

Plan Local d'Urbanisme *rapport de présentation*



Commune de
Combourtillé

Equipe : 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 COMBOURTILLE

- 1- UNE SITUATION GEOGRAPHIQUE INTERSTITIELLE ET FRONTALIERE**
- 2- UNE COMMUNE DE DIMENSION RURALE**
- 3- UNE INTERCOMMUNALITE**

I.A.2. CARACTERISTIQUES DEMOGRAPHIQUES

- 1- LE NOMBRE D'HABITANTS ET LA STRUCTURE DE LA POPULATION**
- 2- LA STRUCTURE DE LA POPULATION**
- 3- PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES A L'HORIZON 2015**

I.A.3. APPROCHE DU CONTEXTE ECONOMIQUE LOCAL

- 1- LA POPULATION ACTIVE**
- 2- LE TISSU ECONOMIQUE**
 - A. REPARTITION DES EMPLOIS LOCAUX PAR SECTEUR**
 - B. L'AGRICULTURE SUR LA COMMUNE**
 - C. LES AUTRES ACTIVITES ECONOMIQUES DE LA COMMUNE**
 - D. LE BASSIN D'EMPLOI**
- 3- REVENUS ET FISCALITE**

I.A.4. EQUIPEMENTS ET SERVICES

- 1- LE LOGEMENT**
- 2- LES EQUIPEMENTS ET ASSOCIATIONS DE LA COMMUNE**
- 3- LES COMMERCE ET SERVICES GENERAUX**
- 4- L'ENSEIGNEMENT**
- 5- LE BASSIN DE VIE**

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

- 1. COMBOURTILLE**
- 2. LE BOURG**
- 3. L'ANIMATION DE LA COMMUNE**

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 HYDROLOGIQUE NATUREL

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

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 Combourtillé².

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 Combourtillé aujourd'hui et demain, ainsi que Monsieur Le Maire, ses adjoints et ses collaborateurs.

Sommaire

<u>I.A.1. QUELQUES MOTS SUR LA COMMUNE DE COMBOURTILLÉ</u>	4
1- <u>UNE SITUATION GÉOGRAPHIQUE INTERSTITIELLE ET FRONTALIERE</u>	4
2- <u>UNE COMMUNE DE DIMENSION RURALE</u>	4
3- <u>UNE INTERCOMMUNALITÉ</u>	5
<u>I.A.2. CARACTÉRISTIQUES DÉMOGRAPHIQUES</u>	6
1- <u>LE NOMBRE D'HABITANTS ET LA STRUCTURE DE LA POPULATION</u>	6
a. <u>L'évolution de la population</u>	6
b. <u>Solde naturel et solde migratoire</u>	6
2- <u>LA STRUCTURE DE LA POPULATION</u>	7
a. <u>La répartition de la population par sexe, par âge</u>	7
b. <u>Variations par tranche d'âge</u>	7
c. <u>La composition des ménages</u>	8
3- <u>PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES À L'HORIZON 2015</u>	10
a. <u>Deux projections envisagées</u>	10
b. <u>Le nouveau profil des combourtilléens</u>	12
<u>LES PRINCIPALES DONNÉES DÉMOGRAPHIQUES</u>	14
<u>I.A.3. APPROCHE DU CONTEXTE ÉCONOMIQUE LOCAL</u>	15
1- <u>LA POPULATION ACTIVE</u>	15
a. <u>Nombre</u>	15
b. <u>Répartition des actifs par profession et catégories socioprofessionnelles (P.C.S.)</u>	16
c. <u>Les navetteurs domicile-travail</u>	19
2- <u>LE TISSU ÉCONOMIQUE</u>	20

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

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

a.	Répartition des emplois locaux par secteur	20
b.	L'agriculture sur la commune	23
<u>PARTIE I : LES EXPLOITATIONS AGRICOLES</u>		23
I-1-	<u>Les exploitations</u>	23
•	<u>Nombre d'exploitations</u>	23
•	<u>Surfaces des exploitations</u>	23
•	<u>Statut d'occupation des parcelles</u>	24
•	<u>Situation des exploitations</u>	25
•	<u>Localisation des sièges d'exploitation</u>	25
•	<u>Âge des exploitations</u>	25
•	<u>Statut juridique des exploitations</u>	25
•	<u>Les types de production</u>	26
•	<u>Les moyens de production</u>	26
•	<u>Les actifs par exploitation</u>	26
•	<u>Les moyens de production traduits en Surface Minimum d'Installation, en Unité de Référence et en Valeur de Production.</u>	27
•	<u>Les bâtiments des exploitations</u>	27
•	<u>Le logement de fonction des exploitations</u>	27
•	<u>Les bâtiments agricoles</u>	27
•	<u>La présence d'installations classées sur les exploitations</u>	28
•	<u>Les autres évolutions récentes des exploitations</u>	28
I-2-	<u>Les projets des exploitants liés à l'exploitation</u>	28
•	<u>Projets des exploitants concernant leur exploitation</u>	28
•	<u>Souhaits de zonage émis par les exploitants agricoles</u>	28
<u>PARTIE II : LES EXPLOITANTS AGRICOLES</u>		29
II-1-	<u>Caractéristiques générales des exploitants agricoles</u>	29
II-2-	<u>Approches de l'agriculture par les exploitants</u>	29
•	<u>Le métier d'agriculteur</u>	29
•	<u>Motivations</u>	29
•	<u>Difficultés et contraintes citées</u>	29
•	<u>Perceptions de l'agriculture communale</u>	30
•	<u>L'importance des exploitants extérieurs</u>	30
•	<u>Des terres prisées comme droit à produire</u>	30
•	<u>L'isolement des exploitants</u>	31
c.	<u>Les autres activités économiques de la commune</u>	34
▪	<u>L'usine Valorex</u>	34
d.	<u>Le bassin d'emploi</u>	36
3-	<u>REVENUS ET FISCALITÉ</u>	37
<u>LES PRINCIPALES DONNÉES ÉCONOMIQUES</u>		38
<u>I.A.4.EQUIPEMENTS ET SERVICES</u>		39
1-	<u>LE LOGEMENT</u>	39
2-	<u>LES ÉQUIPEMENTS ET ASSOCIATIONS DE LA COMMUNE</u>	42
3-	<u>LES COMMERCE ET SERVICES GÉNÉRAUX</u>	44
4-	<u>L'ENSEIGNEMENT</u>	45
5-	<u>LE BASSIN DE VIE</u>	45
<u>LES PRINCIPALES DONNÉES CONCERNANT LES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES</u>		47
<u>I.A.5.USAGES ET APPRÉCIATIONS DE LA COMMUNE PAR SES HABITANTS</u>		48

1-	<u>COMBOURTILLÉ</u>	48
■	<u>Un espace interstitiel</u>	48
■	<u>La campagne</u>	49
■	<u>L’habitat dans les hameaux</u>	49
■	<u>Une convivialité de voisinage</u>	50
2-	<u>LE BOURG</u>	51
■	<u>Une confusion des espaces</u>	51
■	<u>Des liaisons à créer</u>	52
■	<u>L’insécurité routière</u>	52
3-	<u>L’ANIMATION DE LA COMMUNE</u>	54
■	<u>Des lieux de rencontres limités</u>	54
■	<u>Une inégalité d’accès aux commerces et services</u>	54
■	<u>Une vie associative qui manque d’impulsion</u>	55
■	<u>L’implication des nouveaux résidents</u>	56
■	<u>Des besoins spécifiques aux jeunes</u>	57
■	<u>Les « activités de plein air et de découverte de la campagne »</u>	57
	 <u>LES PRINCIPALES DONNÉES CONCERNANT</u>	
	<u>LES USAGES ET APPRÉCIATIONS DE LA COMMUNE PAR SES HABITANTS</u>	59
	 <u>CONCLUSION</u>	60

I.A.1. QUELQUES MOTS SUR LA COMMUNE DE COMBOUTILLÉ

1- UNE SITUATION GEOGRAPHIQUE INTERSTITIELLE ET FRONTALIERE



Comboutillé est caractérisée par sa situation interstitielle. Ainsi, ses propres habitants définissent son **premier atout** comme étant la **proximité de Fougères**, à seulement 10 minutes (11 km), puis de Vitré, à 15 minutes (18 km).

Bien que la commune se trouve en retrait par rapport à l'autoroute des Estuaires, avec deux bretelles d'accès à près de 20 kilomètres (à Saint Aubin du Cormier et Romagné), elle semble aussi bénéficier aujourd'hui du **développement périurbain de Rennes**.

Comboutillé se trouve à la limite du Canton de Fougères Sud et, également à la limite de Fougères Communauté ; à la frontière du Pays de Vitre. Cette situation n'isole pas la commune qui, au contraire, tire profit de ces **trois pôles urbains et bassins d'emploi de Rennes, Fougères et Vitre**.

2- UNE COMMUNE DE DIMENSION RURALE

Comboutillé vient du gaélique « comb » (vallée), « ore » (limite) et « til » (ormeau). La commune se compose ainsi d'une ligne de crête qui

plonge sur **une grande vallée**.

Elle est la plus **petite commune** du canton de Fougères Sud. Avec 9,25 km², elle représente 7 % de la surface cantonale et 3 % de celle de la communauté de communes.

Pourtant, et malgré la faible présence des exploitations agricoles (qui sont aujourd'hui au nombre de dix), 87 % de la surface communale est consacrée à **l'agriculture**. Celle-ci a marquée, et marque encore aujourd'hui, son bourg dont le développement a été limité du fait de la présence de l'activité agricole.



I.A.2. CARACTERISTIQUES DEMOGRAPHIQUES

1- LE NOMBRE D'HABITANTS ET LA STRUCTURE DE LA POPULATION

La commune compte 401 habitants en 1999. Ceux-ci représentent 1 % de la population de Fougères Communauté (2,3 % si on ne considère pas la ville de Fougères). Combourtille est ainsi **la plus petite commune du Canton** de Fougères Sud de par sa taille mais également de par le nombre de ses habitants. Elle constitue 4 % de la population cantonale.

a. L'évolution de la population

Evolution de la population de Combourtille entre 1975 et 1999	Nombre d'habitants	Evolution au cours de la décennie (en %)
1975	371	
1982	340	-8,36
1990	361	6,18
1999	400	10,80

Entre 1975 et 1982, Combourtille perdait encore plus de 8 % de ses habitants. Depuis la commune connaît une croissance positive. Elle observe même une **croissance importante entre 1990 et 1999**. Avec une augmentation de près de 11 % du nombre de ses habitants, elle arrive au deuxième rang des communes du canton concernant la progression de sa population (après Javené où elle progresse de 20 %).

A l'exception de Javené et de Combourtille, l'ensemble des communes du canton de Fougères Sud observe au cours de cette période, une relative stabilité de leur croissance démographique, avec une progression de 3 % alors que la population départementale augmente de 9 %.

Cependant, le nombre d'habitants de Fougères Communauté est identique entre les deux années. Il diminue même sur l'ensemble de la zone d'emploi de Fougères.

b. Solde naturel³ et solde migratoire⁴

Alors que Javené bénéficie d'un excédent naturel important (de + 0,88 % par an), Combourtille se contente de +0,32 % par an, ce qui reste supérieur à la moyenne du canton (de 0,18 % par an) ou de la zone d'emploi (0,06 %).

La croissance de la population combourtilleenne s'appuie sur son **excédent migratoire**. Il est de +0,79 % par an, alors que le canton observe une progression liée au solde migratoire de + 0,17 % par an, et la zone d'emploi une régression de -0,26 %.

Au cours de la période 1990 – 1999, pour l'ensemble de l'Ille-et-Vilaine, le solde naturel est de + 0,47 % par an et le solde migratoire de + 0,45 % par an.

³ Le solde naturel est la différence entre le nombre de naissances et de décès domiciliés dans la zone considérée.

⁴ 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.

2- LA STRUCTURE DE LA POPULATION

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

Combourtillé compte, en 1999, **autant d'hommes que de femmes**. C'est aussi le cas sur l'ensemble du Canton de Fougères Sud, alors que, sur la zone d'emploi ou le département, les femmes sont légèrement plus nombreuses.

La répartition par âge montre **une population combourtilleenne est relativement âgée**. En effet, la part des moins de 60 ans est inférieure à la moyenne cantonale, et ce quelque soit la tranche d'âge considérée.

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
Combourtillé	25,50	19,75	27,25	27,50	0,93
Canton de Fougères Sud	26,66	23,20	29,56	20,58	1,30
Fougères Communauté	24,19	25,76	25,82	24,22	1,00
Zone d'emploi de Fougères	23,65	24,96	25,24	26,15	0,90
Ille-et-Vilaine	25,22	30,34	24,50	19,94	1,26

L'écart, de plus de trois points, entre la part des 20 à 39 ans de la commune et du canton est d'autant plus important que, contrairement aux tranches des 0 à 19 ans et des 40 à 59 ans, il est aussi inférieur à la moyenne de la communauté de communes (ce qui n'est pas le cas des deux autres tranches d'âge).

Les 60 et plus représentent **près de 28 % de la population totale**. La représentation de cette population est supérieure aux autres échelles considérées, avec un écart de sept points par rapport au chiffre du canton.

A elle seule, **la tranche des 60 à 74 ans** représente près de 22 % de la population combourtilleenne. Elle est la plus importante parmi les communes du canton pour lesquelles la moyenne est de 14,4 %. Elle est de 16 % pour la communauté de communes, 17 % pour la zone d'emploi et 13 % pour le département.

Si la part des moins de 20 ans est supérieure à celle observée au niveau de la communauté de communes, de la zone d'emploi ou du département, l'importance de la part des 60 ans et plus ne permet pas un indice de jeunesse positif, contrairement au canton ou à la communauté de communes.

Cependant, Combourtillé a en moyenne une population moins âgées que celle de Saint Sauveur-des-Landes ou de Parcé, où la part des 75 ans et plus est très importante (respectivement de 13,5 % et 12 %, contre 5,75 % pour Combourtillé, et 6 % pour l'ensemble du Canton de Fougères Sud).

b. Variations par tranche d'âge

L'évolution de la répartition par tranche d'âge marque le **vieillissement progressif** de la population combourtilleenne.

Alors qu'entre 1975 et 1982, la tranche des 60 à 74 ans diminue de près d'un tiers, elle augmente fortement au cours des deux périodes suivantes. Celle des 75 ans et plus observe, près d'une décennie plus tard, une variation comparable, même si elle est moins prononcée.

Variations de la population de Combourtille par tranche d'âge (en pourcentage)	Période 1975- 1982	Période 1982- 1990	Période 1990- 1999
0 à 19 ans	-30,16	10,23	5,15
20 à 39 ans	32,84	20,22	-26,17
40 à 59 ans	-0,93	-26,42	39,74
60 à 74 ans	-31,48	72,97	35,94
75 ans et plus	17,65	-25,00	53,33
Ensemble	-8,36	6,18	10,80

Entre 1990 et 1999, la croissance de plus d'un tiers de la part de la tranche des 40 à 59 ans est d'autant plus remarquable que la part des 20 à 39 ans baisse de plus d'un quart.

Après une importante diminution avant 1982, la variation de la part des moins de 20 ans est positive et relativement stable.

c. La composition des ménages

Parallèlement à une croissance démographique importante, Combourtille voit une multiplication du nombre de ses ménages. Celle-ci est en partie liée à la **diminution de la taille des ménages**, qui perdent en 25 ans près d'une personne.

Evolution des ménages de Combourtille entre 1975 et 1999	Nombre de ménages	Nombre de personnes par ménage
1975	107	3,47
1982	120	2,83
1990	135	2,67
1999	155	2,58

Combourtille compte **155 ménages en 1999**, composés en moyenne de **2,58 personnes**. Le nombre de personnes par ménage est inférieur au niveau cantonal (de 2,75), il est cependant bien supérieur à la moyenne intercommunale, à celle de la zone d'emploi ou du département (respectivement de 2,36, 2,40 et 2,39 personnes par ménage).

Ce chiffre est en partie lié à l'importance de la part des ménages composés de 5 personnes et plus qui, avec 12 %, se trouvent à un point de la moyenne cantonale et bien au-dessus des pourcentages observés pour Fougères Communauté, la zone d'emploi de Fougères ou le département de l'Ille-et-Vilaine (où 8 % des ménages sont concernés).

Cependant, en 1999 à Combourtille, plus de 39 % des ménages comptent deux personnes. Le canton en a 34 %, la communauté de communes 32 %, la zone d'emploi 33 % et le département 30 %.

Ainsi, **la part des ménages combourtilleens composés de une à deux personnes, 61 %, est la plus importante quelque soit la commune du canton considérée**. L'écart à la moyenne cantonale est de 10 points, avec 51 % des ménages concernés. Parce qu'elles comprennent des espaces urbains où se concentrent les ménages composés d'une à deux personnes, les moyennes de la communauté de communes, de la zone d'emploi et du département sont plus importantes (avec respectivement de 64 % pour la première et 63 % pour les deux autres échelles).

La part de ces ménages déjà la plus importante en 1990 (avec 56 % des ménages combourtilleens concernés) croît relativement moins qu'aux autres échelles considérées, avec un écart de un à trois points au cours de la période 1990-1999.

Les ménages composés d'une seule personne sont aussi plus présents que sur l'ensemble du canton. Ils représentent respectivement 22 % et 18 % des ménages. Combourtille se trouve ainsi au troisième rang des communes du canton, après Parcé et Billé où ces ménages représentent respectivement 31 % et 23 % des ménages.

La moitié de ces ménages sont composés d'une seule personne de 60 ans et plus, ce qui est le cas pour près de deux tiers des ménages composés d'une seule personne du canton. 52 % des ménages d'une seule personne de la communauté de communes sont concernés, 57 % au niveau de la zone d'emploi et 40 % seulement au niveau du département.

Ce qui distingue les ménages composés d'une seule personne de Combourtille, c'est le fait que 42 % d'entre eux sont composés d'**une personne ayant entre 40 et 59 ans**. La moyenne cantonale est de 17 %, elle n'excède pas 19 % quelque soit les autres échelles considérées.

S'il y a autant d'hommes que de femmes qui vivent seuls sur la commune, deux tiers des hommes concernés ont entre 30 et 59 ans, alors que deux tiers des femmes concernées ont entre 60 et 74 ans.

La commune ne compte pas de personne seule de 80 ans et plus, alors que la moyenne cantonale est de 9 %.

70 % des ménages sont des familles (contre 66 % au niveau départemental). Elles sont, pour la plupart, composées par un couple (96 % contre 90 % pour le département). Les familles monoparentales représentent près de 4 % des familles de Combourtille en 1999 (contre 10 % au niveau départemental).

Parmi les familles constituées par un couple, 62 % n'ont pas d'enfant, 8 % en ont un seul, 15 % en ont deux, 15 % trois. Aucun n'en a plus de trois. Les couples sans enfant sont sur-représentés par rapport au département où ils représentent de 48 % des familles composées par un couple. Ceux ayant un ou deux enfants sont relativement moins nombreux (les parts sont respectivement de 18 % et 22 % au niveau du département).

Résumé

- Combourtille observe, entre les deux derniers recensements, une forte croissance de sa population ; supérieure à la moyenne départementale alors que, au niveau du canton, de la communauté de communes ou de la zone d'emploi, la population reste relativement stable, voire diminue. Elle appuie sa croissance sur l'arrivée de nouveaux habitants.
- Cependant, cette croissance reste relative puisque cette petite commune ne compte que 400 en 1999.
- La population combourtilleenne est âgée. La part des personnes de 60 à 74 ans est la plus importante parmi les communes du canton de Fougères Sud, alors que les tranches de 20 à 59 ans y sont faiblement représentées par rapport aux autres échelles observées.
- Au cours des 25 dernières années, le vieillissement important de la population est accentué par la diminution de la part des 20 à 39 ans et la faible progression de celle des moins de 20 ans.
- La taille des ménages est relativement plus petite qu'au niveau cantonal, malgré la présence de grands ménages. Combourtille y observe, en effet, la plus grande part des ménages composés de une à deux personnes, représentant plus de 60 % des ménages. Par rapport à la moyenne cantonale, les personnes vivant seules sont plus jeunes et plus souvent des hommes.

3- PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES A L'HORIZON 2015

a. Deux projections envisagées⁵

Le dernier recensement de la population datant de 1999, il est important d'estimer la population en 2005 afin d'affiner la projection en 2015.

▪ La projection de la population de Combourtille à l'horizon 2015 sur la base de l'étude INSEE concernant les projections démographiques de chacun des 21 pays de la Bretagne⁶ offre une première hypothèse d'évolution.

Les chiffres du tableau suivants sont issus de calculs réalisés à partir des hypothèses d'évolution de la population du Pays de Fougères. Ces évolutions ont simplement été appliquées à la population de Combourtille. Ainsi, ces chiffres sont une estimation de référence dès lors que Combourtille ne mettrait pas en place (et n'aurait pas mis en place) des actions influençant de façon particulière l'évolution de sa population.

Evolution sur la base de l'évolution de la population du Pays de Fougères (hypothèse d'une évolution identique pour le Pays et la commune)	Nombre d'habitants du Pays de Fougères	Evolution de la population du Pays de Fougères	Combourtille	
			Evolution en nombre d'habitants	Population totale
Population en 1999	76649	0,30%	10,53%	401
Projection en 2000	76758	0,14%	10,50%	443
Projection en 2005	77397	0,83%	11,19%	493
Projection en 2010	77868	0,61%	10,96%	547
Projection en 2015	77904	0,05%	10,40%	604

Prenant en compte la poursuite de la progression de la fécondité et de la baisse des quotients de mortalité, cette projection aboutit à 493 habitants en 2005 et 604 habitants en 2015, soit une **croissance de près de 23 % de la population totale** au cours des dix prochaines années.

Si la croissance de l'excédent naturel est envisagée, le maintien des quotients de migration nette est discutable.

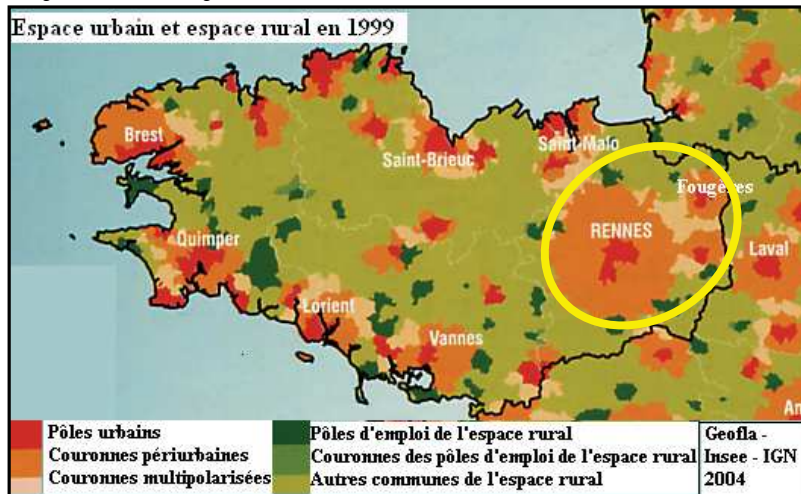
⊃ Les scénarios de projection de la population de l'INSEE, s'appuyant sur les tendances observées en 1999, ne tiennent pas compte du **développement de l'aire d'influence de l'agglomération rennaise**.

Or, entre 1990 et 1999, la population rennaise a augmenté de plus de 1,3 % par an. Cette augmentation était liée à un excédent migratoire important (de 14,6 % dont 4 % de la région parisienne). Les mêmes projections prévoient une poursuite de la croissance de la population du Pays de Rennes, quelques soient les hypothèses d'évolution envisagées. Le scénario haut décrit une arrivée de jeunes excessivement massives, le scénario bas envisage une baisse du solde naturel. Ainsi, la croissance du nombre d'habitants du Pays de Rennes à l'horizon 2015 oscillerait entre 65 122 personnes pour le scénario bas et 115 852 personnes pour le scénario haut, avec un scénario central à 87 126.

⁵ 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.

⁶ A partir de l'étude "Projections démographiques – Trois scénarios pour la Bretagne et ses Pays" de l'INSEE, nous émettons l'hypothèse d'une évolution démographique pour la commune de Combourtille 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.

Aujourd'hui déjà, un breton sur six vit dans l'aire urbaine de Rennes, ce qui représente 520000



habitants. 40 % d'entre eux vivent dans une commune périurbaine (hors Rennes). L'augmentation du rythme de croissance de la seconde couronne et maintenant de la troisième fait que **l'espace périurbain de Rennes rejoint désormais celui de Fougères** (voir carte ci-contre).

Déjà lors du dernier recensement de 1999, la croissance de la population du Pays de Fougères se dessinait à

partir de la proximité du Pays de Rennes. La Communauté de Communes du Pays de Saint-Aubin du Cormier bénéficiait alors d'une dynamique démographique qui la distinguait des trois autres communautés de communes du Pays (hors Fougères Communauté). Combourtille, située à la limite de cette communauté de communes devrait, au cours des prochaines années, également en profiter.

- ⊃ Les projections se limitent à l'échelle des Pays. Elles ne peuvent ainsi prendre en compte l'évolution de la répartition de la population à l'intérieur de chacun d'entre eux. Or, les tendances actuelles montrent que **la campagne s'urbanise**. On assiste aujourd'hui à une attractivité croissante des communes rurales, plus importante il est vrai sur le littoral, mais aussi près des grandes agglomérations bretonnes. Celle-ci est liée à l'amélioration des transports et des voies de circulation, qui facilitent les migrations quotidiennes domicile-travail, et au coût du foncier plus abordable à la périphérie des grandes villes.
- ⊃ Les projections ne considèrent pas non plus **les actions mises en place par la commune** pour stimuler la croissance de sa population. Or, en 2000, la commune a engagé la construction d'un nouveau lotissement.
- Une seconde projection est possible à partir des personnes inscrites après le dernier recensement sur les listes électorales de la commune⁷.

Les listes électorales affichent 511 habitants en 2005, soit 100 personnes arrivées sur la commune depuis avril 1999. Cela représente 27,5 % de la population présente en 1999. Faisant abstraction des autres mouvements de population, on parlerait d'une croissance de + 4,6 % par an entre les deux années (alors que la projection réalisée à partir des projections de l'INSEE estime une croissance de 23 %).

Cependant, afin de considérer les départs de la commune et les mouvements naturels du reste de la population combourtilleenne, nous choisissons d'ajouter les taux annuels moyens de variation de la population observés entre 1990 et 1999⁸, ce qui représente un taux annuel moyen de variation de 5,7 %.

Trois évolutions⁹ découlent de ce taux de base comme le montre le tableau suivant.

⁷ Dès lors qu'un habitant s'inscrit sur les listes électorales, la mairie dispose de certaines informations relative à la personne et à son foyer, en particuliers la date d'arrivée dans la commune. Ainsi, nous avons réalisé une estimation du nombre de nouveaux résidents, c'est-à-dire installés sur la commune entre avril 1999 à avril 2005.

⁸ Ce choix implique que nous faisons l'hypothèse d'un nombre réduit de départ au cours de la période et que le rapport entre le nombre de naissances et de décès reste stable. Rappelons que, entre 1990 et 1999, le taux annuel moyen de variation de la population dû au mouvement naturel est de +0,32 % par an, celui dû au migration est de +0,79 % par an.

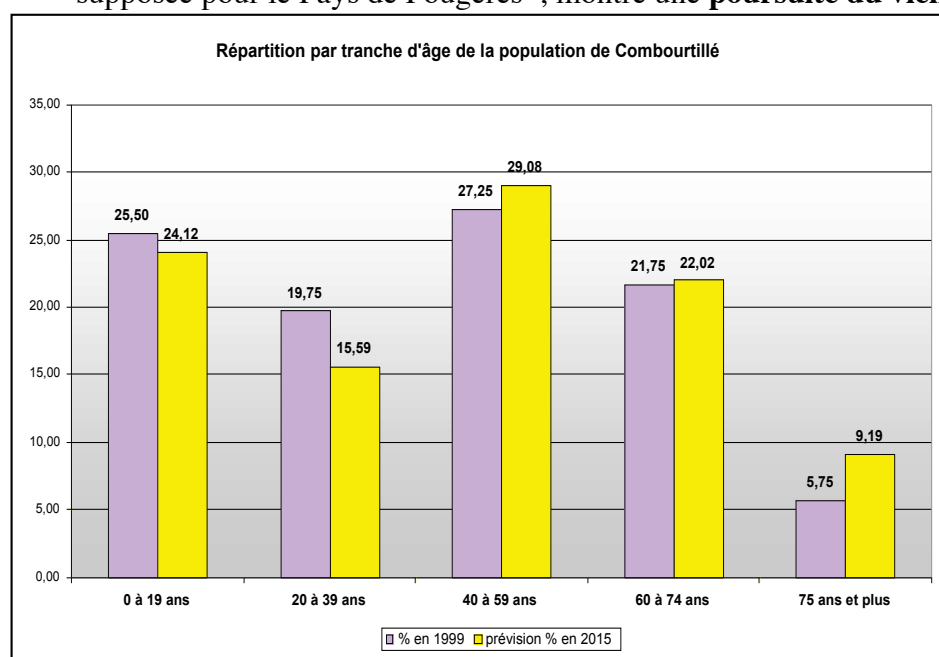
⁹ Malgré le travail de réactualisation du fichier réalisé par le secrétaire de mairie, certains nouveaux résidents sont peut-être au cours de cette période arrivés ou déjà partis sans le signaler à la mairie (c'est pourquoi nous n'avons pas

Projection du nombre d'habitants de Combourtillé à l'horizon 2015 à partir des estimations de la population en 2005	Taux annuel moyen de variation de la population entre 2005 et 2015		Nombre d'habitants		Croissance au cours des dix années			
	Total	dû aux mouvements naturels	dû aux mouvements migratoires	2005	2015	en nombre	en %	moyenne annuelle (en nbre)
Hypothèse haute	5,7	0,32	5,38	538	767	229	42,57%	22,9
Hypothèse basse	3,7	0,32	3,38	490	638	148	30,20%	14,8
Hypothèse centrale	4,7	0,32	4,38	514	702	188	36,58%	18,8

Ainsi, en 2005, le nombre d'habitants serait de 538 selon l'hypothèse haute et de 490 selon l'hypothèse basse, l'hypothèse centrale étant de 514. **A l'horizon 2015, le nombre d'habitants oscillerait entre 638 et 767, l'hypothèse centrale étant de 702 habitants.**

b. Le nouveau profil des combourtilleens

La projection de la répartition par âge de la population, selon une évolution identique à celle supposée pour le Pays de Fougères¹⁰, montre une **poursuite du vieillissement de la population.**



Parmi les habitants de Combourtille, les parts par tranche d'âge situées au-dessus de 40 ans augmentent toutes. L'augmentation est particulièrement importante pour les 40 à 59 ans qui représenteraient près de 30 % de la population en 2015, et pour les 75 ans et plus dont la part est estimée à près de 10 %.

La part des moins de 40 ans diminue, en particulier celle des 20 à 39 qui diminue de plus de 4 points, pour représenter moins de 16 %

des habitants en 2015.

considéré l'ensemble des 511 inscrits -quelque soit l'année d'arrivée- pour estimer la population totale de Combourtille). Considérant que la marge d'erreurs était plus faible concernant les personnes récemment inscrites, nous proposons alors trois hypothèses :

- la première, haute, considère que l'arrivée de nouveaux résidents non inscrits compense le départ de ceux qui ne l'ont pas signalé à la mairie,
- la seconde, basse, estime parallèlement à l'augmentation des arrivées une accélération du nombre des départs et soustrait 2 % à l'estimation de la croissance liée à l'arrivée de nouveaux résidents,
- la troisième, centrale, se trouve entre les deux.

¹⁰ Comme pour la première projection du nombre d'habitants de Combourtille à l'horizon 2015, nous nous appuyons ici sur l'étude "Projections démographiques – Trois scénarios pour la Bretagne et ses Pays" de l'INSEE en poursuivant l'hypothèse d'une évolution démographique pour la commune de Combourtille identique à celle du Pays de Fougères. Nous appliquons ainsi les évolutions par tranche d'âge estimées dans le scénario central au niveau du Pays aux pourcentages par tranche d'âge observés en 1999 à Combourtille.

L'observation du **profil des nouveaux résidents**, installés sur la commune de Combourtillé entre avril 1999 et avril 2005, est intéressante par rapport à la projection précédente.

Les nouveaux résidents sont installés depuis un peu plus de deux ans en moyenne, l'âge moyen de la personne référente du ménage est de 37 ans, l'âge moyen des enfants de 6 ans. Ainsi, la moyenne d'âge de l'ensemble des nouveaux résidents est de 22 ans.

Si aucun chiffre n'est avancé concernant la composition des ménages, leur nombre devrait continuer à augmenter à partir des tendances déjà observées au cours des dernières années. En effet, la **diminution de la taille des ménages**, notamment liée à l'augmentation du nombre de familles sans enfants et à l'augmentation du nombre de ménages de retraités, et l'augmentation du nombre de **familles monoparentales**, devraient se poursuivre.

Cependant, parmi les nouveaux résidents observés entre 1999 et 2005, le nombre moyen de personnes par ménage est supérieur à la moyenne communale (de 3,41 contre 2,58 personnes par ménage en moyenne en 1999). Ces foyers comptent 1,5 enfants en moyenne.

Résumé

- Après un premier élan, la croissance de la population combourtilléenne devrait se poursuivre. Elle avoisinerait les 700 habitants à l'horizon 2015, soit près d'un tiers de personnes en plus qu'en 1999.
- Comme aux autres échelles d'observation, le vieillissement de la population se poursuivrait, touchant plus particulièrement les tranches d'âge des 75 ans et plus, pour le moment peu présente par rapport aux chiffres du canton, et celle des 40 à 59 ans, qui se distancieraient des tranches des 20 à 39 ans et des moins de 20 ans qui continueraient à diminuer.
- Cependant, cette tendance pourrait être atténuée si on se fie au profil de jeune ménage de moins de 40 ans ayant au moins un enfant des nouveaux résidents arrivés depuis le dernier recensement.

LES PRINCIPALES DONNEES DEMOGRAPHIQUES

L'arrivée d'une population nouvelle marque d'autant plus Combourtille que le nombre de ses habitants est encore en 1999 le plus petit parmi les communes du Canton de Fougères Sud avec seulement 400 habitants. La commune connaît au cours de ce recensement et depuis l'une des plus importantes croissances de population du secteur.

La pression liée au développement de la périurbanisation devrait maintenir la progression du nombre d'habitants à Combourtille qui avoisinerait les 700 habitants à l'horizon 2015. La faible densité de population permet un développement harmonieux qu'il s'agit désormais de conserver.

Malgré l'arrivée d'une population jeune, l'importance de la part des 60 à 74 ans caractérise la population combourtilleenne dont le vieillissement devrait se poursuivre au cours des prochaines années.

Combourtille se distingue aussi par l'importance de la part des ménages composés d'une à deux personnes qui représente 60 % des ménages de la commune. Contrairement aux tendances observées au niveau du canton, les personnes vivant seules sont plutôt des hommes relativement jeunes.

De grands ménages sont également présents sur la commune.

I.A.3. Approche du contexte économique local

1- LA POPULATION ACTIVE

a. Nombre

En 1999, Combourtillé compte 174 actifs, soit 43 % de sa population. La **part de la population active est relativement faible**. La moyenne cantonale est de 48%, seules Parcé et Saint Sauveur-des-Landes, se trouvent à un niveau inférieur à Combourtillé (avec respectivement 43 % et 36 % de la population active). Le pourcentage est de 46 % au niveau de Fougères Communauté et de 45 % au niveau de la zone d'emploi et du département.

Combourtillé perd près de 8 % de ses actifs entre 1990 et 1999, alors que le Canton de Fougères Sud observe une progression de plus de 6 %. Si l'évolution est faible pour l'ensemble de la communauté de communes (0,11 %), elle est plus marquée pour l'ensemble de la zone d'emploi, avec près de 9 %. Cependant, la progression de la population est bien inférieure au niveau départemental où la part de la population active progresse de 21 % au cours de la décennie.

La **répartition des actifs selon leur âge** montre une sur-représentation à Combourtillé des actifs de 40 à 59 ans, ce qui semble être une caractéristique du canton. Si les très jeunes actifs sont légèrement plus présents qu'aux autres échelles considérées, la **part des actifs de 20 à 39 ans est inférieure** de cinq points aux moyennes de la zone d'emploi et du département.

Répartition de la population active totale selon l'âge en pourcentage (recensement de la population 1999)	De 15 à 19 ans	De 20 à 39 ans	De 40 à 59 ans	De 60 ans et plus
Commune de Combourtillé	1,72	43,10	54,02	1,15
Canton de Fougères Sud	1,45	43,16	53,81	1,58
Zone d'emploi de Fougères	1,64	48,41	48,47	1,49
Département de l'Ille-et-Vilaine	1,65	48,53	48,14	1,67

▪ Les personnes à la recherche d'un emploi

Combourtillé compte **7,47 % de chômeurs en 1999** (soit 12 personnes) contre une moyenne cantonale de 6,54 %. Elle figure ainsi au troisième rang des communes du canton les plus touchées après Parcé et Lécousse, où les taux sont respectivement de 8,49 % et de 7,75 %.

Le chômage représente la même année près de 10 % pour la communauté de communes et le département, 9 % pour la Zone d'Emploi de Fougères.

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 Fougères¹¹ est de 6,4 %. Elle est de 4 % à Combourtillé en 2003.

Ce **net recul** par rapport à 1999 occulte des fluctuations annuelles de l'ordre de 10 %. En effet, le Pays de Fougères observe une conjoncture économique difficile avec la fermeture de plusieurs entreprises industrielles dans différents secteurs d'activités depuis 1999.

¹¹ 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 ».

Le chômage de longue durée touche un quart des demandeurs d'emploi du Pays de Fougères. Il touche un peu moins les actifs de Fougères Communauté au cours de l'année 2004 (représentant 24,8 % contre 25,3 % pour le Pays de Fougères – et 28,3 % pour l'ensemble de la Bretagne-).

La demande d'emploi féminine est supérieure, elle représente 54,8 % des chômeurs du Pays contre 50,1 % pour la région. La part du chômage féminin est un peu moins importante au sein de Fougères Communauté (53,7 %), bien qu'elle soit au cours l'année 2004, comme l'année précédente, en progression.

La demande d'emploi des jeunes est, elle, légèrement supérieure à la moyenne du Pays de Fougères (représentant 25,6 % des demandeurs d'emploi de la communauté de communes contre 25,2 % pour le Pays). Elle est supérieure au niveau régionale (de 21 %) et progresse de manière relativement importante en 2004 (+7,8 % contre +0,4 %). Le chômage des jeunes est cependant en léger recul, comme en 2003, pour Fougères Communauté.

Contrairement aux autres communautés de communes du Pays de Fougères, Fougères Communauté observe, comme l'année précédente, une **augmentation du nombre de demandeurs d'emploi en 2004** (+0.2% contre -4,1 % pour le Pays), liée à la progression du chômage chez les femmes (de près de 8 %).

Près de 54 % des chômeurs recherchent un emploi dans **le secteur tertiaire**, fortement féminisé. Les services administratifs et commerciaux, le personnel de la distribution et de la vente, enfin les transports, représentent près de la moitié de la demande d'emploi du Pays de Fougères en 2004.

Les demandes d'emploi dans le secteur de l'artisanat ou de l'agriculture représentent 3 % chacun.

▪ Les personnes retraitées

Les 108 personnes retraitées en 1999 représentent **27 %** de la population totale de Combourtillé. La commune se trouve au **deuxième rang des communes du canton de Fougères Sud**, après Parcé où cette population représente 29 % des habitants. La moyenne cantonale est de 19 %.

Ces personnes sont relativement plus nombreuses qu'aux niveaux du canton ou de la communauté de communes où elles représentent respectivement 19 % et 23 % de la population totale. Les pourcentages sont de 24 % pour la zone d'emploi et 18 % pour le département.

▪ Les revenus

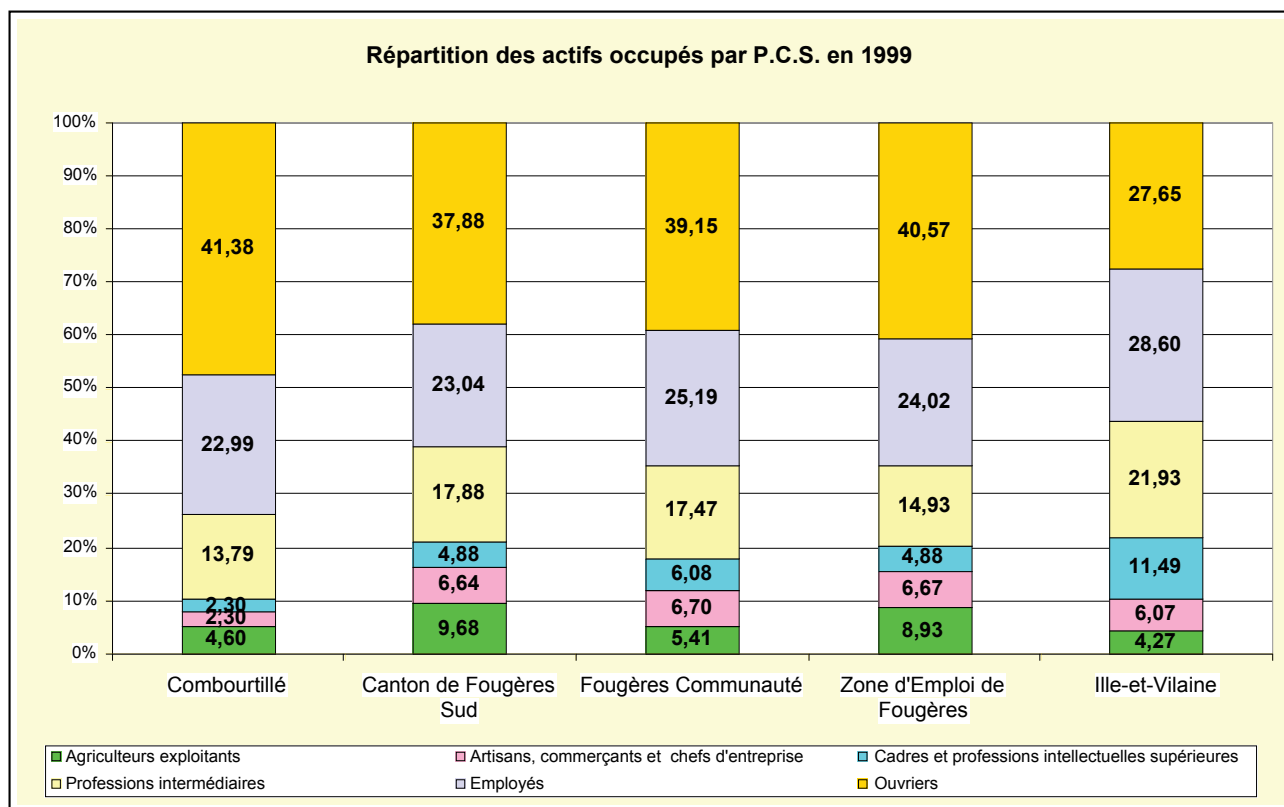
En 1999, le revenu moyen par ménage et par an était de 16 255 € contre une moyenne nationale de 20 363 €.

38% des foyers fiscaux de Combourtillé sont imposables en 2003, contre 50 % sur l'ensemble de la Bretagne.

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

Les actifs résidant à Combourtillé sont **principalement des ouvriers**. Cette profession représente **41 % des P.C.S.**. Ce pourcentage est identique à celui observé pour la zone d'emploi de Fougères mais il est supérieur à celui du canton de Fougères Sud (avec 38 %). Les ouvriers représentent seulement 28 % des P.C.S. au niveau départemental.

La croissance de plus d'un tiers (36 %) du nombre d'ouvriers entre 1990 et 1999 accentue **le caractère ouvrier des actifs de Combourtille**. La progression de ces professionnels est de 21 % au niveau de la zone d'emploi de Fougères.



Les évolutions au niveau du canton de Fougères Sud ou de Fougères Communauté sont moindres avec respectivement une progression de 13 % et 1 %. Si la croissance du nombre des ouvriers est positive au niveau du département, avec une augmentation de près de 15 % entre les deux années, la part des ouvriers parmi l'ensemble des P.C.S. y baisse, contrairement aux autres échelles étudiées.

Combourtille enregistre entre 1990 et 1999 une **progression d'un quart des employés** parmi ses actifs. Ils représentent 23 % des P.C.S. en 1999 et rattrape ainsi la moyenne cantonale qui, elle, progresse de façon moindre.

La progression des actifs employés est inférieure concernant la communauté de communes, où les actifs occupés employés représentent cependant 25 % des P.C.S.. Elle avoisine un tiers au niveau de la zone d'emploi ou du département, où cette profession représente respectivement 24 % et 28 % des P.C.S..

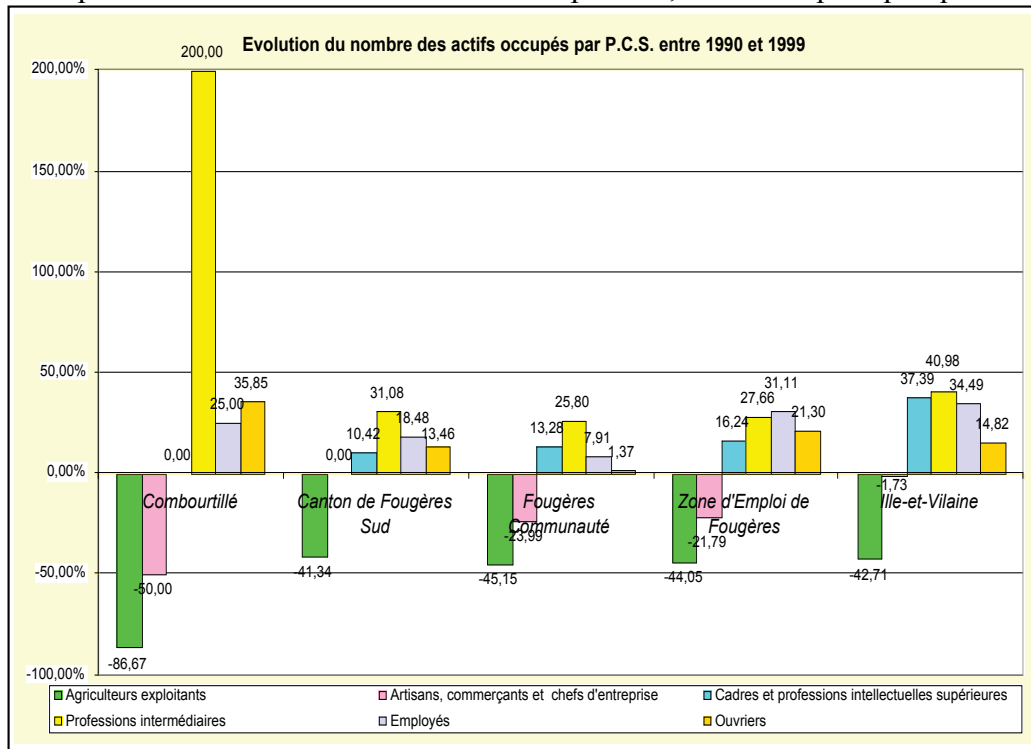
La part de la catégorie des **professions intermédiaires** passe de 5 % à 14 % entre 1990 et 1999, soit une multiplication par trois du nombre des actifs concernés. Cependant, la part de ces actifs reste moindre par rapport au canton de Fougères Sud ou à la communauté de communes. Là, elle représente entre 17 % et 18 %. Elle reste bien inférieure au niveau départemental, de 22 %. Elle correspond au niveau de la zone d'emploi, légèrement inférieur à 15 %. Pour ces différentes échelles, la progression est bien sûr moins importante que pour Combourtille, cependant le nombre de ces emplois croît de près de 41 % entre 1990 et 1999.

Alors qu'avec 36 % des P.C.S., les **exploitants agricoles** était la profession la plus représentée en 1990 à Combourtille, le nombre de ces actifs **chute de près de 87 %** au cours de la décennie qui suit. Les exploitants agricoles ne représentent plus qu'un peu moins de 5 % des P.C.S. en 1999. Le pourcentage est à peine supérieur à la moyenne départementale, d'un peu plus de 4 %, alors que le

canton, la communauté de communes et la zone d'emploi maintiennent une part respective de 10 %, plus de 5 % et 9 %, malgré une baisse du nombre des actifs de plus de 40 % pour chacune des échelles considérées.

La catégorie des **artisans, commerçants et chefs d'entreprises** et celle des **cadres et professions intellectuelles supérieures**, déjà relativement peu représentée en 1990, voient leur part respective baisser pour atteindre une part identique d'**à peine plus de 2 %** des P.C.S. chacune en 1999. Cette catégorie représente près de 7 % pour le canton, la communauté de communes ou la zone d'emploi et 6 % pour le département. Le nombre des cadres et professions intellectuelles supérieures reste stable au cours de la période, il évolue peu quelques soient les autres échelles

observées. Par contre, même si le nombre des artisans, commerçants et chefs d'entreprise baisse pour ces échelles, la baisse est inférieure à 25 % pour la communauté de communes et la zone d'emploi, elle se limite à 2 % pour le département et le chiffre reste stable pour le canton, alors que Combourtille perd 50 % de ces actifs.



Résumé

- La population active, représentant 43 % de la population combourtilleenne, est moins importante sur la commune que sur l'ensemble du canton. Les jeunes actifs sont particulièrement sous-représentés. Par contre, le chômage touche relativement peu les personnes de la commune.
- Au cours de la période précédant le dernier recensement, l'attrait de l'activité industrielle a permis une progression de la population active, à l'inverse des mouvements observés au niveau de la zone d'emploi. Entre 1990 et 1999, la tendance s'inverse avec une population active qui baisse de façon importante à Combourtille et progresse dans la zone d'emploi.
- La population active combourtilleenne est essentiellement ouvrière. La chute du nombre des exploitants agricoles témoigne d'une véritable mutation sociale. Elle s'accompagne de la progression de la part des employés et de celle des professions intermédiaires. Si cette progression est égale à celle observée au niveau du canton, elle reste inférieure aux progressions enregistrées aux niveaux de la communauté de communes, de la zone d'emploi et du département. La stabilité de la faible représentation des cadres et professions intellectuelles supérieures s'oppose à ces importantes fluctuations. Les artisans, commerçants et chefs d'entreprise, déjà faiblement représentés par rapport à la

moyenne cantonale, voient leur part encore diminuer.

- Avec 27 % de la population, la part des personnes retraitées observe un écart de 10 points par rapport à la moyenne départementale.

c. Les navetteurs domicile-travail

Parmi les 161 actifs occupés en 1999, 21 % travaillent à Combourtille. **La commune est l'une de celles qui retient le moins ses actifs pour leur travail.** La moyenne cantonale est de 25 %, mais les écarts entre les communes sont importants, variant de 41 % à Parcé à 20 % à Lécousse.

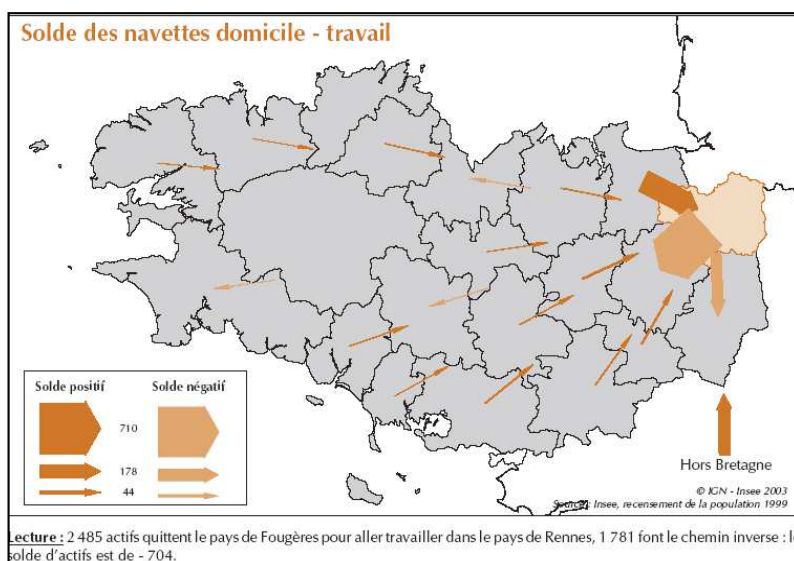
La part des actifs résidant et travaillant dans leur commune est plus importante dès lors qu'on dépasse les frontières communales. Ainsi, elle est de 49 % au niveau de Fougères Communauté, de 47 % au niveau de la zone d'emploi et de 42 % au niveau du département.

Entre les deux derniers recensements de la population, la part des actifs travaillant dans leur commune de résidence a fortement diminué quelque soit l'échelle considérée. Elle diminue de 18 points à Combourtille. Cette différence est beaucoup plus importante qu'au niveau cantonale (avec - 7 points) et intercommunal (avec -11 points comme au niveau départemental). La zone d'emploi de Fougères passe de 60 % à 47 % des actifs résidant et travaillant dans la même commune.

68 % des actifs combourtilleens travaillent dans la zone d'emploi de Fougères. Ce taux est le plus faible parmi les communes du canton, où la moyenne est de 83 %. La part de ces actifs est de 85 % sur la communauté de communes. 89 % des actifs au niveau du département travaillent dans la même zone d'emploi que celle où ils habitent.

Parmi les actifs travaillant dans la zone d'emploi, 46 % se rendent à Fougères pour leur travail, 45 % dans une commune du Canton de Fougères Sud (dont 68 % à Combourtille), 4,6 % dans une commune du Canton de Fougères Nord, 3,6 % dans des communes des trois autres communautés de communes situées sur la zone d'emploi.

Parmi les **32 % d'actifs combourtilleens** se rendant quotidiennement **en dehors de la zone d'emplois**, près de 22 % travaillent sur le territoire de la communauté de communes du Pays de Saint Aubin du Cormier et 69 % dans une autre commune de l'Ille-et-Vilaine. Ces derniers représentent 22 % de l'ensemble des actifs occupés de Combourtille.



La circulation des actifs se fait de plus en plus en dehors du Pays de Fougères. En 1999, près de 18 % des actifs y résidant travaillent à l'extérieur du pays (soit 6 points de plus qu'en 1990). Ils se déplacent surtout dans l'agglomération rennaise.

Le Pays de Rennes fournit en effet 8 % des emplois occupés par des actifs résidants dans le pays de Fougères (contre seulement 5,6% en 1990).

Le Pays de Vitré attire également, en 1999, 2,3% d'actifs (contre seulement 1,4% en 1990).

Les actifs du Pays de Fougères travaillant en dehors de la région Bretagne représentaient près de 6 % en 1999 (contre 4 % en 1990).

Près de 5 % des actifs habitant Combourtillé travaillent en dehors de la Bretagne, parmi lesquels 40 % en Mayenne et 20 % dans la Manche. La moyenne cantonale est de près de 4 %, elle est de 5 % pour la communauté de communes et 6 % pour la zone d'emploi. La moyenne départementale est identique au niveau communal.

La part des actifs travaillant en dehors de la zone d'emploi de Fougères à Combourtillé est passée de 21 % à 32 % entre 1990 et 1999. La progression de 11 points est deux fois plus importante que celle observée au niveau du canton de Fougères Sud (de + 6 points). L'emploi en dehors de la zone d'emploi de la commune de résidence augmente également sur l'ensemble de la zone d'emploi de Fougères (+ 5 points) et sur le département (+3 points).

Résumé

- Près de 80 % des actifs résidant à Combourtillé travaillent en dehors de la commune. Si le phénomène de navettes quotidiennes domicile-travail tend à se généraliser, il est plus marqué à Combourtillé que sur l'ensemble du secteur.
- 32 % des actifs combourtilléens travaillent en dehors de la zone d'emploi de Fougères et 22 % en dehors du Pays de Fougères. Là encore, la distanciation entre le lieu de résidence et celui du travail apparaît plus importante pour les actifs de la commune que pour ceux de l'ensemble du secteur.

2- LE TISSU ECONOMIQUE

a. Répartition des emplois locaux par secteur

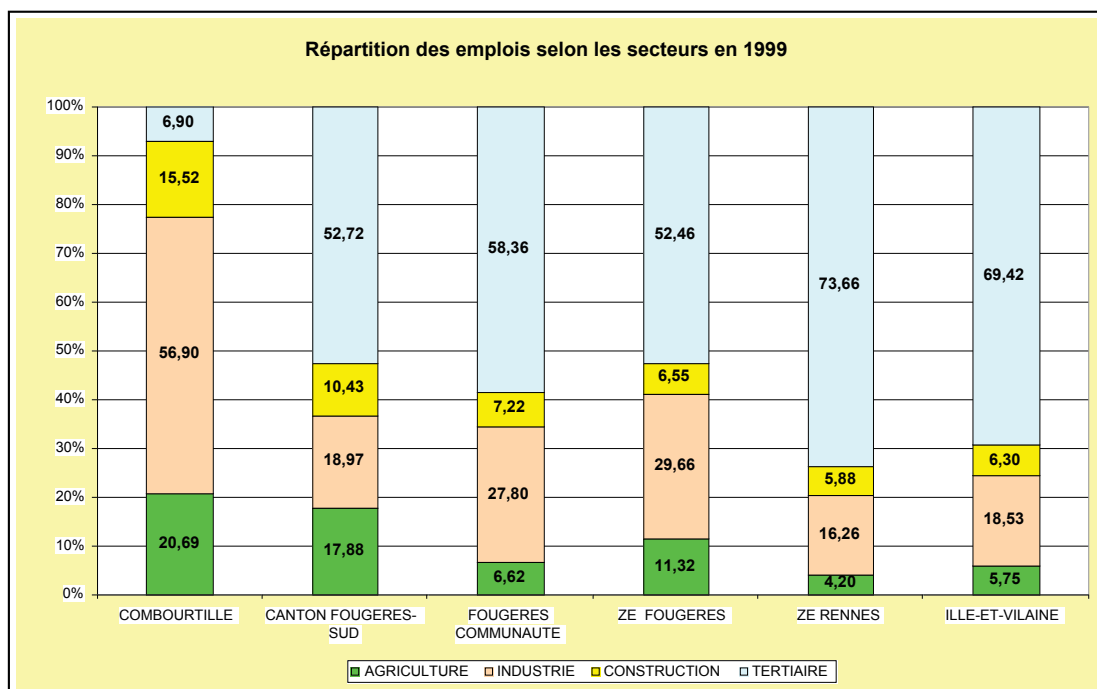
La commune de Combourtillé compte 106 emplois en 1999. Ceux-ci représentent à peine 4 % des emplois du canton de Fougères Sud et 0,5 % de ceux de Fougères Communauté (l'ensemble du canton représentant 16 % des emplois intercommunaux). Combourtillé est ainsi **la commune du canton qui compte le moins d'emplois**.

La **part de l'emploi féminin** y est aussi **la plus faible**, avec 24 % contre une moyenne de 40 % pour le canton de Fougères Sud et de 47 % pour Fougères Communauté.

Combourtillé se distingue par la **part des emplois détenus par les plus jeunes, la plus importante parmi les communes du canton**. En effet, 28 % des emplois sur la commune sont occupés par des personnes ayant entre 15 à 30 ans, alors que la moyenne cantonale est de 19 %. La part est de 23 % pour Fougères Communauté, de 22 % pour la zone d'emploi de Fougères et de 30 % pour le département.

La part des emplois détenus par les 40 à 50 ans et plus, est aussi parmi les plus importantes du canton. Avec 33 %, contre une moyenne cantonale de 33 %, Combourtillé se situe au deuxième rang des communes du canton de Fougères Sud (après Billé avec 35 %).

Ainsi, la part des 30 à 40 ans et celle des 50 ans et plus sont relativement moins représentées qu'aux autres échelles étudiées.



57 % des emplois de Combourtille ont trait à l'industrie en 1999. Ainsi, la plupart de l'emploi offert sur la commune se concentre dans un secteur, et même dans une seule entreprise. Par comparaison, l'emploi industriel représente 19 % des emplois cantonaux, ce qui est bien inférieur au niveau intercommunal où ces emplois représentent 28 % (dans le canton de Fougères Nord, ces emplois représentent 32 %).

L'importance des emplois industriels caractérise la zone d'emploi de Fougères, où ils représentent 30 % des emplois contre 19 % pour l'ensemble du département.

Si, avec près de 21 %, **la part de l'emploi agricole est, en 1999, encore supérieure à la moyenne cantonale**, de 18 %, cette dernière est réduite du fait de la très faible part de l'emploi agricole dans les communes limitrophes de Fougères, Javené et Lécousse où il représente respectivement de 11 % et 6 %.

Cependant le canton de Fougères Sud conserve une part d'emplois agricoles importante, alors que la moyenne intercommunale est inférieure à 7 % (en 2004, elle descend à moins de 6 %). Celle de la zone d'emploi est de 11 % et celle du département de 6 %.

Avec près de 16 % des emplois, **Combourtille est l'une des communes du canton où le secteur de la construction se trouve le mieux représenté**, après Lécousse où la part est de 22 %. La moyenne cantonale est de 10 %. Elle reste supérieure au niveau de la communauté de communes, de la zone d'emploi ou du département (respectivement de 7 %, 7 % et 6 %).

Le **secteur tertiaire** est, à l'inverse, **très peu présent** sur la commune. Alors que pour toutes les communes du canton, la part du secteur tertiaire varie entre 37 % et 77 % des emplois, avec une moyenne cantonale de 53 %, elle est inférieure à 7 % à Combourtille. Le secteur tertiaire représente 58 % des emplois de la communauté de communes, 52 % des emplois de la zone d'emploi et 69 % de ceux du département.

Entreprises combourtilleennes de 10 salariés et plus (non compris l'interim) au 1 ^{er} janvier 2004 ¹²	2004		Evolution par rapport à 2003	
	Nombre d'entreprises	Nombre d'emplois	Nombre d'entreprises	Nombre d'emplois
INDUSTRIE	2	60	0	+ 3
Industrie agroalimentaire	1	48		
B.T.P.	1	12		
TERTIAIRE	0	0	-	-
Transports	-	-		
Commerce de gros	-	-		
Commerce de détail	-	-		
Services aux particuliers	-	-		
Banque Assurance	-	-		
Services aux entreprises	-	-		
Enseignement Formation	-	-		
Santé Action sociale	-	-		
Services publics	-	-		

A Combourtillé, en 2004, aucune entreprise de **dix salariés et plus** du secteur tertiaire n'est présente. Par contre, la commune compte deux entreprises de dix salariés, totalisant 60 emplois, dans les domaines de **l'industrie agroalimentaire et du bâtiment et travaux publics**.

Si ce dernier est l'un des domaines les mieux représentés dans le secteur de l'industrie au niveau intercommunal (où il représente 16 % des emplois du secteur après la métallurgie mécanique qui en constitue 17,5 %), l'industrie agroalimentaire n'y représente que 7,8 %, avec 426 salariés dans 7 établissements en 2004.

Résumé

- Le nombre d'emplois sur la commune est relativement faible. L'offre est caractérisée par la faible part d'emplois féminins et d'emplois occupés par les 30 à 39 ans.
- La plupart des emplois sont liés à l'activité de la seule entreprise industrielle présente sur la commune : Valorex. Celle-ci particularise l'économie de Combourtillé à l'échelle intercommunale.

¹² Données extraites de « Fougères Communauté » par l'Observatoire du Pays de Rennes – janvier 2005

b. L'agriculture sur la commune¹³

PARTIE I : LES EXPLOITATIONS AGRICOLES

I-1- Les exploitations

• **Nombre d'exploitations**

Le recensement agricole de 2000 ne compte à Combourtille que **22 exploitations agricoles dont 13 professionnelles**¹⁴. Les moyennes cantonales et départementales sont bien supérieures, avec respectivement, en moyenne par commune, 48 exploitations dont 30 professionnelles et 38 exploitations dont 24 professionnelles.

59 % des exploitations agricoles de Combourtille sont professionnelles. La part est moindre par rapport au canton et au département où elle est respectivement de 62 % et 63 %.

L'écart entre Combourtille et la moyenne cantonale s'est réduit par rapport à 1988 où il était de 5 points alors qu'il s'est inversé par rapport au niveau départemental où la part des exploitations professionnelles était de 56 % contre 57 % pour la commune.

Combourtille observe, entre 1988 et 2000, une **baisse importante du nombre des exploitations professionnelles**. Elle voit disparaître 55 % de ces exploitations au cours de cette période, alors que la chute est moindre au niveau cantonal et départemental, avec pour tous deux 39 % d'exploitations professionnelles en moins. Entre 1979 et 1988, Combourtille perdait déjà près de 20 % de ces exploitations professionnelles alors que le canton et le département observaient des baisses respectives de 11 % et 17 %.

En 2004, Combourtille ne compte plus que 10 exploitations. La baisse du nombre des exploitations se poursuit mais elle est moins importante qu'au cours de la période 1988 – 2000 où le nombre moyen de disparitions d'exploitations professionnelles était de 1,33 par an alors qu'il est de 0,75 entre 2000 et 2004, soit un peu moins d'une exploitation par an.

• **Surfaces des exploitations**

87 % de la surface communale, soit 805 hectares, est consacrée à l'activité agricole en 2000.

Les **exploitations combourtilleennes** regroupent 540 hectares de surface agricole utilisée (S.A.U.), ce qui représente seulement 67 % de la S.A.U. de la commune.

¹³ Le présent chapitre s'appuie sur la participation des exploitants agricoles de la commune de Combourtille, que nous tenons à remercier. 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 et du « diagnostic de territoire du Canton de Fougères Sud – Commune de Romagné » de septembre 2002, réalisé par l'ADASEA dans le cadre du Comité Local à l'Installation). La seconde partie concerne les exploitants agricoles en tant que professionnel et en tant qu'acteur de la vie de Combourtille. L'annexe II présente les résultats statistiques de l'exploration du questionnaire adressés aux exploitants agricoles de la commune.

¹⁴ Exploitations professionnelles : 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.

Entre 1988 et 2000, les exploitants perdent près d'un tiers (31 %) de leur surface agricole. La baisse est moindre par rapport à la diminution de plus de la moitié du nombre des exploitations. Cependant, considérant les autres échelles de mesure, elle est importante puisque pour le canton la baisse est de 12 %, et de 6 % pour le département.

Combourtillé observe une véritable **accélération de la disparition des S.A.U. des exploitations**. En effet, au cours de la période de 1979 à 1988, la perte de S.A.U. pour les exploitations combourtilléennes correspondait à la part observée pour le canton (de 2 %), elle était même inférieure à celle observées au niveau départemental (de 5 %).

La réduction de la S.A.U. exploitée par les agriculteurs combourtilléens n'est pas liée à l'urbanisation de la commune, mais elle s'explique par l'attribution de parcelles communales à des exploitations extérieures. En 2000, **44 % de la S.A.U. communale est exploitée par des agriculteurs dont le siège d'exploitation se trouve en dehors de Combourtillé¹⁵**.

A l'inverse, seules 21 % des terres exploitées par les agriculteurs combourtilléens sont situées en dehors de la commune.

Cependant, la **surface moyenne des exploitations professionnelles** est de **40 hectares**. Ce chiffre est légèrement supérieur à la moyenne du canton et de la communauté de communes (respectivement de 36 et 37 hectares). Il reste cependant inférieur à la moyenne départementale, qui est de 46 hectares.

L'extension de la surface d'exploitation au cours des dix dernières années concerne 89 % des exploitations étudiées¹⁶.

Si Combourtillé perd plus de la moitié de ces exploitations entre 1988 et 2000, celles qui restent voient leur surface moyenne augmenter de près de trois quart (74 %). Par comparaison, les surfaces moyennes des exploitations du canton augmentent de 50 % et celles du département de 64 %.

• Statut d'occupation des parcelles

En 2000, **57 %** des parcelles des exploitations combourtilléennes sont exploitées **en fermage**. Alors qu'en 1979 et 1988, cette pratique était moins répandue au niveau du canton, elle y est aujourd'hui mieux représentée avec 59 % des parcelles exploitées dans ce cadre. Le fermage, toujours plus important au niveau départemental, continue de progresser plus rapidement qu'aux échelles du canton et de la commune de Combourtillé, il représente 67 % des parcelles agricoles.

Dans le cadre de notre enquête¹⁷, 39 % des exploitants ont au moins la moitié de leurs parcelles exploitées en fermage, 27 % moins de la moitié de leurs parcelles concernées. Un tiers des exploitants sont propriétaires de l'ensemble de leurs parcelles.

¹⁵ Voir « carte du diagnostic agricole », Chapitre II.B. 1. 5..

¹⁶ Nous prenons la précaution de parler des « exploitations étudiées » et non des exploitations de Combourtillé étant donné que le questionnaire relatif à l'une des dix exploitations de la commune ne nous a pas été retourné (voir détail en annexe 2 du présent diagnostic).

¹⁷ Voir tableau 6 en annexe 2 du présent diagnostic.

- **Situation des exploitations**

- **Localisation des sièges d'exploitation**¹⁸

Les sièges et bâtiments des 10 exploitations se répartissent sur 8 des 39 hameaux de Combourtillé. L'activité agricole touche ainsi **seulement 20 % des hameaux de la commune**. La mixité maison d'habitation de non agriculteur et siège ou bâtiment d'exploitation représente 10 % des hameaux¹⁹.

20 % des sièges d'exploitation se trouvent dans un hameau où d'autres maisons sont habitées par des personnes qui ne sont pas agriculteur. Ils sont 50 % dès lors que l'on considère la partie agglomérée de Combourtillé. En effet, deux exploitations ont leur siège d'exploitation dans le bourg, auxquels il faut ajouter les bâtiments agricoles d'une troisième qui se trouvent à sa proximité.

33 % des exploitants interrogés (représentant trois exploitations) disent qu'**un projet d'urbanisation** touche leur exploitation. Les deux premières sont celles du bourg, la troisième est située à proximité de celui de Saint Georges de Chesné, commune voisine. Ces projets touchent 3 % à 10 % de chacune des exploitations.



- **Âge des exploitations**

L'hétérogénéité des réponses concernant l'âge des exploitations ne permet aucune conclusion, cependant le fait que 50 % des exploitants ayant répondu situe l'âge de leur exploitation entre 14 et 30 ans suppose **l'installation d'exploitants** depuis les années 80.

- **Statut juridique des exploitations**

En 2000, 77 % des exploitations professionnelles sont **des entreprises individuelles**, alors que 12 ans plus tôt, elles représentaient 96 % des exploitations agricoles. Entre 1988 et 2000, Combourtillé voit disparaître 65 % de ces exploitations en entreprises individuelles. Au niveau cantonal et départemental, la perte est relativement moins importante, respectivement de 52 % et 56 %.

Dans l'échantillon des personnes ayant répondu, les exploitations sont équitablement réparties entre les entreprises individuelles, les Exploitations Agricoles à Responsabilité Limitée (EARL) et les Groupements Agricoles d'exploitations en Commun (GAEC), représentant chacun un tiers des exploitations.

Ainsi, **le développement des formes sociétaires**²⁰ semble avoir transformé le statut juridique des exploitations de la commune au cours des deux dernières années.

¹⁸ Voir « carte du diagnostic agricole », Chapitre II.B. 1. 5..

¹⁹ Ce pourcentage est issu des résultats de l'étude des hameaux.

²⁰ Il est impossible ici de lier la forme juridique des exploitations à l'âge ou à la surface des exploitations. En effet, même si l'échantillon étudié représente presque la totalité des exploitations de la commune, il est trop petit pour

- **Les types de production**

Les exploitations combourtilleennes produisent **essentiellement du lait**. Cette production concerne l'ensemble des exploitations de la commune. Cependant, la plupart d'entre elles proposent **au moins un autre produit**. La monoproduction ne concerne que deux exploitations (soit 22 % des exploitations étudiées).

La viande bovine est produite par 44 % des exploitations étudiées, à partir du taurillon ou du veau. L'exploitation de vaches allaitantes ou de génisses de renouvellement concerne 22 % des exploitations étudiées.

La production céréalière ou de culture de vente représente aussi 22 % des exploitations étudiées.

La viande porcine concerne également deux exploitations. Si l'une d'entre elles ne produit que du lait en dehors du porc, l'autre compte quatre autres types de production, liées aux bovins.

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 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 NAZAR 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, Combourtille comptait 29 exploitants ou co-exploitants. Leur nombre est estimé à **21 en 2004**, ce qui représente une diminution de 28 % en quatre ans.

Si la commune a maintenu, avant 1988, le nombre de ses agriculteurs alors qu'au niveau départemental la chute s'amorçait déjà (avec une baisse respective de 8 % et de 15 % du nombre des exploitants agricoles, elle a perdu près de la moitié de ces exploitants au cours de la période de 1988 à 2000 (soit 46 % d'entre eux en 12 ans). Au cours de cette dernière période, le canton perdait 30 % de ces chefs d'exploitation, le département 37 %.

Si le nombre d'exploitants a fortement diminué, **rapporté à chaque exploitation il a légèrement augmenté**. En 2000, il y avait en moyenne 1,32 exploitants par exploitation. En 2002, ce chiffre passe à 1,54. Il est dans notre étude de 1,56. Témoinnant du développement des groupements d'exploitants, 56 % des exploitants ayant répondu travaillent avec un co-exploitant.

permettre des croisements significatifs au niveau statistique. C'est pourquoi nous ne nous aventurerons pas à essayer d'expliquer des liens entre les différentes caractéristiques des exploitations agricoles de la commune.

Les autres actifs sont faiblement représentés. Une exploitation (soit 11 % des exploitations étudiées) comptent cinq salariés permanents, une autre emploie un saisonnier (cette dernière est gérée dans le cadre d'une co-exploitation).

- **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 Annuel²¹. 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.

Concernant les exploitations de Combourtillé pour lesquelles le type et la quantité de production ont été précisés, **les moyens de production traduits en surface minimum d'exploitation ou en unité de référence correspondent au Schéma Départemental des Structures.**

Considérant les moyens de production traduits en valeur de production par actif, le pourcentage descend à 78 %. Ainsi, deux exploitations semblent aux vues de ces calculs fragiles à terme. L'une d'entre elles est située dans un hameau où le nombre des autres critères n'incitant pas à son développement l'exclut, la seconde a engagée une diversification de sa production et de son activité qui n'est pas ici prise en compte dans ce calcul.

- **Les bâtiments des exploitations**

- **Le logement de fonction des exploitations**

89 % des exploitants interrogés précisent que leur exploitation compte un logement de fonction associé à leur exploitation. Parmi eux, la moitié est propriétaire de ce logement. **L'importance de la part des locataires** peut être associée à celle de la part des surfaces exploitées dans le cadre d'un fermage.

- **Les bâtiments agricoles**

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

Si la plupart des bâtiments sont la propriété des exploitants agricoles, un tiers d'entre eux précise **louer une partie des bâtiments** liés à l'exploitation.

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

²¹ 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.

L'ensemble des exploitants ayant répondu a effectué des travaux sur ses bâtiments d'exploitation au cours des dix dernières années.

Ces travaux concernaient des bâtiments agricoles, auxquels s'ajoutaient des travaux au niveau du logement de fonction pour un tiers de ces exploitants.

La construction et l'extension sont minoritaires, même si chacun de ces types de travaux concernent 44 % des exploitations étudiées. Deux tiers des exploitants ont réalisés **des travaux de restauration**.

- Etat et mise aux normes des bâtiments d'élevage

A une exception près, les exploitants agricoles ayant répondu considèrent que leurs bâtiments agricoles sont en bon état.

Cependant, seulement **un tiers** d'entre eux ont pour le moment effectué leur **mise aux normes** et 44 % déclarent leurs revenus dans le cadre de l'ICPE²².

- Les bâtiments hors sol des exploitations

22 % des exploitations étudiées comptent au moins un bâtiment hors sol pour la production porcine. L'une d'entre elle se trouve dans un hameau (La Grande Touche), l'autre, plus importante en taille, se trouve enclavée dans la partie agglomérée de la commune (La Messayais).

• La présence d'installations classées sur les exploitations

Aucune des exploitations étudiées ne présente de patrimoine bâti particulier classé.

• Les autres évolutions récentes des exploitations

L'ensemble des exploitations étudiées a connu une évolution particulière au cours des dix dernières années. La plupart, 89 %, ont vu **leur surface augmenter** et un tiers ont réalisé la mise aux normes de leurs bâtiments d'exploitation. 22 % propose **un nouveau type de production**, pour une plus grande valeur ajoutée, par la transformation du produit brut ou la production bio.

La diversification de l'activité concerne une exploitation, avec de la vente directe. Une autre précise, au-delà de sa mise aux normes, l'évolution quantitative de sa production.

I-2- Les projets des exploitants liés à l'exploitation

• Projets des exploitants concernant leur exploitation

56 % des exploitants ayant répondu disent ne **pas avoir de projets particuliers** concernant leur exploitation.

Trois des quatre projets concernent la mise aux normes des bâtiments. Un exploitant souhaite construire de nouveaux bâtiments, un autre diversifier sa production. Une personne précise que ses projets sont liés aux décisions relatives au P.L.U., une autre que les projets sont difficiles à envisager dans le contexte actuel.

• Souhaits de zonage émis par les exploitants agricoles

²² Installation Classée pour la Protection de l'Environnement

Les exploitants combourtilleens sont partagés dans l'expression de leur souhait concernant le zonage de leur siège d'exploitation. La moitié souhaite qu'il soit classé en zone A et l'autre moitié en zone NA. Le dernier exploitant ayant répondu marque son indécision en cochant ces deux modalités.

Parmi les exploitants qui préféreraient un classement en zone NA, un seul motive son choix par son départ en retraite sans succession assurée avec certitude. Aucun exploitant n'évoque de grosses difficultés financières. Un tiers évoque une autre raison, principalement **la situation du siège défavorable au développement de l'exploitation** ou la crainte de son devenir.

PARTIE II : LES EXPLOITANTS AGRICOLES

II-1- Caractéristiques générales des exploitants agricoles

Si la majorité des exploitants sont **des hommes**, une femme répond au questionnaire concernant les exploitations agricoles de la commune.

Les exploitants agricoles ayant répondu ont entre 30 et 52 ans, **la moyenne d'âge est de 45 ans**. 56 % d'entre eux ont de 45 à 49 ans. La structure par âge des exploitants semble avoir peu évolué par rapport à 2000. Même si l'importance de la taille de la tranche des 40 à 55 ans occulte le vieillissement des plus jeunes de cette tranche, la part des moins de 40 ans semble se maintenir. Elle était de 17 % en 2000 et est dans notre étude de 22 %.

Cependant, cette part reste réduite par rapport au canton de Fougères Sud, où les exploitants de moins de 40 ans représentaient 28 % en 2000, et au département de l'Ille-et-Vilaine, où ils sont 30 %.

86 % des exploitants ayant 45 ans et plus précisent ne pas avoir de succession assurée avec certitude.

II-2- Approches de l'agriculture par les exploitants

- **Le métier d'agriculteur**

- **Motivations**

Les exploitants ayant répondu exercent leur métier en moyenne depuis 21 ans. **L'ancienneté varie de 15 à 40 ans**.

56 % des exploitants mettent en avant **l'opportunité d'une reprise de l'exploitation familiale** pour expliquer leur choix professionnel. 44 % précisent qu'ils ont choisi leur métier par **passion**.

Les exploitants semblent **difficilement s'approprier l'évolution de leur métier**. Lors de la réunion de travail avec les exploitants agricoles, le silence qui suit cette question est éloquent.

- **Difficultés et contraintes citées**

Un tiers des personnes interrogées ne soulignent **aucune difficulté particulière** par rapport à l'exercice de leur métier aujourd'hui.

Parmi les difficultés citées, 36 % concernent l'excès de réglementation et 18 % les contraintes administratives. 18 % également ont trait aux conditions de travail, 9 % (représentant un individu) à la conjoncture économique et 9 % à la dévalorisation de leur travail.

- **Perceptions de l'agriculture communale**

- **L'importance des exploitants extérieurs**

Les exploitants présents lors de la réunion sur le devenir des espaces agricoles et naturels ont

« Si on revient sur le problème agricole, on est, y'a 10 sièges d'exploitation, donc c'est pas... énorme, et i'a beaucoup de surfaces agricoles qui sont exploitées par des exploitants non, dont le siège n'est pas à Combourtillé, quoi. Je crois que c'est une spécificité de la commune. »

l'impression d'une **prédominance des exploitants extérieurs sur la S.A.U. de Combourtillé**. Ils l'estiment entre 50 % et 75 % selon chacun. Ils parlent d'environ 42 exploitants extérieurs. Ceux-ci viennent des communes voisines, sur un rayon d'une vingtaine de kilomètres.

L'importance de la part des agriculteurs extérieurs exploitant sur la commune est perçue comme une **spécificité de Combourtillé**. Elle est liée à l'histoire de la commune, aux mariages des filles d'agriculteurs avec des exploitants d'autres communes.

« C'est tout simple : i' a beaucoup de terres qui sont partie à l'extérieur, parce que i'a des hommes qui sont venus se marier avec des femmes de Combourtillé. Ils ont pris la femme, et en même temps, ils ont pris le terrain avec. »

Certains considèrent que **le devenir de l'agriculture de la commune passe aujourd'hui par celui des agriculteurs extérieurs** exploitant des parcelles à Combourtillé. Ils s'inquiètent d'une augmentation de la mainmise extérieure.

Une personne accuse le fait que l'on tend à favoriser la reprise des terres par les plus jeunes au détriment des exploitants installés dans la commune, une autre dénonce la négligence de l'entretien du paysage par ces exploitants éloignés des parcelles qu'ils exploitent.

Ainsi, l'étude fine agricole leur semble le cadre idéal pour réaliser un inventaire des exploitations extérieures et interroger leurs exploitants sur leurs projets. Ces informations permettraient de conforter les exploitations communales existantes et d'améliorer l'entretien et l'aménagement des espaces agricoles et naturels de Combourtillé.

« 75% du terrain qui est exploité pas des gens extérieurs de la commune ! Ce qui est un réel problème, y compris ... Je vais aller même plus loin, y compris pour le bocage et le paysage. Parce que le constat qui est fait dans la plupart des communes où le terrain est exploité par des gens de l'extérieur, c'est là qu'il est le moins bien entretenu, et que tout ce qu'on entend aujourd'hui, en terme de production, etc, euh... c'est négligé au PLU. »

- **Des terres prisées comme droit à produire**

Si le caractère agricole de Combourtillé est reconnu par les exploitants rencontrés, la terre est considérée comme une source de revenus. Celui-ci n'est pas lié à la quantité produite sur le sol,

« Maintenant, on a besoin d'espace et de surfaces d'épandage, entre autres. Donc c'est... ces surfaces là peuvent très bien rester attachées au site qui est à Louvigné, ou à Ballazé, ou à ... »

mais au droit à produire qu'elle constitue (en fonction des barèmes de la P.A.C.). Ainsi, **la situation géographique et la qualité des terrains présents sur la commune sont, dans une certaine limite, secondaires.**

La terre n'est pas recherchée par rapport à sa qualité productive mais par rapport aux quotas laitiers. Le parcellaire n'est ainsi plus fonction d'une préoccupation de gains de productivité liés à la terre.

Cependant, la réflexion des exploitants agricoles lors de la réunion de travail autour d'une redistribution chimérique des terres plus proche des sites des sièges d'exploitation pour un gain de temps mais aussi une sensibilisation plus forte à l'entretien paysager témoigne du maintien d'un **rapport physique et économique à la terre**. Un exploitant évoque aussi la qualité de la production associée à l'élevage en plein air.

Considérant la revalorisation de la production du sol et la gestion du paysage, une personne évoque l'action de Fougères Communauté de développement de la filière bois afin de préserver le bocage.

« L'a des choses concrètes qui sont en marche sur Fougères Communauté, et la réflexion, elle a eu lieu dans le cadre du Contrat Eau, Paysage et Environnement, [...] le paysage avec le bocage ne peut être maintenu que par une cohérence économique [...] des propositions de plantation de haies, et ensuite, le système de traitement des arbres par les ustensiles à plaquettes. Y'a des initiatives de CUMA et de particuliers qui sont riches sur le Pays de Fougères. Y'a pour ne pas la nommer, la scierie de Croiselle à St Sauveur, [...] la piscine de Fougères [...] le Pays de Fougères, quand on voit comment il est fait, enfin personnellement, mérite de valoriser cette énergie là. Et ça peut être que mieux pour notre paysage. »

• L'isolement des exploitants

Quoi qu'il en soit, **l'agriculture est associée à l'identité rurale de Combourtillé** par les agriculteurs, mais aussi par certains autres combourtilléens. La présence de non agriculteurs à la réunion reflète leur préoccupation du devenir de l'espace agricole et naturel, Cependant, ces personnes sont toutes originaires de la commune et souvent d'anciens exploitants agricoles.

« On est terriens quand même ! on n'est pas... »

Aujourd'hui, les exploitants constatent **leur nombre limité et la rapidité de leur disparition**. Certains prévoient la poursuite de cette évolution au cours des prochaines années. Une personne évoque en particulier la fragilité des exploitations qui se trouvent dans le bourg et souligne qu'elles représentent un tiers des actifs agricoles de la commune.

Le sentiment d'isolement est d'autant plus important qu'au faible nombre d'agriculteurs combourtilléens s'ajoute une **forte présence d'exploitants extérieurs** sur la commune, alors que les premiers exploitent relativement peu à l'extérieur de Combourtillé.

« On a un réel problème d'occupation de l'espace par les agriculteurs dans une commune qui se dit rurale ! »

Plusieurs exploitants combourtilléens présents décrivent ce sentiment d'isolement. Il est perçu par certains comme la condition du maintien des exploitations. Il est une fatalité liée à **la dimension économique de l'activité qui met en concurrence les exploitants**.

« Non, mais on peut avoir des vœux, là, par rapport à ça ...pleins, mais on est confronté à la réalité économique, et puis, je dirais les règlements nationaux, européens et internationaux font que nos vœux ils sont pas exaucés. C'est tout. C'est aussi simple que ça ! »

L'évocation par un autre agriculteur, au cours des débats, de la possibilité d'une approche collective afin de protéger l'agriculture de la commune ne semble pas avoir d'écho.

Une personne s'inquiète de l'évolution de l'organisation de l'activité agricole qui favorise son **affaiblissement sociale et économique**. La réduction du nombre d'exploitants et la grande taille des exploitations limitent la motivation et les possibilités d'une poursuite par les enfants de Combourtillé.

Au-delà de l'isolement professionnel, la disparition du lien familiale à l'agriculture reflète la réduction de la place sociale de l'agriculteur.

« Avant, tout le monde avait euh... Même les gens qui habitaient en ville, tout le monde avait un tonton, ou un frère, ou un cousin qui était agriculteur ! Maintenant, ben... nous, agriculteurs, on diminue, sur la commune, on n'est plus que 10, déjà, hein ! »

La réduction du nombre des agriculteurs s'oppose au développement de la part des « urbains » dans la commune.

« Ce qui a changé sur la commune et sur le département, c'est l'urbanisme et la cohabitation avec les urbains quoi. Avant les agriculteurs dans le travail ne se posaient pas trop de questions, leur façon de travailler, quelles pouvaient être les nuisances, euh...etc. Aujourd'hui, c'est beaucoup plus présent. Parfois, ça peut être angoissant pour certains. »

Si une personne se lance à décrire le lien avec l'évolution de la conjoncture économique, elle se raccroche très vite aux **problèmes de la cohabitation** avec les urbains qui pèsent sur les agriculteurs et progressivement devrait peser sur leur façon de travailler, même si ça ne semble pas le cas pour le moment.

Ainsi, face à ce **malaise**, l'urbanisation de la commune est associée à une contrainte supplémentaire, même si pour le moment, aucune des personnes présentes au débat ne la décrit comme un fait.

« On sait bien qui si on devient minoritaire et face à une commune qui s'urbanise beaucoup, euh...la parole va devenir plus difficile à tenir pour nous. »

Une personne rappelle cependant **l'importance des relations avec les autres habitants**.

« Anticiper sur d'éventuels conflits, quoi. C'est d'avoir un minimum de relations, d'explications, parfois, quand on se voit, pas besoin d'être très longues, hein ! »

Résumé

- Le nombre des exploitations et la part des exploitations professionnelles sont moindres par rapport à l'ensemble du canton ou du département.
- Pourtant, la surface agricole utilisée sur la commune représente encore 87 % de la superficie de Combourtille. Son exploitation a été transférée vers des structures extérieures à la commune. Ainsi, les exploitants combourtillois perdent entre 1988 et 2000 un tiers de leur S.A.U..
- La réduction de la S.A.U. totale des exploitations combourtilloises est liée à la disparition de plus de la moitié d'entre elles. La surface moyenne de celles qui perdurent augmente. Elle est, en 2000, supérieure à la moyenne du canton. Cependant, la part de fermage est aussi supérieure à la moyenne cantonale.
- Le développement des formes sociétaires d'exploitation agricole limite la chute du nombre des exploitants avec le développement du statut de co-exploitant. Les autres actifs sont peu présents au sein des exploitations combourtilloises.
- Si le faible nombre des exploitations limite la dispersion de leurs sièges, un tiers d'entre eux se trouve dans la partie agglomérée de Combourtille.
- Les exploitants agricoles de Combourtille produisent essentiellement du lait, même si la plupart comptent une seconde production généralement liée aux bovins. Plusieurs exploitants ont cependant choisi au cours des dix dernières années une nouvelle production ou une nouvelle activité.

- Les exploitations existantes semblent pérennes au regard du Schéma Départemental des Structures Agricoles.
- Si l'ensemble des exploitants possède une partie de leurs bâtiments agricoles, un tiers d'entre eux comptent une part de location. Ces bâtiments ont connu au cours des dix dernières années essentiellement des travaux de restauration. La mise aux normes est réalisée dans une exploitation sur trois.
- Si la moyenne d'âge est de 45 ans, la part des plus jeunes exploitants est inférieure aux chiffres du canton ou du département. L'ancienneté moyenne est de 21 ans. Les exploitants agricoles interrogés ont choisi leur métier qui est aussi le fruit d'un héritage familial. Ils semblent apparemment peu s'approprier leur devenir professionnel : ils exposent peu de projets en dehors de la mise aux normes, ils n'observent pas de difficultés particulières, ceux qui ont plus de 45 ans n'ont pas de succession assurée.
- Ils sont pourtant partagés concernant leurs souhaits de zonage. Le choix de zonage NA est lié à l'analyse d'une situation du siège d'exploitation qui limiterait le développement futur.
- Evoquant les particularités de l'agriculture combourtilleenne, les exploitants rencontrés observent l'importance de la part des exploitants extérieurs sur la commune, entre autre liée à la réduction du lien entre la productivité du sol et le revenu agricole. Celle-ci réduit l'attachement à un site particulier de production en même temps que le lien à la terre et au paysage agricole, ce que certains constatent et d'autres, moins nombreux, dénoncent.
- En même temps que la menace sur la dimension communale de l'activité agricole, les exploitants dénoncent la rapidité de la disparition de leurs pairs. Ils dévoilent alors un sentiment d'isolement que les craintes liées aux contraintes du développement de l'urbanisation sur la commune alimentent.

c. Les autres activités économiques de la commune

Activités de Combourtillé au 1 ^{er} janvier 2005	Nombre	Précisions
ARTISANAT		
Bâtiments et travaux publics	6	Terrassement, maçonnerie (3), menuiserie (2)
Services	1	Nettoyage industriel
	1	Réparation auto – poids lourds- véhicules de travaux agricoles
Restauration	1	Restaurateur traiteur
COMMERCE		
Commerce de gros	1	Vente de produits agricoles
Commerce de détail	1	Bricolage, quincaillerie
	1	Commerce alimentaire sur les marchés
Vente directe	1	Vente de produits bio
INDUSTRIE		
Agroalimentaire	1	Usine de produits extrudés issus du lin (aliments pour animaux)

Trois quarts de l'activité artisanale est lié aux bâtiments et travaux publics (3 maçonnerie, 2 menuiserie -charpente, une entreprise de terrassement et travaux divers). Ces entreprises ont également en commun un caractère familial. Au-delà, elles sont dispersées sur la commune et diverses de par leur taille (pouvant aller jusqu'à une dizaine de salariés pour l'entreprise de maçonnerie Bouvet).

Les entrepreneurs ayant participé à la réunion de travail ne rapportent aucun besoin particulier en terme de locaux.

Au 1^{er} janvier 2004, les huit artisans de la commune représentaient 5 % de l'offre cantonale et 1,4 % de celle de la communauté de communes. Si, au cours de l'année précédente, aucune création ni radiation n'est enregistrée, l'année 2004 est marquée par la réouverture du restaurant traiteur, unique commerce de la commune.

Celle-ci découle d'un projet, engagé un an plus tôt par la mairie, d'implantation d'un commerce multiservice à Combourtillé qui ne disposait d'aucun commerce de proximité depuis plus de dix ans.

▪ L'usine Valorex

Cette usine, située au sein de l'agglomération, particularise l'économie de Combourtillé et marque le paysage et la vie de la commune depuis le début des années 80.

C'est en effet en 1979 que la commune propose un terrain pour l'implantation d'une usine. En 1986 naît la société PRODEX qui élabore et produit des aliments pour le bétail à partir du traitement de graines oléagineuses. Dans les années 90, l'importance du volet recherche incite l'entreprise à changer de nom ; de PRODEX (PRODuits EXTRudés), elle devient VALOREX (VALOrisation par l'Extrusion).

L'utilisation de la graine de lin extrudée permet de produire des œufs et des viandes plus riches en Oméga 3. L'entreprise est ainsi amenée à travailler avec des médecins à l'amélioration de la nutrition de l'homme via l'alimentation des animaux. L'association Bleu Blanc Cœur crée en 2000 porte le projet d'une chaîne alimentaire respectueuse de l'environnement (culture du lin), de l'animation d'élevage (données zootechniques relatives au bien-être de l'animal), et de la nutrition de l'homme (Oméga 3).

Valorex, elle, privilégie la performance zootechnique au service des deux nutriments animales et humaines. L'usine produit 155000 tonnes par an dont 80000 tonnes d'extrudés et 75000 tonnes d'aliments.

Aujourd'hui, elle exporte sa technologie à l'étranger, en Europe et au-delà, et dispose d'unités de production dans l'Orne, en Suisse et au Portugal.

A Combourtille, trois structures se concentrent sur le même site : l'usine (au sein de laquelle travaillent 48 personnes), la structure de transports et l'association Bleu Blanc Cœur, soit 70 personnes au total.

L'usine est liée à l'histoire des habitants de la commune. Plusieurs parlent encore de Prodex qu'il ont connu ou pour laquelle ils ont travaillé. La situation particulière de l'usine au voisinage de l'agglomération entraîne, en même temps qu'un certain nombre de désagréments, une certaine appropriation de l'usine par les habitants qui la perçoivent comme un édifice centrale de la commune²³.



L'entreprise, elle, revendique une finalité de développement durable à travers une préoccupation de rencontres, d'innovation, de partage et de respect. Elle la véhicule à partir de son association et la communique entre autre par l'image de son implantation en campagne, sur un site exempt de grillage, à Combourtille.

Résumé

- L'artisanat s'est peu développé sur la commune malgré le caractère commun d'une activité liée au domaine de la construction et issue d'un héritage familial (aujourd'hui plus assuré).
- L'économie combourtilleenne a la particularité d'une activité industrielle avec la présence de l'entreprise Valorex. Le site, regroupant trois structures liées à l'activité de l'usine, emploie 70 personnes.
- Implantée depuis 20 ans au sein de la partie agglomérée de la commune, l'entreprise travaille à la production et à la recherche en matière de nutrition animale à partir de graines oléagineuses. Préoccupée par la qualité tout au long de la chaîne alimentaire, elle s'inscrit dans une démarche de développement durable qu'elle affiche entre autre à travers son implantation à la campagne ; auprès des producteurs de ses matières premières, de ces clients et dans le respect de l'environnement.

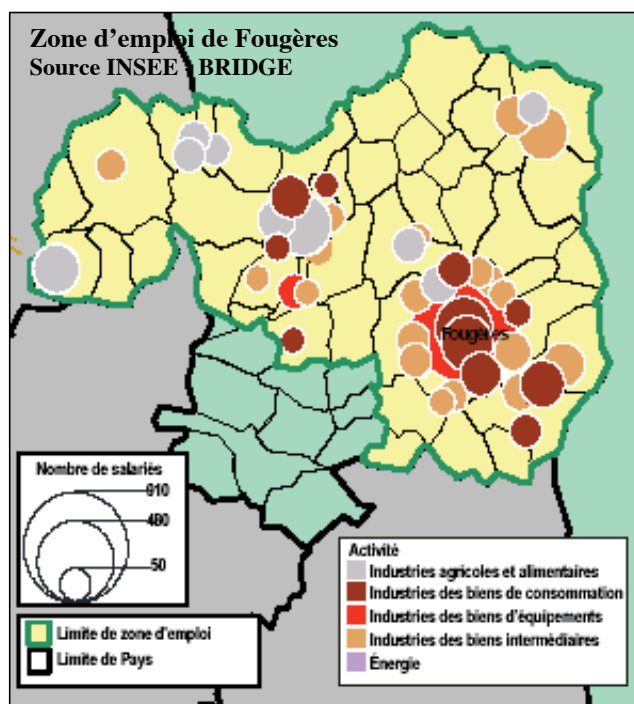
²³ Voir Chapitre I.A.5 : Usages et appréciations de la commune par ses habitants, 2. Le bourg

d. Le bassin d'emploi

La **Zone d'Emploi de Fougères** correspond au Pays de Fougères à l'exception de onze communes du secteur de Saint Aubin du Cormier, dépendant de la Zone d'Emploi de Rennes.

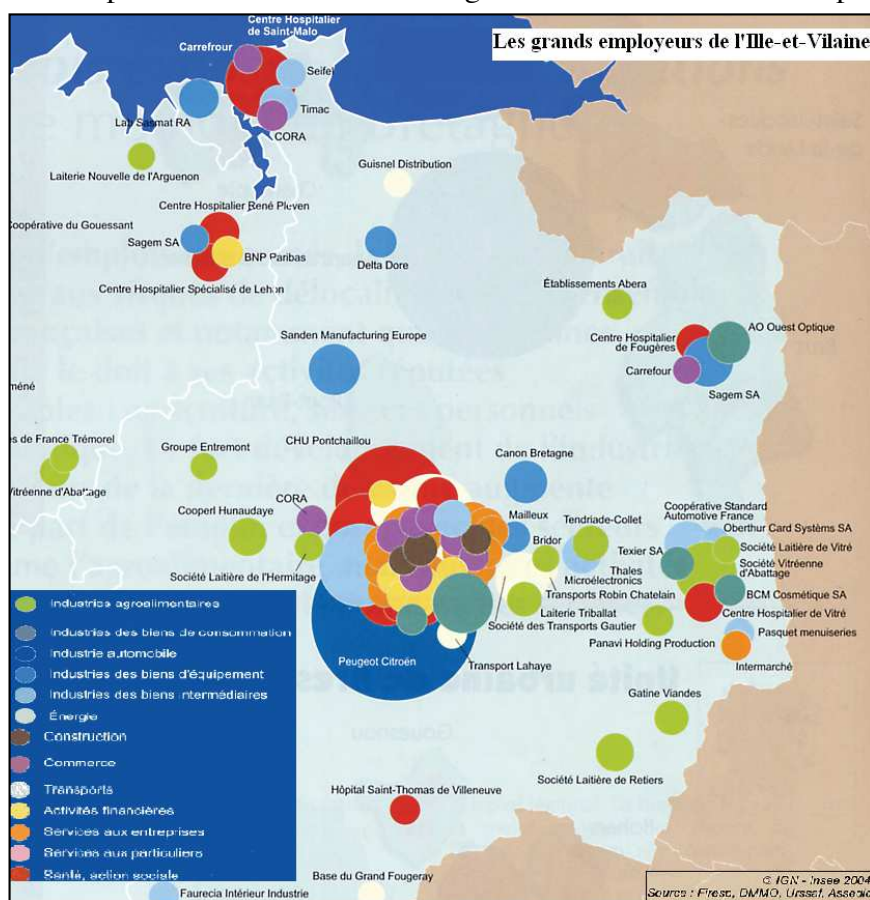
Fougères est le principal pôle d'emploi du Pays de Fougères, concentrant 40 % des emplois dans le pays en 1999.

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. Sur cette période, l'emploi à Combourtillé augmente de 20 %.



Au niveau du Pays, le **pôle d'emploi de Saint-Aubin du Cormier** observe une augmentation de l'emploi de 41 %. 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 proximité, l'évolution des voies de communication (notamment l'ouverture de l'A 84) et des pratiques de navettes rapprochent la **Zone d'Emploi de Rennes et de Vitré**.

Celles-ci comptent respectivement 23,5 % et 2,7 % des emplois salariés bretons en 2002 (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 %.

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 a permis la diversification de son industrie (avec principalement l'introduction de l'électronique et de l'automobile). Les richesses agricoles de cette région ont conduit au développement du secteur agro-alimentaire.

L'industrie de la zone d'emploi est aujourd'hui la plus diversifiée de Bretagne. L'indice de diversification²⁴ 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.

Résumé

- La zone d'emploi de Fougères, caractérisée par son industrie, bénéficie aujourd'hui de petites et moyennes entreprises indépendantes. Elle offre au territoire économique une diversité importante en même temps qu'une certaine flexibilité. Cependant, les secteurs d'activités industrielles présents restent vulnérables.
- Le rapprochement et le développement des zones d'emploi de Rennes et de Vitry constituent un élément d'attrait pour les actifs qui habitent de plus en plus loin de leur lieu de travail.

3- REVENUS ET FISCALITE

En 1996²⁵, le revenu par foyer fiscal était de 11 196 € contre une moyenne régionale de 12 556 €. Cet écart est **lié à l'importance de l'agriculture** en dehors du district de Fougères.

En 1998, 38 % des foyers fiscaux de Combourtille sont imposables. Ils sont 39 % au niveau du Pays de Fougères alors que la moyenne régionale est de 44 %.

Le produit net par habitant pour le Pays est de 375,35 € (il est de 492,44 € pour la Bretagne).

En 2004, les taux d'imposition sur la commune de Combourtille sont les suivants : 12,86 % pour la taxe d'habitation, 14,65 % pour la taxe sur le foncier bâti, et 38,61 % pour la **taxe sur le foncier non bâti**.

La **Taxe Professionnelle Unique** est appliquée au niveau intercommunal

²⁴ L'indice de diversification industrielle est compris entre 0 et 1 : il est très faible si l'emploi industriel se répartit entre de nombreux secteurs d'activité. Il se calcule en sommant les carrés des parts de l'emploi de chaque secteur dans l'emploi total.

²⁵ Données de la Direction Générale des Impôts

LES PRINCIPALES DONNEES ECONOMIQUES

Combourtillé compte relativement peu d'actifs alors que la part des retraités est nettement supérieure à la moyenne départementale.

La progression de la part des actifs au cours des années 80 correspond à l'implantation du plus gros employeur de la commune. A l'inverse de la tendance de la zone d'emploi de Fougères, sa diminution, entre 1990 et 1999, semble liée au manque de renouvellement de cette population, alors que de nouveaux habitants s'installent à Combourtillé.

L'observation de la répartition de la population active occupée par profession témoigne d'une véritable mutation sociale. La chute (de près de 90 %) de la part des exploitants agricoles se cumule avec la progression importante de la part des employés et des professions intermédiaires. Cependant, la population active combourtiilléenne reste principalement ouvrière. Les cadres et professions intellectuelles supérieures sont très peu représentés. Le revenu par foyer fiscal est relativement faible par rapport au niveau régional.

La diminution de la part des commerçants, artisans et chefs d'entreprise, après celle des exploitants agricoles, marque la délocalisation de l'activité économique.

L'offre d'emploi est en effet faible sur la commune. Près de 80 % des actifs résidant à Combourtillé travaillent en dehors, attirés par les trois zones d'emploi de Fougères, Rennes et Vitré. En effet, la facilitation des déplacements quotidiens domicile- travail et la situation interstitielle de Combourtillé élargit le bassin d'emploi au-delà de la Zone d'Emploi de Fougères, d'autant plus que les zones d'emploi voisines de Rennes et de Vitré sont parmi les plus dynamiques de Bretagne.

Si le nombre des exploitations est réduit, la part des exploitants agricoles en 1999 reste relativement importante. Bien que leur nombre ait fortement diminué, le développement de formes sociétaires d'exploitation en a limité la chute.

Désormais l'agriculture de la commune se dessine autour d'une dizaine d'exploitations combourtiilléennes, importantes de par leur taille et pérennes selon l'âge des exploitants et le Schéma Départemental des Structures Agricoles.

Cependant, une partie relativement importante de l'outil de production de ces structures est louée, deux tiers des exploitations n'ont pas encore réalisé leur mise aux normes et bien qu'il n'existe pas de monoproduction, l'essentiel de la production est le lait.

Les exploitants parlent peu de leur situation ou de leurs projets. Leur division concernant le souhait de zonage, entre A et NA, marque peut-être leur divergence quant à la perception de leur avenir. S'ils évoquent peu de difficulté, les exploitants combourtiilléens s'inquiètent de l'implantation progressive d'exploitants ayant leur siège d'exploitation en dehors de la commune et redoutent l'arrivée d'une population nouvelle et citadine. Ces menaces les rapprochent de la terre qui par ailleurs est de moins en moins prise en compte comme outil de production mais reste une référence quantitative dans la définition du revenu de l'exploitation.

L'artisanat est peu développé à Combourtillé. Par contre, la présence d'une usine de production et d'une unité de recherche en matière d'aliments oléagineux pour l'alimentation du bétail dans une approche de qualité nutritionnelle pour l'homme revitalise l'activité économique de la commune.

I.A.4. Equipements et services

1- LE LOGEMENT

Combourtille compte **178 logements en 1999**. Ceux-ci sont exclusivement des maisons individuelles. Il n'existe pas de petits ou de grands collectifs.

Les petits collectifs, de 1 à 10 logements, représentent à peine 1 % des logements du canton et concernent cinq de ses huit communes. Les grands **collectifs** de plus de 10 logements sont absents de la communauté de communes en dehors Fougères.

87 % des logements sont occupés au titre de **résidence principale**. Si ce pourcentage correspond à ceux observés sur la zone d'emploi (de 87,5 %) ou le département (87 %), il est bien inférieur à la moyenne cantonale et intercommunale (respectivement de 92,5 % et 91,5 %).

Les résidences secondaires et les logements vacants sont en effet relativement **importants** sur la commune.

Les premières représentent plus de 6 % du parc de logement contre un peu plus de 2 % pour le canton, près de 2 % pour la communauté de communes, 4 % pour la zone d'emploi et 7 % pour le département. La part des résidences secondaires est la plus importante parmi celles des communes du canton de Fougères Sud.

La part des logements vacants est de 6 % alors que la moyenne cantonale de 5 %. Elle est cependant proche de celle de la communauté de communes (6 %), de la zone d'emploi (7,5 %) ou du département (5,5 %).

Les logements en résidence principale comptent **en moyenne 4,1 pièces**, ce qui est très légèrement inférieur à la moyenne cantonale de 4,39 pièces. Parmi les communes du canton, seule Parcé observe un nombre moyen de pièces par logement inférieur.

Cependant, les moyennes pour la zone d'emploi et le département sont respectivement de 3,93 et 3,8 pièces.

Le **nombre moyen de personnes par logement** est de **2,58**. Le nombre moyen de personnes par logement est inférieur au niveau cantonal, de 2,75 personnes par logement, la moyenne pour la zone d'emploi étant de 2,4.

Ainsi, les habitations combourtilleennes abritent 0,63 personnes par pièce, ce qui correspond à la moyenne cantonale de Fougères Sud et la moyenne de la zone d'emploi (0,61) et est supérieur au rapport pour Fougères (0,59 personnes par pièce).

77 % des résidences principales sont occupées par des **propriétaires** de leur logement, contre 75 % pour l'ensemble du canton. Seules Combourtille et Lécousse, avec 84,5 % des occupations sous le statut de propriétaires, sont les seules communes du canton au dessus de cette moyenne.

La part des propriétaires est de 53 % au niveau de Fougères Communauté, 58 % pour la zone d'emploi et 56 % pour le département.

59 % des résidents qui habitaient leur logement en 1990 l'occupent encore en 1999. Ceci témoigne d'une importante mobilité de la population mais aussi du développement récent de l'offre d'habitat à Combourtille.

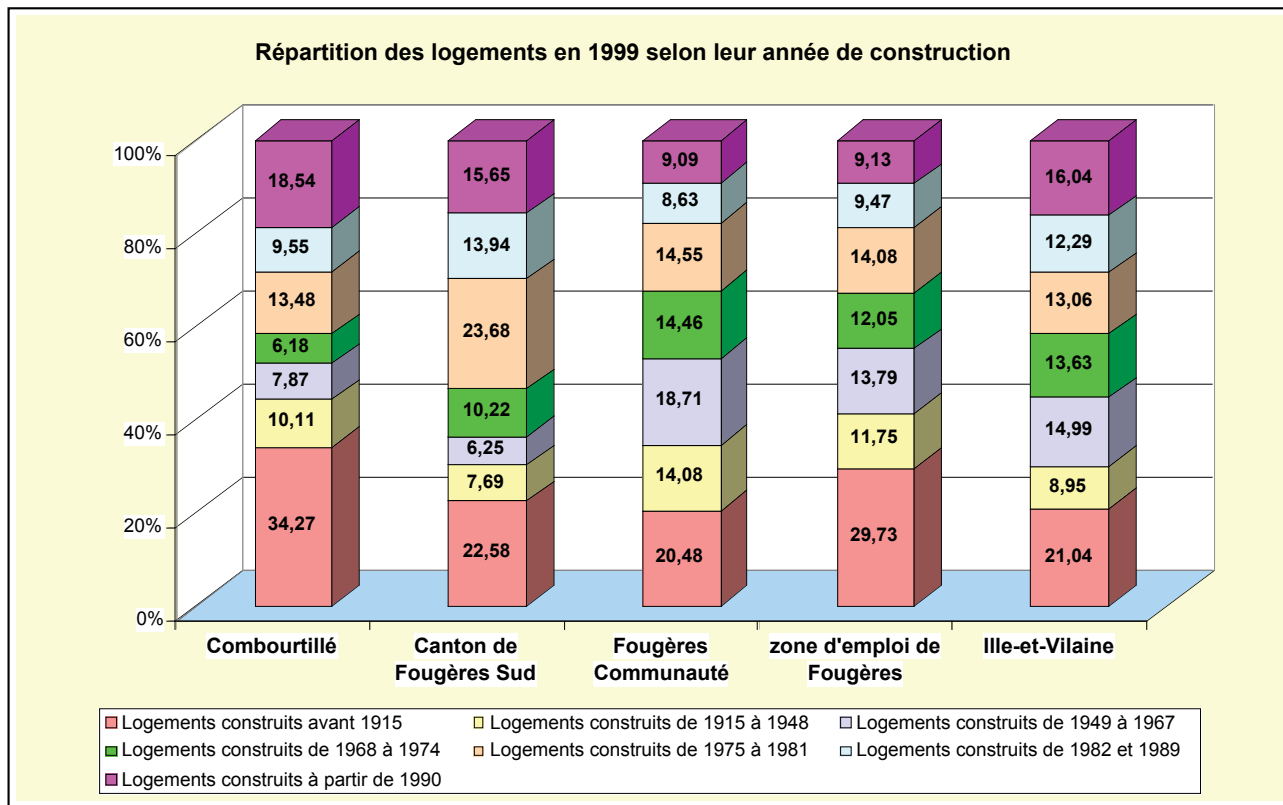
En effet, la moyenne pour **l'ensemble des communes du canton** est de 63 %. Seule Javené se trouve en dessous du pourcentage observé pour Combourtille, avec seulement 51 % des personnes occupant en 1999 le même logement qu'en 1990.

Cependant, les habitants de Combourtille s'inscrivent dans la moyenne de la zone d'emploi (également de 59 %). Ils sont plus mobiles que l'ensemble des habitants de Fougères Communauté ou du département (respectivement de 56 % et 49 % des personnes occupant en 1999 le même

logement qu'en 1990).

L'offre de logements sur Combourtille représente 5 % de l'offre du parc cantonal, soit un poids légèrement supérieur à celui de sa population.

En 1999, **plus d'un tiers du parc de logements combourtille date d'avant 1915**, alors que la moyenne cantonale est d'à peine 23 %.



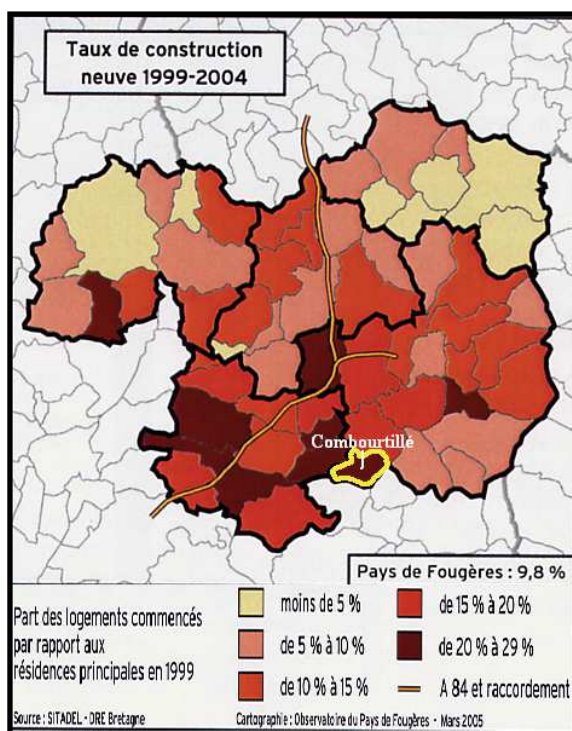
Si, la part des logements datant de la période de 1915 à 1975 est légèrement plus importante qu'au niveau cantonal, Combourtille ne semble pas avoir autant bénéficié que l'ensemble du canton de la relance de la construction des années 70 (avec une part de logements datant de cette époque de 13 % pour Combourtille, contre 24 % pour le canton). La commune subit plus fortement que les autres le creux entre 1982 et 1990.

Par contre, la part des logements réalisés entre 1990 et 1999 distingue Combourtille au sein du canton, avec respectivement 19 % et 16 % des logements datant, en 1999, de cette période. Au sein du canton, seules Javené et Parcé observent des pourcentages plus importants (de 25 % et 24 %), Dompierre-Du-Chemin se situe au même niveau.

Fougères Communauté et la zone d'emploi de Fougères ont 9 % de leur parc qui date de cette dernière décennie, l'Ille-et-Vilaine 16 %.

Evolution du nombre de logements entre 1990 et 1999	Evolution en nombre	Evolution en %
Combourtille	33	19,64 %
Canton de Fougères Sud	353	11,03 %
Ville de Fougères	597	5,80 %
Fougères Communauté	1231	7,43 %
Zone d'emploi de Fougères	1560	5,32 %
Ille-et-Vilaine	56784	16,13 %

Le parc de logements de Combourtille connaît **depuis les années 90 une progression importante** par rapport à la moyenne du secteur (canton, communauté de communes et zone d'emploi). Elle est même relativement plus importante que celle observée au niveau du département. Elle est d'autant plus remarquable que le nombre de logements total est moindre par rapport à ces échelles.



La construction neuve se développe sur l'ensemble du Pays de Fougères, à partir du sud selon le développement de la périurbanisation à partir de Rennes. Les communes de la communauté de communes du Pays de Saint Aubin-du-Cormier et celles du sud-ouest de Fougères Communauté en sont les premières bénéficiaires. Ainsi, Combourtille observe au sein du Pays de Fougères l'un des plus forts taux de construction neuve de 1999 à 2004, après Saint Sauveur des Landes (avec respectivement 28,4 % et 28,8 % de construction neuves au sein de leurs parcs de logements)²⁶.

Cependant, en 2004, la part de logements destinés à la vente est relativement faible. Les maisons sont généralement construites par des propriétaires occupants et le nombre de permis délivrés aux promoteurs immobiliers est limité.

L'organisation de l'occupation du sol a limité le développement du bourg de Combourtille. Les constructions s'y font de façon unitaire, à l'exception de réhabilitations, comme l'aménagement de la Résidence du Presbytère. Aujourd'hui, le bourg compte seulement une quinzaine de logements. Sa densification s'est faite par le rapprochement des hameaux limitrophes. Ainsi sont nés deux lotissements depuis la fin des années 90 ; Les Roussiètes et Le Verger.

Si les nouvelles constructions se concentrent sur la partie agglomérée de la commune, le logement se disperse aussi dans la campagne.

59 %²⁷ des combourtilleens vivent en campagne. En effet, en dehors de cette dernière, la commune compte 38 hameaux qui représentent 117 maisons en 2005.

Cependant, aujourd'hui, les nouveaux résidents s'installent dans la partie agglomérée de Combourtille. Ainsi, parmi **les nouveaux résidents**²⁸, seulement 27 % se sont installés dans un hameau. Ils sont 43 % dans un lotissement et 30 % dans le reste du bourg. Cela s'explique par l'offre de construction neuve et l'offre locative qui se concentrent dans la partie agglomérée.

L'habitat peut pourtant être **développé aussi en dehors du bourg**. En effet, huit hameaux²⁹ peuvent voir le nombre d'habitations augmenter sans gêner l'activité agricole, sans ternir le caractère du hameau, ni entraîner des frais importants pour la collectivité.

Résumé

²⁶ 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

²⁷ La part de la population habitant en dehors du bourg est calculée à partir du nombre de maisons dans les hameaux étudiés de la commune. La Messeyes étant comprise dans la partie agglomérée de la commune, elle a été associée au bourg.

²⁸ Pourcentages tirés de l'analyse des résidents inscrits sur les listes électorales de Combourtille entre avril 1999 et avril 2005.

²⁹ La liste des hameaux se trouve au chapitre suivant, dans l'approche paysagère du territoire communal

- A l'exception de la réhabilitation de l'ancien Presbytère (petit collectif de trois logements), l'offre de logements combourtilleenne est constituée de maisons individuelles. Celles-ci sont légèrement plus petites que sur l'ensemble du canton, mais le nombre de personnes par ménage y est également inférieur. Si, en 1999, 32 % d'entre elles n'avaient pas de chauffage central ou électrique, le développement de la restauration et la construction a depuis réduit ce manque de confort.
- Si les habitants sont souvent propriétaires de leur logement, la part des résidences secondaires et des logements vacants est plus importante que sur l'ensemble du canton. De plus, les résidents sont aussi plus mobiles que sur la moyenne du secteur.
- Le développement urbanistique du bourg de Combourtille semble limité à cause des contraintes liées à la présence de plusieurs exploitations agricoles et d'une usine, mais également par la configuration linéaire du bourg. Celui-ci ne compte qu'une dizaine de logements. Le développement de la partie agglomérée de la commune s'est fait à partir des hameaux limitrophes. Ainsi, la plupart des habitants vivent dans un hameau et toutes les zones urbanisées restent ouvertes sur la campagne combourtilleenne.

2- LES EQUIPEMENTS ET ASSOCIATIONS DE LA COMMUNE

▪ Les équipements communaux³⁰



Combourtille compte :

- un terrain multisport avec mini piste d'athlétisme
- une salle des Fêtes
- une salle de réunions en mairie (mise à la disposition des associations)
- une bibliothèque
- deux terrains de jeux de plein air pour les enfants (au niveau de la mairie et du lotissement Les Roussières)
- un terrain d'aéromodélisme (convention avec une association de Fougères utilisant le terrain)

En 1998, 86 % des communes du département comptent un terrain de grands jeux, elles sont 58 % parmi les communes bretonnes de taille comparable à Combourtille. Elles sont respectivement 68 % et 27 % concernant la présence de terrain de petits jeux, 71 % et 32 % concernant la présence d'une bibliothèque, 79 % et 80 % concernant celle d'un foyer rural ou d'une salle polyvalente.

▪ Les associations

³⁰ Chapitre II.B. 3. : Le bourg et ses abords

Combournillé regroupe sept associations en 2005 :

Type d'association	Nom des associations
- sportive (1)	ACCA (chasse),
- socioculturelle et culturelle (3)	bibliothèque (prêt de livres, animation culturelle), Comité des Fêtes, Les Amis des Landes de Jaunouse,
- sociale (1)	Club de l'Amitié (belottes, bals, voyages)
- scolaire (1)	O.G.E.C. (gestion de fonctionnement de l'école et organisation du fest-noz)
- autres (1)	A.F.N.

Si le fonctionnement de ces associations est abordé dans le dernier chapitre consacré aux usages et appréciations de la commune par ses habitants³¹, vous trouverez ci-après quelques précisions concernant certaines d'entre elles.

- **Association des Amis des Landes de Jaunouse**

S'étendant sur les quatre communes de Billé, Combournillé, Parcé et Montreuil-des-Landes, les landes de Jaunouse constituent un milieu d'une grande richesse écologique, floristique et faunistique. Il est constitué de landes, de prairies, plus ou moins humides et de tourbières bombées, dites "à sphaignes". La présence de vaches "Highlands Cattle"³² et de chevaux mulassiers du Poitou³³ permet une gestion appropriée à leur fragilité.



Le site se trouve à l'emplacement d'anciennes carrières de minerai de fer exploitées au Moyen-âge. Les terres ont été achetées, à partir de 1981, par le Conseil Général et le SIVOM de Billé, Combournillé et Parcé. Aujourd'hui, l'entretien du parc est assuré par le Conseil Général ; il emploie deux salariés à plein temps.

L'association intercommunale, elle, s'occupe de l'animation du site. Son siège social se trouve à Combournillé depuis 1996.

- **Association de la bibliothèque**

La bibliothèque est née de l'initiative de l'école privée, en 1997. Ces locaux se trouvent d'ailleurs au sein de cette école.

Cette localisation est gênante. Certains regrettent une ambiguïté concernant le statut de l'association financée par la communauté de communes et se trouvant au premier étage de l'école privée. Au-delà, ces locaux conviennent difficilement à une fréquentation publique. L'accès se fait par un seul escalier extérieur, permettant une entrée indépendante de celle de l'école.

La fréquentation de la bibliothèque est liée à l'école et au regroupement scolaire. Les principaux adhérents sont des jeunes de Combournillé, Billé et Parcé. Si des adultes la fréquentent, certaines personnes rencontrées dans le cadre des réunions de travail avec la population considèrent que leur

³¹ Voir Chapitre I.A.5 : Usages et appréciations de la commune par ses habitants, 3. L'animation de la commune

³² Vaches « Highlands Cattle » : vaches d'origine écossaise, ayant de longs poils et de grandes cornes.

³³ Chevaux mulassiers du Poitou : une des neuf races de chevaux de trait de France, aujourd'hui en voie de disparition.

nombre est limité en partie du fait des difficultés physiques d'accès pour les personnes les plus âgées.

- **Club de l'Amitié**

Le Club de l'Amitié, particulièrement dynamique, compte 85 adhérents. Ils se réunissent en mairie et organisent des rencontres dans la salle des Fêtes.

La commune bénéficie par ailleurs des activités proposées par les **associations cantonales** (comme l'Association Cantonale pour l'Animation des Jeunes de 10 à 16 ans ou l'Association d'Aide à Domicile en Milieu Rural des Portes du Pays Fougereais) **ou de dimension intercommunales** (Association Familiale de Billé, Dojo de Romagné, US Billé-Javené Football, Volley Billé Parcé, etc.).

Au-delà de la vie associative, les manifestations collectives organisées sont limitées. Les classes, organisées pour les personnes nées une année contenant l'unité de l'année en cours par ceux qui fêtent alors leurs 20 ans, perdurent.

3- LES COMMERCE ET SERVICES GENERAUX

Les services présents sur la commune sont :

Activités	Nombre	Précisions
SERVICES A LA POPULATION		
- services publics	1	mairie
- café, restaurant	1	restaurant

Après plus de dix ans sans commerce, la mairie achète des locaux et s'engage dans un projet de commerce multiservice en 2003. Le restaurant ouvre un an plus tard et propose un service d'épicerie de dépannage. Cet unique commerce est apprécié par les habitants de la commune qui le fréquente, bien que certains souhaiteraient le voir prendre une plus grande part dans la vie sociale de la commune³⁴.

Notons qu'en 1998³⁵, 71 % des communes du département comptent un restaurant et 41 % des communes bretonnes de taille équivalente à Combourtillé. Elles sont respectivement 65 % et 48 % à disposer d'une alimentation générale ou d'une épicerie.

- **Les transports**

Au-delà du transport scolaire, Combourtillé bénéficie de **T.I.V.** quotidiens. Les habitants de Combourtillé disposent également d'un service de **transport à la demande** organisé avec les taxis pour les habitants de la zone rurale de Fougères Communauté.

- **Autres commerces et services**

Combourtillé ne propose aucun service de santé. En matière touristique, les lieux et édifices susceptibles d'un intérêt touristique sont insuffisamment signalés. A titre d'exemple, l'accès au site de Jaunouse par Combourtillé est méconnu, même des combourtilléens³⁶. La salle des Fêtes est peu

³⁴ Voir Chapitre I.A.5 : Usages et appréciations de la commune par ses habitants, 3. L'animation de la commune

³⁵ Selon l'Inventaire Communal de l'INSEE – 1998.

³⁶ Voir Chapitre I.A.5 : Usages et appréciations de la commune par ses habitants, 3. L'animation de la commune

visible par les personnes extérieures à la commune. Il n'existe pas d'offre d'hébergement touristique à Combourtille.

4- L'ENSEIGNEMENT

En 1998, 67 % des communes du département compte une école primaire privée. Elles sont 25 % parmi les communes bretonnes de taille comparable à celle de Combourtille.

Le regroupement pédagogique intercommunal des trois écoles maternelles et primaires de Billé, Parcé et Combourtille a permis de maintenir un enseignement primaire privé sur la commune. Combourtille regroupe les élèves des trois communes des niveaux CP à CE2.

La dimension intercommunale de l'école réduit les rencontres entre parents (qui circulent en voiture) et, ainsi, limite sa fonction sociale au sein de la commune³⁷.

Le transport scolaire est organisé pour les collégiens qui se rendent à Fougères ou à Saint Aubin du Cormier. Les lycéens de la commune vont à Fougères.

Résumé

- L'offre d'équipements et de services est relativement limitée sur la commune, même si le maintien d'une école et la nouveauté de l'unique commerce sont appréciés par les habitants.
- Les associations, en nombre réduit, ne dispose pas de lieux particuliers de rencontres ou de pratiques.

5- LE BASSIN DE VIE



Il est aujourd'hui impossible d'occulter dans l'inventaire des équipements et services proposés à la population le fait que la plupart des personnes ont leurs pratiques dans différentes communes. Pour comprendre la situation des habitants de Combourtille et leurs besoins futurs en matière d'équipements et de services, il faut **considérer leurs territoires de vie** et non plus la seule commune.

Ainsi, ces habitants se rendent régulièrement à Fougères pour un certain nombre de services et de commerces. Le lien à la ville centre est d'ailleurs depuis longtemps matérialisé par la route départementale RD 179 qui lie Combourtille à Fougères.

³⁷ Voir Chapitre I.A.5 : Usages et appréciations de la commune par ses habitants, 3. L'animation de la commune

L'appartenance de Combourtille à Fougères Communauté facilite des pratiques intercommunales préexistantes.

Au niveau communal, des projets intercommunaux liés à la gestion collective des services sont engagés afin de minimiser les coûts pour chaque commune. Les autres actions de dimension intercommunale s'inquiètent du transport des personnes moins mobiles pour accéder aux services délocalisés.

La plupart des actifs combourtilleens travaillant à Rennes ou à Vitré profitent de leurs déplacements professionnels pour bénéficier des services et des commerces de ces villes. Sur la route de Rennes, Saint Aubin du Cormier constitue aujourd'hui un pôle intermédiaire.

LES PRINCIPALES DONNEES CONCERNANT LES EQUIPEMENTS ET SERVICES

Depuis la fin des années 90, Combourtillé tente de rattraper son retard en matière d'offre de logements. Elle développe la construction mais aussi la restauration.

Le parc de logements de la commune était en 1999 relativement vétuste.

Le manque de terres disponibles et le voisinage d'activités agricoles et industrielles contraignantes au sein du bourg ont limité le développement de l'habitat. Celui-ci s'est fait tardivement à partir des hameaux limitrophes du bourg, dessinant une physionomie dispersée à l'urbanisation de la commune.

Le bourg de Combourtillé est traversé par la route départementale reliant Vitré à Fougères. Cette voie matérialise la proximité de ces pôles alors que l'offre d'équipements et de services, relativement faible sur la commune, est peu visible.

Combourtillé conserve, grâce à un regroupement pédagogique, son école privée. Malgré la présence de quelques-uns des principaux équipements sportifs et culturels, les associations, en nombre réduit, manquent de lieux particuliers de réunion.

L'unique commerce, multiservice, est un restaurant ouvert depuis 2003.

I.A.5. Usages et appréciations de la commune par ses habitants

1- COMBOURTILLE

▪ Un espace interstitiel

Les combourtilleens rencontrés décrivent leur commune à partir de la proximité d'autres communes. Fougères est en premier lieu citée, mais aussi Vitré. Plus proches, ils évoquent Billé, Saint Georges-de-Chesné, Romagné, ou Châtillon-en-Vendelais comme lieux d'achat, de travail ou de loisirs.

Si cette proximité est un atout de la commune, certaines personnes regrettent qu'elle justifie l'absence d'un développement de l'offre de commerces et de services à Combourtille.

D'autres pensent que la situation géographique en limite de canton explique aussi le développement limité de la commune.

Alors qu'elle lie Combourtille aux pôles limitrophes, **la route départementale** est perçue comme une faiblesse pour son bourg qu'elle dévalorise. Elle le traverse largement, sans qu'aucun obstacle n'arrête l'œil avant la sortie de la commune en direction de Fougères où se trouvent le calvaire et la mairie, l'un particulièrement coloré et l'autre particulièrement orientée.

« Combourtille, on a une spécificité, c'est ben... c'est une départementale qui passe, qui est droite, et les gens passent, ils sont rendus au panneau de sortie, ils se disent : « tiens, on a passé dans un bourg, on s'en est même pas rendu compte ». Et c'est là qu'il y a la réflexion à faire pour... »

Pourtant cette situation géographique intéresse les entreprises aujourd'hui installées sur la commune. Plusieurs artisans et entrepreneurs remarquent qu'elle est un **atout pour l'accueil de nouvelles entreprises** qui souffrent de contraintes importantes à proximité de l'agglomération fougeraise.

« Nous on est commerçants, on est en ville, et on nous oblige à faire des choses. On nous dit, quand nous on n'a plus de place, faut déménager ; quand on gêne, on nous dit faut déménager... [...] A Combourtille, on ne vous dit rien avec les...! Moi, je trouve ça formidable ! »



Si certains anciens évoquent le presbytère, l'église, l'ancien manoir, le tilleul pour parler de la commune, ce sont des éléments qui, bien que présents dans le bourg, sont excentrés. Les combourtilleens interrogés reconnaissent que **l'usine Valorex galvanise l'image de la commune**.

« Ca a donné une identité à la commune, ça c'est sûr ! Ca, il faut pas le nier, euh... Quelqu'un parle de Combourtille, ben de suite, ils font référence à Valorex, c'est clair ! Bon, ça, ça permet de connaître la commune, ça c'est sûr. »

■ La campagne

La campagne caractérise Combourtille. Les plus anciens l'évoquent à travers les éléments de nature qui la composent.

La nouvelle résidente, elle, l'associe au calme et à la voiture. Le calme se définit par opposition à la ville, il s'agit de ne pas entendre ses voisins et d'observer moins de circulation. La voiture constitue le lien avec l'urbain.

A ces propos, plusieurs personnes contestent une campagne dissociée de l'activité. Des entreprises existent et travaillent à Combourtille.

« Chez moi, c'est calme ! Bon, j'entends les machines de menuisiers à côté de temps en temps, mais je suis né à côté d'une menuiserie. donc euh... »

L'ensemble des habitants rencontrés constate ainsi **un cadre de vie satisfaisant.**

Cependant, certains regrettent le manque d'embellissement et d'entretien du bourg. S'ils apprécient les fenêtres paysagères ouvrant l'ensemble des espaces d'habitat sur la campagne combourtilleenne, ils demandent plus de verdure au sein de la partie agglomérée.

*« - Tout est bien, mais c'est juste que ce soit endommagé, je veux dire les trottoirs, les haricots, à la limite, ils seraient peut être refaits, ou... Parce que sinon, les haricots, ils sont bien, je trouve ! Ils sont bien placés. Mais c'est juste qu'ils sont pas très esthétiques, quoi ! Même les routes, l'état des routes, tout ça.
- Oui, je me suis fait la réflexion, aussi oui. Il manque un petit peu de ...couleurs ! »*

La campagne est aussi associée à l'agriculture par la nouvelle résidente. Mais là, l'image nostalgique de la ferme ouverte se confronte à l'entreprise agricole fermée entraînant une certaine frustration.

Là encore, dans la partie agglomérée de la commune, **les liaisons avec la campagne et les exploitations agricoles sont à créer ou à renforcer.** Si certains agriculteurs redoutent le développement de l'urbanisation, d'autres considèrent l'importance d'anticiper les conflits par la communication avec les habitants.

« Je suis pas venue ici pour retrouver la ville ! C'est ça, on rentre, i'a les petits veaux qui rentrent à la ferme, enfin bon, c'est la campagne ! Tout en sachant qu'il y a des lotissements, parce que bon, faut bien qu'il y ait des maisons pour tout le monde, mais... C'est vrai que moi, je trouve qu'il faut garder cet aspect de la campagne aussi ! »

■ L'habitat dans les hameaux

L'abondance des voies d'eau dessine un habitat dispersé en campagne sur la commune, mais aussi sur tout le secteur géographique.

A Combourtille, la présence de plusieurs exploitations agricoles dans le bourg a limité son développement. Il ne compte ainsi qu'une quinzaine de logements, soit environ 10 % de la population.

« Ça fait tout de même drôle que le bourg est là, et que La Messeyes se trouve là bas, et qu'il y a un vide là ! »



La partie agglomérée de la commune résulte du développement des hameaux limitrophes du bourg. Aujourd'hui, 400 mètres³⁸ séparent La Messeye du bourg.

Ce mitage façonne **un paysage habité**. Cependant, la moitié des lieux dits regroupent au plus trois maisons.

Si certains associent cette dispersion à une vie dans la campagne, une personne objecte qu'elle ne favorise pas forcément de rencontres. Dans ce sens, une autre associe plutôt le lotissement à un espace de rencontres.

Les combourtilleens rencontrés ont conscience d'une demande importante de logements qui nécessite la réalisation de lotissements dans les communes rurales.

« On sent qu'il y a une vie, quoi, dans les terres. C'est sympa ! On n'est pas obligés de réunir toutes les maisons, tout un pêle de maisons, comme ça, tout le monde les uns sur les autres ! »

▪ **Une convivialité de voisinage**

Plus que le paysage, les habitants craignent que l'arrivée de nouveaux résidents dénature la dimension rurale des relations dans la commune. Déjà les anciens combourtilleens admettent difficilement un effort de rencontre qu'ils considèrent « inversé », où l'ancien doit aller à la rencontre du nouveau.

« C'est difficile d'avoir des contacts avec les gens qui arrivent aussi ! Faut leur adresser la parole les premiers : leur dire bonjour, et puis on fait une conversation, on demande où il habite, et puis c'est comme ça qu'on y arrive, mais faut parler les premiers ! »

Néanmoins, dans les hameaux, comme dans les lotissements, des rencontres s'organisent entre voisins et groupes de voisins. La nouvelle résidente précise que les rencontres, qui se font, devraient se développer après le temps de l'installation.

L'espace de l'habitat se limite à la maison et s'inscrit peu au niveau de la commune. Certaines personnes l'expliquent par des espaces d'intérêt éloignés de Combourtille. La famille, les amis, et le travail se trouvent pour les nouveaux résidents en dehors de la commune.

« Je pense qu'il y a pas mal de personnes aussi qui sont dans le nouveau lotissement qui n'ont pas forcément de famille dans le coin, donc qui sont amenés aussi à partir pour le week-end entier, donc euh... Ce sera certainement pas les mêmes relations que les familles qui sont arrivées ici, et qui avaient déjà de la famille, euh... Ca peut pas, de toute façon ! »

Plusieurs combourtilleens portent l'attention sur les difficultés de rencontre plus importante encore pour les nouveaux arrivants retraités qui n'ont pas d'enfant.

³⁸ Distance entre le restaurant situé dans le bourg et le centre de La Messeye

2- LE BOURG

■ Une confusion des espaces

L'espace du bourg conjugue le bourg, au sein duquel se trouvent les équipements de centralité que sont l'église, la mairie, la salle des fêtes, l'école et l'unique commerce de la commune, et l'usine, à proximité de laquelle se trouvent un lotissement et un espace de jeux³⁹. Le hameau de La Messeye prolonge encore l'espace aggloméré de la commune. Le nouveau lotissement le prolonge encore vers le hameau Le Verger, dont il porte d'ailleurs le nom. Enfin, trois exploitations agricoles entourent ou se trouvent entourées par cette zone agglomérée.



« Ben je vois pas pourquoi honnêtement, c'est une zone artisanale là, pourquoi on continue pas une zone artisanale, et on met pas les enfants, plutôt près de l'école ! C'est complètement désordonné ! C'est désordonné complètement, quoi ! »

La mixité des espaces du bourg est mal perçue, voire incomprise par les habitants rencontrés. **La proximité de l'usine, du lotissement et de l'aire de jeux** est souvent synonyme d'inconfort, parfois même de danger.

Ils signalent ainsi des pratiques, en particulier des enfants, qui confondent les deux espaces. En effet, plusieurs personnes observent que des jeunes investissent l'espace de l'usine comme un espace récréatif. De plus, certaines remarques concernant le stationnement des camions de l'usine qui limite la visibilité de la route témoignent d'une appréciation de cette zone comme un espace ouvert, public. Le directeur lui-même a constaté plusieurs fois la confusion des chauffeurs de camion entre l'espace public et celui de l'entreprise. Il a mis en place un marquage au sol.

Au-delà du danger, les nuisances olfactives et sonores sont dénoncées, même si certains les minimisent par rapport à l'incidence économique de la présence de l'entreprise. Après avoir discuté sur la perception de l'odeur et sur l'odeur elle-même avec une nouvelle résidente, un employé de l'usine résidant à Combourtillé rappelle que la contrainte de l'usine préexistait à la réalisation des habitations.

« Les enfants, [...] ils jouent à cache cache, avec les gamins, tu sais, on se cache... C'est sûr, on est attiré par le bruit et par ce qui se passe à côté, quoi ! »
« Le mercredi, euh, c'est dangereux, parce que y'a des enfants qui font du vélo, et, vous imaginez bien que, bon on n'est pas tranquille ! Et puis dans ce cas là, ils confondent la route avec la plateforme. On fait un peu de cross, on descend les escaliers, enfin vous voyez, tout ça, c'est quand même potentiellement... »

Là encore, le directeur de l'usine confirme que la juxtaposition d'une zone d'habitat et d'une zone semi-industrielle occasionne certaines contraintes et certains risques. Il les énumère et s'inquiète du rapprochement des zones d'habitat.

³⁹ Au moment des réunions de travail avec la population, le terrain de petits jeux n'était encore qu'un projet. Il se trouve aujourd'hui à 120 mètres de l'usine. Le lotissement se trouve lui à environ 300 mètres.

Il identifie ainsi trois **nuisances liées à l'entreprise** :

- la nuisance visuelle (le bâtiment, la luminosité)
- la nuisance auditive (le bruit),
- la nuisance olfactive (les odeurs).

Ainsi, tous reconnaissent les nuisances liées à la proximité de l'usine et leur nécessaire prise en compte.

Dans ce sens, plusieurs personnes présentes ne comprennent pas que les dernières réalisations du lotissement du Verger et du terrain de petits jeux aient été faites sans considérer la proximité de l'usine et de ses nuisances. Elles souhaitent une plus grande transparence de l'action municipale.

« Parce que après, ça va être un autre lotissement là, après, un autre là, puis après, les gens ils vont dire : bon ben cette usine... Et puis les usines s'en vont ! »

La possibilité de l'implantation d'un nouveau lotissement au nord /nord-est de l'usine contrarie les recommandations du directeur de l'usine de ne pas réaliser de zone d'habitat du côté des vents dominants.

Concernant l'implantation du terrain de jeux, des élus expliquent le choix d'une voie peu fréquentée pour limiter les nuisances de voisinage.

Face à la suggestion de certains habitants d'une délimitation physique de la zone de l'usine, son directeur se défend derrière l'absence d'obligation légale.

▪ **Des liaisons à créer**

Les habitants présents s'inquiètent aujourd'hui de la délimitation, mais aussi des liaisons entre les différents espaces de l'agglomération.

« Il faut vraiment aménager cette zone là pour que les enfants soient en sécurité, sans empêcher les voitures et les camions de passer, mais je pense qu'il y a de la place pour tout le monde ! »

Le **manque de liaisons piétonnes sécurisées** est dénoncé. Plusieurs personnes mettent l'accent sur la nécessité de réaliser des chemins piétons entre l'école et les deux terrains de jeux ; celui devant la mairie et celui à côté de l'usine.

Au-delà, les chemins pédestres existants ne sont pas mis en valeur. Le chemin qui mène au site de Jaunouse est dans ce cadre évoqué. Ainsi, la plupart des personnes présentes estiment que les chemins piétons sont insuffisants. Elle souligne leur importance dans **la découverte et la pratique de la campagne**.

Pourtant, les gens marchent. Plusieurs personnes soulignent les trente six kilomètres de voies que compte la commune. Mais cette toile d'araignée de petites routes profitent aux automobilistes. Les autres usages n'y sont pas considérés.

A la suite de l'observation des liaisons piétonnes, certains s'étonnent d'une mixité des espaces où les usages interfèrent mais où le partage et l'échange sont absents. Ils s'interrogent sur **les possibilités de valorisation de cette mixité**.

La nouvelle résidente évoque ainsi le voisinage d'une exploitation agricole et de l'usine qu'elle aimerait pouvoir visiter. D'ailleurs, en dehors des personnes qui y travaillent, aucun combourtiléen ne parle spontanément de l'usine comme d'un atout, économique ou autre.

▪ **L'insécurité routière**

Au cours de chacune des réunions de travail avec la population, un temps important est consacré au constat d'**une vitesse automobile excessive** sur la voie principale qui traverse la partie agglomérée de la commune, mais aussi dans les rues des lotissements ou sur les voies secondaires. Si les personnes intervenant dénoncent un manque de civisme de « l'automobiliste » (qu'ils sont aussi parfois), la plupart observe la nécessité de réaliser des aménagements afin de la réduire.

« Je mettrais bien un sens interdit avec un sens giratoire, je sais même pas si les gens i' respecteraient. »

La route départementale qui traverse le bourg était, avant la création de la voie Ballazé – Dompierre du Chemin, le principale axe de circulation entre Vitry et Fougères. Après son désengorgement, la route connaît aujourd'hui un retour du trafic lourd, lié à l'activité de l'usine Valorex et du commerce d'engrais AGRIAL.

Sur cette voie, l'absence de signalisation susceptible de sensibiliser les automobilistes à l'entrée dans le bourg ou au passage devant l'école interpelle les habitants.

Ils décrivent un usage mixte, par les automobilistes, les camionneurs, les cyclistes et les piétons, de cet espace. En effet, en dehors des relations de voisinage, les combourtilleens se rencontrent essentiellement lorsqu'ils cheminent sur cet axe pour se rendre dans des endroits précis ; principalement l'école ou l'« épicerie ».

Cette **mixité entre voie et rue** n'est, pour le moment, pas considérée en terme d'aménagement.

« Oui, c'est la circulation transports camions, et vous parliez du grand nombre de routes, cette route là doit être empruntée quand même pas mal ! Et y'a des piétons ! C'est... parce qu'ils se baladent qu'en même à pied hein. Et on est quand même dans une activité simili zone industrielle, hein ! Il sort 700 tonnes par jour, bon il en rentre quand même 700, hein ! Donc ça veut dire que vous faites la division par 25 tonnes, ... »

Le directeur de l'usine Valorex constate un quatrième niveau de risque lié à la **circulation des nombreux camions** sur la voie départementale mais aussi sur la route secondaire qui mène à l'usine. Là, ils croisent des automobilistes mais aussi des piétons et des cyclistes. Le directeur est d'autant plus inquiet qu'il prévient que le nombre de camions devrait croître à court terme.

Dans les lotissements, la circulation est désorganisée et la vitesse excessive. Les comportements des automobilistes contrarient une perception d'espace sécurisé associé à la zone d'habitat.

Une personne fait même un parallèle entre la zone d'habitat et la zone semi-industrielle pour dénoncer l'insécurité liée à **l'absence d'aménagement particuliers dans des espaces que les enfants s'approprient**.

« - Le deuxième lotissement, i'a des sorties, i'a des priorités à droite, personne qui fait la priorité. Un jour, ça va faire mal ! Ils descendent la rue du Verger. [...] - C'est au plus pressé. Là, i'aura des cartons. I'a des gamins qui jouent le mercredi. Ça fait pareil qu'à l'usine, là, y'aura des problèmes hein ! »

Concernant **les voies secondaires**, plusieurs personnes observent des largeurs de voies insuffisantes par rapport à la vitesse et à la largeur des véhicules qui les pratiquent. L'état des routes et la dispersion des artisans dans les hameaux de la commune entraînent parfois des difficultés d'accès pour les camions. Cependant, la remarque d'une personne non concernée sur la zone du Clairay n'est pas développée par le reste de l'assemblée.

« I'a plusieurs endroits parce que les routes sont pas très larges, ... I'a des camions qui passent en marche arrière, un autre qui se plaint qu'il manque de visibilité dans son véhicule. »

3- L'ANIMATION DE LA COMMUNE

▪ Des lieux de rencontres limités

L'animation communale est associée à **la présence de commerces**. Après plus de dix ans sans commerce, la mairie a acquis, rénové et proposé en gérance l'unique commerce aujourd'hui présent à Combourtille. Le restaurant, géré de façon privée, a ouvert en 2003.

Cependant, des habitants intervenant au cours des réunions de travail avec la population combourtilleenne observent un décalage entre l'approche du commerce par le restaurateur et le service qu'ils en attendaient.

En effet, ils parlent de « la boulangerie » ou de l'« épicerie » lorsqu'ils évoquent le restaurant. Une personne l'appelle « la maison du commerce ». La plupart des personnes interrogées y vont quotidiennement ou régulièrement, acheter le pain et/ ou des produits en dépannage. Elle cite ces achats comme un des principaux moments de rencontre, souvent sur le chemin, avec les autres habitants.

Mais les actifs rencontrés regrettent qu'il ne soit pas plus accessible, en particulier plus tard en soirée, pour eux et pour les jeunes de la commune.

La gestion du restaurant semble difficilement compatible avec cette volonté de voir le commerce assurer une fonction de multiservice et de lieux de rencontre pour les habitants. Son ouverture sept jours sur sept et sa fermeture le soir apparaît déjà comme un compromis entre ces différentes fonctions.

Si le seul commerce de la commune offrent des opportunités de rencontre limitées, **l'entrée de l'école comme espace de socialisation** est aussi **négligé**. Le regroupement pédagogique limite l'usage social de l'école, comme lieu de rencontres.

« Au niveau de l'école, y'a pas tellement de rapports qui se font. Y'en aurait presque plus à la boulangerie, enfin à l'épicerie, pour acheter Ouest France ou le pain, que à l'école. »

En effet, la plupart des enfants sont amenés en car, et les parents des communes de Billé et Parcé qui déposent leurs enfants en voiture ne s'arrêtent pas. Certaines personnes remarquent que là les niveaux de scolarité jouent ; à Billé, les parents sont plus présents du fait que les enfants accèdent à la maternelle, et donc se rencontrent plus, alors qu'ils le sont moins à Combourtille pour les niveaux CP à CE2.



l'espace devant l'entreprise AGRIAL comme espace de stationnement minute.

L'accessibilité de l'école est également dénoncée. Le nombre de voitures est multiplié et le manque d'emplacements spécifiques au stationnement entraîne des comportements imprudents des automobilistes et des piétons qui s'arrêtent sur la route départementale. Certains utilisent un peu plus loin

▪ Une inégalité d'accès aux commerces et services

« - On a souvent tendance, dès qu'on parle de quelque chose : « mais i'a Fougères ». Mais comme je dis : « Fougères, c'est quand même, même si c'est pas énorme, 20 km. [...] - Tout le monde ne peut pas se permettre d'aller sans arrêt à Fougères pour la moindre activité, quoi ! »

La satisfaction des habitants rencontrés par rapport à **l'offre de commerce et de services est liée à la proximité des communes voisines**, en particulier de Fougères.

Cependant, certaines personnes discutent cette proximité lorsqu'on s'intéresse aux personnes qui ne sont pas motorisées, en particulier les plus jeunes et les plus âgés.

Une personne informe que la communauté de communes propose des tarifs préférentiels pour un service de taxis à la demande à destination des personnes non motorisées.

« Sans voiture à Combourtillé, tu peux pas vivre. »

■ Une vie associative qui manque d'impulsion

Les activités proposées au niveau de la commune sont jugées limitées, **essentiellement en direction des personnes retraitées.**

« Les clubs de personnes âgées organisent des bals ou des concours de belote, alors ça, c'est plein !... Les personnes âgées. »

Le Club des Retraités est d'ailleurs la plus grande association de la commune, il regroupe 85 adhérents et organisent des rencontres dans la salle des Fêtes. Ces dernières ont un succès certain et attirent au-delà des habitants de la commune.

A cette exception, les responsables associatifs remarquent que même le Comité des Fêtes est en sursis. Ils expliquent cette situation par la **démobilisation d'une partie de la population** qui se préoccupe de son intérieur et de son individualité, appuyée par la télévision. Les personnes âgées, elles, ont du temps, sont disponibles et sortent plus.

« En tant que vice-Président du Comité des Fêtes, je peux vous dire que, depuis plusieurs années, on ne fait plus rien ! Parce que la dernière fois qu'on a voulu faire quelque chose, ben personne ne venait ! »

Les remarques de certains montrent aussi une méconnaissance des activités et des manifestations organisées au sein de Combourtillé.



Certains considèrent le **besoin de locaux** des associations. Les réunions se font en mairie ou à la salle des Fêtes, qui est aussi utilisée par des gens extérieurs à Combourtillé. Un élu, présent lors des réunions de travail avec la population, rappelle qu'une réserve foncière pour un bâtiment administratif ou associatif derrière l'accueil restaurant existe.

■ L'implication des nouveaux résidents

Les combourtilleens rencontrés n'identifient pas précisément les nouveaux résidents, même s'ils semblent plutôt associés à la population très récemment installée dans le dernier lotissement de la commune.

Plus qu'à une population particulière, les nouveaux résidents ont été perçus comme **une réponse à la dévitalisation de la commune**, et en particulier de son animation. Certains artisans observent avec ironie un développement de l'habitat qui ne profite pas forcément aux artisans locaux.

Aujourd'hui, les nouveaux résidents sont désignés comme **des citadins**, exigeant d'une campagne aseptisée, sans bruit et sans vie.

Leur désir de calme et de tranquillité contrarie la volonté de les voir s'impliquer dans la vie de la commune.

« C'est pas parce que ça a construit qu'on fait beaucoup plus de boulot ! Parce que aujourd'hui, on fait que du pavillon, c'est que du pavillonnaire, hein ! »

« - Maintenant, les villes s'installent en campagne.

- C'est-à-dire qu'elle ramène ses lois, quoi, quand même, ce qu'elle veut, quoi. On veut ceci, on veut du calme ! Ben si ils veulent du calme, avant de venir, faut vraiment qu'ils choisissent ! [...] Moi, j'aime voir du monde, quoi ! J'aime voir les gens, quoi ! Moi, je dirais même qu'on s'ennuie, ici ! »

A
insi,
plus
leur

s personnes rencontrées soulignent leur déception face au manque d'implication et d'intégration des nouveaux résidents à la vie de Combourtille, d'autant plus forte que l'investissement de la commune pour attirer de nouveaux résidents leur semblent important. Dans ce sens, elles déplorent leur absence aux réunions de travail.

« J'attends beaucoup de choses de ce nouveau mélange, je pense, justement, d'anciens résidents et de nouveaux arrivants... je pense qu'avec tout ce qui est en train de se faire, je pense que ça va être un bourg qui va devenir vivant, et agréable à vivre pour beaucoup de gens ! »

Au contraire, une nouvelle résidente, présente à la réunion de travail concernant les nouvelles manières d'habiter à Combourtille, perçoit une évolution et un **potentiel à venir lié au mélange des populations urbaines et rurales.**

Certains combourtilleens remarquent que l'implication dans la vie de la commune résulte aujourd'hui d'un **choix personnel** et que ce choix est d'autant moins évident que l'essentiel des activités et des centres d'intérêts se trouvent à l'extérieur de la commune.

Plusieurs personnes évoquent alors la délocalisation du travail qui développe le territoire de vie au-delà de la commune et attire de nouvelles catégories socio-professionnelles à Combourtille. Certains ajoutent que ces nouveaux résidents

« Le problème, c'est que les gens ont du mal à ... Bon, y'a le fait aussi, i' a le travail qui fait... Les horaires, les deux huit, tout ça, ... Tout le monde rentre à des heures... impossibles... Bon, ben voilà. »

« Les vies sont différentes de l'époque, où les gens étaient agriculteurs, ils s'entraidaient et tout ça. La majorité des gens étaient agriculteurs, c'était différent ! Maintenant, les gens, y'a plein d'ouvriers, ... »

sont aussi très mobiles.

Une personne constate aussi que le village composé par des familles devient aujourd'hui exceptionnel.

Cependant, certains remarquent que, dans les lotissements, les gens parlent entre eux.

Une personne s'interroge plus généralement sur les difficultés de rencontres, liées aux **distances spatiales et générationnelles.**

■ Des besoins spécifiques aux jeunes

La plupart des personnes interrogées dans le cadre des réunions de travail avec la population constatent un **manque de réponses aux besoins des jeunes** de la commune. Certains craignent qu'il s'accroisse avec l'arrivée de nouveaux habitants.

S'ils ne définissent pas ces besoins, ils les dissocient en fonction de **différentes tranches d'âge**. Ils se préoccupent particulièrement des enfants en bas âge, associés à ces nouveaux arrivants, et des jeunes entre quinze et vingt-deux ans.

« Ouais, le problème, c'est que la commune si elle se développe, vous voulez faire des lotissements, etc... I' aura de plus en plus d'enfants, de plus en plus de jeunes, actuellement, y'a rien pour les enfants, y'a rien pour les jeunes ! I'a même pas de terrain de foot, j'sais pas, les entraînements, c'est pas ici, y'a pas de salle... I'a rien. Alors je sais pas, moi ! C'est un peu en décalage, si vous prévoyez des lotissements etc..., après, il faut que ça suive derrière ! Enfin là, déjà là i' a un peu le problème, parce que si i'a de plus en plus d'enfants... »

Concernant la « petite enfance », une nouvelle résidente a déjà proposé un projet « petite enfance » pour la commune.

Si l'offre de la commune semble insuffisante, voire absente, pour les quinze ans et plus, ces derniers restent demandeurs. Un jeune présent à la réunion sur les manières d'habiter aujourd'hui à la campagne parle de son **ennui** et pourtant de son **désir de rester à la campagne**. Ironisant sur l'offre existante, il marque cependant son désir de valoriser sa commune. Des jeunes de Billé et de Javené viennent aussi à Combourtillé retrouver leurs pairs.

« Les enfants peuvent jouer entre eux, et... sans que ce soit la folie, et sans qu'il y ait ce stress, justement, je pense, qu'il peut y avoir en ville ! [...] Je pense que les jeunes aussi, enfin certains en ont marre de ces confrontations là... ils ont besoin de pouvoir jouer, mais sans être les uns sur les autres ! »

En effet, si **la ville**, en l'occurrence Fougères, offre un certain nombre de possibilités d'activités pour les jeunes, elle est aussi associée à la concentration de jeunes, qui elle-même est synonyme de clans, de stress. Par opposition **la campagne** est perçue, par des parents et par des enfants, comme un espace sécurisé, protégé grâce à cette absence de concentration. La vie

de village où tout ce fait tranquillise certains parents.

Aujourd'hui la présence de jeunes sous l'abri bus est plus ou moins tolérée. Si tous admettent que ces jeunes restent sages, certains se disent gênés par les mégots laissés par terre. Cependant, c'est plus la manifestation de l'absence de lieu de regroupement autre que l'abri bus que le fait du regroupement des jeunes qui dérangent ceux qui la signalent. Plusieurs parents parlent aussi de l'importance des personnes dans la motivation des jeunes à fréquenter un lieu. Ils évoquent la fréquentation d'un café lié à son gérant et font le parallèle avec la nécessité d'un animateur au-delà d'un local.



■ Les « activités de plein air et de découverte de la campagne »

Certaines personnes remarquent que, s'il existe une offre sportive, pour les enfants, et ludique (liées aux activités manuelles), pour les adultes, il manque une offre d'activités de plein air ou de pleine nature.

Les gens ne sont pas invités à la découverte de la campagne combourtilleenne, qui, pourtant, caractérise la commune.

« I'a peut être une petite réflexion pour permettre aux piétons d'aller plus facilement vers Jaunouse, pas qu'en terme de passage piétons, mais bon de visuel si vous voulez. Peut être... »

Dans ce sens, il est important d'indiquer le site de Jaunouse à partir du bourg de Combourtille. Un projet de cheminement pédagogique est d'ailleurs en cours de réalisation.

Le terrain d'aéromodélisme constitue un des autres atouts de la commune concernant l'ouverture aux activités de plein air. Il est aujourd'hui géré par une association fougeraise.

De plus, la méconnaissance du milieu agricole (dénoncée par les exploitants agricoles) et la nostalgie d'une image de l'agriculture que les urbains aimeraient retrouver en s'installant à la campagne invitent à **multiplier les rencontres de découverte du monde agricole**. Si elles existent à des échelles extracommunales, les résidents présents, comme les exploitants, constatent que rien n'est proposé aux combourtilleens.

Un exploitant accepte l'idée de rencontres, plus individuelles que collectives.

« On a la ferme, enfin je vois, moi, mes enfants étaient subjugués devant les veaux, c'est très bien ! C'est de leur âge, hein ! Et euh... je me suis dit : tiens, la traite, par exemple, ils étaient à côté de moi, je pense qu'ils auraient bien aimé voir ! Euh, à la rigueur, ils sont là aussi pour ça ! Et bon, voilà, les vaches, les cochons, moi, à la ville, je vais vous dire, j'ai certainement visité plus de choses qu'ici ! Pourtant, j'étais pas spécialement à côté ! Il a fallu que i'aille à l'écomusée ! »

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

Comboursillé est perçue comme une zone interstitielle, entre plusieurs pôles intermédiaires offrant des services de proximité et trois pôles principaux, d'emploi et de services. Les habitants rencontrés considèrent là le principal, et parfois même le seul, atout de la commune. Celui-ci est particulièrement souligné par les entrepreneurs présents, tandis que d'autres soulignent qu'il est fonction de la motorisation de chacun.

Si cette proximité explique l'attrait d'une nouvelle population, aucun autre facteur particulier n'inciterait à s'installer à Comboursillé.

La commune est associée à la campagne. Cette association revête différents sens selon les personnes interrogées. Certaines parlent de l'ennui, du trou, d'autres de la tranquillité, de la nature ou même de l'activité. Cette dernière se dessine à travers les entreprises présentes sur la commune. L'agriculture est aussi citée dans ce cadre.

Si les fenêtres paysagères présente en tout point de l'habitat sont appréciées, le manque de lisibilité de l'existence de cette activité et surtout l'absence de liaison entre ces différents usages sont regrettés. Les dysfonctionnements qu'ils entraînent (en terme de sécurité et de vie sociale) sont dénoncés par les personnes présentes au cours des réunions de travail.

La présence de ces fenêtres paysagères est liée à l'histoire de la commune. La petitesse du bourg où la mixité des espaces a contrarié la concentration de l'habitat et le développement de ce dernier dans les hameaux dessine Comboursillé comme une campagne habitée. Là, les relations entre les habitants se font au voisinage des maisons d'habitation, d'autant plus que le bourg, où les équipements, l'offre de services et les manifestations sont limités, ne centralise pas la vie communale.

Celle-ci manque à Comboursillé, selon les personnes rencontrées. Les responsables associatifs évoquent le manque de locaux. Tous admettent une certaine déception devant l'absence de changement alors qu'une population nouvelle s'installe. La discussion entre les habitants les amène à parler d'un choix inhérent à l'implication dans la vie communale aujourd'hui, alors qu'auparavant la famille, le travail, les amis, les services étaient rapprochés du lieu d'habitation.

Ce n'est pas tant la dépendance des jeunes en terme de motorisation qui est évoquée pour justifier du nécessaire développement de l'offre d'activités que la sécurité et la protection associée à la vie à la campagne, par opposition à la ville. Aussi, parents et enfants s'accordent à souhaiter une offre spécifique. Ils justifient leur demande en réponse aux besoins des nouveaux arrivants.

Alors que la campagne caractérise la commune, les propositions en terme d'activités de plein air ou de découverte de la campagne et du monde agricole sont limitées et peu lisibles pour la population comboursillienne.

CONCLUSION

La situation géographique de Combourtillé, à l'interstice de Fougères, Rennes, et Vitré, est aujourd'hui le principal facteur de son développement démographique. Le développement périurbain de ces grandes agglomérations et la dynamique économique de ces pôles d'emploi garantissent une poursuite de la croissance démographique, liée à l'excédent migratoire, observée depuis plus d'une décennie.

Cependant, les besoins d'une population combourtilléenne vieillissante et l'enjeu d'attirer une population jeune nécessitent de considérer le développement d'équipements et de services de proximité. Celui-ci est d'autant plus nécessaire que la dispersion de l'habitat et la petitesse du bourg se sont ajoutées à la multiplication des espaces de vie pour limiter l'appréciation de la dimension communale et aujourd'hui la vie sociale sur la commune.

La diminution de la taille des ménages et les inégalités de l'accès aux lieux d'activité risquent de la réduire encore.

Si l'arrivée d'une population nouvelle ne débouche pas sur la dynamique de revitalisation attendue par une partie des combourtilléens, elle a stimulé le renouvellement du parc de logements et appuie progressivement la demande d'une offre de proximité au niveau de la commune.

L'arrivée d'une population nouvelle marque également la profonde mutation du paysage social de Combourtillé, même si la population active reste principalement ouvrière. La part des employés et des professions intermédiaires progresse fortement alors que celle des agriculteurs devient minime.

Avec cette dernière, la diminution de la part des commerçants, artisans et chefs d'entreprise accentue la délocalisation de l'activité économique. Ainsi, en 1999, seulement 20 % des actifs combourtilléens travaillent dans leur commune de résidence.

Cependant, les entreprises économiques présentes sur la commune sont pérennes. Les exploitations agricoles et le site de Valorex ont en commun la préoccupation de l'alimentation du bétail, la nutrition de l'homme, la préservation de l'environnement naturel et leur proximité physique de la population de Combourtillé.

Cette dernière associe Combourtillé à la nature, à l'agriculture et à l'usine Valorex. Tous ces éléments se trouvent concentrés dans le bourg et peuvent témoigner de la diversité des dynamiques du territoire communal.

Mais le manque de réflexion prospective dans l'organisation de l'occupation des sols, puis d'aménagement de liaisons, et enfin de valorisation de l'existant réduisent aujourd'hui cette mixité aux contraintes et risques qu'elle représente. Dès lors s'observe une tendance à l'isolement qui dessert la particularité d'une campagne habitée et active.

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

- Assurer une mixité générationnelle et sociale : il s'agit de continuer d'attirer une population jeune, de proposer une offre de logements diversifiée et de développer des services de proximité.
- Densifier le bourg : par l'organisation de la mixité des espaces du bourg et les liaisons, par la valorisation de la diversité des usages et des espaces dans le bourg qui peut alors devenir une véritable vitrine de la commune.
- Affirmer l'identité communale à travers la mise en valeur du patrimoine existant, le développement des services (services aux particuliers et services touristiques), l'accompagnement de la diversification de l'activité agricole, enfin l'invitation des habitants de Combourtillé à la découverte de leur commune (par la mise en place d'une communication, d'une signalétique, l'organisation de rencontres, etc.).

Département de l'Ille-et-Vilaine
COMMUNE DE COMBOURTILLÉ

Élaboration du P.L.U



ÉTUDE PAYSAGÈRE

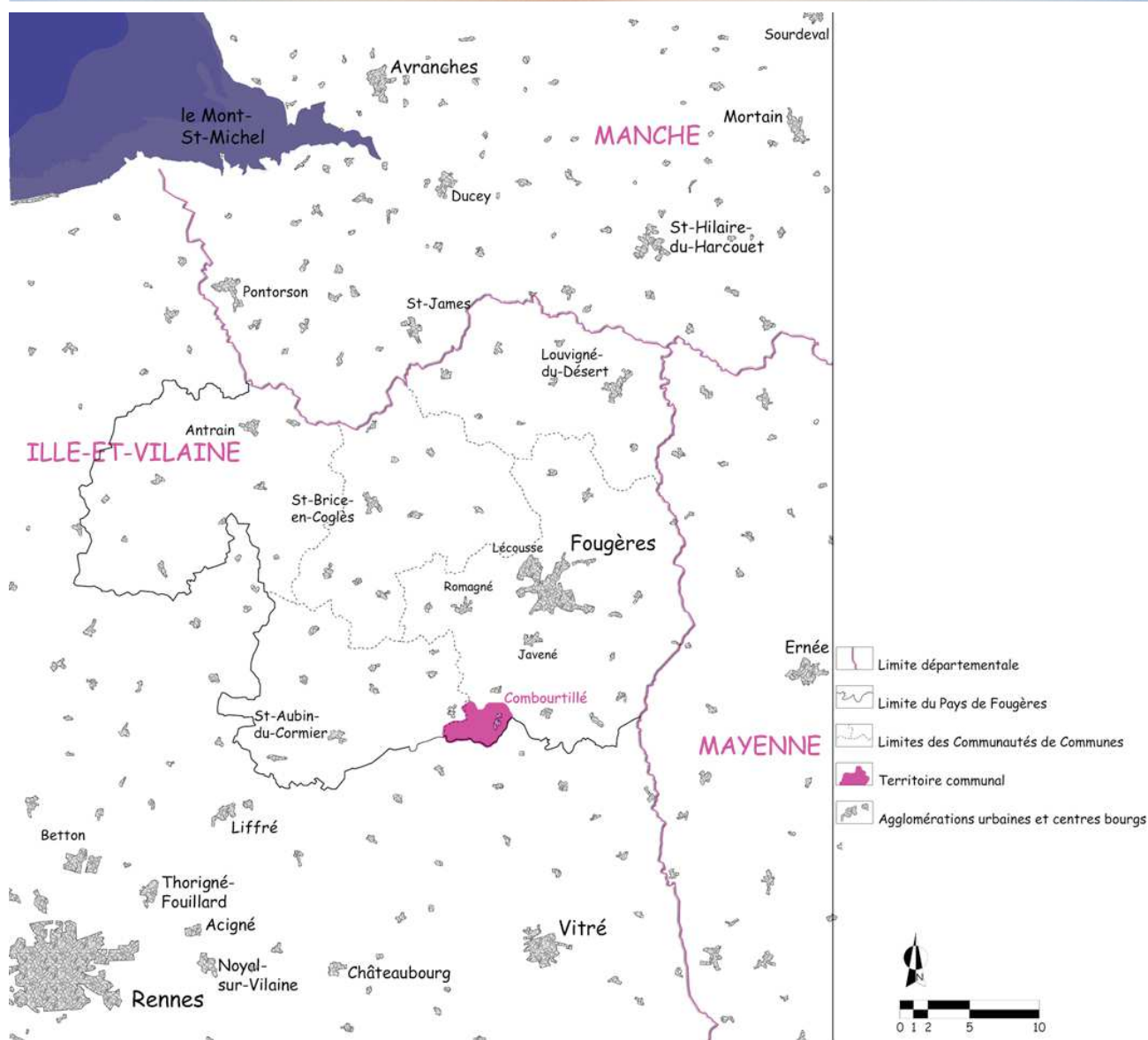
SOMMAIRE

Introduction	page
Contexte régional et administratif	page
Contexte local	page
Un territoire qui s'éveille d'une histoire	page
Perception du patrimoine paysager	page
Analyse du bourg : valoriser les acquis	page
Les paysages hors le bourg - les périphéries	page
Les paysages hors le bourg - les villages	page

INTRODUCTION

La présente plaquette a pour objet de mettre en évidence les principaux fondements de l'identité paysagère de Combourtillé, 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 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 combourtillaise. Cette commune se caractérise par un paysage très ouvert qui néanmoins montre encore de belles traces de son passé bocager et s'inscrit dans une géographie très présente. 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 l'agglomération semble déterminée par un rythme ternaire : le paysage bâti est fortement marqué par trois édifices symboles (la mairie, l'église et l'usine Valorex) et l'agglomération se décompose en trois entités distinctes (le cœur de bourg, le village-rue de la Messayais et les lotissements) la question que nous poserons sera la suivante : Comment Combourtillé peut-elle se développer sans perdre ses caractéristiques identitaires?

CONTEXTE RÉGIONAL

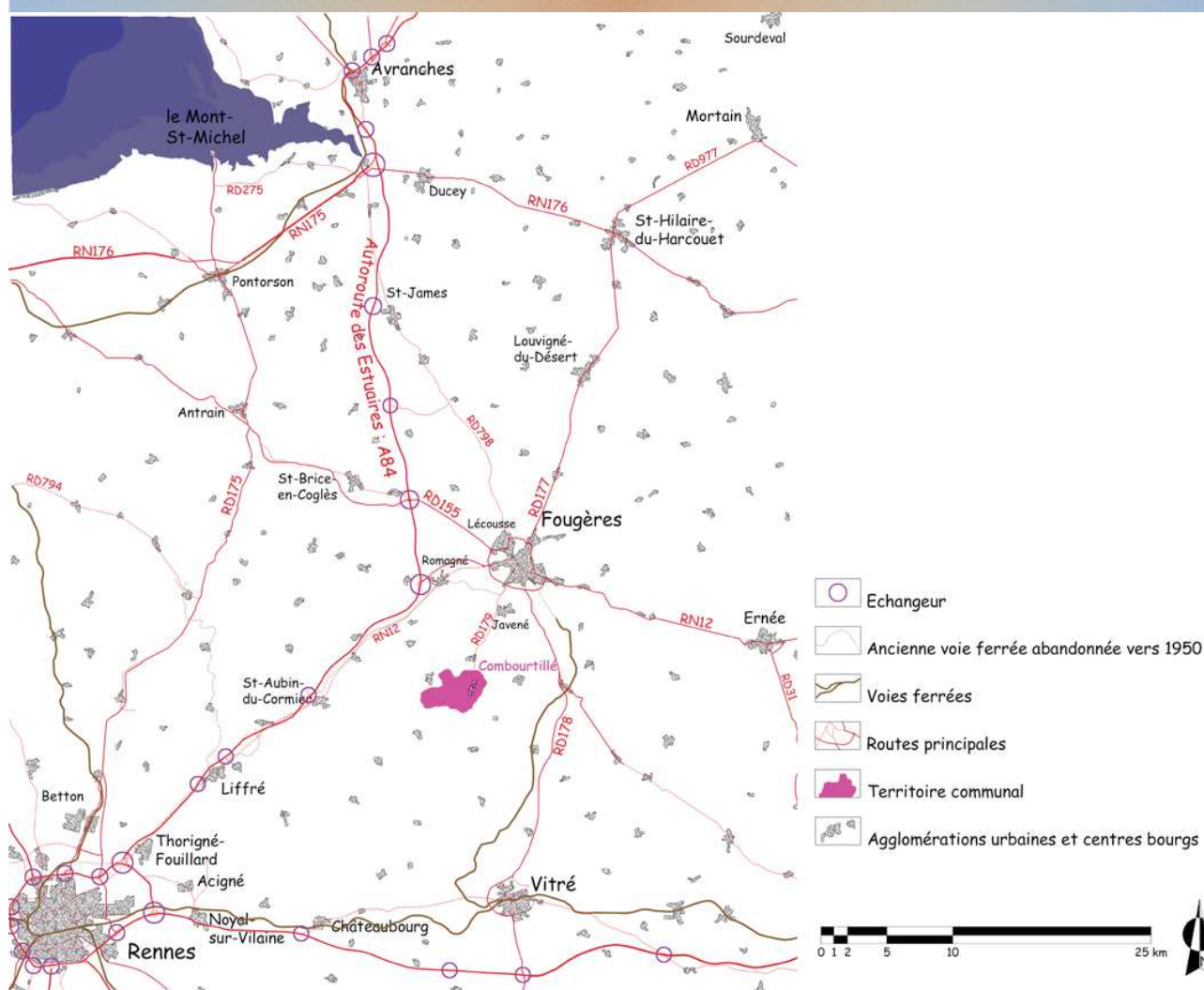


La commune de Combourtille se situe au Nord-Est de la région Bretagne et à l'Est du département de l'Ille-et-Vilaine. Combourtille est une petite commune de 925 hectares qui appartient au Pays de Fougères et en son sein à Fougères Communauté.

Combourtille est une commune faiblement peuplée, avec ses 401 habitants. Le noyau du centre bourg, ici représenté, se situe à l'Est de la commune. Il est bipolaire : l'un en vis-à-vis de la commune de Parcé ; l'autre en vis-à-vis de la commune de Billé. La commune souhaite relier ses deux noyaux du centre bourg par le développement d'une continuité urbaine orientée vers l'Ouest.

À l'instar des autres communes de Fougères Communauté, la commune de Combourtille est engagée dans un développement équilibré de son territoire en relation avec les autres territoires communaux de la communauté.

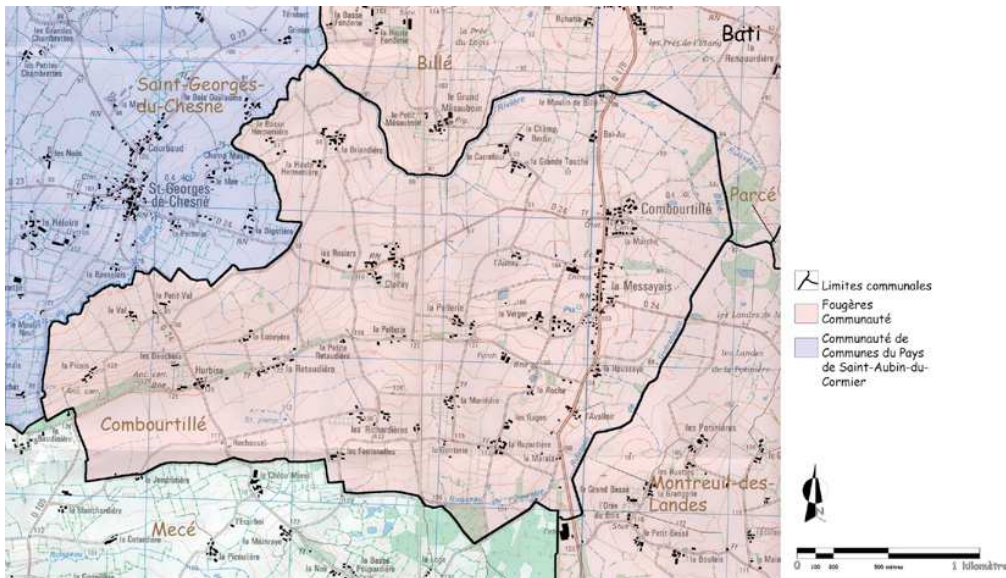
LE RÉSEAU D'INFRASTRUCTURES



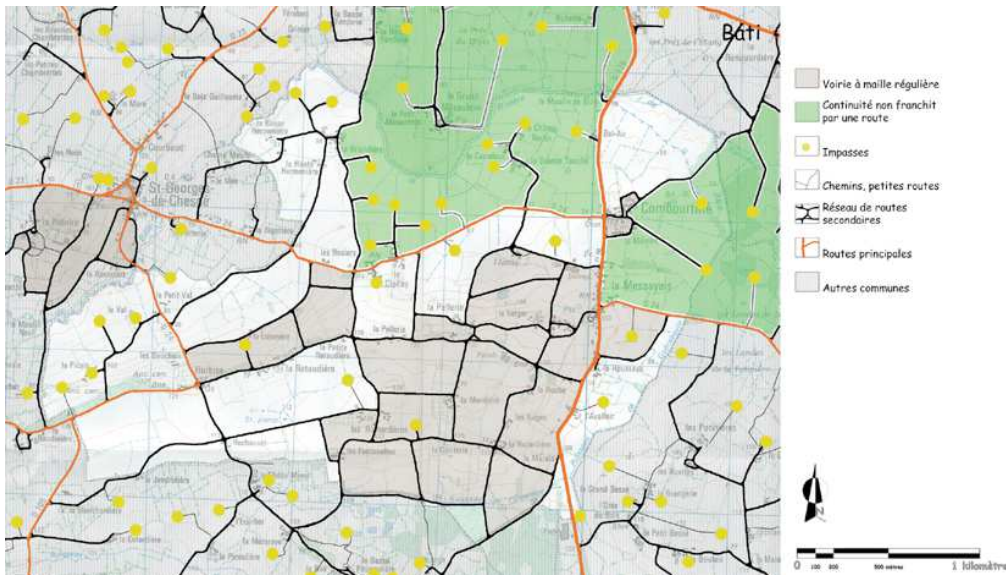
Le centre bourg de la commune de Combourtille est traversé, et coupé en deux noyaux de développement urbain, par la RD179 dont le trafic semble principalement orienté vers Fougères. En outre, Combourtille se situe à une dizaine de kilomètres de l'échangeur le plus proche de l'A84, autant pour celui de Saint-Aubin-du-Cormier à l'Ouest que pour celui de Romagné et de Saint-Sauveur-des-Landes au Nord.

Le réseau ferroviaire est localement inexistant. La gare la plus proche étant celle de Rennes. Depuis 1950, la voie ferrée, qui reliait Fougères à Rennes, est abandonnée. Le tracé n'est qu'un palimpseste dans le paysage. Cette voie longeait pour une bonne part le tracé de la RN12 déclassée depuis la mise en service de l'autoroute des Estuaires.

LE CONTEXTE LOCAL



La commune de Combourtillé jouxte les communes de Billé au Nord, Saint-Georges-du-Chesné à l'Ouest, Mecé au Sud et Montreuil-des-Landes à l'Est. Combourtillé appartient au regroupement communal de Fougères Communauté.



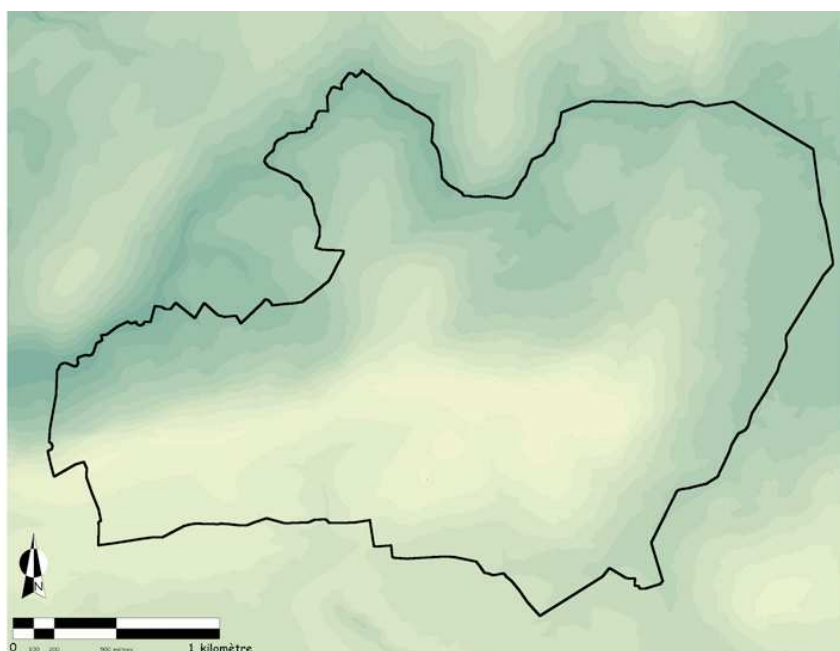
Le réseau viaire (réseau des routes) est caractérisé par la multitude d'impasses qu'il comporte. Ces impasses constituent les traces d'un passé bocager. Ces impasses sont plus nombreuses en vallée eut égard de la complication entraînée par le franchissement des cours d'eau.

Il est à noter également la

présence d'un large secteur, au centre de la commune, où le maillage est régulier et structuré. Ceci permet d'envisager un potentiel de développement plus important à l'Ouest de la RD179, sans entraîner une mutation du territoire trop profonde.

Deux autres secteurs sont ici aussi mis en évidence. Ces secteurs non franchis par une route de dimension suffisante ont un fort potentiel d'utilisation alternative : sentiers et cheminements de découverte, grandes prairies ou grands secteurs agricoles.

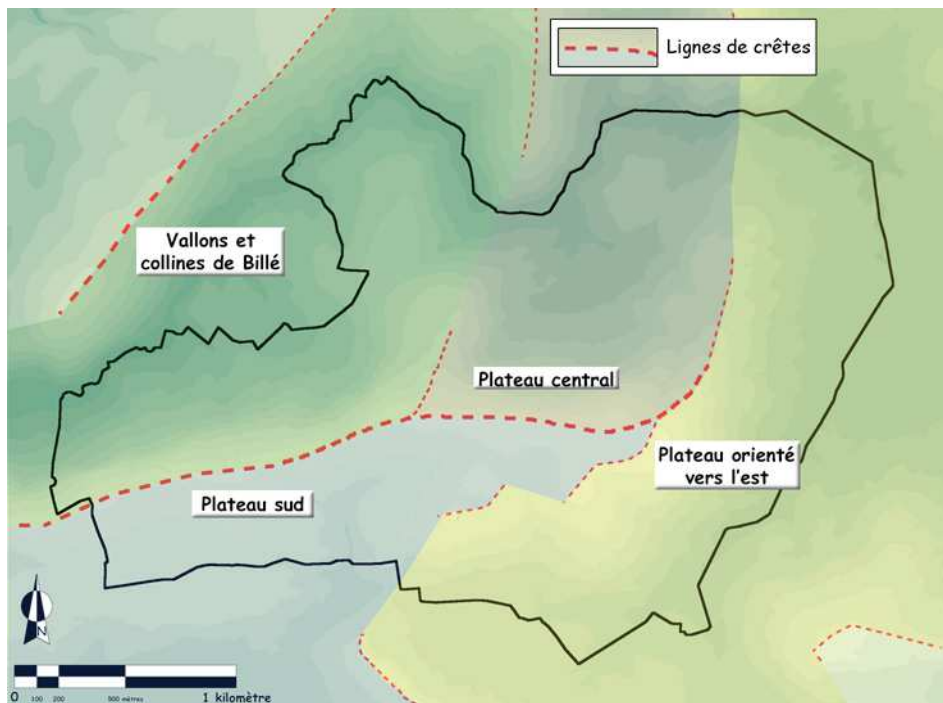
UNE TOPOGRAPHIE FONDATRICE



Le territoire de Combourtillé se constitue d'un plateau central, qui file vers l'Ouest, encadré de vallées. C'est la vallée à méandres creusée par la rivière de Billé au Nord, celle du ruisseau de Guérabouin à l'Est et celle de l'Ouvraise au Sud

Les points culminants du territoire communal, au niveau du plateau central, s'élèvent à 125 mètres. Le plateau de Combourtillé est orienté d'est en ouest. Les fonds de vallées se positionnent à 70 mètres NGF. La carte du relief, avec changement de couleur tous les niveaux de 5 mètres, dessine un territoire vallonné caractéristique du massif armoricain. Le socle granitique se perçoit dans les rondeurs du paysage.

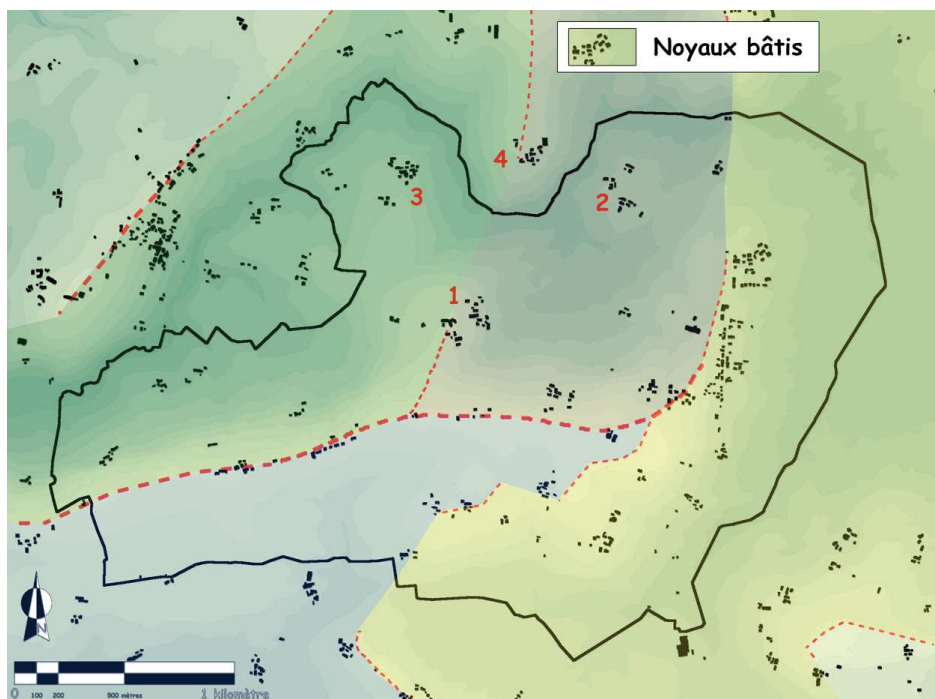
La principale ligne de crête, remarquable, coupe le territoire communal en deux. Elle est orientées d'ouest en est, et se termine après une bifurcation orientées du sud vers le nord. Les autres lignes de crêtes, secondaires, dessinent une orientation sud-sud-ouest nord-nord-est du relief. Ces saillants secondaires



du relief décomposent le territoire communal en entités de paysages distinctes.

Au Nord, les méandres de la rivière de Billé, qui coïncide avec la limite communale, a donné le jour à un relief accidenté où buttes et vallons se succèdent. Le paysage s'y complexifie et les covisibilités rapprochent les deux bords de la vallée

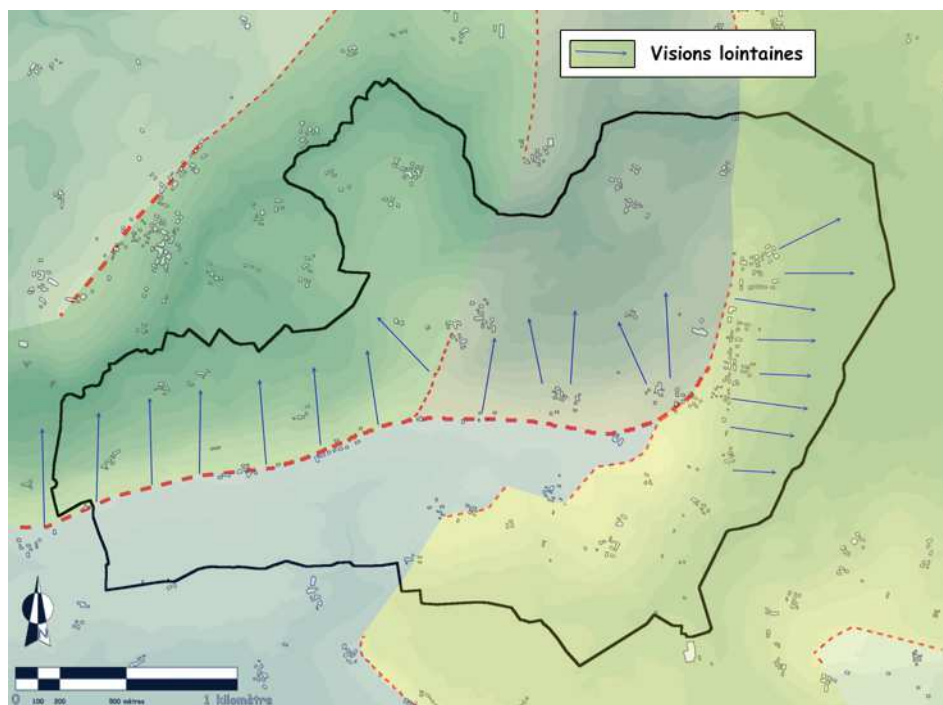
RELIEF ET HABITAT



Les secteurs agglomérés des extensions récentes se localisent autour et sur la ligne de crête principale. Le nouvel habitat privilégie les positions de belvédère, les saillants du relief qui donnent à voir les vallées de la rivière de Billé au Nord et des ruisseaux de Guérabouin et du Moulin vers l'Est.

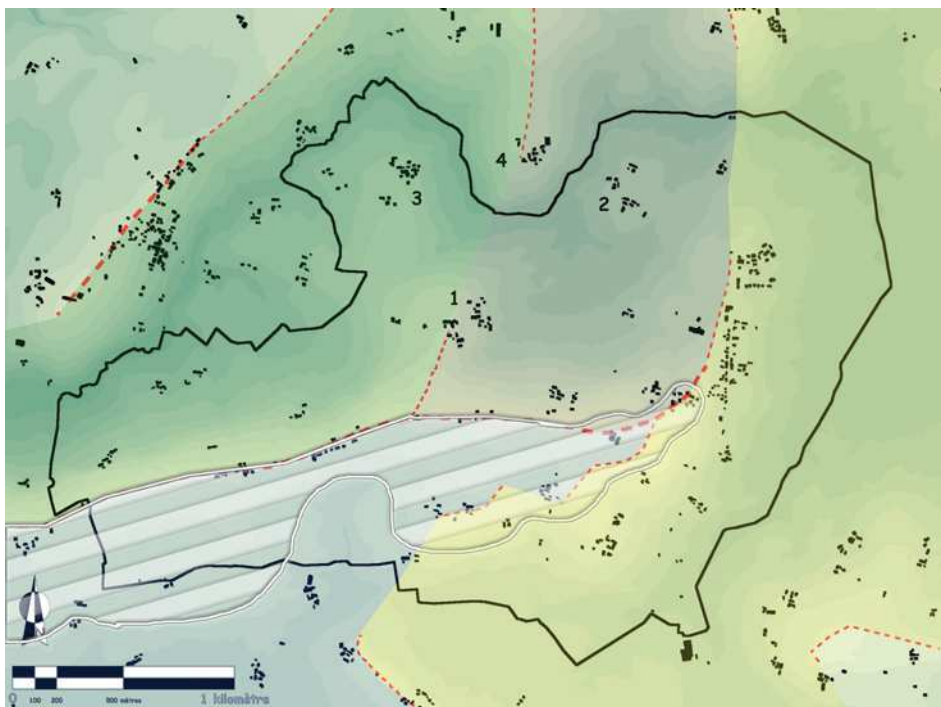
Les villages 1(le Clairay), 2 (le Champ Berlin, le Carrefour et la Grande Touche), 3 (la Briandière) et 4 (le Grand et le Petit Mésauboin), entourés de leurs bosquets plantés, rehaussent les parties saillantes du relief et rythment les relation de covisibilité de ces lieux habités.

L'intérêt des espaces ouverts qui forment des discontinuités dans la trame bâtie permet à la collectivité de profiter des belvédères sur les entités de paysages que ces lignes de crêtes délimitent. D'un point de vue urbanistique, ces espaces ouverts intercalaires apparaissent comme des "dents creuses",



mais d'un point de vue paysager, ces mêmes espaces constituent une richesse de mise en relation de la trame bâtie avec sa campagne. Développer une continuité bâtie sur ces secteurs réaliserait une fermeture par privatisation des horizons et créerait une autarcie bâtie. Le bourg doit-il être mis en relation avec ses alentours ou doit-il constituer une entité de paysage en soit ?

LES GRANDES ENTITÉS PAYSAGÈRES



Aux quatre entités de paysage précédemment citées, se rajoute une entité plateau qui se distingue. Ce plateau, aux altitudes comprises entre 120 et 126 mètres NGF, longe la ligne de crête sur son flanc Nord et s'incline légèrement vers le Sud.

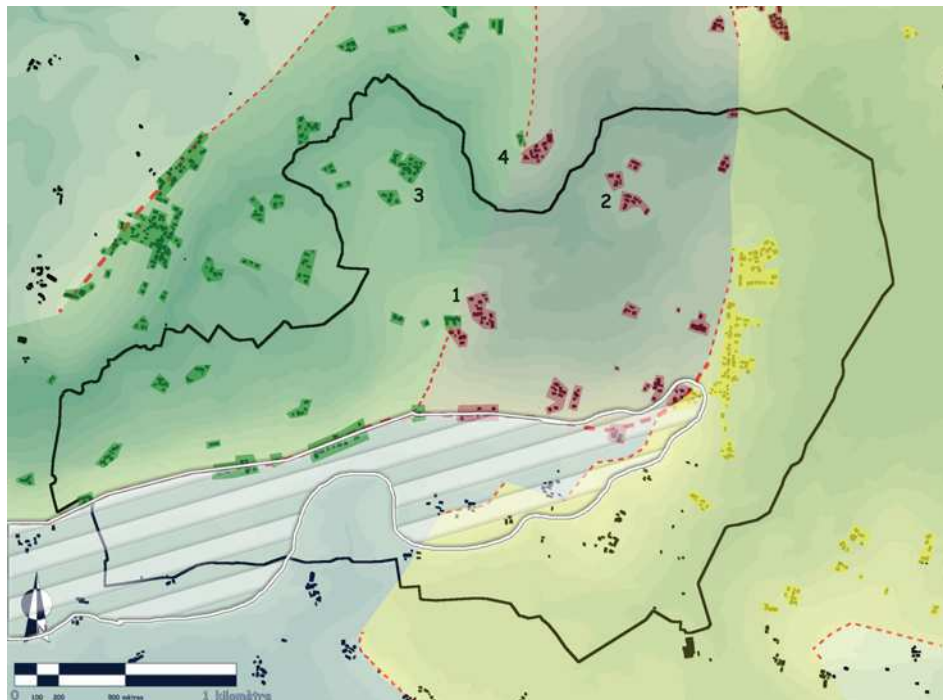
Ce plateau forme le fond de plan des perspectives locales.

La ligne de crête principale, précédemment citées, coïncide avec le point de rupture de pente.



Le plan ci-contre montre les mises en relations visuelles, que le socle morphologique propose.

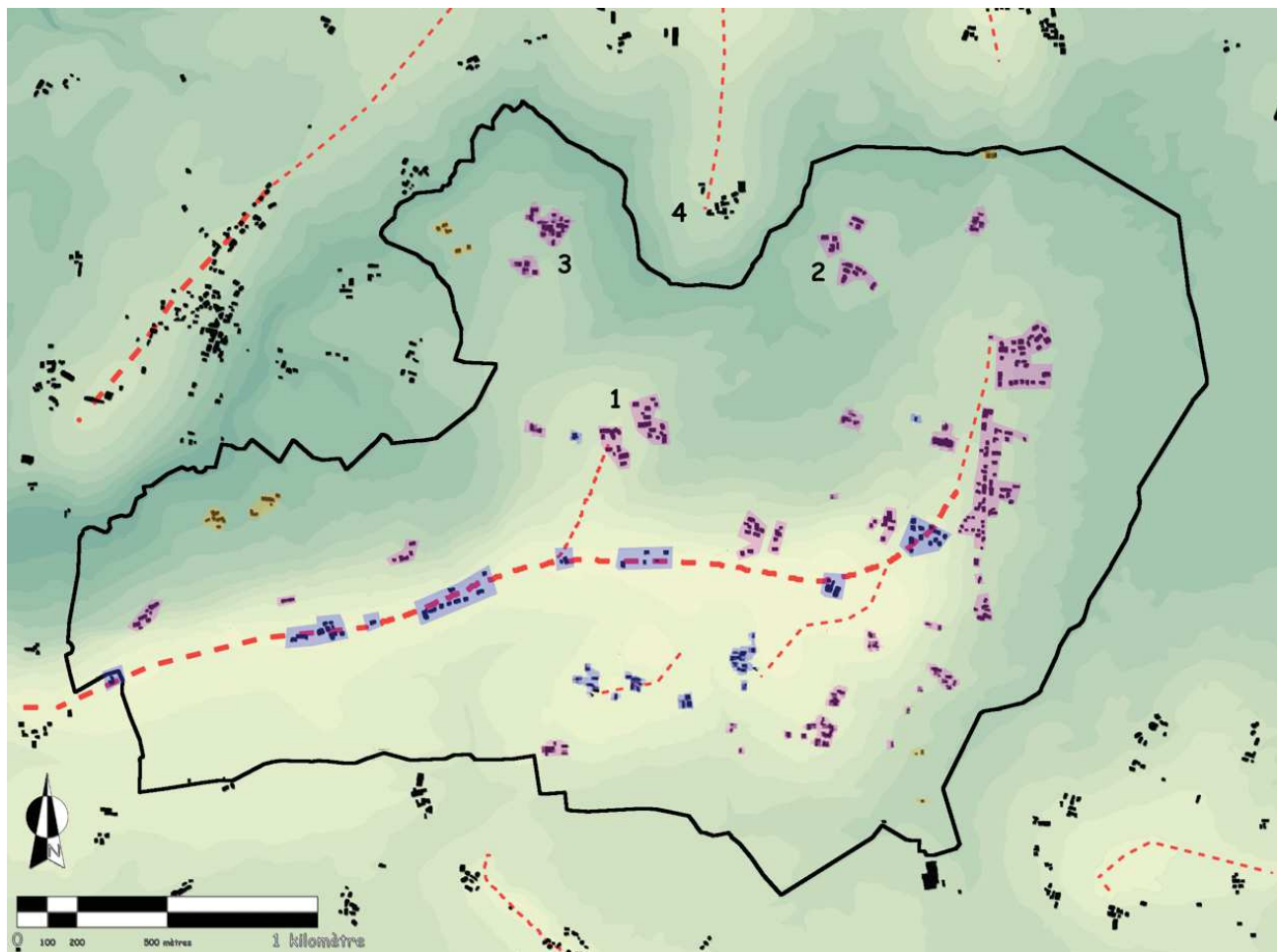
En vert, les éléments bâtis mis en relation dans un rapport de co-visibilité avec pour principal élément l'agglomération du bourg de Saint-Georges-de-Chesné.



En rouge, les éléments bâtis mis en relation dans un rapport de co-visibilité avec pour principal élément les bâtiments isolés de l'usine Valorex et le château d'eau de Billé.

En jaune, les éléments bâtis mis en relation dans un rapport de co-visibilité avec pour principal élément l'Est du bourg de Combourtillé et le bourg de Parcé.

LE CONSTRUIT DANS LE PAYSAGE



Le plan ci-contre hiérarchise les éléments de bati en fonction de leur position vis-à-vis du socle morphologique.

En rose, le bati à flanc de coteau. Ce sont les secteurs où le bati est potentiellement visible au loin.

En orange le bati de fond de vallée. Ces éléments sont souvent enjambés visuellement.

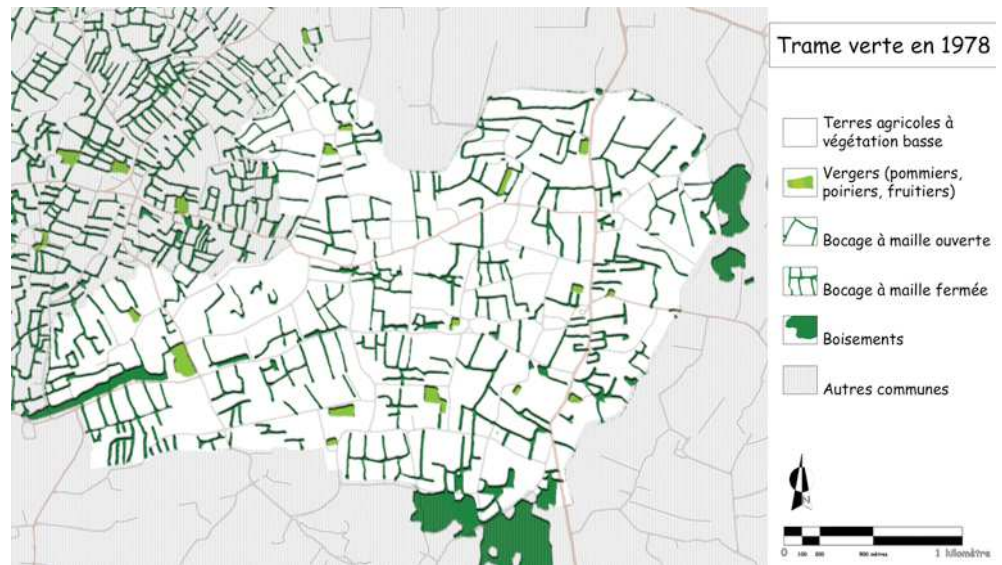
En bleu le bati sur dos de plateau. Ces éléments batis, s'ils ne débordent pas les seuils de rupture de pente, sont des éléments discrets dans le paysage.

Si Combourtille cherche à se développer, les secteurs en dos de plateau sont les secteurs de moindre impact du territoire communal. L'organisation d'un système routier hiérarchisé et cohérent y est envisageable. Le tout en gardant l'identité, le caractère et la singularité du patrimoine villageois et du terroir de Combourtille.

Si l'histoire s'offre à flanc de coteau, l'identité communale contemporaine sans la remettre en cause, doit se positionner comme en observant, les traces, le rythme des saisons, des cultures et du temps.

Les fondements des extensions contemporaines de la trame bâtie sur le territoire de Combourtille ne sont plus comme hier liés à la terre, à sa pratique, à sa culture, ils sont liés aux besoins d'habiter à proximité d'une activité moins agricole (industrie, service) et plus lointaine. L'explosion de notre rapport à la voiture fait qu'aujourd'hui, c'est le logement qui compte, dans un cadre agréable. Ce rapport à l'extension urbaine ne doit pas remettre en cause le caractère de la commune. Si la commune accepte cet état de fait intercommunal et interdépartemental, lié à la proximité de Fougères et de Rennes, elle doit avant tout se prémunir des débordements d'une urbanisation (de ces deux grandes villes) libre et incontrôlée, pour se préserver. Elle doit offrir un lieu de moindre impact, dans les limites qu'elle se réserve et préserver son charme et son identité qui constituent les fondements de son histoire.

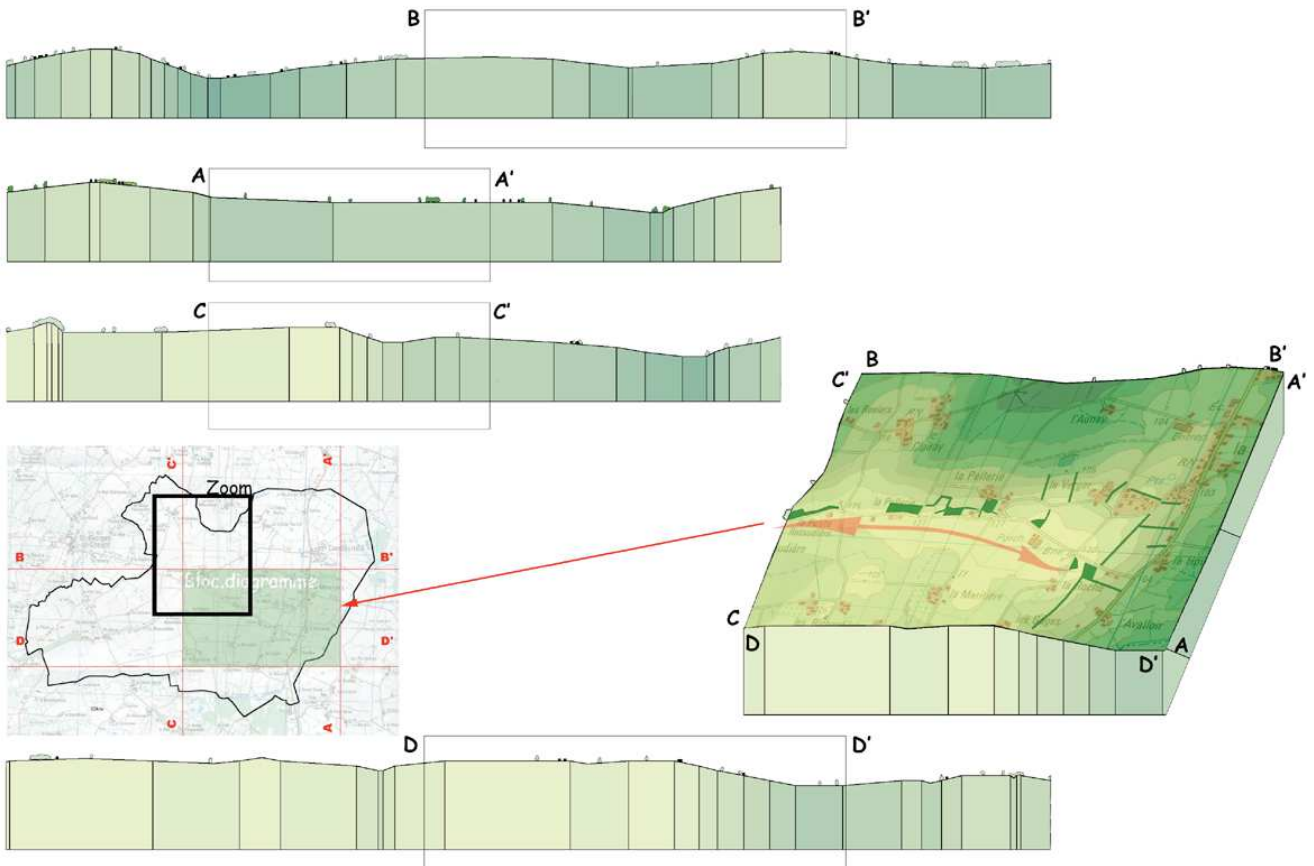
LA TRAME VERTE



Les deux cartes ci-contre illustrent clairement la régression des structures bocagères qui est aujourd'hui à l'œuvre: elles montrent l'état de la trame verte en 1978 et en 1999 et permettent de mesurer le démembrement des haies et talus qui est alors à l'œuvre. L'image du paysage communal s'est radicalement modifiée : l'ouverture drastique du site modifie complètement le rapport au paysage et notamment la perception des éléments construits, dont nous verrons qu'ils ont été conçus dans un rapport d'intimité avec le végétal qui tend à disparaître définitivement. Ce phénomène d'ouverture du paysage augmente considérablement les amplitudes de vision dans ce territoire marqué par une géographie très ample. C'est ainsi que les éléments construits les plus importants, et en particulier l'usine Valorex, disposée au sommet du plateau sont perçus à très longue distance et participent fortement à l'identité actuelle de Combourtille.



MORPHOLOGIES



Sur la ligne de crête, quelques habitations semblent imperceptibles de la vallée

Le hameau de la Pellerie a un impact fort sur le Nord et l'Est de la vallée de la rivière de Billé. Tout développement contemporain de bâti pourrait remettre en cause la nature même de la vallée, sauf à créer une limite verte d'accompagnement

Quelques toits en ardoise du Hameau du Grand Mésuboin émergent d'un bosquet d'arbres fruitiers.

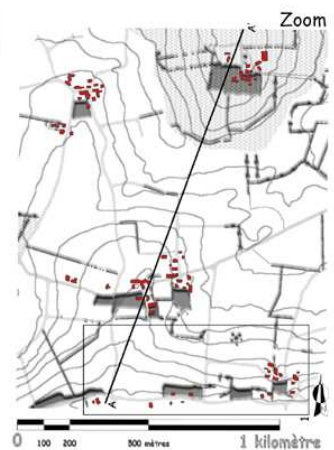
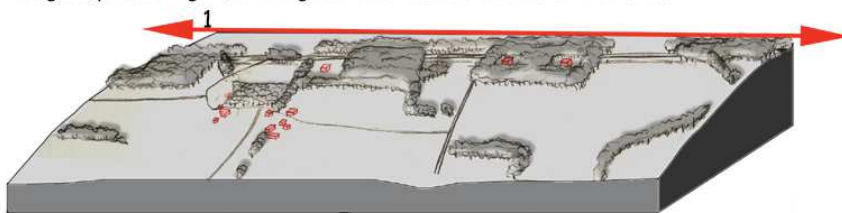


Ligne de crête rythmée de bosquets boisés, comme un étirement du bois de Rumignon, jusqu'aux portes du bourg de Combourtillé.

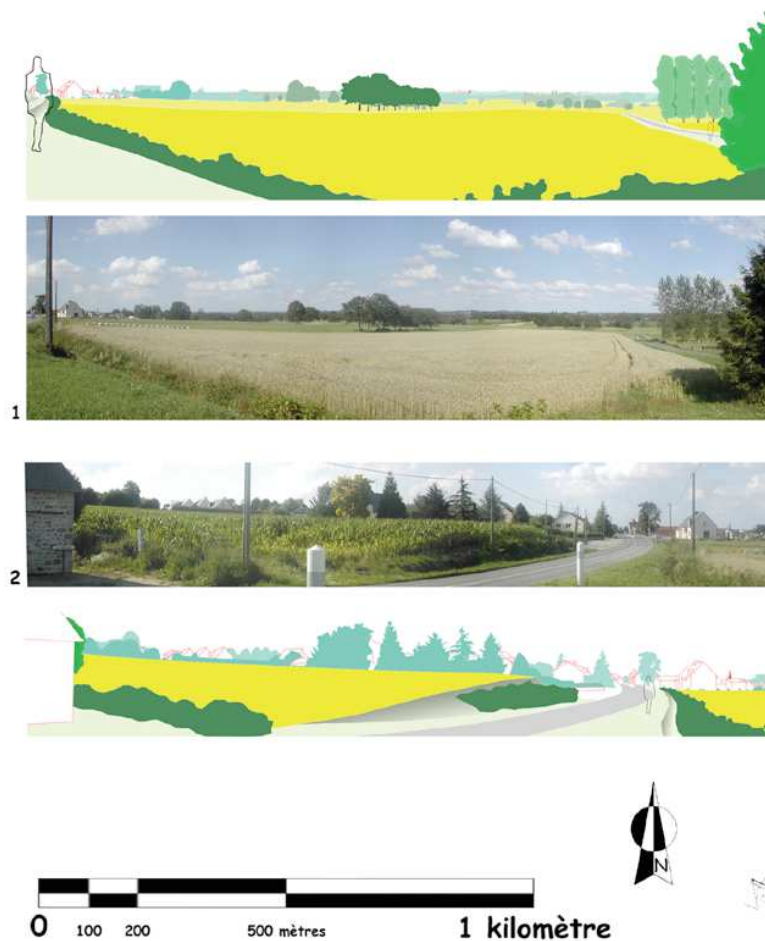
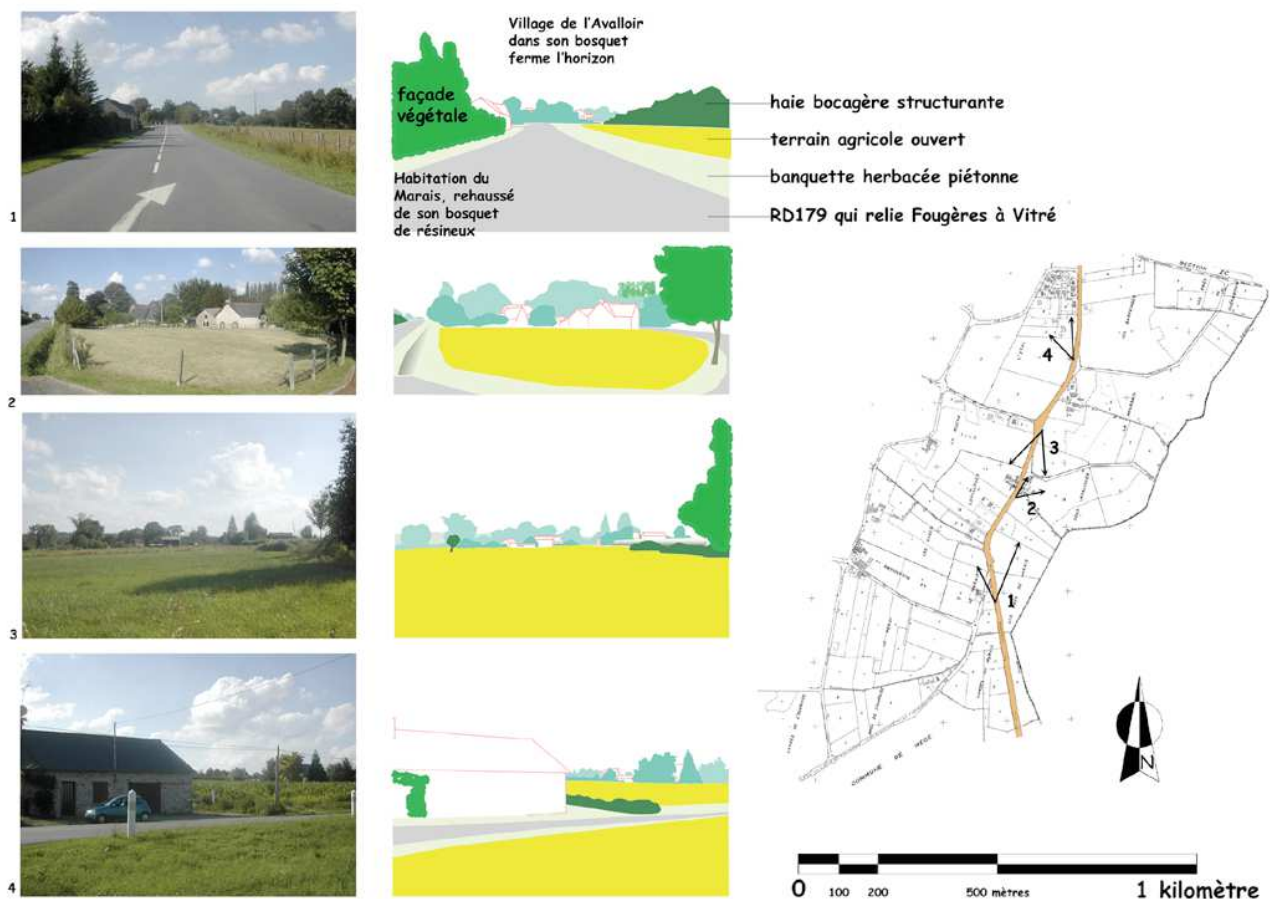
Quelques habitations isolées viennent s'inscrire dans ce chapelet de boisement sans remettre en question le reste du territoire. Il apparaît important de préserver cette trame boisée qui amoindrit l'impact du développement bâti sur la ligne de rupture de pente.

D'anciens villages comme la Pellerie se dégagent de cette trame boisée pour se développer à flanc de coteau. Mais l'histoire ancienne de ces villages forge leur légitimité. Le développement bâti trop rapide de ces secteurs entraînerait une remise en cause profonde du territoire alentour et de toute la commune. Les villages, de part et d'autre de la "cuvette" (la vallée) fonctionnent en relation visuelle intime les uns avec les autres.

Hormis quelques secteurs urbanisables ponctuellement localisés, le secteur du plateau, en deçà de la ligne de rupture de pente semble être le plus à même de contenir les développements urbains. Un encadrement végétal généreux comme une évocation du passé bocager, ou l'étirement par bosquets de boisements du bois de Rumignon, pourrait légitimer l'intégration des nouveaux secteurs d'extension.



LES FIGURES PAYSAGÈRES (1)



LES FIGURES PAYSAGÈRES (2)



-  Bâti
-  Terres agricoles ouvertes
-  Végétation de premier plan
-  Reste de trame bocagère
-  Bosquet de rehausse du bâti : premier plan
-  Bosquet de rehausse du bâti : deuxième plan
-  Bande piétonne
-  Chaussée automobile



-  Bâti
-  Végétation de premier plan
-  Bosquet de rehausse du bâti
-  Espace agricole
-  Bande piétonne
-  Voirie automobile

ANALYSE SENSIBLE DU CŒUR DE BOURG

CŒUR DE BOURG : L'ÉGLISE



CROQUIS N°1

La mairie et l'église

Le cœur de bourg lié aux figures symboliques de la mairie et du clocher de l'église présente une silhouette éclatée et hétérogène. Combourtille puise son identité dans cette diversité même : le découpage des toitures sur le ciel et la position dominante par rapport au relief

compose une image riche et complexe, on peut parler d'hétérogénéité qualitative. Le croquis du haut montre la mise en valeur de la mairie par sa morphologie et sa situation et la relative discrétion de l'église, en contrebas, qui ne se montre que par son clocher. Le croquis du bas montre le jeu des constructions le long de la RD, disposée parallèlement mais jouant néanmoins le jeu de la diversité (implantations et épannelages). L'absence de répétitivité est la principale qualité du bourg.



CROQUIS N°2

L'église et les constructions le long de la RD 179

CŒUR DE BOURG : ÉGLISE ET HABITAT



CROQUIS N°3

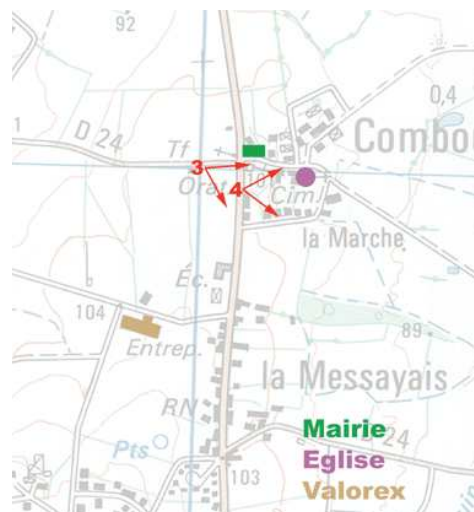
Le construit le long de la RD 179

Ces deux croquis font apparaître la relation qui existe entre l'église et les autres constructions composant le cœur de bourg. Celui du haut montre les édifices qui accompagnent la R.D. 179 : l'école sur sa rive occidentale et les maisons à l'est. On observe un jeu intermittent de verticales d'horizontales, conforté par la présence d'une haie arborée continue, duquel émerge avec "discretion" le seul clocher de l'église. Cet ensemble compose un motif paysager de grande qualité, souligné par l'harmonie de proportions de bâtiments anciens aux façades de pierre, qui offre une image de ruralité d'une belle intégrité. L'identité du cœur de bourg se fonde ici sur une référence au passé de la commune (bâti ancien et mémoire des structures bocagères).

L'image ci-dessous montre la partie centrale du cœur, qui est constituée par un mélange d'édifices anciens et de pavillons récemment construits. La disposition de ces derniers sur un versant du relief et leur disposition qui évite à la fois tout effet de masse et la sensation de

répétitivité permettent de composer une image qui préserve la notion d'hétérogénéité qualitative que nous avons pointée lors de l'analyse des motifs précédents.

L'encaissement de ces nouvelles constructions dans la pente a pour effet de diminuer l'impact des façades claires des pavillons : l'ardoise des toitures "fait le spectacle" et assure une continuité formelle avec l'habitat ancien. Ce motif confirme l'identité du bourg, faite de petits groupes de volumes découpés qui se détachent sur le fond de verdure du paysage rural ; les lignes de toitures demeurent à l'intérieur des lignes de force du paysage, seule la verticale du clocher émerge, sentinelle du village.



CROQUIS N°4

Quand maisons neuves et bâti ancien se mêlent

VALOREX : L'USINE AU COEUR



CROQUIS N°5

La RD 179 vers le sud et le site de Valorex

Au cœur de la zone urbaine de Combourtillé se dresse l'entreprise Valorex, qui marque puissamment l'activité économique de la commune. L'usine, ses silos et ses poutrelles s'inscrit fortement dans le site, à la jonction entre les "trois temps" du bourg : au nord-est le cœur de bourg, au sud est, le village de la Messayais et au sud les nouveaux lotissements. Le croquis ci-dessus montre le bâti installé le long de la R.D. et l'usine, aujourd'hui séparée de la route par une coupure verte. Le croquis ci-dessous montre la relation entre Valorex l'urbanisation méridionale des lotissements en fond de tableau.



CROQUIS N°6

Valorex et l'agglomération sud de Combourtillé

VALOREX : L'USINE AU COEUR



CROQUIS N°7

L'usine, entre ruralité et lotissements

Ces images montrent la relation entre le site Valorex et le paysage de Combourtille, avec au premier plan la coupure verte, qui est à ce jour l'objet d'un développement sous forme de lotissements. L'usine se trouve en position dominante sur les hauteurs du relief qui accueillent les zones urbaines. Ses bâtiments marquent le passage entre les parties urbanisées de la commune et l'espace rural : ils s'appuient sur la ligne de côte qui caractérise le paysage de Combourtille. Ce motif correspond ainsi à l'autre terme de l'identité combourtilloise : le rapport entre la géographie, le passé rural bocager et la modernité symbolisée par l'activité économique. On peut observer que cette usine, par sa morphologie qui évoque clairement ses fonctions, présente un relatif architectural, si on la compare aux trop répandue "boîtes à chaussures" qui composent les zones d'activité contemporaines. Le défaut de cette scène est l'impression de "flottement" des édifices, que l'on ressent dans toutes les perceptions depuis l'aval ; il serait souhaitable de disposer un talus bocager au nord afin de venir asseoir les bâtiments dans le site, en poursuivant la haie existante. (Voir croquis ci-dessous)



CROQUIS N°8

Le paysage de bocage transparent au sud de l'usine

LA MAIRIE MISE EN SCÈNE

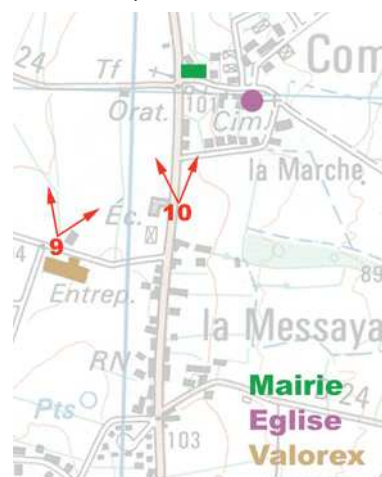


CROQUIS N°9

La mairie, comme seule dans la campagne

La mairie occupe une position singulière dans le paysage de Combourtillé : située au nord-est du carrefour des R.D. 179 et 24, elle est isolée du cœur de bourg, ce qui la distingue clairement dans le paysage ; elle apparaît soit en fond de tableau, fermant par exemple la perspective de la R.D. 179 au nord (voir croquis du bas), soit se détachant sur le coteau de Billé lorsque l'on regarde vers le nord depuis la route de crête (voir croquis du haut). Cette

mise en scène de l'édifice républicain est un des marqueurs forts de l'identité combourtillaise, elle conforte l'image du bourg qui se fonde sur la réunion de volumes disparates qui s'inscrivent dans le paysage. La différence entre les parties nord et sud de la zone agglomérée est essentielle : au sud, un nappage de lotissements est venue récemment "envelopper" le village-rue originel de la Messayais qui peu à peu voit sa silhouette se diluer et perdre sa spécificité ; en revanche, le cœur de bourg au nord a su jusqu'à aujourd'hui conserver son étrange typicité faite de volumes hétérogènes qui savent préserver le paysage bâti... de l'ennui de la répétitivité. C'est le contraste entre ces deux entités contrastées qui fait le



charme de la phase construite de Combourtillé... souhaitons que ses développements à venir sachent préserver cette spécificité. Préservons l'hétérogénéité qualitative, respectons la disparité et le rythme des volumes construits et sachons tenir compte des lignes de force qu'impose la géographie.



CROQUIS N°10

La mairie en fond de tableau, un dialogue avec le paysage rural



CROQUIS N°11

La mairie et le clocher, vus depuis la RD 24

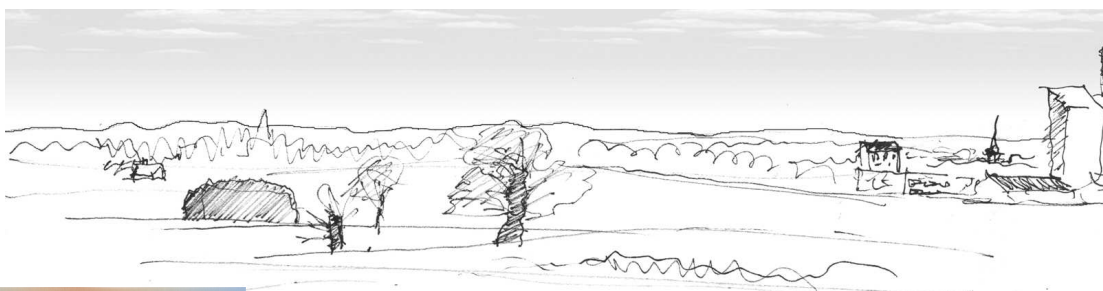
Quelques figures construites qui fondent l'identité de ce bourg en trois parties : il s'agit ici des figures de références, qui parlent de la lente constitution de l'identité de Combourtillé. En haut l'alternance des volumes et le rapport constant à la géographie dans cette urbanisation du cœur qui a su conserver de balles fenêtres sur le paysage rural et mettre en scène ses édifices symboliques ; en bas le jeu des pignons et de leurs décrochements qui viennent rythmer le passage entre le cœur de bourg et le village-rue de la Messayais le long de la R.D.1979.



CROQUIS N°12

Le jeu des pignons et des décrochements : l'uniformité bannie ...

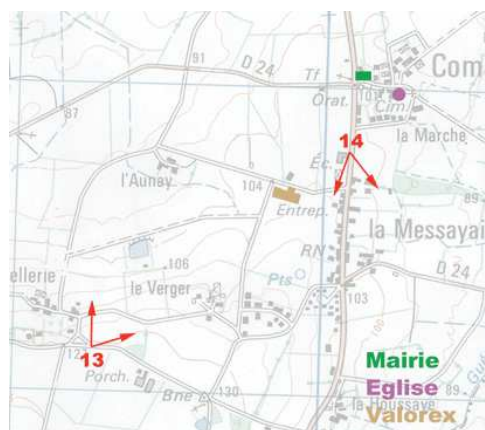
LES ÉDIFICES-SYMBOLES



CROQUIS N°13

Combourtillé, une leçon de paysage

Le croquis 13 met en scène, depuis les hauteurs de la route de crête, les trois édifices qui symbolisent Combourtillé : l'église, mémoire du passé de village breton, la mairie, signe fortement écrit de la vie collective de la commune et l'usine Valorex, marqueur de son dynamisme économique semblent dialoguer devant les figures de la ruralité passée : ces arbres-reliques sont là pour nous dire ce que fut le bocage. Cette image exprime pleinement la figure du paysage palimpseste qui porte les stigmates de l'écoulement du temps.



LA MESSAYAIS

La Messayais est la deuxième partie "ancienne" de l'urbanisation de Combourtillé, qui s'est implantée le long de la R.D. 179 selon une structure de village-rue. Le croquis 14 en montre l'entrée nord, c'est-à-dire la porte par laquelle on entre lorsque l'on vient de la mairie et du cœur de bourg. Les façades tiennent le volume de la voie ; les différences d'épannelage mettent en évidence les pignons qui rythment le volume construit pour composer une figure construite sans monotonie, qui s'ouvre par intermittence vers l'est sur le paysage en aval. Le seul élément négatif qui vient altérer cette forme urbaine est l'importance du tapis de bitume de la R.D. 179, qui semble confisquer l'espace public.



CROQUIS N°14

L'entrée nord dans la Messayais

LA MESSAYAIS, L'AUTRE BOURG



CROQUIS N°15

Le carrefour entre les RD 179 et 24

La Messayais constitue la "deuxième figure" agglomérée de Combourtille, dont elle résume les caractéristiques : c'est un paysage urbain qui nous parle à la fois du passé rural et de la modernité : le village-rue est directement lié aux figures les plus contemporaines de la commune : l'usine Valorex, les commerces et activités, puis les nouveaux quartiers de lotissement qui se sont développés au sud jusqu'au revers de la ligne de crête qui domine Combourtille. Le cœur de bourg est occupé par les logements, des fermes et les équipements publics (mairie, école, église, les principaux espaces publics) tandis que la Messayais accueille les commerces, les ateliers et les nouveaux logements sur un fond dominé par la voirie et l'automobile, d'où la fonction d'espace public semble pratiquement absente. Le croquis 15 montre l'importance de la voirie et le croquis 16 l'arrivée par le Verger face à la R.D. 24 met en évidence la relative pauvreté des espaces communs. Cependant, quelques édifices anciens, toujours disposés selon l'apparent désordre qui fait le charme du bourg rappellent l'identité communale.



CROQUIS N°16

Activités et pauvreté des espaces publics

LOTISSEMENTS ET PAYSAGE



CROQUIS N°17

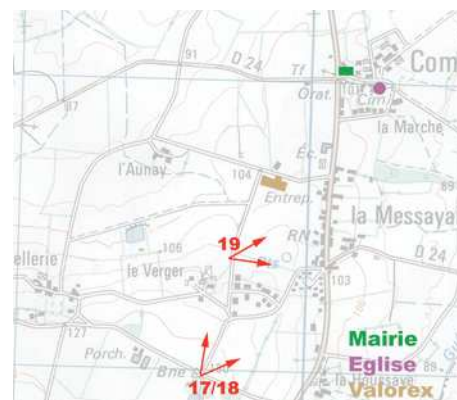
Le lotissement et l'usine Valorex



CROQUIS N°18

Au nord-ouest, les lotissements adossés au versant

Les lotissements constituent le "troisième terme" de l'agglomération combourtilleuse ; situés au sud du site Valorex, ils se déploient à l'ouest du village-rue de la Messayais et s'appuient sur le versant de la ligne de crête. Leur disposition sur le dévers du relief leur confère un impact relativement modéré. Le croquis 19 montre la frange nord de ce nouveau quartier qui se termine de façon un peu arbitraire sans réelle limite spatiale et paysagère.



CROQUIS N°19

La limite nord des nouveaux quartiers

PAYSAGE OUVERT ET TRACES BOCAGÈRES



CROQUIS N°20

Le Clairay et les Rosiers dans leur écrin bocager

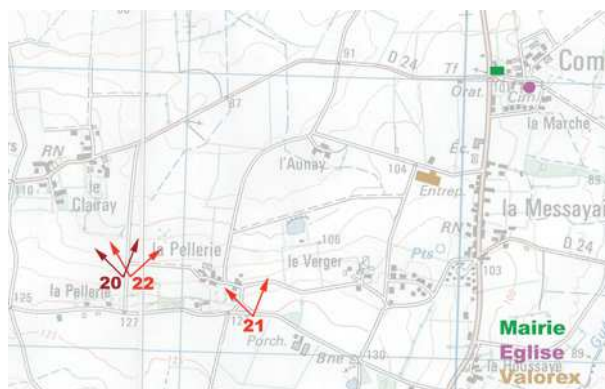


CROQUIS N°21

La Pellerie

est composé par les coteaux de Billé puis de Saint Georges-de Chesné à l'ouest. Ces pentes furent habillées par un bocage devenu transparent, qui ne subsiste qu'à travers ses reliques : haies souvent parallèles aux courbes de niveau, nombreux arbres isolés parfois traités en têtards, fermes isolées et petits écarts s'enchaînent dans un paysage ouvert, de grande visibilité. La transparence donne une

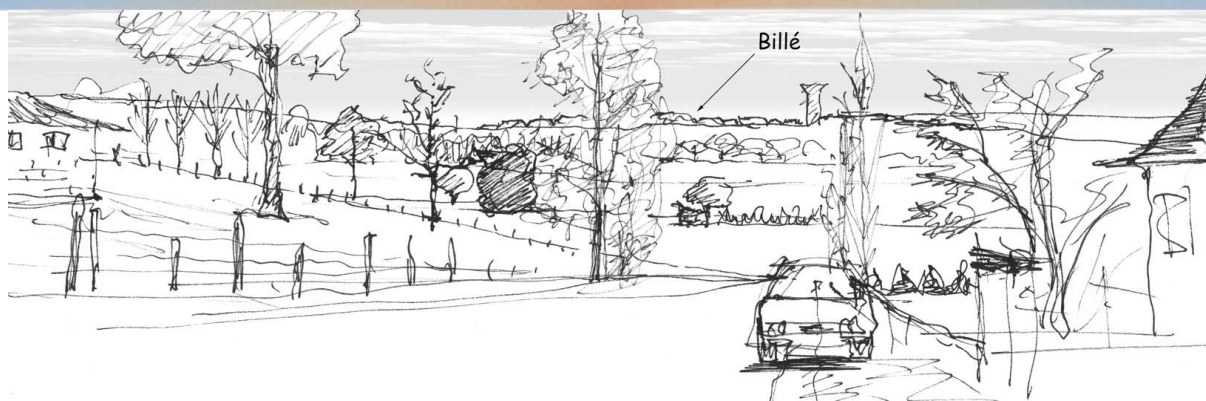
grande visibilité au construit, qui devient une composante essentielle du paysage. Les villages situés sur les versants en particulier ont une importance singulière pour l'image de la commune.



CROQUIS N°22

La limite nord des nouveaux quartiers

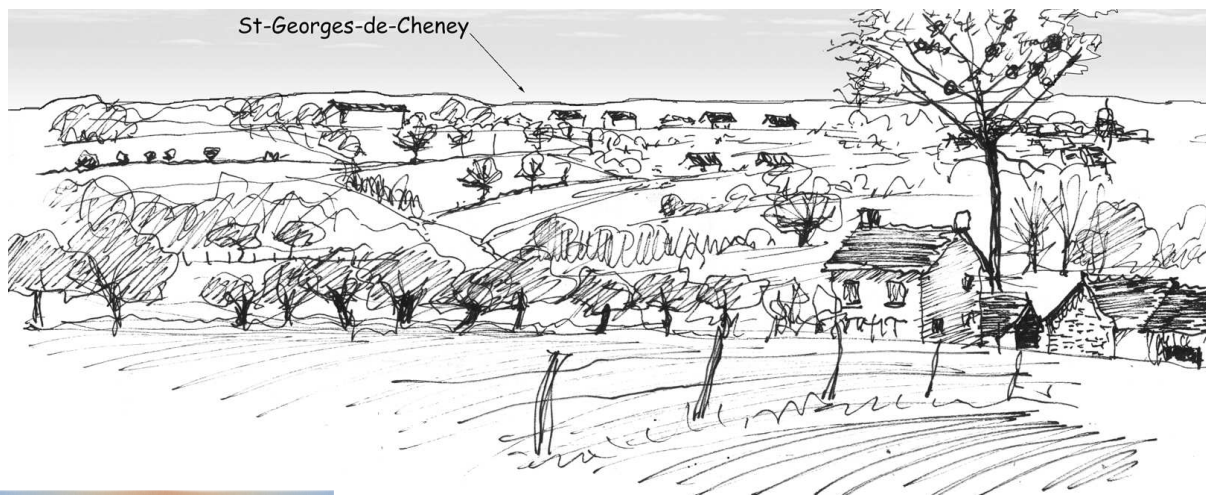
OUVERTURE ET LOINTAINS



CROQUIS N°23

Le coteau de Billé, vu depuis l'extrémité occidentale du lotissement

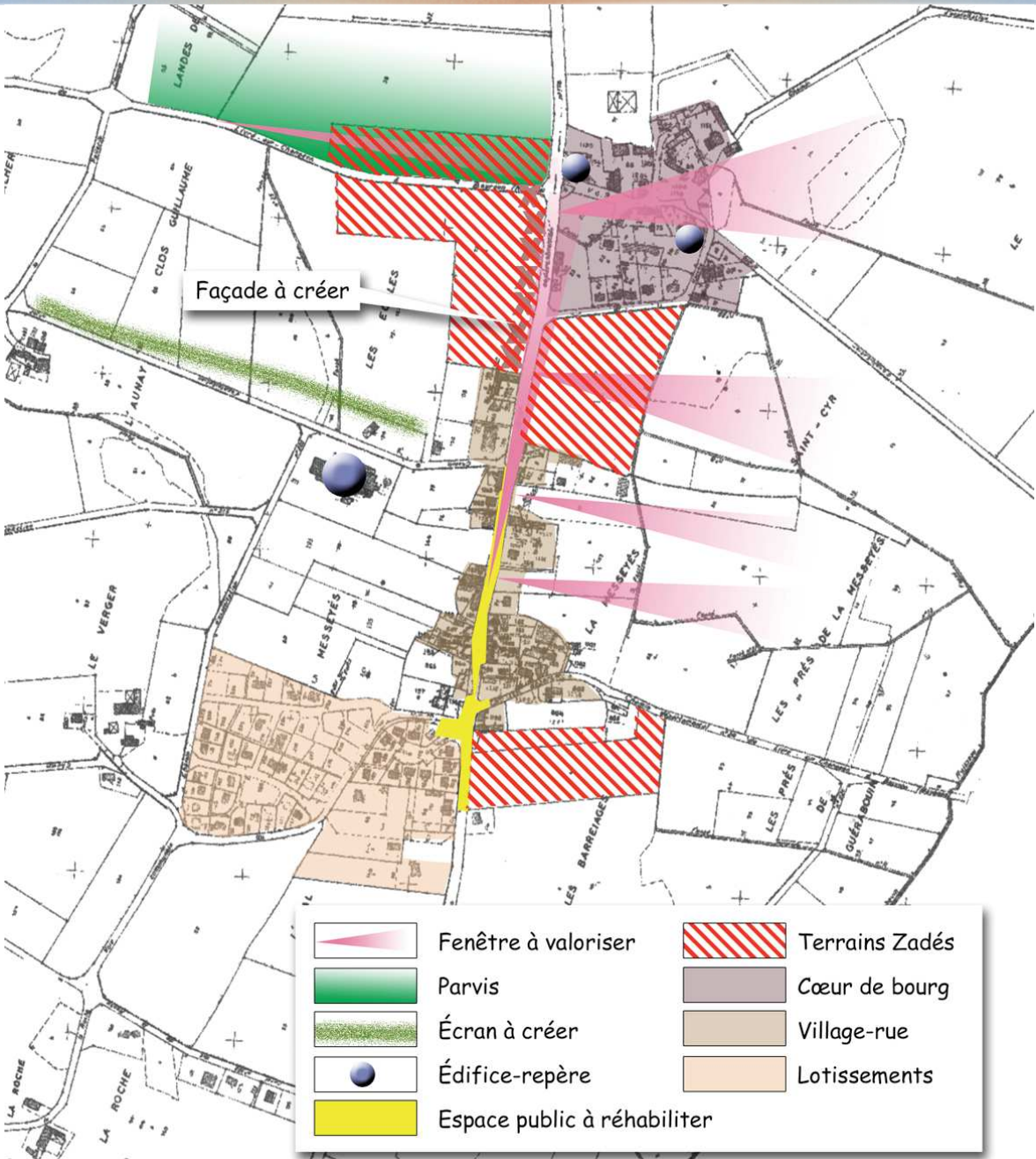
Ces deux images illustrent le propos de la page précédente : ils montrent la grande visibilité des coteaux nord et des motifs qui les animent. Le croquis 23 les structures de haies parallèles qui évoquent les structures bocagères et la grande visibilité de l'urbanisation de crête, ici le village voisin de Billé qui occupe la ligne d'horizon, dominé par son château d'eau. Le croquis 24, dessiné depuis le village de la Retaudière à Combourtillé, montre à la fois la disposition du paysage en tableau qui fait apparaître les vestiges et les traces bocagères et qui met fortement en évidence les développements récents du construit. Un bâtiment agricole de grand volume et des pavillons essaimés sur le versant dans une logique de mitage sont ici très fortement perçus. Ils contredisent la forme identitaire du bâti de ce site, fait de petits ensembles agglomérés dispersés dans le paysage, mais inscrits dans la topographie. L'émiettement de l'habitat en édifices individuels contredit totalement la morphologie paysagère du territoire.



CROQUIS N°24

Le coteau de Saint Georges ou l'impact du mitage

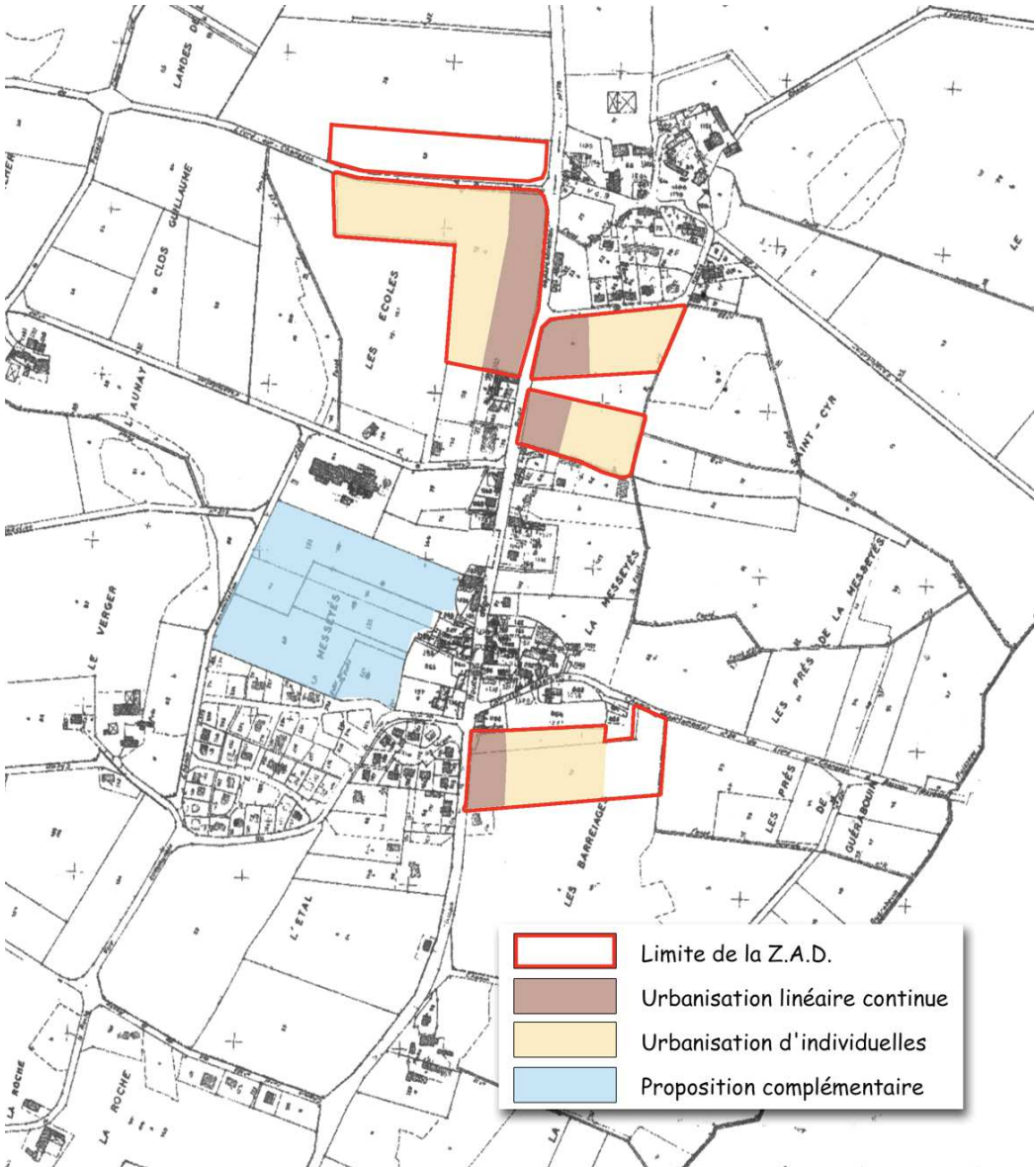
L'AGGLOMÉRATION : ANALYSE



Cette carte résume les fondements paysagers et les priorités concernant la zone agglomérée : les trois figures du bourg actuel (le cœur, le village-rue et les lotissements), les trois édifices symboles de Combourtille (mairie, église et Valorex) les fenêtres paysagères à préserver ou à valoriser (vers le vallon du ruisseau de Guérabouin, vers la mairie), la nécessité de maintenir un parvis vert au nord de la R.D. 24 afin de conserver le principe de mise en scène de la mairie, la limite paysagère à créer au nord du site Valorex afin d'asseoir l'usine dans le terrain et la volonté de mener une réflexion sur la réhabilitation des espaces publics le long de la R.D. 179.

Elle fait également apparaître l'emprise des terrains qui sont aujourd'hui classés en zone d'aménagement différé (ZAD), dont une partie semble en contradiction avec la logique identitaire du paysage, notamment la parcelle située au nord de la RD 24, dont la vocation est de devenir un parvis vert qui mette en valeur le bourg.

L'AGGLOMÉRATION : PROPOSITIONS



Cette carte propose un aménagement des zones de développement de l'habitat qui nous semble compatible avec le maintien de l'intégrité paysagère de l'agglomération de Combournillé. Les parties "urbanisables de la ZAD sont amputées de deux parcelles, au nord de la R.D. 24 et à l'extrême sud-est. En effet pour maintenir le rapport à la géographie, il semble essentiel que la limite est demeure sur la même courbe de niveau que la limite du cœur de bourg dans son état actuel ; le maintien d'une fenêtre paysagère vers l'aval au centre des terrains qui joignent le cœur de bourg et la Messayais semble également indispensable. Par ailleurs nous proposons une différenciation dans la nature de l'occupation du sol : le long de la R.D. 179, il faudrait poursuivre la logique du village-rue en conservant le principe des volumes non répétitifs et de densité (urbanisation semi-continue, mise en valeur des pignons) ; seules les parties arrière pourraient accueillir un système de type lotissement, avec un certain nombre de précautions : éviter la répétitivité et l'équidistance entre les constructions, imposer des façades de teinte pierre et proscrire les blancs, soigner particulièrement l'adaptation au terrain, en particulier sur le versant est. Enfin, en compensation des zones qu'il semble souhaitable de ne pas ouvrir à l'urbanisation sur le périmètre de la ZAD, et qui pourraient faire l'objet d'un aménagement en espaces publics, il semble qu'il soit envisageable d'ouvrir les terrains situés au nord du lotissement actuel, afin de finir" ce dernier dans la direction du site Valorex.

ANALYSE SENSIBLE DES VILLAGES

Ce chapitre décrit les différents villages qui émaillent le territoire communal, composés par des fermes isolées ou des regroupements de quelques fermes dans la partie rurale du finage ; les abords immédiats du cœur de bourg, avec en particulier les lotissements récents, ont été traités précédemment. Ces villages se sont édifiés patiemment au fil du temps au cœur d'un paysage de bocage dense qui était encore bien présent voici quelques décennies. L'équilibre paysager de la commune se fondait alors sur une rencontre sans doute plus intime entre les habitations, les bâtiments d'exploitation et la trame des talus plantés de châtaigniers et de chênes ; cependant, la structure paysagère de Combourtillé, avec cette forme de cuvette très ouverte a sans doute toujours mis le bâti dans une position de visibilité relativement exceptionnelle en terroir bocager. La disposition par rapport au relief met en évidence quatre types de situations : en crête, sur un versant, en fond de vallon ou au milieu d'un plateau. Ces situations se traduisent par une plus ou moins grande visibilité du village, et une plus ou moins grande covisibilité avec les figures fondatrices de la commune que sont le cœur de bourg et la silhouette de Valorex ou le coteau boisé est-ouest qui structure les paysages communaux.

Chaque village est décrit par un "tableau d'identité paysagère", qui résume ses principales caractéristiques, ses éventuels points forts et faiblesses et préconise, le cas échéant quelques recommandations quant à un éventuel développement ainsi que les éléments forts à protéger. Ces recommandations ne tiennent compte que des seuls critères paysagers, qui seront, bien entendu, à croiser avec l'ensemble des éléments d'analyse.

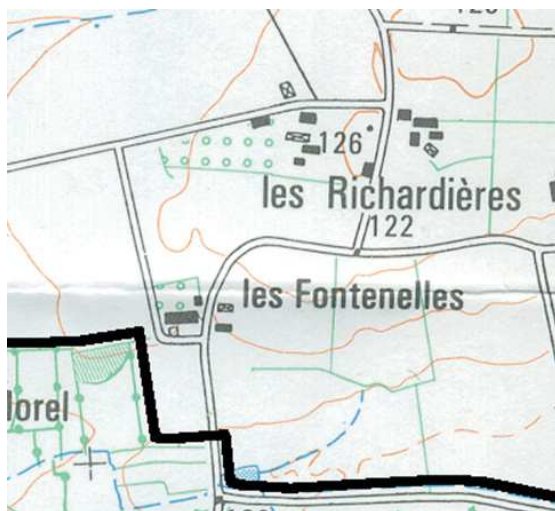
LES FONTENELLES



POINT 36

Les Fontenelles vues depuis le nord

Noyau ancien de bonne qualité, partiellement rénové, les Fontenelles se situent sur le plateau, le long de la limite sud de la commune. Les volumes bâtis sont régulièrement disposés dans les lignes de force du paysage. Des bandes de végétation accompagnent le bâtis et accentuent la cohérence de ce motif. Les Fontenelles font partie des figures paysagères patrimoniales de combourtille.



TYPOLOGIE DU BÂTI	ancien		récent		mixte	
	●					
MODALITÉS DE REGROUPEMENT	regroupé		semi ouvert		dispersé	
	●					
QUALITÉ ÉSTHÉTIQUE	excellente	bonne		moyenne		absente
	●					
RAPPORT AU RELIEF	en crête	sur versant		plateau		encaissé
						●
ÉCRIN VÉGÉTAL	opaque		transparent		absent	
			●			
VISIBILITÉ	lointaine		moyenne		proche	
			●			
POTENTIALITÉ DE DÉVELOPPEMENT	densification possible		en périphérie		aucune	
					●	
POINTS FORTS	ensemble en écrin beau bâti					
POINTS FAIBLES	un appentis en parpaings (à enduire ?)					
OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS	figure à préserver					

HURBISE

Hurbise se déploie le long du carrefour entre les RD 105 et 24. Ce village s'est développé à partir d'un noyau composé de trois fermes disposées sur le plateau, en arrière de la ligne de rupture de pente qui



POINT 30

Bâtiments d'exploitation à Hurbise



Hurbise, vue par le nord

structure Combourtille. Hurbise semble s'appuyer sur le boisement linéaire qui accompagne la crête. Les lignes de faîtage accompagnent aussi les lignes de force du paysage. Une densification est possible sous réserve de respecter cette disposition dans le "sens du site", en remplissant les vides.



Le cœur du village : bâti de qualité



TYPOLOGIE DU BÂTI	ancien		récent		mixte	
MODALITÉS DE REGROUPEMENT	regroupé		semi ouvert		dispersé	
QUALITÉ ÉSTHÉTIQUE	excellente	bonne		moyenne		absente
RAPPORT AU RELIEF	en crête	sur versant		plateau		encaissé
ÉCRIN VÉGÉTAL	opaque		transparent		absent	
VISIBILITÉ	lointaine		moyenne		proche	
POTENTIALITÉ DE DÉVELOPPEMENT	densification possible		en périphérie		aucune	
POINTS FORTS	situation sur les lignes du site					
POINTS FAIBLES	hétérogénéité du bâti					
OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS	boucher les dents creuses redensifier l'accompagnement végétal					

LA PICAIS (FERME)



POINT 30

La Ferme en son écrin végétal se pose sur le versant face à Saint Georges-de-Chesné. Le bâti ancien est regroupé, mêlant habitations et bâtiments d'exploitation. Ce bel ensemble fait partie du patrimoine rural de Combourtille, c'est un motif paysager à préserver.



TYPOLOGIE DU BÂTI	ancien	récent	mixte	
	●			
MODALITÉS DE REGROUPEMENT	regroupé	semi ouvert	dispersé	
	●			
QUALITÉ ESTHÉTIQUE	excellente	bonne	moyenne	absente
		●		
RAPPORT AU RELIEF	en crête	sur versant	plateau	encaissé
		●		
ÉCRIN VÉGÉTAL	opaque	transparent	absent	
	●			
VISIBILITÉ	lointaine	moyenne	proche	
			●	
POTENTIALITÉ DE DÉVELOPPEMENT	densification possible	en périphérie	aucune	
			●	
POINTS FORTS	trés bel ensemble dans son écrin végétal			
POINTS FAIBLES				
OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS				

LE VAL ET LE PETIT VAL



Il s'agit d'un couple de fermes anciennes qui sont implantées sur le versant sud de la rivière de Billé, de part et d'autre de la RD 24.

Les bâtiments semblent émerger avec peine de la terre agricole et sont entourées par un écrin de quelques beaux arbres. L'arrière-plan est fourni par le coteau nord, occupé par l'urbanisation de Saint Georges de Chesné. La composition de l'ensemble offre une image de ruralité conservée comme une belle trace du passé. L'équilibre entre les formes construites, l'accompagnement de haies et les arbres isolés mérite d'être conservé en l'état. Ce couple de qualité est perçu à distance depuis les hauteurs du plateau central.

TYPOLOGIE DU BÂTI	ancien		récent		mixte	
	●					
MODALITÉS DE GROUPEMENT	regroupé		semi ouvert		dispersé	
			●			
QUALITÉ ESTHÉTIQUE	excellente	bonne		moyenne		absente
		●				
RAPPORT AU RELIEF	en crête	sur versant		plateau		encaissé
		●				
ÉCRIN VÉGÉTAL	opaque		transparent		absent	
			●			
VISIBILITÉ	lointaine		moyenne		proche	
	●					
POTENTIALITÉ DE DÉVELOPPEMENT	densification possible		en périphérie		aucune	
					●	
POINTS FORTS	Situation privilégiée dans le paysage d'interface entre Combourtillé et Saint Georges de Chesné					
POINTS FAIBLES						
OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS	Motif paysager à protéger					

LES RICHARDIÈRES



POINT 39

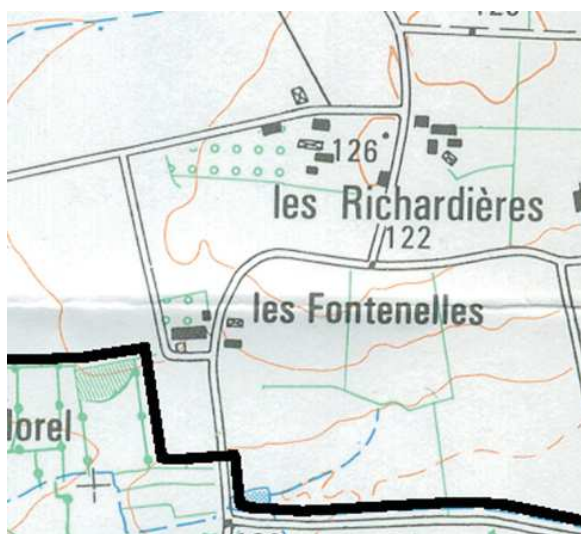
Le village vu depuis la route d'accès



POINT 40

Vue depuis l'est : la Richardière posée sur le plateau

Les Richardières forment un village de plateau, posé sur une ligne de crête et composé comme un ensemble éclaté de fermes et de quelques maisons neuves. Vers le nord le plateau monte vers un point haut à 126 m NGF. Vers le sud il s'incline vers le thalweg du ruisseau de l'Ouvraise. Ce village pourrait éventuellement se développer vers le sud sur le dévers du plateau en direction des Fontenelles mais en respectant l'intégrité de ce dernier



TYPOLOGIE DU BÂTI	ancien		récent		mixte	
MODALITÉS DE REGROUPEMENT	regroupé		semi ouvert		dispersé	
QUALITÉ ÉSTHÉTIQUE	excellente	bonne		moyenne		absente
RAPPORT AU RELIEF	en crête	sur versant		plateau		encaissé
ÉCRIN VÉGÉTAL	opaque		transparent		absent	
VISIBILITÉ	lointaine		moyenne		proche	
POTENTIALITÉ DE DÉVELOPPEMENT	densification possible		en périphérie		aucune	
POINTS FORTS						
POINTS FAIBLES						
OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS	Développement possible au sud, sur le dévers					

LA LUNYÈRE



POINT 27

La Luneyère et le jeu des figures bocagères

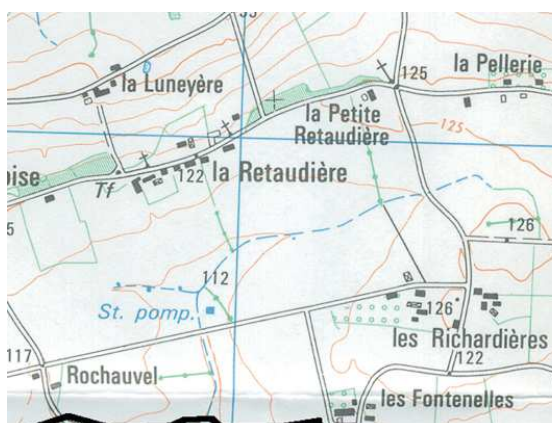
C'est une ferme en pied de versant, qui s'insinue dans des traces encore bien présentes de structures bocagères. Le jeu entre les bosquets d'arbres et les bâtiments compose une belle image, un peu altérée par une relative impression d'abandon (la végétation tend à envahir le village).

Un motif à surveiller.



POINT 29

Vue depuis le sud



TYPOLOGIE DU BÂTI	ancien		récent		mixte	
	●					
MODALITÉS DE REGROUPEMENT	regroupé		semi ouvert		dispersé	
	●					
QUALITÉ ESTHÉTIQUE	excellente	bonne		moyenne		absente
		●				
RAPPORT AU RELIEF	en crête	sur versant		plateau		encaissé
		●				
ÉCRIN VÉGÉTAL	opaque		transparent		absent	
	●					
VISIBILITÉ	lointaine		moyenne		proche	
					●	
POTENTIALITÉ DE DÉVELOPPEMENT	densification possible		en périphérie		aucune	
					●	
POINTS FORTS	Figures bocagères résiduelles					
POINTS FAIBLES	Impression d'abandon					
OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS						

LES ROSIERS (FERME ISOLÉE)



POINT 18

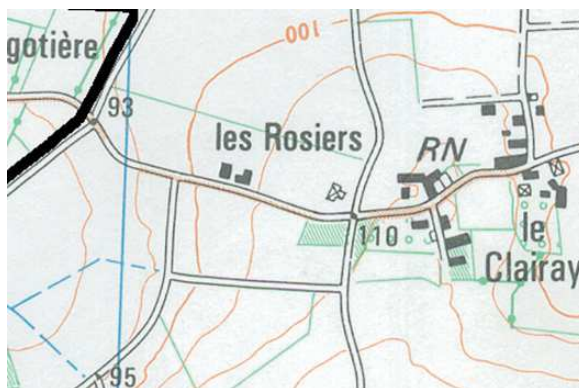
La ferme des Rosiers, vue depuis l'ouest



POINT 25

Vue depuis la route de crête au sud

Ferme isolée pposée dans le coeur de la "cuvette paysagère" de Combourtillé. Belle demeure que jouxte un hangar assez fortement présent. La quasi-disparition de l'écrin végétal laisse un peu "orpheline" cette ferme ds Rosiers.



TYPOLOGIE DU BÂTI	ancien		récent		mixte	
	●					
MODALITÉS DE REGROUPEMENT	regroupé		semi ouvert		dispersé	
	●					
QUALITÉ ÉSTHÉTIQUE	excellente	bonne		moyenne		absente
		●				
RAPPORT AU RELIEF	en crête	sur versant		plateau		encaissé
				●		
ÉCRIN VÉGÉTAL	opaque		transparent		absent	
			●			
VISIBILITÉ	lointaine		moyenne		proche	
	●					
POTENTIALITÉ DE DÉVELOPPEMENT	densification possible		en périphérie		aucune	
					●	
POINTS FORTS	Très belle situation dans le grand paysage					
POINTS FAIBLES	Impact du hangar					
OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS	Restaurer une assise végétale					

LA BRIANDIÈRE



POINT 12

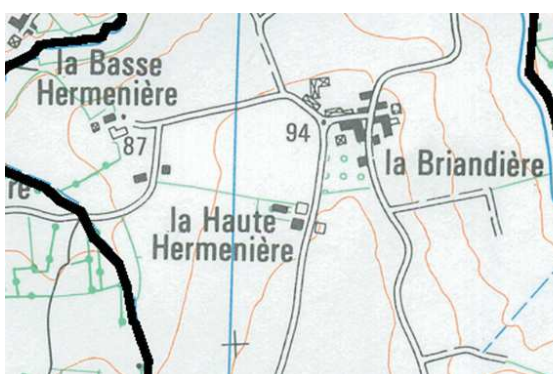
L'arrivée sur le village de La Briandière

La Briandière est un village compact qui s'est implanté sur le rebord du versant de la rivière de Billé. L'alternance entre les bâtiments de fermes et les bosquets d'arbres, comme posés sur un repli du terrain, composent une figure bocagère à laquelle il manque peut-être un talus pour recréer sa limite sud



POINT 11

Vue depuis le sud : La Briandière et les Hautes et Basses Herminières



TYPOLOGIE DU BÂTI	ancien	récent	mixte	
	●			
MODALITÉS DE REGROUPEMENT	regroupé	semi ouvert	dispersé	
	●			
QUALITÉ ESTHÉTIQUE	excellente	bonne	moyenne	absente
		●		
RAPPORT AU RELIEF	en crête	sur versant	plateau	encaissé
			●	
ÉCRIN VÉGÉTAL	opaque	transparent	absent	
		●		
VISIBILITÉ	lointaine	moyenne	proche	
		●		
POTENTIALITÉ DE DÉVELOPPEMENT	densification possible	en périphérie	aucune	
			●	
POINTS FORTS	grande qualité du bâti un bâtiment agricole en bois de belle qualité			
POINTS FAIBLES	une maison neuve très visible au sud du village			
OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS	planter un talus au sud			

BASSE & HAUTE HERMENIÈRE



POINT 13

Le village intime dans la verdure

Ces deux villages sont enchaînés dans la végétation, dans une situation identique à celle de la Briandière. Ils prolongent l'image de trace bocagère, motif à préserver en l'état. Le croquis ci-dessous montre la relation entre ces trois villages et le centre de Combourtillé qui domine le plateau, marqué par l'usine Valorex et le lotissement du Verger.



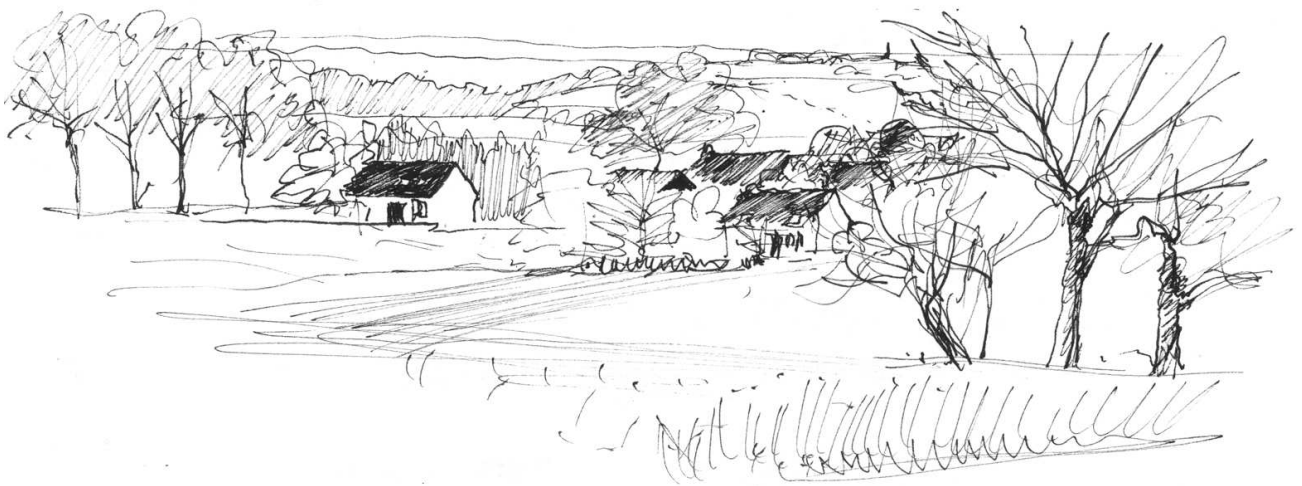
POINT 12

Vue vers l'est : la relation avec le bourg



TYPOLOGIE DU BÂTI	ancien	récent	mixte	
	●			
MODALITÉS DE REGROUPEMENT	regroupé	semi ouvert		dispersé
	●			
QUALITÉ ÉSTHÉTIQUE	excellente	bonne	moyenne	absente
			●	
RAPPORT AU RELIEF	en crête	sur versant	plateau	encaissé
			●	
ÉCRIN VÉGÉTAL	opaque	transparent		absent
		●		
VISIBILITÉ	lointaine	moyenne		proche
				●
POTENTIALITÉ DE DÉVELOPPEMENT	densification possible	en périphérie		aucune
				●
POINTS FORTS				
POINTS FAIBLES				
OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS				

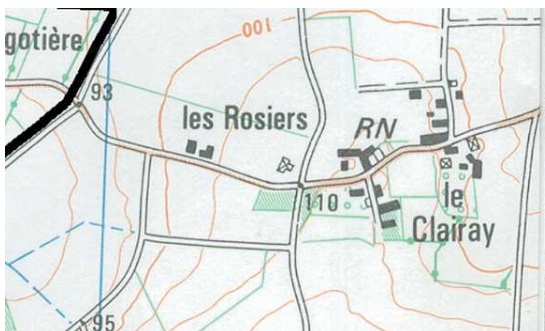
LE CLAIRAY



POINT 59

Le village de Clairay

Ce village est un ensemble de constructions dispersées qui s'étendent en appui sur une petite forme boisée. Il se déploie sur le rebord du pied de la côte centrale. Ce rebord le fait percevoir comme un village de crête depuis l'aval. Quelques beaux arbres (chênes et châtaigniers) ponctuent cette figure assez homogène. Le Clairay possède une certaine capacité d'extension par densification (remplissage des "dents creuses").



TYPOLOGIE DU BÂTI	ancien		récent		mixte	
					●	
MODALITÉS DE REGROUPEMENT	regroupé		semi ouvert		dispersé	
					●	
QUALITÉ ÉSTHÉTIQUE	excellente	bonne		moyenne		absente
				●		
RAPPORT AU RELIEF	en crête	sur versant		plateau		encaissé
	●	●				
ÉCRIN VÉGÉTAL	opaque		transparent		absent	
			●			
VISIBILITÉ	lointaine		moyenne		proche	
	●					
POTENTIALITÉ DE DÉVELOPPEMENT	densification possible		en périphérie		aucune	
	●					
POINTS FORTS						
POINTS FAIBLES	édifices récents très voyants pas d'accroche végétale au terrain					
OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS	possibilité de densification interne avec obligation de : soigner l'adaptation au terrain, éviter les couleurs claires éviter la dispersion et planter les limites. Pas de développement au sud-est mais protéger les arbres					

LA PELLERIE



POINT 8

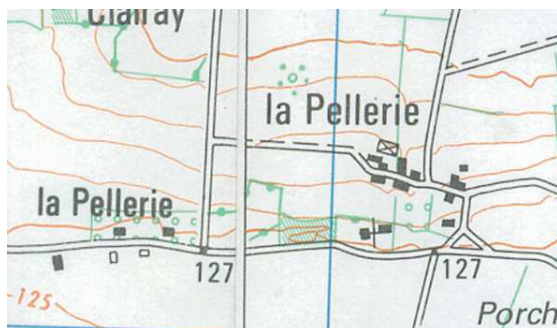
La Pellerie, vue depuis l'aval : un village de crête dans les arbres



POINT 19

La Pellerie sur le dévers du coteau

La Pellerie s'étire le long de la côte centrale en une chaîne de maisons desservies à partir de la route de crête. Il s'agit de maisons récentes, la Pellerie n'a que très peu de "souvenirs" d'un passé agricole bocager. Ces maisons sont disposées en balcon sur le paysage aval. La présence des boisements linéaires qui occupent la pente, atténue l'impact de ces maisons, comme le montre le croquis ci-dessus. Une densification de ce village est possible, sous réserve de prolonger l'accompagnement boisé et de disposer les faîtages parallèlement aux courbes de niveau.



TYPOLOGIE DU BÂTI	ancien		récent		mixte	
					●	
MODALITÉS DE GROUPEMENT	regroupé		semi ouvert		dispersé	
			●			
QUALITÉ ESTHÉTIQUE	excellente	bonne		moyenne		absente
				●		
RAPPORT AU RELIEF	en crête	sur versant		plateau		encaissé
		●				
ÉCRIN VÉGÉTAL	opaque		transparent		absent	
	●					
VISIBILITÉ	lointaine		moyenne		proche	
			●			
POTENTIALITÉ DE DÉVELOPPEMENT	densification possible		en périphérie		aucune	
	●					
POINTS FORTS	position en balcon mais sans impact excessive grâce à l'écrin boisé					
POINTS FAIBLES	hétérogénéité du bâti deux édifices assez voyants					
OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS	possibilité de densifier à condition de maintenir le socle végétal					

L'AULNAY



POINT 6

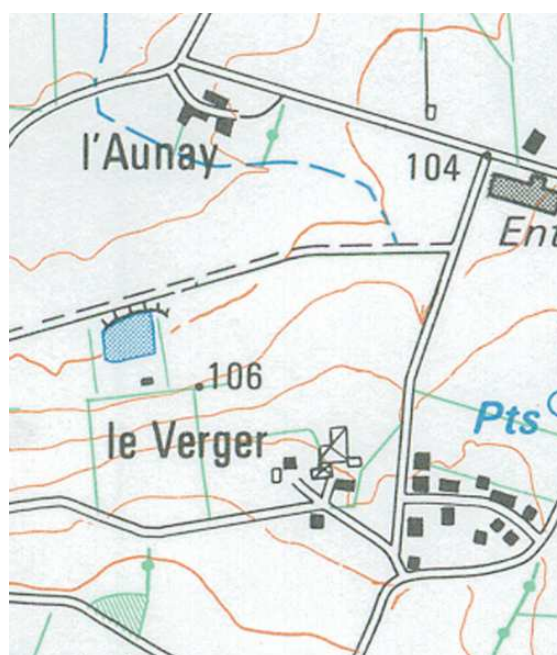
Vers le village de l'Aulnay



POINT 6

Vers l'usine Valorex et le village de l'Aulnay

L'Aulnay enchâssé dans une structure de haies compose une figure bocagère proche de l'usine Valorex : un symbole des divers âges de Combourtille, un équilibre à préserver.



TYPOLOGIE DU BÂTI	ancien	récent		mixte
	●			
MODALITÉS DE REGROUPEMENT	regroupé	semi ouvert		dispersé
	●			
QUALITÉ ÉSTHÉTIQUE	excellente	bonne	moyenne	absente
	●			
RAPPORT AU RELIEF	en crête	sur versant	plateau	encaissé
		●		
ÉCRIN VÉGÉTAL	opaque	transparent		absent
	●			
VISIBILITÉ	lointaine	moyenne		proche
				●
POTENTIALITÉ DE DÉVELOPPEMENT	densification possible	en périphérie		aucune
	●			
POINTS FORTS				
POINTS FAIBLES				
OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS	si une densification des habitations est possible elle n'est pas moins extrêmement limitée d'un point de vue paysager			

LA GRANDE TOUCHE, LE CHAMP BERTIN & LE CARREFOUR

Cet ensemble de trois villages se situe au nord ouest du Bourg dans une partie du territoire communal qui s'incline vers un méandre de la rivière de Billé. Cet ensemble possède une capacité d'extension sous réserve de s'inscrire dans la structure de haies encore bien présente. En effet cette partie de la commune comporte encore des formes bocagères devenues transparentes mais néanmoins bien présentes. La limite nord est de cette éventuelle extension devra être clairement dessinée par un talus bocager



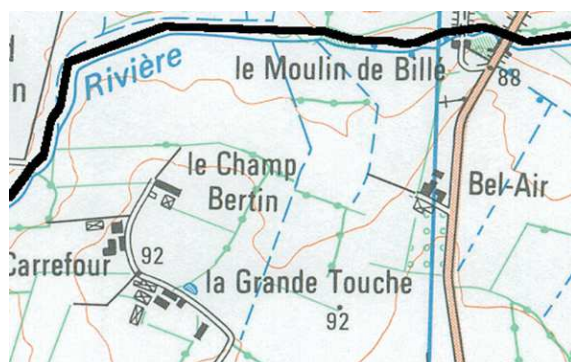
POINT 5

Vue depuis la RD 24



POINT 7

Le coteau de Billé en fond de tableau



TYPOLOGIE DU BÂTI	ancien		récent		mixte	
					●	
MODALITÉS DE REGROUPEMENT	regroupé		semi ouvert		dispersé	
			●			
QUALITÉ ÉSTHÉTIQUE	excellente	bonne		moyenne		absente
		●		●		
RAPPORT AU RELIEF	en crête	sur versant		plateau		encaissé
	●	●				
ÉCRIN VÉGÉTAL	opaque		transparent		absent	
			●			
VISIBILITÉ	lointaine		moyenne		proche	
			●			
POTENTIALITÉ DE DÉVELOPPEMENT	densification possible		en périphérie		aucune	
	●					
POINTS FORTS	belle disposition sur les lignes de structure du paysage brau village de carrefour					
POINTS FAIBLES	impact des bâtiments agricoles sur le Champs Bertin					
OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS	possibilité de densification à l'est, entre la Grande Touche et le Champs Bertin. Recoudre ce dernier. Protéger un bosquet d'arbres au sud de la Grande Touche					

LE MOULIN DE BILLÉ

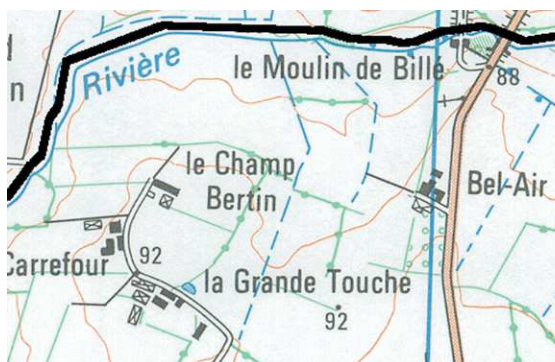


Le long de la RD 179, le Moulin de Billé est implanté sur le sens de la rivière qui fonde la limite nord de Combourtillé. Enchâssé dans le thalweg occupé par une puissante ripisylve, le Moulin de Billé est une figure patrimoniale qui doit être préservée.

POINT 2 *Une ambiance intime proposée par une végétation diversifiée*



POINT 3 *Une ripisylve imposante*



TYPOLOGIE DU BÂTI	ancien		récent		mixte	
	●					
MODALITÉS DE REGROUPEMENT	regroupé		semi ouvert		dispersé	
	●					
QUALITÉ ESTHÉTIQUE	excellente	bonne		moyenne		absente
	●					
RAPPORT AU RELIEF	en crête	sur versant		plateau		encaissé
						●
ÉCRIN VÉGÉTAL	opaque		transparent		absent	
	●					
VISIBILITÉ	lointaine		moyenne		proche	
					●	
POTENTIALITÉ DE DÉVELOPPEMENT	densification possible		en périphérie		aucune	
					●	
POINTS FORTS	trés bel ensemble bâti					
POINTS FAIBLES						
OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS	Maintenir en l'état					

BEL-AIR



POINT 2

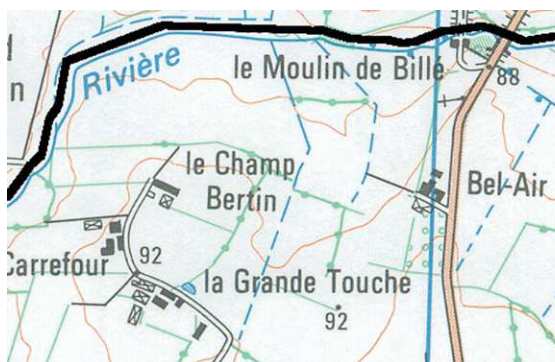
Le village de Bel-air vu depuis le nord



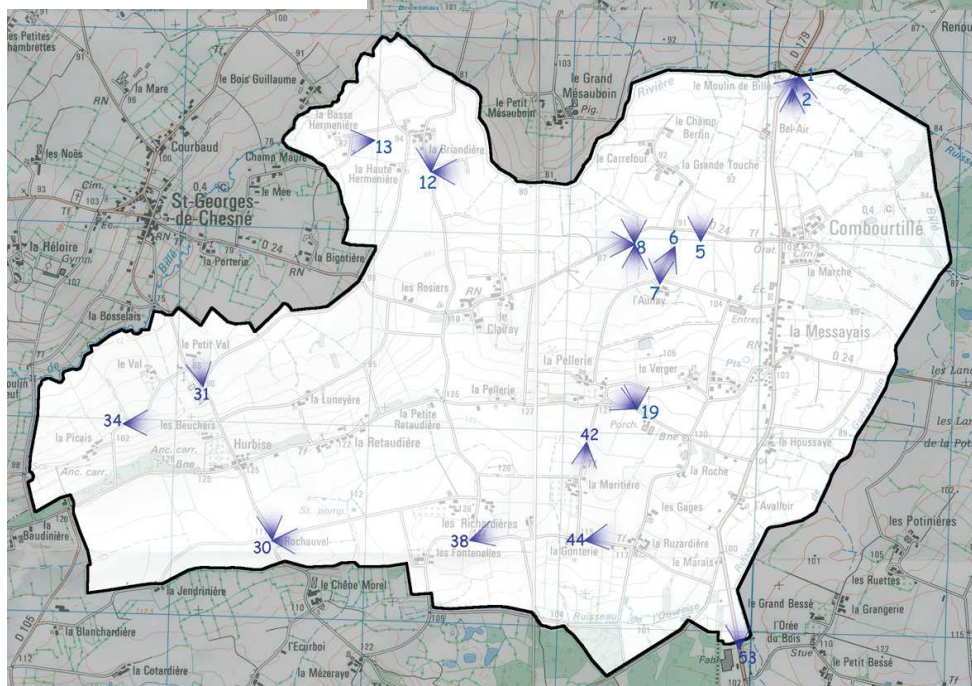
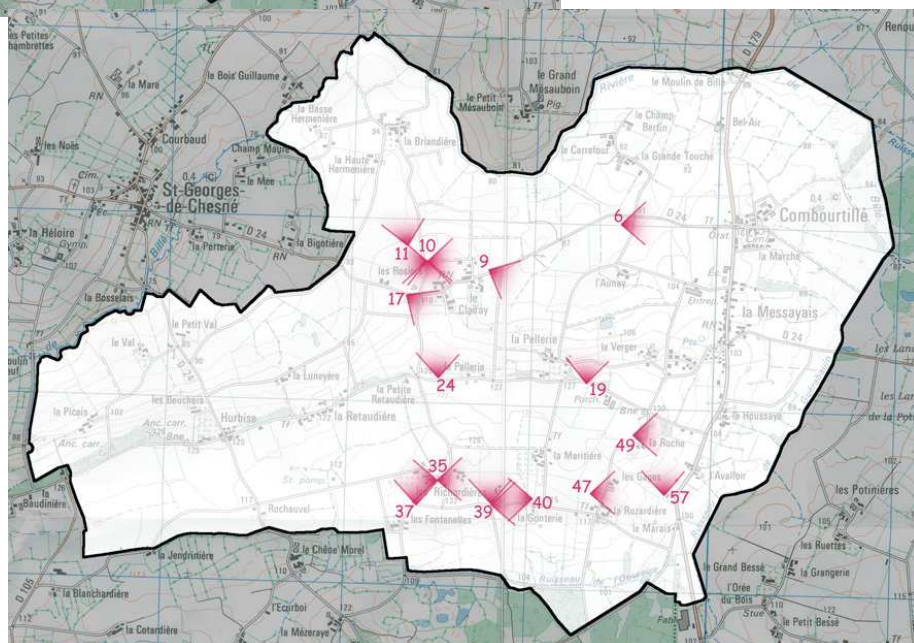
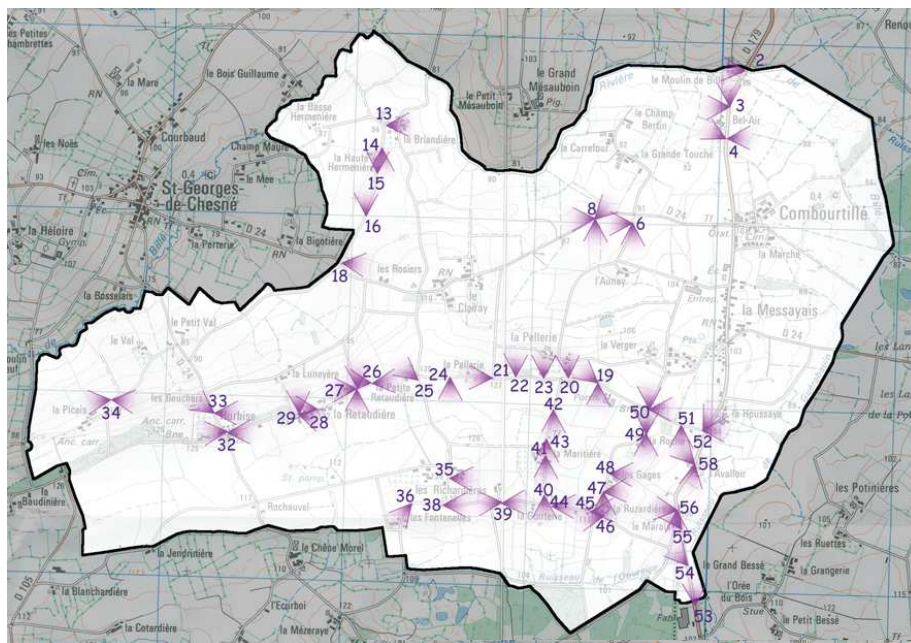
POINT 4

Vue depuis le sud

Cette belle ferme compacte, implantée le long de la RD 179, est la première figure construite perçue lorsque l'on entre dans la commune en venant de Billé. Une maison récente, à la façade blanche, s'impose en avant-scène de Bel-Air.



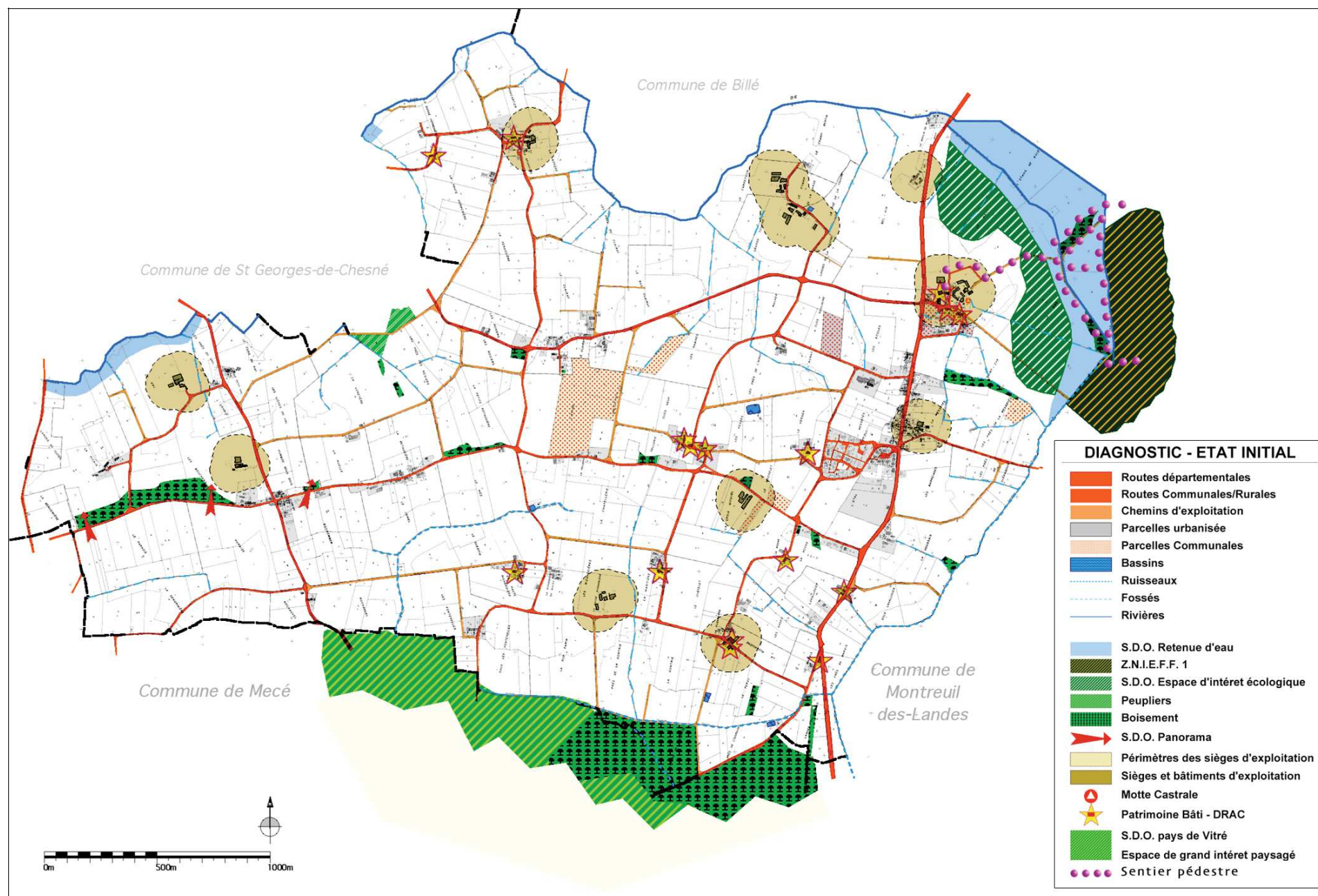
TYPOLOGIE DU BÂTI	ancien		récent		mixte				
					●				
MODALITÉS DE REGROUPEMENT	regroupé		semi ouvert		dispersé				
	●								
QUALITÉ ESTHÉTIQUE	excellente		bonne		moyenne		absente		
			●						
RAPPORT AU RELIEF	en crête		sur versant		plateau		encaissé		
	●								
ÉCRIN VÉGÉTAL	opaque			transparent			absent		
	●								
VISIBILITÉ	lointaine			moyenne			proche		
				●					
POTENTIALITÉ DE DÉVELOPPEMENT	densification possible			en périphérie			aucune		
							●		
POINTS FORTS	paysage alentour, haies relictuelles et prairies								
POINTS FAIBLES	la maison neuve sur route								
OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS	protéger les structures végétales alentours								

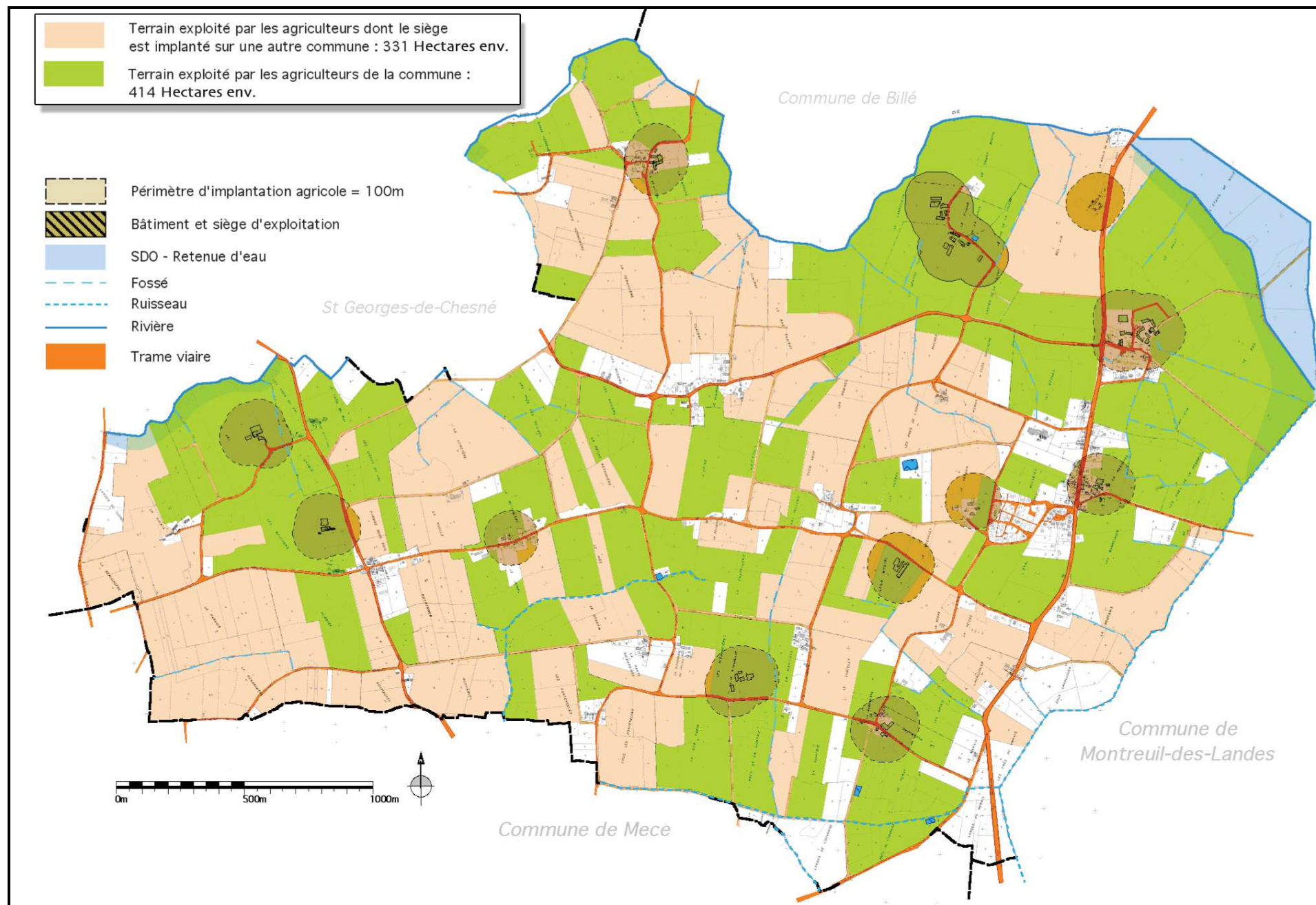


II.B. ANALYSE URBAINE ET ARCHITECTURALE

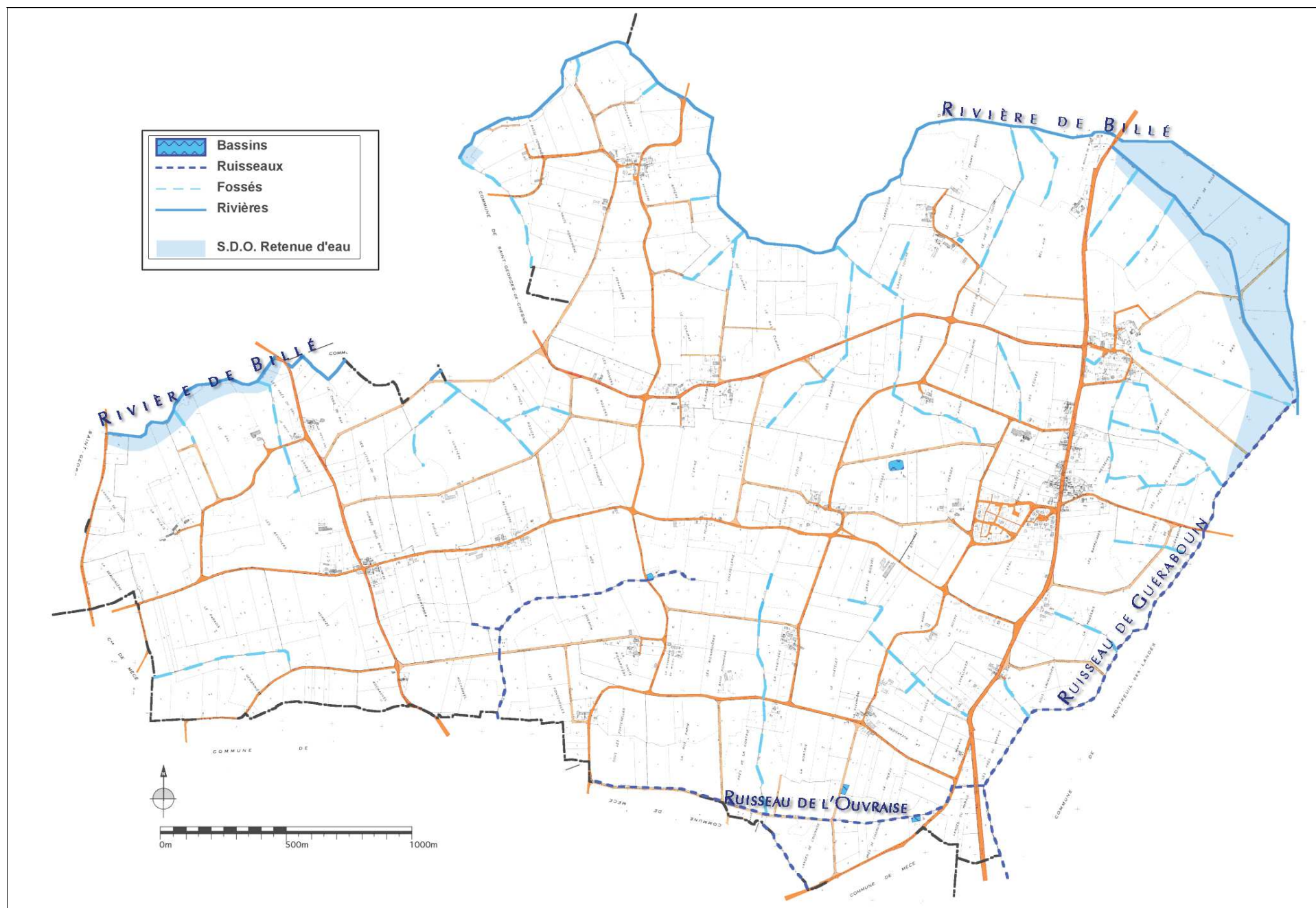
II.B.1. LE TERRITOIRE COMMUNAL

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

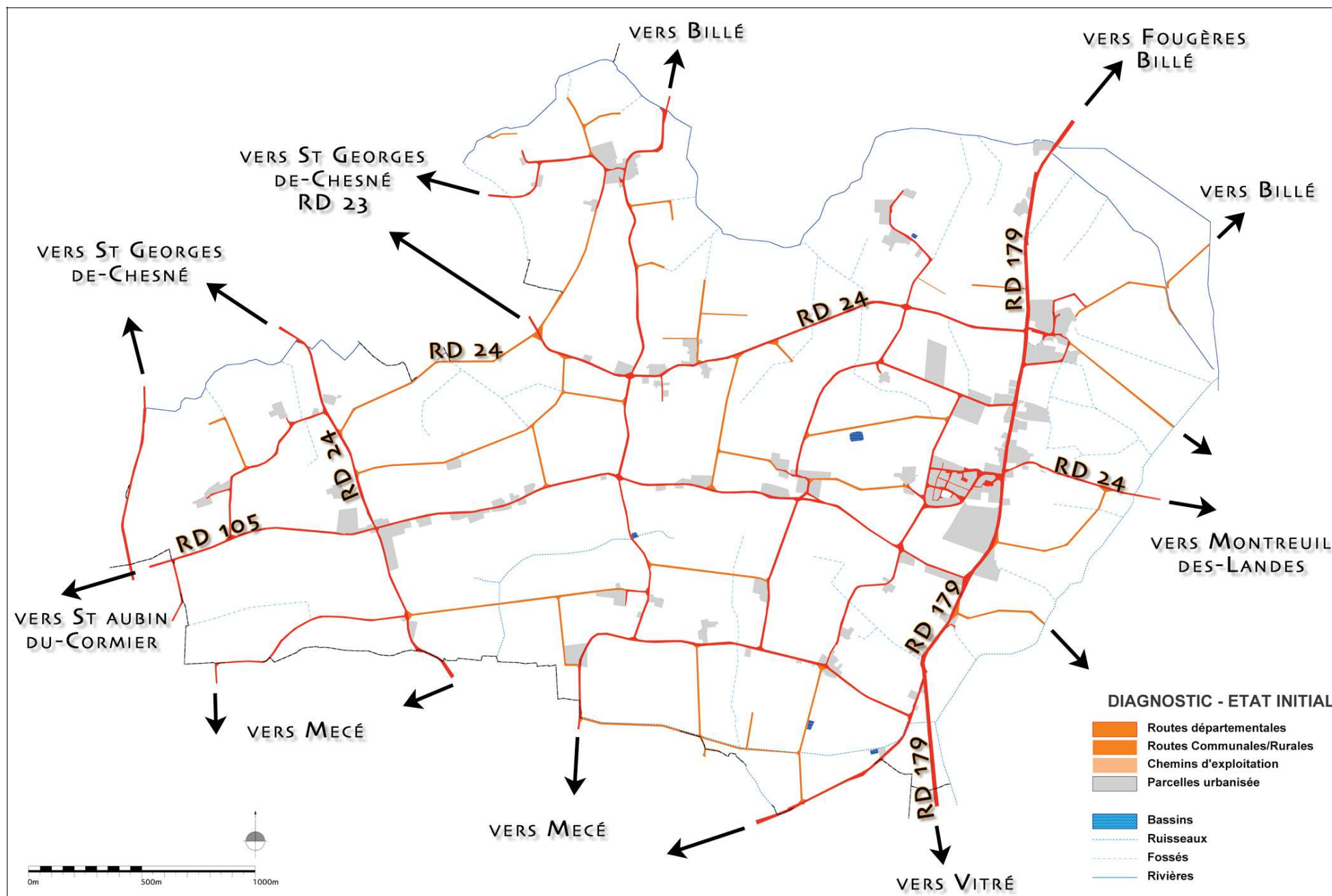


DIAGNOSTIC AGRICOLE

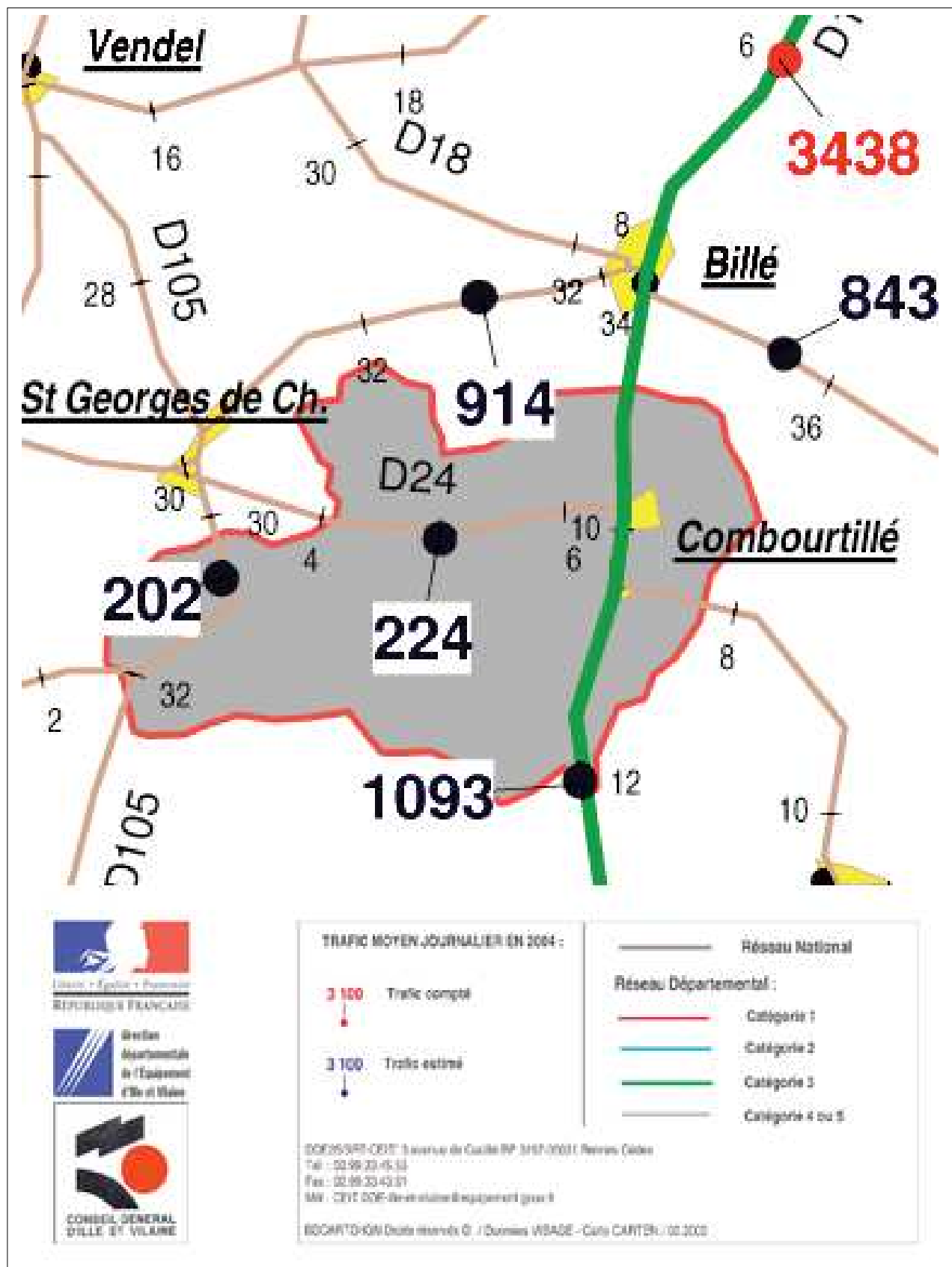
II.B.1.2. RESEAU HYDROLOGIQUE NATUREL



II.B.1.3. TRAME VIAIRE



TRAFICS MOYENS JOURNALIERS 2004



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'éclairage 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...

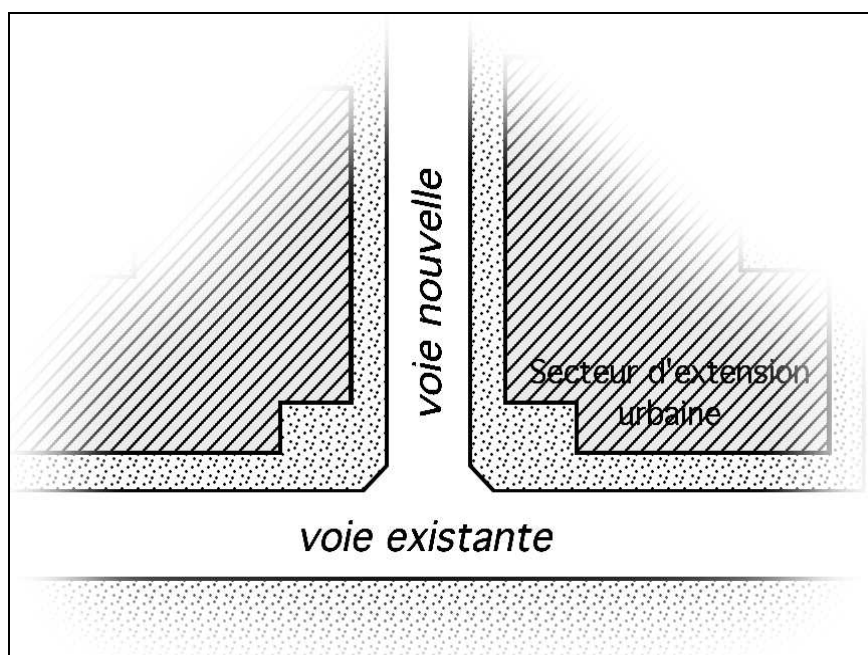
Article 6. Implantation par rapport aux voies

- 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 général, 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.

LE BOURG

165- MAISONS ; FERMES. étudié (2) ; repère (16) ; bâti (136). [Lambert 1 ; XO = (33010) ; XE = (33495) ; YN = (07090) ; YS = (06760)]. 17^e siècle ; 18^e siècle. Propriété privée. Granite ; grès. Ardoise. 0306.

166- EGLISE PAROISSIALE. NOTRE DAME. [cad. 1966 A1 77. lambert 1 ; X = (33420) ; Y = (06972)]. Edifice 16^e siècle ; remanie milieu 19^e siècle (nef et bas cotes) ; clocher construit entre 1848 et 1851 ; sacristie en 1850. Restaure. propriété de la commune. granite ; grès ; appareil mixte. ardoise. 0307.

167- PRESBYTERE. a 50m à l'ouest de l'église. [cad. 1936 A1 74. Lambert 1 ; X = (33415) ; Y = (06973)]. 17^e siècle. propriété de la commune. granite ; gres ; appareil mixte. ardoise. 0308.

168- FERME. à 100m au N.O. de l'église. [cad. 1938 A1 66. Lambert 1 ; X = (33410) ; Y = (06980)]. ferme 17^e siècle. remanié. propriété privée. four à pain. granite ; grès ; appareil mixte. ardoise. 0309.

CLAIRAY

169- FERME. [cad. 1935 A 384. Lambert 1 ; X=(33245) ; Y = (06950)]. edifice 1^{ere} moitié 17^e siècle ; escalier détruit. propriété privée. four à pain. granite ; grès ; appareil mixte. ardoise. 0310.

LA BASSE HERMENIERE

-FERME. REPEREE (2) [CAD. 1935 SB1 136. LAMBERT 1 ; X=(33220) ; Y = (07050)].

LA BRIAUDIERE

-FERME. [CAD. 1935 SB 49-48. LAMBERT 1 ; X=(33240) ; Y = (07040)]

LA HAUTE RICHARDIERE

-FERME. [LAMBERT 1 ; X=(33245) ; Y = (06860)]

LE MARAIS

-FERME. [LAMBERT 1 ; X=(33380) ; Y = (06815)]

LA MARITIERE

-FERME. [CAD. 1935 SA 908 LAMBERT 1 ; X=(33270) ; Y = (06910)]

LA PELLERIE

-FERME. [CAD. 1935 SA 307-308-309. LAMBERT 1 ; X=(33330) ; Y = (06920)]

-FERME. [CAD. 1935 SA 315. LAMBERT 1 ; X=(33330) ; Y = (06920)]

-FERME. REPEREE (2) [LAMBERT 1 ; X=(33330) ; Y = (06920)]

LA ROCHE

-FERME. [LAMBERT 1 ; X=(33360) ; Y = (06860)]

LA RISARDIERES

-DEPENDANCE. REPEREE (2) [LAMBERT 1 ; X=(33335) ; Y = (06830)]

LAVALLOIR

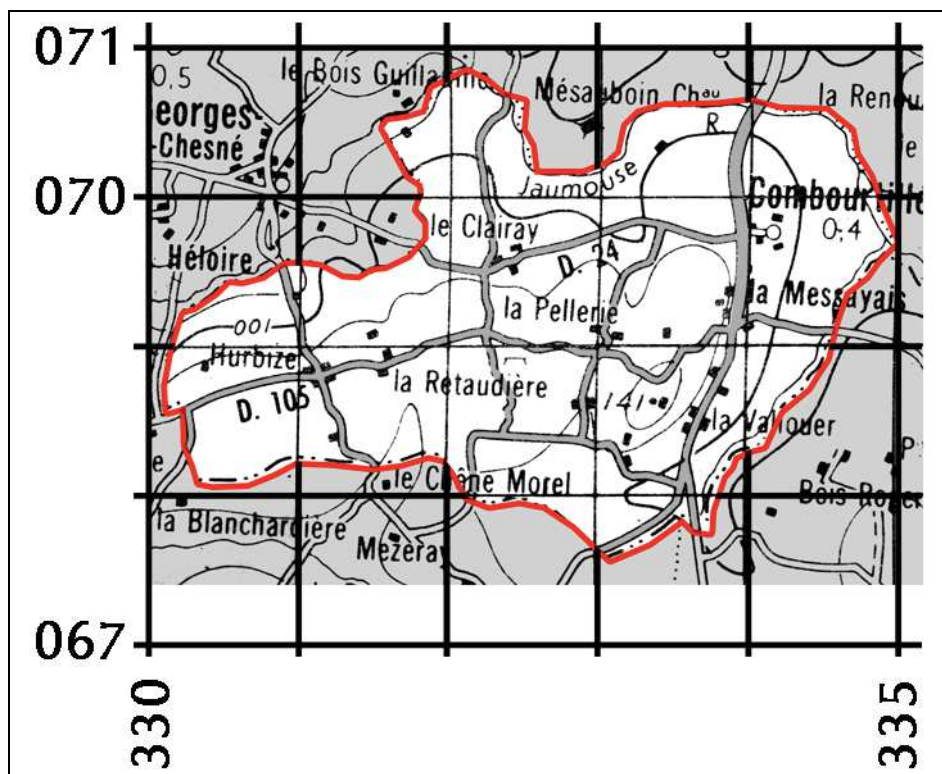
-FERME. PUIITS. [LAMBERT 1 ; X=(33390) ; Y = (06840)]

LE VERGER

-FERME. [LAMBERT 1 ; X=(33365) ; Y = (06900)]

LE BAS CLAIRAY

-FERME. 17^E SIECLE [CAD. 1935 SA 384 LAMBERT 1 ; X=(332450) ; Y = (1069500)]



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

MINISTERE DE LA CULTURE ET DE LA COMMUNICATION – DIRECTION DU PATRIMOINE

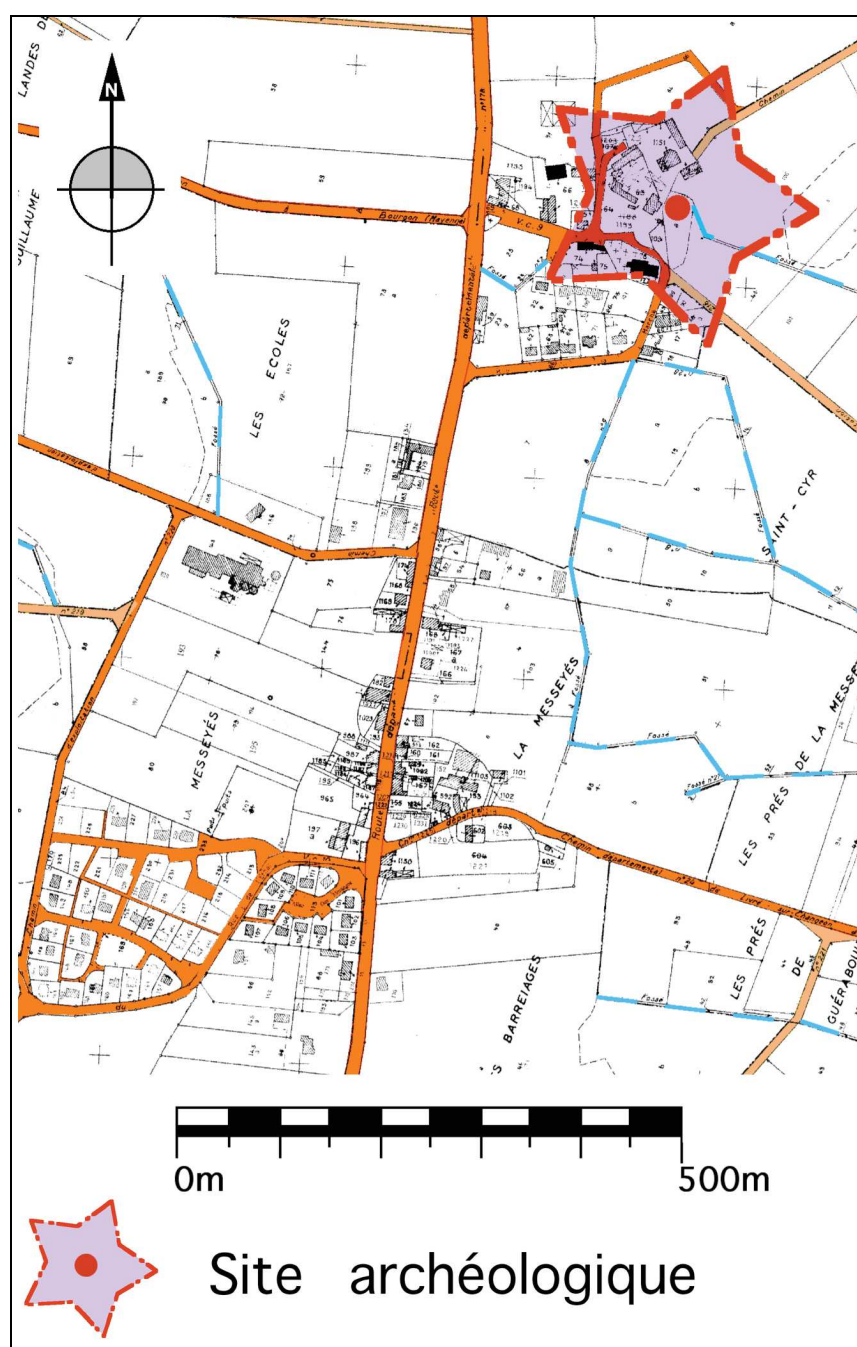
II.B.2.3. SITES ARCHEOLOGIQUES

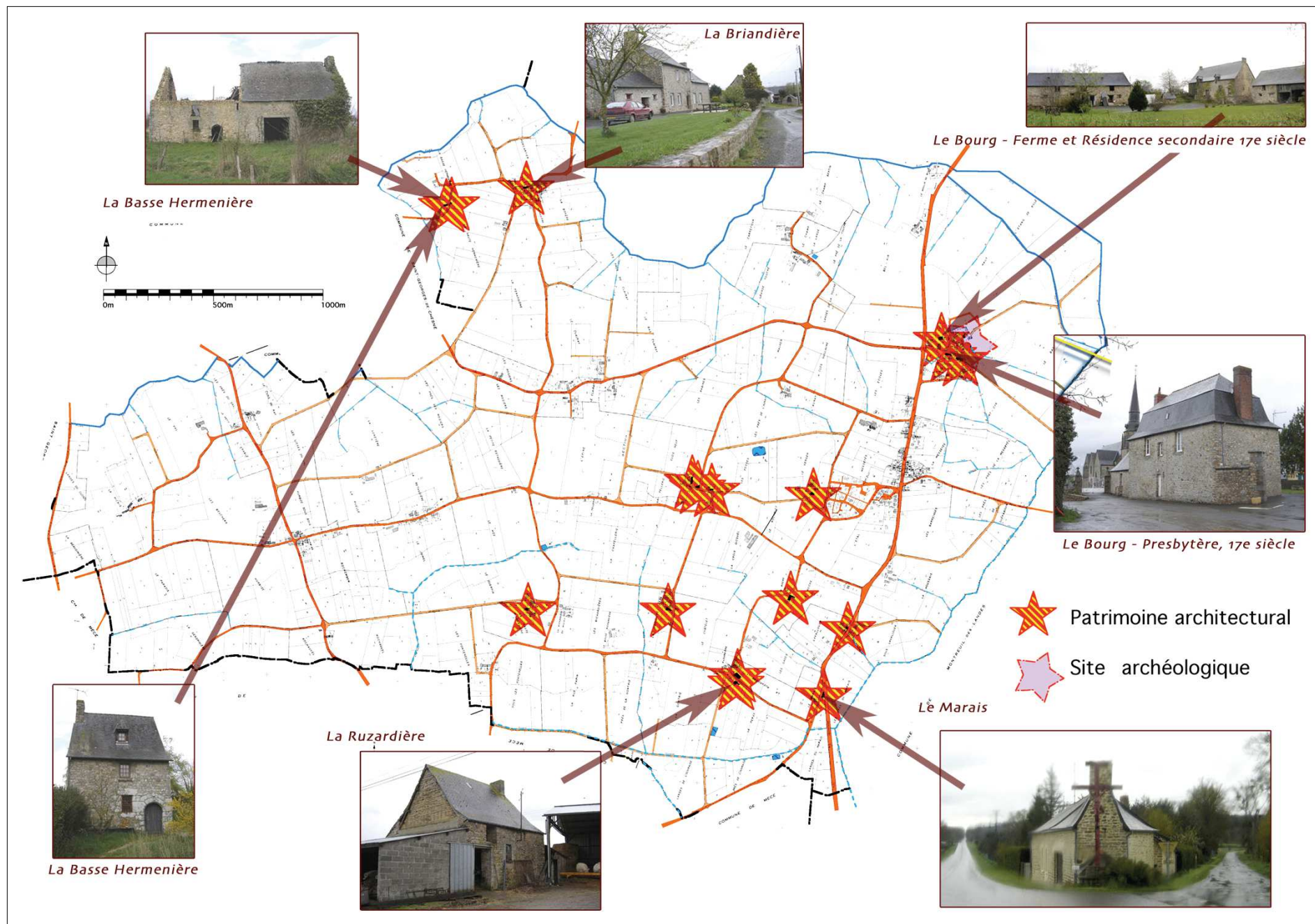
N° d'EA	Lieu dit carte IGN	Chrono début	Chrono fin	Vestiges	Parcelles	Protection
1	LE BAS COMBOURTILLE	Moyen-âge classique	Moyen-âge classique	Motte castrale	1983 : ZC 41 a	2

Localisation des sites : voir carte ci-après

1= Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44. relative à l'archéologie préventive

2= Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44. Relative à l'archéologie et classement en zone N au PLU



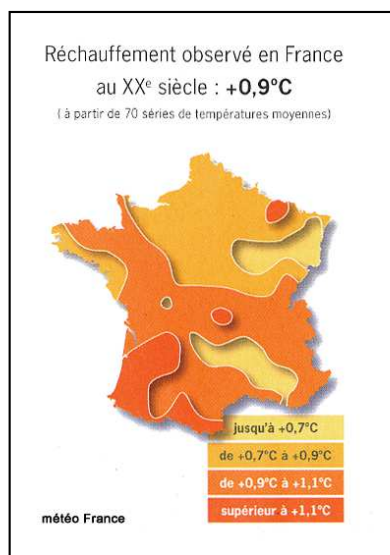


II.B.3. LE BOURG ET SES ABORDS

Note liminaire, Pour une analyse urbaine et architecturale du bourg de Combourtillé à travers le langage "P.L.U."

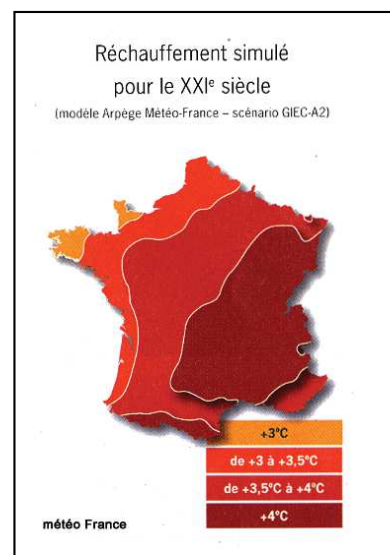
Une démarche efficace pour conduire élus et techniciens à acquérir une profonde connaissance de leur cité, de ce qui la structure, de ce qui la compose et de son évolution est de la décrire en déclinant les quatorze articles de la structure-type du règlement d'urbanisme d'un P.L.U. c'est à dire :

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 R. 123-11 ;
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 R. 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.



ARTICLES 4

LES CONDITIONS

DE DESSERTE DES TERRAINS PAR

LES RESEAUX PUBLICS

D'ASSAINISSEMENT

A- ETAT INITIAL

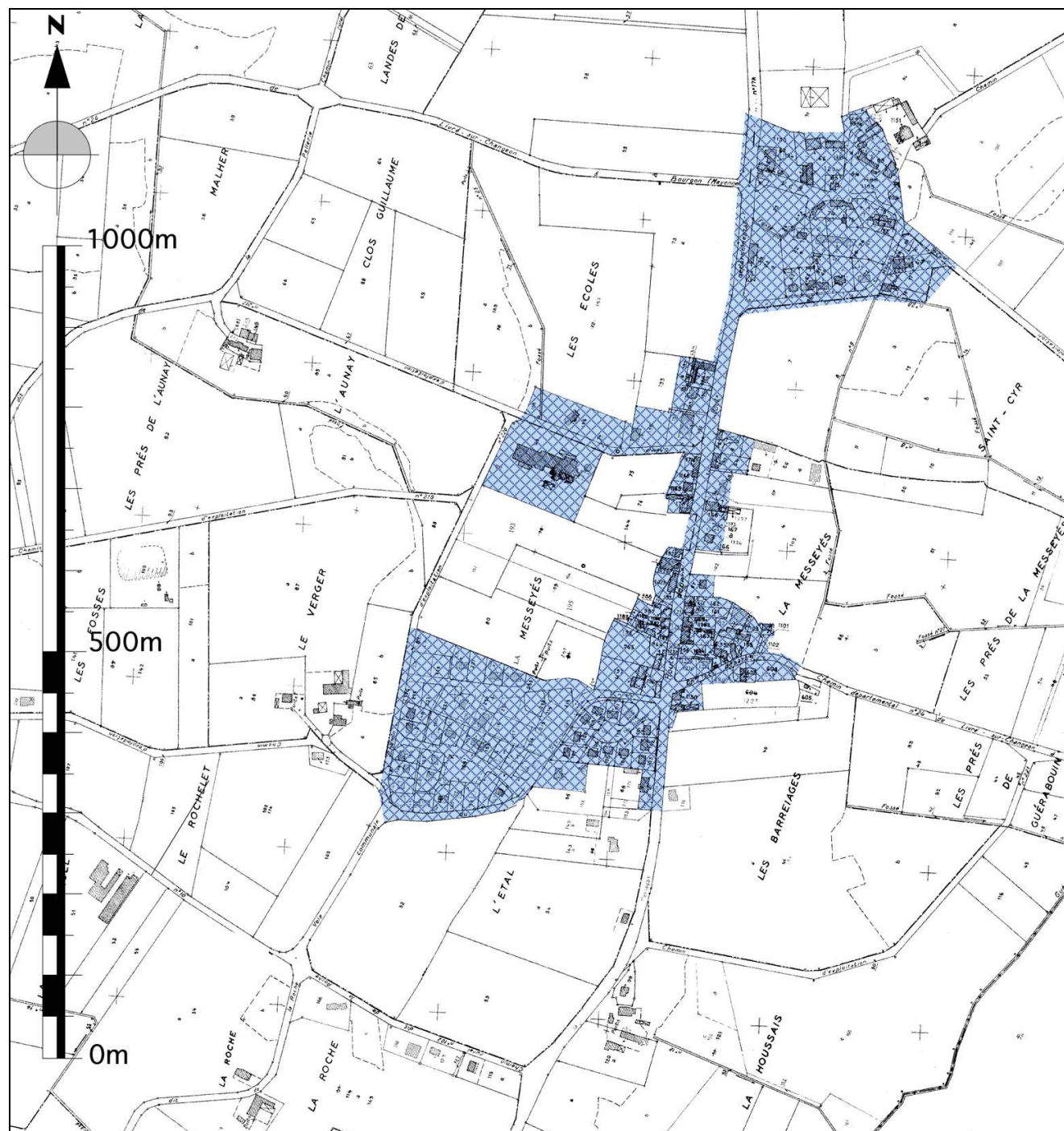
Voir plan ci à gauche

A- COMMENTAIRE

- 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.

- Prévoir l'extension de la zone d'assainissement collectif aux zone AU du bourg



ARTICLE 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.

A- ETAT INITIAL

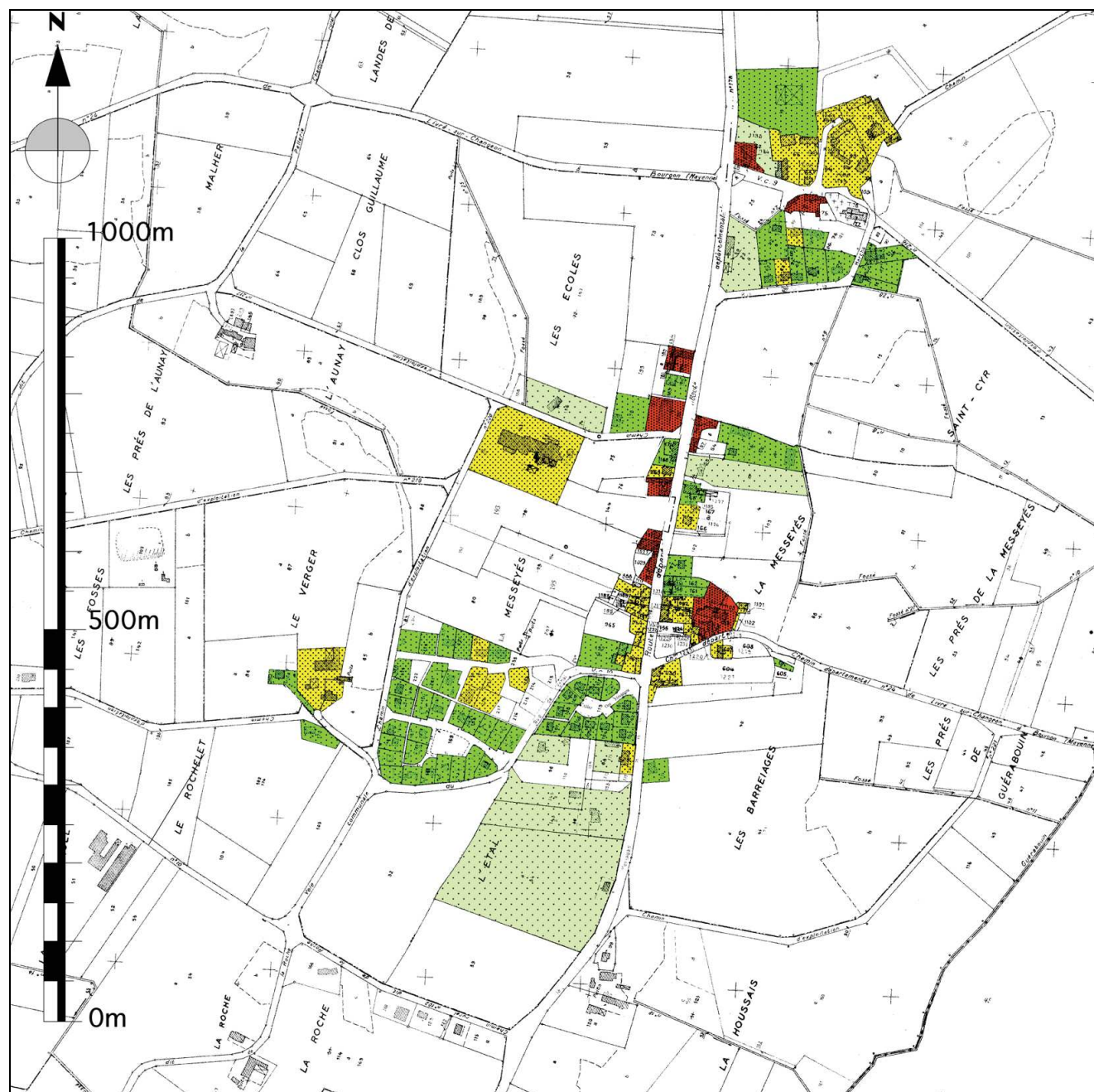
- La superficie minimale moyenne des terrains construits qui bordent la RD179 en centre bourg est d'environ 988m² (superficie minimale 247m²)

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 9 L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

A- ETAT INITIAL

Emprise au sol de fait du bâti existant	
	de 0 à 5 %
	de 5 à 20 %
	de 20 à 40 %
	de 40 à 60 %
	de 60 à 80 %
	de 80 à 100 %

B- COMMENTAIRE

En dehors des « fenêtres paysagères » à protéger, le règlement devra permettre l'accueil notamment, des activités du secteur des métiers en centre-bourg par une occupation maximale autorisée des parcelles existantes.

ARTICLES 10

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

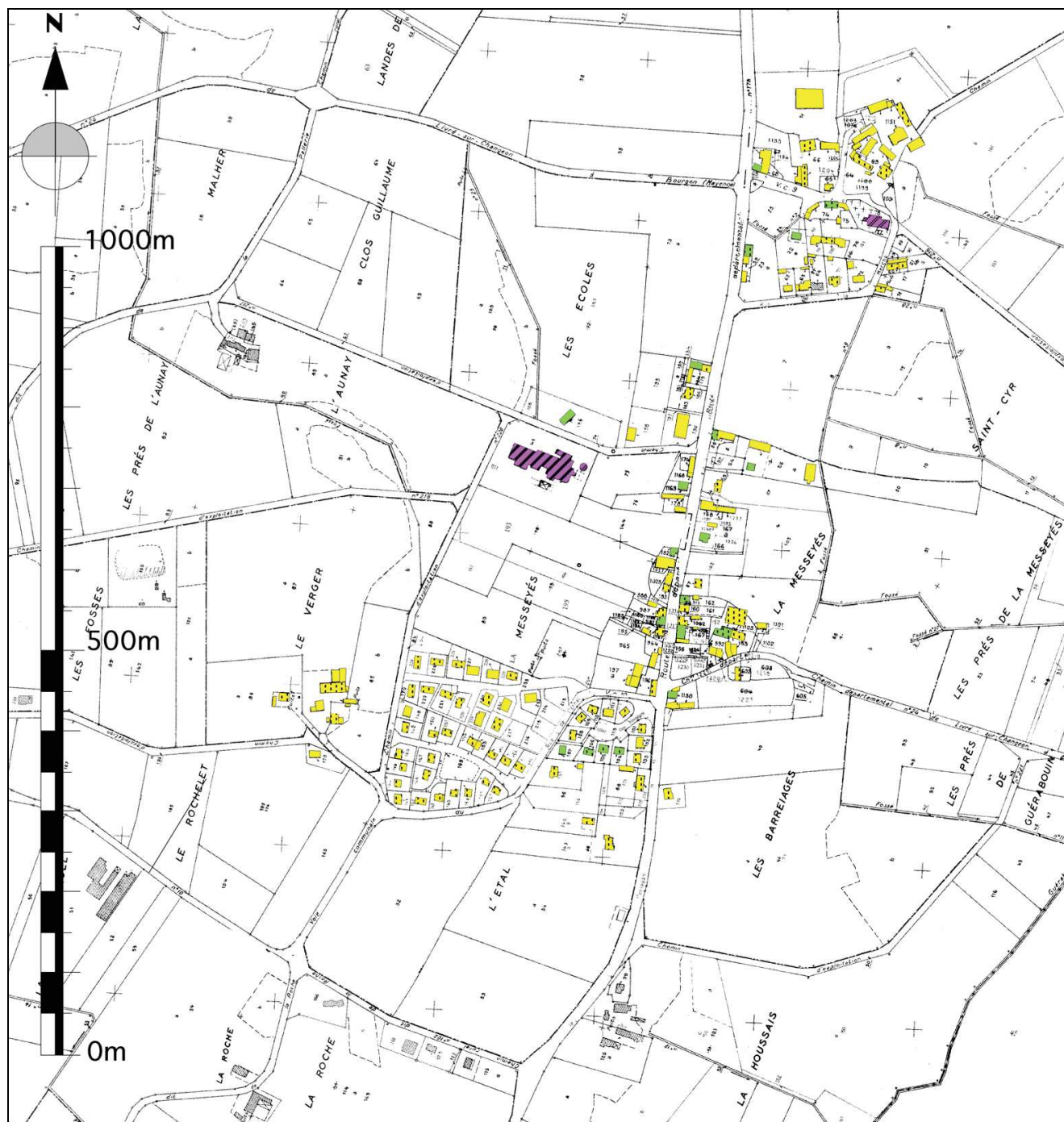
A- ETAT INITIAL

Hauteur de fait des immeubles	
	R
	R+C
	R+1
	R+1+C
	R+2
	R+2+C
	≥R+3

B- COMMENTAIRE

L'alternance des volumes et le rapport constant à la géographie dans l'urbanisation du cœur de la commune qui a su conserver de belles fenêtres sur le paysage rural et mettre en scène ses édifices symboliques sont la particularité essentielle de la silhouette de ce cœur :

Pour en tenir compte, le règlement devra autoriser des hauteurs différentes selon la destination des locaux et selon leur emplacement.



ARTICLE 11 **L'ASPECT EXTERIEUR** **DES CONSTRUCTIONS ET** **L'AMENAGEMENT DE** **LEUR ABORDS**

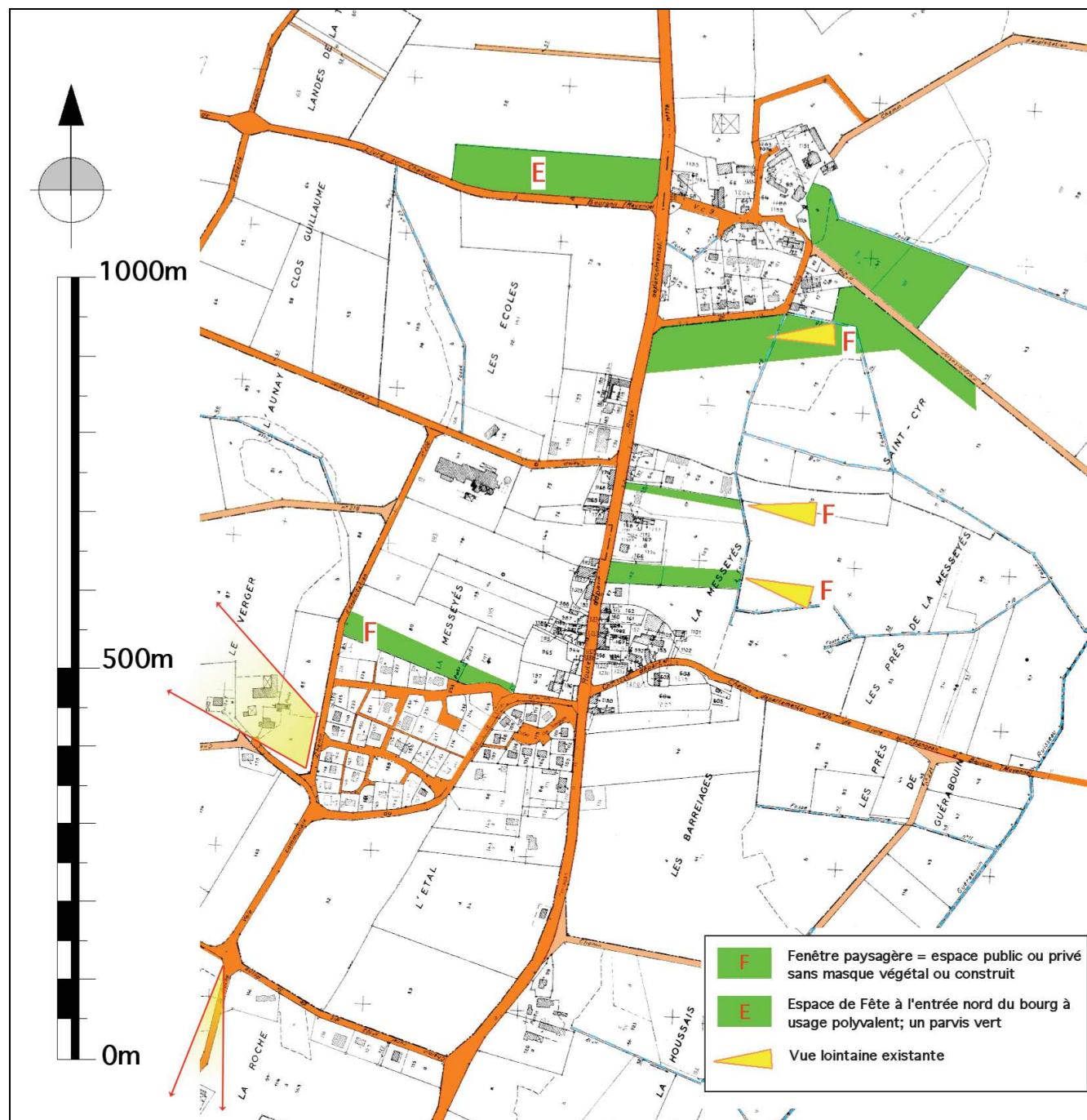
A- ETAT INITIAL

- Construction : voir quelques « maisons de référence » ci-contre
- Abords : vues lointaines existantes référencées ci-contre
- Zones humides :

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 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 subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir devront apparaître dans les documents graphiques.



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.

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.

ARTICLES 14 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

A- ETAT INITIAL

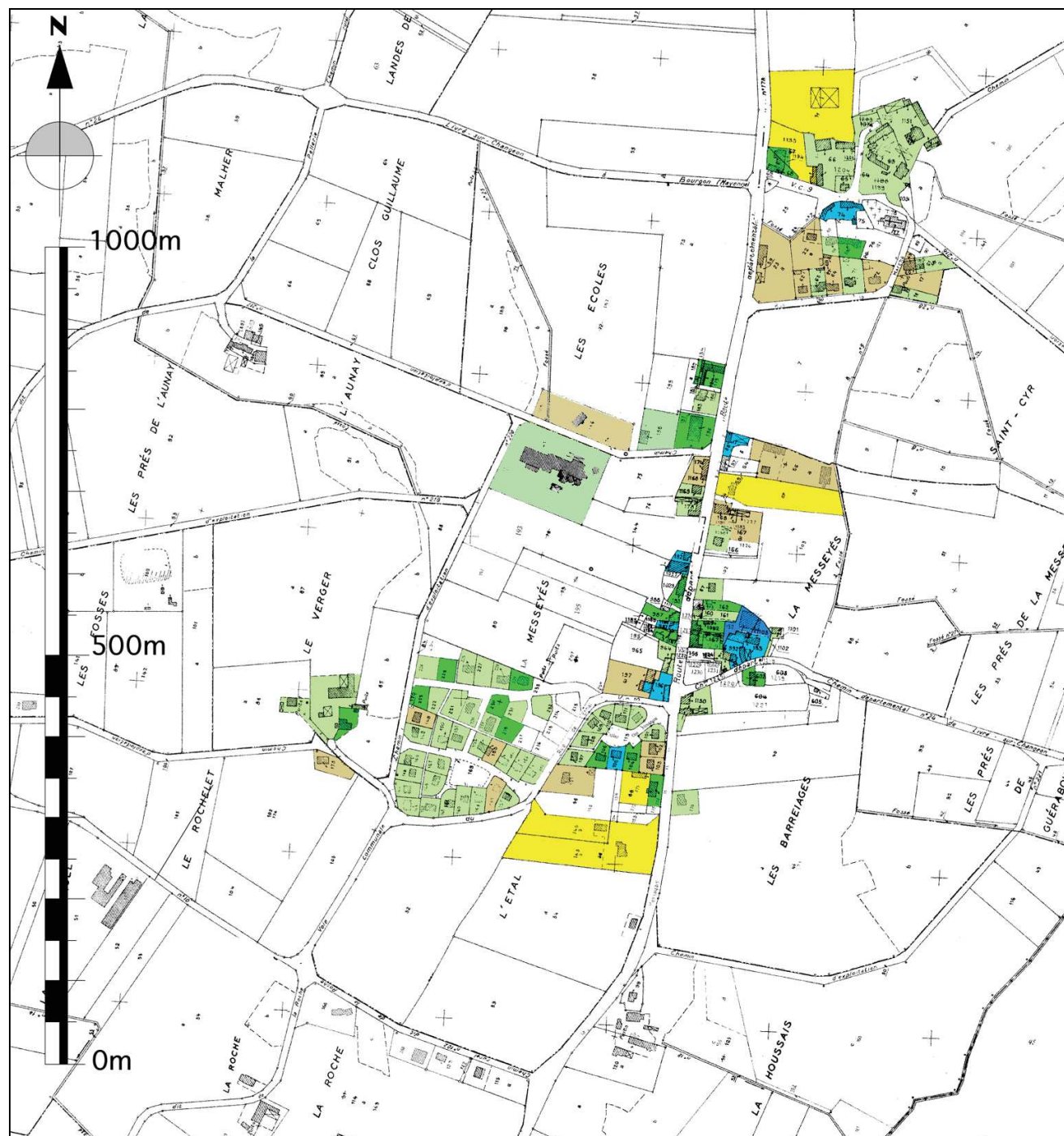
C.O.S. de fait de l'existant

	de 0 à 0,10
	de 0,11 à 0,20
	de 0,21 à 0,40
	de 0,41 à 0,60
	de 0,61 à 0,80
	de 0,81 à 1,00
	de 1,01 à 1,50
	de 1,51 à 2,00
	de 2,01 à 2,50
	de 2,51 à 3,00

B- COMMENTAIRE

Le règlement devra être en cohérence avec l'article 10 – « La hauteur maximale des constructions » :

Pour cela, le règlement devra autoriser des C.O.S., s'il y a, différents selon la destination des locaux, leur emplacement et leur hauteur maximale autorisée.



II.B.4. LES HAMEAUX

**PRECISIONS CONCERNANT L'ETUDE DES HAMEAUX A PARTIR DES CRITERES
RETENUS COMME N'INCITANT PAS A LEUR DENSIFICATION LIMITEE**

1. LISTE DES HAMEAUX ETUDIES

38 hameaux, dont voici la liste, ont été étudiés à partir de critères objectifs, définis en accord avec la commune :

01. Bel Air	14. La Pellerie	26. Le Carrefour
02. Hurbize	15. La Pellerie (du bas)	27. Le Champ Bertin
03. La Basse Richardière	16. La Pellerie (du haut)	28. Le Clairay
04. La Beaudinière	17. La Petite Retaudière	29. Le Marais
05. La Briandière	18. La Picaïs	30. Le Moulin de Billé
06. La Gontrie	19. La Retaudière	31. Le Petit Val
07. La Grande Touche	20. La Richardière du Milieu	32. Le Val
08. La Haute Hermenière	21. La Roche	33. Le Verger
09. La Basse Hermenière	22. La Roche (l'ancienne)	34. Les Beuchers
10. La Haute Richardière	23. La Ruzardière	35. Les Fontenelles
11. la Houssais	24. L'Aunay	36. Les Gages
12. La Luneyère	25. Lavallouer	37. Les Rosiers
13. La Maritière		38. Rochauvel

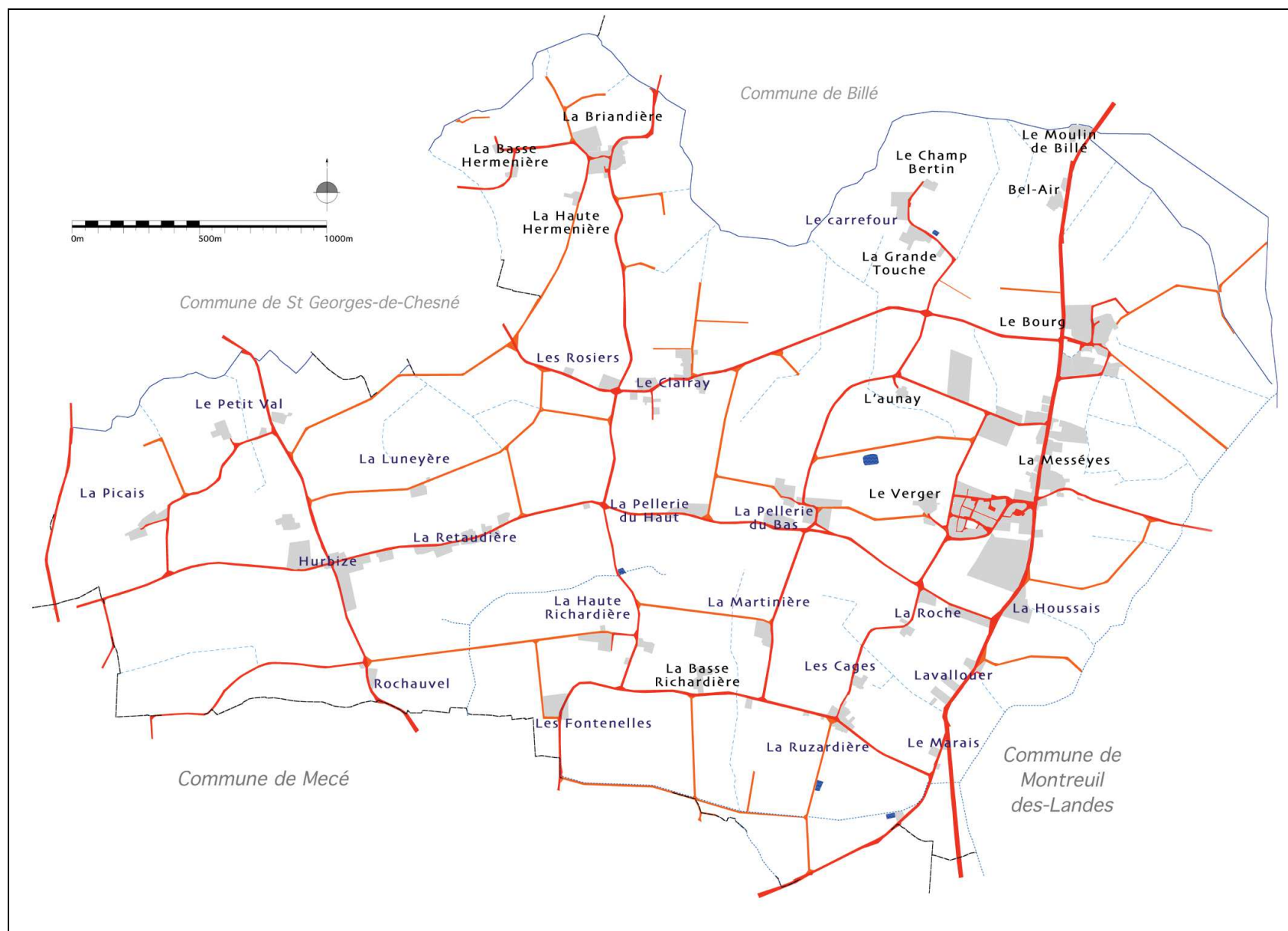
2. LISTE DES CRITERES PROPOSES N'INCITANT PAS A UNE DENSIFICATION LIMITEE

<u>CRITERES PROPOSES</u>	POIDS ASSOCIE PROPOSE (EN %)
01. Présence d'un siège d'exploitation agricole ou d'un bâtiment agricole	100
02. Nombre total de volumes bâtis inférieurs à trois (<i>pour permettre de palier au manque d'offre foncière dans le bourg, sans dénaturer le paysage</i>)	100
03. Présence d'une zone spécifique (<i>voir page suivante</i>)	Voir selon type
04. Présence d'un sous-sol spécifique (<i>selon l'incidence sur l'urbanisation</i>)	De 50 à 100
05. Absence de dents creuses	75
06. Défaut de voirie (<i>état, sécurité - critère non retenu si prévision de travaux</i>)	65
07. Insuffisance de voirie (<i>critère non retenu si prévision de travaux</i>)	60
08. Absence de desserte en eau ou en électricité (<i>critère non retenu si prévision de travaux</i>)	100
09. Absence de mixité du bâti	35
10. Présence de bâtiments de caractère	80
11. Grande proximité du bourg (<i>moins de 100 mètres - Nota : critère non retenu si le hameau s'inscrit dans un secteur AU du bourg</i>)	25
12. Présence d'une autre fonction que de l'habitat au sein du hameau (<i>artisanat, entreprise... - nota : critère non retenu si la coexistence est possible</i>)	20

DETAILS DES CRITERES ASSOCIES AUX ZONES SPECIFIQUES

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

LOCALISATION DES HAMEAUX

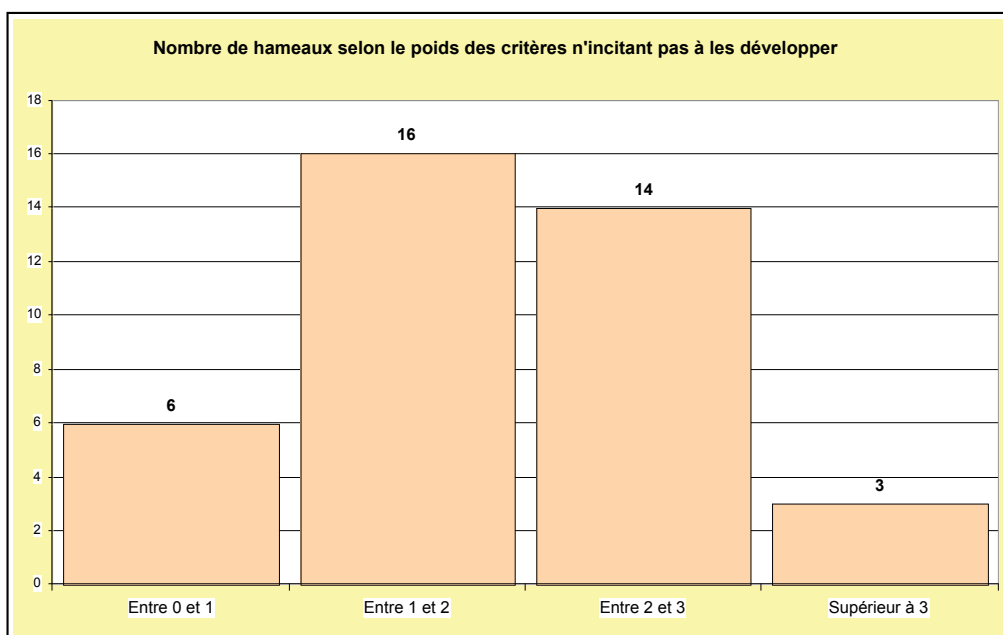


3. PART DES HAMEAUX CONCERNES PAR CHACUN DES CRITERES RETENUS

Parmi les critères observés, l'absence de mixité du bâti et l'absence de dents creuses caractérise la plupart des hameaux de la commune.

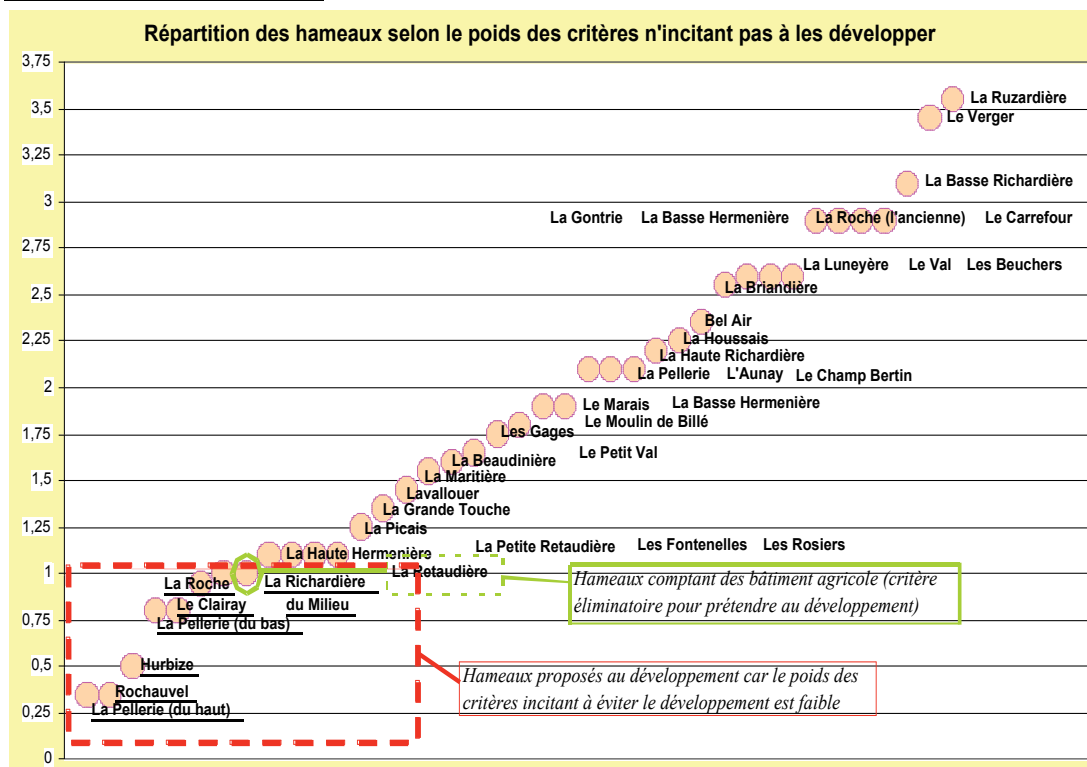
Critères retenus	Part des hameaux concernés
01-Présence d'un siège d'exploitation agricole ou d'un bâtiment agricole	29 % (soit 11 hameaux)
02-Présence d'une autre fonction que de l'habitat au sein du hameau (hormis l'agriculture)	5 % (soit 2 hameaux)
03- Absence de dents creuses	66 % (soit 25 hameaux)
04-Nombre total de bâti inférieur à trois	18 % (soit 7 hameaux)
05-Absence de mixité du bâti	71 % (soit 27 hameaux)
06-Présence de bâtiments de caractère	42 % (soit 16 hameaux)
07-Absence de voirie	0 % (soit aucun hameau)
08-Défaut de voirie (état, sécurité)	21 % (soit 8 hameaux)
09-Absence de desserte en eau ou en électricité	0 % (soit aucun hameau)
10-Présence d'un sous-sol spécifique	0 % (soit aucun hameau)
11-Présence d'une zone spécifique	21 % (soit 8 hameaux)
12-Grande proximité du bourg (moins de 100 mètres)	5 % (soit 2 hameaux)

4. NOMBRE DE CRITERES RETENUS PAR HAMEAU



Nous proposons de retenir les hameaux dont le poids des critères n'incitant pas à une densification limitée est inférieur ou égal à un (sous réserve que pour les hameaux observant un poids égal à 1, il ne s'agisse pas d'un seul critère éliminatoire).

5. CLASSEMENT DES HAMEAUX SELON LES CRITERES INCITANT A EVITER LEUR DENSIFICATION LIMITEE



Selon la méthode utilisée, huit hameaux peuvent prétendre - **en une première analyse** - à une densification limitée de l'habitat :

- | | | |
|------------------------|-------------------------|----------------------------|
| - La Pellerie (du bas) | - La Pellerie (du haut) | - La Richardière du Milieu |
| - Rochauvel | - Le Clairay | - La Retaudière |
| - Hurbize | - La Roche | |

- Cependant : les bâtiments agricoles présents à La Retaudière sont liés à une exploitation disposant d'un certain potentiel¹, c'est pourquoi La Retaudière ne sera finalement pas retenue parmi les hameaux proposés.
- Le nombre limité de bâti le terrain où la dent creuse n'apparaît pas de façon intéressante pour la réalisation d'une maison Rochauvel.
- L'habitat linéaire et l'absence de dent creuse de La Roche ne permettent pas une densification du hameau. Toute nouvelle construction entraînerait une extension non souhaitable.

En conclusion, six hameaux peuvent être retenus pour une densification limitée de l'habitat (sous réserve que l'étude de zonage le permette) :

- | | |
|----------------------------|-------------------------|
| - La Pellerie (du bas) | - La Pellerie (du haut) |
| - Hurbize | - Le Clairay |
| - La Richardière du Milieu | |

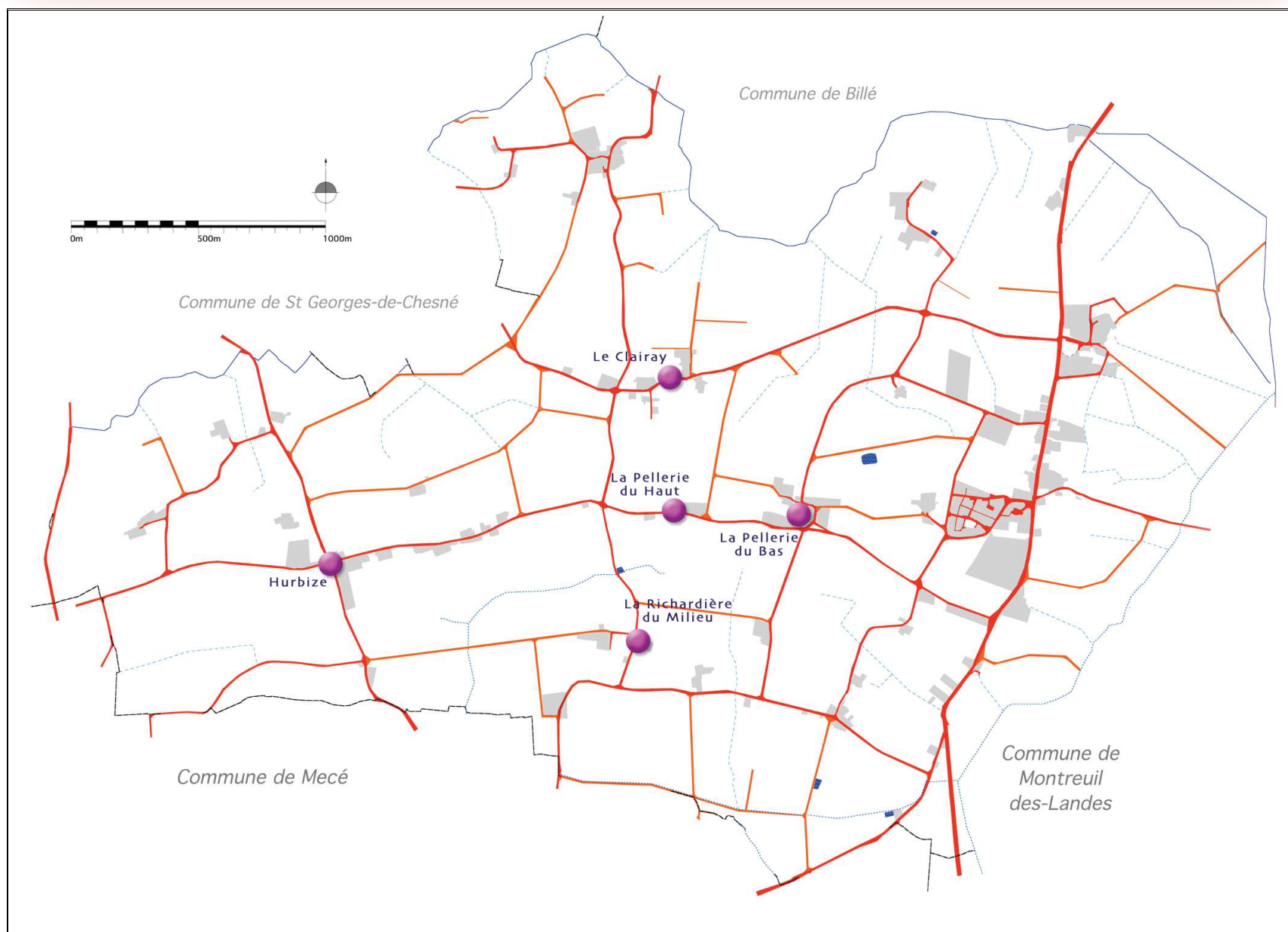
¹ Le calcul des coefficients liés à la production de l'exploitation (définies par le Schéma Départementale des Structures), la forme juridique de l'exploitation, l'âge de l'exploitant et ses projets justifie de privilégier la protection de son outil de travail.

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

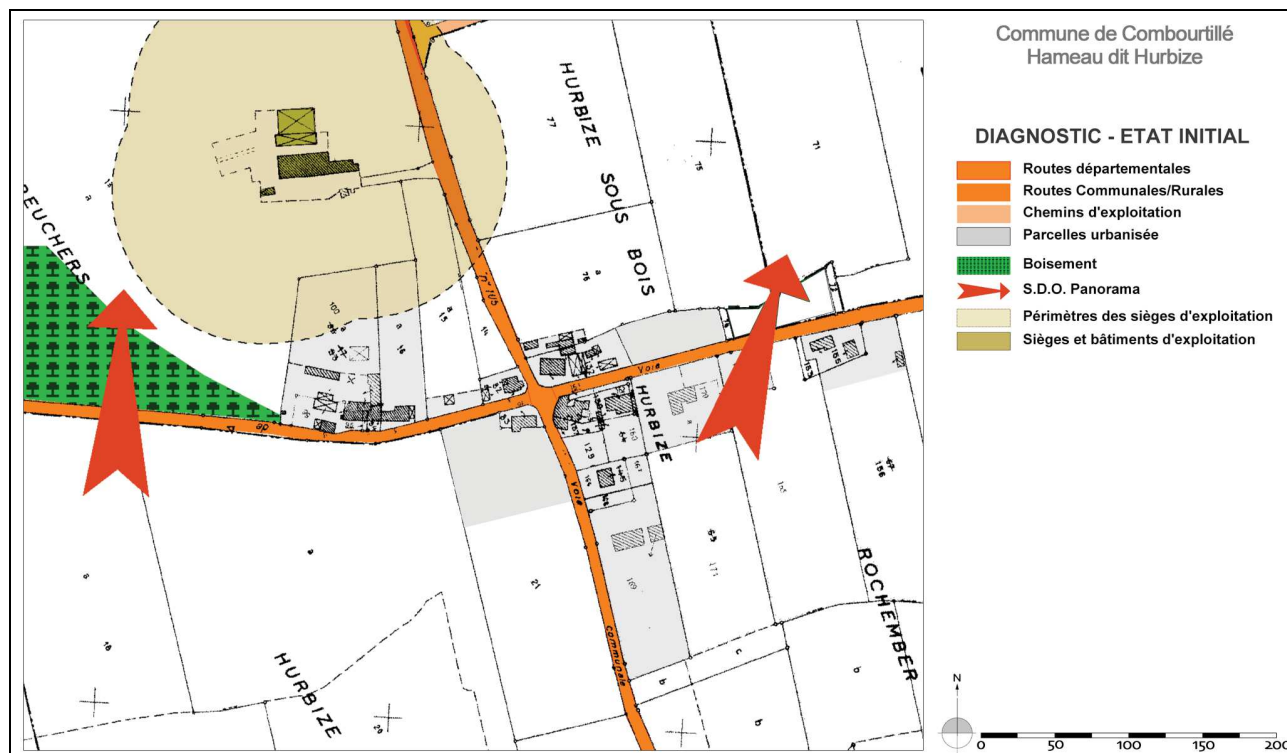
Poids des critères n'incitant à développer le hameau	Nom du hameau	Précisions concernant les critères retenus pour ne pas développer le hameau (Les hameaux proposés pour une densification limitée sont surlignés)
0,35	La Pellerie (du haut)	Absence de mixité de l'habitat
0,35	Rochauvel	Absence de mixité de l'habitat
0,5	Hurbize	Présence d'une zone spécifique (zone panorama SDO, zone boisée)
0,8	La Pellerie (du bas)	Présence de bâtiments de caractère
0,8	Le Clairay	Présence de bâtiments de caractère
0,95	La Roche	Présence d'une activité autre que de l'habitat (en dehors de la présence d'une activité agricole), absence de dents creuses
1	La Retaudière	Présence d'un siège d'exploitation ou de bâtiments agricoles
1	La Richardière du Milieu	Absence de mixité de l'habitat, défaut de voirie (état, sécurité)
1,1	La Haute Hermenière	Absence de mixité de l'habitat, absence de dents creuses
1,1	La Petite Retaudière	Absence de mixité de l'habitat, absence de dents creuses
1,1	Les Fontenelles	Absence de mixité de l'habitat, absence de dents creuses
1,1	Les Rosiers	Absence de mixité de l'habitat, absence de dents creuses
1,25	La Picaïs	Absence de dents creuses, présence d'une zone spécifique (selon incidence sur l'urbanisme)
1,35	La Grande Touche	Présence d'un siège d'exploitation ou de bâtiments agricoles, absence de mixité de l'habitat
1,45	Lavallouer	Présence de bâtiments de caractère, défaut de voirie (état, sécurité)
1,55	La Maritière	Présence de bâtiments de caractère, absence de dents creuses
1,6	La Beaudinière	Absence de mixité de l'habitat, absence de dents creuses, présence d'une zone spécifique (limite de boisement)
1,65	Le Petit Val	Absence de mixité de l'habitat, présence de bâtiments de caractère, présence d'une zone spécifique (zone panorama SDO, couloir herzien))
1,75	Les Gages	Absence de mixité de l'habitat, absence de dents creuses, défaut de voirie (état, sécurité)
1,8	Le Moulin de Billé	Absence de mixité de l'habitat, présence de bâtiments de caractère, défaut de voirie (état, sécurité)
1,9	La Basse Hermenière	Absence de mixité de l'habitat, présence de bâtiments de caractère, absence de dents creuses
1,9	Le Marais	Absence de mixité de l'habitat, présence de bâtiments de caractère, absence de dents creuses
2,1	La Pellerie	Nombre de volumes bâtis inférieur à trois, absence de mixité de l'habitat, absence de dents creuses
2,1	L'Aunay	Présence d'un siège d'exploitation ou de bâtiments agricoles, absence de mixité de l'habitat, absence de dents creuses
2,1	Le Champ Bertin	Nombre de volumes bâtis inférieur à trois, absence de mixité de l'habitat, absence de dents creuses
2,2	La Haute Richardière	Présence de bâtiments de caractère, absence de dents creuses, défaut de voirie (état, sécurité)
2,25	La Houssais	Présence d'une activité autre que de l'habitat (en dehors de la présence d'une activité agricole), absence de mixité de l'habitat, présence de bâtiments de caractère, défaut de voirie (état, sécurité), proximité du bourg
2,35	Bel Air	Présence d'un siège d'exploitation ou de bâtiments agricoles, absence de mixité de l'habitat, présence d'une zone spécifique (proximité d'un espace d'intérêt écologique)

Poids des critères n'incitant à développer le hameau	Nom du hameau	Précisions concernant les critères retenus pour ne pas développer le hameau
2,55	La Briandière	Présence d'un siège d'exploitation ou de bâtiments agricoles, présence de bâtiments de caractère, absence de dents creuses
2,6	La Luneyère	Nombre de volumes bâtis inférieur à trois, absence de mixité de l'habitat, absence de dents creuses, présence d'une zone spécifique (zone panorama SDO)
2,6	Le Val	Présence d'un siège d'exploitation ou de bâtiments agricoles, absence de mixité de l'habitat, absence de dents creuses, présence d'une zone spécifique (zone panorama SDO)
2,6	Les Beuchers	Présence d'un siège d'exploitation ou de bâtiments agricoles, absence de mixité de l'habitat, absence de dents creuses, présence d'une zone spécifique (zone panorama SDO)
2,9	La Gontrie	Nombre de volumes bâtis inférieur à trois, absence de mixité de l'habitat, présence de bâtiments de caractère, absence de dents creuses
2,9	La Basse Hermenière	Nombre de volumes bâtis inférieur à trois, absence de mixité de l'habitat, présence de bâtiments de caractère, absence de dents creuses
2,9	La Roche (l'ancienne)	Nombre de volumes bâtis inférieur à trois, absence de mixité de l'habitat, présence de bâtiments de caractère, absence de dents creuses
2,9	Le Carrefour	Présence d'un siège d'exploitation ou de bâtiments agricoles, absence de mixité de l'habitat, présence de bâtiments de caractère, absence de dents creuses
3,1	La Basse Richardière	Présence d'un siège d'exploitation ou de bâtiments agricoles, nombre de volumes bâtis inférieur à trois, absence de mixité de l'habitat, absence de dents creuses
3,45	Le Verger	Présence d'un siège d'exploitation ou de bâtiments agricoles, présence de bâtiments de caractère, absence de dents creuses, défaut de voirie (état, sécurité), proximité du bourg
3,55	La Ruzardière	Présence d'un siège d'exploitation ou de bâtiments agricoles, absence de mixité de l'habitat, présence de bâtiments de caractère, absence de dents creuses, défaut de voirie (état, sécurité)

RÉPARTITION DES HAMEAUX PROPOSÉS À UNE DENSIFICATION LIMITÉE



HURBIZE

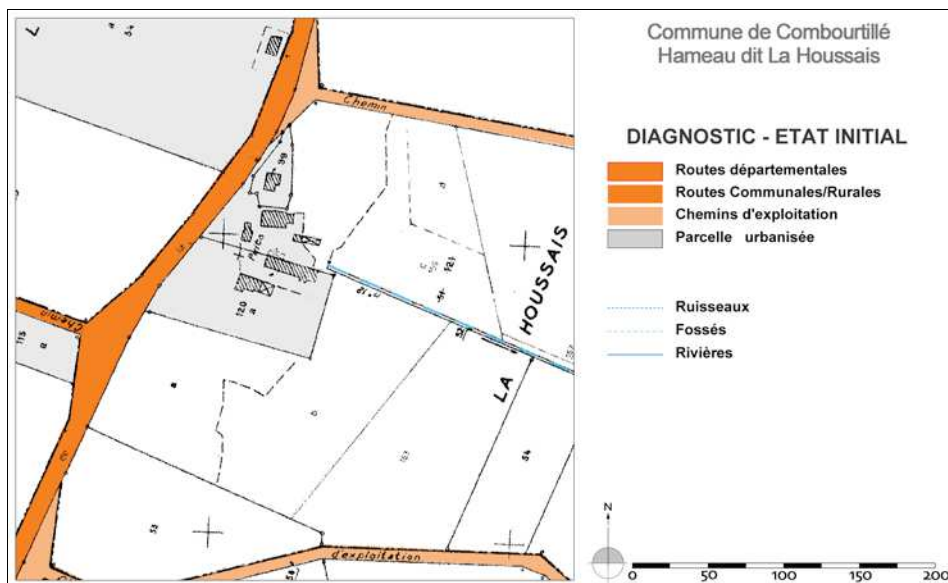


Répertorié au BANEAT	NON	
Patrimoine inscrit à la DRAC	NON	
Qualité Architecturale	★ ★ ★ ★	
Type du Bâti	Mixte – Semi ouvert	
Fonction	Habitat et Artisanat	
Transformation Récente	Extension, restauration de bâtiments, CU accordés	
Réseaux		
Assainissement		
Sécurité Routière	suffisante	à renforcer
		●



⇒ Remarques	Faible visibilité au carrefour de la RD 105 et de la RD 24, réduire la vitesse d'approche par un classement en zone 70 Km/H, Trottoirs peu identifiables, signalisés par un marquage au sol	
Attrait Paysager (voir aussi : Volet Paysager)	★ ★ ★	
⇒ Remarques	Panoramas inscrits au Schéma Directeur du Pays de Fougères, Vues lointaines à préserver dans le cadre d'un développement	
Critères n'incitant pas à une densification	Présence d'une zone spécifique, proximité de bâtiments agricoles	
Proposition de densification	limitée	
⇒ Remarques		

La Houssais



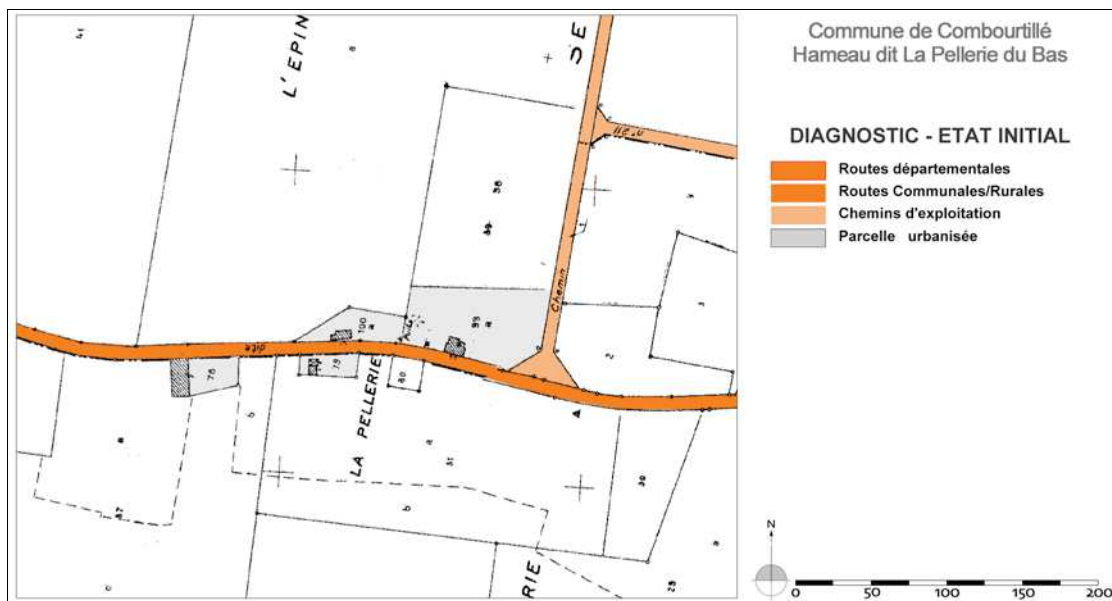
Répertoire au BANEAT	NON	
Patrimoine inscrit à la DRAC	NON	
Qualité Architecturale	★ ★ ★ ★	
Type du Bâti	Ancien de caractère	
Fonction	Habitat et Artisanat	
Transformation Récente	Restauration harmonieuse	
Réseaux		
Assainissement		
Sécurité Routière	suffisante	à renforcer



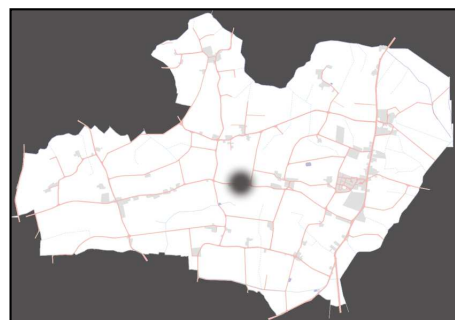
⇒ Remarques	La desserte du hameau via la RD 179 occasionne 3 entrées/sorties qui créent une incompréhension de la situation, renforcée par la dénivellation du terrain – toute augmentation de la fréquentation routière de la sortie pourrait s'avérer dangereuse	
Attrait Paysager (voir aussi : Volet Paysager)	★ ★ ★	
⇒ Remarques	Sous-bois, jeu de haies végétales masquant et délimitant les parcelles	
Critères n'incitant pas à une densification	absence de mixité du bâti, présence de bâtiments de caractère, défaut de voirie, proximité au bourg	
Proposition de densification	non	
⇒ Remarques	Le hameau n'est pas inscrit dans les zones AU du Bourg	



La Pellerie du Haut

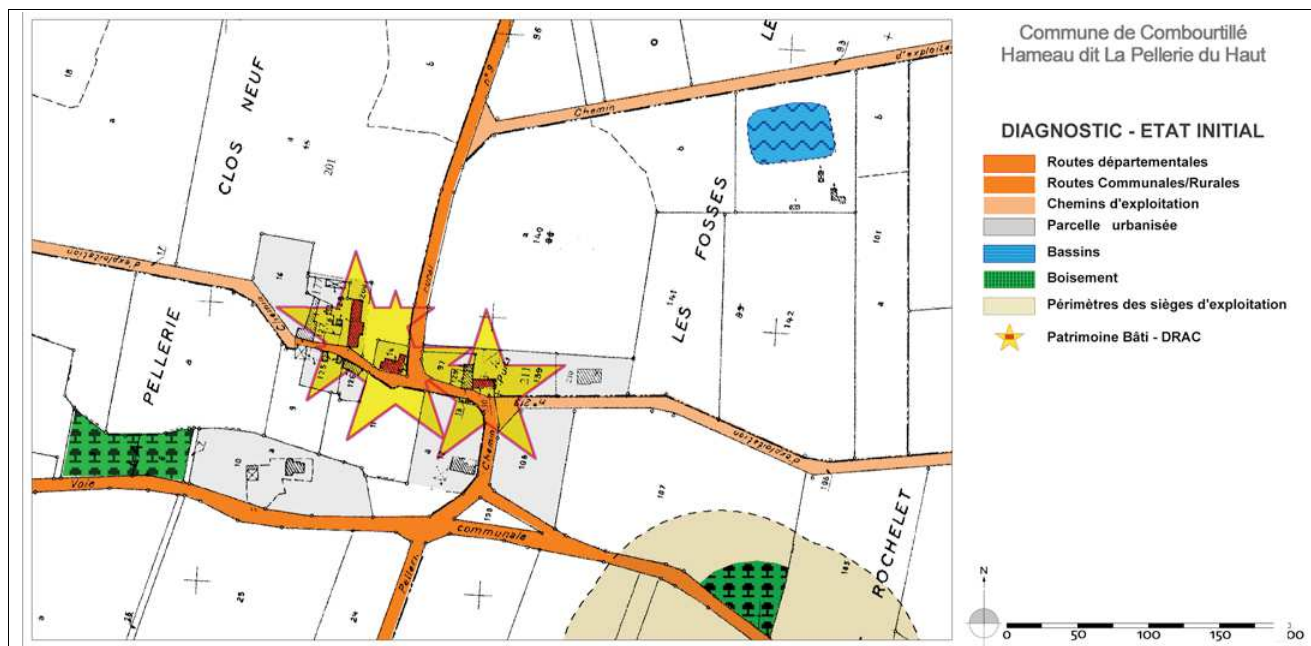


Répertorié au BANEAT	OUI
Patrimoine inscrit à la DRAC	NON
Qualité Architecturale	★ ★ ★ ★
Type de Bâti	Ancien - Dispersé
Fonction	Habitat
Transformation Récente	
Réseaux	
Assainissement	
Sécurité Routière	suffisante à renforcer
	●



⇒ Remarques	Ne pas encourager la multiplication des sorties sur la route communale reliant le Bourg à la RD 105, Vues lointaines à préserver sur le hameau du Clairay au Nord	
Attrait Paysager (voir aussi : Volet Paysager)	★ ★ ★	
⇒ Remarques	Bâti inscrit dans le paysage, nombreux champs bordants en culture	
Critères n'incitant à une densification	Absence de mixité du bâti	
Proposition de densification	limité	
⇒ Remarques	Le hameau laisse apparaître quelques dents creuses	

La Pellerie du Bas



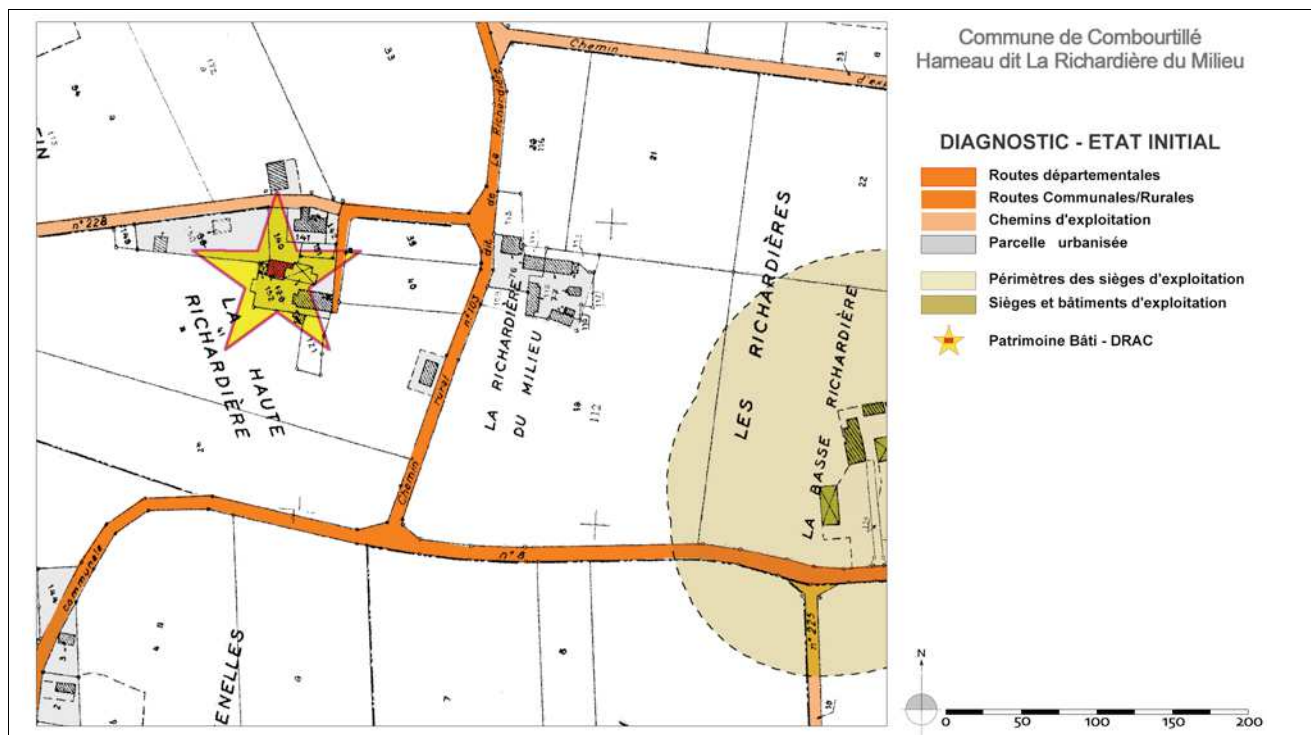
Répertorié au BANEAT	OUI
Patrimoine inscrit à la DRAC	OUI
Qualité Architecturale	★ ★ ★ ★
Type du Bâti	Mixte
Fonction	Habitat
Transformation Récente	Construction et Restauration
Réseaux	
Assainissement	
Sécurité Routière	suffisante à renforcer
	●



⇒ Remarque	Au cœur du hameau prévenir par une zone à vitesse réduite (zone 50 Km/h par exemple)	
Attrait Paysager (voir aussi : Volet Paysager)	★ ★ ★	
⇒ Remarque	Rapport au dénivellement important, vues lointaines à préserver	
Critères n'incitant pas à une densification	Présences de bâtiments de caractère	
Proposition de densification	limitée	
⇒ Remarque		



La Richardière du Milieu

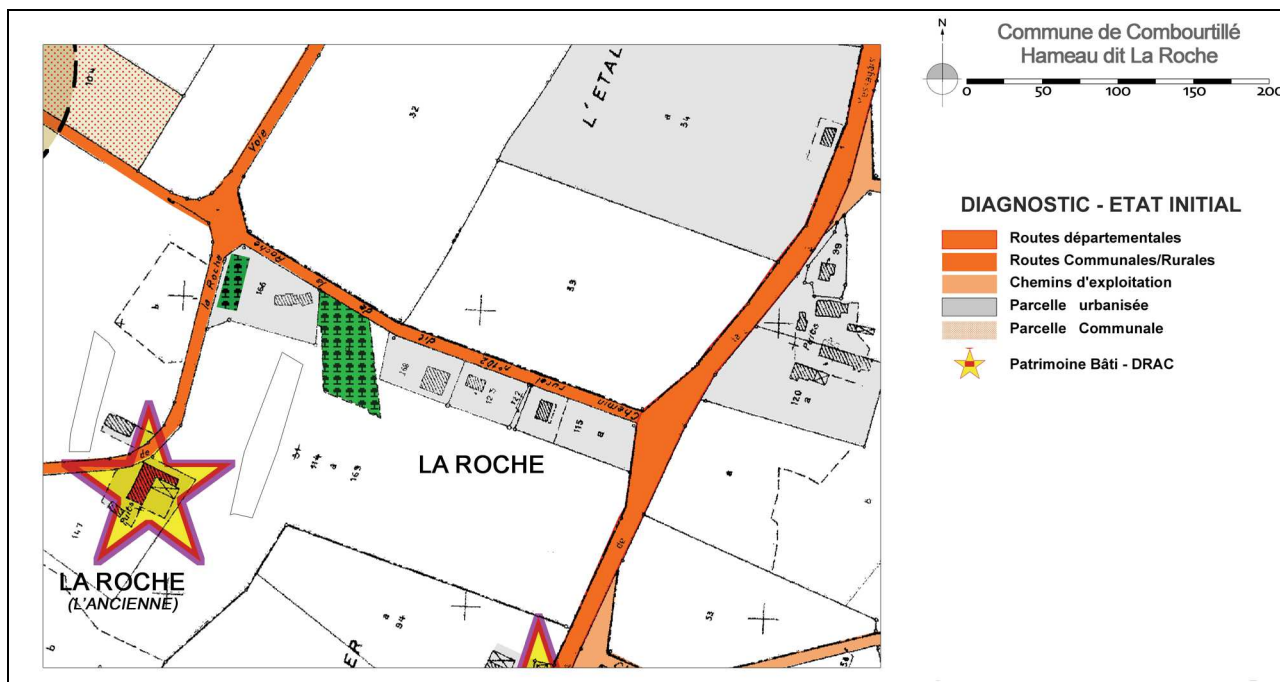


Répertoire au BANEAT	NON	
Patrimoine inscrit à la DRAC	NON	
Qualité Architecturale	★ ★ ★ ★	
Type du Bâti	Mixte	
Fonction	Habitat	
Transformation Récente	Restauration en cour	
Réseaux		
Assainissement		
Sécurité Routière	suffisante	à renforcer
		●

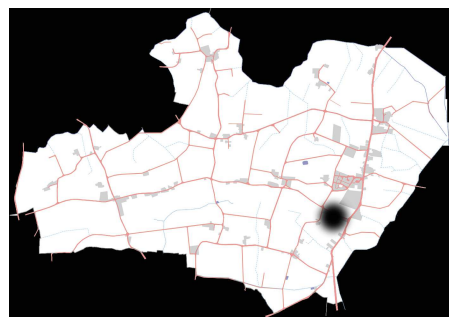


⇒ Remarque	Accès étroit avec manque de visibilité au croisement des dessertes des parcelles.	
Attrait Paysager (voir aussi : Volet Paysager)	★ ★ ★	
⇒ Remarque		
Critères n'incitant pas à une densification	absence de mixité du bâti, défaut de voirie	
Proposition de densification	limitée	
⇒ Remarque	Hameau groupé, toutes les constructions sont en pierres et présentent un fort caractère architectural. Possibilité d'extension vers la Haute Richardière avec des prescriptions architecturales en harmonie avec le bâti existant	

La Roche



Répertorié au BANEAT	NON	
Patrimoine inscrit à la DRAC	NON	
Qualité Architecturale	★ ★ ★ ★	
Type du Bâti		
Fonction	Habitat - Artisanat	
Transformation Récente	Construction	
Réseaux		
Assainissement		
Sécurité Routière	suffisante	à renforcer
	●	



⇒ Remarque		
Attrait Paysager (voir aussi : Volet Paysager)	★ ★ ★	
⇒ Remarque	Vue sur les lotissement, marquant une grande proximité du bourg, futaie et haies bocagères à préserver.	
Critères n'incitant pas à une densification	Présence d'une activité artisanale (mais co-existence possible), absence de dent creuse	
Proposition de densification	non	
⇒ Remarque	Absence de dent creuse observé sur plan et sur le site	

Le Clairay



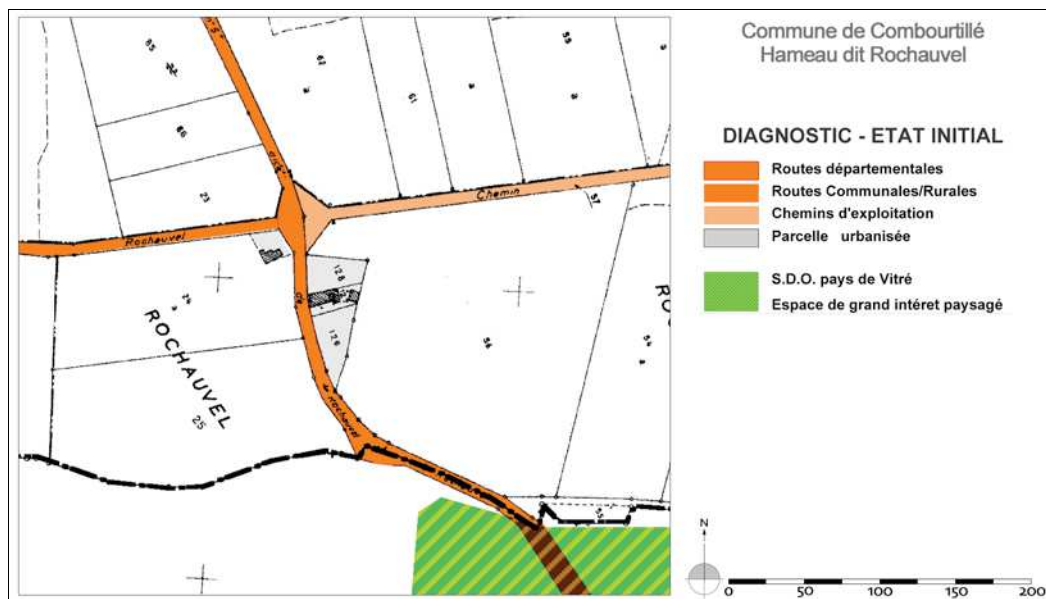
Répertorié au BANEAT	OUI
Patrimoine inscrit à la DRAC	NON
Qualité Architecturale	★ ★ ★ ★
Type du Bâti	Mixte - Dispersé
Fonction	Habitat et Artisanat, Fourrage
Transformation récente	Restauration
Réseaux	
Assainissement	
Sécurité Routière	suffisante à renforcer



⇒ Remarque	RD 24 rapide et sinueuse, la concentration des habitations sur ce secteur induit la réduction de la vitesse autorisée pour plus de sécurité	
Avis du Contrat d'Objectif sur l'aptitude à l'urbanisation	OUI	
Attrait Paysager (voir aussi : Volet Paysager)	★ ★ ★	
⇒ Remarque		
Critères n'incitant pas à une densification	Présence de Bâtiments de caractère	
Proposition de densification	limitée sur les dents creuses principalement	
⇒ Remarque	Site morcelé, mixité des fonctions liées à l'habitat, une densification permettrait de renforcer l'identité du Hameau	



Rochauvel

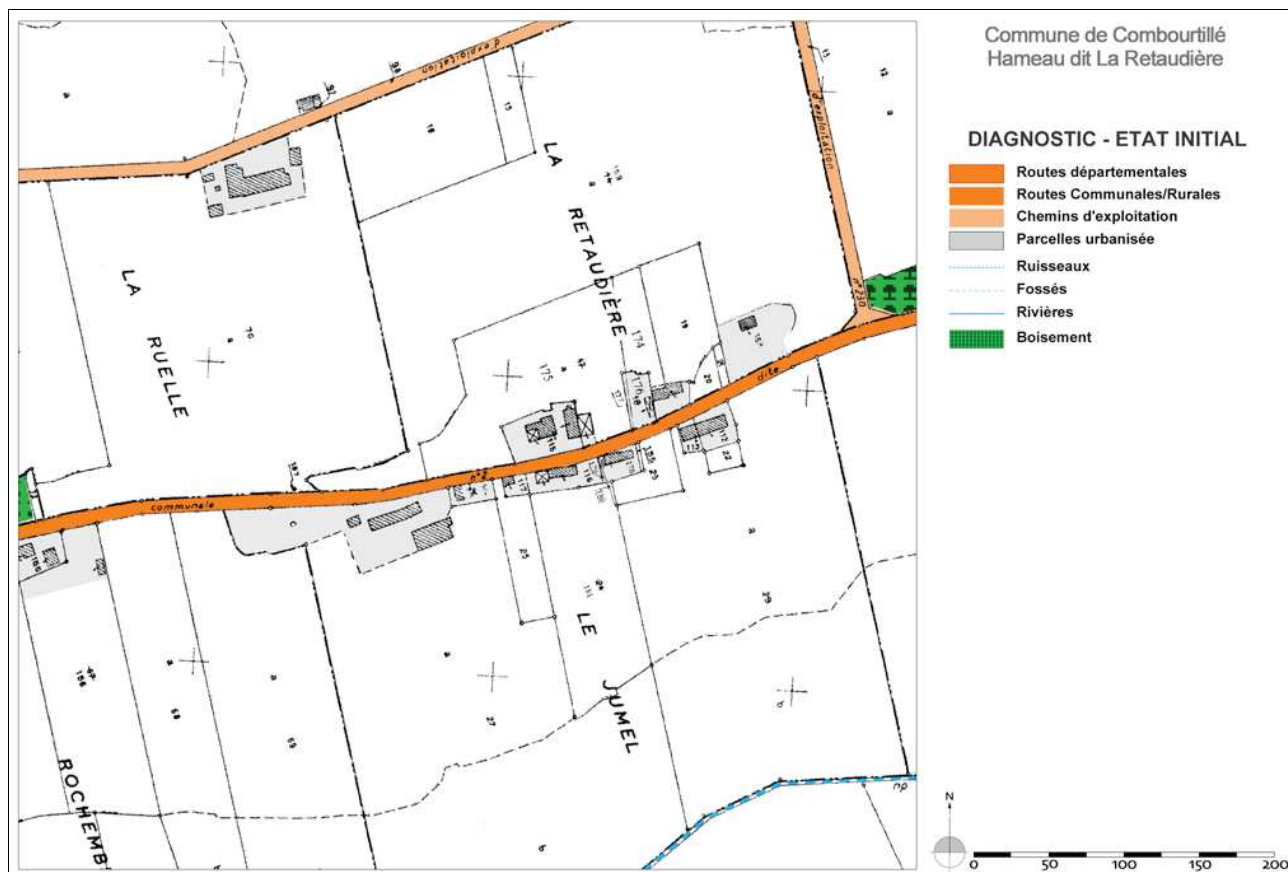


Répertoire au BANEAT	NON
Patrimoine inscrit à la DRAC	NON
Qualité Architecturale	★ ★ ★ ★
Type du Bâti	Ancien - Isolé
Fonction	Habitat
Transformation Récente	Restauration
Réseaux	
Assainissement	
Sécurité Routière	suffisante à renforcer
	●



⇒ Remarque	
Avis du Contrat d'Objectif sur l'aptitude à l'urbanisation	Non étudié
Attrait Paysager (voir aussi : Volet Paysager)	★ ★ ★
⇒ Remarque	Hameau situé sur le plateau Sud-Est de la commune, Présence d'un verger
Critères n'incitant pas à une densification	absence de mixité de l'habitat
Proposition de densification	Non
⇒ Remarque	Le Hameau est constitué de deux maisons isolées du reste du territoire communal. L'étude de zonage sur le site ne permet pas de dégager de réelle dent creuse.

La Retaudière



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



⇒ Remarque	Bonne visibilité bien que la desserte de chaque parcelle se fait via la route communale reliant le Bourg à la RD 105, multipliant ainsi les sorties	
Avis du Contrat d'Objectif sur l'aptitude à l'urbanisation		NON
Attrait Paysager (voir aussi : Volet Paysager)		★ ★ ★
⇒ Remarque	Forte dénivellation au Nord	
Critères n'incitant pas au développement		Présence d'un bâtiment agricole
Proposition de développement		Non
⇒ Remarque	Fort potentiel à la restauration et densification mais la présence d'un bâtiment à usage agricole ne permet pas de conserver le hameau pour une proposition de densification limitée	

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.

Objectif du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune : atteindre une population de 800 habitants environ à l'horizon 2018, soit une population supplémentaire de 250 habitants.

Avec la proposition de P.A.D.D., la commune affiche l'ambition de poursuivre la création d'un environnement pour l'homme de ce début du XXI^e siècle en conjuguant bourg et hameaux, aux formes de vivre diversifiées.

L'état initial de l'environnement fait l'objet des chapitres I et II du présent rapport de présentation.

Le présent chapitre précise, sous la forme d'une programmation, les seuls besoins répertoriés qui permettront de répondre au projet politique de la commune porté par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

III.B. ELEMENTS DE PROGRAMMATION DE L'HABITAT.

III.B.1. OBJECTIFS A L'HORIZON 2018.

Favoriser la construction de 100 maisons environ pour atteindre une population de l'ordre de 800 habitants environ, calcul effectué sur la base de 2,5 habitants par logement soit une population nouvelle de 250 habitants environ. Les habitants de Combourtillé ont par ailleurs exprimé le souhait de voir le bourg se développer de manière plus importante que les hameaux : 60 à 80 % dans le bourg, 40 à 20 % dans les hameaux.

Nota : les pourcentages indiqués sont des fourchettes pour remédier à un éventuel manque d'offre foncière dans le bourg.

III.B.2. NOMBRE DE LOGEMENTS A CONSTRUIRE ET REPARTITION (HORIZON 2018).

A/ Le bourg : Fait de deux figures distinctes, il importe de le développer pour créer une continuité bâtie pour conforter les activités existantes et permettre à des équipements de « services au public » de voir le jour, de se développer et de participer à l'animation du centre.

Soit nombre de logements, hors réhabilitation : 60 à 80 logements sur 10 ans, soit 150 à 200 habitants de plus. Prévoir une dizaine de logements locatifs.

B/ Dans les hameaux retenus (*nota : choisis à partir des mêmes critères, voir étude précédente*).

Il s'agit de proposer une forme de vivre autre que celle du bourg et offrir – par un développement limité – un calme repli campagnard.

- Soit nombre de logements, hors réhabilitation et changement de destination : 20 à 40 logements environ sur 10 ans, soit 50 à 100 habitants de plus.

Liste des hameaux proposés avec densification limitée :

- | | |
|-------------------------|------------------------|
| - La Pellerie (du Haut) | - La Pellerie (du Bas) |
| - Hurbize | - Le Clairay |
| | - Les Richardières |

C/ Calcul des surfaces A.U. nécessaires à l'urbanisation du bourg.

C.1./ Partie des secteurs « A.U. » (hors zones artisanales et autres à usage de service), pour répondre aux besoins en logements.

- Pour 80 logts sur la base de 1000 m² par logement comprenant voirie et espaces publics : 80 lgts x 1000 m² = 8 hectares.
- Surface supplémentaire nécessaire pour une offre supérieure aux besoins : 2 hectares.

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

- Nombre de logement : 80 logements
- Collectifs bas : R+1+C, soit R+C avec jardins privatifs + 1 étage + comble habitable = 10 logements environ dont certains à usage locatif.
- Maison de ville ou isolées : 70 environ dont certaines à usage locatif.

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

III.C.1. ENSEIGNEMENT.

Prévoir une réserve foncière en continuité avec l'école existante pour son développement éventuel et séparer l'école de la bibliothèque.

III.C.2. EQUIPEMENT A CARACTERE SOCIAL

Prévoir une réserve foncière pour la réalisation d'une structure d'accueil de la petite enfance.

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

Les espaces verts – composition « paysagère cadre » - structurent l'évolution du « visible » du territoire de la commune : ils sont espaces publics ou parcs urbains, internes au bourg et peuvent, en dehors des zones humides et des « fenêtres paysagères », accueillir des équipements sportifs, culturels et de détente.

Ces espaces verts relient le centre bourg aux landes de Jaunouse dont il ne faut pas oublier l'attrait touristique.

III.C.4. EQUIPEMENTS CULTURELS

Il convient de compléter l'offre d'équipements culturels et socioculturels existante en fonction de l'arrivée d'une nouvelle population. Prévoir réserve foncière pour bibliothèque et divers bâtiments communaux.

III.C.5. AUTRES BATIMENTS PUBLICS

- Sans objet

III.C.6. AUTRES SERVICES

- Aire de co-voiturage : existe face à la mairie
- Point argent : un point « Vert » existe

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 C.O.S. et emprises au sol (s'il y a) ne devront pas être inférieurs aux C.O.S. et emprises au sol de fait.

III.D.2. ZONE ARTISANALE MIXTE

Aux abords de l'usine Valorex existante, prévoir une zone industrielle ou artisanale mixte avec maison ou bureau en façade et atelier en fond de parcelle.

III.D.3. SECTEUR HOTELIER

- Les abords du « restaurant – multi – services » - proche de la mairie – devront être aménagés en recherche d'une meilleur sécurité routière, de plus de confort pour les piétons et d'une mise en valeur du bâti existant.
- Recherche de bâti ancien pouvant faire l'objet d'un changement de destination à usage de gîte.

III.D.4. LES ACTIVITES AGRICOLES

Pour permettre le bon fonctionnement des activités agricoles et leur offrir des perspectives de développement durable, inscrire dans le P.A.D.D. la nécessité d'une utilisation économe des espaces agricoles :

- En quantifiant objectivement les besoins nouveaux sans surdimensionnement, pour éviter les rétentions foncières excessives.
- En privilégiant la densification dans les zones liées à l'accueil des habitants nouveaux.
- En respectant le principe de réciprocité des distances minimales réglementaires entre une construction nouvelle non liée à l'activité agricole et un siège d'exploitation agricole.

Ces principes devront trouver leur traduction dans le règlement écrit et graphique du P.L.U.

III.E. SUPPRESSION DES BANDES INCONSTRUCTIBLES : LA NON APPLICATION NECESSAIRE DE LA REGLEMENTATION DE LA VOIRIE DEPARTEMENTALE DANS LES ESPACES EN COURS D'URBANISATION U ET 1AU DU BOURG 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 et 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 du 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 de 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.