et de La Chapelle Saint-Aubert, le long du Couesnon. Un second circuit se trouve entre La Chapelle Saint-Aubert et Romagné.

Le terrain de tennis, que l'on retrouve dans les communes limitrophes, sert peu, en dehors de la rencontre de palets organisée par le Comité des Loisirs. Les préfabriqués de l'école s'y trouvent momentanément.

L'église observe elle aussi cette organisation intercommunale. Utilisée dans le cadre d'un concert proposé gratuitement à l'église par la chorale de l'école de musique de Saint-Aubin-du-Cormier, plusieurs habitants témoignent du succès de cette rencontre.

« On a fait un concert de musique avec l'école de musique de Saint Aubin il y a deux ans à l'église, salle comble hein, c'était ... [des personnes] n'avaient jamais mis les pieds à La Chapelle Saint Aubert. Elles m'ont toutes dit mais dis donc c'est magnifique La Chapelle Saint Aubert. »

3. UN CADRE DE VIE EN MUTATION

a) L'attrait de la campagne

La Chapelle Saint-Aubert est appréciée pour son charme et son calme.

« L'aspect touristique et le style des maisons, j'étais vraiment, c'est vrai que c'est la pierre quoi...alors que dans la région rennaise c'est de la chaux et de la

Ces habitants décrivent **un paysage remarquable**. Ils évoquent longuement la vallée et les maisons.

Ils apprécient la petite taille de la commune. Les habitants rencontrés parlent plus fréquemment d'ailleurs du hameau où ils habitent. Ils considèrent que **le caractère des villages** a été préservé.

Le caractère campagnard de La Chapelle Saint-Aubert est aussi recherché par les personnes venant de l'extérieur. Plusieurs personnes observent ainsi que beaucoup des nouveaux résidents se sont installés en campagne au cours de ces dernières années, dans des maisons ou



d'anciens bâtiments agricoles de la commune qui ont été restaurés ou réhabilités. Ils remarquent que ces bâtis deviennent aujourd'hui difficilement accessibles de par leur prix.

« Ça reste campagnard, je viens d'une petite commune qui est assez, 400 habitants vers là, j'ai ré atterri dans une petite commune de 400 habitants ça reste campagnard, un petit lotissement de campagne. »

Les anciens, comme les nouveaux résidents, rencontrés trouvent à La Chapelle Saint-Aubert, dans sa campagne et dans son bourg, **une certaine tranquillité**. Elle est parmi les premiers atouts cités de la commune.

Elle est souvent expliquée par un voisinage limité, que les habitants apprécient. Quelques-uns parlent également des plaisirs du contact de la nature ou du jardinage.

L'association de la campagne au calme inquiète cependant certains habitants qui observent la tendance de nouveaux résidents à limiter l'espace de l'habitat à celui de **leur maison**, s'isolant ainsi de leur voisin et de leur commune.

Elle s'oppose à l'existence même des villages. Elle entraîne des difficultés de voisinage dans des hameaux animés par l'activité agricole.

« Ils sont là pour être tranquilles, on les voit jamais, on les voit jamais dans la commune. On les voit partir à 7 h du matin et ils reviennent à 7 h le soir. »

b) Une pression foncière structurante

La disponibilité de terrains à bâtir est considérée par la plupart des habitants rencontrés comme un autre des atouts de La Chapelle Saint-Aubert.

La plupart se rappellent qu'il y a peu de temps la commune bradait des terrains afin d'attirer de nouvelles familles. Aujourd'hui, la situation s'est inversée. Le rapprochement des

« Il y avait un prix hyper intéressant. Entre temps s'est débloquent l'A84 on est quand même entre Fougères, Rennes et pas loin de Vitry, pas loin d'Avranches...on a des atouts pour se développer. »

grandes agglomérations et l'augmentation des prix des terrains pressent la commune et ses habitants propriétaires fonciers. Lors des réunions de travail avec la population, certains s'inquiètent d'une situation figée le temps de la réalisation du P.L.U..

Déjà, les habitants remarquent une évolution du paysage ; avec la réalisation de lotissements et la rénovation du bâti en campagne. Elle apparaît comme **un renouveau**.

Cependant, certains préviennent d'une **capacité limitée de développement du bâti** de La Chapelle Saint-Aubert, en particulier des lotissements, liée à la physionomie de la commune, faite de petits villages.

D'autres s'inquiètent d'une spéculation foncière qui pénalise les jeunes exploitants agricoles.

« Je comprends bien que celui, l'agriculteur qui part en retraite qui oublie qu'il a été agriculteur et qui va faire spéculer sur le prix des terrains pour les jeunes agriculteurs, ben il vend au plus offrant. C'est humain aussi je comprends bien, mais il faudrait peut-être mettre un frein à tout ça. »



Quelques-uns observent qu'aucun aménagement particulier n'a pour le moment suivi la réalisation des nouvelles maisons de La Chapelle Saint-Aubert tandis qu'un habitant craint

les répercussions sur la taxe foncière de la multiplication démesurée du nombre des nouveaux habitants.

Au-delà de l'arrivée de nouveaux habitants, des personnes rencontrées observent **une évolution sociale de la population** de La Chapelle Saint-Aubert, à travers la réduction du nombre des agriculteurs et l'arrivée de nouvelles catégories d'actifs.

L'appréciation de cette évolution divise les habitants rencontrés. Certains considèrent que cette mixité sociale est agréable et enrichissante, elle permet aussi le rajeunissement de la population de La Chapelle Saint-Aubert. D'autres estiment qu'elle explique les difficultés de contact et d'intégration de ces nouveaux résidents.

« Je suis du milieu agricole le milieu agricole bouge aussi, il y a moins d'agriculteurs, il y a plus de gens de l'extérieur et euh bon ça fait que l'on côtoie d'autres personnes et c'est intéressant aussi, c'est bien agréable. »

Ces derniers décrivent **une mixité localisée géographiquement**. Ils évoquent ainsi le nouveau lotissement où la population, particulièrement jeune, s'oppose dans ses pratiques aux retraités de la commune, et les hameaux où la population nouvelle, particulièrement aisée, s'oppose à une population traditionnellement agricole.

Plusieurs résidents les principaux passage, dans des de logement, etc.), ils restent peu et s'impliquent peu dans la commune.

« Peut-être que les nouvelles personnes qui viennent acheter à La Chapelle peut-être qu'ils cherchent une ville d'ortoir aussi, surtout par rapport au tarif je pense. »

personnes parlent aussi des nouveaux locataires, localisés dans le bourg ou dans hameaux de la commune. Souvent de situations transitoires (divorce, recherche

c) L'intégration de nouveaux habitants

Si les contacts avec les nouveaux résidents diffèrent, les habitants rencontrés les reconnaissent et les identifient.

Les nouveaux résidents sont, pour la plupart, **originaires du Pays de Fougères**. Interrogés, plusieurs anciens résidents remarquent que les personnes non originaires de La Chapelle Saint-Aubert qui y sont installées depuis longtemps viennent des communes voisines. Elles sont souvent venues rejoindre leur époux dans un temps où les rencontres se faisaient entre gens de communes voisines, observent quelques-uns.

Si la commune voisine ne semble plus évoquée, la distinction entre les cantons reste importante. Les personnes rencontrées ne parlent pas du Pays de Fougères.

« Le Coglais tout le monde connaît le Coglais. Dès qu'il faut aller de l'autre côté, à la Chapelle Saim Aubert, Vendel, ils connaissent de nom, mais dès fois pour le situer sur une carte, on parle souvent de La Chapelle mais pas de La Chapelle Saint Aubert. Encore sur la Chronique la semaine dernière, ouverture d'une classe de la Chapelle, est ce que c'est La Chapelle Janson est ce que c'est La Chapelle Saint Aubert ? Ou La Chapelle-aux-Filtzméens, c'est vrai, c'est vrai. »

Les habitants rencontrés observent cependant une bonne intégration des plus anciens venus de l'extérieur. Certains soulignent l'importance **du temps** dans cette intégration. Pourtant, plusieurs personnes, nouveaux résidents, sont présents aux réunions de travail avec la population concernant le devenir de la commune. Elles s'impliquent également dans les quelques associations de la commune.

« Il vaut mieux se dire que bonjour si on sent que ça va pas marcher, enfin moi je trouve, ça n'empêche pas d'être bons voisins... »

Plusieurs personnes remarquent que des relations qui ne sont pas une obligation, mais qu'elles sont liées à **des**

rencontres, à des sentiments.

D'autres parlent, en matière d'intégration, de **codes sociaux**. Ils s'étonnent que les nouveaux résidents n'aillent pas au devant des gens de la commune ou ne se présentent pas, ne serait-ce qu'à la mairie à leur arrivée.

« Les gens qui arrivent dans la commune ne viennent pas à la mairie se présenter, chose qui n'est pas logique, il faut aller les trouver pour leur dire vous êtes combien ? »

Certains habitants notent aussi l'importance de la participation des nouveaux résidents aux associations de la commune. Une personne remarque qu'une autre implication est difficile du fait de l'absence de commerces dans le bourg. Ainsi, l'intégration de la population nouvelle semble se lire à travers leur participation à **la vie collective**.

« On est pas là non plus que pour dormir. Si on veut rencontrer du monde, il faut s'intégrer dans la vie associative...de la commune. »

« Ils participent quand même au point de vue association ce qui est déjà bien, c'est important d'ailleurs, mais à part ça, bon ben ...c'est pas mal. »

Le fait de manifestations collectives limitées au sein de La Chapelle Saint-Aubert alloue **aux associations** un rôle particulier en matière d'animation sociale. Elles deviennent le lieu privilégié de rencontres entre les habitants. Si elles sont organisées, elles sont anciennes. On y observe peu de nouveautés, que ce soit en terme d'activités ou de participations. Certains habitants observent que les repas des associations par contre attirent de nouveaux résidents. Si la fête des classes est l'occasion de retrouvailles, elle concerne essentiellement les natifs de La Chapelle Saint-Aubert puisque les nouveaux résidents se rendent dans leur commune d'origine pour les fêter remarque l'un d'entre eux.

« Ça fait deux ans que je suis là, moi c'est toujours bien rôdé, bien huilé, c'est toujours les mêmes, c'est souvent les mêmes...oui c'est toujours les mêmes. »

Certains habitants considèrent que parallèlement à la réalisation de nouvelles habitations, un aménagement **d'espaces collectifs** est nécessaire. Ils parlent des voies piétonnes, du rapprochement physique des lotissements et du bourg par un aménagement paysager et piéton. Il existe concernant ce dernier un projet de jardin reliant le lotissement au bourg par la salle des fêtes.

LES PRINCIPALES DONNEES RELATIVES AUX USAGES ET APPRECIATIONS DE LA COMMUNE PAR SES HABITANTS

La Chapelle Saint-Aubert se lit principalement à travers son rapport à l'extérieur. Les habitants rencontrés citent sa situation géographique comme son principal atout. Le développement de l'habitat et de l'activité économique le long de la route nationale, ou dans des hameaux proches des limites communales, illustre l'attrait de l'extérieur de la commune pour des habitants dont les pratiques de navettes, si elles existent depuis longtemps, augmentent.

Ainsi, La Chapelle Saint-Aubert semble se diviser aux grès des pratiques de ces habitants.

Le travail, les loisirs, les achats, l'offre de services déplacent quotidiennement la plupart des habitants de la commune, qui organisent aussi à l'extérieur leur vie sociale.

Les voies de communication vers les principaux pôles d'emploi et de services et l'approche intercommunale depuis trente ans de l'offre d'équipements et de services ont favorisé ces déplacements pour lesquels la voiture (personnelle ou de chauffeurs bénévoles) et l'autocar sont disponibles.

Pourtant, presque unanimement, les habitants mettent ensuite en avant l'attrait d'une campagne particulière, de par ses paysages, le caractère de ses hameaux, véritables petits villages et sa tranquillité.

Elle semblait jusqu'à présent ne pas vouloir trop s'exposer, cachée derrière cette voie nationale et ses abords, situés au-dessus du bourg et de la plus grande partie de La Chapelle Saint-Aubert.

Du fait peut-être de cette proximité, le bourg répond peu à sa fonction centrale. Situé à flanc de coteau, il est plus souvent décrit à travers la particularité de sa petite taille et de ses vues paysagères qu'à partir des équipements centraux qui, même s'ils sont pour certains présents, sont peu valorisés. La salle des fêtes, au cœur du bourg, manque de place ; la mairie, en périphérie du bourg, est plus facilement accessible en voiture ; la place centrale du bourg est, comme le bourg, désaxée par rapport à la voie principale de circulation et située sur un terrain pentu ; cette voie principale se limite essentiellement à une voie de passage.

Aujourd'hui, les signes d'un renouveau semblent se dessiner. Observant le développement périurbain de Rennes, ils ont conscience du nouvel attrait foncier de leur commune.

Les habitants rencontrés parlent de l'ouverture de l'école, de celle de l'épicerie, d'une réflexion autour de l'aménagement du bourg, du devenir de la salle des fêtes.

Ils constatent aussi le renouvellement du bâti et les nouvelles constructions. Ceux-ci transforment le paysage environnemental mais aussi social de la commune. Si la plupart y sont favorables, certains s'inquiètent des relations de voisinage ou du devenir des terres aujourd'hui agricoles.

Tous évoquent le nécessaire temps de l'intégration. La définissant par la participation à la vie collective, la plupart des personnes rencontrées concluent que les associations en sont aujourd'hui le principal vecteur et qu'elle passera par l'aménagement d'espaces collectifs.

CONCLUSION

La Chapelle Saint-Aubert est une petite commune de caractère. Celui-ci est défini par son paysage en relief et la qualité de son bâti en pierre.

La commune compte 430 habitants en 2005. Le développement de la périurbanisation et celui de l'offre foncière ont permis d'augmenter de près de 20 % le nombre des habitants depuis 1999.

Malgré l'installation de jeunes ménages, la population de La Chapelle Saint-Aubert reste relativement âgée. Elle est caractérisée par l'importance de la part des 40 à 59 ans, qui permet le maintien d'un taux d'activité important, même si la population active tend à vieillir.

Le vieillissement de la population active, en même temps que sa diminution, s'opposent à la jeunesse et à la croissance observée au niveau de la communauté de communes du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier.

L'activité économique de la commune est aussi particulière au sein du canton du fait de l'importance de l'agriculture, de la présence d'une activité industrielle et de la faible part de l'emploi dans le domaine de la construction.

L'activité agricole façonne le paysage environnemental et social de La Chapelle Saint-Aubert. Pourtant le nombre des exploitations et des exploitants a fortement diminué au cours des deux dernières décennies. Malgré leur professionnalisation, la plupart des exploitations restantes ne suivent pas les expansions observées pour des exploitations du canton ou du département aux niveaux des moyens et de l'organisation.

L'activité industrielle concerne une seule entreprise. Si 25 autres entreprises sont présentes à La Chapelle Saint-Aubert, elles sont peu visibles et relativement peu pérennes, en dehors de celles qui se trouvent à La Salorge ou à sa proximité.

Ainsi, 65 % des actifs de Romagné quittent quotidiennement la commune pour se rendre à leur travail.

La traversée par l'ancienne route nationale RN 12 (qui rejoint Fougères et l'Autoroute des Estuaires par Romagné ou par Saint-Aubin-du-Cormier en moins de dix minutes) le long de sa partie nord est l'un des principaux atouts économiques de la commune. Située sur ses hauteurs de son relief, elle facilite les déplacements de l'ensemble de ses habitants en même temps que, détournant le passage des automobilistes, elle leur permet un certain retrait par rapport à l'animation citadine.

Ce retrait est apprécié par les habitants qui s'y installent de façon durable. Le développement dans la plupart des hameaux de constructions ou de réhabilitations de bâtiments alors que le petit bourg a peu changé jusqu'au début de ce siècle témoigne de cet attrait. Le fait que les hameaux qui se sont le plus développés se trouvent le long de l'ancienne voie nationale ou à la limite communale en direction de Romagné, commune limitrophe de Fougères, illustre l'importance de l'extérieur pour les habitants de La Chapelle Saint-Aubert.

Au-delà de l'activité économique, la vie sociale est depuis longtemps organisée avec les communes limitrophes. Elle tend à détourner les habitants de leur commune, dont le centre, son bourg, est peu lisible, au profit de l'intercommunalité. Ainsi, l'organisation des équipements et les services se fait, et est aujourd'hui réfléchi, au niveau de la communauté de communes. Le faible nombre d'associations de La Chapelle Saint-Aubert et

l'importance des associations intercommunales dans les pratiques des habitants de la commune en sont le reflet, de même que la multiplication de l'utilisation de la salle des fêtes par des gens de l'extérieur ou l'agrandissement de l'école dans le cadre du Regroupement Pédagogique Intercommunal.

Le vieillissement d'une partie de la population en même temps que l'arrivée d'une population jeune nécessitent une réflexion concernant les transports au niveau intercommunal, même si la desserte à partir de la route principale, aujourd'hui départementale 812, vers la ville centre, Fougères et Rennes est proposée pour les personnes qui ne sont pas motorisées.

La plupart des habitants apprécie le renouveau paysager et social de la commune qu'ils lient à la situation géographique de La Chapelle Saint-Aubert, à l'attrait du prix du foncier et au cadre de vie campagnard. Ils craignent cependant que la multiplication du nombre d'habitants ne réduise ces deux dernières qualités. Certains observent des difficultés qu'ils estiment plus importantes d'intégration. Pourtant, ces nouveaux résidents sont, pour le moment, relativement dispersées au sein de la commune, et les plus anciens d'entre eux participent autant que les autres habitants aux animations de la commune.

Les enjeux du territoire se dessinent ainsi autour de trois grands axes :

➤ Assurer une mixité générationnelle et sociale :

- Proposer une offre de logements diversifiée
- Gérer l'accueil d'une population nouvelle
- Développer l'accessibilité de services de proximité au sein de la commune

➤ Favoriser l'animation économique et sociale de la commune

- Développer un accueil complémentaire à l'offre intercommunale
- Valoriser l'activité existante et les nouvelles entreprises en les intégrant à la vie communale
- Organiser la diversité fonctionnelle des espaces et leurs liaisons

➤ Affirmer l'identité communale

- Valoriser le patrimoine et l'animation existante (communication, signalétique, organisation de rencontres, etc.)
- Asseoir la fonctionnalité du bourg comme centre et vitrine de la commune
- Maintenir un territoire intercommunal de proximité

Département de l'Ille-et-Vilaine

COMMUNE DE

LA CHAPELLE-SAINT-AUBERT

Élaboration du P.L.U



ÉTUDE PAYSAGÈRE

SOMMAIRE

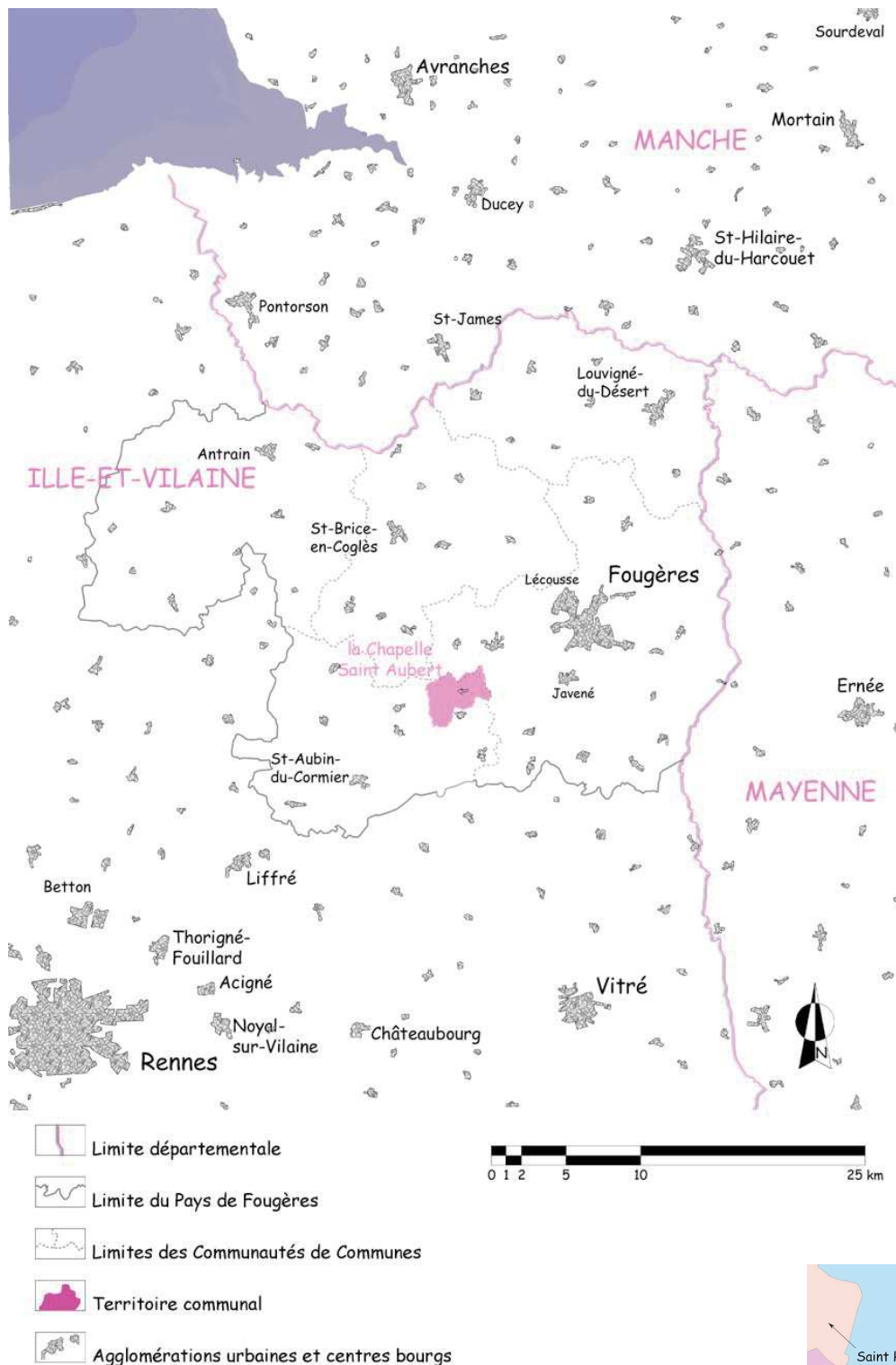
Introduction	page 1
Contexte régional et administratif	page 2
Contexte local	page 7
Évolution de la trame verte	page 11
Perception du patrimoine paysager	page 15
Proposition d'aménagement	page 23
Patrimoine végétal à protéger	page 25

INTRODUCTION

La présente plaquette a pour objet de mettre en évidence les principaux fondements de l'identité paysagère de la Chapelle-Saint-Aubert, en particulier au niveau de la zone agglomérée afin de définir un certain nombre de principes visant à projeter, dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, un développement harmonieux qui sache tenir compte de la spécificité paysagère de la commune. Penser l'avenir suppose de prendre appui sur ce qu'a su nous léguer le passé. Ce travail s'est appuyé sur une analyse graphique des paysages communaux, établie à partir de croquis pris sur le motif dont le but était de tenter de comprendre ce qui fait la singularité communale. Cette commune de 996 ha se caractérise par un paysage très ouvert qui a subi une régression spectaculaire de sa trame bocagère. Elle se définit également par une répartition très particulière du construit, qui montre des figures fort diversifiées aux silhouettes complexes et aux volumes imbriqués. Enfin le bourg se définit par une très belle inscription dans la géographie : adossé au relief, il s'est installé en balcon sur le versant nord bien exposé de la vallée du Couesnon, dont le cours fonde la limite communale au Sud. Nous verrons que des développements récents, situés en aval de la rupture de pente, ont assez profondément marqué le paysage du bourg (voir croquis ci-dessous). L'étude paysagère s'attachera à proposer des mesures d'accompagnement de ses extensions qui permettent de retrouver l'identité paysagère de la Chapelle Saint Aubert.



CONTEXTE RÉGIONAL ET ADMINISTRATIF



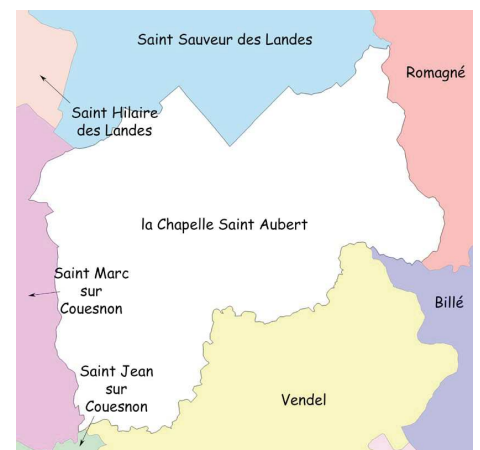
La Chapelle St Aubert se situe au nord-est de la région Bretagne et au sud du département de l'Ille-et-Vilaine.

C'est une commune de 1000 hectares environ qui appartient au Pays de Fougères et en son sein à la Communauté de Communes du Pays de Saint Aubin du Cormier.

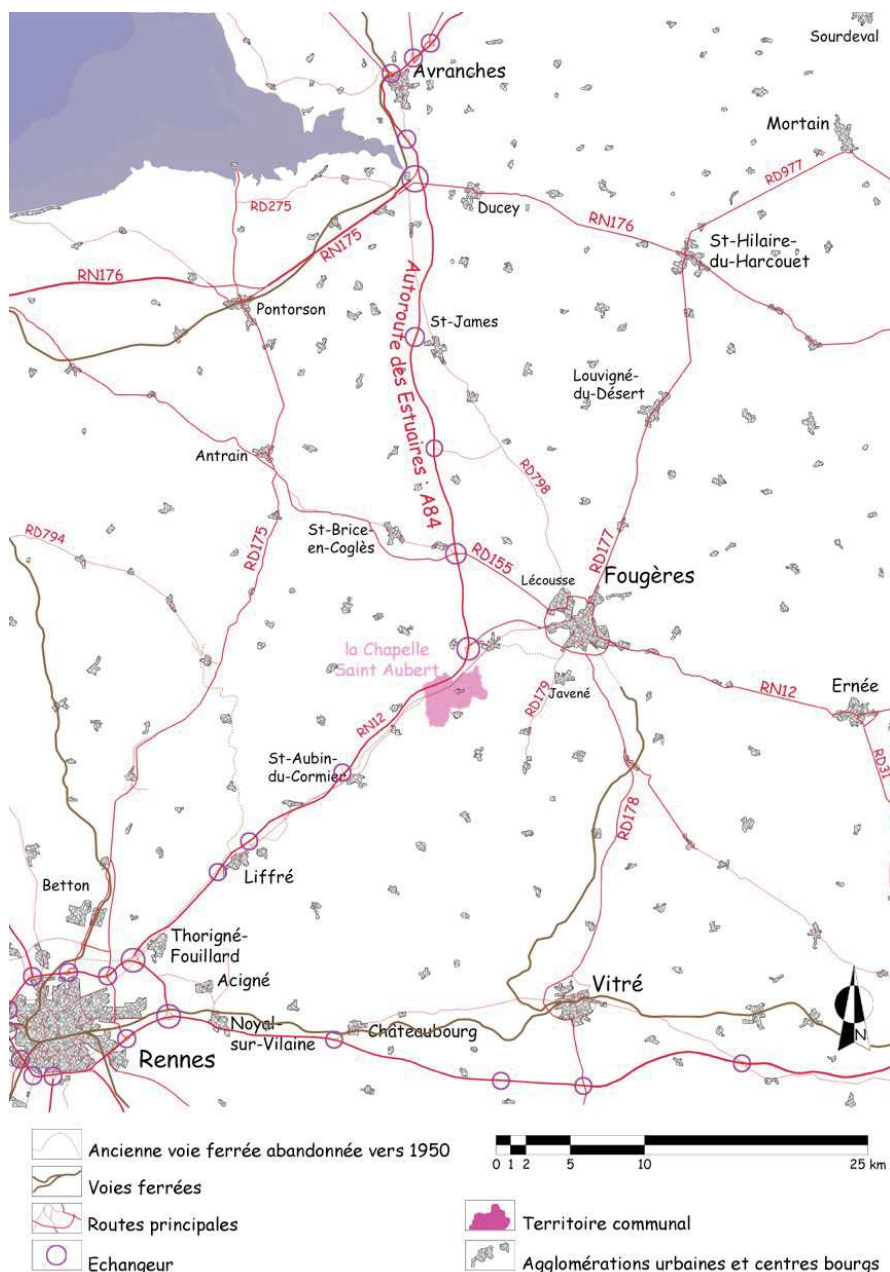
À l'instar des autres communes de la Communauté de Communes, elle est engagée dans un développement équilibré de son territoire avec un souci particulier de préservation et de valorisation de son environnement.

la Chapelle St Aubert a aujourd'hui une population relativement modeste, avec ses 400 habitants. Cependant très proche de l'agglomération fougeraise qui constitue un réel pôle d'attraction,

elle subit une pression de développement importante depuis une dizaine d'années. Ces nouveaux résidents souhaitent profiter d'un cadre naturel attractif tout en demeurant proche des pôles d'activité. Préserver les qualités paysagères qui fondent l'attractivité de la Chapelle tout en acceptant un développement raisonnable constitue l'enjeu majeur de la présente étude paysagère.



LES GRANDS AXES DE COMMUNICATION



Le réseau routier primaire inter-régional est disposé en étoile autour des agglomérations de Rennes de Fougères et des points de convergence secondaires (Antrain, Saint Hilaire du Harcouet, Vitré et Pontorson). Les zones situées à l'écart des grands axes constituent un « fond de tableau rural » et les points de convergence des pôles d'armature urbaine et de développement. La Chapelle Saint Aubert se situe en frange de l'axe de liaison entre Fougères et Rennes, qui chemine le long de la limite nord du finage. Cet axe est ici constitué par la RN 12, qui a longtemps drainé l'essentiel du trafic entre Paris et la Bretagne par le nord : Alençon, Mayenne, Fougères, Rennes, Saint Brieux et Brest. De construction récente, l'autoroute A84 dite « des estuaires » relie Caen, Rennes et Nantes en instaurant une nouvelle transversale de

première importance. Cette infrastructure emprunte, à partir de la Chapelle, un cheminement parallèle à la RN 12 jusqu'à la rocade de Rennes. La commune se trouve ainsi dans une situation tout à fait particulière, bien desservie à partir de l'autoroute : à 2,5 km au nord se trouve l'échangeur de Romagné et au sud celui de Saint Aubin du Cormier.

Cette nouvelle infrastructure a un impact fort sur le développement des communes riveraines, et en particulier de la Chapelle Saint Aubert, idéalement placée entre les liaisons vers le nord et vers le sud-ouest.

LE MILIEU NATUREL

LES GRANDES MASSES VÉGÉTALES



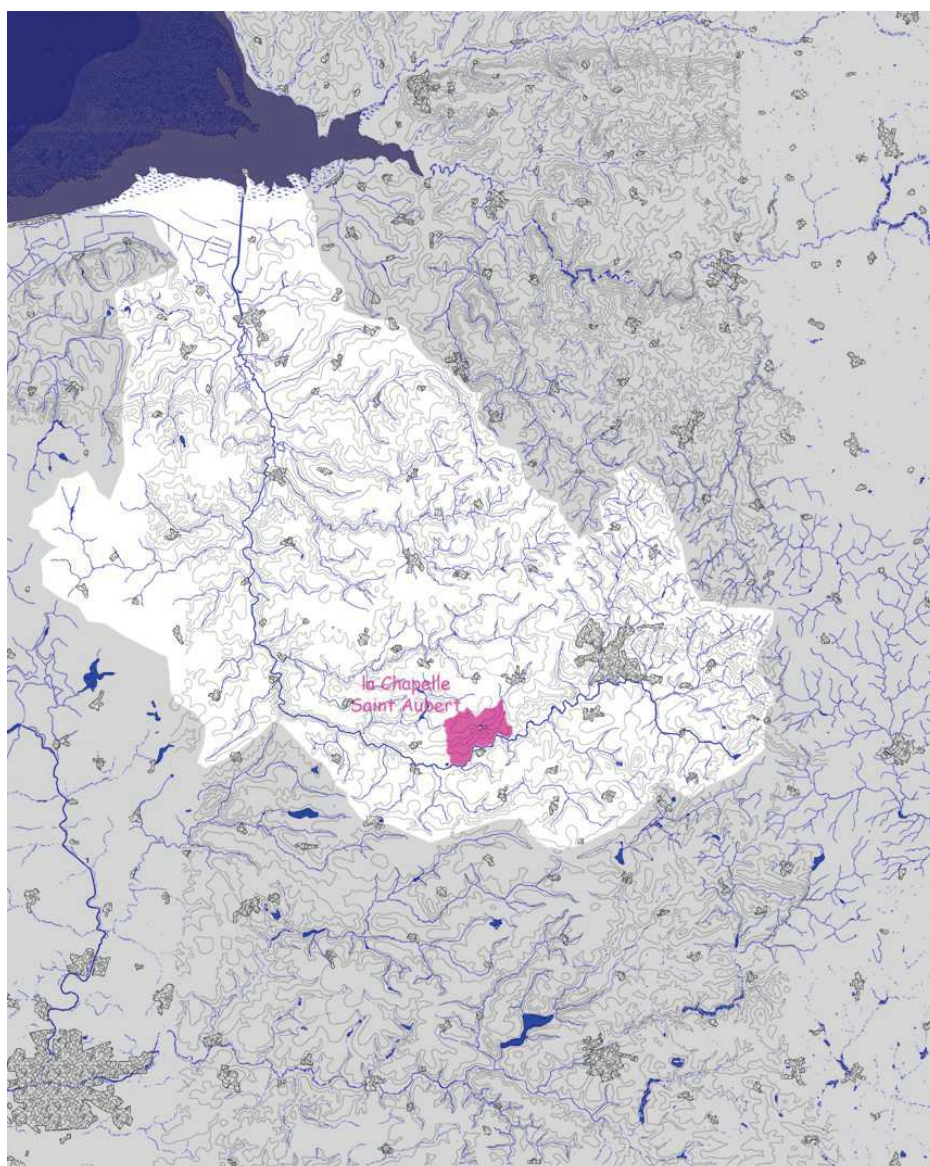
La région comporte peu de très grandes masses boisées. À l'interface entre bocage breton et bas normand, elle est marquée par une armature de petits bois et une couronne de forêts domaniales de moyenne importance : forêt de Villecartier au nord ouest, de Bourgouët, Saint Aubin, Rennes, Liffre et Chevré au sud ouest, forêt du Pertre et des Gravelles au sud, et forêt de Fougères au nord-est. La Chapelle St Aubert se situe à peu près au centre de cette couronne forestière, à l'écart des grands massifs. Le bois significatif le plus proche, le bois de Rumignon, se déploie à quelques kilomètres au sud du territoire communal. Malgré cette absence de forêt d'importance, la végétation est bien présente dans le

paysage communal, en raison de la présence de la puissante galerie forestière (ripisylve) qui accompagne le cours du Couesnon au sud de la commune.

Nous verrons au cours de l'analyse plus fine de la trame verte communale que si l'on excepte cette ripisylve, le paysage est marqué par de petits bois de faibles importances et les traces d'un passé bocager dont la structure a été profondément altérée par les campagnes de remembrement des années 70.

HYDROGRAPHIE

UNE COMMUNE DU BASSIN VERSANT DU COUESNON



-  Bassin versant du Couesnon
-  Autres bassins versants
-  Topographie : courbes de niveau équidistantes de 20 mètres
-  Réseau hydrographique
-  Territoire communal
-  Agglomérations urbaines et centres bourgs

0 1 2 5 10 25 km

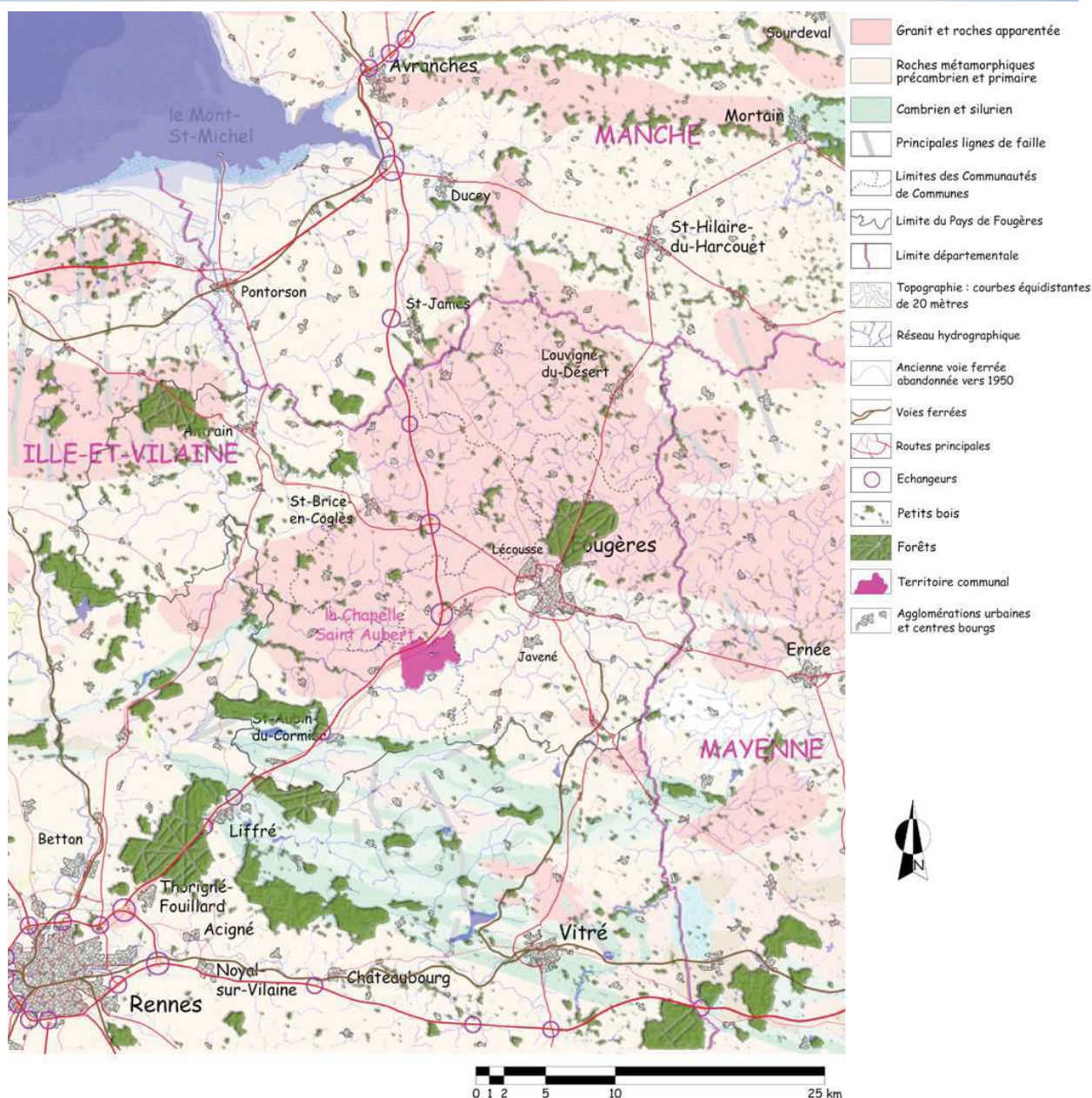


Le territoire communal de la Chapelle St Aubert appartient au bassin versant du Couesnon. La quasi-totalité du finage de la commune est tournée vers ce fleuve, dont le bassin s'étend sur près de 600 Km (62 500 ha). Le Couesnon est un fleuve côtier de moyenne importance mesurant près de 100 kilomètres de long. Il draine le nord-est du département de l'Ille-et-Vilaine entre le Pays de Fougères et la baie du Mont-Saint-Michel.

Le cours du Couesnon a très peu été modifié par des travaux hydrographiques d'origine humaine. La préservation d'un cours aux multiples méandres en témoigne. À l'exception du voisinage de l'embouchure au niveau du Mont-Saint-Michel, ce cours n'a pas

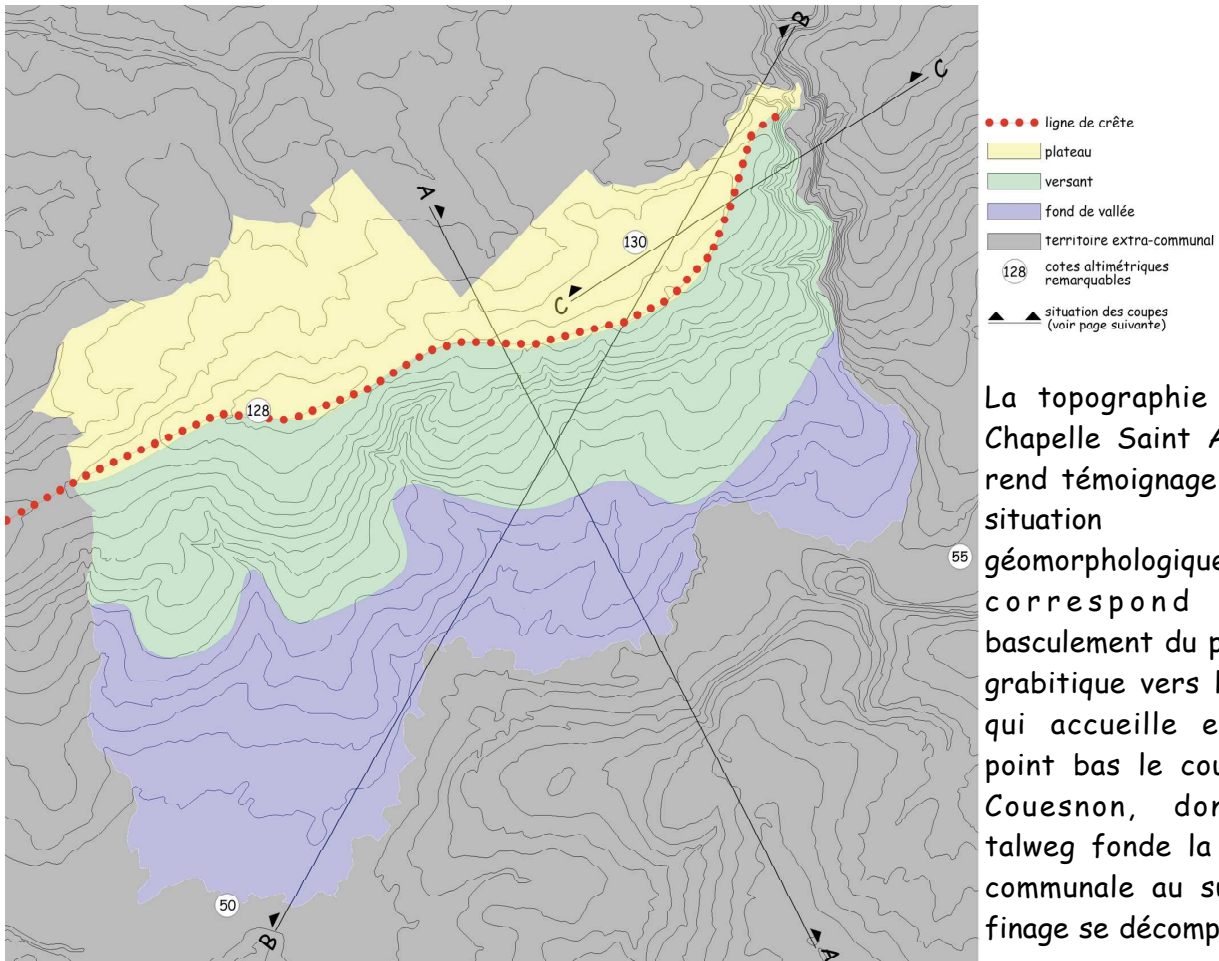
été canalisé. La ripisylve du Couesnon est un espace "naturel" à préserver et à renforcer en sa qualité de zone humide pour limiter l'impact des intrants d'origine agricole sur la qualité des eaux. Cette rivière ne dépasse pas deux mètres de largeur au niveau de la Chapelle Saint Aubert et n'est donc pas navigable. Ses dimensions ne sont pas suffisantes pour y pratiquer des loisirs nautiques, sauf, bien entendu, la pêche.

LA CHAPELLE St AUBERT DANS SA RÉGION

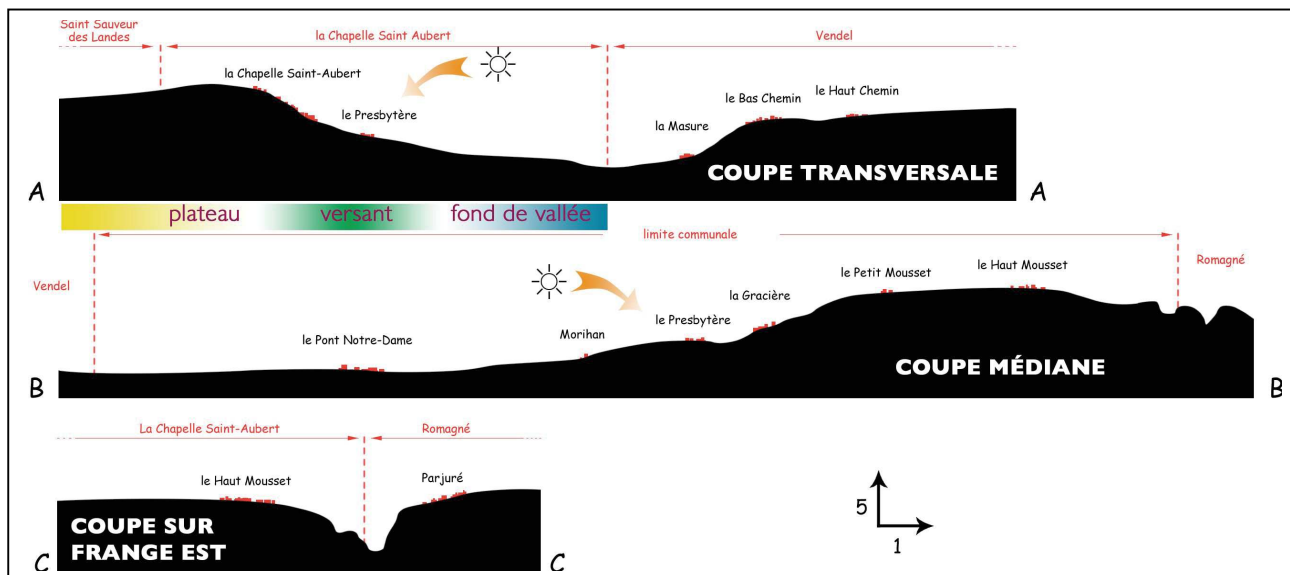


Le territoire de la commune de la Chapelle Saint Aubert correspond, à l'échelle intercommunale, à une ligne de partage entre des motifs paysagers différenciés. C'est d'abord la pédologie qui fonde cette différenciation : une ligne de rupture entre les paysages du granite et les paysages des schistes, d'orientation nord est-sud ouest, passe au droit du finage communal. Le bassin du Couesnon, qui s'oriente vers le littoral bas normand, prend naissance à ce niveau. La Chapelle correspond aux paysages de transition entre les deux régions voisines. Elle se situe enfin sur la frange de l'axe Fougères/Rennes et correspond à l'extrémité sud ouest de la zone d'influence de Fougères. La carte montre bien la position de transition du territoire communal qui est à la fois une richesse et un enjeu paysager non négligeable. La commune se situe sur une zone en pleine évolution, qui impose une grande vigilance dans la gestion de son avenir. C'est tout le propos de la présente étude paysagère, qui va se fixer comme objectif de poser la question de l'identité future d'un lieu de vie que l'on souhaite harmonieux et adapté à la diversité de sa population. Cette ancienne commune bocagère, d'essence essentiellement rural, doit s'ouvrir à d'autres pratiques et savoir croître ... sans perdre son âme.

Un relief marqué, simple et lisible ...



trois entités parallèles, d'orientation nord-est/sud-ouest. Au nord, l'extrémité sud du plateau granitique, relativement plane, dessine la vallée par une ligne de crête assez marquée qui fonde l'horizon septentrional de la commune. Au centre, le versant de rive droite de même orientation, présente une pente assez marquée et bien exposée au sud. Enfin, la partie méridionale du territoire est constituée par un piémont assez dense et le lit majeur du Couesnon. En limite est, un affluent perpendiculaire au Couesnon apporte une autre direction qui enrichit la lecture des paysages communaux : le vallon fort encaissé qui compose la limite avec Romagné. Cette topographie très simple et fort lisible du fait de la faible couverture végétale sur les points hauts et les versants, offre de beaux panoramas vers le sud, et des surfaces agréablement exposées au centre, qui ont, nous le verrons, accueilli l'essentiel des implantations bâties. L'orientation du relief, peu remise en cause par de petits vallons courts perpendiculaires marque profondément les paysages communaux. Elle a également déterminé les modes de déplacement et en premier lieu le tracé des grandes infrastructures (RN 12 et autoroute A 84).



COUPES TOPOGRAPHIQUES :

Coupe transversale AA : elle fait apparaître l'orientation du territoire communal sur le versant ensoleillé de la rive droite du Couesnon et les trois entités paysagères parallèles.

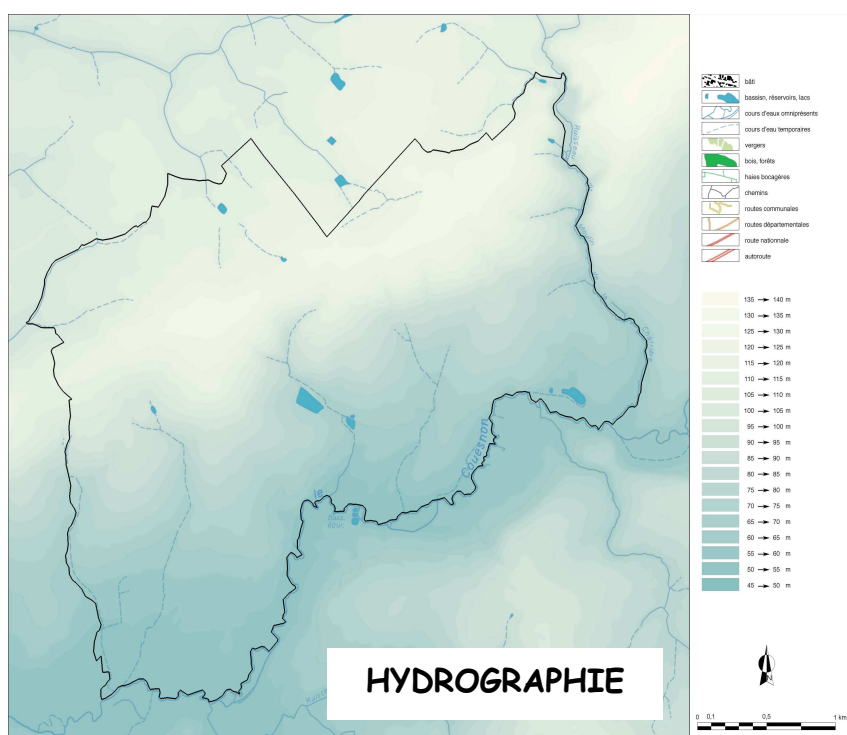
Coupe médiane BB : sur une diagonale nord nord est, sud sud ouest, elle montre le déploiement du versant nord et la répartition étagée du bâti sur la pente.

Coupe CC sur la frange est : elle montre la gorge du Moulin de la Charrière qui constitue la limite orientale entre La Chapelle Saint Aubert et Romagné.

RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE :

Le système des vallées est constitué par :

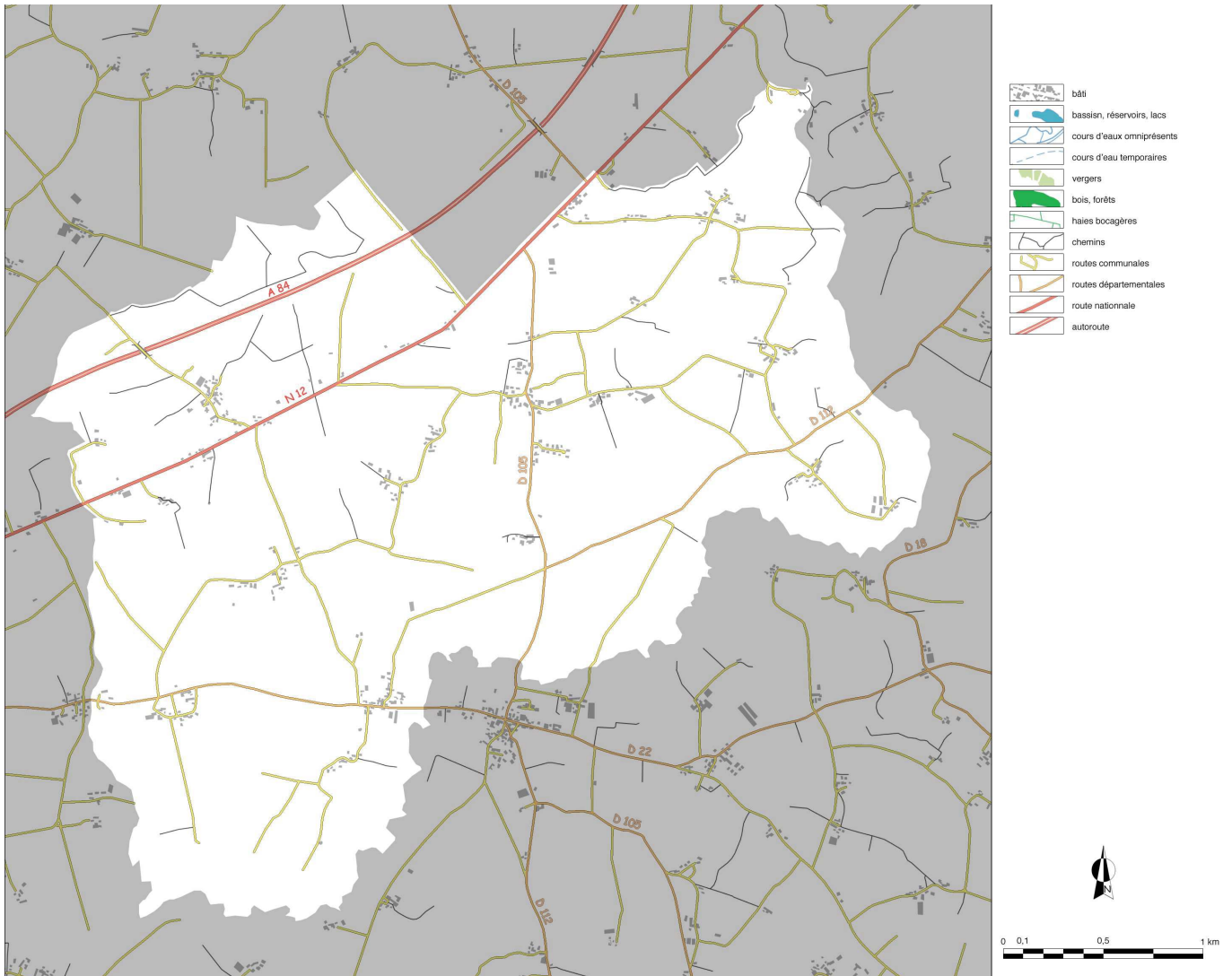
- Le Couesnon qui sert de frontière naturelle au finage de la commune, et suit un cours orienté du Nord-Est vers le Sud-Ouest.
- Le ruisseau du Moulin de la Charrière, particulièrement encaissé et accompagné d'une ripisylve généreuse, qui sert également de frontière naturelle entre les communes de la Chapelle et Romagné.
- Une trame relativement modeste de petits ruisseaux temporaires se jetant dans les affluents (ruisseau d'Éverre, du Moulin de la Charrière) ou directement dans le Couesnon. Ces ruisseaux alimentent des points de rétention d'eau, notamment sur les villages de Gelle, le Frêne, Morihan, les Noës et au sud du Bois Gilles.



UNE COMMUNE BIEN DÉFINIE PAR LE RELIEF

En conclusion, la Chapelle se présente comme une commune dont les frontières sont de vraies limites paysagères : à l'est la gorge du Moulin de la Charrière, au sud le Couesnon et à l'ouest un petit vallon affluent du Couesnon. Seule la limite septentrionale ne correspond pas un accident de relief ; cependant, l'horizon fourni par la ligne de crête du plateau constitue une frontière géographique assez proche de la limite administrative.

ROUTES ET CHEMINS

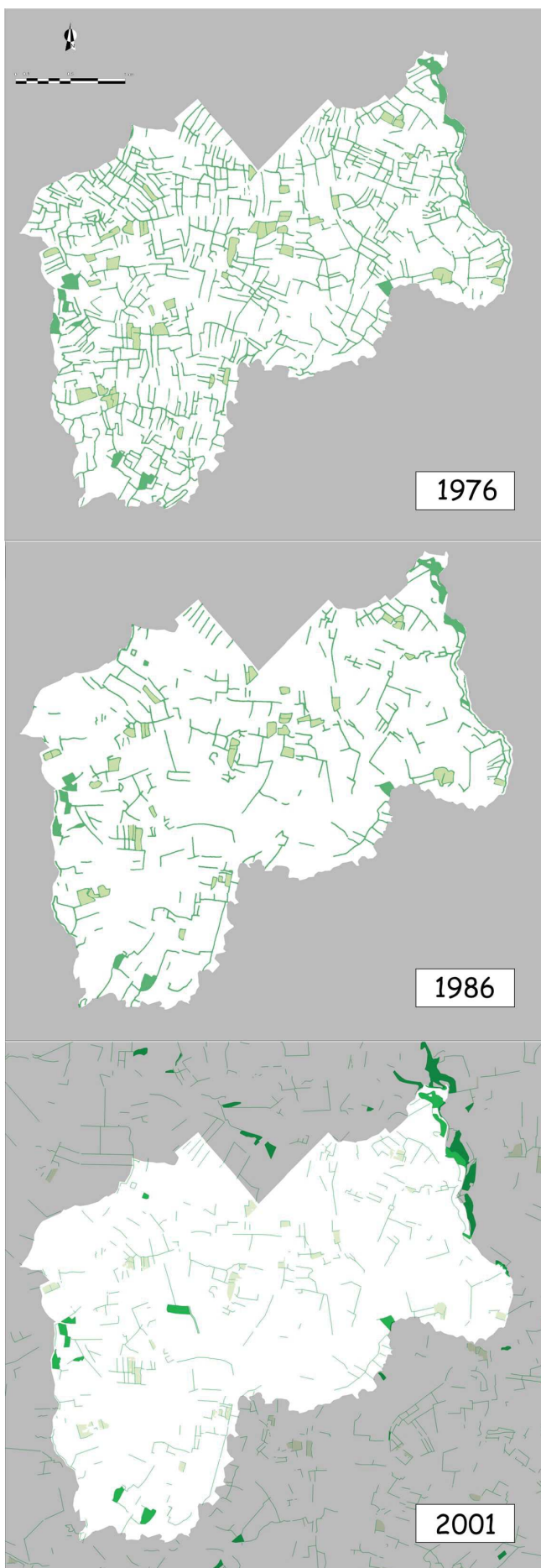


Les axes de circulation composent une hiérarchie assez claire qui se fonde elle aussi sur la logique paysagère ; l'orientation nord est - sud ouest du relief a déterminé l'implantation du réseau primaire : la RN 12 et l'autoroute cheminent parallèlement à la ligne de crête du plateau, les RD 112 et 22 au sud accompagnent la ligne de rupture de pente entre versant et fond de vallée. Un axe nord, la RD 105, relie les routes de vallée et les routes en balcon. Les réseaux secondaire et tertiaire composent un maillage local de jonction entre les différentes entités paysagères, enfin, un réseau de desserte qui se termine par des voies en impasse assure la desserte des noyaux d'habitat dispersés sur le territoire communal. Comme le montre la carte, ce maillage viaire assez homogène a induit une répartition régulière des villages et des fermes avec trois points de localisation préférentiels qui correspondent aux grandes entités géographiques : les abords de la RN 12 au nord, un ensemble central plus ou moins linéaire qui inclut le bourg et deux zones au sud le long des routes de fond de vallée.

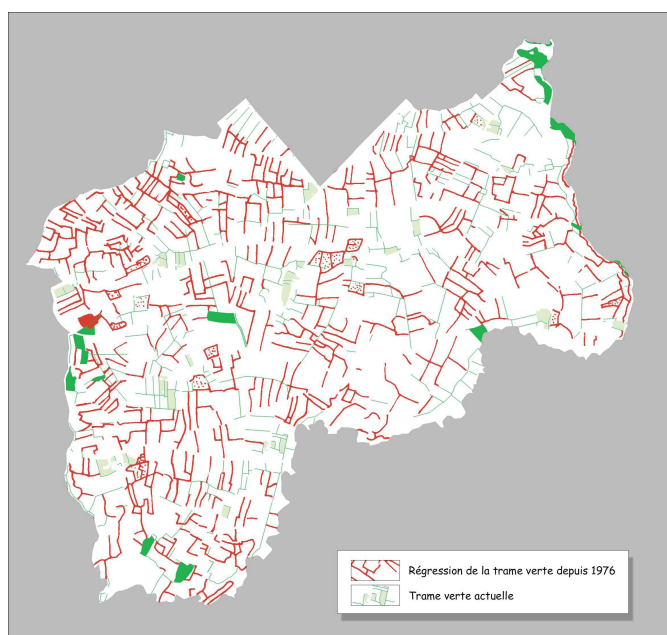


Vue vers le nord, depuis la RD 105

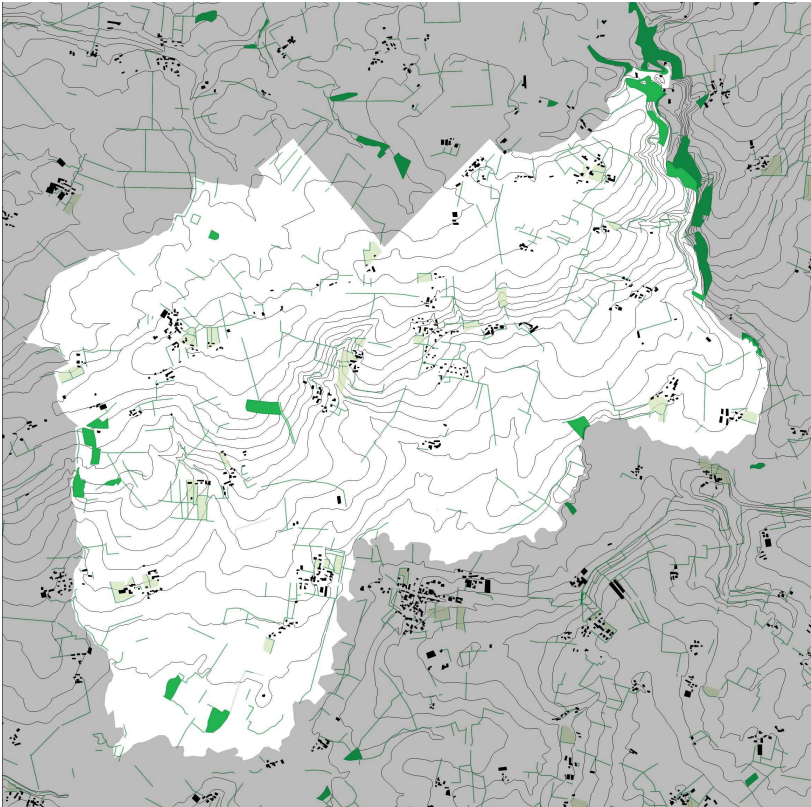
ÉVOLUTION DE LA TRAME VERTE



Le territoire communal est assez emblématique des opérations de remembrement qui ont affecté le Centre Bretagne au cours des décennies 70 et 80. La carte de 1976 fait apparaître un bocage déjà évolué, dans lequel la plupart des parcelles ne sont plus ceintes de haies sur leurs quatre côtés, la trame a commencé à s'ouvrir avant le remembrement (nous ne disposons pas de la cartographie ancienne qui eut permis de faire figurer l'état initial du bocage). Dès les années 80 (carte de 1986), la structure bocagère a pratiquement disparu, ne laissant que des lambeaux de haies et de talus, généralement orientés le long de la ligne de plus grande pente. Le processus de recul de la trame bocagère s'est poursuivi jusqu'en 2001 pour donner l'image actuelle d'un terrain essentiellement occupé par des champs ouverts labourés. On peut noter également la nette régression des vergers de pommiers.



LA TRAME VERTE AUJOURD'HUI



La trame dans le relief : seules subsistent quelques talus sur le versant, implantés sur les lignes de pente et à proximité des noyaux construits

Les structures bocagères n'existent plus en tant que telles sur le territoire de la Chapelle Saint Aubert, seules demeurent des traces ou « reliques » qui témoignent d'un passé révolu. Les figures sont rendues extrêmement précieuses par leur rareté, mais celle-ci est hélas la condition de leur fragilité. Un arbre isolé, un lambeau de talus, un verger exigu, n'ont de chance d'être pérennisés que s'il existe une volonté forte de protection. Le croquis ci-dessous est emblématique de la fragile beauté de ces reliques : ces chênes furent inclus dans un talus qui a disparu ; il reste le système racinaire, mis à nu par les intempéries qui fait apparaître une très belle forme en dentelle ... mais quelle faculté auront ces arbres à résister à un fort coup de vent ... et il est hélas évident que ce motif sera impossible à reconduire. Comment conserver ce « chant du cygne du bocage » ?



Une figure relique des « talus armés de chataîgners »

Au sud de la RN 12, entre les villages de la Chaîne et des Lauriers, on observe le très beau chemin creux, que montrent les photographies ci-dessous, bordé par deux talus armés encore bien visibles.



L'entrée sud dans le chemin creux



Vue extérieure avec les nappes horizontales des branches, régulièrement broutées par les animaux

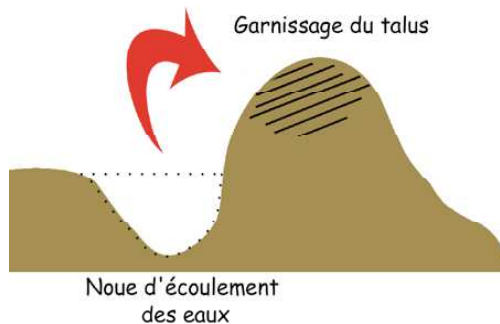


Vue de détails, du tronc d'un arbre qui s'est redressé après avoir été planté à l'horizontale. Le talus, partiellement dégagé, montre bien l'effet de voûte de l'armature.

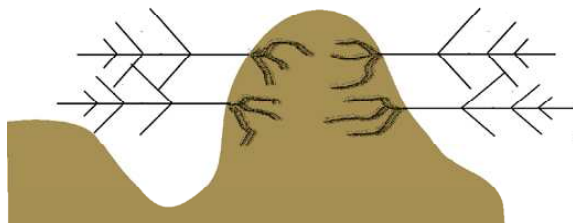
À PROPOS DES TALUS

Les schémas ci-dessous résument l'une des techniques de confection des talus armés, dont on peut encore observer une belle relique sur le territoire de la Chapelle Saint Aubert. Il existait plusieurs techniques d'armature des talus, en particulier l'enrochement en soubassement par des blocs de pierres, prélevés dans les terrains riches en roches libres dans les champs. Ce que l'on a pu observer ici correspond plus à l'utilisation du système racinaire des arbres (souvent des châtaigniers mais aussi des chênes) pour conforter le talus. Le schéma 1 montre le garnissage du talus, à partir d'une noue de ramassage des eaux en périphérie de parcelle, régulièrement entretenue. L'abandon de ces ebtretiens depuis plus de dix ans a donné la formation des « figures dentelles » de la page précédente. Les schémas 2 et 3 montrent la technique particulière de plantation qui permettait d'obtenir une armature extrêmement solide. De jeunes baliveaux étaient plantés horizontalement et au cours de leur croissance, ils se redressaient pour « chercher la lumière » et composait par effet de voute un squelette très compacte qui maintenait la terre du talus.

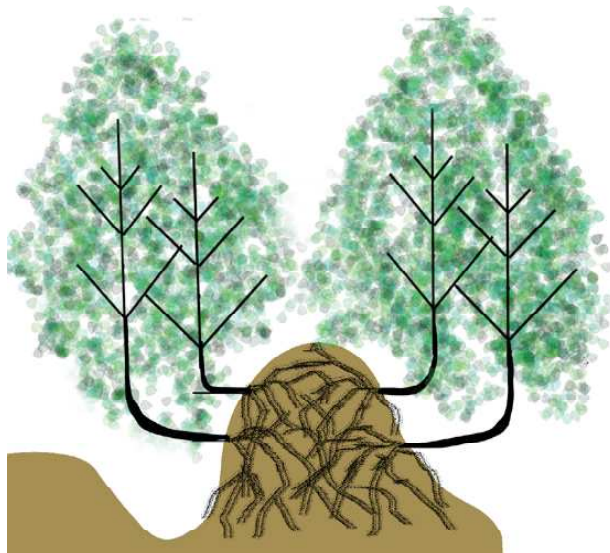
Principe des talus armés



① La confection des talus



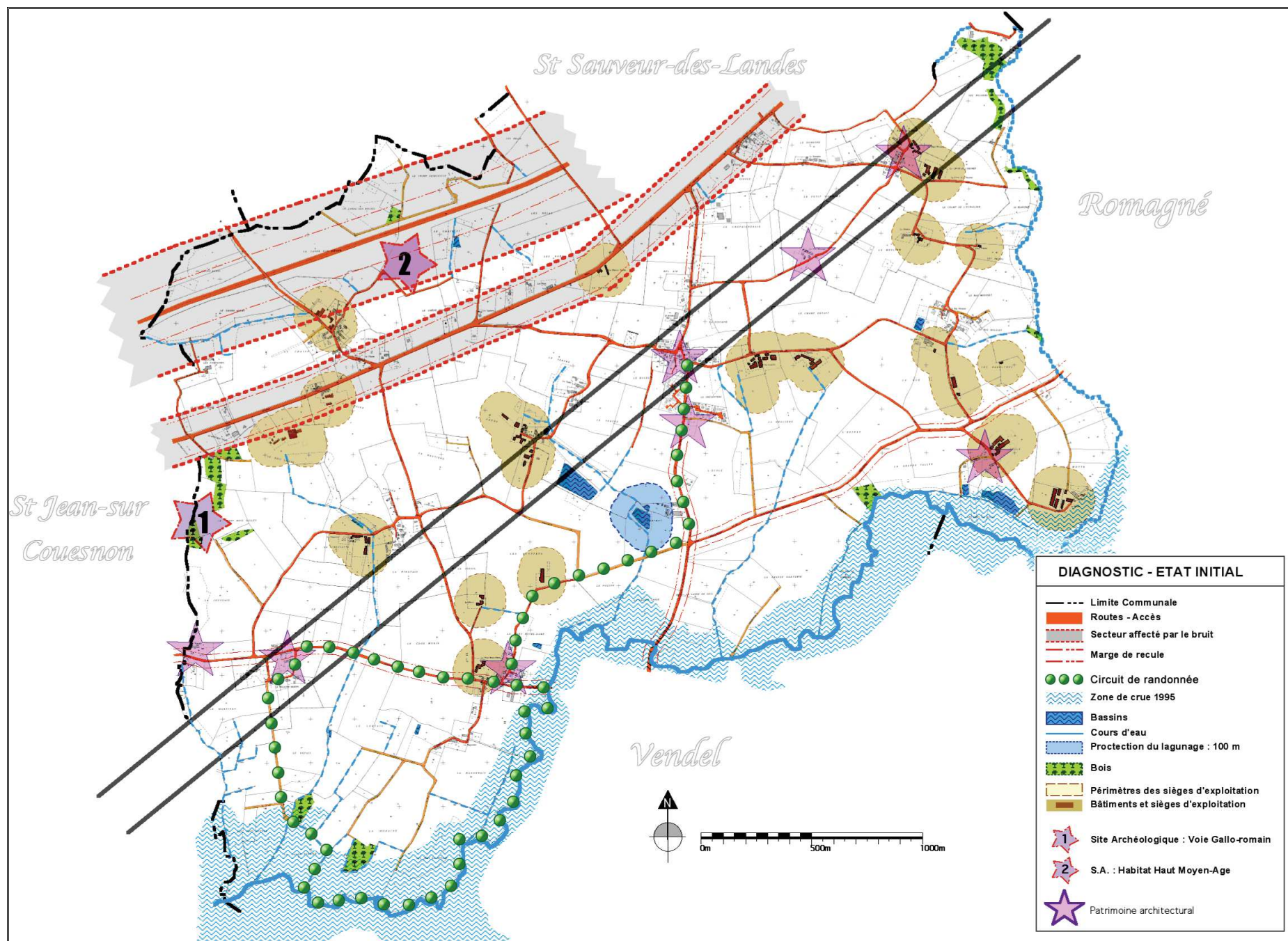
②



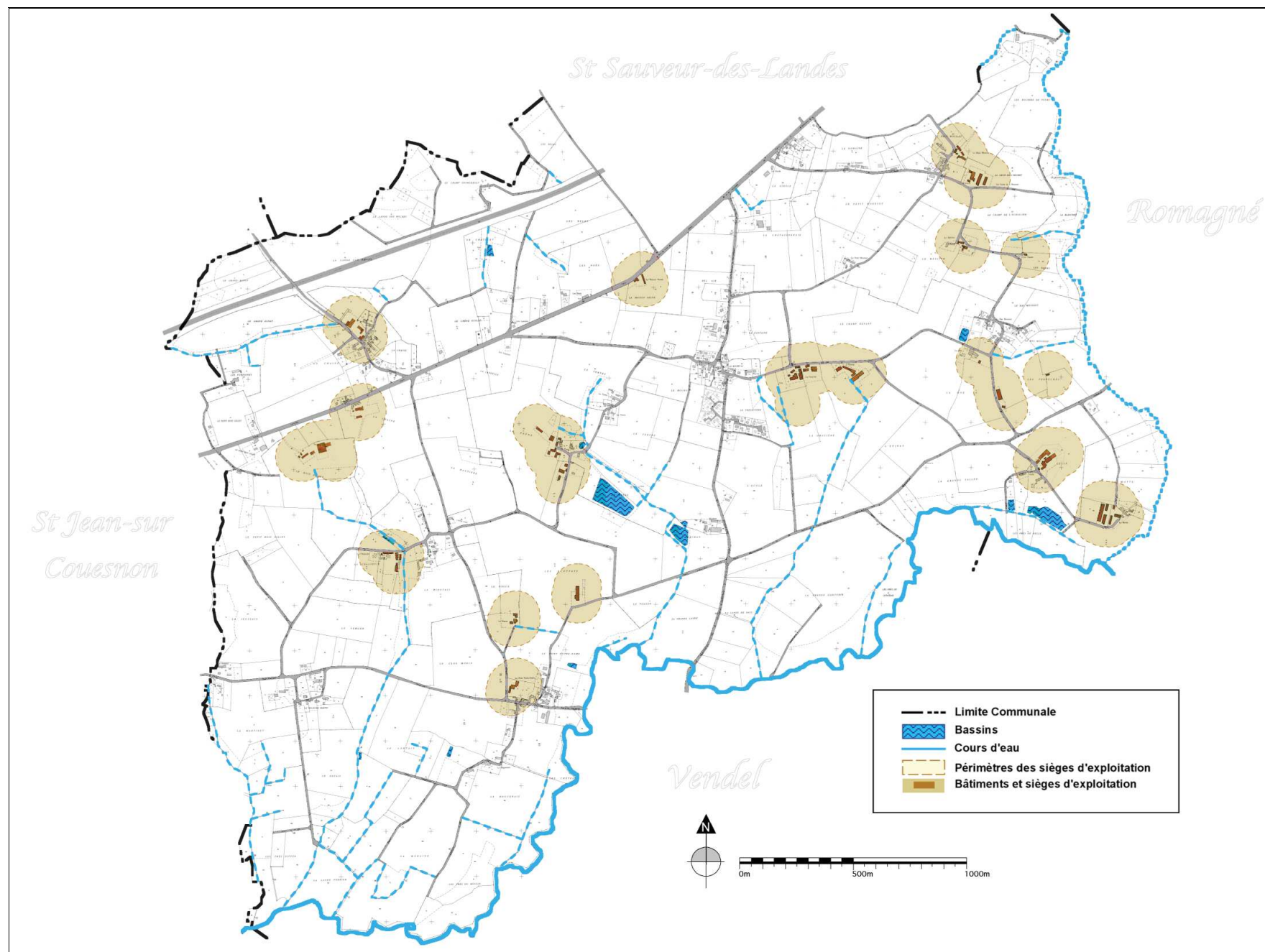
③

II.B. ANALYSE URBAINE ET ARCHITECTURALE

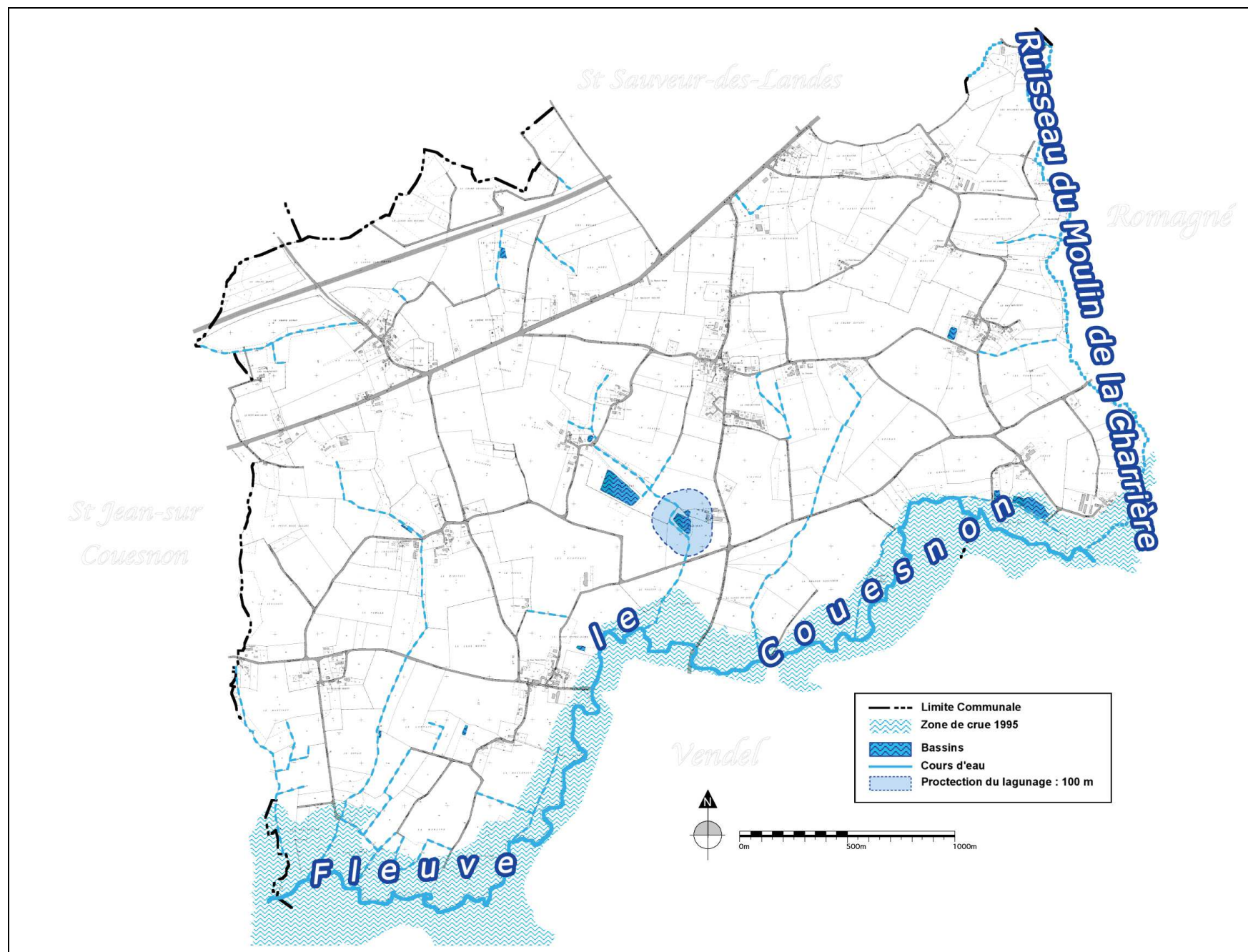
II.B.1. LE TERRITOIRE COMMUNAL

II.B.1.1. CARTE DU DIAGNOSTIC GENERAL, ET ELEMENTS DU PORTER A CONNAISSANCE

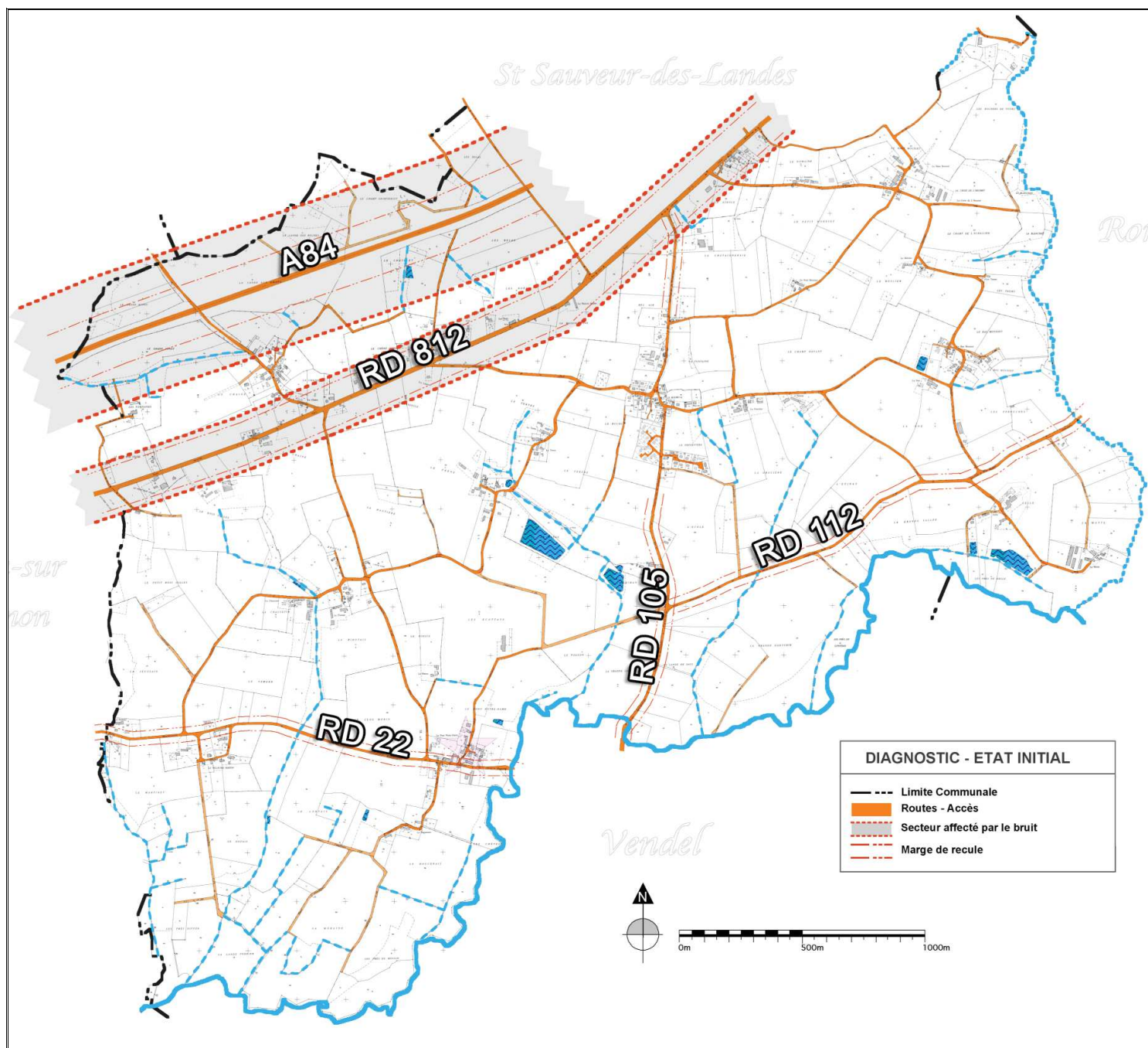
Localisation des sièges et bâtiments d'exploitation (arrêté au 9 mars 2006)



II.B.1.2. RESEAU HYDROGRAPHIQUE ET ZONES HUMIDES

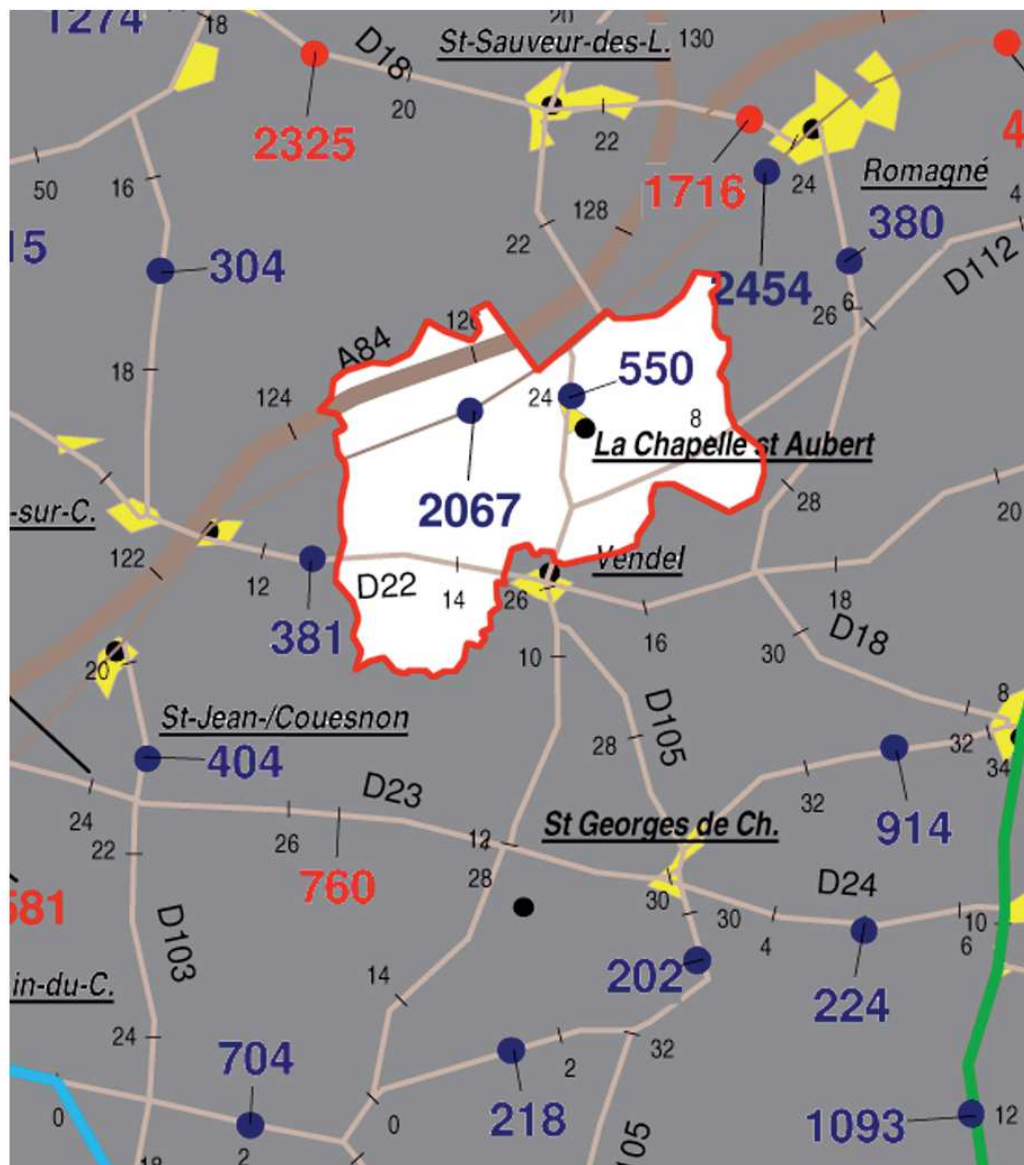


II.B.1.3. TRAME VIAIRE



TRAFIC MOYENS JOURNALIERS 2004

Réseau Routier National et Départemental



CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES

Nom du tronçon	Débutant	Finissant	Communes	Catégorie	Largeur du secteur affecté par le bruit
A 84	Echangeur du barreau de Fougères	Rocade de Rennes	Saint Sauveur-des-Landes, La Chapelle-St-Aubert, St Marc-sur-Couesnon, St Jean-sur-Couesnon, St Aubin-du-Cormier, Gosné, Liffré, Mézières-sur-Couesnon	2	250 m
RN 12	Sortie d'agglomération de Romagné	RD 105 PR 22+103	Romagné, St Sauveur-des-Landes, La Chapelle-St-Aubert	3	100m
RN 12	RD 105 PR 22+103	Entrée d'agglomération de St Marc-sur-Couesnon (Pâtis Buret)	St Sauveur-des-Landes, La Chapelle-St-Aubert, St Marc-sur-Couesnon	3	100 m

II.B.1.4. SECURITE ROUTIERE

a) **REFERENCE : ARTICLE L.110 DU CODE DE L'URBANISME :**

- « ..., la sécurité routière est aujourd'hui un enjeu prioritaire de sécurité publique. Dans le respect réciproque de leur autonomie, les collectivités publiques doivent harmoniser leurs décisions d'utilisation de l'espace pour assurer notamment cette sécurité... »

b) **DIAGNOSTIC.**

b.1.) Etat initial : existence de lieux d'insécurité routière sur la commune.

Statistiquement, on se tue en rase campagne et dans les villes de moins de 5000 habitants alors que les accidents corporels sont les plus nombreux dans les villes moyennes et grandes. C'est, pourquoi la sécurité routière concerne toutes les communes. En dehors des lieux d'insécurité routière éventuellement indiqués sur une carte de répartition géographique des accidents corporels, on relève généralement une concentration d'accident dans les espaces de transition.

b.2.) Commentaire.

b.2.1.) Les facteurs

De nombreux facteurs, isolément ou se conjuguant, influent sur la sécurité des déplacements, dont notamment la vitesse, la lisibilité de la route et la visibilité.

LA VITESSE :

Une vitesse excessive ou inappropriée constitue un facteur déclenchant ou aggravant d'accident ; quelques chiffres :

La vitesse est un facteur déclenchant :

- Le temps de réaction du conducteur face à un événement varie de 1 à 2 secondes, le temps de freinage s'y ajoute, aussi, la distance d'arrêt croît avec la vitesse
- Elle double entre 80 km/h et 120 km/h.
- Sur route sèche et avec un temps de réaction de 1s. elle est de 28 m à 50km/h, 70 m à 90 km/h, 129 m à 130 km/h.
- L'angle de vision latérale se réduit avec la vitesse : 70° à 65 km/h ; 30° à 140 km/h, d'où une altération de la prise d'information.
- De nuit, la zone d'éclairement des phares ne permet pas d'éviter un obstacle imprévu à 70 km/h.

La vitesse est un facteur aggravant :

- En agglomération, en cas de choc avec une voiture, un piéton a toutes chances de survie à 30 km/h : 50% à 50 km/h : aucune à 80 km/h.
- L'énergie de choc est multipliée par 9 entre 60 km/h et 150 km/h

LA LISIBILITE :

La difficulté rencontrée par les conducteurs à identifier rapidement le lieu où ils circulent de façon à adapter leur comportement et leur vitesse est facteur d'accident.

Ainsi, on relève généralement une concentration d'accidents dans les espaces de transition, comme le passage de la rase campagne au périurbain, ou encore de l'entrée

de ville à la traversée d'agglomération, ou encore là où les usages liés à la circulation de transit et à la vie locale se superposent...

L'aménagement de ces secteurs, notamment pour leur donner un caractère urbain plus affirmé et signifier explicitement la transition, est donc particulièrement important.

On pourra jouer sur la configuration et l'aspect du bâti environnant, la qualité des espaces publics ou encore sur le mobilier urbain utilisé.

La démarche visant à cacher une usine derrière un rideau végétal ou à donner un caractère rural à la traversée d'une zone habitée en périphérie pourra être proscrite.

LA VISIBILITE :

La visibilité permet au conducteur de comprendre les situations et d'agir sous des contraintes de temps acceptables.

La visibilité dépend de l'usager et de l'éclairage. La distance de visibilité est liée au temps nécessaire à l'usager pour traiter et assimiler les informations lors de la perception d'un danger.

A titre illustratif, en milieu urbain, la distance de visibilité nécessaire à la détection d'un piéton est de l'ordre de :

- 25 m à 30 km/h
- 50 m à 50 km/h

b.2.2.) Sécurité routière et P.L.U.

Les considérations précédentes relatives à la sécurité routière, vitesse, lisibilités, visibilité, devront être prises en compte :

- Par des « orientations d'aménagement » qui pourront prendre la forme de schémas d'aménagement pour les secteurs sensibles, notamment les dessertes des extensions urbaines.
- Par le règlement du P.L.U., écrit et graphique pour notamment :

REGLEMENT ECRIT :

Article 3. Conditions de desserte et d'accès aux voies publiques :

Action sur les hameaux : limiter les accès directs des parcelles sur la voie publique ; interdire les sorties dangereuses, en les regroupant sur une voie secondaire ou en créant une voie nouvelle ; et autres actions relatives à la sécurité routière.

En agglomération et secteurs d'extension urbaine : Eviter de créer des points de conflit...

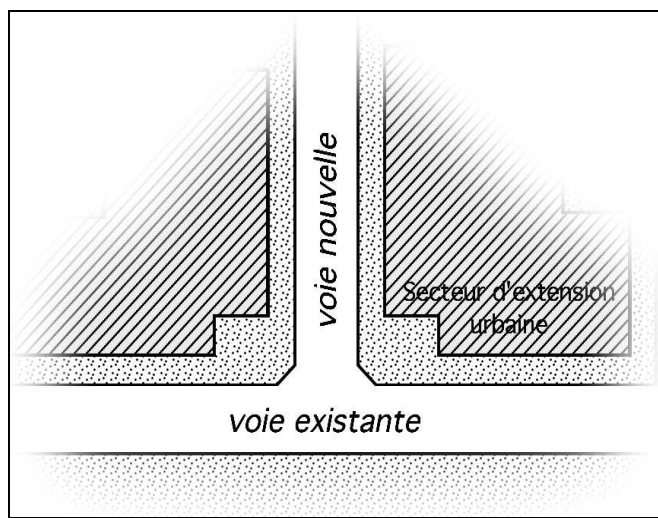
Article 6. Implantation par rapport aux voies

- Prévoir notamment un recul pour assurer la visibilité, en recherche d'une « forme urbaine » de qualité, notamment aux entrées des dessertes des extensions urbaines.

REGLEMENT GRAPHIQUE :

- Visualiser les éléments retenus pour assurer la sécurité routière, notamment :
 - Imposer des marges de recul pour des raisons de visibilité ⁽¹⁾
 - Imposer des accès
 - Prévoir des aménagements de voirie
 - Imposer des liaisons
 - Selon les principes d'aménagement retenus, prévoir des emplacements réservés à cet effet ⁽¹⁾

(1) Exemple dessiné pour expliciter :



II.B.2. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE

II.B.2.1. PERMIS DE DEMOLIR

Recommandations :

D'une façon générale, l'ensemble du bâti – y compris le petit patrimoine – du territoire communal devrait être protégé par l'institution du « permis de démolir ».

II.B.2.2. PATRIMOINE ARCHITECTURAL

Pour information, il est reproduit ci-après, extrait de « l'inventaire général des Monuments et des Richesses Artistiques de la France », le patrimoine architectural de la commune.

108- EGLISE PAROISSIALE. SAINT AUBERT. [CAD. 1966 B1 16. LAMBERT1 ; X=(32970) ; Y=(07465)]. CHŒUR ET ELEVATION OCCIDENTALE 1ERE MOITIE 16^E SIECLE ; SACRISTIE EN 1723 ; BRAS NORD DU TRANSEPT DIT CHAPELLE SAINT JEAN CONSTRUIT EN 1780 ; NEF ET BRAS SUD DU TRANSEPT 4^E QUART 18^E SIECLE OU DEBUT DU 19^E SIECLE ; SOCLE DE LA CROIX PROVENANT DE NOTRE DAME DU PONT REMPLOYE COMME SUPPORT D'AUTEL. PROPRIETE DE LA COMMUNE. CROIX MONUMENTALE. GRANITE ; PIERRE DE TAILLE. ARDOISE. 0424.

CHAINE (LA)

109- MAISON. [CAD. 1966 C 202. LAMBERT1 ; X=(32810) ; Y=(07475)]. 17^E SIECLE. PROPRIETE PRIVEE. GRANITE. ARDOISE. 0425.

GELLE

110- MAISON. [CAD. 1966 A2 490. LAMBERT1 ; X=(33110) ; Y=(07420)]. ESCALIER DETRUIT ; INSCRIPTION : L. CH. 1584. MAUVAIS ETAT ; MENACE. PROPRIETE PRIVEE. GRANITE ; SCHISTE ; APPAREIL MIXTE. BOIS EN COUVERTURE. 0426.

GRANDS PONTS (LES)

111- CROIX MONUMENTALE. CROIX DE L'UNION. [CAD. 1966 A2 557. LAMBERT1 ; X=(32955) ; Y=(07330)]. CROIX REMANIEE. LEGEREMENT DEPLACEE VERS 1932 ; LE SOCLE PORTE L'INSCRIPTION : IHS. LES POINTS FAICT PAR M LALANDE MACON AFOU FOUGERES. 1699. VITRAY ; CROIX 19^E SIECLE. PROPRIETE DE LA COMMUNE. GRANITE. 0427.

JEUSSAIS (LA)

112- FERME. [CAD. 1966 B2 685. LAMBERT1 ; X=(32750) ; Y=(07333)]. 17^E SIECLE. PROPRIETE PRIVEE. FOUR A PAIN. GRANITE ; SCHISTE ; APPAREIL MIXTE. ARDOISE. 0428.

MOUSSET (LE BAS)

113- MAISON. 1ERE MAISON. [CAD. 1966 A2 364. LAMBERT1 ; X=(33089) ; Y=(07475)]. EDIFICE 17^E SIECLE ; ESCALIER DANS ŒUVRE DETRUIT ; FOUR A PAIN DETRUIT. PROPRIETE PRIVEE. FOUR A PAIN. GRANITE. ARDOISE. 0429.

114- MAISON. 2^E MAISON. [CAD. 1966 A2. LAMBERT1 ; X=(33088) ; Y=(07485)]. 19^E SIECLE. PROPRIETE PRIVEE. GRANITE ; SCHISTE ; APPAREIL MIXTE. ARDOISE. 0430.

MOUSSET (LE HAUT)

115- MAISON. [CAD. 1966 A1 158. LAMBERT1 ; X=(33068) ; Y=(07549)]. 17^E SIECLE. MAUVAIS ETAT. PROPRIETE PRIVEE. GRANITE. ARDOISE. 0431.

PONT NOTRE DAME (LE)

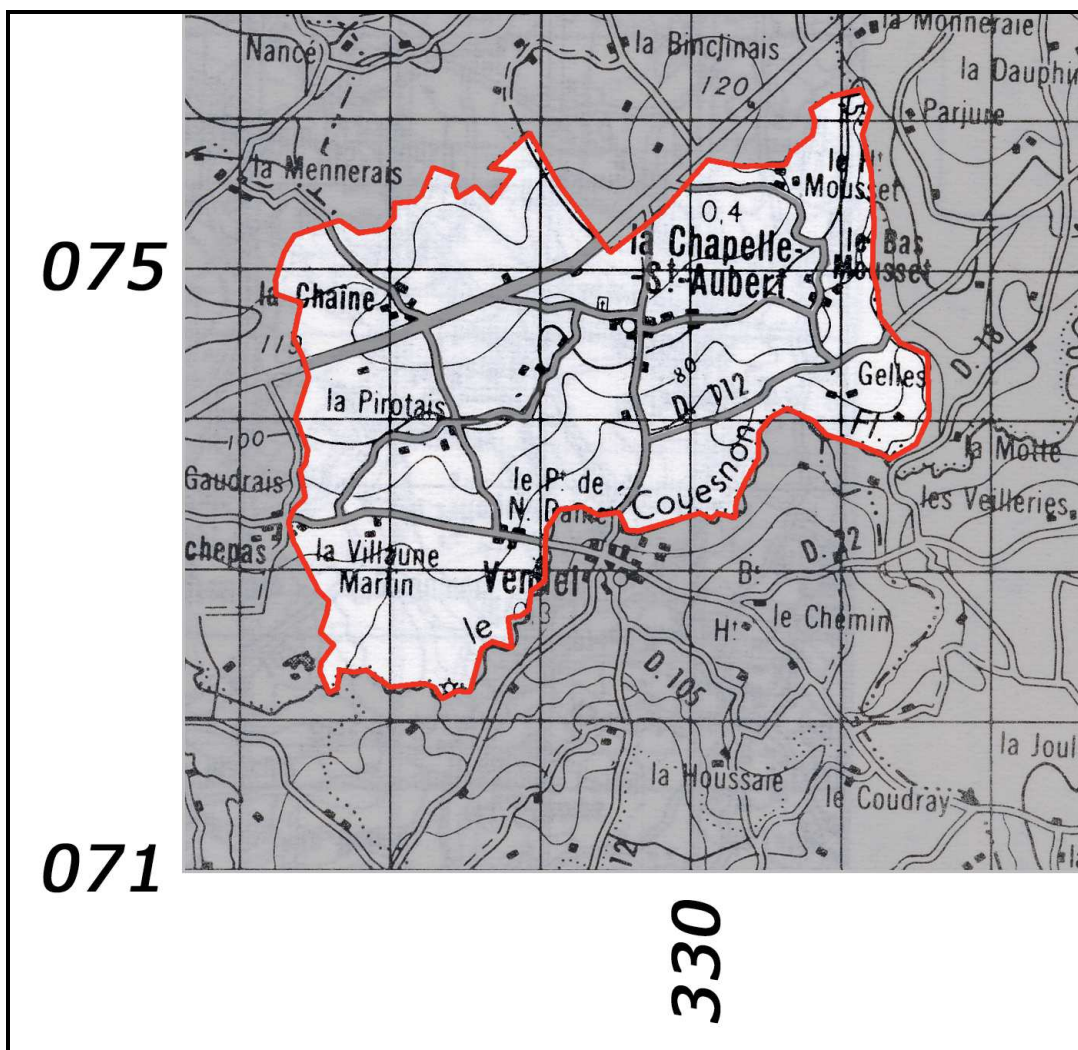
116- EGLISE DITE CHAPELLE. NOTRE DAME DU PONT ; ACTUELLEMENT DEPENDANCE AGRICOLE. [CAD. 1966 B1 128. LAMBERT1 ; X=(32890) ; Y=(07320)]. EDIFICE 1ERE MOITIE 16^E REMANIE ; FONTAINE DETRUITE ; CROIX MONUMENTALE DETRUITE. LE SOCLE EST DEPLACE A L'EGLISE PAROISSIALE SAINT AUBERT COMME SUPPORT DE L'AUTEL. VESTIGES ; MAUVAIS ETAT ; MENACE. PROPRIETE PRIVEE. FONTAINE DE DEVOTION ; CROIX MONUMENTALE. GRANITE. 0432.

PRESBYTERE (LE)

117- PRESBYTERE. [CAD. 1966 A2 264. LAMBERT1 ; X=(32971) ; Y=(07437)]. CONSTRUIT AVANT 1833 (DATE DU CADASTRE ANCIEN). PROPRIETE DE LA COMMUNE. FOUR A PAIN ; PUIITS GRANITE. ARDOISE. 0433.

VILLAUME MARTIN (LA)

118- MAISON. [CAD. 1966 B2. LAMBERT1 ; X=(32775) ; Y=(07320)]. MAISON 17^E SIECLE ; ESCALIER DETRUIT. PROPRIETE PRIVEE. FOUR A PAIN. GRANITE. ARDOISE. 0434.



Echelle : 1/50 000

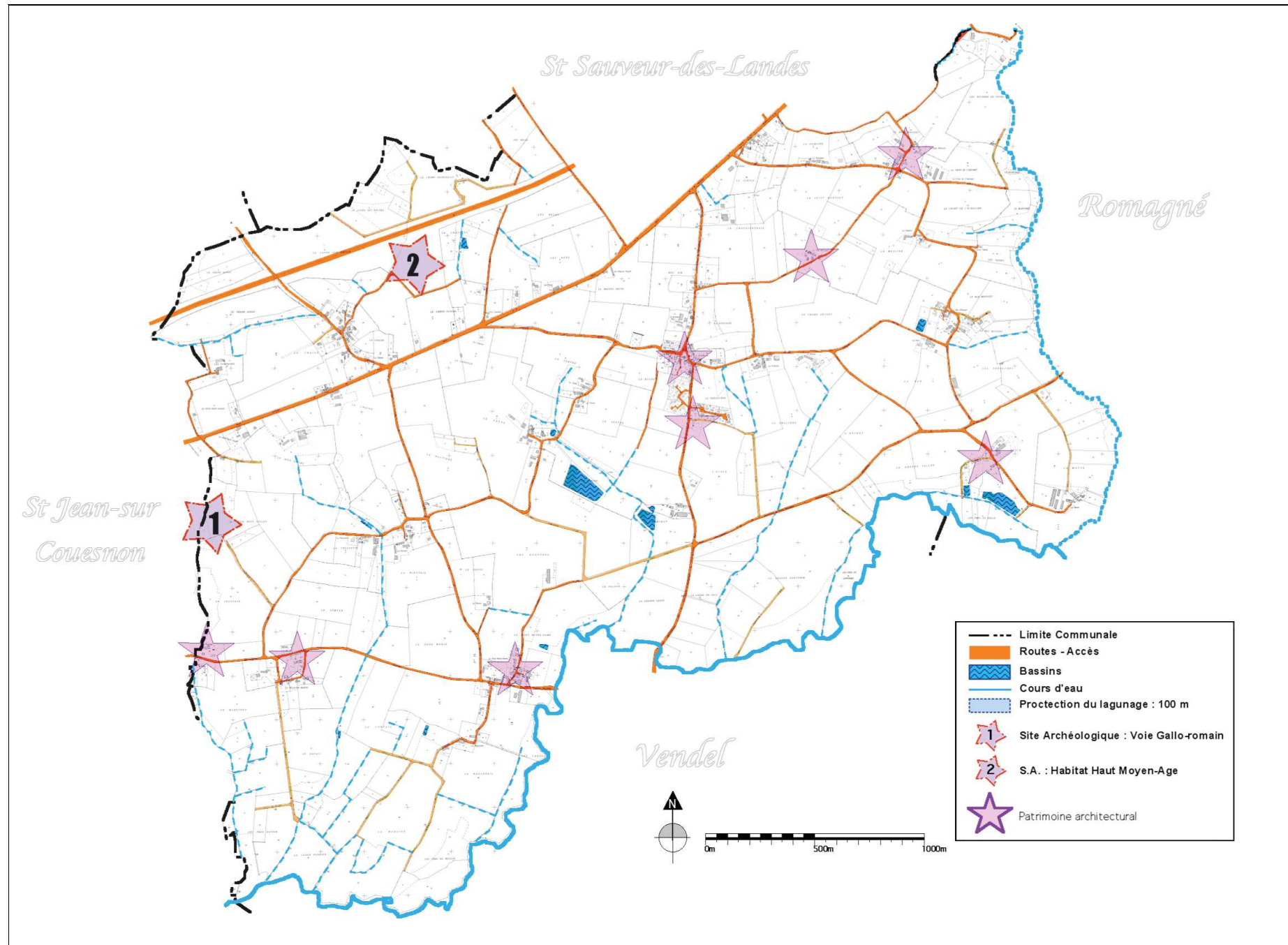
INVENTAIRE GENERAL DES MONUMENTS ET DES RICHESSES ARTISTIQUES DE LA FRANCE
COMMISSION REGIONALE DE BRETAGNE – DEPARTEMENT DE L'ILLE ET VILAINE
ARRONDISSEMENT DE FOUGERES
INDICATEUR DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL

IL.B.2.3. SITES ARCHEOLOGIQUES

N° site	Nom du site	Lieu dit	Périodes	Structures	Année	Section. Parcelles	Degré de protection*
1	Trace présumé de la voie romaine corse		Gallo romain	Voie		Non localisé	1
2	La Chainé		Haut moyen age	Habitat		ZB. 78.	1

****Degré de protection :***

- 1 = Application du décret 86-192 du 5 Février 1986
- 2 = Application du décret 86-192 du 5 Février 1986 et classement en Zone ND au P.O.S.

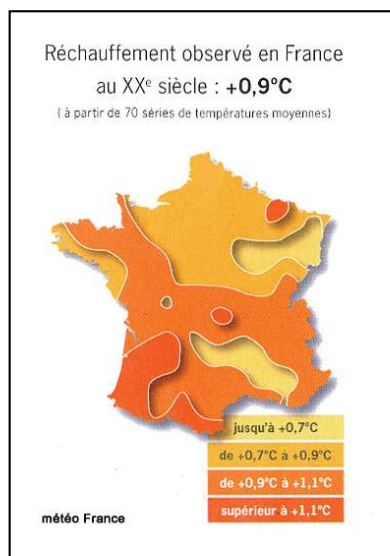


II.B.3. LE BOURG ET SES ABORDS

**Note liminaire,
Pour une analyse urbaine et architecturale du bourg
à travers le langage “P.L.U.”**

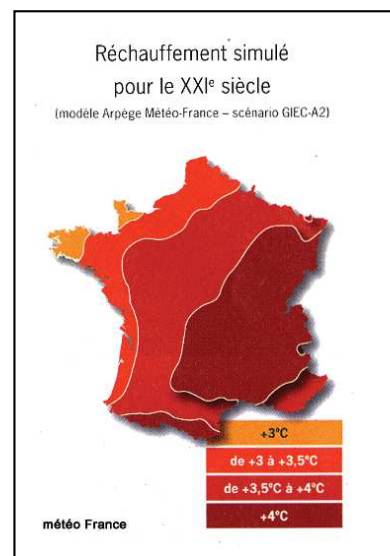
Une démarche efficace pour conduire élus et techniciens à acquérir une profonde connaissance de leur cité, de ce qui la structure, de ce qui la compose et de son évolution est de la décrire en déclinant les quatorze articles de la structure-type du règlement d’urbanisme d’un P.L.U. c’est à dire :

1. Les occupations et utilisations du sol interdites ;
2. Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
3. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d’accès aux voies ouvertes au public ;
4. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d’eau, d’électricité et d’assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l’assainissement non collectif délimités en application de l’article L. 2224-10 du Code Général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d’un assainissement individuel ;
5. La superficie minimale des terrains constructibles,
6. L’implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
7. L’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
8. L’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
9. L’emprise au sol des constructions ;
10. La hauteur maximale des constructions ;
11. L’aspect extérieur des constructions et l’aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au code de l’urbanisme de l’article L.123-1;
12. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’aires de stationnement ;
13. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’espaces libres, d’aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
14. Le coefficient d’occupation du sol défini par l’article L.123-1



CHANGEMENT CLIMATIQUE

Les préoccupations environnementales sont abordées, dans la présente analyse urbaine et architecturale, pour aider à la justification des orientations du P.L.U. au regard d’un dérèglement climatique rapide aux multiples conséquences.



Enseignement

- Equipements Publics
et de Services au Publics*

- Commerces

- Artisanat-industrie**

- *Culte - Religieux*

- ## **B- COMMENTAIRE**

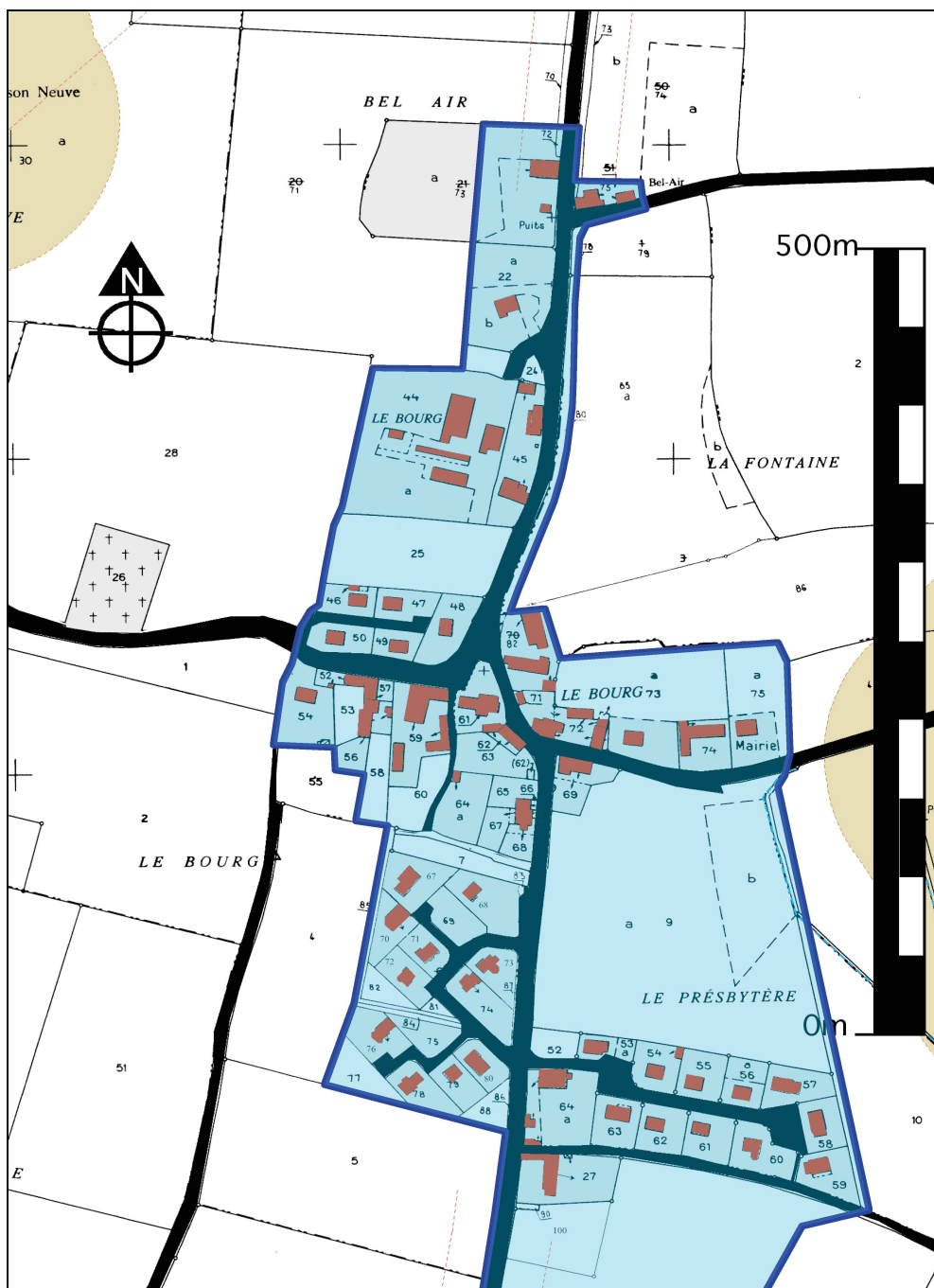
[illegible]

ARTICLES 4**LES CONDITIONS****DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES
RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT****A- Etat Initial**

*Voir plan ci à gauche et se reporter aux
« annexes sanitaires »*

C- REMARQUE

- Prévoir un « Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales » qui constitue pour une commune un outil de planification et de gestion du système d'évacuation des eaux pluviales à l'échelle communale :
Les solutions au coup par coup, fonction d'une programmation d'aménagement éventuellement aléatoire, ne peuvent que conduire à une insuffisance de l'approche des problèmes de gestion des eaux pluviales.



ARTICLE 5**SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.****A- Etat Initial**

- La superficie moyenne des terrains construits qui bordent les voies principales du centre bourg est d'environ 1 731 m² (superficie minimale 632 m²).

B- COMMENTAIRE

- L'assainissement étant du type collectif, il n'y a pas lieu de réglementer la superficie des terrains constructibles, superficie minimale exigée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.
- Par ailleurs pour information, l'étude des superficies des terrains qui bordent en centre bourg ... indique que ces superficies correspondent aux besoins théoriques en surface totale couverte des établissements artisanaux des milieux urbains : ces superficies conviennent donc à l'accueil éventuel des dites activités en centre bourg.

Certaines normes indicatives sont rappelées ci-dessous à titre d'information :

- Boulangerie Pâtisserie	260 m ²
- Pâtisserie – Confiserie	130 m ²
- Charcuterie	70 à 180 m ²
- Boucherie	70 à 130 m ²
- Boucherie – Charcuterie	70 à 150 m ²
- Triperie	50 à 60 m ²
- Coiffure Hommes	30 à 60 m ²
- Coiffure Femmes	50 à 70 m ²
- Coiffure mixte	80 à 100 m ²
- Blanchisserie – Teinturerie	80 m ²
- Radio - Electro-ménager	
<i>Dominante service</i>	65 à 105 m ²
<i>Dominante négoce ou polyvalence</i>	65 à 320 m ²
	<i>Suivant spécialité</i>



ARTICLES 6
L'IMPLANTATION DES
CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX VOIES ET EMPRISES
PUBLIQUES

ARTICLES 7
L'IMPLANTATION DES
CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES

ARTICLES 8
L'IMPLANTATION DES
CONSTRUCTIONS LES UNES PAR
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE
MEME PROPRIETE

A- Etat Initial

Voir plan ci à gauche

B- COMMENTAIRE

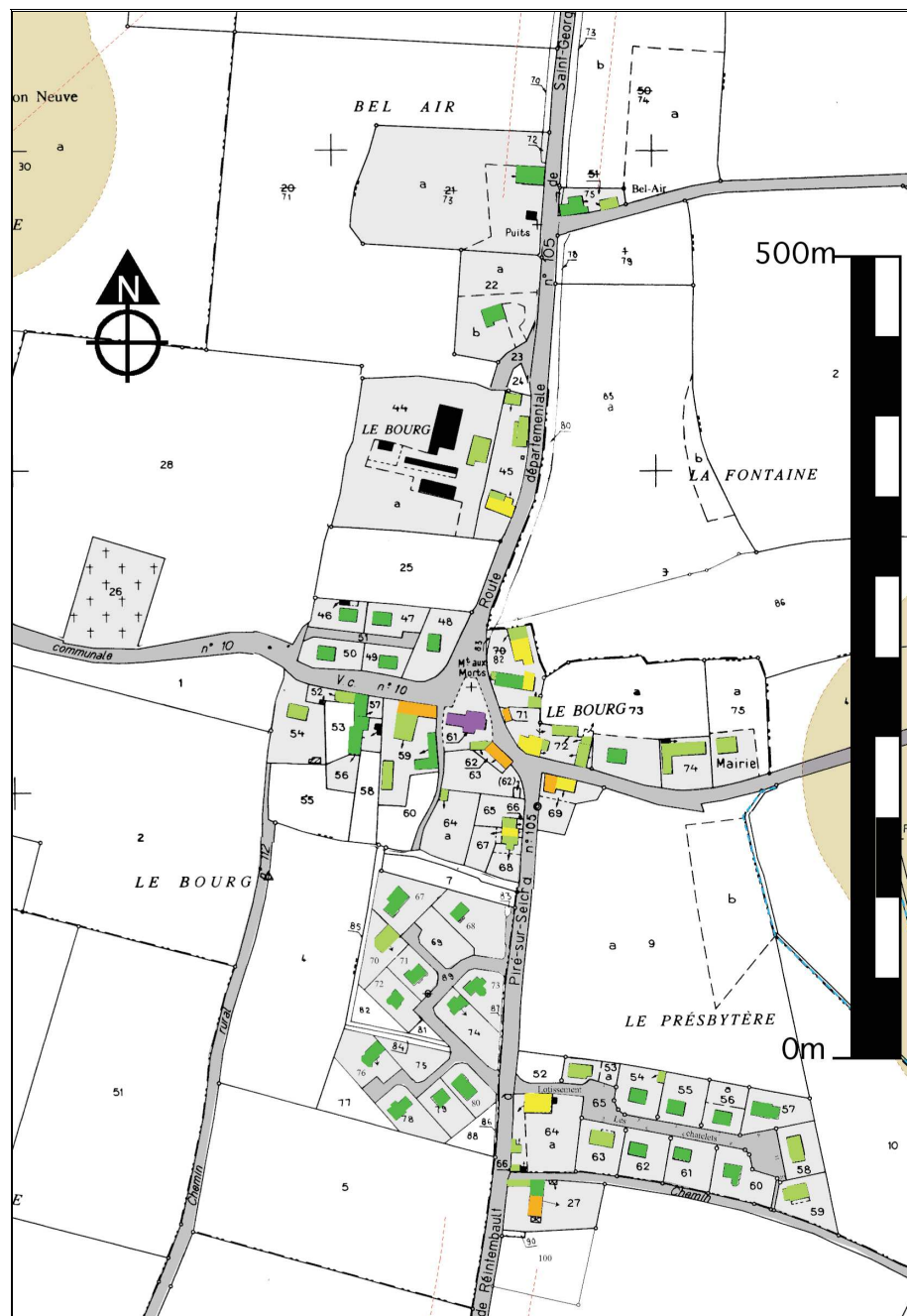
Centre bourg historique : toutes les parcelles recevant les locaux à usage d'activités sont bâtis sur la presque totalité de leur surface : le règlement devra tenir compte de cette nécessité, constante des centres bourgs historiques.

ARTICLES 10**LA HAUTEUR MAXIMALE DES
CONSTRUCTIONS.****A- Etat Initial****Hauteur de fait
des constructions**

	R
	R+C
	R+1
	R+1+C
	R+2
	R+2+C
	≥R+3

B- COMMENTAIRE

Le règlement devra autoriser des hauteurs différentes selon la destination des locaux et selon leur emplacement, mais en harmonie avec la volumétrie du bâti existant.



ARTICLE 11

L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEUR ABORDS

A- ETAT INITIAL

- Abords : vue lointaine existante



- Coulée verte



B- COMMENTAIRE

- Les constructions contemporaines devront s'harmoniser avec le site urbain, en tenant compte :
- de la volumétrie
- des couleurs et des matériaux
- des modénatures et autres éléments architecturaux des constructions avoisinantes.

- Les fenêtres paysagère et vues lointaines, les coulées vertes, les zones humides, les boisements et autres éléments caractéristiques du paysage devront être protégés et pris en compte dans le zonage du P.L.U.

Les secteurs de la commune dans lequel la démolition des immeubles devrait être subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir devront apparaître dans les documents graphiques.

Changement climatique :

Le règlement devra tenir compte de son impact sur les constructions en permettant une combinaison des mesures d'adaptation et des mesures d'atténuation.



ARTICLE 12.

**LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE
DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

A - ETAT INITIAL

Sans objet

B - COMMENTAIRE

Le P.L.U. devra tenir compte du “plan de déplacement urbain”, s’il existe, pour permettre les aires de stationnement et autres.

Le P.L.U. devra prévoir également une aire de stationnement pour « co-voiturage ».

ARTICLE 13.

**LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES
LIBRES, D'ACCES DE JEUX ET DE LOISIRS,
ET DE PLANTATIONS**

A - ETAT INITIAL

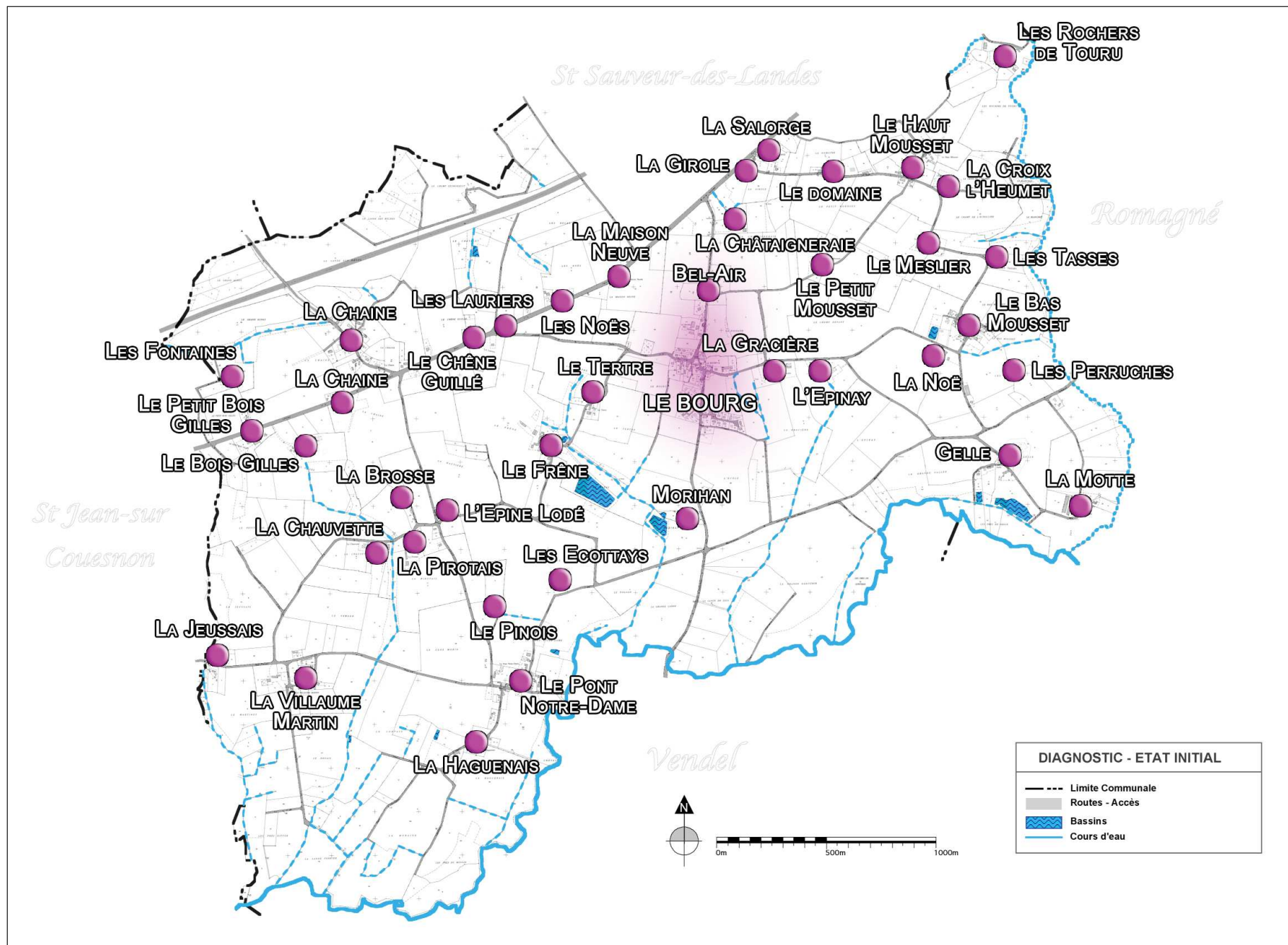
Sans objet

B - COMMENTAIRE

- Les « obligations » devront répondre aux besoins des habitants.
- Changements climatiques :
 - Planter des variétés d’arbres qui prospèrent aussi bien dans les conditions futures que dans les conditions présentes.
 - Concevoir de l’ombre ou des aires d’attente fraîches.

II.B.4. LES HAMEAUX

LOCALISATION GEOGRAPHIQUE DES HAMEAUX ETUDIES



PRECISIONS CONCERNANT L'ETUDE DES HAMEAUX DE LA CHAPELLE-SAINT-AUBERT A PARTIR DES CRITERES RETENUS COMME N'INCITANT PAS A DEVELOPPER LES HAMEAUX PAR DE LA CONSTRUCTION.

1. LISTE DES HAMEAUX ETUDIES

43 lieux-dits et groupes de lieux-dits*, dont voici la liste, ont été étudiés à partir de critères objectifs (c'est-à-dire directement mesurables) :

* : Du fait de leur grande proximité, nous avons choisi de regrouper certains lieux-dits (notés : +).

1. Bel air	12. La Jeussais	22. le Chêne Guillé	32. L'Epinay
2. Gelle	13. la Landelle	23. Le Domaine	33. L'Epine Lodé
3. La Blanchais	14. La Maison	24. Le Frêne	34. Les Ecottays
4. La Brosse	Neuve	25. Le Haut Mousset	35. Les Fontaines
5. La Chaîne	15. La Motte	26. Le Meslier	36. Les Fontaines
6. La Châtaigneraie	16. La Noë	27. Le Petit Bois	(bis)
7. La Chauvette	17. La Pirotais	Gilles	37. Les Lauriers
8. La Croix de	18. La Salorge	28. Le Petit Mousset	38. Les Noë
L'Heumet	19. La Villaume	29. Le Pinois	39. Les Perruches
9. La Girole + La	Martin	30. Le Pont Notre	40. Les Rochers de
Salorge	20. Le Bas Mousset	Dame + La	Touru
10. La Gracière	+ La Noë	Haguenais	41. Les Tasses
11. La Haguenais	21. Le Bois Gilles	31. Le Tertre	42. Morihan

2. LISTE DES CRITERES PROPOSES N'INCITANT PAS AU DEVELOPPEMENT DU HAMEAU

CRITERES PROPOSES	POIDS ASSOCIES (en %)
1. Présence d'un siège d'exploitation agricole ou d'un bâtiment agricole	100
2. Nombre total de volumes bâtis inférieur à cinq	100
3. Présence d'une zone spécifique (selon l'incidence sur l'urbanisation)	De 10 à 100
4. Présence d'un sous-sol spécifique (selon l'incidence sur l'urbanisation)	De 50 à 100
5. Absence de desserte en eau ou en électricité (critère non retenu si prévision de travaux)	100
6. Présence de bâtiments de caractère	80
7. Absence de dent creuse	75
8. Défaut de voirie -état, sécurité- (critère non retenu si prévision de travaux)	65
9. Insuffisance de voirie (critère non retenu si prévision de travaux)	60
10. Absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien)	35
11. Grande proximité du bourg (moins de 100 mètres - Nota : critère non retenu si le hameau s'inscrit dans un secteur AU du bourg-)	25
12. Présence d'une autre fonction que de l'habitat au sein du hameau (artisanat, entreprise... - nota : critère non retenu si la coexistence est possible-)	40

DETAILS DES CRITERES ASSOCIES AUX ZONES SPECIFIQUES

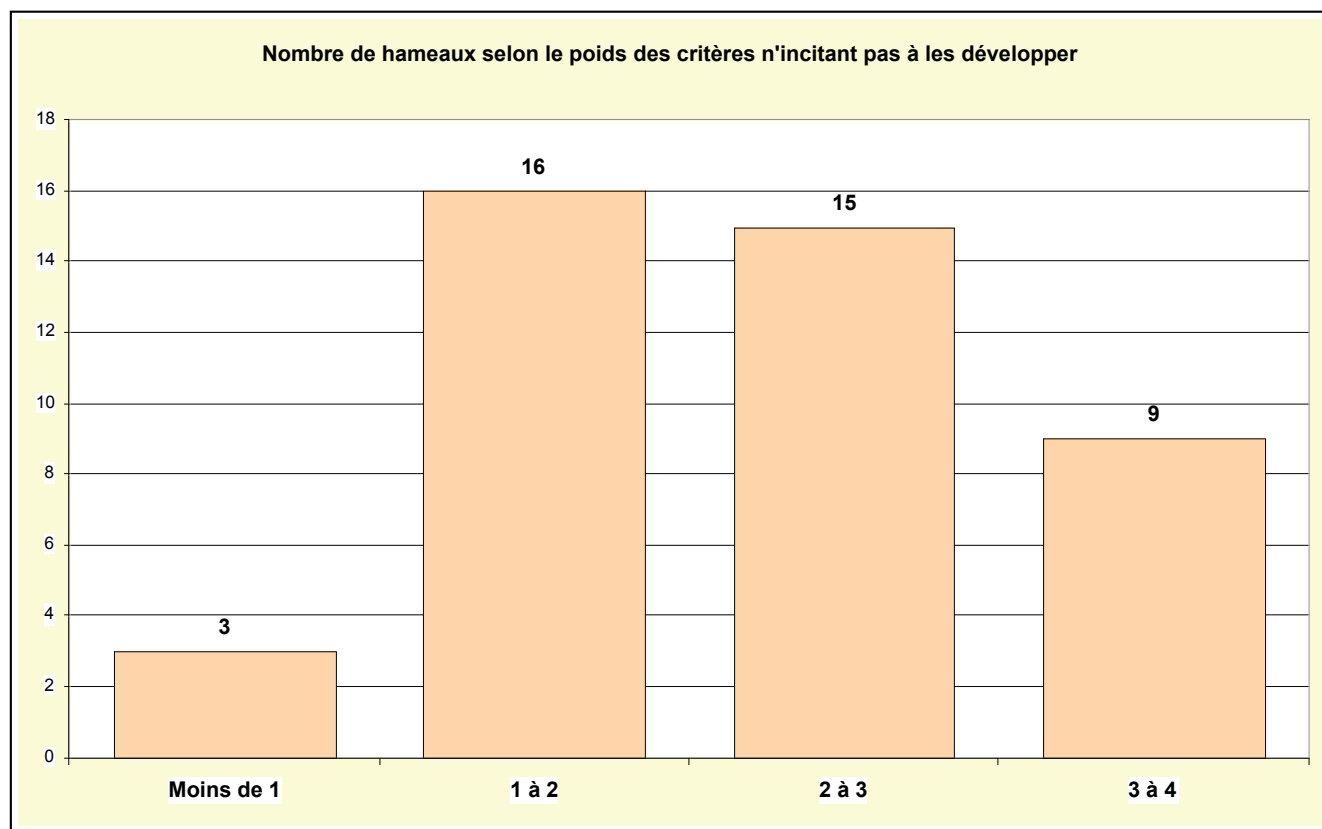
TYPE	POSSIBILITE DE CONSTRUCTION (CF. PORTER A CONNAISSANCE)	COEFFICIENT (EN %)
SD : ZONE D'APPROCHE DE SITE	Oui avec étude d'impact	60
SD : SITE D'INTERET PAYSAGER	Oui avec étude d'impact	75
SD : ESPACE D'INTERET ECOLOGIQUE	Non	100
SD : PANORAMA	Oui avec étude d'impact	50
SD : RETENUE D'EAU	Non	100
SD : ESPACE BOISE	Non	100
SD : SITE D'INTERET ECOLOGIQUE	Non	100
SD : LIGNE ELECTRIQUE (>63KV)		90
SD : GAZODUC		100
SD : VOIE FERREE		100
CAPTAGE = PERIMETRE IMMEDIAT	Non	100
CAPTAGE = PERIMETRE RAPPROCHE SENSIBLE	Non	100
CAPTAGE = PERIMETRE RAPPROCHE COMPLEMENTAIRE	Non	100
CAPTAGE = PERIMETRE ELOIGNE	Oui avec étude d'impact	50
CAPTAGE = RESSOURCE SOUTERRAINE	Non	100
SITE ARCHEOLOGIQUE	Non : Accord du préfet	90
LIGNE FRANCE TELECOM	Oui : hauteur <25 m	10
TOUT COULOIR HERTZIEN	Oui : hauteur <25 m	10
CRUE 1995	Non	100
LIMITE ZONE DE CRUE		100
ZONE HUMIDE		100

3. PART DES HAMEAUX CONCERNES PAR CHACUN DES CRITERES RETENUS

Les hameaux de La Chapelle Saint-Aubert sont caractérisés par un bâti dense (65 % d'entre eux n'ont pas de dent creuse (espace entre deux maisons qui appartient au hameau, n'empiète pas sur les zones d'épandage et où la construction est possible). La présence d'un siège d'exploitation ou de bâtiments agricoles concerne près de la moitié d'entre eux.

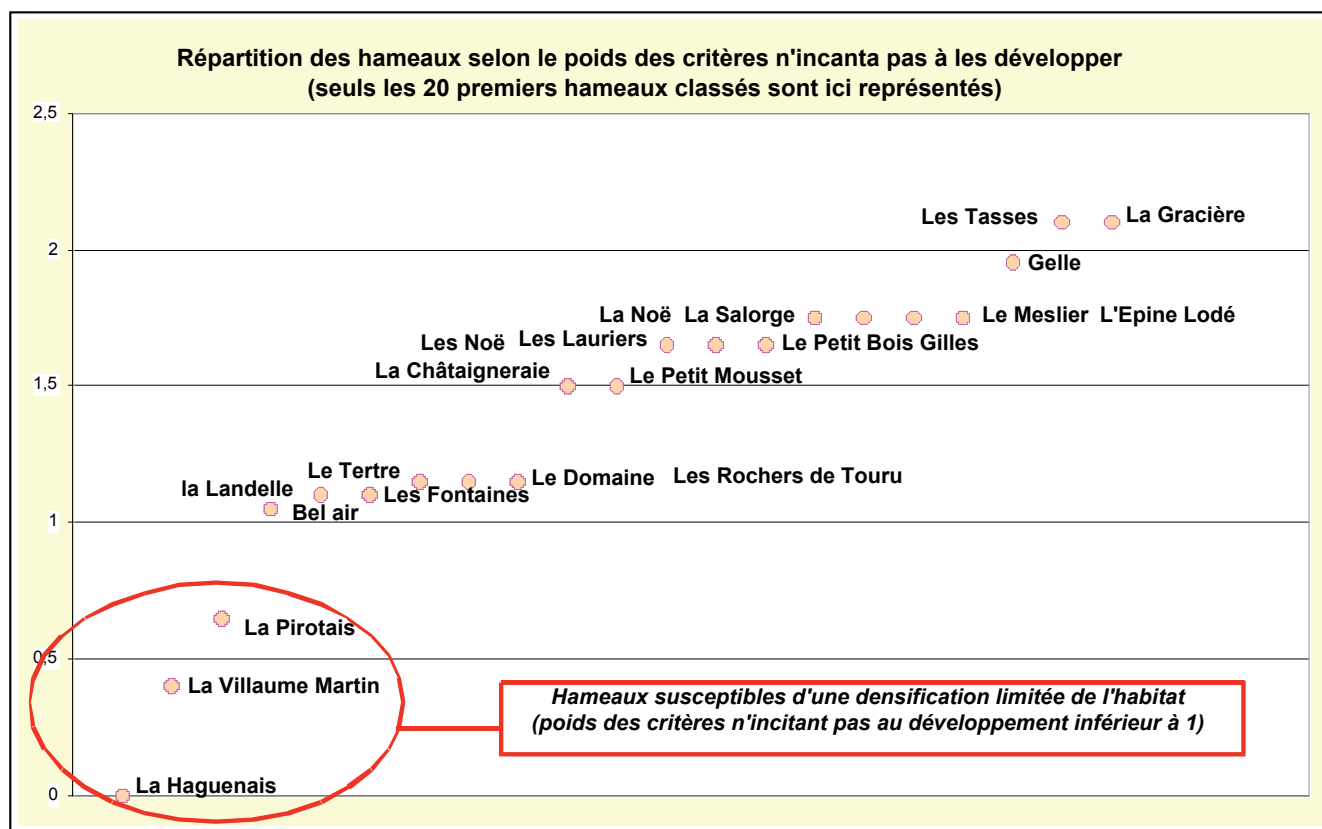
Critères retenus	Part des hameaux concernés
1. Présence d'un siège d'exploitation agricole ou d'un bâtiment agricole	47 % (soit 20 hameaux)
2. Nombre total de bâti inférieur à cinq	23 % (soit 10 hameaux)
3. Présence d'une zone spécifique	40 % (soit 17 hameaux)
4. Spécificité du sous-sol	9 % (soit 4 hameaux)
5. Insuffisance de la desserte en eau ou en électricité	0 % (soit 0 hameaux)
6. Présence de bâtiments de caractère	23 % (soit 10 hameaux)
7. Absence de dent creuse	65 % (soit 28 hameaux)
8. Défaut de voirie (état, sécurité)	42 % (soit 18 hameaux)
9. Défaut de voirie (insuffisante)	2 % (soit 1 hameaux)
10. Absence de mixité du bâti	40 % (soit 17 hameaux)
11. Grande proximité du bourg (moins de 100 mètres)	0 % (soit 0 hameaux)
12. Présence d'une autre fonction que de l'habitat au sein du hameau (hormis l'agriculture)	26 % (soit 11 hameaux)

4. NOMBRE DE CRITERES RETENUS PAR HAMEAU



5. LISTES DES HAMEAUX SUSCEPTIBLES D'UNE DENSIFICATION LIMITEE DE L'HABITAT

Nous proposons de retenir les hameaux dont le poids des critères n'incitant pas au développement est inférieur ou égal à un.



Selon la méthode utilisée, trois hameaux peuvent prétendre dans une première analyse à une densification limitée de l'habitat :

- La Haguenais (pour sa partie située en dehors du groupe Le Pont Notre Dame et La Haguenais),
- La Pirotais,
- La Villaume Martin.

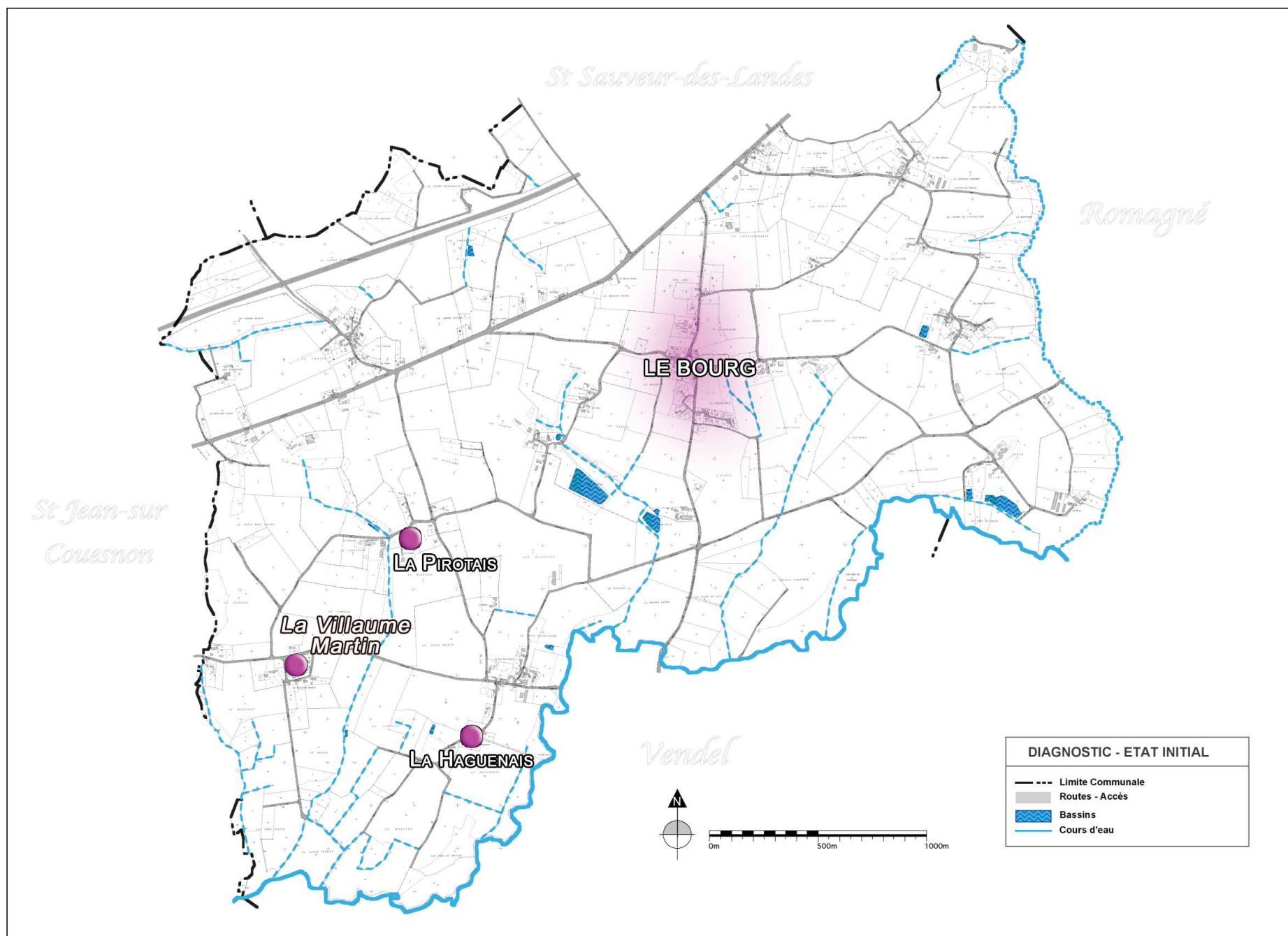
Recommandation : Au sein des trois hameaux choisis, les constructions se limiteront à une densification limitée de l'existant. L'importance de la présence de logements vacants et de bâtis inutilisés incite à recommander la sensibilisation des propriétaires à leur valorisation et/ou à leur réhabilitation.

6. CLASSEMENT DES HAMEAUX SELON LES CRITERES INCITANT A EVITER LEUR DEVELOPPEMENT

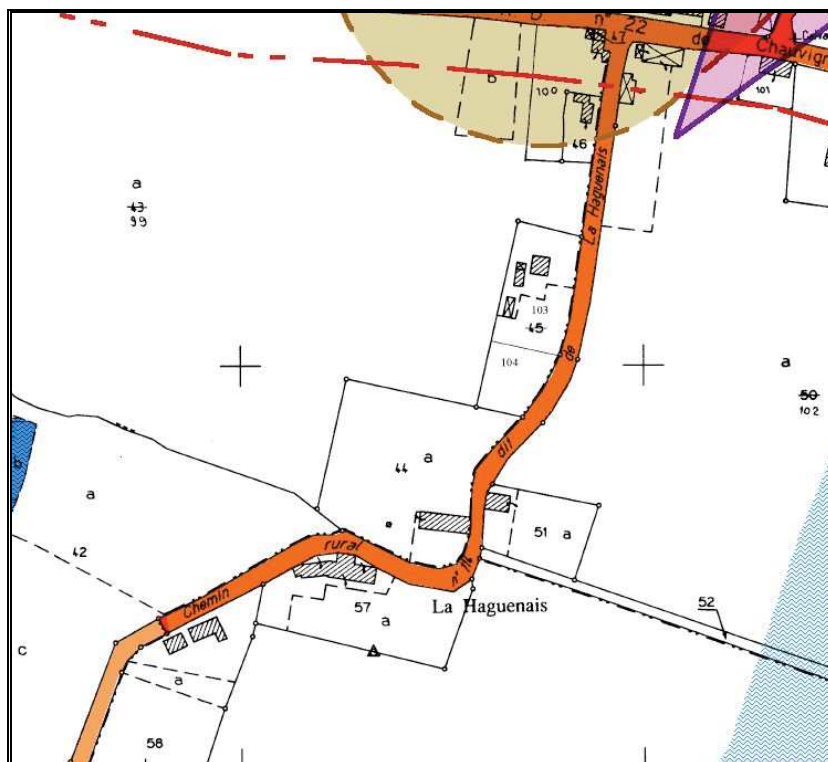
Poids des critères n'incitant à développer le hameau	Nom du hameau	Précisions concernant les critères retenus pour ne pas développer le hameau (Les hameaux proposés au développement sont en italique)
0	<i>La Haguenais (partie en dehors de Le Pont Notre Dame et La Haguenais)</i>	
0,40	<i>La Villaume Martin</i>	<i>présence de bâtiments de caractère, présence d'une zone spécifique (recul loi Barnier -25 m-, couloir France Télécom)</i>
0,65	<i>La Pirotais</i>	<i>défaut de voirie (état, sécurité)</i>
1,05	Bel air	autre fonction que de l'habitat (hors agriculture), défaut de voirie (état, sécurité)
1,1	la Landelle	absence de mixité du bâti, absence de dent creuse
1,1	Les Fontaines	absence de mixité du bâti, absence de dent creuse, présence d'une zone spécifique (proximité zone de classement sonore des infrastructures de transport terrestre -A84 et D 812-)
1,15	Le Domaine	autre fonction que de l'habitat (hors agriculture), absence de dent creuse
1,15	Les Rochers de Touru	autre fonction que de l'habitat (hors agriculture), absence de dent creuse
1,15	Le Tertre	autre fonction que de l'habitat (hors agriculture), absence de dent creuse,
1,5	La Châtaigneraie	autre fonction que de l'habitat (hors agriculture), absence de mixité du bâti, absence de dent creuse
1,5	Le Petit Mousset	absence de mixité du bâti, présence de bâtiments de caractère, absence de dent creuse, présence d'une zone spécifique (couloir France Télécom)
1,65	Le Petit Bois Gilles	défaut de voirie (état, sécurité), présence d'une zone spécifique (zone de classement sonore des infrastructures de transport terrestre -A84 et D 812-, recul loi Barnier -75 m-)
1,65	Les Noë	défaut de voirie (état, sécurité), présence d'une zone spécifique (zone de classement sonore des infrastructures de transport terrestre -A84 et D 812-, recul loi Barnier -75 m-)
1,65	Les Lauriers	défaut de voirie (état, sécurité), présence d'une zone spécifique (zone de classement sonore des infrastructures de transport terrestre -A84 et D 812-, recul loi Barnier -75 m-)
1,75	La Salorge	absence de dent creuse, présence d'une zone spécifique (zone de classement sonore des infrastructures de transport terrestre -A84 et D 812-, recul loi Barnier -75 m-)
1,75	Le Meslier	présence d'un siège ou d'un bâtiment d'exploitation, absence de dent creuse
1,75	La Noë	présence d'un siège ou d'un bâtiment d'exploitation, absence de dent creuse
1,75	L'Epine Lodé	nombre de bâtis inférieur à cinq, absence de dent creuse

Poids des critères n'incitant à développer le hameau	Nom du hameau	Précisions concernant les critères retenus pour ne pas développer le hameau (Les hameaux proposés au développement sont en italique)
1,95	Gelle	présence d'un siège ou d'un bâtiment d'exploitation, présence de bâtiments de caractère, défaut de voirie (état, sécurité)
2,1	Les Tasses	présence d'un siège ou d'un bâtiment d'exploitation, absence de mixité du bâti, absence de dent creuse
2,1	La Gracière	présence d'un siège ou d'un bâtiment d'exploitation, absence de mixité du bâti, absence de dent creuse
2,1	Le Pinois	présence d'un siège ou d'un bâtiment d'exploitation, absence de mixité du bâti, absence de dent creuse
2,1	Les Fontaines (bis)	nombre de bâtis inférieur à cinq, absence de mixité du bâti, absence de dent creuse
2,35	Le Bas Mousset + La Noë	autre fonction que de l'habitat (hors agriculture), présence d'un siège ou d'un bâtiment d'exploitation, présence de bâtiments de caractère, défaut de voirie (état, sécurité)
2,4	La Chauvette	présence d'un siège ou d'un bâtiment d'exploitation, absence de dent creuse, défaut de voirie (état, sécurité)
2,4	La Brosse	nombre de bâtis inférieur à cinq, absence de dent creuse, défaut de voirie (état, sécurité)
2,4	Le Haut Mousset	présence d'un siège ou d'un bâtiment d'exploitation, absence de mixité du bâti, présence de bâtiments de caractère, défaut de voirie (état, sécurité), présence d'une zone spécifique, couloir France Télécom
2,4	La Croix de L'Heumet	présence d'un siège ou d'un bâtiment d'exploitation, absence de mixité du bâti, présence de bâtiments de caractère, absence de dent creuse
2,5	La Girole + La Salorge	autre fonction que de l'habitat (hors agriculture), présence de bâtiments de caractère, présence d'une zone spécifique (zone de classement sonore des infrastructures de transport terrestre -A84 et D 812-, recul loi Barnier -75 m-), présence d'un sous-sol spécifique
2,7	La Jeussais	présence de bâtiments de caractère, absence de dent creuse, défaut de voirie (état, sécurité), présence d'une zone spécifique (recul loi Barnier -25 m-)
2,75	Les Perruches	présence d'un siège ou d'un bâtiment d'exploitation, nombre de bâtis inférieur à cinq, absence de dent creuse
2,75	Les Ecottays	présence d'un siège ou d'un bâtiment d'exploitation, nombre de bâtis inférieur à cinq, absence de dent creuse
2,85	Le Frêne	présence d'un siège ou d'un bâtiment d'exploitation, présence de bâtiments de caractère, défaut de voirie (état, sécurité), présence d'une zone spécifique (couloir France Télécom), présence d'un sous-sol spécifique
2,95	La Châtaigneraie	autre fonction que de l'habitat (hors agriculture), nombre de bâtis inférieur à cinq, absence de dent creuse, présence d'un sous-sol spécifique
3,05	La Chaîne	autre fonction que de l'habitat (hors agriculture), présence d'un siège ou d'un bâtiment d'exploitation, défaut de voirie (état, sécurité), présence d'une zone spécifique (zone de classement sonore des infrastructures de transport terrestre -A84 et D 812-, recul loi Barnier -75 m-)

Poids des critères n'incitant à développer le hameau	Nom du hameau	Précisions concernant les critères retenus pour ne pas développer le hameau (Les hameaux proposés au développement sont en italique)
3,1	La Blanchais	présence d'un siège ou d'un bâtiment d'exploitation, nombre de bâtis inférieur à cinq, absence de mixité du bâti, absence de dent creuse
3,1	L'Epinay	présence d'un siège ou d'un bâtiment d'exploitation, nombre de bâtis inférieur à cinq, absence de mixité du bâti, absence de dent creuse
3,1	Le Bois Gilles	présence d'un siège ou d'un bâtiment d'exploitation, absence de mixité du bâti, absence de dent creuse
3,15	Morihan	autre fonction que de l'habitat (hors agriculture), absence de mixité du bâti, absence de dent creuse, défaut de voirie (état, sécurité), présence d'une zone spécifique (recul loi Barnier -25 m-, périmètre de protection du lagunage -100 m-)
3,6	le Chêne Guillé	nombre de bâtis inférieur à cinq, absence de mixité du bâti, défaut de voirie (insuffisance), défaut de voirie (état, sécurité), présence d'une zone spécifique (zone de classement sonore des infrastructures de transport terrestre - A84 et D 812-, recul loi Barnier -75 m-)
3,75	La Motte	présence d'un siège ou d'un bâtiment d'exploitation, absence de mixité du bâti, absence de dent creuse, défaut de voirie (état, sécurité), présence d'une zone spécifique (proximité zone de crue 95)
4,15	Le Pont Notre Dame + La Haguenais	autre fonction que de l'habitat (hors agriculture), présence d'un siège ou d'un bâtiment d'exploitation, présence de bâtiments de caractère, défaut de voirie (état, sécurité), présence d'une zone spécifique, présence d'un sous-sol spécifique (recul loi Barnier -25 m-, proximité zone de crue 95)
4,75	La Maison Neuve	présence d'un siège ou d'un bâtiment d'exploitation, nombre de bâtis inférieur à cinq, absence de mixité du bâti, absence de dent creuse, défaut de voirie (état, sécurité), présence d'une zone spécifique (zone de classement sonore des infrastructures de transport terrestre -A84 et D 812-, recul loi Barnier -75 m-)



LA HAGUENAIS



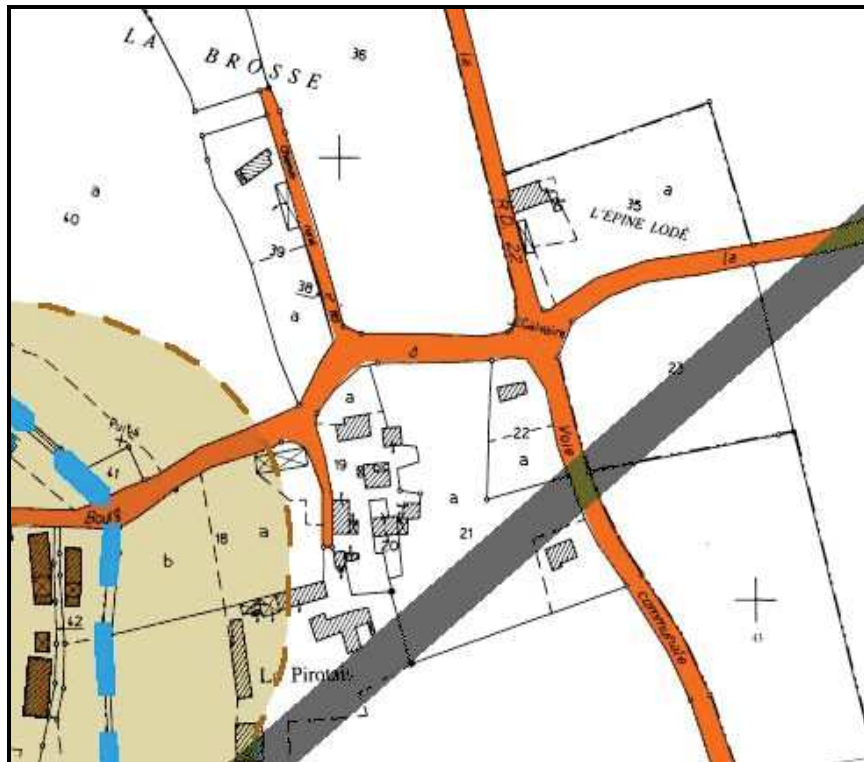
Répertorié au BANEAT	
Patrimoine inscrit à la DRAC	NON
Qualité Architecturale	★ ★ ★ ★
Type du Bâti	Mixte à dominant ancien et de caractère
Fonction	Habitat
Transformation Récente	Restauration
Sécurité Routière	suffisante
	Sécurité Routière
	●



⇒ REMARQUE	Route sinueuse et étroite offrant peu de visibilité	
Attrait Paysager (voir aussi : Volet Paysager)	★ ★ ★	
Critères n'incitant pas à une densification	Néant	
Proposition de densification	Limitée et en dent creuse	
⇒ REMARQUE		



LA PIROTAIS



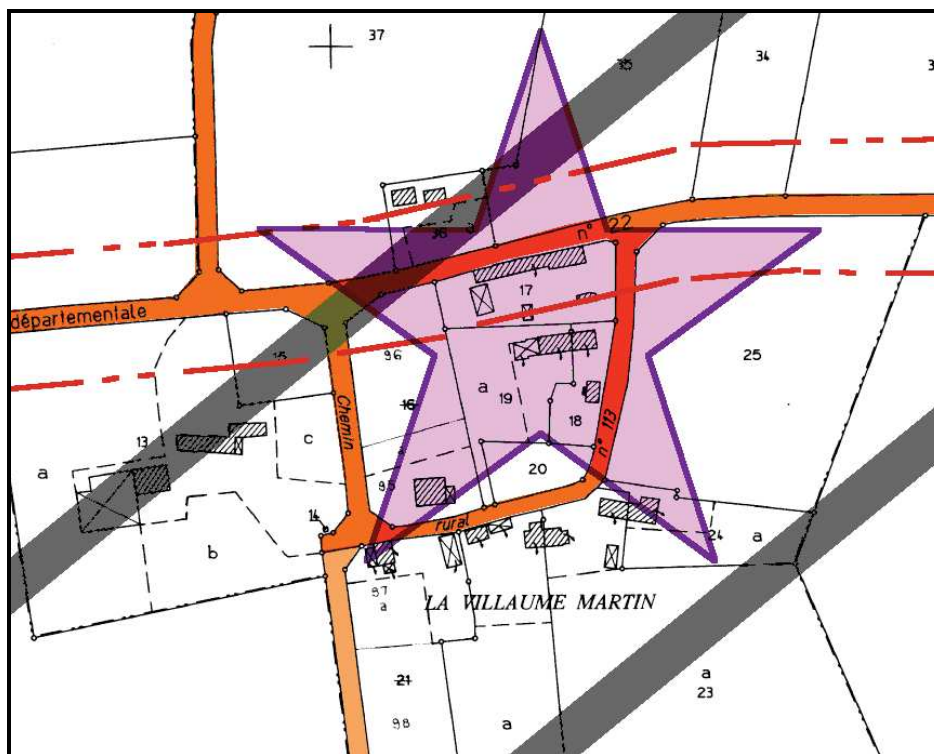
Répertoire au BANEAT	
Patrimoine inscrit à la DRAC	NON
Qualité Architecturale	★ ★ ★ ★
Type du Bâti	Ancien
Fonction	Habitat
Transformation Récente	Restauration
Sécurité Routière	suffisante
	●



⇒ REMARQUE	Route sinueuse et étroite, classement en zone 50 km/h conseillé	
Attrait Paysager (voir aussi : Volet Paysager)	★ ★ ★	
Critères n'incitant pas à une densification	défaut de voirie (état, sécurité)	
Proposition de densification	Limité	
⇒ REMARQUE	Beaucoup de bâti ancien à fort caractère nécessitant une restauration et/ou réhabilitation. Fenêtre paysagère à préserver, offrant des vues lointaines sur le bourg de Vendel.	



ETUDE DES HAMEAUX
LA VILLAUME MARTIN



Répertoire au BANEAT	
Patrimoine inscrit à la DRAC	OUI
Qualité Architecturale	★ ★ ★ ★
Type du Bâti	Mixte
Fonction	Habitat
Transformation Récente	Restauration et constructions
Sécurité Routière	suffisante à renforcer
	●



⇒ REMARQUE	
Attrait Paysager (voir aussi : Volet Paysager)	★ ★ ★
Critères n'incitant pas à une densification	aucun
Proposition de densification	Densification limitée
⇒ REMARQUE	Village ayant déjà subi des transformations et dont l'organisation générale permet une densification limitée. Faire suivre la trame végétale existante.



CHAPITRE III

LES BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE, D'ENVIRONNEMENT, D'EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT, DE TRANSPORT, D'EQUIPEMENT ET DE SERVICES AINSI QU'EN MATIERE D'AGRICULTURE POUR REpondre AUX OBJECTIFS DE L'ARTICLE L.121-1 ET L.123-1 DU CODE DE L'URBANISME, NOTAMMENT :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et paysagers, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que les moyens de transport et de gestion des eaux ;
- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toutes natures.

III.A. NOTE LIMINAIRE

Le PADD de LA CHAPELLE-SAINT-AUBERT : en recherche d'une œuvre touchant à l'art de créer un environnement pour l'homme

Avec la proposition de PADD, LA CHAPELLE-SAINT-AUBERT affiche l'ambition de poursuivre la création d'un environnement pour l'homme de ce début de 21^e siècle, en exigeant certaine d'un cadre de vie répondant à ses besoins de formes de vies diversifiées : elles nécessitent pour cela la protection et la mise en valeur du patrimoine architecturale, urbain et paysager, ingrédients de l'art de créer un environnement pour l'homme. Tout en répondant aux exigences d'adaptation au réchauffement climatique et de son atténuation.

L'état initial de l'environnement fait l'objet des chapitres I et II du présent rapport de présentation : les conclusions et commentaires de chacun des thèmes abordés confortent le souhait des élus et sont le support du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.).

Le présent chapitre III précise sous la forme d'une programmation les seuls besoins répertoriés qui permettront de répondre au projet politique de la commune porté par le PADD.

III.B. ELEMENTS DE PROGRAMMATION DE L'HABITAT : UNE CITE AUX FORMES DE VIVRE DIVERSIFIEES

III.B.1. Objectif démographique du Plan Local d'urbanisme (P.L.U) à l'horizon 2016 : atteindre une population d'environ 600 habitants.

La population fictive à janvier 2005 est d'environ 430 habitants ; le projet politique de la municipalité est d'atteindre une population d'environ 600 habitants, soit un apport de population d'environ 170 habitants.

Notant que 72% de la population habitent les hameaux, il importe de développer essentiellement le bourg pour conforter les activités existantes et permettre à certains équipements publics et commerces de se créer, se développer et participer à l'animation du centre bourg ; la densification limitée des hameaux a pour objet de proposer une forme de vivre autre que celle du bourg : celle d'un calme repli campagnard dans un projet de protection patrimoniale et paysagère.

III.B.2. NOMBRE DE LOGEMENTS À CONSTRUIRE ET REPARTITION (HORIZON 2015):

Dans l'hypothèse de 170 habitants nouveaux, sur la base de 2,5 pers/logement, soit 68 logements sur 10 ans.

A. Bourg : 145 habitants, soit 58 logements (hors réhabilitations). Les terrains nécessaires à la construction des logements sont situés, soit en dents creuses du bourg, soit en extension du bourg, en partie sur des terrains actuellement cultivés mais disponibles sous condition d'entente avec les agriculteurs concernés.

La surface A.U. nécessaire à l'accueil des 58 logements souhaités par la municipalité est de l'ordre de 5 hectares, sur la base de 900 m² par maison dont 20 à 30 %, pour la voirie et les espaces verts publics liés à l'habitat.

B. Hameaux : 25 habitants, soit 10 logements environ (*sous réserve que l'étude de zonage le permette*), en densification des hameaux répondant à certains critères (hors réhabilitation) :

- La Pirotais
- La Haguenais
- La Villaume Martin

C. Calcul des surfaces AU nécessaires à l'urbanisation

C.1. Bourg : pour mémoire, 5 hectares

C.2. Autre secteur AU

Prévoir un secteur artisanal mixte avec bureau ou logement en façade, locaux artisanaux en fond de parcelle

III.B.3. TYPE DE LOGEMENTS A PREVOIR DANS LE BOURG

- 10 logements environs de type collectif bas (R+1+C) dont certains à usage locatif.
- 48 logements de type individuel de ville ou maison isolée, dont certains à usage locatif.

Nota : les logements à usage locatif ont pour objet de permettre une mixité sociale et générationnelle.

III.C. ELEMENTS DE PROGRAMMATION DES EQUIPEMENTS : POUR LE CONFORT DES HABITANTS AU QUOTIDIEN

Nota : Se reporter à la planche des équipements existants (§II.B.3. Le bourg et ses abords)

Nota : La programmation ci-dessous n'est qu'indicative et devra être confrontée aux contextes particuliers futurs dans lesquels les équipements auront à s'inscrire notamment ceux prévus par le SCoT ; elle permet cependant de définir une première approche des besoins en surface.

III.C.1. ENSEIGNEMENT : LA PETITE ENFANCE

- L'école : projet en cours, prévu en limite Sud de la commune.

III.C.2. EQUIPEMENT DE CARACTERE SOCIAL : JARDIN D'ENFANT - GARDERIE

- Services via la communauté de communes.

III.C.3. ESPACES VERTS STRUCTURANT LE BOURG, OUVERTURE SUR L'ESPACE RURAL

LA CHAPELLE-SAINT-AUBERT est déjà une cité verte dans un territoire rural ; néanmoins, des liaisons « vertes » structurant l'espace sont recommandées, notamment en limite extérieure sur la campagne de chaque phase d'urbanisation, privilégiant ainsi les cheminements piétonniers et les pistes cyclables pour un transport « doux, individuel ».

III.C.4. EQUIPEMENTS CULTURELS

Salle des fêtes intercommunale à usage polyvalent, à placer près de l'école en projet pour un usage commun des abords, voire même de certains locaux.

III.C.5. AUTRES BATIMENTS PUBLICS

Mairie : actuellement isolée à l'extrémité Est du bourg, nécessaire réflexion pour son déplacement éventuel sur la place centrale, en combinaison possible avec une salle des associations et ainsi réaliser un cœur de bourg animé par le renforcement des activités présentes.

III.C.6. AUTRES SERVICES

Nécessaire réflexion

III.D. ELEMENTS DE PROGRAMMATION EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

III.D.1. LE REGLEMENT DU P.L.U

Il devra permettre l'accueil des activités du secteur des métiers dans le bourg, soit en utilisant le bâti ancien soit par la construction de locaux neufs dans les « dents creuses » existantes : pour cela, les COS et emprises au sol ne devront pas être inférieurs au COS et emprises au sol de fait.

III.D.2. ZONE MIXTE « HABITAT-ARTISANAT »

A prévoir le long de la RD 812

III.E. LA NON APPLICATION NECESSAIRE DE LA REGLEMENTATION CONCERNANT LA VOIRE DEPARTEMENTAL DANS LES ESPACES DEJA BATIS ET EN COURS D'URBANISATION : U, 1AU, NA ET NH.

La morphologie urbaine du bourg existant est faite d'espaces urbanistiques et architecturaux dont les dimensions sont à l'échelle d'une petite cité en adéquation avec le projet politique et économique de la commune.

Les dits espaces urbanistiques et architecturaux existants devront être conservés et reproductibles dans leurs dimensions actuelles décrites dans le rapport de présentation et par ailleurs propices à l'adaptation aux effets du changement climatique et à leur atténuation.

La prise en compte des nuisances et de la sécurité routière dans les espaces urbanisés en devenir, U, AU et entrées de bourg oblige à retrouver des largeurs d'espaces publics de ville qui ne peuvent tenir compte des bandes inconstructibles (de part et d'autre des voies principales) indiquées par la réglementation sur la voirie départementale) : les largeurs des voies nouvelles seront approximativement celles du bourg existant avec une surlargeur pour les piétons et pistes cyclables permettant ainsi une circulation douce.

Ainsi seront pris en compte les préoccupations relatives :

- Aux nuisances et sécurité par un traitement adéquat des entrées du bourg.
- A la qualité des espaces urbanistiques et architecturaux par des distances entre vis à vis à l'échelle d'un bourg et non d'une ville-centre.