

Plan Local d'Urbanisme

rapport de présentation



Le 30/09/2005

équipe : Kaleski - Vinagre - Girardin

Commune de
ROMAGNÉ

Département d'Ille-et-Vilaine



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. L'ENVIRONNEMENT SOCIO-ÉCONOMIQUE

I.A.1. QUELQUES MOTS SUR ROMAGNÉ

I.A.1.1. UNE COMMUNE PERIURBAINE ...

I.A.1.2. ...AU SEIN D'UN VASTE TERRITOIRE

I.A.2. CARACTÉRISTIQUES DÉMOGRAPHIQUES

I.A.2.1. LE NOMBRE D'HABITANTS

I.A.2.2. LA STRUCTURE DE LA POPULATION

I.A.3. APPROCHE DU CONTEXTE ÉCONOMIQUE LOCAL

I.A.3.1. LA POPULATION ACTIVE

I.A.3.2. LE TISSU ECONOMIQUE

I.A.4. Equipements et services

I.A.4.1. LE LOGEMENT

I.A.4.2. LES COMMERCE ET SERVICES GENERAUX

I.A.4.3. LES EQUIPEMENTS COMMUNAUX ET LES ASSOCIATIONS

I.A.4.4. L'ENSEIGNEMENT

CONCLUSION

CHAPITRE II

L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET URBAIN : ÉTAT INITIAL.

II.A. ANALYSE PAYSAGÈRE

II.B. ANALYSE URBAINE ET ARCHITECTURALE

II.B.1. LE TERRITOIRE COMMUNAL

II.B.1.1. CARTE DU DIAGNOSTIC GÉNÉRAL, ET ÉLÉMENTS DU PORTER À CONNAISSANCE

II.B.1.2. RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE ET ZONES HUMIDES

II.B.1.3. TRAME VIAIRE

II.B.1.4. SÉCURITÉ ROUTIÈRE

II.B.1.5. LES DOCUMENTS D'URBANISME EXISTANTS

II.B.2. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET ARCHÉOLOGIQUE

II.B.2.1. PERMIS DE DÉMOLIR

II.B.2.2. PATRIMOINE ARCHITECTURAL

II.B.2.3. SITES ARCHÉOLOGIQUES

II.B.3. LE BOURG ET SES ABORDS

II.B.4. LES HAMEAUX

LE DÉVELOPPEMENT DES HAMEAUX : LES CRITÈRES RETENUS

DÉPOUILLEMENT DES FICHES HAMEAUX

CHAPITRE III

LES BESOINS REPERTORIÉS EN MATIÈRE DE DEVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE, D'AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE, D'ENVIRONNEMENT, D'ÉQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT, DE TRANSPORT, D'ÉQUIPEMENT ET DE SERVICES AINSI QU'EN MATIÈRE D'AGRICULTURE, 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.) À L'HORIZON 2015 :

III.B.2. NOMBRE DE LOGEMENTS À CONSTRUIRE ET RÉPARTITION (HORIZON 2015) :

III.B.3. TYPE DE LOGEMENTS À PRÉVOIR DANS LE BOURG

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

III.C.1. ENSEIGNEMENT

III.C.2. EQUIPEMENT DE CARACTÈRE SOCIAL

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

III.C.4. EQUIPEMENTS CULTURELS

III.C.5. AUTRES BÂTIMENTS PUBLICS

III.C.6. AUTRES SERVICES

III.D. ELÉMENTS DE PROGRAMMATION EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

III.D.1. LE RÈGLEMENT DU P.L.U.

III.D.2. ZONE ARTISANALE

III.D.3. SECTEUR HÔTELIER ET TERTIAIRE

III.D.4. LES ACTIVITÉS AGRICOLES

III.D.5. AUTRES ACTIVITÉS

III.E. SUPPRESSION DES BANDES INCONSTRUCTIBLES : LA NON APPLICATION NÉCESSAIRE DES ARTICLES L.111.1.4 ET R.111.5. DU CODE DE L'URBANISME DANS LES ESPACES EN COURS D'URBANISATION U ET 1AU DU BOURG.

Le présent document 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 Romagné².

Tout au long du diagnostic socio-économique, vous trouverez de *petits encadrés en italique* rapportant les discours des différents acteurs de la vie communale rencontrés. 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 Romagné aujourd'hui et demain, ainsi que Madame Le Maire, ses adjoints et ses collaborateurs.

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

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

I. A. 1 QUELQUES MOTS SUR ROMAGNÉ

1- UNE COMMUNE PÉRIURBAINE ...

Le nom de Romagné et les vestiges gallo-romains témoignent d'une activité ancestrale sur le territoire.

Située à **six kilomètres de Fougères**, Romagné n'en a pour autant jamais constitué une banlieue³. **L'importance de la surface communale** a permis de développer une activité agricole qui, encore aujourd'hui, distingue Romagné au sein du Pays de Fougères.

« Dans les années 1940, les gens se déplaçaient à Fougères pour vendre leurs produits près du château. »

Cette activité et l'adaptation continuent à l'évolution des besoins de l'artisanat et ont maintenu **une activité économique relativement importante** sur la commune. Romagné propose aujourd'hui un nombre d'entreprises et de services aux particuliers qui la distingue.

Elle se distingue également par **la dispersion de ses habitants**, liée à sa grande superficie et son caractère agricole. La commune observe ainsi une faible densité de population et compte une centaine de hameaux qui offre des espaces d'habitat diversifiés.

Cependant, au cours de cette dernière décennie, Romagné a connu **des changements spatiaux et sociaux importants**.

La réalisation de l'autoroute des Estuaires a rapproché la commune de plusieurs pôles d'emploi et d'importants sites touristiques. Bénéficiant d'un échangeur, elle se trouve désormais à 15 minutes d'Avranches, 20 minutes de Rennes, 45 minutes du Mont Saint Michel et une heure de Saint Malo ou de Granville.

Le développement des couronnes périurbaines⁴ de Fougères et, plus encore, de Rennes dessine désormais l'évolution de la commune.

Le phénomène de périurbanisation entraîne en général une forte croissance démographique, le développement de migrations quotidiennes de travail vers la ville en même temps que le déclin de certaines activités économiques et la transformation du paysage liée à la modification de l'habitat et des équipements. A Romagné, ces répercussions semblent pour le moment maîtrisées.

L'approche prospective du diagnostic propose de souligner les particularités de la commune et de définir les principaux enjeux liés à son développement.

³ Définition de « banlieue » : Ensemble des localités qui entourent une grande ville et qui, tout en étant administrativement autonomes, sont en relation étroite avec elle. (Le Petite Larousse Illustré)

⁴ Définition de « couronne périurbaine » : Ensemble des communes dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle urbain ou dans des communes attirée par celui-ci. Une aire urbaine est constituée du pôle urbain et de sa couronne périurbaine. (INSEE)

2- ... AU SEIN D'UN VASTE TERRITOIRE

Parce que Romagné ne vit pas sous cloche mais qu'elle subit et participe d'un territoire plus vaste que l'espace communal, elle sera tout au long de cette analyse comparée aux communes limitrophes et aux différentes échelles territoriales auxquelles elle appartient.

Romagné fait partie de la communauté de communes **Fougères Communauté**. Celle-ci est composée de la ville de Fougères et des deux cantons qui l'entourent : le Canton de Fougères Nord et le Canton de Fougères Sud. Ce dernier compte huit communes : Billé, Combourtillé, Dompierre-du-Chemin, Javené, Lécousse, Parcé, Romagné et Saint Sauveur-des-Landes.



Romagné est l'une des plus grandes communes de Fougères Communauté. Avec une superficie de 26,93 km², elle constitue 21 % de la surface cantonale et 9 % de celle de la communauté de communes.

Les habitants de Romagné représentent 17 % de la population cantonale et 4 % de la population intercommunale (Fougères en concentrant 55 %).

Romagné appartient à la zone d'emploi de Fougères et au bassin de vie de Fougères.

Le niveau d'équipements relativement important attire d'autant plus **les habitants des communes situées à l'ouest de Romagné** que la commune se trouve frontalière au sein de Fougères Communauté et périphérique par rapport à Fougères. La voie nationale qui, jusqu'à cette année, traversait son bourg était d'ailleurs un passage obligé entre Fougères et Rennes, sur la route de la Normandie.

Résumé

- Périphérique de Fougères, Romagné n'en est pas pour autant sa banlieue.
- Elle profite de sa proximité avec Fougères tout en développant un certain niveau d'autonomie lié à la particularité de son territoire et à la proximité d'autres pôles.

I. A. 2 CARACTÉRISTIQUES DÉMOGRAPHIQUES

1- LE NOMBRE D'HABITANTS⁵

Romagné compte **1609 habitants en 1999**. Elle est la troisième commune de Fougères Communauté de par le nombre de ses habitants, même si le nombre d'habitants de Fougères (avec plus de 22 000 habitants) et de Lécousse, sa voisine (avec plus de 2800) est bien plus important.

Contrairement à Lécousse ou à Javené (une autre de ses voisines de taille comparable avec 1517 habitants), Romagné observe une **densité de population relativement faible**, de 59,6 habitants au km². Elle bénéficie là de sa grande superficie. Avec 26,93 km², elle est en effet la plus grande commune du canton de Fougères Sud (qui en fait 128). Elle représente deux fois et demi la superficie de Fougères (de 10,47 km²).

Si la concentration de la population observée à Lécousse (255 habitants par km²) permet une moyenne cantonale de 72,2 habitants au km², le canton de Fougères Sud maintient une densité de population relativement faible qui souligne son **caractère rural**. Elle est inférieure à celle de la zone d'emploi de Fougères (de près de 79 habitants par km²), encore plus à celle de Fougères Communauté qui se rapproche du niveau départementale (avec respectivement 130 et 128 habitants par km²).

a. L'évolution de la population

Après une baisse continue de sa population depuis le début du siècle dernier (de près de 470 habitants), Romagné enregistre une première progression au début des années 70 et atteint en 1982 le nombre d'habitants de 1900, soit 1580 habitants. Ensuite, et jusqu'à la fin du siècle, la progression sera limitée.

Evolution de la population de Romagné entre 1975 et 1999	Nombre d'habitants	Evolution au cours de la décennie (en %)
1975	1311	
1982	1580	20,52
1990	1591	0,70
1999	1609	1,13

Si la baisse du nombre d'habitants a été relativement moins importante au niveau du Pays de Fougères, la progression a été plus tardive et moins forte qu'à Romagné, à l'exception de la dernière décennie marquée par une progression de 1,51 % de la population.

A l'exception de Javené et, dans une moindre mesure, de Combourtille, l'ensemble des communes du canton de Fougères Sud observe entre 1990 et 1999, une **relative stabilité de leur croissance démographique**. 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 alors que la population départementale augmente de 9 %.

⁵ Les chiffres présentés ici sont issus du dernier recensement de la population (Recensement INSEE de 1999). Le chapitre « projection démographique à l'horizon 2015 » présente les dernières estimations concernant l'évolution de la population entre 1999 et 2004. Il propose également des projections selon différentes hypothèses.

b. Solde naturel⁶ et solde migratoire⁷

Alors que Parcé et Saint Sauveur des Landes, commune voisine de Romagné, observent un déficit naturel (c'est-à-dire plus de décès que de naissances entre 1990 et 1999), Romagné lie la **croissance de sa population au mouvement naturel**. Le solde naturel y est de 0,47 % par an. La commune se trouve ainsi, bien au-dessus de la moyenne cantonale, au niveau du solde naturel départemental (également de 0,47 % par an).

Cependant, son excédent naturel suffit tout juste à combler la perte de ses habitants du fait de leur départ. En effet, Romagné observe un **déficit migratoire relativement important**, de - 0,37 % par an alors que le canton enregistre un excédent (de 0,17 %). Elle fait partie des trois communes déficitaires du canton, avec Billé et Lécousse. La zone d'emploi de Fougères se trouve un peu moins déficitaire (de -0,26 % par an) contrairement au département, excédentaire (de 0,45 % par an).

Au sein du canton, Javené bénéficie d'un excédent naturel et d'un excédent migratoire important (respectivement de 0,9 % et de 1,13 % par an alors que la moyenne cantonale est de 0,18 % et 0,17 % par an), Combourtille d'un excédent migratoire relativement important (de 0,79 % par an).

Résumé

- Les caractéristiques démographiques de la population de Romagné marquent, avant 1999, son caractère rural.
- Malgré le maintien d'un solde naturel positif du fait d'une population relativement jeune, la commune n'observe qu'une timide progression du nombre de ses habitants du fait du départ d'une partie de sa population.

2- LA STRUCTURE DE LA POPULATION

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

Romagné compte légèrement **plus d'hommes** que de femmes (ces dernières représentent 49 % de la population). Le rapport est identique au niveau de la communauté de communes, inversé aux niveaux de la zone d'emploi ou du département et paritaire au niveau du canton de Fougères Sud.

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
Romagné	24,11	26,66	28,59	20,63	1,17
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

⁶ Le solde naturel est la différence entre le nombre de naissances et de décès domiciliés dans la zone considérée.

⁷ Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes venues résider dans la zone et le nombre de celles qui l'ont quittée.

L'indice de jeunesse, rapport entre la part des moins de 20 ans et celle des plus de 60 ans, de 1,17 en 1999, témoigne d'une **population romagnéenne relativement jeune**. Même s'il est inférieur au niveau cantonal (particulièrement élevé, puisque supérieur au niveau départemental), il est plus important que celui de la communauté de communes ou de la zone d'emploi.

51 % de la population de Romagné a moins de 40 ans. C'est plus qu'au niveau du canton ou de la communauté de communes, bien que l'écart ne soit que d'un point. Il est plus significatif par rapport à la zone d'emploi de Fougères où les moins de 40 ans représentent 48,5 % de la population. Cependant, la moyenne départementale est de 55,5 %.

Romagné bénéficie de **l'importance de la part des 20 à 39 ans** (près de 27 % de la population contre 23 % pour le canton), alors que celle des moins de 20 ans est inférieure au niveau cantonal (24 % contre 26 %).

La part des 40 à 59 ans, de 28,6 %, est légèrement inférieure au niveau cantonal (de 1 point). Celle des 60 ans et plus est identique avec une légère supériorité de la part des 60 à 74 ans (de 0,5 point).

b. Variations par tranche d'âge

Avant 1990, Romagné est caractérisé par la jeunesse de sa population. Deux tiers des romagnéens ont moins de 40 ans en 1975 comme en 1982. A partir de 1990, leur part ne cesse de diminuer pour représenter à peine plus de 50 % en 1999. Au contraire, celle des 60 ans et plus stable autour de 13 % avant 1990, croît régulièrement ensuite pour représenter 21 % de la population romagnéenne en 1999.

Variations de la population de Romagné par tranche d'âge (en pourcentage)	Période 1975- 1982	Période 1982- 1990	Période 1990- 1999
0 à 19 ans	19,11	-19,45	-17,80
20 à 39 ans	25,54	-8,87	1,90
40 à 59 ans	18,28	28,48	8,49
60 à 74 ans	2,05	29,53	25,91
75 ans et plus	103,85	35,85	23,61

L'augmentation de la part des 75 ans et plus dès le début des années 80 est d'autant plus impressionnante que cette population était faiblement représentée auparavant. On observe alors une véritable **transformation du profil des habitants de Romagné** avec une diminution importante de la part des moins de 40 ans, et en particulier de celle des moins de 20 ans, alors que celle des 60 ans et plus augmente fortement. Ce phénomène se poursuit au cours de la période 1990-1999, sauf pour la tranche des 20 à 39 ans, dont l'évolution devient positive. Là, la tranche des 40 à 59 ans, qui connaissait aussi une très belle progression au cours de la période précédente, enregistre une croissance réduite même si elle reste la tranche d'âge la mieux représentée au sein de la commune.

Résumé

- La population romagnéenne reste, comme sur l'ensemble du Canton de Fougères Sud, caractérisée par la jeunesse de sa population. Cependant, l'évolution des différentes tranches d'âge marque un vieillissement rapide de la population avec une forte progression de la part des 60 ans et plus et une diminution importante des moins de 40 ans, en particulier des moins de 20 ans. Celui-ci devrait se poursuivre étant donné l'importance de la part des 60 à 74 ans, la progression de l'espérance de vie et le vieillissement de l'ensemble de la population française.

c. La composition des ménages

Si la croissance démographique est faible au cours de la période 1990 - 1999, le nombre de ménages, lui, continue d'augmenter régulièrement en fonction de la diminution de la taille des ménages.

Evolution des ménages de Romagné entre 1975 et 1999	Nombre de ménages	Nombre de personnes par ménage
1975	392	3,34
1982	491	3,22
1990	528	3,00
1999	598	2,69

Romagné compte 598 ménages en 1999, composés **en moyenne de 2,69 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 résulte de la part relativement importante des **ménages composés de trois à quatre personnes**. Elle constitue 38 % des ménages romagnéens, ce qui place la commune juste derrière Javené et Lécousse concernant la part de cette catégorie de ménages.

La moyenne cantonale est de 37 % contre 28 % au niveau de la communauté de communes et 29 % pour la zone d'emploi ou le département. Cet écart est lié à la concentration des ménages de une à deux personnes dans les grandes agglomérations (ils représentent plus de 71 % des ménages à Fougères).

Cependant, en 1999, la **majorité des ménages** à Romagné (52 %) est **composée de une à deux personnes**. La moyenne cantonale est de 51 %, la moyenne intercommunale de 64 %, celles de la zone d'emploi et du département de 63 %).

Alors qu'en 1990, la part des ménages composés de une à deux personnes (44%) était parmi les plus faibles du canton avec Javené et Lécousse, elle croît de près de neuf points au cours de la période 1990-1999, comme pour l'ensemble du canton de Fougères Sud.

Les ménages composés d'une seule personne sont moins présents que sur l'ensemble du canton. Ils représentent respectivement 16 % et 18 % des ménages. Pour deux tiers d'entre eux (soit à peine plus que la moyenne cantonale), la personne référente est âgée de 60 ans et plus. 58 % sont des femmes seules qui ont, pour 79 % d'entre elles, 60 ans et plus.

82 % des ménages sont des familles, composées pour la plupart par un couple (contre 66 % au niveau départemental). Les familles monoparentales représentent près de 2,5 % des familles de Romagné en 1999 (contre 10 % au niveau départemental).

Parmi les familles constituées par un couple, 45 % n'ont pas d'enfant, 24 % en ont un seul, 20 % en ont deux, 9 % trois et 2 % quatre et plus. Si les couples sans enfant sont moins représentés qu'au niveau départemental (de 48 %), ceux ayant un seul enfant sont relativement plus nombreux alors que les familles avec deux enfants et plus le sont moins (les parts sont respectivement de 18 %, 22 %, 10 % et un peu plus de 2 % au niveau du département).

Résumé

- Si les ménages de taille moyenne (de trois à quatre personnes) se maintiennent, ceux composés de une à deux personnes sont désormais majoritaires. Parmi les 17 % des ménages composés d'une seule personne, la plupart sont des femmes seules âgées de 60 ans et plus.
- Les ménages sont pour la plupart des familles, mais leur taille est relativement réduite. Les couples avec un enfant sont plus représentés qu'au niveau départemental.

3- PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES À L'HORIZON 2015

a. Deux projections envisagées⁸

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 Romagné à l'horizon 2015 **sur la base des projections démographiques pour chacun des 21 pays de la Bretagne réalisée par l'INSEE⁹** offre une première hypothèse d'évolution. Les chiffres du tableau suivant 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 Romagné à partir de l'évolution observée entre 1990 et 1999.

⁸ 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.

⁹ A partir de l'étude "Projections démographiques – Trois scénarios pour la Bretagne et ses Pays" de l'INSEE et de l'observation de l'évolution de la population au cours de la période 1990-1999, nous émettons l'hypothèse d'une évolution démographique pour la commune de Romagné 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.

Evolution de la population de Romagné sur la base de l'évolution de celle du Pays de Fougères (hypothèse d'une évolution identique pour le Pays et la commune)	Pays de Fougères		Romagné	
	Population totale	Evolution	Evolution	Population totale ¹⁰
Population en 1999	76649	0,30%	5,59%	1680
Projection en 2000	76758	0,14%	5,56%	1773
Projection en 2005	77397	0,83%	6,25%	1884
Projection en 2010	77868	0,61%	6,03%	1998
Projection en 2015	77904	0,05%	5,47%	2107

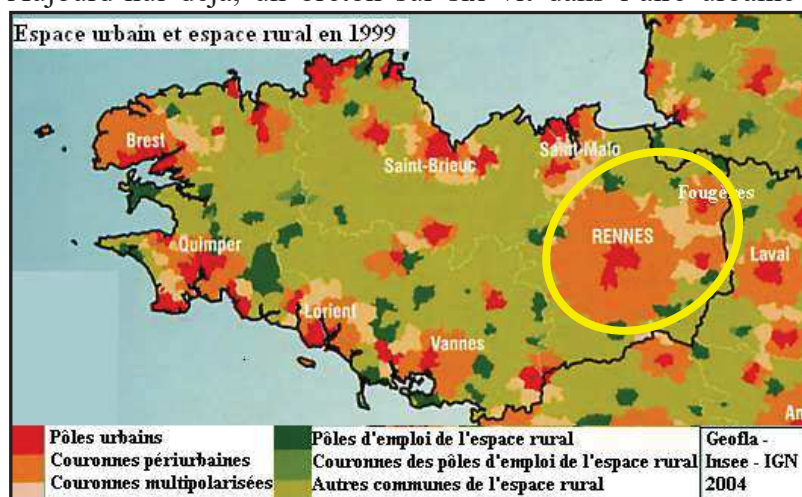
Prenant en compte la poursuite de la progression de la fécondité et de la baisse des quotients de mortalité, cette projection aboutit à 1884 habitants en 2005 et 2107 habitants en 2015, soit une **croissance de près de 12 % de la population totale** au cours des dix prochaines années.

Si la croissance de l'excédent naturel est envisagée, le maintien du déficit migratoire est dès aujourd'hui 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 massive, 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.

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

¹⁰ L'estimation de la population en 2005 proposée s'appuie sur les données du recensement de l'INSEE concernant la population totale, et non plus la population sans double compte. Nous considérons en effet la résidence principale ou personnelle des romagnéens. L'écart entre la population sans double compte et la population totale entraîne un écart important concernant l'évolution moyenne de la population entre 1990 et 1999 (de 1,13 % par an pour la première et de 5,59 % pour la seconde). Cependant, les estimations de la population en 2005 incitent à favoriser cette hypothèse haute dans l'approche prospective.

communes du Pays (hors Fougères Communauté). Au cours des prochaines années, la croissance importante du nombre d'habitants du Pays de Rennes devrait profiter à ces couronnes, en particulier à Romagné grâce à la présence de l'échangeur de l'autoroute A 84 aux portes de la commune.

- ➔ 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, Romagné a réalisé depuis 1999 plusieurs logements¹¹ afin de répondre au développement de la périurbanisation à partir de Rennes le long de l'autoroute A84.

Une seconde projection est possible à partir des personnes inscrites après le dernier recensement sur **les listes électorales de la commune**¹².

Les listes électorales affichent 525 personnes arrivées sur la commune depuis avril 1999. Romagné aurait ainsi accueilli 87 nouveaux habitants par an entre 1999 et 2005, ce qui représente + 5 % par an.

Afin de considérer les départs de la commune et les mouvements naturels du reste de la population romagnéenne, nous choisissons d'ajouter les taux annuels moyens de variation de la population observés entre 1990 et 1999¹³, ce qui représente un taux annuel moyen de variation de 5,1 %.

Trois évolutions¹⁴ découlent de ce taux de base comme le montre le tableau suivant.

Projection du nombre d'habitants de Romagné à l'horizon 2015 à partir des estimations de la population en 2005 ¹³	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	2005	2015	en nombre	en %	moyenne annuelle (en nbre)

¹¹ Voir chapitre IV. 1- Le logement.

¹² Dès lors qu'un habitant s'inscrit sur les listes électorales, la mairie dispose de certaines informations relatives à la personne et à son foyer, en particulier 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.

¹³ 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 +0,47 % par an, celui dû au migration est de -0,37 % par an.

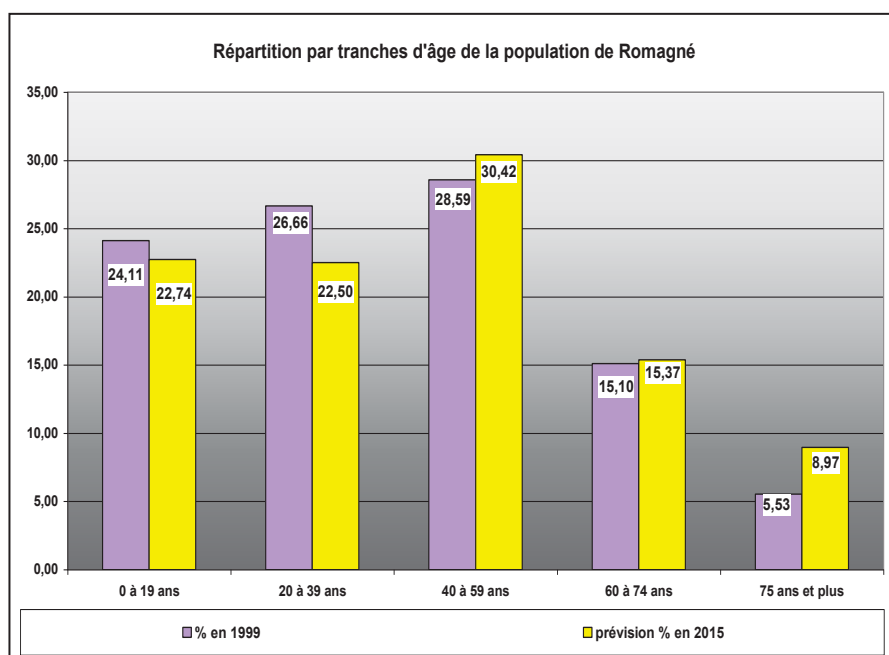
¹⁴ Malgré le travail de réactualisation du fichier réalisé par le secrétaire de mairie, certains nouveaux résidents sont peut-être au cours de cette période arrivés ou déjà partis sans le signaler à la mairie (c'est pourquoi nous n'avons pas considéré l'ensemble des 2700 inscrits -quelque soit l'année d'arrivée- pour estimer la population totale de Romagné). 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 le nombre de ces départs supérieur à celui de ces arrivées, et soustrait 2 % à l'estimation de la croissance liée à l'arrivée de nouveaux résidents (ce qui représente environ un tiers d'entre elles),
- la troisième, centrale, se trouve entre les deux.

Hypothèse haute	5,1	0,47	4,63	2194	3051	857	39,06%	85,7
Hypothèse basse	3,1	0,47	2,63	1992	2513	521	26,15%	52,1
Hypothèse centrale	4,1	0,47	3,63	2093	2782	689	32,92%	68,9

Ainsi, en 2005, le nombre d'habitants serait de 2194 selon l'hypothèse haute et de 1992 selon l'hypothèse basse, l'hypothèse centrale étant de 2093. **A l'horizon 2015, le nombre d'habitants oscillerait entre 2513 et 3051, l'hypothèse centrale étant de 2782.**

b. Le nouveau profil des romagnéens



La projection de la répartition par âge de la population, selon une évolution identique à celle supposée pour le Pays de Fougères¹⁵, montre **un vieillissement de la population**.

La baisse de la part des moins de 40 ans, plus importante pour la tranche des 20 à 39 ans, se répartit dans la progression relativement importante des 75 ans et plus, qui représenteraient 9 % de la population romagnéenne en 2015, et

dans celle des 40 à 59 ans. Cette dernière tranche, représentant plus de 30 % des habitants de la commune, accentuerait sa prédominance au cours des prochaines années.

L'observation du profil des nouveaux résidents, installés sur la commune de Romagné entre avril 1999 et avril 2005, est intéressante par rapport à la projection précédente. Les nouveaux résidents sont installés depuis 3 ans en moyenne, l'âge moyen de la personne référente du ménage est de près de 38 ans, l'âge moyen des enfants de 9 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 enfant 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 3,2 contre 2,69 personnes par ménage en moyenne en 1999).

¹⁵ Comme pour la première projection du nombre d'habitants de Romagné 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 Romagné 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 Romagné.

Résumé

- Les habitants qui se sont installés au cours des cinq dernières années à Romagné représentent près d'un tiers de la population recensée en 1999. Si aucune information n'est disponible concernant les départs de la commune, l'importance du nombre des arrivées et la politique d'accueil de nouveaux résidents, avec en particulier le développement de l'offre de logements, résultent de l'extension périurbaine. Romagné bénéficie d'une situation géographique interstitielle dans le rapprochement des espaces périurbains de Rennes et de Fougères, stimulé par la présence de l'autoroute des Estuaires.
- Ainsi, quelques soient les scénarios envisagés, la population de Romagné devrait poursuivre sa croissance. Elle serait de près d'un tiers de la population au cours des dix prochaines années, soit 69 nouveaux habitants par an.
- Le vieillissement de la population se poursuit bien que le profil des nouveaux résidents montre un attrait de la commune pour des ménages proches de la quarantaine, qui devraient limiter la baisse de la part des moins de 20 ans et à court terme celle envisagée des 20 à 39 ans. En 2015, près d'un habitant sur cinq aurait 60 ans et plus.
- Si la taille des ménages tend à se réduire, Romagné continue d'attirer des familles.

LES PRINCIPALES DONNÉES DÉMOGRAPHIQUES

Romagné est caractérisée par une densité de population relativement faible du fait de l'importance de sa superficie.

Si, au cours de XX^{ème} siècle, la croissance de la population est restée timide, elle s'accélère à l'aube du XXI^{ème}. Le nombre d'habitants, de 1605 en 1999, passe à près de 2000 en 2005. Il serait de 2700 à l'horizon 2015.

Cette croissance de la population devrait être d'autant plus importante que la pression démographique sur l'aire urbaine de Rennes tend à la rapprocher de l'aire urbaine de Fougères.

La relative jeunesse de la population romagnéenne n'atténue pas son vieillissement. La part des moins de 40 ans, en particulier celle des 20 à 39 ans, baisse alors que celle des 60 ans et plus augmente.

Cette baisse est en partie liée à l'exode de jeunes romagnéens qu'il s'agira de retenir au cours des prochaines années. La combinaison d'une offre de logements et de services, en particulier de transports, pourrait y contribuer. Il faudra également attirer de jeunes ménages, de 20 à 39 ans, afin d'assurer le maintien d'un équilibre générationnel.

L'importance de la part des 60 à 74 ans et la poursuite du vieillissement de la population nécessiteront la mise en place de services et d'équipements spécifiques.

Si la taille des ménages est aujourd'hui relativement importante (avec 2,6 personnes par ménage), elle baisse d'autant plus rapidement que la part des retraités, des familles sans enfant ou des familles monoparentales augmente. Il est particulièrement important de tenir compte de ces données sociales dans l'organisation de l'offre de logements, des services et de l'animation de la commune.

I. A. 3 APPROCHE DU CONTEXTE ÉCONOMIQUE LOCAL

1- LA POPULATION ACTIVE

a. Nombre

En 1999, Romagné compte 837 personnes travaillant ou à la recherche d'un emploi, soit 52 % de la population totale. Elle a la part d'actifs la plus importante parmi les communes du canton de Fougères Sud (juste avant Billé avec 51 % d'actifs). Elle se situe bien au-dessus du niveau cantonal (avec 48 % d'actifs), intercommunal (avec 46 % d'actifs) ou de celui de la zone d'emploi (qui se trouve, avec 45 % d'actifs, au même niveau que le département).

Romagné est aussi la deuxième commune du canton concernant le nombre d'actifs (après Lécousse qui en compte 1393). Elle représente 19 % d'entre eux, ce qui équivaut au poids de sa population au niveau cantonal.

La commune connaît une **croissance** de 13 % du nombre de ces actifs entre 1999 et 2005. Celle-ci est **plus importante que sur l'ensemble du secteur**. Le canton de Fougères Sud et la zone d'emploi de Fougères observent des croissances moindres (respectivement de 6 % et près de 9 %), Fougères Communauté enregistre une très faible progression (de 0,11 %). Au niveau départemental, le nombre d'actifs croît cependant de plus de 20 %.

Si la quasi-totalité de la population active a entre 20 et 59 ans, **les tranches extrêmes** des 15 à 19 ans et surtout des 60 ans et plus sont **fortement représentées**. Si les jeunes actifs sont également très bien représentés à Dompierre-du-Chemin, Romagné observe la plus importante part d'actifs de 60 ans et plus.

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
Romagné	2,03	46,95	48,63	2,39
Canton de Fougères Sud	1,45	43,16	53,81	1,58
Fougères Communauté	1,64	48,41	48,47	1,49
Zone d'Emploi de Fougères	1,65	48,53	48,14	1,67
Département de l'Ille-et-Vilaine	1,17	51,42	45,99	1,42

▪ Les personnes à la recherche d'un emploi

95 % des actifs ont un emploi en 1999. Romagné observe ainsi **un des taux de chômage les plus faibles du canton** de Fougères Sud, avec 5 % des actifs demandeurs d'emploi (soit 38 personnes) contre 7 %.

Dompierre-du-Chemin a la plus faible part de chômeurs, représentant 3 % des actifs de la commune, mais elle a aussi le taux d'activité le plus faible, avec 46 % des actifs.

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 Fougères¹⁶ est de 6,4 %, elle est de 3,5 % à Romagné.

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.

A Romagné, **les plus jeunes et les plus anciens actifs sont les plus touchés** ; ils représentent respectivement 45 % des demandeurs d'emploi contre 40 % au niveau cantonal, et 26 % contre 24 %. Le chômage de longue durée affecte 21 % des demandeurs de Romagné en 2003, soit 6 personnes, contre 22 % au niveau cantonal.

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 régional (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

304 personnes sont retraitées à Romagné en 1999. Elles représentent près de 19 % des habitants et situent la commune **au niveau de la moyenne cantonale**. Les communes de Parcé, Combourillé et Saint-Sauveur-des-Landes sont les trois communes du canton où la part des personnes retraitées est la plus importante (respectivement de 29 %, 27 % et 23 %). Javené et Lécousse ont les parts les plus faibles du canton de Fougères Sud, avec respectivement 14 % et 17 % de leur population concernée.

Fougères Communauté compte près de 23 % de retraités. Cette population est relativement plus importante au niveau de la zone d'emploi (où elle représente 24 % des habitants). Elle est de 18 % pour le département.

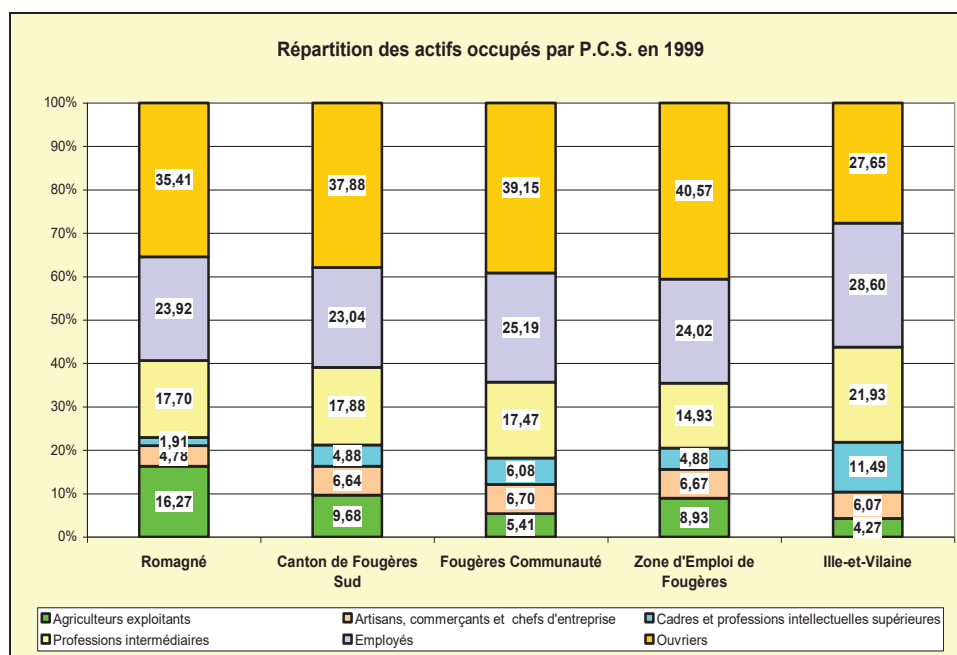
¹⁶ Les informations relatives à la demande d'emploi dans le Pays de Fougères en 2004 et 2003 sont tirées de documents de l'Observatoire du Pays de Fougères « Le marché du travail en 2004 – juin 2005 » et « Le marché du travail en 2003 – juin 2004 ».

▪ Les revenus

En 1999, le revenu moyen par ménage et par an était de 20 493 € contre une moyenne nationale de 20 363 €.

55 % des foyers fiscaux de Romagné sont imposables en 2003, contre 50 % sur l'ensemble de la Bretagne.

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



La répartition des actifs par profession montre **l'importance de l'activité agricole** sur la commune. Les 136 **exploitants agricoles** représentent 16 % des professions en 1999, contre une moyenne pour le canton de Fougères Sud de 10 %. En son sein, seule Parcé observe une part des exploitants agricoles plus importante (22 %).

A Romagné, comme sur l'ensemble du canton, la part des exploitants agricoles diminue. Cependant la commune perd seulement 19 % de ces exploitants agricoles, contre 41 % pour le canton de Fougères Sud, 45 % pour Fougères Communauté, 44 % pour la zone d'emploi et 43 % pour le département.

La catégorie des **professions intermédiaires** passe, entre 1990 et 1999, de 14 % à près de 18 % des P.C.S. Ce chiffre correspond à la moyenne observée au niveau du canton et de la communauté de communes. Il est supérieur à celui de la zone d'emploi (15 %), mais reste bien inférieur au niveau départemental (de près de 22 %).

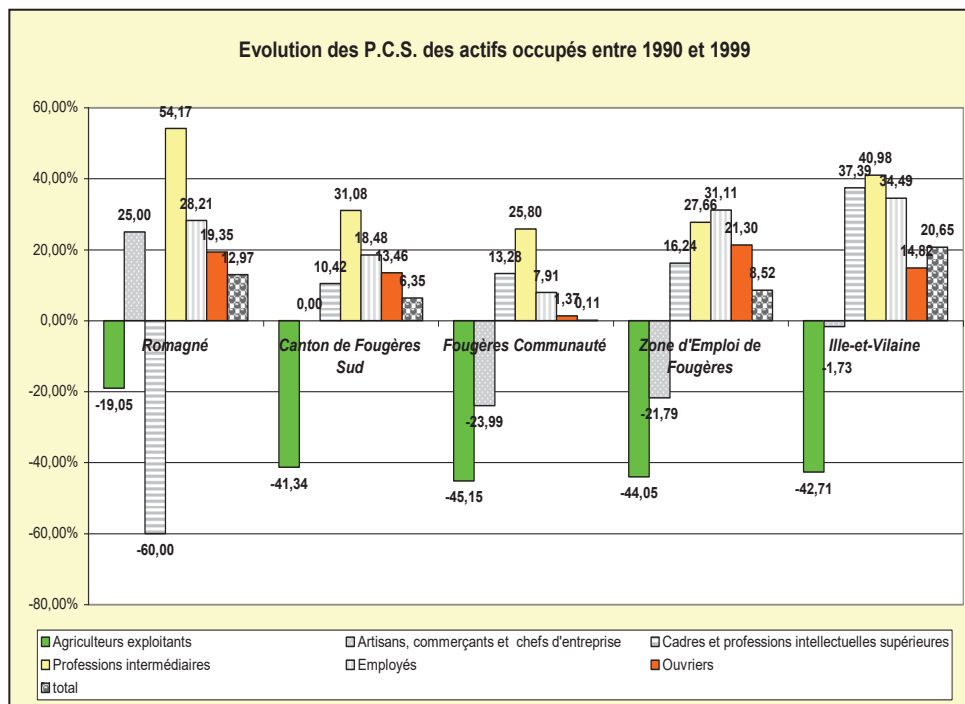
Quelque soit l'échelle considérée, Romagné observe **la plus forte progression** des professions intermédiaires au cours de cette période, avec une hausse de 54 %. Cette hausse est beaucoup plus importante que celle observée au niveau cantonal, intercommunal, de la zone d'emploi ou du département, où les progressions sont respectivement de 31 %, 26 %, 28 % et 41 %.

La part des **employés** croît également. Elle représente 24 % des professions en 1999, ce qui correspond à la moyenne de la zone d'emploi alors que la part est inférieure sur le canton et supérieure sur la communauté de communes (avec des écarts d'un point). La part des employés est nettement supérieure au niveau départemental où elle représente 29 % des professions.

La croissance du nombre des employés à Romagné, de 28 % en dix ans, est importante par rapport à la croissance observée au niveau cantonal ou intercommunal (respectivement de 18 % et 8 %). Elle est néanmoins relativement faible par rapport aux progressions enregistrées pour la zone d'emploi (31 %) et pour le département (34%).

Malgré l'importance de sa progression, la part des employés reste inférieure à celle des **ouvriers**, contrairement au niveau départemental. L'écart entre les deux est cependant plus faible qu'à l'échelle cantonale, intercommunale ou de la zone d'emploi.

A Romagné, les ouvriers constituent **la profession la mieux représentée**, avec 35 % des professions. La part est inférieure à celles observées sur le canton de Fougères Sud (38 %), Fougères Communauté (39 %) et la zone d'emploi de Fougères (41 %). Elle reste cependant supérieure au niveau départemental (28 %).



La croissance du nombre d'ouvriers à Romagné, de 19 %, est importante par rapport à la progression au niveau du canton (de 13 %) ou de la communauté de communes (de seulement 1 %). La zone d'emploi de Fougères continue à être caractérisée par une population ouvrière importante avec une progression de 21 % de ces professionnels.

Les artisans, commerçants et chefs d'entreprises sont relativement **peu nombreux**. Cette catégorie représente 5 % des professions contre près de 7 % pour le canton, la communauté de communes ou la zone d'emploi et 6 % pour le département. Néanmoins la part des artisans, commerçants et chefs d'entreprise **progresses** par rapport à 1990 (de près d'un demi point, soit 25 % de personnes en plus), alors qu'au niveau des échelles pré-citées elle diminue.

Les cadres et professions intellectuelles supérieures sont aussi très peu représentés. Ils constituent la part des P.C.S. la plus faible, atteignant à peine 2 %. Les autres communes du canton de Fougères Sud observent toutes une part supérieure, la moyenne cantonale étant de 5 % (comme pour la zone d'emploi). Elle est de 6 % pour la communauté de communes et de 11 % pour le département.

A Romagné, la part des cadres et professions intellectuelles supérieures est la seule à décroître, avec celle des agriculteurs. Elle chute de près de quatre points, soit **une diminution de près de 60 %** du nombre des cadres et professions intellectuelles entre 1990 et 1999. Le nombre de ces professionnels augmente de plus de 10 % au niveau cantonal, de 13 % au niveau

de la communauté de communes et de 16 % à celui de la zone d'emploi. Il croît de plus d'un tiers au niveau départemental.

c. Les navetteurs domicile-travail

Parmi les 793 actifs occupés en 1999, 27 % travaillent à Romagné. Si la moyenne cantonale (de 25 %) est légèrement inférieure, les écarts sont importants entre Parcé (41 %) ou Saint Sauveur des Landes (34 %) et Javené (22 %), Combourtillé (21 %) ou Lécousse (20 %).

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 diminuée quelque soit l'échelle considérée. Elle diminue de 12 points à Romagné. Cette différence est moins importante au niveau cantonal (avec - 7 points) et proche du niveau 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.

84 % des actifs romagnéens travaillent dans la zone d'emploi de Fougères. Si ce taux correspond à celui de la zone d'emploi, il est légèrement supérieur à celui du canton (83 %) mais inférieur à ceux de la communauté de communes (85 %) ou du département (89 %).

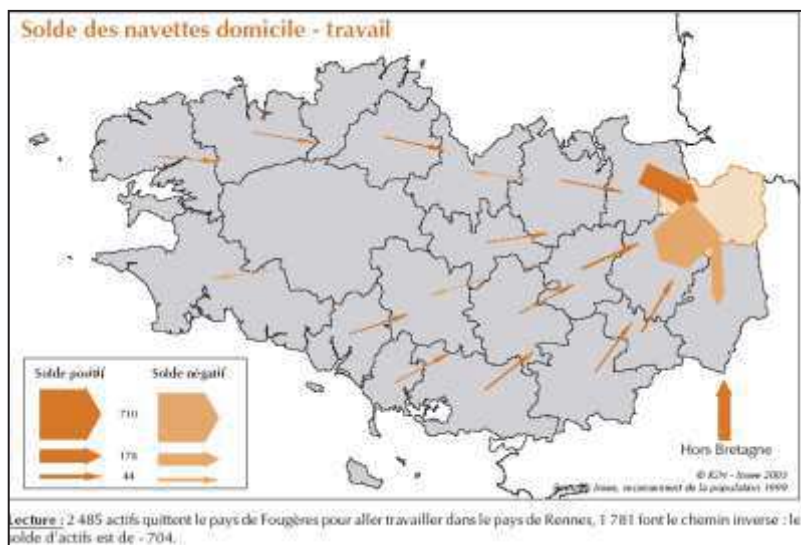
Parmi les actifs travaillant dans la zone d'emploi, 47 % se rendent à Fougères pour leur travail, 32 % restent à Romagné et 10 % dans une autre commune du canton de Fougères Sud.

Parmi les 16 % d'actifs romagnéens se rendant quotidiennement en dehors de la zone d'emploi, près de 16 % travaillent sur le territoire de la communauté de communes du Pays de Saint Aubin du Cormier et 61 % dans une autre commune de l'Ille-et-Vilaine. Ces derniers représentent près de 10 % de l'ensemble des actifs occupés de Romagné.

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).

A Romagné, 3 % des actifs travaillent en dehors de la Bretagne, parmi lesquels 62 % en Mayenne et 21 % 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. Elle est identique au niveau communal sur l'ensemble du département.

La progression de la part des actifs travaillant en dehors de la zone d'emploi de Fougères est moindre à Romagné, par rapport à l'ensemble du canton de Fougères Sud (avec respectivement + 5 et + 6 points). Elle est cependant du même ordre que celle observée sur la zone d'emploi et supérieure au niveau départemental.

Résumé

- Avec 52 % de sa population active, Romagné observe le plus fort taux d'activité de sa population au sein du canton.
- L'importance de la part des plus jeunes et des plus âgés parmi les actifs témoigne de l'héritage rural de l'activité économique, celle de l'augmentation du nombre d'actifs au cours de la période 1990 à 1999 de la transformation du paysage socioprofessionnel de la commune.
- Le taux de chômage (de 5 % des actifs en 1999) est parmi les plus faibles du secteur et affecte principalement les tranches d'âge extrêmes.
- Les personnes retraitées sont légèrement plus représentées sur la commune qu'au niveau cantonal. La part (de 19 % de la population totale) se trouve proche du niveau départemental alors que sur la communauté de communes et la zone d'emploi, cette population est relativement plus importante.
- La part des exploitants agricoles est parmi les plus importantes du secteur malgré sa baisse importante. Déjà faiblement représentée, la part des cadres baisse également. Par contre, Romagné observe une progression importante parmi les actifs occupés de la part des professions intermédiaires et, dans une moindre mesure, des employés. Les ouvriers restent la profession la plus représentée sur la commune. Les artisans, commerçants et chefs d'entreprises sont relativement peu nombreux, même si leur part progresse entre 1990 et 1999, contrairement aux différentes échelles territoriales observées.
- Plus d'un actif sur cinq habite et travaille à Romagné. Si cette part est relativement importante, elle a diminué entre 1990 et 1999 plus que pour les autres échelles considérées. 84 % des actifs travaillent dans la zone d'emploi de Fougères. La part des actifs travaillant sur Rennes, Vitré et la présence d'actifs travaillant en Mayenne ou dans la Manche marque la multipolarisation des emplois. La distinction des espaces de travail et d'habitat concerne désormais la plupart des actifs. Ces espaces tendent d'ailleurs à se distancer.

2- LE TISSU ÉCONOMIQUE

a. Répartition des emplois locaux par secteur

La commune de Romagné compte 367 emplois en 1999. Ceux-ci représentent 13 % des emplois du canton de Fougères Sud et 2 % de ceux de Fougères Communauté (l'ensemble du canton représentant 16 % des emplois intercommunaux). Romagné se situe au **quatrième rang des huit communes du canton en terme de nombre d'emplois**, après ses voisines de Lécousse, Javené et Saint-Sauveur-des-Landes (qui représentent respectivement 31 %, 20 % et 18 % des emplois cantonaux et 5 %, 3 % et près de 3 % des emplois intercommunaux). Saint-Sauveur-des-Landes propose 147 emplois de plus que Romagné.

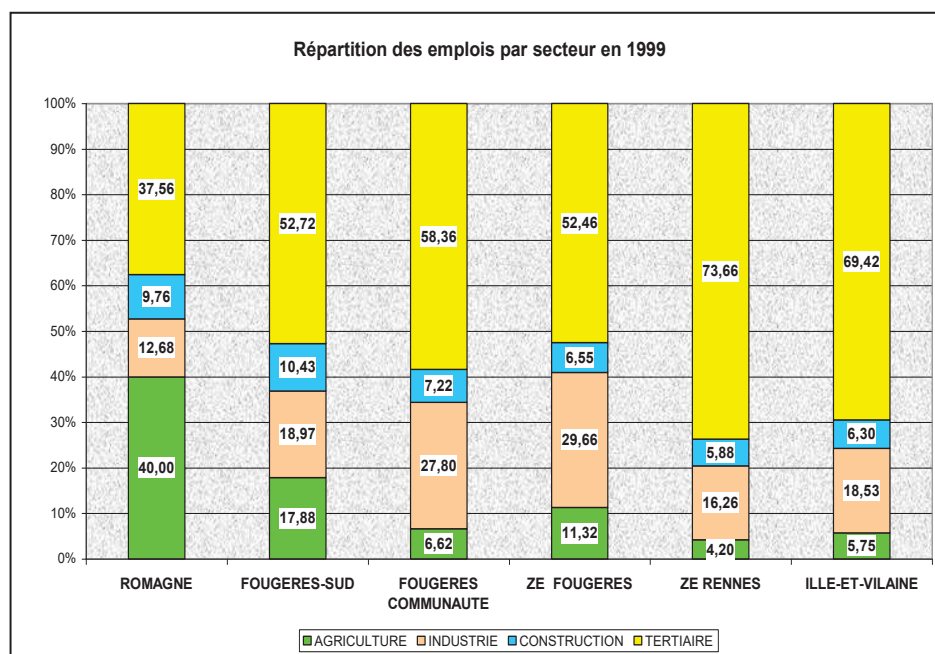
Romagné se distingue par la part des emplois détenus par **les plus jeunes** (les 15 à 30 ans). Avec près de 22 %, la commune se situe au deuxième rang des communes du canton (après Combourtille, avec 28 %). La moyenne cantonale est de 19 %. Elle est de 23 % pour Fougères Communauté, de 22 % pour la zone d'emploi de Fougères et de 30 % pour le département.

La part des emplois détenus par **les plus âgés**, de 50 ans et plus, est aussi parmi les plus importantes du canton. Avec plus de 26 %, contre une moyenne cantonale de 20 %, Romagné se situe au troisième rang des communes du canton de Fougères Sud (après Billé et Parcé).

40 % des emplois de Romagné ont trait à l'agriculture en 1999.

L'importance de la part des emplois agricoles caractérise la commune. Si Parcé et Billé observent une part de l'emploi agricole plus importante (respectivement de 55 % et 44 %), elle reste à Romagné bien supérieure à la moyenne du canton,

de 18 %. Ce dernier, comme le canton de Fougères Nord, conserve une part d'emplois agricoles importante, alors que la moyenne intercommunale est inférieure à 7 %. Celle de la zone d'emploi est de 11 % et celle du département de 6 %.



Si le **secteur tertiaire**, représentant de 38 % des emplois, est **proche du secteur primaire**, Romagné, comme Parcé et Billé, sont les seules communes parmi celles du canton où l'emploi de l'agriculture est plus important que l'emploi du tertiaire (à l'exception de Combourtille où la part de l'emploi tertiaire est particulièrement faible).

Ainsi, le secteur tertiaire représente 53 % des emplois du canton, 58 % des emplois de la communauté de communes, 52 % des emplois de la zone d'emploi et 69 % de ceux du département.

Les autres emplois de la commune se répartissent entre le secteur industriel et celui de la construction. Le premier avec 13 % des emplois est un peu mieux représenté que le second, avec 10 %.

L'emploi industriel représente 19 % des emplois cantonaux, ce qui est bien inférieur au niveau intercommunal où ces emplois représentent 28 % (et 32 % dans le canton de Fougères Nord). La **part des emplois industriels est relativement faible par rapport à celle de la zone d'emploi de Fougères**, elle, caractérisée par la part de l'emploi industrielle, de 30 % contre 19 % pour l'ensemble du département.

Le **secteur de la construction** se trouve légèrement **en dessous du niveau cantonal** (avec un écart de près d'un point). Même si la part de ces emplois est, à Romagné, inférieure à celle observée à Lécousse (de 22 %) et à Combourtillé (de près de 16 %), elle est sur la commune supérieure au niveau de la communauté de communes, de la zone d'emploi ou du département (respectivement de 7 %, 7 % et 6 %).

Entreprises romagnéennes de 10 salariés et plus (non compris l'interim) au 1 ^{er} janvier 2004 ¹⁷	2004		Evolution par rapport à 2003	
	Nombre d'entreprises	Nombre d'emplois	Nombre d'entreprises	Nombre d'emplois
INDUSTRIE	3	44	- 1	- 12
Industrie du verre	1	12		
B.T.P.	2	32		
TERTIAIRE	4	78	0	- 7
Commerce de gros	1	13		
Commerce de détail	2	40		
Santé et action sociale	1	25		

A Romagné, en 2004, cinq entreprises de dix salariés et plus totalisent 122 emplois, dans les domaines que l'on retrouve le plus souvent au niveau de Fougères Communauté. L'industrie du verre y représente 14,5 % des emplois industriels, après la métallurgie-mécanique, les B.T.P. et l'électronique – matériel électrique (représentant respectivement 17,5 %, 46 % et 14,5 % des emplois). Dans le secteur tertiaire, les emplois de la santé et de l'action sociale représentent 28,3 % des emplois de la communauté de communes, les services publics 18,8 % et le commerce de détail 14,2 %.

Résumé

- L'activité agricole regroupe 40 % des emplois de la commune en 1999. Si le secteur tertiaire est proche de ce pourcentage, il est faiblement représenté aux vues des différentes échelles territoriales observées.
- Le secteur industriel et celui de la construction sont faiblement représentés.

¹⁷ Données extraites de « Fougères Communauté » par l'Observatoire du Pays de Rennes – janvier 2005

b. L'agriculture sur la commune¹⁸

PARTIE I : LES EXPLOITATIONS AGRICOLES

I-1- Les exploitations

Nombre d'exploitations

Le recensement agricole de 2000 compte à Romagné **90 exploitations agricoles dont 60 professionnelles**¹⁹. Les moyennes cantonales et départementales sont bien inférieures, avec respectivement, en moyenne par commune, 48 exploitations dont 30 professionnelles et 38 exploitations dont 24 professionnelles.

Ainsi, **au sein du canton de Fougères Sud, une exploitation sur quatre est romagnéenne**. Ces chiffres soulignent le caractère agricole de la commune. Il faut dire qu'avec une superficie de près de 27 km², Romagné représente 21 % de la surface cantonale (et deux fois et demi celle de Fougères).

Cependant, comme pour l'ensemble de l'Ille-et-Vilaine, le nombre des exploitations a fortement baissé. Avec 60 exploitations professionnelles en 2000 contre 94 en 1988, la commune observe une baisse de 36 % du nombre des exploitations agricoles (elle était de 2 % au cours de la période précédente, entre 1979 et 1988).

Si cette **chute** est importante, elle est **inférieure à celle enregistrée au niveau du canton ou du département** (de 39 % pour chacun).

Une autre particularité de l'agriculture romagnéenne réside dans la **part relativement importante des exploitations professionnelles** par rapport aux non-professionnelles. Les premières représentent 67 % des exploitations de la commune, contre 62 % au niveau cantonal et 63 % au niveau départemental.

Cependant, la part des exploitations professionnelles tend à diminuer sur Romagné (-4 points par rapport à 1988) alors qu'elle augmente pour le canton et le département (respectivement de +1,5 points et +7 points). Alors que la chute est due à la baisse du nombre des exploitations professionnelles pour la première, l'augmentation est liée à la baisse du nombre des exploitations non professionnelles pour les seconds.

En 2002, le nombre d'exploitations agricoles est de 52, en 2004, il est de 48. La baisse du nombre des exploitations se poursuit mais elle est moins importante qu'au cours de la période 1988 – 2000 ; avec 2,83 disparitions par an contre 0,75 entre 2000 et 2004.

¹⁸ Le présent chapitre s'appuie sur la participation des exploitants agricoles de la commune de Romagné, 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 aux exploitants agricoles en tant que professionnel et en tant qu'acteur de la vie de Romagné. L'annexe II présente les résultats statistiques de l'exploration du questionnaire adressés aux exploitants agricoles de la commune.

¹⁹ Exploitations dont le nombre d'Unités 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.

Surfaces des exploitations

84 % de la surface communale est consacrée à l'activité agricole en 2000.

Les exploitations romagnéennes représentent 2231 hectares de surface agricole utilisée (S.A.U.). Ainsi, les exploitants de Romagné utilisent 88,15 % de la S.A.U. de la commune.

Entre 1988 et 2000, les exploitants perdent un peu plus de 3 % de leur surface agricole alors qu'au cours de la même période, plus d'un tiers des exploitations disparaît. **La diminution de la S.A.U. des exploitations de Romagné est moindre par rapport à la disparition du nombre des exploitations.**

La diminution de la S.A.U. est régulière entre 1979 et 2000. En effet, comme entre 1988 et 2000, la S.A.U. diminue d'un peu plus de 3 % entre 1979 et 1988. A cette époque, ce pourcentage était légèrement supérieur à celui du canton (avec une baisse d'à peine 2,5 % de la S.A.U.) et inférieur à celui du département (qui perdait 5,5 % de sa S.A.U.).

Dans le dernier recensement agricole, la baisse de la part de la S.A.U. se maintient au niveau de Romagné et du département alors qu'elle s'intensifie au niveau cantonal (avec des pertes respectives de 3 %, 6 % et 12 %).

Si la S.A.U. communale semble identique en 2002, la S.A.U. des exploitations romagnéenne diminue de 374 hectares, soit 17% en deux ans.

Selon les exploitants présents à la réunion de travail relative aux devenir des espaces agricoles et naturels²⁰, une huitaine d'exploitations extérieures à Romagné exploite des terres sur la commune. A l'inverse, 57 % des exploitants romagnéens ayant répondu au questionnaire « exploitants agricoles » exploitent des parcelles à l'extérieur de Romagné. Celles-ci représentent 15 % des S.A.U. étudiées dans le cadre de notre enquête.

En 2002, **12 % des parcelles** exploitées par les exploitations romagnéennes se trouvent **en dehors de Romagné.**

La **surface moyenne des exploitations professionnelles** est de **35 hectares**. Ce chiffre est légèrement inférieur à la moyenne du canton et de la communauté de communes (respectivement de 36 et 37 hectares). Il l'est plus largement par rapport à la moyenne départementale, qui est de 46 hectares.

Cette situation est, en partie, liée à une amorce de développement des surfaces d'exploitations plus tardive. Alors qu'au cours de la période 1979 – 1988, le canton de Fougères Sud et le département observaient une croissance des surfaces des exploitations, respectivement, de 14 % et 17 %, elle était de 5 % à Romagné. L'accélération de la croissance au cours de la période 1988 – 2000 représente 59 % (passant de 22 hectares à 35 hectares) alors qu'elle est de 50 % pour le canton. Le département lui poursuit une croissance des surfaces d'exploitation plus importante encore, de 64 % au cours de cette même période.

La forte augmentation de la taille des exploitations romagnéennes témoigne d'un rapprochement vers la moyenne départementale qui, elle, continue d'augmenter fortement. Il semble ainsi que la taille des exploitations sur Romagné devrait continuer de croître.

²⁰ Voir annexe 1 « Méthode de travail ».

■ Statut d'occupation des parcelles

Alors que le département affichait 56 % puis 58 % des surfaces exploitées dans le cadre d'un fermage au cours des deux précédents recensements agricoles de 1979 et 1988, la part des parcelles exploitées en fermage était, à Romagné, inférieure à 50 %. Ce pourcentage était cependant supérieur de deux points à celui du canton.

En 2000, **57 %** des parcelles des exploitations romagnéennes sont exploitées **en fermage**. **Le développement de cette pratique** est plus important au niveau du canton où 59 % des parcelles sont désormais exploitées dans ce cadre. Le fermage progresse aussi au niveau départemental puisqu'il représente 67 % des parcelles.

Dans le cadre de notre enquête²¹, 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 est propriétaire de l'ensemble de ses parcelles.

✻ Situation des exploitations

■ Localisation des sièges d'exploitation²²

Les sièges et bâtiments des 48 exploitations se répartissent sur 44 hameaux. L'activité agricole touche ainsi **43 % des hameaux de la commune**.



Ces exploitations sont réparties sur l'ensemble du territoire communal. Elles sont plus **dispersées au nord et au sud de Romagné, que sur la partie centrale de la commune** où elles se posent **de façon satellitaire par rapport au bourg**. Près de deux tiers hameaux (**65 %²³**) observent **une mixité agriculteurs / non agriculteurs**.

Les exploitations étudiées dans le cadre de notre enquête représentent 35 hameaux (soit 80 % des hameaux comptant un siège d'exploitation). 73 % de ces exploitations sont voisines d'habitants non agriculteurs.

33 % des exploitations étudiées comptent un autre site d'exploitation en dehors du siège. Là, tous les hameaux concernés abritent également des non agriculteurs.

13 % des exploitants interrogés (représentant quatre exploitations) disent qu'**un projet d'urbanisation** touche leur exploitation.

Trois d'entre elles se trouvent en limite de zones à urbaniser (selon le P.O.S de 1997). Les exploitants concernés se sentent particulièrement menacés. Deux d'entre eux ayant répondu au questionnaire soulignent l'importance des investissements et des travaux qu'ils ont réalisés. Ils parlent des répercussions négatives, en particulier pour l'agriculture, d'une urbanisation excessive. Ils n'envisagent pas aujourd'hui de déplacer leur siège d'exploitation.

²¹ Voir tableau 6 en annexe du présent document.

²² Voir carte page suivante.

²³ Ce pourcentage est issu des résultats de l'étude des hameaux.

Une dizaine d'exploitations, soit un peu plus d'une sur cinq, se trouve **dans la zone de captage des eaux de la ville de Rennes**. Cette situation impose certaines contraintes particulières concernant les modes de production. Parmi les exploitations situées sur la zone et ayant répondu au questionnaire (soit 50 % d'entre elles), toutes ont réalisé la mise aux normes de leur outil de production.

■ Âge des exploitations

Les exploitations romagnéennes sont très anciennes. La plupart des exploitants agricoles ont eu des difficultés à préciser l'âge de leur exploitation. 30 % des exploitations ont plus de 50 ans, l'âge n'est pas donné pour 17 % d'entre elles.

Les exploitations ayant entre 40 et 50 ans ne sont pas présentes parmi les exploitations étudiées. Cependant la répartition des exploitations de moins de 40 ans, équilibrée par tranche de 10 ans, suppose **l'installation régulière d'exploitants** sur la commune depuis la fin des années 60.

■ Statut juridique des exploitations

En 2002, 71 % des exploitations professionnelles sont **des entreprises individuelles**, alors que 15 ans plus tôt, elles représentaient près de 96 % des exploitations agricoles. Leur part a diminué de 46 % entre 1988 et 2000. Les deux années suivantes la part des exploitations en entreprise individuelle perd 6 points.

Au niveau cantonal et départemental, c'est plus de la moitié des exploitations individuelles (respectivement 52 % et 56 %) qui perd ce statut entre 1988 et 2000.

Dans l'échantillon des personnes ayant répondu, les exploitations individuelles représentent 40 %. **Les groupements d'exploitants** se sont développés au cours des deux dernières années puisque, alors que huit Exploitations Agricoles à Responsabilité Limitée (EARL) sont recensées en 2002, elles sont 14 comptabilisées dans le cadre de notre étude. Les EARL représentent ainsi 47 % dans notre échantillon.

La représentation des Groupements Agricoles d'exploitations en Commun (GAEC) semble stable, de 13 % en 2002, elle est ici de 10 % (une structure est en cours de mise en GAEC ce qui amène ce pourcentage à 13 %).

Si les exploitations individuelles ont moins répondu à notre étude (elles représentent 42 % des exploitations étudiées), il semble que cela soit en partie dû à la baisse du nombre de ces structures.

Ces structures concernent d'ailleurs les exploitants les plus âgés²⁴, qui ne se regroupent pas, si ce n'est en EARL pour accompagner leurs enfants au départ de leur métier d'agriculteur. Au-delà, **l'EARL semble attirer les exploitants quelque soit leur âge**, alors que le GAEC regroupe les plus jeunes d'entre eux.

Le nombre d'exploitants au sein des groupements tend aussi à croître, **les GAEC formant des groupes plus importants** que les EARL.

En 2002, les EARL de Romagné comptaient en moyenne 1,4 chefs d'exploitation. Ils sont 1,7 dans notre échantillon. Les GAEC représentaient en moyenne 2,7 chefs d'exploitation. Ils sont 2,3 dans notre échantillon.

²⁴ Les remarques relative au statut des exploitations par rapport à l'âge des exploitants agricoles sont à prendre avec précaution étant donné que le nombre d'exploitations considéré dans notre échantillon ne permet pas des croisements de données significatifs.

Si les exploitations individuelles de grande taille sont relativement moins nombreuses, notre échantillon ne permet pas de conclure un lien entre le statut des exploitations et leur taille.

Les types de production

Les exploitations étudiées produisent **essentiellement du lait**. Cette production concerne plus de 83 % d'entre elles, parmi lesquelles plus de la moitié (56 %) ne produit que du lait, ce qui représente près d'un tiers des exploitations étudiées.

La monoproduction autre que le lait ne concerne que deux exploitations (soit 7 % des exploitations étudiées). Ces dernières proposent chacune un produit différent : veaux de boucherie pour l'une et viande porcine pour l'autre.

La production céréalière est ensuite la plus citée, représentant 27 % des exploitations étudiées.

La production de viande bovine suit avec 17 % des exploitations concernées. L'exploitation de bovins (à travers la production de vaches allaitante, génisses de renouvellement ou veaux de boucherie) concerne cependant 20 % des exploitations étudiées.

La viande porcine représente 13 % des exploitations romagnéennes étudiées. Seule une exploitation ne produit que du porc, les autres combinent cette production avec celle du lait, puis de céréales pour une des trois autres.

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.

Les moyens de production

Les actifs par exploitation

Au dernier recensement agricole de 2000, Romagné comptait 111 exploitants ou co-exploitants. Leur nombre est estimé à 67 en 2002. **Le nombre de chefs d'exploitation** à Romagné a **diminué de 60 % entre 2000 et 2002**, alors qu'il n'a diminué entre 1979 et 2000 que de 29 %. L'accélération de la baisse s'amorce dès la fin des années 90, avec une baisse de 21 % entre 1988 et 2000. 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**. Ainsi, en 2000, il y avait en moyenne 1,2 exploitants par exploitation. En 2002, le nombre de chef d'exploitation par exploitation était de 1,3. Il est dans notre étude

de 1,6. Témoinnant du développement des groupements d'exploitants, la moitié des exploitants ayant répondu travaillent avec un co-exploitant. Seules une structure fonctionne avec trois co-exploitants (soit 3 % des exploitations étudiées).

La plupart des exploitations comptant deux actifs sont de grandes exploitations, de 35 hectares et plus.

Dans toutes les exploitations étudiées comptant plus de deux actifs, le chef d'exploitation a moins de 40 ans. Cependant, il est difficile de lier statistiquement le nombre d'actifs à l'âge du chef d'exploitation ou à la taille des exploitations étant donné les faibles effectifs comptant deux actifs et plus observés.

Les autres actifs sont faiblement représentés. 10 % des exploitations étudiées comptent un conjoint, 3 % un salarié permanent, 3 % un salarié agricole. Un pépiniériste regroupe ces deux derniers types de salarié.

■ **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 Annuel²⁵. 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 Romagné 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 85 %²⁶. Ainsi, quatre exploitations semblent aux vues de ces calculs fragiles à terme.

Observant les quatre exploitations qui paraissent plus fragiles, trois sont des entreprises individuelles, et deux sont dirigées par un exploitant ayant plus de 58 ans.

²⁵ 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.

²⁶ Le calcul des moyens de production traduits en valeur de production par actif a été plus difficile étant donné que 10 % des exploitants n'ont pas répondu aux questions relatives à la description des effectifs de l'exploitation et deux exploitants n'ont pas précisé les quantités de leur production. Le pourcentage ici présenté ne tient compte que des exploitations pour lesquelles les réponses sont complètes.

✱ Les bâtiments des exploitations

■ Le logement de fonction des exploitations

63 % des exploitants interrogés précisent que leur exploitation compte un logement de fonction. Si la présence d'un logement de fonction n'est pas liée à un statut particulier de l'exploitation, **son absence concerne**, parmi les structures étudiées, **uniquement les groupements d'exploitation** (GAEC ou EARL).

L'absence de réponse à la question relative à la situation de l'habitation par rapport à l'exploitation représente près de 17 % des exploitants interrogés. Ces derniers, principalement gérant de façon individuelle leur entreprise, semblent méconnaître cette situation.

Parmi les exploitants ayant précisé avoir un logement de fonction, 89 % en sont propriétaires. Ces propriétaires jugent que leur logement de fonction est en bon état. Le seul locataire qui s'exprime juge bon l'état de son logement de fonction.

■ Les bâtiments agricoles

– Statut d'occupation des bâtiments agricoles

93 % des exploitants sont propriétaires de la plupart des bâtiments agricoles. En effet, si 17 % utilisent des bâtiments qu'ils louent, seuls deux agriculteurs précisent être locataires de l'ensemble des bâtiments de leur exploitation.

– Évolutions récentes des bâtiments agricoles des exploitations

Au cours des dix dernières années, 53 % des exploitants ayant répondu ont effectué des travaux sur leurs bâtiments d'exploitation. 68 % des travaux concernaient des bâtiments agricoles, 29 % le logement de fonction. Un exploitant évoque des travaux en vue de la mise en place d'un gîte rural.

Ainsi, **la construction de bâtiments** a été réalisée dans **53 % des exploitations étudiées**, l'extension dans 43 % d'entre elles et la restauration dans 27 %.

– Etat et mise aux normes des bâtiments d'élevage

Toutes les personnes qui répondent à la question relative à l'état de leurs bâtiments agricoles²⁷ disent qu'il est bon.

57 % des exploitants interrogés précisent que la mise aux normes des bâtiments d'élevage est aujourd'hui réalisée.

52 % des exploitations pour lesquelles le type d'assujettissement a été précisé²⁸ sont déclarées en ICPE²⁹ ; les ICPE autorisation représentent près de 17 %, les ICPE déclaration près de 37 % (parmi ces dernières 18 % sont en cours de mise aux normes).

94 % des exploitations ayant réalisé leur mise aux normes sont **des exploitations de 35 hectares et plus**. Si les exploitants de 55 ans et plus sont relativement plus nombreux à ne

²⁷ En effet, deux personnes, propriétaires de leurs bâtiments agricoles, ne répondent pas à la question concernant leur état.

²⁸ A la question « Régime de votre exploitation : ☐ RSD, ☐ ICPE déclaration, ☐ ICPE autorisation, ☐ Autre cas, précisez : », la part des « non réponse » est de 27 %.

²⁹ Installation Classée pour la Protection de l'Environnement

pas avoir réalisé la mise aux normes, le nombre d'installations étudiées ne permet pas de vérifier une relation significative entre l'âge des exploitants et la mise aux normes de leur exploitation.

– Les bâtiments hors sol des exploitations

23 % des exploitations étudiées comptent au moins un bâtiment hors sol. 57 % des bâtiments hors sol sont des porcheries, les autres abritent des veaux de boucherie. Le nombre de bâtiments hors sol varie de un à trois pour une même exploitation (les bâtiments pour les veaux sont uniques). Le plus petit bâtiment fait 210 m², le plus grand 1800 m².

■ La présence de bâtiments classés sur les exploitations

Quatre exploitations (soit 13 % des exploitations étudiées) comptent un bâtiment classé : des puits et une maison de 1695 au hameau « Le Plessis », une maison d'habitation du 16ème siècle à « La Tanceraie » et une maison de la Vermé à « Bonne Fontaine ». Une quatrième exploitation dénombre deux bâtiments classés mais ne les décrit pas à « Court Sillon ». Une dernière exploitation précisant la mise aux normes de cases collectives, semble confondre des bâtiments classés par la DRAC et l'ICPE.

✿ Les autres évolutions récentes des exploitations

87 % des exploitations étudiées ont connu une évolution particulière au cours des dix dernières années. 67 % des exploitations ont vu leur surface augmenter contre 7% qui l'ont vu réduite. 47 % ont été mises aux normes. La diversification de l'activité ne concerne qu'une exploitation (l'exploitant ne précise pas la nature de cette diversification), le développement d'un nouveau type de production également (une production de porcs pour une exploitation qui produisait déjà du lait et des céréales).

Les autres évolutions, essentiellement liée à l'aménagement foncier, ont touché 17 % des exploitations étudiées. L'arrêt d'un type de production est également cité une fois parmi ces autres évolutions.

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

✿ Projets des exploitants concernant leur exploitation

60 % des exploitants interrogés disent avoir des projets particuliers concernant leur exploitation.

Ils précisent ces projets, qui concernent, pour 37 % d'entre eux **l'extension ou la réalisation de bâtiments** et pour 32 % l'extension de l'exploitation.

La mise aux normes concerne 26 % des projets exprimés (soit 17 % des exploitations étudiées).

Le regroupement d'exploitations représente 16 % des projets exprimés.

11 % des projets concernent l'organisation de la succession filiale, représentant deux exploitations. Il en est de même pour le projet du développement de l'habitat au siège de l'exploitation.

Souhaits de zonage émis par les exploitants agricoles

43 % des exploitants interrogés souhaitent conserver leur site exclusivement agricole et précisent ainsi leur volonté de voir leur siège d'exploitation inscrit en zone A. Cependant **seulement trois des sièges d'exploitation concernés se trouvent isolés d'habitation n'appartenant pas à des agriculteurs**. 77 % des sièges pour lesquels le souhait d'une inscription en zone A est émis se trouvent déjà dans un hameau observant une mixité, avec la présence de résidents qui ne sont pas agriculteurs.

47 % des exploitants ayant répondu préfèrent un classement en zone NA. 36 % d'entre eux motivent ce choix par leur départ en retraite et une succession non assurée avec certitude (pour trois des cinq exploitants concernés ce départ se fera dans moins de 5 ans). Aucun exploitant n'évoque de grosses difficultés financières.

Les autres raisons, représentant près de deux tiers des motifs cités, sont à part égale l'existence d'**une mixité préexistante ou le souhait de rénovation du bâti pour de l'habitat**. Une personne ajoute la sécurité de la possibilité d'une diversification de l'activité.

21 % des exploitations concernées par le souhait de zonage en NA n'entrent pas dans le cadre des critères retenus par le Schéma Départemental des Structures. Il s'agit de trois des quatre exploitations pour lesquelles les moyens de production traduits en valeur de production semblent insuffisants pour leur pérennité.

La surface des exploitations concernées par le souhait de zonage en NA est très variable, de 1 à près de 60 hectares avec une moyenne de 35 hectares. La moitié d'entre elles est propriété de l'exploitant. Elles se partagent entre le statut d'entreprise individuelle et celui d'EARL. 57 % comptent un exploitant, 43 % deux. La succession n'est pas assurée pour 36 % d'entre elles. 57 % proposent une seule production. 36 % ont réalisé leur mise aux normes. Si 21 % ne précisent aucune évolution de leur exploitation au cours des dix dernières années, 57 % évoquent l'extension de la surface de leur exploitation et 14 % sa mise aux normes. Les principales difficultés citées sont liées aux contraintes administratives.

10 % des exploitants interrogés ne précisent pas de souhait de zonage.

PARTIE II : LES EXPLOITANTS AGRICOLES

II-1- Caractéristiques générales des exploitants agricoles

Si la majorité des exploitants sont **des hommes**, 27 % des personnes ayant répondu sont des femmes.

Les exploitants agricoles ayant répondu ont entre 30 et 65 ans, **la moyenne d'âge est de 47 ans**.

Si le nombre des exploitants de la commune a fortement diminué entre 2000 et 2002, **le profil des exploitants selon leur âge a peu évolué**. 30 % d'entre eux ont 55 ans ou plus, et un exploitant sur quatre a moins de 40 ans.

La part des 40 à 55 ans, de 44 % à Romagné, correspond au niveau cantonal et est légèrement inférieure au niveau départemental (de 46 %). La dispersion des exploitants selon les tranches d'âge semble ainsi relativement équilibrée.

Cependant, la part des plus jeunes exploitants est, sur le canton de Fougères Sud et le département, supérieure à celle observée à Romagné. De plus, la part des exploitants les plus âgés y est inférieure. Les pourcentages sont respectivement de 28 % et 30 % concernant la part des exploitants de moins de 40 ans et de 28 % et 24 % concernant ceux de 55 ans et plus.

Si la tranche des 55 ans et plus correspond dans notre échantillon à la population mère, les plus jeunes exploitants sont légèrement sur représentés, avec 33 %.

Parmi les enquêtés, 56 % des 55 ans et plus exploitent des surfaces égales ou supérieures à 35 hectares. Les moins de 40 ans s'installent sur des surfaces égales ou supérieures à 35 hectares pour 80 % d'entre eux.

56 % des exploitants ayant 50 ans et plus précisent avoir une succession assurée avec certitude. Ils sont 30 % dès lors que l'on considère l'ensemble des exploitants ayant plus de 45 ans.

43 % des personnes ayant répondu au questionnaire précisent ne pas avoir d'enfant ou ne répondent pas à la question correspondante. Si 78 % des exploitants estimant leur succession assurée ont au moins un enfant, aucun lien n'est établi entre les deux situations.

73 % des exploitants interrogés sont originaires de la commune de Romagné. Les autres sont installés sur la commune en moyenne depuis 22 ans, moins d'un an pour le plus récent et 38 ans pour les plus anciens.

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

Le métier d'agriculteur

Motivations

Les exploitants ayant répondu exercent leur métier en moyenne depuis 23 ans. L'ancienneté varie de 6 à 50 ans. Les exploitants semblent relativement bien dispersés parmi les différentes décennies, même si les exploitants exerçant depuis 10 à 20 ans sont légèrement plus représentés dans notre échantillon.

77 % des exploitants mettent en avant **l'opportunité d'une reprise de l'exploitation familiale ou leur filiation à une famille d'agriculteurs** pour expliquer leur choix professionnel. 57 % précisent qu'ils ont choisi leur métier par **passion**.

Difficultés et contraintes

Si 30 % des personnes interrogées ne soulignent aucune difficulté particulière par rapport à l'exercice de leur métier aujourd'hui, le même pourcentage souligne **le poids des contraintes administratives**. Le marché du travail vient ensuite, avec 17 % des difficultés exprimées. Il est autant cité que les difficultés liées à l'extension de la surface des exploitations (plan d'épandage, agrandissement). La charge de travail ou la multiplication des contraintes sont toutes deux citées par 13 % des répondants. 7 % dénoncent une politique productiviste défavorable.

Parmi les remarques observées, près de 38 % concernent **la préservation de leur activité**. 18 % présentent la demande des exploitants de changement de destination d'une ou

plusieurs de leurs parcelles, en **terrain constructible**. 18 % concernent une demande de réhabilitation de bâtiments de l'exploitation.

■ Perceptions du métier

Les exploitants rencontrés dans le cadre des réunions de travail avec la population³⁰ rapportent une certaine **motivation à poursuivre leur métier**.

« Je suis agriculteur, j'ai envie de vivre de mon métier. Je compte en vivre le plus longtemps possible, mais alors si, par hasard, tout le monde vend à droite à gauche, ça n'a plus d'intérêt ! »

Cependant, celle-ci est quelque peu ternie par **l'évolution de la perception de leur outil de travail par leurs pairs**.

En effet, la perception de la valeur de la terre varie selon l'actualité de l'activité d'exploitant. Ainsi, certains exploitants dénoncent l'absence de préoccupation par les

« On est tous des agriculteurs ce soir, on n'a pas du tout les mêmes principes ! Y'a ceux qui sont en activité, ceux qui sont en retraite, ceux qui vont y aller. »

exploitants proches de la retraite du maintien de la destination agricole des terres qu'ils exploitent. Ils craignent ainsi de voir diminuer les surfaces agricoles utilisées du fait même des anciens exploitants.

Plusieurs personnes évoquent un individualisme important et une préoccupation, non pas de la pérennité du métier d'exploitant agricole, mais des intérêts de chacun d'entre eux.

« La dent creuse, elle gêne personne quand on n'a pas de terre à proximité, quoi ! Quand on n'a pas ses terres de concernées, on s'en fout des dents creuses, hein ! Elles peuvent être bouchées ! Quand c'est nos terres, quand même, c'est quand même plus embêtant, quoi ! »

Même si elle n'est exprimée que par une personne au cours de la réunion, une certaine méfiance semble dès lors régner.

✿ L'évolution des exploitations

Les agriculteurs considèrent que les exploitations existantes à Romagné sont toutes aujourd'hui viables.

Cependant, la plupart admettent que **la poursuite de l'activité agricole passe par l'agrandissement de la taille des exploitations**. Un exploitant explique que les contraintes de superficie tendent à augmenter pour une même quantité produite, du fait du chargement à l'hectare qui, lui, baisse. Ainsi, le seuil minimum de production pour la viabilité de l'exploitation est lié à une surface d'exploitation plus importante qu'auparavant.

« Toutes celles qui sont susceptibles de pouvoir arrêter sont reprenables, par leur superficie et par leur capacité de production. »

Certains exploitants s'inquiètent du rapport entre l'augmentation de la taille des exploitations et la diminution du nombre d'exploitants. D'autres estiment que cette baisse devrait se stabiliser.

« Malheureusement, je dis le mot qu'il ne faudrait peut être pas dire, mais, c'est quand même ça, c'est le nerf de la guerre, c'est comme l'argent. [...] Y'a... Hey ! C'est le pot de fer avec le pot de terre, hein ! »

La nécessité de terrains agricoles supplémentaires s'oppose à la demande foncière

³⁰ Une des réunions de travail avec la population était plus précisément organisée à destination des exploitants agricoles. 85 % d'entre eux y ont assisté. Trois autres réunions ont été proposées autour de différents thèmes. Les propos ici rapportés sont extraits de ces réunions.

de personnes qui souhaitent aujourd'hui s'installer à la campagne. **L'attrait financier de la vente des moyens de production** des exploitants agricoles qui arrivent à l'âge de la retraite (terres, bâtiments) pour de l'habitat inquiète les exploitants en pleine activité. Ils craignent une hausse des prix des terrains qu'ils ne se seront pas en mesure de concurrencer.

Ils soulignent que **la préservation de l'activité agricole passe par la préservation des terres destinées à l'agriculture.**

Une personne remarque que les terres actuellement cultivées à Romagné sont principalement reprises par des exploitants lors de la cessation d'activité de leurs aînés.

Certains observent que la pression foncière pénalise aujourd'hui principalement une **nouvelle génération d'agriculteurs**, qui ont déjà d'autres **contraintes à l'installation.**

Un exploitant rapporte l'incitation à l'agrandissement des surfaces d'exploitations pour les jeunes qui s'installent afin de leur permettre une autosubsistance et ainsi progressivement annuler le système de primes.

« Mais le problème, c'est que si à chaque fois qu'il y a quelqu'un qui est plus âgé à côté d'un jeune, ben l'autre il va dire : moi, je veux le business. [...] Bon, le jeune, il est à côté, et puis y'a des plans d'épandage ! Si le plan d'épandage il faut qu'on le refasse tous les ans ou tous les deux ans parce que y' a une maison qui va se construire, qui c'est qui va payer les frais ? Et ben c'est le jeune agriculteur ! Parce que il pourra plus épandre, il pourra plus rien faire ! Ca veut dire que là, on nous coupe l'herbe sous le pied. »

La plupart des discussions ont trait à la terre (ce qui peut être lié à l'intitulé de la réunion de travail : « devenir des espaces agricoles et naturels » ou au contexte du Plan Local d'Urbanisme). Les autres facteurs intervenant dans la pérennité des exploitations sont peu cités. Certains évoquent « la P.A.C. » sans plus de précision. Une personne ajoute cependant que les primes aux agriculteurs sont aujourd'hui vitales pour la plupart des exploitants. Il s'inquiète de l'application des décrets concernant la mise aux normes et de la disparition des primes.

« Toutes les contraintes vont être applicables à partir de 2006. [...] Les primes qui sont versées à l'heure actuelle le souhait de l'Europe, c'est de les supprimer, il faut pas se voiler la face, c'est ce qu'ils veulent. [...] Et à l'heure actuelle, moi je ne suis pas sûr qu'il y ait un agriculteur qui puisse dire : « moi je peux vivre sans prime ».

II-3- Approches de la commune par les exploitants

Les exploitants constatent **un développement de l'habitat** à Romagné et dans les communes limitrophes qu'ils jugent **trop rapide.**

Ainsi, les plus grandes inquiétudes portent sur la situation des exploitations situées à la périphérie du bourg de Romagné. Une personne s'interroge sur la situation lotissable de ses parcelles proches du bourg. Une autre demande si les sièges d'exploitation situés à proximité du bourg sont considérés comme faisant partie du bourg.

La pression foncière affecte **la perception du bâti en campagne.** Les questions et les intérêts semblent **liés pour les exploitants agricoles présents à la poursuite ou à la cessation de leur activité professionnelle.**

La définition du hameau ou celle d'une maison à l'abandon anime l'assemblée. Certains craignent que la considération d'un trop petit groupement de maisons ou de bâtiments « en ruine » entraîne un

« Mais pour les gens extérieurs, qui ont acheté des anciens corps de bâtiments agricoles, et dans le corps de bâtiment, cette personne là, si elle veut modifier son bâtiment, et le faire en locatif, bon moi, je suis juste à côté, mon périmètre d'épandage, il va diminuer, non ? [...] Oui, mais dans la nature, y'en a plein comme ça ! Et là, est-ce que ils auront le droit... ? »

développement de l'habitat en campagne qui réduirait les zones d'épandage.

D'autres interrogent sur les possibilités de réalisation d'habitation sur des parcelles ou pour des bâtiments leur appartenant. Les possibilités

« En campagne, il existe dans des zones agricoles des maisons qui ont été construites, par exemple, et puis, entre les maisons, y'a des mini parcelles, quoi, qui sont plus considérées comme agricoles, mais ça a des dents creuses. Qu'est-ce que vous préconisez dans ces parcelles là à l'avenir ? Des mini parcelles, de 2500 m², 5000 m² ? Entre des maisons, par exemple, en zone agricole, ça a été construit par le passé, hein ! »

de changement de destination des bâtiments de l'exploitation qui ne servent plus à l'exploitation et qui n'y serviront plus du fait de l'absence de mise aux normes (volontaire), et situés à moins de 100 mètres des autres bâtiments de l'exploitation utilisés pour l'activité agricole ou le devenir des petites parcelles situées entre deux habitations sont évoqués dans ce sens.

Une personne préconise de détruire les bâtiments qui pourraient ainsi porter préjudice à l'activité agricole.

Les exploitants agricoles, malgré leur présence à la réunion de travail dans le cadre de l'élaboration du P.L.U., ne s'approprient pas le **projet communal**. Ils attendent le projet de la Commune et interrogent à cet effet le maire.

La plupart considère que le développement de l'habitat ne pourra se poursuivre sans le maintien d'espaces cultivés, garant de surfaces d'épandage. L'un d'entre eux évoque les risques liés à la diffusion du plomb par les stations d'assainissement.

« Comment... Mme Thanguy. A terme, vous voulez faire combien de communes, combien de maisons sur la commune, pour nos plans d'épandage futurs ? Parce que y'a le problème aussi, vous voulez peut-être 300 ou 400 maisons, et votre plan d'épandage ? [...]La capacité d'épandage ? »

Résumé

- Romagné est caractérisée par l'importance de son activité agricole qui représente 48 exploitations et 67 exploitants, soit un agriculteur sur quatre du canton de Fougères Sud. La production est laitière (83 %), sa diversification se limite essentiellement à la production bovine.
- Profitant de la vaste superficie de Romagné, 84 % du territoire est exploité par les agriculteurs. Cependant, les surfaces d'exploitation sont relativement réduites. Malgré l'importance de la superficie communale, 57 % agriculteurs romagnéens exploitent 12 % de leurs surfaces à l'extérieur de Romagné en 2002.
- Les sièges d'exploitation se trouvent dispersés sur l'ensemble de la commune. Ainsi, 43 % des hameaux comptent un siège d'exploitation, parmi lesquels 64 % observent une mixité d'habitants agriculteurs et non agriculteurs. Cette répartition spatiale fragilise trois exploitations en limite du bourg (désireuses de poursuivre leur activité, en particulier Le Coudrais) et contraint fortement une dizaine d'autres touchées par la zone de captage de Rennes.
- La commune a perdu la moitié des exploitations au cours des 15 dernières années et le maintien relatif du nombre de chefs d'exploitation chute entre 2000 et 2002 avec la disparition de 60 % d'entre eux.

- Cette évolution correspond principalement à une transformation de l'organisation de l'activité agricole. Ainsi, l'installation de nouveaux exploitants apparaît relativement régulière. La S.A.U. communale se maintient. Par contre, la surface moyenne par exploitation augmente fortement. Les formes sociétaires d'exploitations (surtout des EARL) se développent. Si les actifs agricoles restent essentiellement des chefs d'exploitation, le nombre de co-exploitants augmente.
- Les exploitants romagnéens sont généralement propriétaires de leurs moyens de production (bâtiments et parcelles). Si le fermage tend à se développer, il est encore relativement limité. Les bâtiments sont jugés en bon état, 57 % ont réalisé leur mise aux normes.
- 87% des exploitations étudiées ont connu des changements au cours des dix dernières années, principalement cités l'extension des surfaces de production et la mise aux normes. 87 % des exploitations étudiées répondent au Schéma Départemental des Structures Agricoles. La plupart des projets présentés ont trait à l'extension ou à la mise aux normes des bâtiments.
- L'agriculture romagnéenne possède un potentiel de renouvellement et de développement. En effet, la répartition par âge des exploitants selon la taille des exploitations montre que de jeunes agriculteurs qui s'installent dans de grandes exploitations, et que la part des exploitants de 55 ans et plus possédant de grandes exploitations est importante.
- Ainsi, l'activité agricole devrait se maintenir au cours des prochaines années, avec une poursuite de l'accroissement de la taille des exploitations.
- Si le principal atout de l'agriculture romagnéenne a été et reste l'importance de sa terre, la pression foncière inquiète les exploitants en pleine activité. Certains dénoncent une approche individualiste qui met en péril leur moyen de production. D'autres s'intéressent à l'opportunité de valoriser leur bien à travers l'habitat. Si la S.A.U. s'est maintenue jusqu'en 2000, elle diminue de 17 % entre 2000 et 2002.
- L'inquiétude des exploitants est d'autant plus présente que le nombre de hameaux où se trouvent les sièges d'exploitation diminue du fait des regroupements des exploitations et du maintien des agriculteurs en retraite au lieu de leur siège d'exploitation. La réduction du nombre de sièges d'exploitation se conjugue avec l'arrivée de non-agriculteurs dans les hameaux en campagne, alors que les contraintes liées à cette cohabitation augmentent.

c. L'artisanat sur la commune

▪ La diversité de l'artisanat

Romagné compte **trente trois entreprises** en 2004, soit 22 % des établissements artisanaux du canton de Fougères Sud et 6 % de ceux de Fougères Communauté.

Répartition des établissements artisanaux de Romagné au 1 ^{er} janvier 2004 (par type	Nombre d'entreprises	Part des entreprises romagnéennes	Part des établissements artisanaux dans Fougères
--	----------------------	-----------------------------------	--

d'établissement) ³¹	Romagné	Canton de Fougères Sud	Fougères Communauté	Fougères (ville)	Dans le Canton de Fougères Sud	Dans Fougères Communauté	
Alimentation	4	12	92	62	33,33%	4,35%	67,39%
Boulangerie - pâtisserie	2	5	35	23	40,00%	5,71%	65,71%
Boucherie - charcuterie	1	1	21	16	100,00%	4,76%	76,19%
Divers alimentation	1	6	36	23	16,67%	2,78%	63,89%
Travail des métaux	2	5	16	8	40,00%	12,50%	50,00%
Textile- habillement - cuir	1	1	3	1	100,00%	33,33%	33,33%
Textile-habillement	1	1	3	1	100,00%	33,33%	33,33%
~~Cuir-chaussures~~	~~0~~	~~0~~	~~1~~	~~0~~	~~0,00%~~	~~0,00%~~	~~100,00%~~
Bois , ameublement	5	13	39	9	38,46%	12,82%	23,08%
~~Scierie~~	~~0~~	~~0~~	~~4~~	~~0~~	~~0,00%~~	~~0,00%~~	~~0,00%~~
Ebénisterie - meubles	4	9	18	4	44,44%	22,22%	22,22%
divers bois - ameublement	1	4	17	5	25,00%	5,88%	29,41%
Autres fabrications	2	8	39	22	25,00%	5,13%	56,41%
~~Céramique - verre - chimie~~	~~0~~	~~0~~	~~0~~	~~0~~	~~0,00%~~	~~0,00%~~	~~0,00%~~
~~Granit - extraction~~	~~0~~	~~2~~	~~15~~	~~6~~	~~0,00%~~	~~0,00%~~	~~40,00%~~
Papier - imprimerie - arts graphiques	2	4	15	10	50,00%	13,33%	66,67%
~~Fabrication articles divers~~	~~0~~	~~2~~	~~9~~	~~6~~	~~0,00%~~	~~0,00%~~	~~66,67%~~
Bâtiment - travaux publics	11	64	174	56	17,19%	6,32%	32,18%
Maçonnerie	2	12	26	8	16,67%	7,69%	30,77%
Couverture	2	7	13	3	28,57%	15,38%	23,08%
~~Plomberie - chauffage~~	~~0~~	~~4~~	~~17~~	~~8~~	~~0,00%~~	~~0,00%~~	~~47,06%~~
Menuiserie - charpente - serrurerie	2	16	31	8	12,50%	6,45%	25,81%
Installation électrique	1	6	18	5	16,67%	5,56%	27,78%
Plâtrerie - carrelage	2	6	11	3	33,33%	18,18%	27,27%
Peinture - sols - finitions	1	7	37	17	14,29%	2,70%	45,95%
Terrassement - travaux divers	1	6	21	4	16,67%	4,76%	19,05%
Transports - réparation- services	8	44	224	157	18,18%	3,57%	70,09%
taxi -déménagement - ambulance	1	6	13	5	16,67%	7,69%	38,46%
réparation auto -PL -agricole	3	16	54	25	18,75%	5,56%	46,30%
réparation cycle - moto - motoculture	1	2	8	6	50,00%	12,50%	75,00%
~~ordonnerie - cuir~~	~~0~~	~~1~~	~~6~~	~~5~~	~~0,00%~~	~~0,00%~~	~~83,33%~~
~~couture-réoudie~~	~~0~~	~~1~~	~~13~~	~~12~~	~~0,00%~~	~~0,00%~~	~~92,31%~~
autres réparations - maintenance	2	4	32	26	50,00%	6,25%	81,25%
~~contrôle technique~~	~~0~~	~~1~~	~~4~~	~~3~~	~~0,00%~~	~~0,00%~~	~~75,00%~~
~~pressing - teinturerie~~	~~0~~	~~1~~	~~4~~	~~3~~	~~0,00%~~	~~0,00%~~	~~75,00%~~
coiffure	1	10	52	36	10,00%	1,92%	69,23%
~~esthétique~~	~~0~~	~~0~~	~~10~~	~~10~~	~~0,00%~~	~~0,00%~~	~~100,00%~~
~~fleuriste~~	~~0~~	~~0~~	~~9~~	~~9~~	~~0,00%~~	~~0,00%~~	~~100,00%~~
~~activité photographique~~	~~0~~	~~1~~	~~4~~	~~3~~	~~0,00%~~	~~0,00%~~	~~75,00%~~
~~services non classés ailleurs~~	~~0~~	~~1~~	~~15~~	~~14~~	~~0,00%~~	~~0,00%~~	~~93,33%~~
Total	33	147	587	315	22,45%	5,62%	53,66%

La répartition des entreprises selon le type d'établissements marque la **diversité de l'artisanat romagnéen**. La commune compte même certaines entreprises qui, au sein de Fougères Communauté, sont plus souvent concentrées dans l'agglomération centre.

La boucherie-charcuterie est ainsi la seule du canton de Fougères Sud alors que Fougères concentre 76 % d'entre elles au niveau de la communauté de communes. Selon l'Inventaire Communal de 1998, 56 % des communes du département de l'Ille-et-Vilaine en compte une. Elles sont 70 % parmi les communes bretonnes comparables à Romagné.

³¹ Les données sont extraites de « Fougères Communauté » par l'Observatoire de Fougères Communauté – janvier 2005 à partir des données de la Chambre des Métiers.

Trois autres types d'établissements sont aussi présents à Romagné et peu représentés dans les autres communes du canton, alors qu'ils se concentrent généralement à Fougères. Il s'agit de deux imprimeries (structures liées à la publicité), un réparateur de cycles et moto et deux autres entreprises liées à la répartition et maintenance (mécanique carrosserie des poids lourds et ferronnerie).

Romagné compte aussi une des trois entreprises artisanales de textile – habillement (déguisement) recensées au niveau de Fougères Communauté. Ce type d'établissement se retrouve dans 20 % des communes bretonnes de taille comparables à Romagné et 20 % des communes du département en 1998.

Observant les créations et les radiations des entreprises artisanales au sein de Fougères Communauté au cours de l'année 2003, le B.T.P. et les soins esthétiques (ces derniers se concentrant sur Fougères) progressent alors que plusieurs entreprises liées à l'alimentation disparaissent.

Romagné compte depuis 2005 une fleuriste. Ce type d'établissement n'était pas présent auparavant au sein du canton et se concentrait au niveau intercommunal à Fougères.

▪ Les motifs d'installation

Une partie des artisans présents sur la commune se sont installés à la suite de leurs parents. D'autres sont venus parce qu'ils ne pouvaient plus se développer à Fougères.

« Au départ, c'étaient des entreprises familiales, beaucoup. Alors y'a eu des fils à reprendre la succession ! »

Quelques soient leurs motifs d'installations, tous les entrepreneurs présents à la réunion « Dynamiques économiques du territoire » soulignent **l'attrait de la situation géographique de Romagné**.

Ils apprécient la proximité de la voie rapide reliant Romagné aux pôles économiques voisins. Certains précisent que la situation en dehors de la ville centre de Fougères permet un accès plus rapide à l'échangeur.

« Je suis venu à Romagné, parce que j'avais la clientèle un peu de Fougères et tout autour, et je cherchais un atelier, donc, et c'est pas évident... et je suis sur Romagné, quoi. Parce que y'avait l'emplacement, et je voulais pas venir plus sur Romagné. Je voulais rester plus sur la porte de Fougères. Donc ça a quand même été bien... »

Ils parlent d'**une activité artisanale héritée**, qui a su se développer et s'adapter avec, en particulier, la réalisation de zones d'activités. Ils en soulignent **la dimension communale**.

▪ La localisation des ateliers

Plusieurs ateliers d'artisans se trouvent **dans le bourg**. Là ce sont des artisans qui ont repris l'activité familiale. En son sein, seule la scierie, transférée sur la zone intercommunale située à Saint Sauveur des Landes, laisse un grand espace au seul carrefour à feu de la commune, à l'entrée du centre du bourg.

« Tiroit fait des jouet en bois pour le tourisme juste derrière l'église, rue de Saint Germain. Sa maison donne sur le mur du Presbytère. On a un ferronnier d'art qui se trouve rue de La Bascule. [...] Il y a Amard, un ébéniste, lui en pleine campagne et Goupil vers La Monneraie. Un nouveau maçon qui s'installe actuellement, en face du Guélus. »



Si quelques artisans se trouvent dans des hameaux³², la plupart des autres entreprises se répartissent sur deux zones d'activité : Le Guélus et Le Coudrais.

La Z.A. du Guélus

La première zone d'activité de la commune a été réalisée en 1978. Il s'agissait de **répondre à une demande existante de la part d'artisans de la commune**. Le premier acquéreur est un transporteur de Romagné (qui ne restera pas longtemps à cause de problèmes personnels). Renault Véhicules Industriels, Lambert et Pirotet suivent.

« C'est une petite zone qui est attrayante, parce que [...] on est au stade de l'artisanat, on n'est pas au stade de la grosse entreprise, donc... C'est très agréable, c'est... »



Cette zone représente aujourd'hui **neuf entreprises et une soixantaine d'emplois**.

Si la zone a été choisie en fonction de la route nationale qui la jouxte, la déviation de la circulation par l'autoroute et le Barreau, qui lie l'échangeur à Fougères, sans traverser le bourg de Romagné, perturbe l'activité des entreprises du Guélus.

Les entrepreneurs se sentent aujourd'hui excentrés, **contraints par la proximité du bourg et éloignés du tracé du Barreau**.

³² Liste des hameaux accueillant une activité artisanale : Bonne Fontaine, La Cour au Liger, La Jardière, La Laiterie, La Marche, La Noe Helleu, La Poussinière, La Touche, L'Epine, Sainte Anne.

Le choix de ce tracé semble lié, au-delà de l'enjeu du désenclavement du pays du Coglais, au coût trop important d'un tracé vers la zone du Guélus qui aurait nécessité de passer par le vallon du côté du hameau de Sainte Anne où la topographie est particulièrement contraignante.

« C'était la solution idéale pour ne pas que la zone du Guélus soit sinistrée. [...] Parce que cette zone là, [...] elle est quand même aujourd'hui très excentrée, très retirée! Vous comprenez bien, le trafic se faisant sur Le Barreau, ce qui est logique, ben cette zone là, on ne l'aide pas trop, quand même ! Donc elle se débrouille toute seule, maintenant ! »

Certains entrepreneurs s'inquiètent de l'évolution de la **desserte de la zone du Guélus** qui se fait par le centre bourg. Si la contrainte semble pour le moment limitée pour les entrepreneurs, ils craignent une opinion défavorable des habitants au passage de camions dans le bourg.

« [...] puisque la question, elle est là, est-ce que est-ce que les camions pourront continuer à traverser le... le bourg de Romagné ? »

Au-delà de la desserte, les entrepreneurs observent que les **extensions de la Z.A.** du Guélus seront **limitées** du fait du manque de voies d'accès. Seules les extensions de lots seront envisageables.

La proximité du bourg se lit, au-delà de la circulation des camions, au voisinage des habitations. Le **rapprochement de la zone artisanale et la zone d'habitat** inquiète certains entrepreneurs.

« Pour ce terrain là, y'a pas de danger que ça tombe dans les mains d'un promoteur ! Parce que lui, il ne s'embarrassera pas de tout ça [avertissement dans le cadre du permis de construire de la contrainte liée au bruit]! »

Les artisans présents de la zone du Guélus engagent une vive discussion lorsqu'ils découvrent qu'un lotissement est en prévision au voisinage de l'actuel carrossier, M. Prioul.

Certains d'entre eux demandent que ceux qui s'installent à proximité des entreprises existantes soient prévenus des contraintes inhérentes à cette proximité et que cela soit stipulé contractuellement dans le cadre du permis de construire. D'autres craignent qu'une plainte collective crée un effet de masse au détriment de l'entreprise installée depuis plus longtemps. Ils ne veulent pas être renvoyés au bénéfice des nouveaux habitants.

« M. Kaleski, jusqu'à présent, je n'ai jamais vu des entreprises qui faisaient déménager des lotissements. J'ai toujours vu des lotissements faire déménager les entreprises ! On est d'accord ? Parce que il a des gardes fous à mettre. »

La Z.A. du Coudrais

La Z.A. du Coudrais, deuxième zone artisanale de la commune, est liée au projet de la Route des Estuaires. Aujourd'hui, elle fait **six hectares** et bénéficie d'une **situation privilégiée**, à proximité de l'échangeur de l'autoroute A 84 et du Barreau, voie rapide liant l'échangeur à Fougères.

Comme la première zone d'activité, la Z.A. du Coudrais a pour but de **répondre à**



une demande locale, de petites structures ayant un besoin d'extension. Ainsi, elle ne prétend pas accueillir des entreprises de dimension industrielle, ce qui est la vocation de la zone d'activités intercommunale de Plaisance (située non loin de là, à l'entrée de Saint-Sauveur-des-Landes). Fougères Communauté compte d'ailleurs plusieurs autres zones intercommunales : la zone d'activités de Saint-Sauveur, et celles à venir de La Garenne, de La Pilay et la zone tertiaire de Javené.

Plusieurs artisans présents à la réunion de travail se trouvent limités par l'impossibilité d'extension de leur site dans le bourg. Si certains souhaitent rester dans les locaux familiaux, d'autres préféreraient profiter d'un emplacement au sein de la Z.A. du Coudrais, qu'ils jugent plus intéressant.



Au Coudrais, l'existence d'une mixité des activités et des secteurs d'activités illustre la diversité de l'économie romagnéenne. Elle est cependant **peu visible** de la route qui traverse la zone où seuls des panneaux envoient sur des chemins.

Résumé

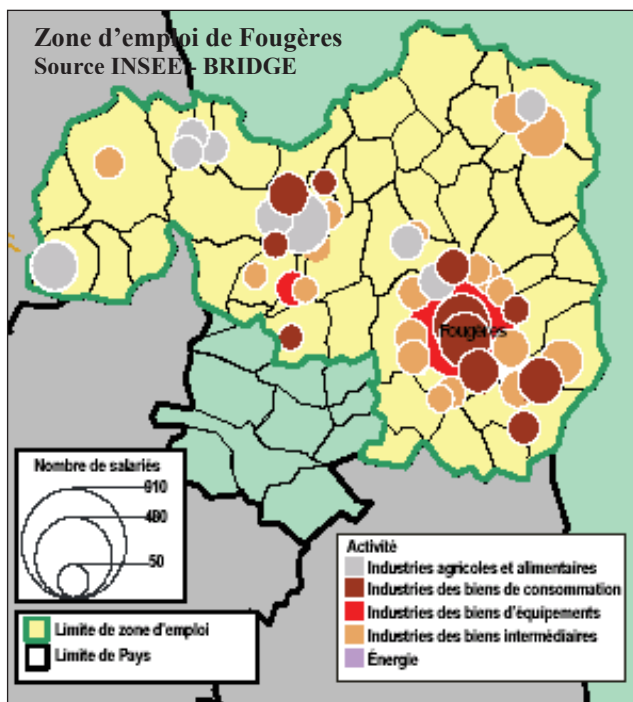
- L'activité artisanale romagnéenne est caractérisée par sa diversité, en particulier par la présence de services aux particuliers ou aux entreprises plus souvent concentrés dans les villes centre.
- L'attrait de Romagné est lié à la proximité de Fougères et c'est aujourd'hui sa périphérie qui est appréciée par les artisans de la commune.
- Les artisans sont dispersés sur le territoire communal. Ils sont présents dans une dizaine de hameaux, dans le bourg où l'activité est de type familial et dans les deux zones d'activité du Guélus et du Coudrais, qui accueillent principalement des extensions d'entreprises communales ou de dimension communale.
- Malgré la diversité de l'offre artisanale romagnéenne, les actifs de ce secteur restent relativement peu nombreux. Il s'agit aujourd'hui de poursuivre l'accueil des petites entreprises afin de répondre à la demande locale d'ateliers et de valoriser la situation privilégiée à la périphérie de Fougères et à la porte de l'autoroute des Estuaires. La zone d'activités du Coudrais peut être développée dans ce sens en tenant compte des projets économiques des acteurs déjà en place.
- Le développement de la zone d'activité du Coudrais doit être géré parallèlement au désenclavement de la zone d'activité du Guélus. Le rapprochement des deux zones pourrait se poursuivre ensuite, par exemple en terme de communication. Le sentiment de blocage perçu par les entrepreneurs de la zone d'activité du Guélus doit être effacé par une gestion concertée de la mixité des usages des habitants, des piétons, des automobilistes et des camionneurs à sa proximité, ainsi que par la valorisation de la sortie est de la route départementale 812.

d. Le bassin d'emploi

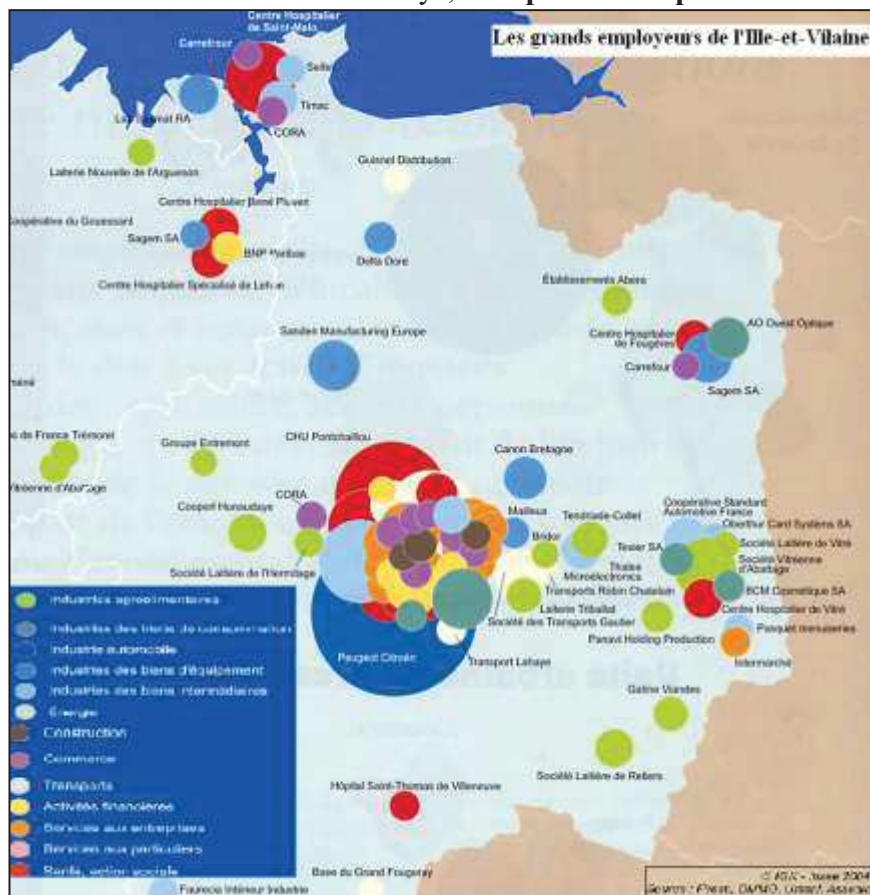
La **Zone d'Emploi de Fougères** correspond au Pays de Fougères à l'exception de onze communes du secteur de Saint Aubin du Cormier, dépendant de la Zone d'Emploi de Rennes.

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

Alors que sur l'ensemble de la zone d'emploi de Fougères, l'emploi progresse de 1,5 % entre 1990 et 1999, il **baisse partout autour du pôle de Fougères**. Les pôles de Saint-Brice-en-Coglès et de Louvigné-du-Désert présentent une baisse respective de 4 % et de 13 %. Les autres communes du pays observent, pour la même période, une baisse de 6,6 %, et une vingtaine d'autres communes limitrophes du département de La Manche, une baisse de 15 % du nombre d'emplois. Sur cette période, l'emploi à Romagné diminue de 9 %.



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**.

Celle-ci compte 21 % des emplois bretons (contre 2,3 % en 2001 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 diversification³³ 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 développement de la zone d'emploi de Rennes et, dans une moindre mesure, de celle de Vitré, constitue un élément d'attrait pour les actifs qui habitent de plus en plus loin de leur lieu de travail.

³³ 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.

LES PRINCIPALES DONNÉES ÉCONOMIQUES

L'héritage de l'activité agricole caractérise l'économie de Romagné. Ce secteur est le premier employeur de la commune alors que les autres restent relativement peu représentés. Au sein de la population active, particulièrement importante, la part des actifs agricoles est, malgré une forte baisse au cours de la dernière décennie, parmi les plus importantes du canton. De même, la part des actifs travaillant dans leur commune de résidence et celle des actifs de moins de 20 ans ou de 60 ans et plus distinguent Romagné.

L'agriculture a été et reste très présente du fait de l'importance de la superficie de la commune. Les 48 exploitations s'étendent sur 84 % du territoire communal et les sièges d'exploitation se répartissent sur 43 % des 103 hameaux existants. Cette dispersion dessine l'empreinte de l'activité agricole et la cohabitation entre agriculteurs et non agriculteurs.

Cependant, l'évolution de l'organisation de l'activité agricole marque progressivement la vie sociale de la commune.

Le nombre des exploitations diminue en même temps que la taille des exploitations augmente. De nombreux sièges d'exploitation ne sont pas repris en tant que siège et deviennent le lieu de retraite des anciens exploitants. Le développement des formes sociétaires d'exploitation diminue également le nombre de sièges.

Ces transformations s'ajoutent à la pression foncière qui menace le maintien et le développement des surfaces de production, qui restent déterminantes pour les revenus des exploitants.

L'enjeu est d'autant plus important que les surfaces moyennes des exploitations romagnéennes restent en 2000 relativement réduites, malgré les parcelles exploitées à l'extérieur.

Si une certaine solidarité familiale est observée, en particulier à travers le développement d'E.A.R.L. regroupant parents et enfants, les agriculteurs sans succession assurée optent pour la vente de leur bien. Là, les exploitants témoignent de leur difficulté croissante à concurrencer les prix du marché foncier. Certains dénoncent un manque de solidarité de leurs pairs.

Ce sentiment souligne les difficultés liées à l'accentuation de la dépendance des chefs d'exploitation. S'ils parlent de l'importance des démarches administratives, ils supportent les investissements lourds de la transformation et de la mise aux normes de leurs bâtiments d'exploitation, les contraintes du fermage et la fragilité liée à une production pas ou peu diversifiée.

Néanmoins, les exploitations romagnéennes sont aujourd'hui reprises. Elles sont plus grandes et leur co-exploitation transforme progressivement le métier de l'agriculteur.

Alors que le nombre des exploitants agricoles diminue rapidement, la facilitation des déplacements et l'accroissement des distances domicile – travail attirent les actifs des professions intermédiaires et des employés, dont la part parmi les P.C.S. augmente fortement à la fin des années 90. Les ouvriers restent la profession la plus représentée. Les cadres, mais aussi les artisans, commerçants et chefs d'entreprises sont relativement peu nombreux. Contrairement aux cadres, ces derniers observent une progression au cours du dernier recensement de la population, à l'inverse de la tendance au niveau du Pays de Fougères.

L'artisanat est diversifié et présent sur toute la commune, dans son bourg, ses hameaux et ses deux zones d'activités du Coudrais et du Guélus, qui dessinent les principales entrées de Romagné. L'ancienneté de sa présence et la situation privilégiée de Romagné à la périphérie de Fougères et à la porte de l'autoroute des Estuaires constituent les principaux atouts de la commune pour les entreprises existantes et à venir.

La diversité des entreprises et des domaines d'activité présents au niveau du Coudrais si elle est peu visible reflète pourtant la richesse de l'activité économique romagnéenne. La proximité des zones d'activités des habitations est un autre atout pour la vitalité de ses zones et nécessite une approche concertée des aménagements à venir pour un développement harmonieux.

I. A. 4 EQUIPEMENTS ET SERVICES

1- LE LOGEMENT

Romagné compte **641 logements en 1999**. Presque tous sont des maisons individuelles, 1% des petits collectifs de 1 à 10 logements. Comme sur l'ensemble de la communauté de communes hors Fougères, il n'existe **pas de collectif** de plus de 10 logements.

93 % des logements sont occupés au titre de **résidence principale**, soit un peu plus que la moyenne cantonale de 92,5 % (le pourcentage est de 91,5 % pour la communauté de communes, 87,5 % pour la zone d'emploi et 87 % pour le département). La part des logements vacants est légèrement supérieure à la moyenne cantonale de 5 % contre 4,5 % mais est inférieure à celles de la communauté de communes (6 %), de la zone d'emploi (7,5 %) et du département (5,5 %).

Les résidences secondaires, elles, sont moins bien représentées avec 1 % 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.

Javené et Lécousse ont les parts les plus importantes de logements en résidence principale (avec 96 % du parc à ce titre) et les parts les moins importantes de logements en résidence secondaires (avec 0,2 % et 0,5 %).

Les logements en résidence principale comptent **en moyenne 4,37 pièces**, ce qui est très légèrement inférieur à la moyenne cantonale de 4,39 pièces. Les habitations de Javené et Lécousse sont un peu plus grandes. 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 **2,68**. 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.

Les résidents romagnéens bénéficient d'un **relatif confort** puisqu'il représente 0,61 personnes par pièce, ce qui est le rapport le plus bas parmi les communes du canton de Fougères Sud où la moyenne est de 0,63 personnes par pièce. Cependant, il correspond à la moyenne de la zone d'emploi (0,61) et est inférieur au rapport pour Fougères (0,59 personnes par pièce).

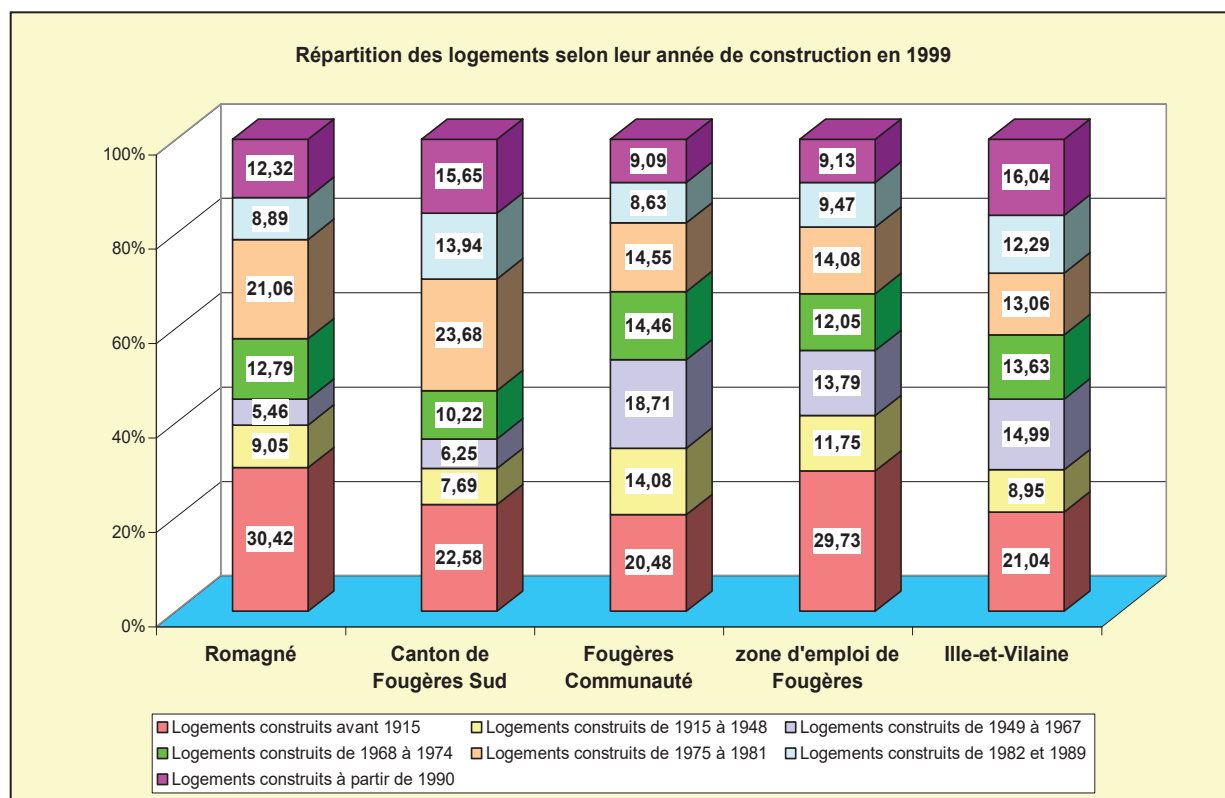
73 % des résidences principales sont occupées par des **propriétaires** de leur logement, contre 75 % pour l'ensemble du canton. Lécousse, Combourtillé et Javené sont les trois communes dont la part est supérieure à la moyenne cantonale (variant de 84,5 % à 75 %).

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

61 % des résidents qui habitaient leur logement en 1990 l'occupent encore en 1999. Si les habitants de Romagné sont **relativement peu mobiles** aux vues des pourcentages de Fougères Communauté, de la zone d'emploi ou du département (respectivement de 56 %, 59 % et 49 %).

Ils le sont **plus que sur l'ensemble des communes du canton** où la moyenne est de 63 %. Là, Saint-Sauveur-des-Landes compte 87 % de résidents occupant le même logement entre 1990 et 1999, Lécousse 66 %, Parcé 63 % et Billé 62 %.

L'offre de logements sur Romagné représente ainsi 18 % de l'offre du parc cantonal, soit un poids légèrement supérieur à celui de sa population.



En 1999, **30 % du parc romagnéen date d'avant 1915**. Si Romagné se situe au niveau de la part observée pour la zone d'emploi de Fougères, ce pourcentage est relativement important par rapport à la moyenne du parc cantonal et du parc intercommunal, respectivement de 22,5 % et 20,5 %.

Au sein du parc départemental, 21 % des logements datent d'avant 1915.

La construction de logements a été ensuite relativement réduite à Romagné, comme sur l'ensemble du canton, avant **une nouvelle vague de construction entre 1975 et 1981**. Celle-ci est annoncée par une première reprise de la construction sur la commune entre 1968 à 1974 après plus de 50 ans de faible croissance.

Fougères Communauté, elle, a connu des constructions régulières jusqu'au début des années 80 où la croissance de l'offre de logement s'est réduite.

Ainsi, la part des logements datant de 1915 à 1967 (de 12,5 % en 1999) est bien inférieure aux niveaux observés pour le canton (14 %), la communauté de communes (33 %), la zone d'emploi (26 %) et le département (24 %).

La part des logements datant de 1975 à 1981 est plus importante. Elle représente 21 % du parc romagnéen. Elle reste cependant inférieure au niveau du canton (où elle est de 24 %) et nettement inférieure à celle des communes de Lécousse et Javené (où elle représente respectivement 36 % et 24 %).

Après une nouvelle période creuse entre 1982 et 1990 (part des logements ayant 10 à 18 ans d'à peine 9 %), **le logement repart à partir de 1990**. La part des logements de moins de 10 ans en 1999 est de 13 %. Bien que inférieure au niveau cantonal de 16 % (en particulier grâce au développement des communes de Javené – avec 25 % de logements ayant moins de 10 ans – et Parcé – avec 24 %-), la **part est supérieure à celle observée au niveau de Fougères**

Communauté et de la zone d'emploi (9 %). Le département compte alors 16 % de logements ayant moins de 10 ans au sein de son parc.

Evolution du nombre de logements entre 1990 et 1999	Evolution en nombre	Evolution en %
Romagné	60	10,33%
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 Romagné connaît depuis les années 90 une progression importante par rapport à la moyenne du secteur (communauté de communes et zone d'emploi), même si celle-ci reste inférieure à la moyenne enregistrée au niveau départemental.

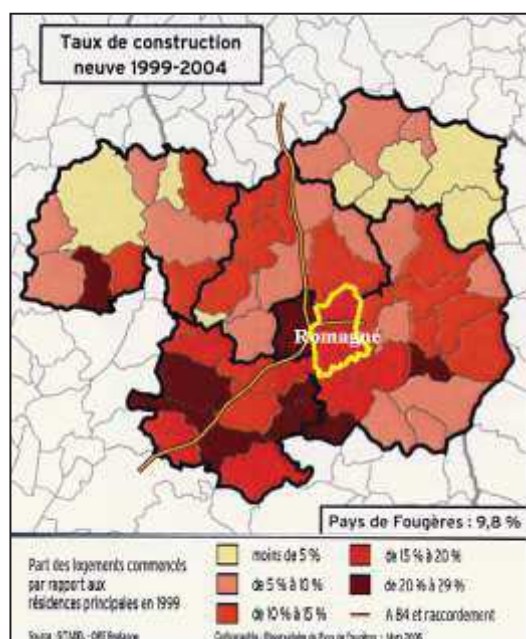
Cette progression est liée au développement de lotissements qui permettent la réalisation concentrée d'un nombre important de maisons.

Les premiers lotissements contentaient des préoccupations liées à la dimension agricole de la commune. En 1971, la Résidence de **La Hardouinais** répondait à la volonté d'accueillir de nouveaux habitants sans gêner l'agriculture ; celle du **Guélus**, en 1974, correspondait à l'opportunité de la vente d'une ferme à proximité du bourg ; enfin **la Résidence du Verger**, réalisée en 1979, comblait le besoin de loger des personnes âgées, retraitées de l'agriculture, qui se trouvaient auparavant dans des logements sans confort et isolés.

Les débats concernant l'ouverture du lotissement à d'autres populations conclut au souhait des personnes âgées de rester entre elles.

En 1983, **La Prairie** prolonge le Verger. Huit des dix logements sont du locatif habité par des personnes âgées. Ces **quatre lotissements** représentent **66 lots en 1999**.

« A vingt-cinq, on se retrouvait toujours. Aujourd'hui la mixité fait que les jeunes ne sont pas là la journée et les personnes âgées sont plus isolées. »



Entre 1999 et 2005, 78 pavillons ont été réalisés dans trois nouveaux lotissements (Bourdin, La Pommeraie, Le Guélus) et trois nouvelles résidences (Les Chênes, La Pommeraie, Le Fresnais). Trois lotissements sont en cours (Le Jardin de La Pensée pour 16 lots, Le Champ de la Hardouinais pour 13 lots, et Le Clos de La Pensée de 8 lots), représentant **37 lots** pour lesquels 33 permis de construire en cours.

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.

Cependant, en 2004³⁴, 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

³⁴ 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

délivrés aux promoteurs immobiliers est limité.

Les futurs lotissements, pour lesquels les premiers permis de construire devraient être déposés à l'automne 2005, devraient compter **63 lots**.

Si les nouvelles constructions se concentrent sur la partie agglomérée de la commune, le logement se disperse cependant dans le bourg et dans la campagne. En effet, **48 %³⁵ des romagnéens vivent en campagne**, même si la part des habitants résidant dans le bourg ne cesse d'augmenter.

Romagné compte en effet 103 hameaux qui représentent 377 maisons en 2005. Deux tiers des hameaux sont distants de moins de 300 mètres d'un autre hameau par la route. Cette dispersion offre un paysage de mitage.

Parmi **les nouveaux résidents³⁶**, 37 % se sont installés dans un hameau, 39 % dans un lotissement et 24 % dans le reste du bourg.

Si les différents projets en matière de logements concernent le bourg, l'habitat pourrait également être **développé hors du bourg**. En effet, six hameaux³⁷ 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

- Les 641 logements que compte Romagné en 1999 sont essentiellement des maisons individuelles, en résidence principale et comptant près de 4,5 pièces en moyenne. Les logements semblent relativement confortables, le nombre d'occupants étant en moyenne de 2,7 personnes. Si la part des propriétaires et la mobilité des résidents sont importantes par rapport à la communauté de communes, la zone d'emploi ou le département, elles sont inférieures à celles observées sur l'ensemble du canton de Fougères Sud.
- Après une longue période de stagnation de son développement, le logement romagnéen voit son parc croître de près de 28 % au cours des cinq dernières années. L'accélération de la construction, liée à la demande de personnes extérieures à Romagné, est visible par le développement de lotissements dans le bourg. Cependant, le logement en campagne se maintient grâce à l'existence d'un nombre important de hameaux dispersés qui dessinent un mitage de l'habitat.

³⁵ La part de la population habitant en dehors du bourg est calculée à partir du nombre de maisons dans les hameaux de la commune étudiés, soit 374 maisons d'habitation, et du nombre moyen d'habitants par logement sur la commune – 2,68 en 1999- divisé par le nombre estimé d'habitants en 2005 soit 2083 habitants (voir chapitre « projections démographiques »).

³⁶ Pourcentages tirés de l'analyse des résidents inscrits sur les listes électorales de Romagné entre avril 1999 et avril 2005.

³⁷ La liste des hameaux se trouve au chapitre suivant, dans l'approche paysagère du territoire communal

2- LES COMMERCE ET SERVICES GÉNÉRAUX

Les services présents sur la commune sont :

Activités	Nombre	Précisions
SERVICES À LA POPULATION		
- services publics	3	mairie, centre de Première Intervention des Sapeurs Pompiers, La Poste
- commerce alimentaire	7	boulangerie – pâtisserie (2), boucherie- traiteur- restauration, épicerie, bar- tabac- journaux, galettes
- café, restaurant	2	café, restaurant
- culture et vente directe de produits	2	Pépinière, horticulture
- commerce ambulant	0	
- autre commerce	5	pharmacie, fleuriste, coiffure

Comme pour l'activité artisanale, l'activité commerciale est à Romagné **présente et diverse**. La présence de commerces de bouche et de services à la personne maintient une clientèle de

« Romagné, pour les commerces de proximité, c'est tout Romagné. Ah si, si ! Moi je vais à la boulangerie, je vais chez le boucher, je vais au bureau de tabac. Je fais tous les commerces à Romagné. »

proximité malgré la proximité de Fougères. **Les romagnéens, mais aussi des navetteurs extérieurs**, s'arrêtent régulièrement dans les commerces de la commune qui attirent par la **nature de**

leurs commerces et leur implantation.

La Galette de Romagné perdure depuis trois générations. Elle est une tradition de la région et attire

« Des gens de Paris qui s'arrêtent pour l'acheter [la galette]. »

« Les ateliers étaient peu visibles parce qu'ils étaient liés à l'habitat au temps des parents »

des gourmands qui viennent de loin.

Ce commerce est pourtant peu visible. Bien qu'il se trouve sur la place de l'Eglise, il jouxte l'emplacement des anciennes toilettes publiques.

L'offre commerciale s'est développée le long de l'ancienne route nationale qui traverse le bourg. Les commerçants considèrent cette voie d'accès reste importante pour leur activité.

Malgré la présence de parkings utilisés aux abords de cette voie, plusieurs commerçants demandent une signalisation plus importante. Ils constatent les pratiques de leurs clients qui stationnent sur la voie ou sur le trottoir.

Le boulanger souhaite ainsi un arrêt minute au niveau de son commerce, même s'il admet que ces clients se garent aussi sur le parking de La Poste ou dans la rue de l'Eglise (situé derrière l'église).



Dans ce contexte, un lotisseur, dont le projet dessine une réserve en espace vert le long de la route départementale attire l'attention sur l'opportunité de proposer un espace de commerces

à cet endroit, proche de l'entrée ouest du bourg de Romagné (en direction de Saint-Aubin-du-Cormier).

La facilitation de la circulation automobile permet à la clientèle romagnéenne de se rendre facilement à **Fougères** pour trouver les autres commerces et services dont elle a besoin.

▪ La santé

Romagné compte :

- **un médecin généraliste,**
- **un pharmacien,**
- **quatre infirmières** (regroupées au sein d'un cabinet),
- **un service de soins à domicile.**

Ces services sont présents en 1998³⁸ dans 40 % à 58 % des communes du département (le plus faible pourcentage étant pour **la pharmacie**, le plus fort pour le service de soins à domicile), et dans 60 % à 83 % des communes bretonnes comparables à Romagné (correspondant respectivement à la pharmacie et au médecin généraliste).

Les établissements de santé publics ou privés sont extrêmement rares dans des communes de taille équivalente que ce soit au niveau régional ou national. Cependant, **des spécialistes comme le dentiste ou le masseur-kinésithérapeute** sont absents de la commune et néanmoins présents, pour le premier dans 96 % des communes bretonnes de taille équivalente à Romagné et 34 % des communes du département, pour le second les pourcentages sont respectivement de 95 % et 38 %.

▪ Les transports

Au-delà du transport scolaire, Romagné bénéficie de onze passages **T.I.V.** quotidiens.

« Je prends le car pour aller bosser. C'est qu'en même super pratique et super avantageux financièrement parce qu'il faut pas prendre sa voiture pour le même prix. En plus, j'ai la chance que mes bureaux soient à la gare routière[de Rennes]. Donc je traverse la rue. [...] 50-55 minutes quand même. Je gagne 10 minutes sur chaque trajet. »

Les habitants de Romagné disposent d'un service de **transport à la demande** organisé avec les taxis pour les habitants de la zone rurale de Fougères Communauté.

▪ Le tourisme

Romagné ne compte **aucun établissement d'accueil** pour l'hébergement collectif ou touristique. Elle déclare cependant sa campagne, ses sites et ses lieux de pèlerinage comme autant d'éléments d'attraction touristique et souligne sa proximité de sites touristiques bretons et normands importants.

Le voisinage de l'autoroute des Estuaires



³⁸ Données extraites de l'Inventaire Communal de 1998

entraîne le passage quotidien de près de 23700 véhicules³⁹ à proximité de l'échangeur situé à la porte de la commune, et de 11380 véhicules au niveau du Barreau qui contourne la commune pour aller de l'échangeur à Fougères.

Malgré cela, l'offre d'accueil touristique est aujourd'hui absente de la commune et limitée sur le secteur.

« Non, mais y'a un déficit d'hôtels à Fougères. Le Campanile de Fougères, bon c'est un Campanile, quand même, c'est le plus fort taux de remplissage de Bretagne ! Donc ça veut dire qu'il y a un manque ! »

L'aménagement d'une zone d'activités tertiaires à proximité de l'échangeur est d'autant plus envisagé qu'il y a aujourd'hui des **demandes de différentes chaînes d'hôtels**. Elle doit cependant être réfléchie en cohérence avec l'existant.

Résumé

- Les commerces, présents à Romagné, sont appréciés par les romagnéens et fréquentés régulièrement par des gens de l'extérieur.
- Ils bénéficient de l'atout de leur emplacement sur la voie départementale et de leur facilité d'accès automobile qui limite le temps d'arrêt des clients.
- Cette facilité s'observe également pour l'accès aux services et aux commerces de Fougères qui se trouvent à quelques minutes en voiture.

3- LES ÉQUIPEMENTS COMMUNAUX⁴⁰ ET LES ASSOCIATIONS

▪ Les équipements

Romagné compte :

- dans le **domaine sportif** : une salle omnisports, une annexe, un dojo (salle François Bertrand), trois terrains de football, un terrain de petit jeux (basket de rue), un terrain de motocross, un skate parc,
- dans le **domaine culturel** : une bibliothèque municipale et un espace multimédia (Cybercommunes),
- dans le **domaine socioculturel** : une salle polyvalente (l'Atrium) et deux salles juxtaposées (salle St Martin – pour la danse, les arts plastiques et l'éveil



³⁹ Données VISAGE – extraites de la carto CARTEN / 02.2005 – D.D.E. Ille-et-Vilaine

⁴⁰ Chapitre II.B. 3. : Le bourg et ses abords

musical- et salle Jean Thomas – pour la paroisse-), une troisième salle existe (La salle des Loges) mais est peu utilisée du fait des difficultés de son accès unique par un escalier,

- dans le **domaine de la petite enfance / enfance** : un centre de loisirs sans hébergement (un second est proposé dans le cadre de l'école privée) et une halte garderie sont hébergés à la Salle des Castors (annexe à la salle des sports), une cantine accueille les enfants des deux écoles (c'est la salle Arc-en-ciel, qui comprend une annexe salle de loisirs réservée au CLSH l'été pour les 10 à 16 ans).

Concernant les équipements sportifs et culturels les équipements présents sur la commune sont présents en 1998⁴¹ dans plus de 70 % des communes du département et plus de 80 % des communes bretonnes comparables à Romagné. **La salle de sport** fait exception puisqu'elle n'est présente que dans 51 % des communes du département et dans un peu moins de 60 % des communes bretonnes comparables à Romagné.

Les équipements sportifs, à l'exception du skate parc, ont **tous plus de 20 ans**. Si certains projets intercommunaux (en particulier avec Saint-Sauveur-des-Landes) ont été envisagés, aucune réalisation communale n'a été réalisée.

▪ Les associations

Romagné compte **37 associations en 2005** :

Type d'association	Nom des associations
- sportive (12)	Amicale Cycliste, Basket ball, Romalandes (course à pied), Danse, Football ASC, Dojo de Romagné, Moto club, Tennis club, Volley-ball, Romagym, Société de chasse, Romagné Sentiers Nature
- socioculturelle et culturelle (11)	Batterie fanfare, Romagné-Horndon on the Hill et Romagné-Apoldu (jumelages), Aînés ruraux, Association Culture Loisirs Sud Fougerais, Amis de la Chapelle Saint Anne, Compagnie théâtrale, Romagné Loisirs, Photo, Tournesol, Romagné s'amuse
- sociale (5)	ADMR, Remplacement des agriculteurs, Amicale des Donneurs de sang, Amicale des Sapeurs Pompiers, Les Aînés ruraux
- petite enfance / enfance (3)	Les Bamby, La Ruche, Pomme de Reinette (halte garderie)
- scolaire (2)	AEPEC, APEL
- autres (4)	ACPG et UNC-AFN (anciens combattants), Union Commerciale et Artisanale du Guélus, Les Amis des Bêtes

Les associations présentes sont relativement **anciennes** dans la commune. Le Patronage est à l'initiative de la musique en 1919 et du football entre 1930 et 1935. Les Amicales naissent autour de 1938, avec les Pompiers, les Anciens Combattants et le troisième âge. Elles étaient quatre en 1959.

Aujourd'hui, les trente sept associations sont en moyenne **implantées** à Romagné **depuis plus de 30 ans**⁴². Les plus jeunes associations évoquées lors de la réunion de travail « Dynamiques associatives de Romagné » sont l'Ecole de Danse qui a ouvert ses portes en 2001, et le Club Photo créé en 2005.

⁴¹ Données extraites de l'Inventaire Communal de 1998

⁴² La moyenne est établie à partir des réponses de l'ensemble des associations ayant précisé le nombre d'adhérents.

Les associations les plus récentes ont trait à la culture et aux loisirs. Des associations, comme « Tournesol », qui organise une manifestation annuelle autour de la poésie, du dessin et de la peinture, ou « Romagné s'amuse », qui a organisé la fête des moissons, sont nées de la volonté de répondre à **une demande d'animation sur la commune**, mesurée à travers le succès de « Romagné Imaginaire, le village des crèches » qui propose depuis quatre ans aux Romagnéens de se retrouver pour la réalisation des décorations de Noël.

Des structures plus anciennes développent de nouvelles sections avec des propositions comme le step en gymnastique, l'art floral ou l'art plastique dans le domaine du loisir à la rentrée 2004-2005.

Le **nombre d'adhérents est important** (avec une moyenne de 86 personnes). Il a augmenté au cours des dernières années dans les différentes structures représentées. Le club de randonnées observe un essor important ; doublant presque le nombre de ses adhérents en trois ans (de 46 à 85 licenciés). L'Ecole de danse est passée de 31 à 120 élèves en quatre années d'existence.

Tous analysent cette **progression** en la liant au développement du nombre d'habitants sur la commune. Cependant, ils ajoutent que, pour l'instant, les nouveaux adhérents romagnéens ne sont pas de nouveaux habitants de Romagné. **La part des nouveaux résidents** dans les associations est d'ailleurs moindre (cette observation dépend de la définition même de « nouveaux résidents »).

Si les responsables associatifs ne décrivent **pas un type de public particulier** (en fonction de l'âge ou du lieu de résidence), ils lient le profil des adhérents à celui des dirigeants, en particuliers pour les adultes. La **dimension affinitaire** joue un rôle important pour l'inscription dans les associations.

« Le Club s'est développé par un Bureau dont le Président, la Vice Présidente et la Secrétaire avaient 39-40 ans, donc du même âge, donc assez logiquement, on attire des amis qui ont un peu le même âge, quoi ! »

Ainsi, les adhérents, ayant des relations qui ne se réduisent pas aux habitants de la commune, attirent des personnes extérieures à Romagné.

Si la dimension affinitaire de l'inscription aux associations est évoquée, les responsables associatifs considèrent que **l'attrait des habitants des communes environnantes** est aussi lié à l'absence des activités proposées dans les communes voisines.

Un peu plus d'un adhérent sur cinq⁴² habite en dehors de Romagné. Ils viennent de La-Chapelle-Saint-Aubert, Saint-Sauveur-des-Landes, Saint-Hilaire-des-Landes, Vendel, plus rarement Lécousse et même Fougères. Le Club de randonnées attire des personnes venant de 26 communes différentes.

A côté du développement du nombre d'adhérents des associations représentées, les responsables associatifs se félicitent de l'importance de **la participation des habitants** à la vingtaine de soirées organisées au sein de l'Atrium par chacune des associations. Ils rappellent que les gens se connaissent par l'école et par les associations. Evoquant les Tournesols, une personne remarque la facilité de mobilisation des romagnéens.

« Une ou deux personnes ont une idée et tout le monde se met autour. »

Cependant, les associations présentes à la réunion de travail sur ce thème reconnaissent que les **comportements de consommation** des adhérents et la **concurrence de la télévision** se développent. L'implication dans les associations est liée à un intérêt de la part des parents, que ce soit l'attrait de la discipline ou le désir de l'enfant.

« Les gens qui s'investissent, c'est souvent les mêmes ! Donc on se connaît tous plus ou moins, on est tous copains plus ou moins, donc il se crée des liens ! [...] Les jeunes parents maintenant, ils veulent plus s'investir ! Et on retrouve souvent les mêmes partout ! [...] Y'a quand même du renouveau, je trouve, petit à petit, oui... Si, si, oui, on a des équipes solides. »

Malgré cette tendance, et fortes de la dynamique de Romagné, les associations revendiquent leur **appartenance à la commune**. A titre d'exemple, le président de Romagné Sentiers Nature (Club de randonnée) insiste sur l'origine romagnéenne de l'association, même s'il constate aujourd'hui la faible représentation des romagnéens parmi les adhérents (13 %).

« Je pense qu'il y a eu un gros travail de, c'est pour ça que je les ai cités, au début, d'André Baulieu, qui n'est plus sur la commune actuellement, et de Robert Rouault, qui est toujours, et qui ont su euh, à force de persuasion, je pense, et de contacts et de dialogues, ... »

Les associations utilisent les **équipements de la commune** de façon hebdomadaire mais aussi pour l'organisation de manifestations occasionnelles.

Les associations présentes à la réunion de travail évoquent les **besoins de rénovation** de la salle omnisport et de **développement** de l'offre d'équipements sportifs existante face à l'importance croissante des activités des associations.

Des projets sont en cours dans ce sens.

« Ca va pas du tout, non. On a une toute petite salle... [...] Dans une toute petite salle annexe à la salle des fêtes. On nous prête la salle paroissiale. C'est petit. »

Les associations de la commune organisent toutes au moins une rencontre à la **salle de l'Atrium**. Elles profitent également des **espaces extérieurs** ; le terrain de football, de motocross, les champs pour le ball-trap, la fête de la Moisson ou celle des Tournesols, ou la rue pour Festi Roma ou Romagné Imaginaire.

« Festi Roma, c'était à l'initiative de la commune avec les associations, et par quartier, avec les habitants par quartier. Une fête populaire, où chaque quartier, sur un thème, devait se costumer, et puis on faisait la fête autour d'un groupe musical [...] »

Si les associations sportives organisent les courses et les randonnées en dehors de la commune, elles conservent et entretiennent **des circuits à Romagné**. L'Amicale Cycliste propose un circuit unique de 6,8 km sur la commune (passant par La Tancerais, Le Fresne, La Praie, et puis remonte vers La Tancerais, Moncorps,...). Romagné Sentier Nature entretient sur la commune deux fois par an un circuit (le circuit de la Vallée de Touru) qui, malgré son intérêt, ne figure aujourd'hui plus dans le topoguide du fait de son caractère privé (l'ensemble du circuit représente vingt trois propriétaires). Certains des circuits de la commune sont inscrits au plan départemental des itinéraires de randonnée.

« Ce qu'il faut, c'est arriver à faire suivre les infrastructures par rapport

« L'association de danse pour [X], ils sont super nombreux. Cette année ils donnent un gala, ils donnent deux soirs quoi ! [...] L'année dernière ils ont refusé du monde. »

Si les associations associent leur dynamique à celle de la commune, elles s'inquiètent du maintien d'une offre associative et infrastructurelle en fonction de la croissance de la population

■ **L'action sociale**

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

L'association ADMR de Romagné a été créée en 1967. Les structures d'aide à domicile sont présentes dans 94 % des communes du département et dans 98 % des communes bretonnes comparables à Romagné en 1998.

Si le siège se trouve à Romagné, elle intervient sur **une dizaine de communes** (Romagné, Saint-Sauveur-des-Landes, La-Chapelle-Saint-Aubert, Vendel, Saint-Marc-sur-Couesnon, Billé, Combourtillé, Parcé, Lécousse et Javenais). Des permanences sont organisées au niveau de chacune de ces communes. Ainsi, en 2003, elle s'est vu rebaptisée « ADMR des Portes du Pays Fougerais ».

L'association représente **40 salariés**, professionnels de la Petite Enfance, Techniciennes d'Intervention Sociale et Familiale, ou Auxiliaires de Vie Sociale.

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

A Romagné, le local est actuellement situé derrière La Poste. Il accueille trois fois par semaine le public et constitue le siège de l'association pour les professionnels et les bénévoles y intervenant. Ce local est aujourd'hui insuffisant pour permettre le bon fonctionnement de l'association.

« Enfin moi, je suis bénévole depuis 25 ans, on a quand même du mal à s'y retrouver quand dans la même pièce, on a la secrétaire, on a les bénévoles, on a l'accueil des personnes, euh... C'est quand même difficile aussi, parce que vous disiez tout à l'heure que c'était difficile pour le sang, euh, alors là, c'est autrement plus difficile. Et pas agréable, parce que on peut pas non plus... Ben si y'a un entretien, ben on est coincé, quoi ! Même qu'i' a une petite pièce à côté, mais c'est pas non plus... »

L'ADMR souhaite **un lieu** pour l'accueil de jour pour les personnes âgées, l'accueil de la petite enfance, des bureaux afin de centraliser l'information concernant les différentes communes, et aussi pour l'accueil des bénévoles. Ces derniers s'impatientent face à un projet de « maison des services » engagé depuis quatre ans et qui ne voit pas le jour.

« C'est vrai que c'est un... aussi un sérieux problème, qui pourrait avancer aussi parce que il a été à un moment prévu, et peut être toujours un petit peu, une Maison des services, mais qui pour l'instant est en statu quo, quoi. [...] Y'a un petit peu de bénévoles qui en ont aussi assez, je dirais, parce que quand ça avance pas, ben on a envie de baisser les bras aussi, hein ! »

Accueil de la petite enfance / enfance

Romagné compte quatre structures d'accueil de la petite enfance / enfance : une halte garderie, un espace de jeux rencontres pour les 0 à 3 ans, et deux Centres de Loisirs Sans Hébergement (C.L.S.H.).

La halte garderie, accueillant les enfants de 3 mois à 4 ans, est gérée par l'ADMR. Elle a accueilli en 2003 une vingtaine de familles. L'association est également pilote de l'espace de jeux Les Bambys' qui permet aux enfants et aux assistantes maternelles de se regrouper pour des moments en collectivité.

Les deux C.L.S.H., privé et public, accueillent les enfants le mercredi et durant les petites vacances. Le C.L.S.H. communal propose également des activités pour les jeunes durant les grandes vacances.

Les responsables présents à la réunion de travail concernant le sujet constatent que la garde des enfants évolue. Ils sont moins souvent laissés dans les établissements d'accueil. Ils l'expliquent par le fait des 35 heures qui incitent certains parents à prendre leur mercredi ou leurs vacances pendant les petites vacances scolaires des enfants. Ils ajoutent que de plus en plus d'enfants restent seuls chez eux, en demi-journée, ou des papis et mamies prennent en charge cette garde.

« La fréquentation du centre de loisirs au niveau des mercredis et petites vacances est en baisse cette année, et on sait pas trop à quoi c'est dû, en fait. C'est pas vraiment dû aux animations, en fait, parce que les animations évoluent, et les personnes qui s'en occupent proposent des choses intéressantes pour que les sorties à l'extérieur, etc... »

Résumé

- La commune bénéficie d'un niveau d'équipements satisfaisant dans les domaines sportifs, culturels, socioculturels et de l'accueil de la petite enfance. Cependant, le parc des équipements sportifs est relativement ancien.
- Les associations de Romagné, mais aussi plusieurs venant de l'extérieur, utilisent ces équipements de façon hebdomadaire ou pour des manifestations particulières.
- La commune compte 37 associations. Elles sont pour la plupart anciennes et importantes de par le nombre de leurs adhérents. L'implication associative est liée à des affinités de personnes ou à l'intérêt de parents. Un adhérent sur cinq en moyenne habite en dehors de Romagné.
- Les associations les plus récentes proposent des activités autour des rencontres des habitants. Des manifestations impliquant la participation des habitants remportent un vif succès auprès de la population romagnéenne.
- Il existe un seul regroupement d'associations à Romagné, au sein de l'A.D.M.R.. Il a trait au secteur social : aux personnes âgées, à la famille et à la petite enfance. Dans ce dernier domaine, l'école privée propose également un accueil. Cette structure intervient sur dix communes et compte quarante salariés auxquels s'ajoutent les bénévoles. Elle dispose d'un local insuffisant aux vues de son activité aujourd'hui.

4- L'ENSEIGNEMENT

Romagné compte **deux écoles primaires**.

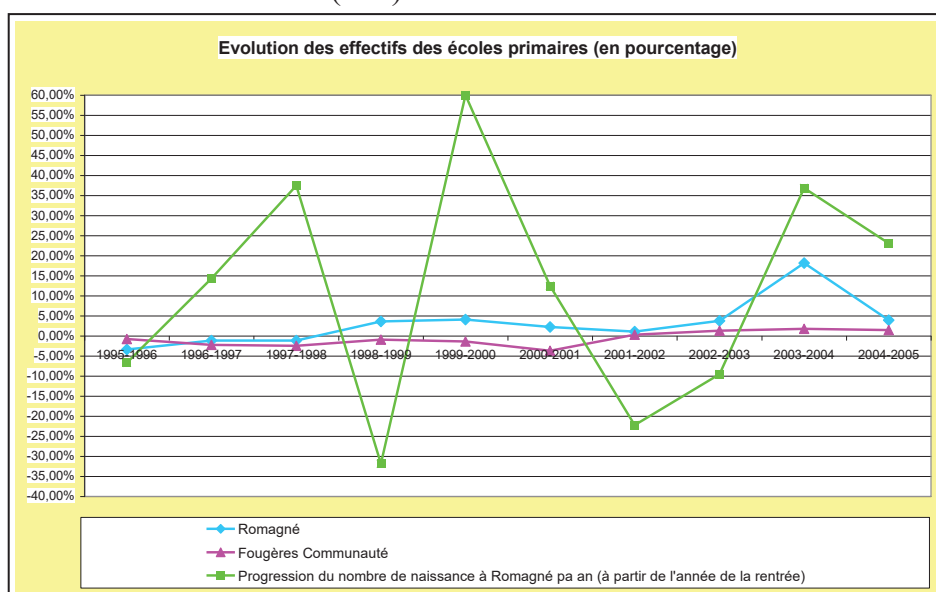
Après la fermeture de l'ancienne école publique qui n'a plus accueilli d'enfants depuis la fin des années 40, la nouvelle école publique a ouvert ses portes en 2004.

Au sein de Fougères Communauté, seules Fougères, Lécousse, Javené, Beaucé et aujourd'hui Romagné comptent une **école primaire publique**. Ces établissements accueillent **40 % des élèves du primaire** de la communauté de communes.

En 1998, moins de 21 % des communes bretonnes de taille équivalente à celle de Romagné ont une école maternelle ou une classe infantile publique⁴³. 21 % des communes d'Ille-et-Vilaine en compte une. Ces pourcentages sont respectivement de 77,5 % et de 67 % concernant les écoles primaires privées.

Les effectifs pour la rentrée 2004-2005 sont de **228 élèves pour l'école privée et de 34 élèves pour l'école publique**.

L'école Saint-Anne accueille essentiellement des enfants de Romagné (76 %) puis de Saint Sauveur des Landes (9 %).



Depuis 1996, Romagné observe une progression annuelle des effectifs de ces écoles supérieure à celle observée au niveau intercommunal.

Si l'augmentation des effectifs entre la rentrée de 1997 et celle de 1998 semble liée à la croissance du nombre de naissance des deux années antérieures, son maintien puis sa progression entre 1999

et 2004 coïncident avec la réalisation des Résidence des Chênes et de La Pommeraie.

La baisse des effectifs pour l'année 2004-2005 illustre le caractère conjoncturel de ce maintien, étant donnée la baisse importante du nombre de naissances au cours des deux années 2000 et 2001. Cependant, combinée à l'évolution du nombre de naissances qui semble aujourd'hui plus stable, la progression des effectifs des écoles primaires romagnéennes devraient se poursuivre.

Au niveau de la communauté de communes (hors ville de Fougères)⁴⁴, l'écart entre les effectifs et la cohorte⁴⁵ des établissements pour l'année 2004-2005 est +3 % pour la maternelle⁴⁶ et de + 28 % pour l'élémentaire. Il est essentiellement lié à l'arrivée de nouveaux habitants. Les perspectives en élémentaire, établies à partir des cohortes (donc sans tenir

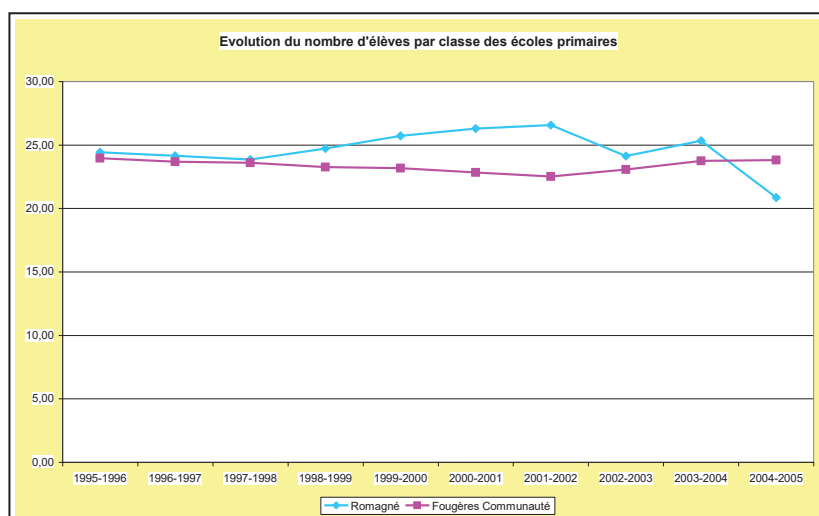
⁴³ Données de l'Inventaire Communal de 1998 - INSEE

⁴⁴ Les chiffres concernant les effectifs des écoles primaires sont extraits de l'Observatoire du Pays de Fougères – Perspectives scolaires – Fougères Communauté – juin 2005, à partir des sources IEN de Fougères, directions d'écoles et mairies.

⁴⁵ La cohorte correspond au nombre d'enfants en âge d'être scolarisés. Il est estimé à partir du nombre de naissances communiqué par les mairies. Il ne tient pas compte des mouvements migratoires.

⁴⁶ Les effectifs sont ici supérieurs à la cohorte alors que généralement le rapport est inversé du fait que tous les enfants de deux ans ne sont pas scolarisés.

compte des arrivées ou départs de résidents), prévoient une augmentation de +32 % des effectifs entre la rentrée 2004 et 2010, soit + 5 % en moyenne par an.



Au cours des dix dernières années, la **moyenne du nombre d'élèves à Romagné** est de **25 élèves**, contre un peu plus de 23 pour l'ensemble de Fougères Communauté.

La moyenne pour l'année 2004-2005 baisse du fait de l'ouverture de l'école publique, comprenant deux classes, et de deux classes supplémentaires à l'école privée.

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

Leur nombre ne devrait pas augmenter au sein de Fougères Communauté étant donné les perspectives de stabilisation des effectifs des collèges pour les dix années.

Les collégiens et lycéens de Romagné se rendent principalement à **Fougères**. Comme 98% des communes du département, les enfants de Romagné bénéficient d'un **ramassage scolaire** pour le second degré, dont le financement est assuré par le Conseil Général.

Résumé

- Les enfants de Romagné bénéficient depuis peu de deux écoles primaires. L'ouverture de l'école publique répond à une demande croissante de scolarisation des nouveaux résidents.
- Le nombre d'enfants par classe et l'évolution des cohortes pour les prochaines années confirment la pérennisation des deux établissements.

LES PRINCIPALES DONNÉES CONCERNANT LES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

La périurbanisation de Fougères puis de Rennes a incité Romagné de relancer l'offre du parc de logements au cours des quinze dernières années.

L'offre commerciale, complémentaire à celle de Fougères, est appréciée par les romagnéens mais aussi par des navetteurs qui, régulièrement, passent par Romagné, attirés par la facilité d'accès de ses commerces.

L'offre d'équipements sportifs, culturels et socioculturels correspond à ce que l'on trouve dans les communes bretonnes de taille comparable, à l'exception de la salle omnisports moins souvent présente. Cette dernière à Romagné nécessite des travaux de rénovation.

La commune compte 37 associations. La plupart sont anciennes et importantes de par le nombre de leurs adhérents. La scission de l'association sportive illustre le succès mais aussi la lourdeur de la charge de ces structures pour les bénévoles. Dans le domaine social, le regroupement dans le cadre de l'ADMR permet une concentration des moyens et une facilitation des rencontres des différents publics auprès desquelles la structure intervient : petite enfance, personnes âgées, familles. Comptant, au-delà des bénévoles, une quarantaine de salariés et intervenant sur une dizaine de communes, la structure nécessite un local plus important. La dimension communautaire de son action, ne correspondant pas au découpage territorial, a du mal à être valorisée, ce qui ralentit la réalisation du projet existant cependant.

L'ouverture d'une seconde école en 2004 témoigne de la dynamique démographique.

Si les habitants de Romagné trouvent à Fougères une offre complémentaire, l'importance du niveau d'équipements de la commune attire les communes limitrophes de la partie ouest, sud, ouest du Pays de Fougères qui considèrent Romagné comme centrale.

I. A. 5 USAGES ET APPRÉCIATIONS DE LA COMMUNE PAR SES HABITANTS⁴⁷

1- LES PRATIQUES ET PERCEPTIONS DE LA COMMUNE PAR SES HABITANTS

a. Une commune entre ville et campagne

▪ La répartition des habitants

La population romagnéenne se partage de façon **équilibrée entre le bourg et la campagne**. 52 % des romagnéens résident dans la partie agglomérée de la commune. Si l'essentiel des nouvelles constructions s'y concentre, un tiers des nouveaux résidents, installés entre 1999 et 2005, habitent dans un des 103 hameaux de Romagné.

Les habitants rencontrés dissocient les habitants de Romagné. Quelques-uns rapportent une distinction passée entre les gens du nord et du sud de la commune liée à la traversée de la commune par la route nationale. Aujourd'hui, la plupart des discours marque le maintien d'une distinction des habitants entre eux selon le lieu d'habitation.

Ainsi, **trois espaces** sont **perçus** : le bourg, la campagne et les différents lotissements.

Ce dernier espace se divise en sous-espaces, chacun des lotissements semblant composé d'une population particulière que les habitants distinguent en les identifiant par les noms de leur résidence, tels des quartiers.

« Oui, il y a quand même des quartiers entre guillemets neufs qui sont fait, à partir du moment où Les Chênes, La Pommeraie, c'est quand même des quartiers neufs. On sait que celui-ci à La Hardoumais, c'est quand même un quartier plus âgé. Après au niveau du bourg comme on sait pas trop comment c'est organisé, qui habite, qui habite pas, est-ce que c'est neuf, c'est différent. C'est sûr qu'il y a des quartiers neufs, il suffit de regarder. Celui qui ne connaît pas et qui fait un tour de Romagné, il va au Chêne, il va à La Pommeraie, il sait tout de suite que c'est pas un quartier qui date de 25 ans, tout de suite, au niveau visuel, au niveau des constructions, on s'aperçoit tout de suite. »

▪ La perception du cadre de vie à Romagné

Les personnes rencontrées définissent leur cadre de vie comme particulier, **propre à la commune de Romagné**. Tous s'accordent à reconnaître une certaine « chaleur » de la commune.

Ils décrivent le cadre de vie de Romagné en parlant du **voisinage de leur maison d'habitation**. On retrouve dès lors la **division spatiale** évoquée plus haut.

Les résidents des hameaux, s'ils décrivent peu la

« Moi, j'habite en campagne, c'est autre chose. »

⁴⁷ Ce chapitre complète les observations des agriculteurs, des commerçants, artisans et entrepreneurs et des responsables associatifs (présentées dans les chapitres précédents), pour décrire les pratiques, les perceptions et les appréciations de la commune de Romagné par ses habitants. Cette analyse découle essentiellement des réunions de travail organisées avec la population, également d'entretiens réalisés auprès d'habitants et de l'observation momentanée de la vie dans la commune.

campagne, soulignent la distinction de leur cadre de vie par rapport aux habitants du bourg.

Ces derniers n'évoquent pas la campagne, mais parlent de la vie dans le bourg de Romagné.

« Alors après la campagne, je ne serais même pas en parler parce que nous avons qu'en même découvert la campagne grâce aux Crèches parce que sinon, on ne connaît pas quoi. »

C'est ainsi que l'amélioration du cadre de vie est associée à la déviation de la circulation de la route nationale 12.

Les anciens habitants associent les nouveaux résidents aux lotissements. Observant le cadre de vie par rapport aux abords de la maison, ils considèrent que la population qui s'installe aujourd'hui sur la commune cherche à accéder à la propriété de leur habitat et ne s'intéressent pas à un cadre de vie particulier. Romagné attire par le prix du foncier. Les romagnéens considèrent l'absence de **préoccupation du cadre de vie** comme une menace à son maintien.

Une nouvelle résidente, installée à Romagné depuis quatre ans, témoigne de l'attrait du foncier mais précise sa volonté d'un cadre de vie particulier. Si elle ne connaissait pas Romagné avant d'y habiter, son choix s'est fait en fonction de la proximité des lieux de travail (le sien et celui de son mari), de l'opportunité d'une maison et de la proximité d'autres espaces de vie qui permettent des pratiques à pieds.

« C'est vrai qu'on voulait faire construire donc c'est forcément dans un lotissement, enfin en général. Comme à partir du moment où on ne voulait pas être en campagne, ça reste soit dans un bourg, soit dans un lotissement. Je ne me suis pas dit je veux absolument un lotissement, non. La maison elle était là, elle était là. Ça aurait pu être aussi dans le bourg. Non le lotissement s'impose comme... c'était parce que cette maison était là et puis elle était libre. [...] Moi je veux aller acheter mon pain à pieds. C'est absolument hors de question d'être toujours dans une voiture. Pour moi, c'était important. »

Le cadre de vie est également associé à **une organisation de la vie collective**. Plusieurs personnes mesurent la « chaleur » de la commune à l'accueil ou à la **dynamique associative**. Les responsables associatifs observent une forte implication des habitants de Romagné dans la vie associative de la commune. La multiplication du nombre d'adhérents, de l'offre d'activités et le développement de manifestations impliquant les habitants en témoignent⁴⁸.

« Les associations sont un élément de rencontre et de cohésion des habitants. »

Si la présence de Madame Le Maire a pu influencer les discours, un nombre relativement important de remarques ont trait au **travail de la mairie pour inciter à la rencontre des habitants**. Ainsi, le succès de Romagné Imaginaire est apprécié. Cette manifestation, initiée

« Une quarantaine de cars sont venus visiter les crèches [de Romagné Imaginaire]. »

par la mairie, a encouragé une convivialité de quartier autour de la réalisation d'une crèche, et a permis de faire connaître Romagné à travers cette image. Elle a motivé d'autres rencontres festives à Romagné.

En dehors de l'organisation de rencontres par la mairie (les forums tous les deux ans, le Téléthon, le calendrier des fêtes, le planning, la galette des rois...), **les différentes associations** de la commune **se rencontrent peu**. Si certains estiment ces rencontres organisées suffisantes, d'autres expliquent qu'il est difficile de partager encore le temps de personnes qui se consacrent déjà à une association en dehors de leur vie familiale et professionnelle.

« En tant que personne de l'extérieur, et vis-à-vis des associations aussi. Faut vraiment en vouloir pour... participer à la vie de la commune, quoi. »

⁴⁸ Voir chapitre I.A.4 3- Les associations

Certains responsables associatifs remarquent que les associations s'arrangent aujourd'hui mieux que par le passé dans le partage des équipements. Cependant, plusieurs personnes, qui ne sont pas originaires de la commune, considèrent que l'intégration, en tant qu'individu ou en tant qu'association, n'est pas facile à Romagné. L'une d'entre elles associe cette difficulté au caractère des gens du coin.

Tous admettent que **l'intégration** des nouveaux résidents venant de l'extérieur passe aujourd'hui **par les enfants** ; par l'école et par la participation des parents aux associations et aux manifestations organisées.

« Quand je suis arrivée, ne connaissant personne non plus, n'étant pas de cette région, j'avoue que j'ai ressenti ce que vous dites, effectivement, et les premiers contacts ont été avec l'école, et là, ça a été sensationnel, euh, la kermesse, euh... tout s'est ouvert d'un coup à moi, vraiment d'un coup, avec les enfants, les parents, que l'on connaît dans le cadre d'une école, et là, c'est vrai, tout s'ouvre à nous... »

▪ **Un territoire au-delà de l'espace communal**

Les espaces de vie tendent à se multiplier ; les espaces de l'habitat, du travail, des loisirs, de la famille et des amis sont aujourd'hui souvent différents.

La **distanciation des espaces de vie** est d'autant plus marquée à Romagné que ces distances sont facilement parcourues.

A Romagné, en 1999, à peine 7 % de la population ne possède pas de voiture (contre 21 % au niveau national). La moitié en possède deux (contre 30 % au niveau national). Les

« Deux voitures ... Obligés par rapport au temps et aux horaires de car. Je dépose les enfants à l'école et, pour prendre le car, je gare ma voiture sur le petit parking à côté de la Poste. »

déplacements en voiture⁴⁹ sont aujourd'hui plus fréquents que ceux à partir d'un autre mode de locomotion. 74 % des actifs romagnéens se rendent à leur travail en voiture, seulement 1 % utilisent les transports en commun et 2 % les deux modes de locomotion.

Aussi, chacun des résidents rencontrés, motorisés, apprécie **la proximité de Fougères et de l'autoroute A84** qui rapproche de la capitale bretonne mais aussi des départements voisins.

La proximité de Romagné des **pôles d'emploi de Fougères et de Rennes** attire un nombre important de navetteurs, d'autant plus que le lieu de travail des deux conjoints est souvent différent.

Ces pôles, en particulier celui de Fougères, attirent également des romagnéens pour les achats hebdomadaires et les services.

Si **la présence de commerces et de services** à Romagné est appréciée, elle est perçue comme un confort par les automobilistes étant donné la facilité de leurs déplacements vers Fougères. Cette facilité est accentuée par un aménagement du bourg qui invite à le traverser. Dès lors, la

« Quand on a des enfants, c'est pas négligeable d'avoir tous les services qu'offre Fougères en pédiatre, en hôpitaux, on a qu'en même toutes les spécialités de médecin. Il y a une bibliothèque, il y a une piscine, enfin bon, il y a toutes ces choses là. »

⁴⁹ Cette observation nous interroge sur la perception du territoire de vie par les personnes qui ne sont pas motorisées mais que nous n'avons pu rencontrer.

fréquentation des commerces et services de la commune correspond à **un choix personnel**. Il en est de même pour les **pratiques de loisirs**.

« La halte garderie familiale c'était trop compliquée par rapport à l'engagement de la mère et les horaires. Du coup je suis allée sur la halte garderie à Fougères. Je voulais venir ici mais c'était trop contraignant. »

La part des résidents non originaires de la commune augmente. Leurs attachements à d'autres endroits font que **les espaces familiaux et amicaux** eux aussi tendent à se distancer de l'espace de l'habitat, d'autant plus que les déplacements sont facilités et que les nouvelles rencontres sont plus difficiles.

« [les adhérents sont de] beaucoup de Fougérais, et les plus proches : Lécousse, euh de mémoire, euh...St Sauveur, La Chappelle St Aubert, Javenais aussi...[...] Sur St Aubin. Un petit peu du Coglais, y'a de La Mézière, également... Oui, ça vient vraiment de... »

De même, **les associations rayonnent au-delà de l'espace communal**. Elles attirent des résidents d'autres communes. Des associations extérieures à Romagné (comme le Moto Club ou Arcade) utilisent régulièrement ou occasionnellement des équipements de la commune, comme certaines associations romagnéennes organisent des manifestations à l'extérieur.

Des coopérations existent avec des associations d'autres communes. Romagné et Saint-Sauveur-des-Landes organisent le Téléthon et Romalandes.

« On travaille donc Romagné, Saint Sauveur-des-Landes, donc, Roma et Landes, pour organiser le décathlon, donc une année dans une commune, l'année suivante dans l'autre commune. »

Les professionnels et bénévoles de l'ADMR qui travaillent sur les communes de La Chapelle Saint Aubert, St Marc-sur-Couesnon, Vendel, Billé, Combourtillé, Parcé, Romagné, St Sauveur-des-Landes, Lécousse et Javené se déplacent sur toutes ces communes mais considèrent **Romagné comme centrale** pour l'organisation de conseils d'administration et autres regroupements. Aujourd'hui, le projet de réalisation d'une structure plus importante à Romagné pour accueillir les publics dont elle a la charge est en suspens du fait de la difficulté à fédérer des communes qui n'ont pas de communauté administrative.

« C'est vrai que l'endroit où c'est placé, par rapport à la quatre voies, c'est extrêmement rapide, on fait le lien entre Rennes et Fougères, à Romagné. »

Les entreprises également apprécient la commune dans sa situation périphérique de Fougères et accolée à l'autoroute.

La position centrale de Romagné est illustrée par la forte présence du **co-voiturage** au niveau de l'échangeur de l'autoroute mais aussi dans le bourg. Les automobilistes se retrouvent autour du rond-point près du château d'eau et y laissent bien souvent une voiture. Dans le centre de Romagné, le parking derrière la mairie et plus rarement la place devant l'église sont des lieux de retrouvailles avant de partir avec un seul véhicule ailleurs.



« Nous nous retrouvons sur le parking... En tant que fougerais, mon lieu avec Romagné, mon lien principal, c'est une fois par mois, sur le parking derrière la Mairie, pendant une dizaine de minutes, le temps de faire les voitures, le covoiturage. »

b. Un centre bourg à renforcer

La présence d'un espace de vie au centre de gravité de la commune encourage **le sentiment d'appartenance**.

Romagné possède des éléments qui marque de façon physique et pratique **la centralité du bourg** même si les personnes rencontrées estiment qu'elle peut ou doit (selon les cas) être renforcée.

▪ Un espace marqué par la route nationale

Le bourg de Romagné était essentiellement traversé, jusqu'à la déviation de **la route nationale 12** par l'aménagement du Barreau en septembre 2002. Cette voie a marqué socialement et économiquement Romagné.

Quelques personnes rappellent la séparation, tracée par la route nationale, entre les gens du nord et ceux du sud de la commune. Une personne parle de cette route comme d'« une limite naturelle entre le nord et le sud ». Elle a **dérouté la place du centre du bourg** qui aujourd'hui ne figure sur aucune carte. Le plan du bourg de Romagné n'est fait que de rues.

Elle a également **dessiné le développement économique** sur la commune. L'activité commerciale s'est organisée le long de cette voie pour représenter aujourd'hui « deux pôles », l'un au nord et l'autre au sud de cette voie. La zone du Guélus a été réalisée le long de cette voie, à la sortie de la commune.

▪ Des éléments de centralité

Il existe dans le bourg de Romagné **des figures de centralité**. Si les romagnéens rencontrés les évoquent comme telles, leur dimension centrale n'est pas soulignée par l'aménagement.

L'église Sainte Anne d'origine romane a été édifiée au XV^{ème} siècle. Elle a subi différentes phases de réalisation jusqu'au XIX^{ème}. Son clocher, qui prédomine à l'horizon, date du XIX^{ème}.



La Mairie est située sur l'emplacement d'une ancienne chapelle gothique. L'édifice a été réalisé entre 1828 et 1875. Il abritait l'école qui est devenue laïque en 1905. Le bâtiment devient le siège de la mairie en 1923.

La principale rue, ancienne voie nationale, sépare les deux édifices et les places qui les entourent.

Situés dans cet espace, la **bibliothèque et le site multimédia** se trouvent derrière l'église, les **équipements sportifs** eux sont derrière la mairie où se trouve également un parking d'une trentaine de places.

L'**offre commerciale** se concentre également dans le bourg. L'importance de la voie qui traverse le bourg l'a étalée. Aujourd'hui, on observe deux pôles commerciaux distants entre lesquels les activités commerciales sont peu visibles.

L'offre commerciale est cependant appréciée par les habitants de Romagné et aussi par une clientèle extérieure qui évolue. Certains commerçants observent qu'auparavant la clientèle de passage était constituée de beaucoup de commerciaux et des vacanciers. Aujourd'hui, elle est plus régulière, il s'agit de « nouveaux habitués ». Ces personnes ne viennent pas par hasard mais par choix, tout comme les romagnéens.

« Ils savent ce qu'il y a dans le bourg de Romagné. Parce que ils ont besoin. Parce que quand ils arrivent dans Fougères, y'a pas de places pour stationner, quand ils repartent sur l'autoroute, pof, y'a plus. »

▪ Une mixité des usages

L'ensemble des habitants rencontrés rapporte un changement de la vie du bourg depuis la déviation de la circulation.

La circulation sur la RN 12 (aujourd'hui départementale 812) est en effet passée **de 13000 à 4500 véhicules par jour**. La mairie n'enregistre **plus de plainte** concernant la traversée du bourg par **les camions**, comme c'était le cas avant la mise en route du Barreau. Cependant, plusieurs habitants rapportent que la circulation reste encore trop rapide.

« Moi, je veux bien, mais encore dimanche, y'avait un accident. Moi, j'étais sur le trottoir, et y'a eu un accident, c'était pas un camion. [...] Il s'est pris les trottoirs. Ca c'est sûr. Et il a failli écraser sa femme en plus. C'était encore mieux. Euh, mais je peux vous dire : il est arrivé, il était pas loin de 100 km/h. C'est anormal dans un bourg ! »

Cependant, l'empreinte de la route nationale demeure. Au cœur du bourg, le vaste espace entre l'église, la mairie et les équipements sportifs sont principalement aménagés pour **faciliter la circulation et le stationnement des automobilistes**.

La facilité de l'accès automobile fait que **l'usage principalement automobile des commerces** perdure. La circulation entre ces deux sites reste essentiellement automobile. Ainsi, on observe une concentration du **stationnement** au niveau des deux pôles, pas nécessairement sur les emplacements réservés à cet usage.



Certains commerçants constatent que la diminution du trafic permet aux véhicules de stationner plus facilement.

Cette facilité incite certains clients à stationner le long de la voie principale ou sur le trottoir. Dès lors, le boulanger demande la matérialisation d'un arrêt minute qu'il estime aujourd'hui possible du fait du ralentissement qu'il observe de la circulation. L'arrêt des cars T.I.V. aussi

continue à se faire sur la route principale, alors qu'il existe un emplacement de parking au niveau de l'aire de pique-nique à l'entrée du bourg de Romagné côté Fougères.

« Dans la mesure où il fait beau et je suis disponible, on y va à pieds [dans le bourg chercher le journal]. Ça c'est primordial. »

Si le nombre de véhicules a diminué, certains constatent que **la vitesse reste trop importante**. Ainsi, à l'entrée du bourg, le haricot ou les trottoirs paraissent trop hauts. Le problème de la vitesse se retrouve en dehors de la voie départementale. Les routes de campagne semblent dès lors relativement étroites par rapport à la taille actuelle des engins agricoles.

L'importance du trafic journalier au croisement des deux entrées ouest du bourg (de 1716 véhicules en provenance du rond-point du château d'eau et 4494 en provenance de la route nationale 12) nécessite le maintien de **l'unique feu** de la commune. Les habitants interrogés témoignent des difficultés, en l'absence de feu, du passage des véhicules venant de l'échangeur. Une personne ajoute qu'il ralentit la vitesse des véhicules.

« Pratiquement tous les jours, y'a un véhicule ou deux qui brûlent les feux rouges. Je les vois. Alors, si il y a un stop !... »

« Le fait qu'il y a moins de voitures à passer, c'est intéressant pour mon commerce parce que les gens s'arrêtent plus facilement mais ça embête les gens qui sont sur le trottoir vous savez, ainsi de suite, donc ça bloque un petit peu. »

Aménagés en fonction de la circulation automobile, les trottoirs, selon les usages, sont parfois trop hauts parfois trop étroits.

La prédominance de l'automobile dans le bourg fait que **les usages des piétons** ne sont pas facilités.

Les habitants interrogés, en tant qu'usagers piétons, s'y plient. Et c'est peut-être en tant qu'usager automobiliste qu'ils reconnaissent ce fait comme une généralité ou une fatalité.

« En fait, même si ce sont la plupart du temps des parents d'élèves, qui sont donc bien concernés par les aller et retours des enfants, ils arrivent très vite. Donc en fait, on a toujours un adulte qui se met en travers pour éviter... Donc ça. Mais c'est vrai que très souvent, on se met vraiment dans la route pour leur montrer qu'il est grand temps de ralentir. Mais... les voitures arrivent vite là, de toute façon... [...] Donc on a une centaine d'enfants à faire traverser, donc euh... Donc là, c'est beaucoup mieux depuis qu'il y a Le Barreau, (rires) c'est évident. Maintenant, c'est vrai qu'on est toujours très vigilants. Mis à part les chauffeurs routiers qui nous laissent passer sans problèmes, c'est vrai que... on doit toujours faire très attention. [...] retour] on traverse la Place de l'église, on passe un petit peu par derrière, pour se retrouver, et descendre vers la pharmacie où les trottoirs sont assez

C'était la galère. Maintenant, on voit les gens venir à pied, en vélo, les gens discutent entre eux, c'est, c'est franchement agréable. »

Cependant, que ce soit pour les commerces ou pour se retrouver, les usages piétons réapparaissent depuis la déviation de l'autoroute. Les commerçants témoignent d'un bourg qui retrouve **petit à petit une vie de centre**, où les différentes pratiques se côtoient à nouveau malgré ces difficultés. Ils observent plus de gens qui viennent à pieds ou à vélo.

Les voies piétonnes, périphériques, contribuent à ce développement, même si le passage le long de la voie principale reste un passage obligé pour les piétons.



La place devant l'église ou le parking derrière la mairie sont **des lieux de rendez-vous**. La présence d'une à deux personnes, dès qu'il ne pleut pas, sur le banc de la place devant l'église, de jeunes au pied du calvaire

Résumé

- Romagné se trouve entre la ville et la campagne ou plutôt bénéficie des deux. La répartition de la population est équilibrée entre le bourg et les hameaux. La perception du cadre de vie lié à la maison dessine trois espaces : le bourg, la campagne et les lotissements. Les habitants qui s'y distinguent considèrent de façon commune le paysage, la praticité et la diversité des usages.
- Le cadre de vie se construit également, autour de l'organisation de la vie collective. Celle-ci est nécessaire alors que la multiplication et la distanciation des espaces de vie, particulièrement facilités à Romagné par la proximité et la qualité des voies de circulation, réduisent les opportunités de rencontres entre habitants et le sentiment d'appartenance à la commune.
- Romagné est appréciée dans son lien avec l'extérieur.
- La route nationale 12 a marqué l'espace du centre bourg en déroutant sa place centrale et en étalant son centre. Elle a coupé en deux la place qui sépare l'église et la mairie, le bourg avec deux pôles commerciaux distants et deux pôles d'équipements sportifs et socioculturels, enfin la commune avec la compétition des gens du nord et du sud.
- L'aménagement, datant de la voie nationale, a privilégié l'usage automobile avec une large voie et des trottoirs étroits hauts, des parkings et des trottoirs larges et bas. Cet usage est d'autant plus facilité que la circulation est aujourd'hui moins importante. Malgré cela des usages piétons et cyclistes apparaissent. Un potentiel se dessine autour d'espaces de rencontres qui s'improvisent et de voies piétonnes qui se construisent.

2- LES ENJEUX PERÇUS PAR LES HABITANTS

Dans le cadre des réunions de travail avec la population, la question des atouts, des faiblesses et des enjeux de Romagné sont évoqués.

Trois principaux atouts ressortent des discussions :

- **la situation géographique** de Romagné qui, avec la proximité de l'échangeur de l'autoroute A84, allie la périphérie de Fougères à la proximité de Rennes et des principaux pôles urbains des départements limitrophes,
- **la dynamique sociale** du développement démographique, de la vie associative et des manifestations organisées qui mobilisent la collectivité,
- **le cadre de Romagné** qui offre le choix d'une vie à la campagne et de la proximité de la ville.

« On a la proximité de Fougères qu'on a depuis toujours et maintenant celle de Rennes que donne la Route des Estuaires. Cela permet de considérer un avenir largement ouvert. »

« Elle est quand même vivante. Elle est quand même vivante. C'est pas quand même, d'ailleurs. Elle est vivante par rapport à ce qu'on peut voir autour de nous, et on est conscients des possibilités qu'on a de ce développement, qui va pas manquer de se produire. On a de la chance, c'est clair. »

Les faiblesses ne sont pas évoquées en tant que telles, elles apparaissent à travers les enjeux identifiés par les habitants ayant participé.

« Vous parliez qu'il y avait possibilité de faire un hôtel, euh... y'a très longtemps que j'ai pensé à ce secteur là. Mais bon, il faut laisser faire les élus, parce que bon, c'est pas la commune de Romagné qui décide elle-même !... »

Même si certains entrepreneurs considèrent que la compétence n'est pas du ressort de la commune, l'enjeu de **son développement économique** apparaît comme principal.

La **demande d'ateliers** pour les artisans locaux et la valorisation économique de la situation géographique de Romagné conduisent une réflexion autour de la **valorisation de la zone d'activités du Coudrais**. L'importance du passage par ou à proximité de Romagné et le manque d'offre du secteur en matière d'accueil touristique amènent les actifs à considérer la propositions de la réalisation d'une zone d'activité tertiaire autour d'un hôtel et/ ou restaurant.

Mais les actifs rencontrés s'inquiètent dans le cadre de l'élaboration de **la considération de l'existant et des besoins des agriculteurs, artisans et entrepreneurs** en place.

Ainsi se dessine un second enjeu social de **l'organisation de la mixité des espaces** existants dans le bourg de Romagné. Le rapprochement de l'habitat inquiète les entrepreneurs de la zone d'activité du Guélus et les exploitants agricoles voisins du bourg.

Plus largement, les habitants rencontrés redoutent un développement anarchique de l'habitat lié à **la pression foncière**. Certaines personnes considèrent qu'il est inhérent à l'intérêt financier qu'il suscite. Ils s'inquiètent que des promoteurs peu scrupuleux tentent d'augmenter le nombre de maisons sans autre préoccupation. Quelques-uns s'interrogent face à l'absence de lotissements communaux. D'autres précisent que la première condition de ce développement est l'acquisition de terrains à bâtir.

« Vous ne croyez pas que les prévisions comme vous les organisez, le cadre de vie, est-ce-qu'il va rester comme il est ? 2015, 2800 habitants, vous croyez que le cadre de vie sera encore d'actualité ? »

Les habitants s'inquiètent de **la fragilisation de leur cadre de vie** face à une augmentation qu'ils estiment importante de la population.

Le développement démographique leur semble envisageable qu'accompagner d'un **développement des équipements et des services** de la commune.

« Ben ça fait un peu peur. Quand on voit toutes les maisons qui vont sortir, et ben est-ce-que tout va suivre derrière ? On sent déjà que la salle des Sports est limitée. Quand on entend les associations sportives dire que c'est difficile d'avoir la salle. Avoir autant de gens nouveaux ça va encore multiplier et puis faire naître des associations sportives qui n'existaient pas au départ et ça va être difficile quoi. Bon maintenant au niveau de l'école il y a une école qui vient d'ouvrir. »

Si **l'accueil d'une population nouvelle** est associé à la vitalité de la commune, certains s'interrogent sur l'intégration de cette population dans la vie de la commune. Des anciens résidents rencontrés, mais également une nouvelle résidente, se demandent si l'implication des personnes qui ne sont pas originaires de la commune perdurera à terme, quand les enfants ne seront plus scolarisés dans la commune.

« Les enfants une fois qu'ils sont au collège, au lycée. A partir du moment où vous n'êtes pas né sur la commune, on n'y reste pas, je crois. [...] Je me vois moins présente sur la commune quand les enfants iront au collège. »

Les personnes les plus âgées observent qu'elles sont plus nombreuses et plus âgées. Elles remarquent la nécessité d'espaces de rencontres. Si la proximité du bourg est appréciée par les résidents du Verger et de La Prairie où la population est âgée, l'arrivée de plus en plus tardive de ces personnes âgées fait que certaines trouvent qu'il est loin.

« [Evoquant un banc où une personne âgée vient quotidiennement] Mais dans 20 ans, ce sera pire, ce sera treize personnes âgées. »

Certains remarquent et s'inquiètent de la diminution du nombre **des agriculteurs**.

Le développement de **l'offre d'emploi** sur la commune apparaît important dans l'appréciation du cadre de vie de Romagné pour des personnes retraitées, alors que les plus jeunes intègrent l'éloignement du lieu de travail comme une donnée.

Résumé

- Selon les habitants, Romagné compte comme principaux atouts sa situation géographique, sa dynamique sociale et son cadre entre ville et campagne.
- Les romagnéens rencontrés identifient quatre types d'enjeux liés à l'accueil d'une population nouvelle, à la gestion des besoins des personnes âgées plus nombreuses, à la maîtrise de la pression foncière, à l'organisation de la mixité des espaces et au développement économique.

LES PRINCIPALES DONNÉES RELATIVES AUX USAGES ET APPRÉCIATIONS DE LA COMMUNE PAR SES HABITANTS

Les usages et les perceptions de la commune s'articulent autour de la dualité du rural et de l'urbain.

Les espaces du bourg et de la campagne se côtoient. Les habitants apprécient leur environnement, mais aussi la praticité et la diversité de leurs déplacements. L'offre des équipements et des services de la commune leur permet de choisir de profiter de la proximité à pieds ou à vélo alors que l'importance des voies de circulation les rapproche en voiture de différents pôles urbains.

Façonné par la route nationale qui longtemps a traversé le bourg, son aménagement privilégie la praticité de l'automobile au détriment de la convivialité de l'usage piéton pour lequel les invitations restent timides et périphériques.

La multiplication et la distanciation des espaces de vie déplacent les lieux de socialisation à l'extérieur de la commune. En son sein, la vie collective passe par les associations qui aujourd'hui se développent autour de la demande de rencontres et de convivialité exprimée par les habitants de Romagné.

Ils apprécient ce cadre de vie et redoutent que l'accueil de populations nouvelles ne le ternisse. Ils souhaitent que le développement de l'habitat s'accompagne d'un développement des équipements. Certains observent le vieillissement de la population romagnéenne et l'augmentation des besoins qui leur sont spécifiques. Les actifs rencontrés, agriculteurs, artisans et entrepreneurs, s'inquiètent de l'organisation de la mixité des espaces de la commune.

CONCLUSION

Dans un espace périurbain qui se propage, Romagné bénéficie de l'atout de sa situation géographique ; aux portes d'une agglomération importante, Fougères, et d'un des échangeurs de l'autoroute des Estuaires.

Quelque soit le scénario envisagé, la population romagnéenne va croître plus qu'elle ne l'a fait au cours des différents recensements effectués au cours du siècle dernier.

Si les caractéristiques des nouveaux arrivants laissent à envisager un rajeunissement de la population, l'importance de la population des 50 ans et plus et le prolongement de l'espérance de vie préfigurent son vieillissement, d'autant plus que si les premiers sont très mobiles, les seconds déménagent peu.

⇒ L'enjeu démographique se dessine autour de la mixité générationnelle et sociale. Il s'agit d'attirer une population jeune et de répondre aux besoins des seniors en proposant une offre de logements diversifiée et en développant les services de proximité, en particulier les transports collectifs dont ces populations sont les plus demandeurs.

Romagné propose un cadre de vie diversifié qui lui permet aujourd'hui de répondre à la multiplication des manières de vivre à la campagne. Cependant, la division spatiale de ces dernières incite les habitants à se distinguer entre eux.

La commune bénéficie d'une assise associative qui lui permet de valoriser la convivialité recherchée par les anciens et les nouveaux résidents de la commune. Cependant, la multiplication des espaces de vie favorise la distanciation des lieux de socialisation au-delà de la commune d'habitation.

L'aménagement du bourg, réalisé en fonction de l'ancienne route nationale, facilite la traversée du bourg, même si les commerces la limitent. La déviation de la circulation diversifie les usages et, petit à petit, une vie de centre renaît. Des piétons, des cyclistes, des promeneurs ou des clients des commerces circulent ou s'arrêtent autour des structures, édifices, équipements et commerces, qui marquent une centralité même si elle n'est pas appuyée dans l'organisation de cet espace. Les nouveaux aménagements en faveur d'un usage piéton restent périphériques.

⇒ L'identité communale, qui constitue la particularité de Romagné, doit être affirmée. La valorisation du centre du bourg en tant que lieu de passage est essentielle. Il s'agit de favoriser les pratiques dans le bourg et d'organiser la mixité des espaces du bourg. La campagne romagnéenne doit être développée en harmonie avec l'existant. Le pôle associatif, vecteur de socialisation, doit être consolidé.

L'économie de Romagné s'est développée à partir de l'agriculture qui particularise encore aujourd'hui la commune au sein du canton et de la communauté de communes. Conjugée à une réponse adaptée pour répondre aux besoins de l'artisanat, elle permet à la commune de bénéficier d'une activité économique locale.

Aujourd'hui, la transformation de l'organisation de l'activité agricole mais aussi la multiplication des contraintes liées au métier d'agriculteur réduisent le nombre des exploitants et celui des sièges d'exploitation. Si le paysage agricole demeure, grâce au regroupement des exploitations, le poids de l'agriculture dans la vie sociale de la commune diminue.

Il diminue d'autant plus rapidement que Romagné accueille de plus en plus d'actifs navetteurs, des professions intermédiaires et des employés.

Les entreprises locales se sont développées grâce à l'adaptation de l'offre d'accueil. Elles bénéficient aujourd'hui de la situation privilégiée de Romagné qui offre les avantages de la périphérie du pôle urbain de Fougères en terme de liaison en limitant les contraintes liées à la circulation dans l'agglomération. Ainsi, l'accessibilité constitue aujourd'hui un des atouts des entreprises romagnéennes, que ce soit pour le commerce, l'artisanat ou les autres formes d'entreprises. Elles mettent aussi en avant la vitalité de la commune, liée à sa population, même si elles ne vivent que partiellement ou pas, selon les cas, de la clientèle romagnéenne. Etablies à l'entrée et dans le bourg, certains, en particulier les entrepreneurs de la zone d'activités du Guélus, s'inquiètent d'un rapprochement de l'habitat qui pourrait contraindre leur activité.

⇒ Les enjeux économiques et sociaux se combinent dans l'accompagnement de la transformation du paysage social et de l'ouverture de la commune. Il s'agit pour le premier de soutenir les agriculteurs dans leur projet. L'ouverture de la commune passe elle par la valorisation de sa situation et l'affirmation de son identité. La zone d'activité du Coudrais et ses possibilités d'extension, en vitrine aux portes de l'échangeur, constituent un potentiel économique important. La réflexion en cours autour d'une zone tertiaire répondrait à une demande présente sur le secteur et habillerait des pratiques de retrouvailles aujourd'hui existantes au niveau du rond-point de l'échangeur et, dans le prolongement, de l'entrée de Romagné. La centralité accordée à Romagné par les habitants des communes limitrophes mérite une réflexion pour accompagner des actions, notamment dans le domaine social, qui répondent à leurs demandes.

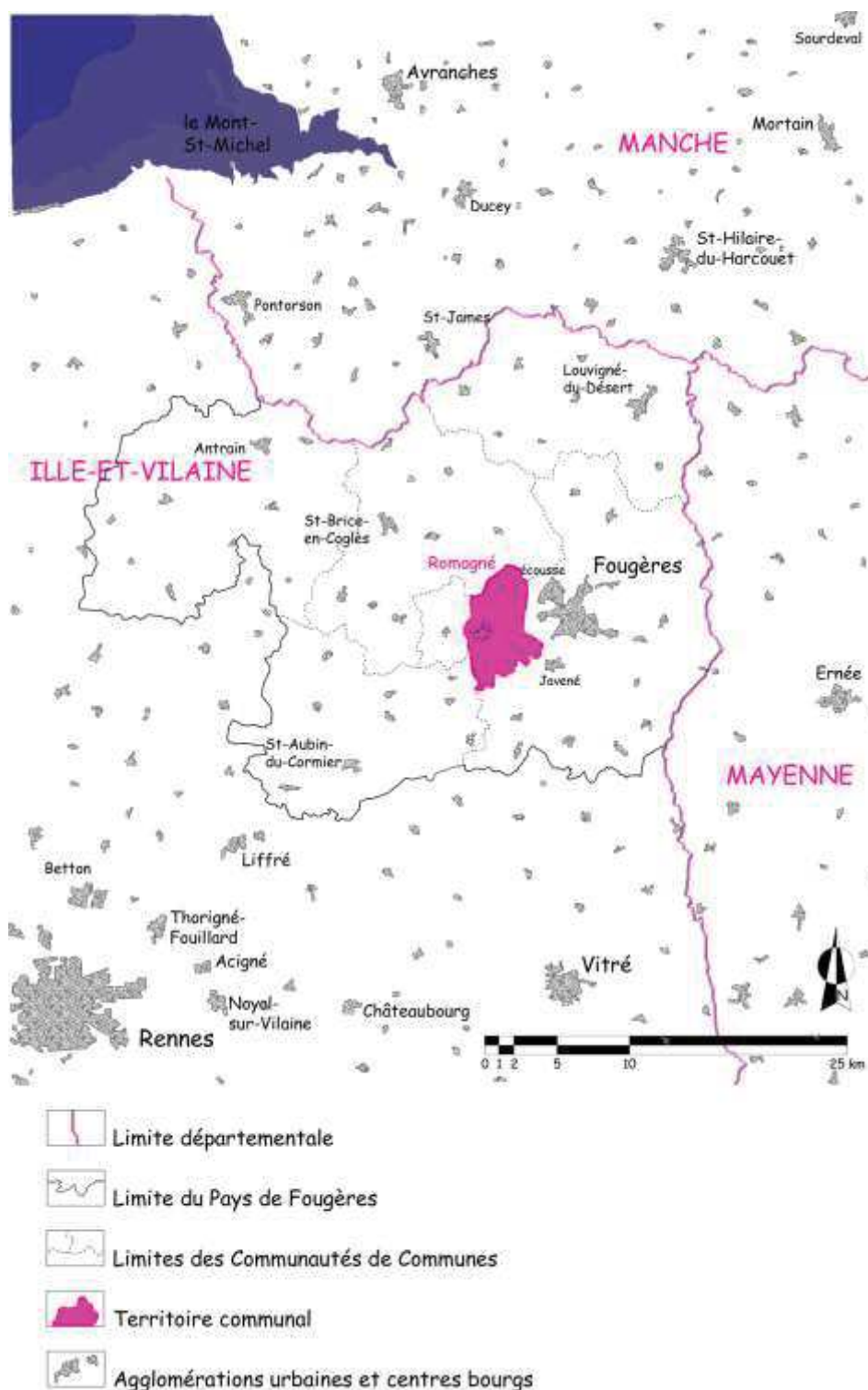


ÉTUDE PAYSAGÈRE

INTRODUCTION

La présente plaquette a pour objet de mettre en évidence les principaux fondements de l'identité paysagère de Romagné, 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 communale. Cette commune se caractérise par un paysage fortement modifié par des développements récents 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 binaire : le paysage bâti est fortement marqué par la rencontre entre un paysage rural et agricole encore très vivant et l'influence prégnante de la proximité de l'agglomération fougeraise. Romagné a su se développer et offrir un cadre de vie à une population nouvelle, d'origine citadine, tout en conservant de fortes traces d'un proche passé agricole. Ce paradoxe qui fonde l'identité de la commune est fondé notamment sur la présence dans le cœur de bourg de figures naturelles puissantes qui offrent un contrepoint vert aux quartiers récents, destinés à l'habitat et à l'activité économique... Romagné ou l'impossible rencontre réussie ? Le PLU se fixe pour ambition d'aider à programmer l'évolution pendant les décennies à venir... puisse cette étude contribuer à ce que cette prospective sache se déployer dans le respect de ce bel et fragile équilibre.

CONTEXTE RÉGIONAL ET ADMINISTRATIF



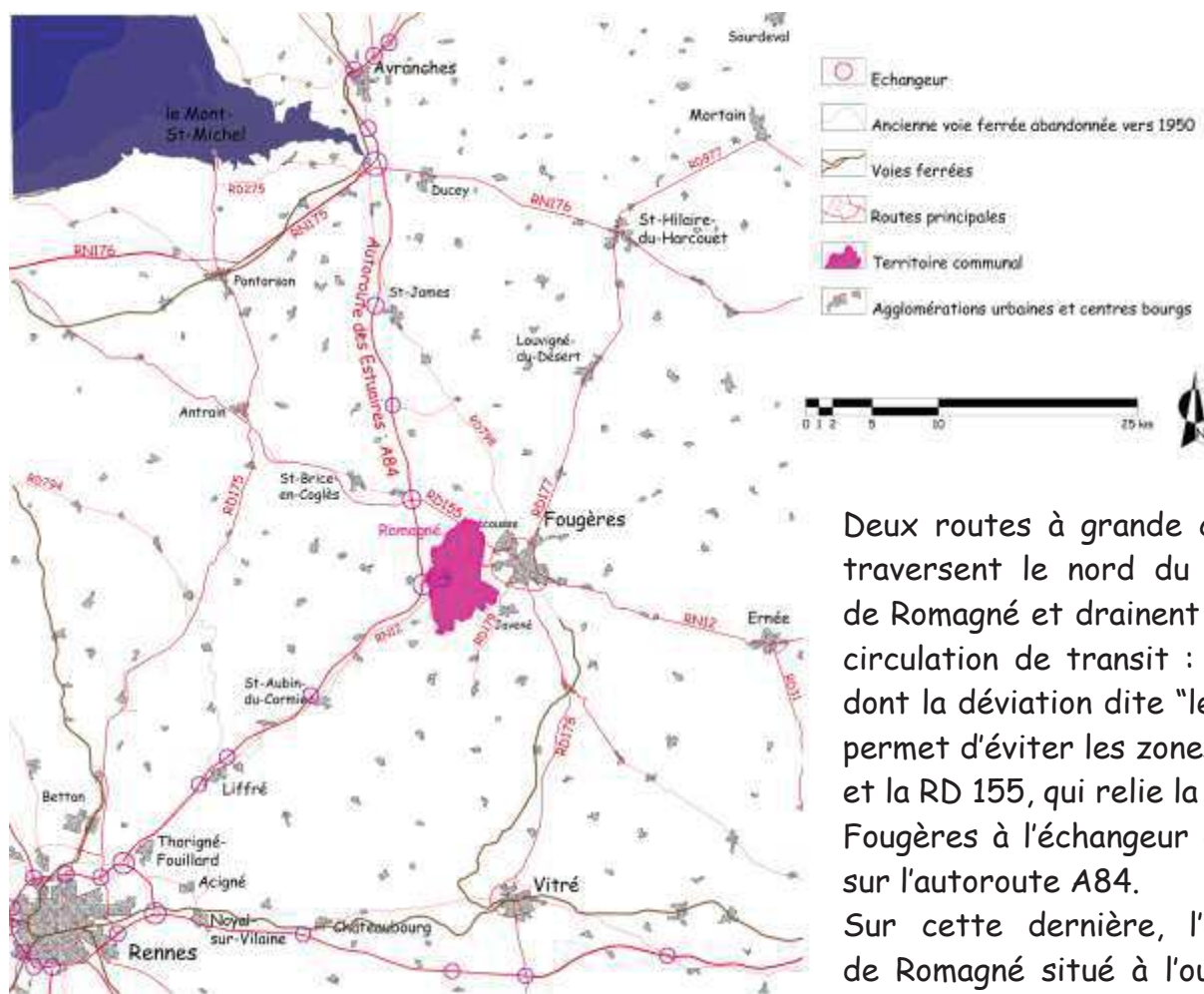
La commune de Romagné se situe au Nord-Est de la région Bretagne et à l'Est du département de l'Ille-et-Vilaine. Romagné et une vaste commune de 2683 hectares qui appartient au pays de Fougères et en son sein à Fougères Communauté.

Romagné est une commune relativement peuplée, avec ses 1680 habitants. Le noyau du centre bourg, ici représenté en grisé, se situe à l'Ouest de la commune.

La Municipalité souhaite développer tant son habitat que son activité par la mise à profit de sa position de porte Ouest de l'agglomération de Fougères. Le centre urbain tend aujourd'hui à se développer vers le Nord-Ouest avec des zones d'activités économiques et d'importantes opérations de lotissements récentes.

À l'instar des autres communes de Fougères Communauté, Romagné est engagée dans un développement équilibré de son territoire en relation avec les autres territoires communaux de l'intercommunalité, privilégiant le développement dans un cadre naturel harmonieux. La commune développe en particulier un système de circulations douces, pédestres et cyclables.

RÉSEAU ROUTIER RÉGIONAL



Deux routes à grande circulation traversent le nord du territoire de Romagné et drainent une forte circulation de transit : la RN 12, dont la déviation dite "le barreau" permet d'éviter les zones urbaines et la RD 155, qui relie la rocade de Fougères à l'échangeur du Coglais sur l'autoroute A84.

Sur cette dernière, l'échangeur de Romagné situé à l'ouest de la

commune lui confère un statut de porte occidentale de l'agglomération Fougèraise. Ces axes d'intérêt régional sont de puissants facteurs de croissance. La commune souhaite tirer parti de cette position par le développement d'une zone d'activité tertiaire à proximité de cet échangeur, et de son parc de logements.

Les axes de desserte et de transit secondaire qui traversent le territoire communal sont la RD 912, autour de laquelle s'organise le cœur de bourg, la RD 16, d'orientation nord-sud et la RD 112 qui se dirige vers le sud-Ouest depuis Fougères.

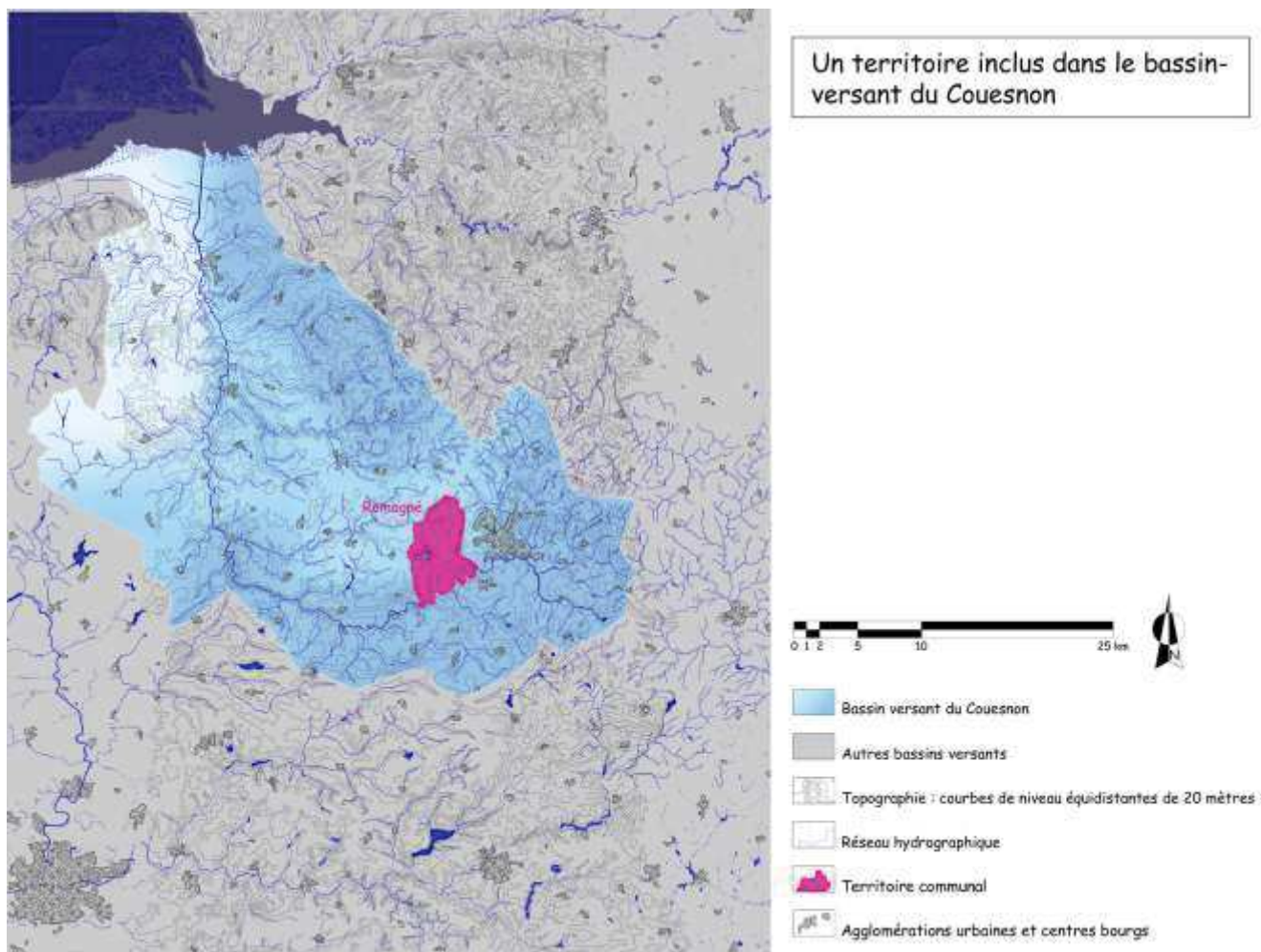
Le réseau ferroviaire est localement inexistant. La gare la plus proche étant celle de Rennes. Depuis 1950, la voie ferrée qui reliait Fougères à Rennes est abandonnée. Le tracé n'est plus qu'un palimpseste dans le paysage. Cette voie longeait, pour une bonne part, le tracé de la RN12 déclassée en RD 912 depuis la mise en service de l'autoroute des Estuaires.

LA GÉOMORPHOLOGIE RÉGIONALE



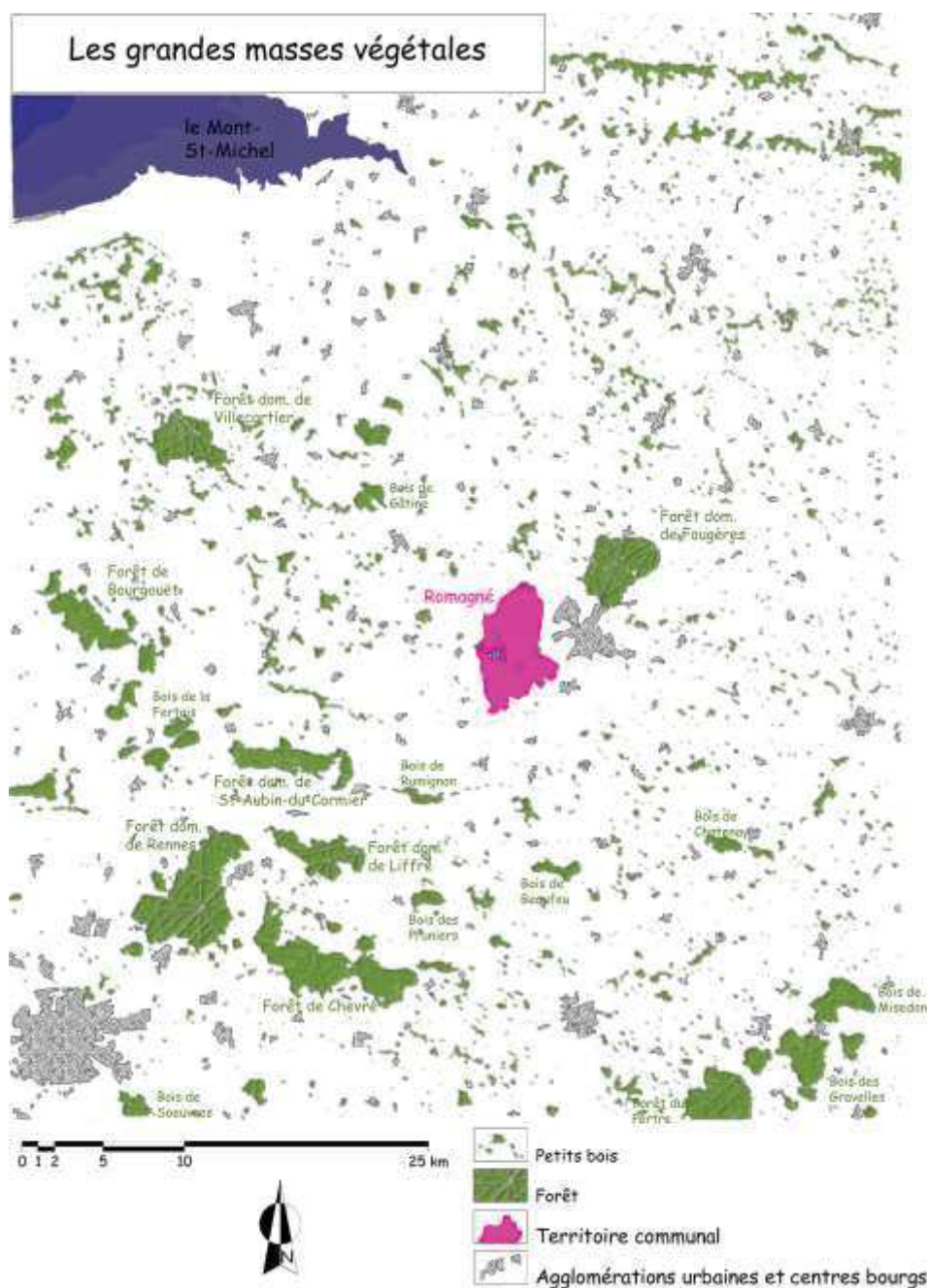
Romagné appartient à la partie centrale du Massif Armoricaïn, à la rencontre entre Bretagne et Basse-Normandie. La commune se trouve sur la ligne de partage entre des terrains métamorphiques précambriens et primaires qui se composent de schistes, de micas, de micaschistes et de gneiss, et le noyau central magmatique essentiellement composé de granite qui fonde le socle de la partie nord du pays de Fougères et lui donne son relief au modelé parfois vigoureux. Ces terrains métamorphiques constituent le tiers sud de Romagné et les granites sa partie septentrionale.

LE BASSIN DU COUESNON



Le territoire de la commune de Romagné se situe entièrement dans le bassin versant du Couesnon, dont la vallée fonde sa limite méridionale. Le réseau hydrographique est entièrement inféodé au fleuve côtier qui marque la limite entre les régions de Bretagne et de Basse Normandie, et se jette en Manche au Mont Saint Michel. Son bassin versant correspond au "château d'eau" granitique central qui s'écoule pour l'essentiel d'est en ouest en creusant un relief fait d'ondulations parallèles. Un cinquième seulement de la superficie du bassin du Couesnon nourrit la haute vallée, dans un réseau en étoile qui concerne l'extrémité sud-est de Romagné.

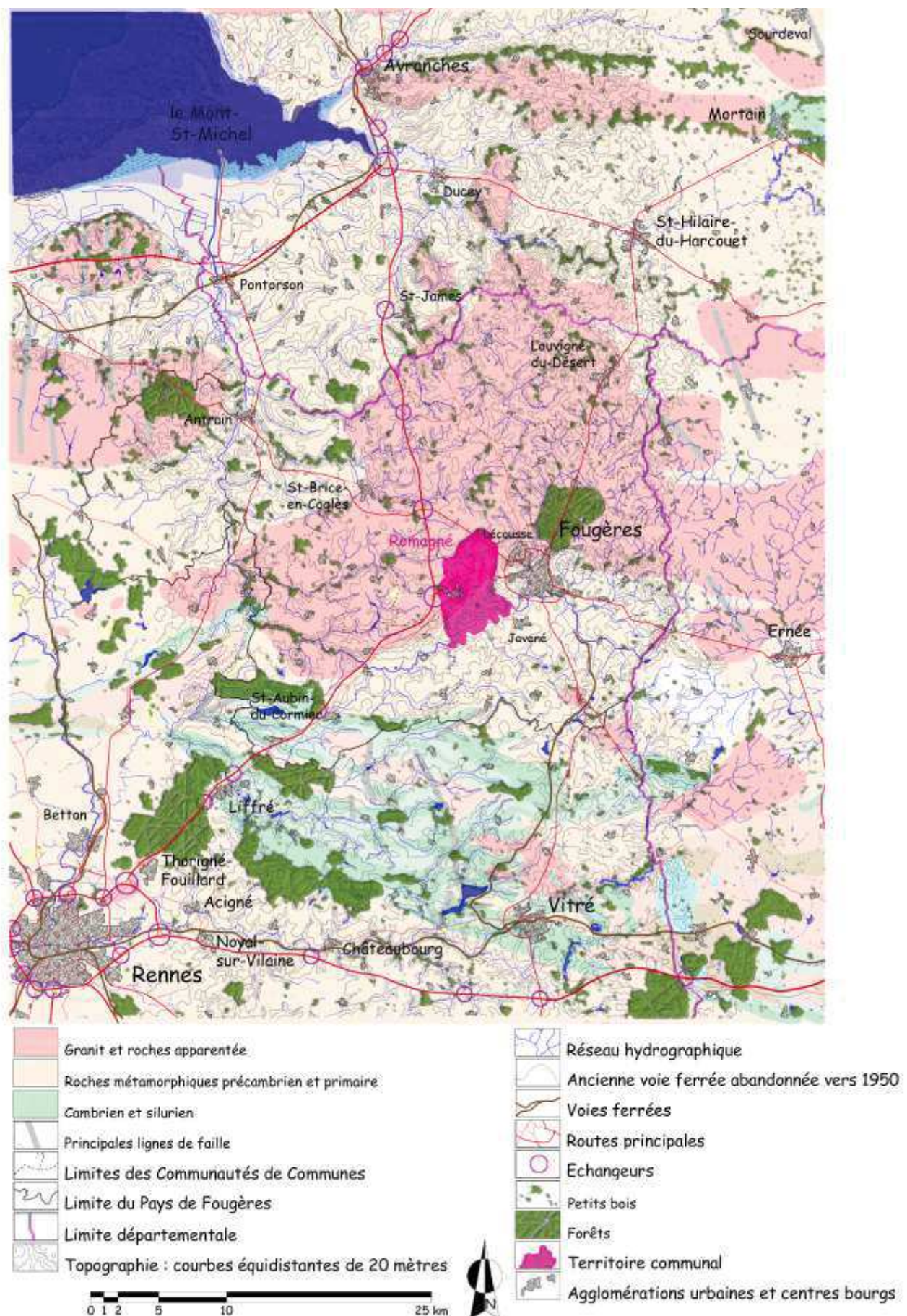
STRUCTURE DE LA VÉGÉTATION



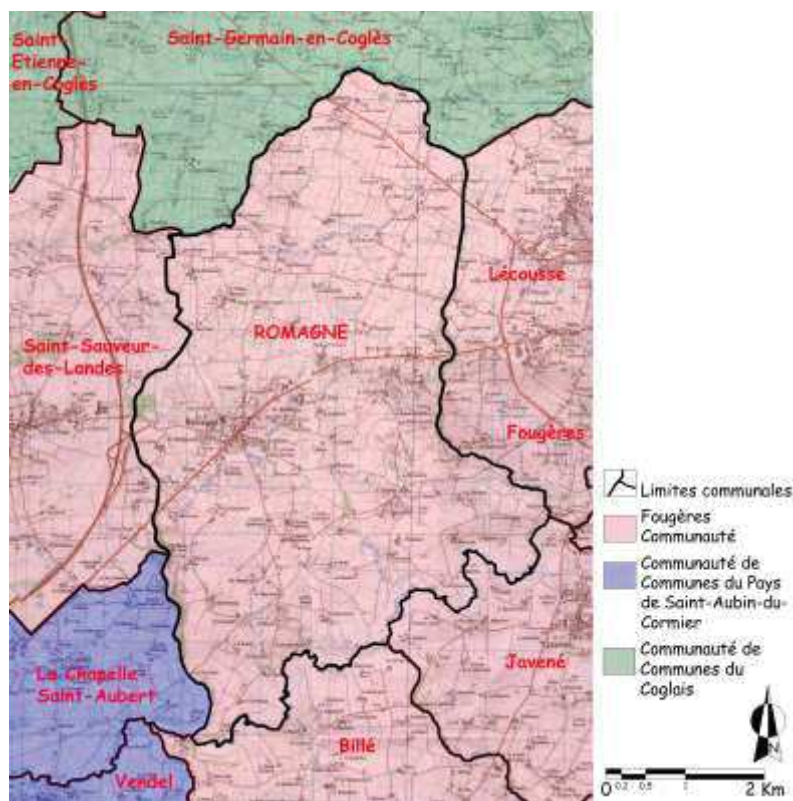
La commune de Romagné ne contient pas de grand massif boisé, ni de secteur soumis au régime des forêts domaniales. La forêt la plus proche reste celle de Fougères. Il est à noter la présence d'un bois de petite importance à l'échelle régionale à l'ouest du centre bourg au niveau de l'échangeur entre le barreau de raccordement à la rocade de Fougères et l'autoroute A84.

En réalité, le territoire communal est essentiellement constitué d'une trame bocagère dont le maillage s'ouvre progressivement, notamment du fait d'un remembrement récent (2004) conséquence de la réalisation du barreau à 2 fois 2 voies qui s'est substitué récemment de la RNJ 12 déclassée.

SYNTHÈSE DU CONTEXTE GÉNÉRAL



LE TERRITOIRE COMMUNAL

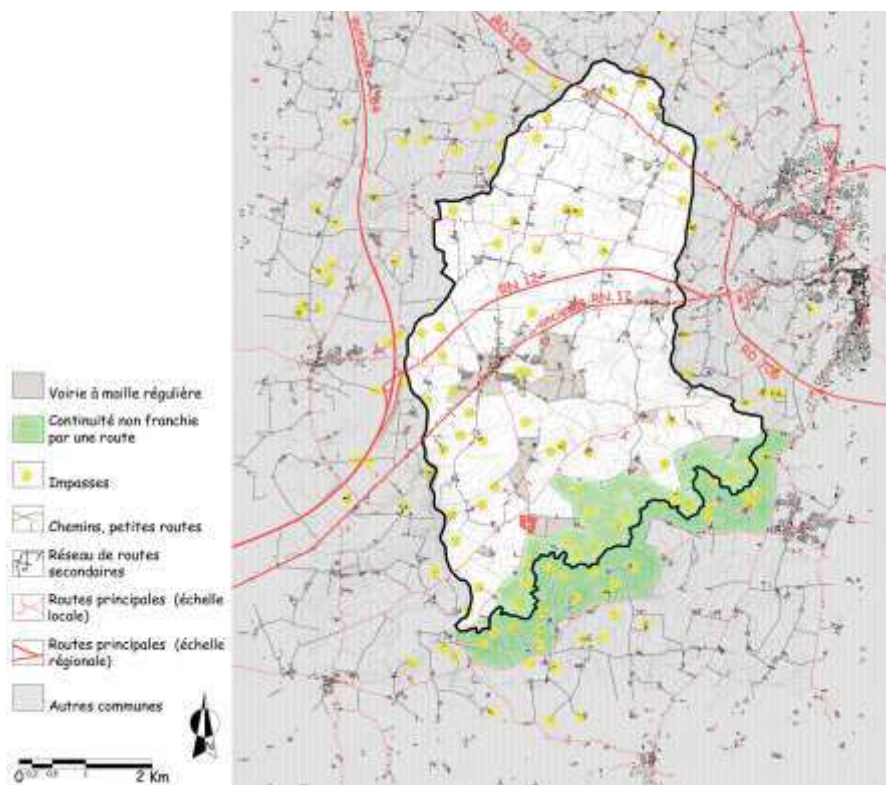


Intercommunalités

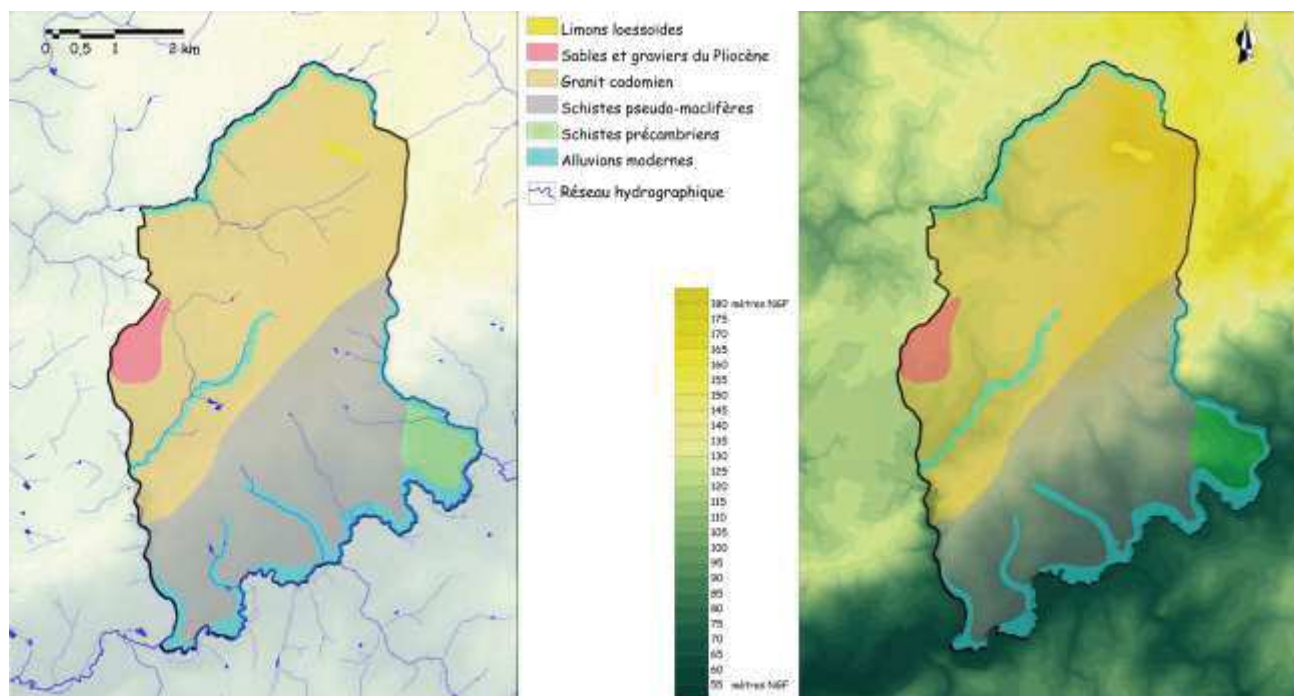
Romagné est à la fois une commune qui a su conserver son identité rurale - notamment, nous le verrons, en raison de la présence de puissants motifs naturels dans le bourg - et qui appartient à la banlieue de Fougères. En effet, la commune est dans une situation très proche de celle de Javené ou de Lécousse. La municipalité a pris acte de ce statut en adhérant à l'intercommunalité de la métropole de l'est du département. Romagné fait partie de Fougères-communauté. Elle est bordée au nord et au sud par deux autres structures intercommunales : la communauté de commune du Pays de Saint Aubin du Cormier au nord et le Pays du Coglès au sud.

Un réseau viaire hiérarchisé

La carte ci-contre fait apparaître la structure du réseau viaire, qui se partage entre axes de transit (RN 12, Barreau), qui joignent de grandes infrastructures extérieures au territoire communal (A 84 ou autoroute des estuaires à l'ouest), rocade de contournement de Fougères à l'est, RD 155 au nord (partiellement sur le territoire de la commune) et voies de dessertes locales, très souvent en impasses. Elle montre aussi l'effet d'obstacle que génère la vallée du Couesnon au sud de la commune.

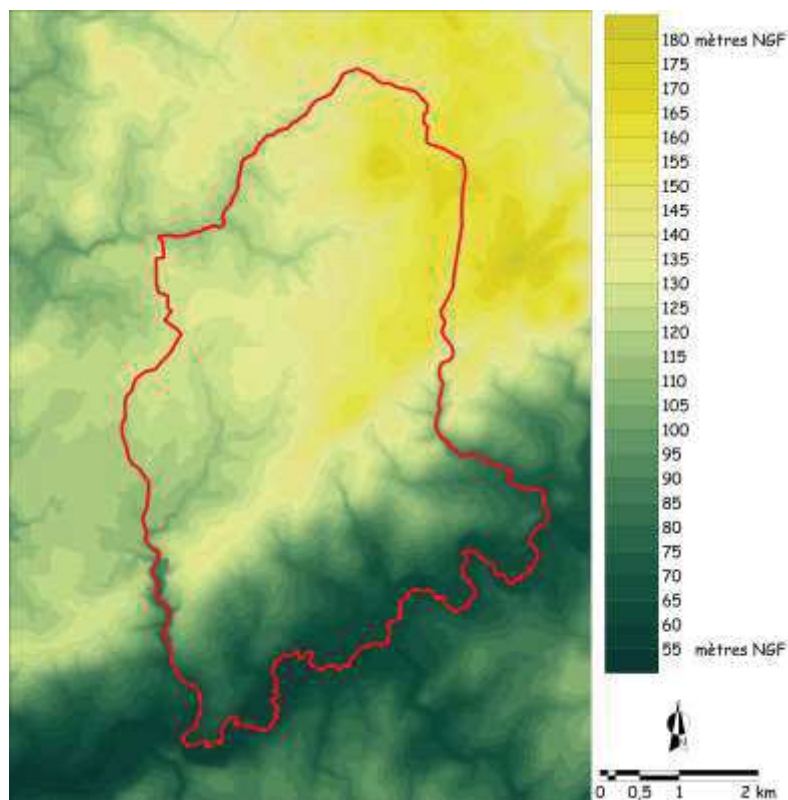


GÉOLOGIE



Le territoire communal se décompose en deux parties : au nord-ouest ce sont les terrains granitiques qui fondent le socle géologique et constituent un plateau d'altitude comprise entre 120 et 180 mètres NGF ; au sud-est, ce sont les affleurements schisteux, recreusés par les vallées affluentes du Couesnon, qui s'inclinent vers le thalweg de ce dernier (entre 55 et 70 mètres NGF d'altitude). Des alluvions récentes recouvrent les fonds de vallée et quelques traces de dépôts classiques du quaternaire subsistent sur le plateau granitique. Le relief communal est marqué par cette dichotomie entre le plateau nord et la partie sud qui s'incline vers le Couesnon, versant recoupé par des ondulations nord-sud.

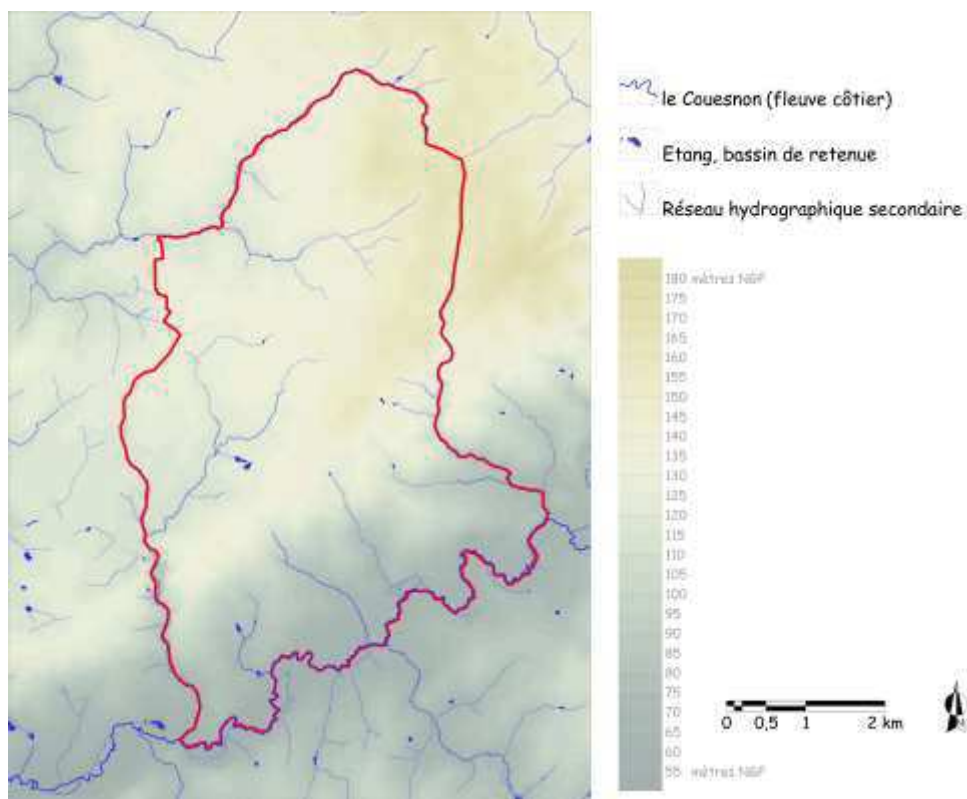
RELIEF ET HYDROGRAPHIE



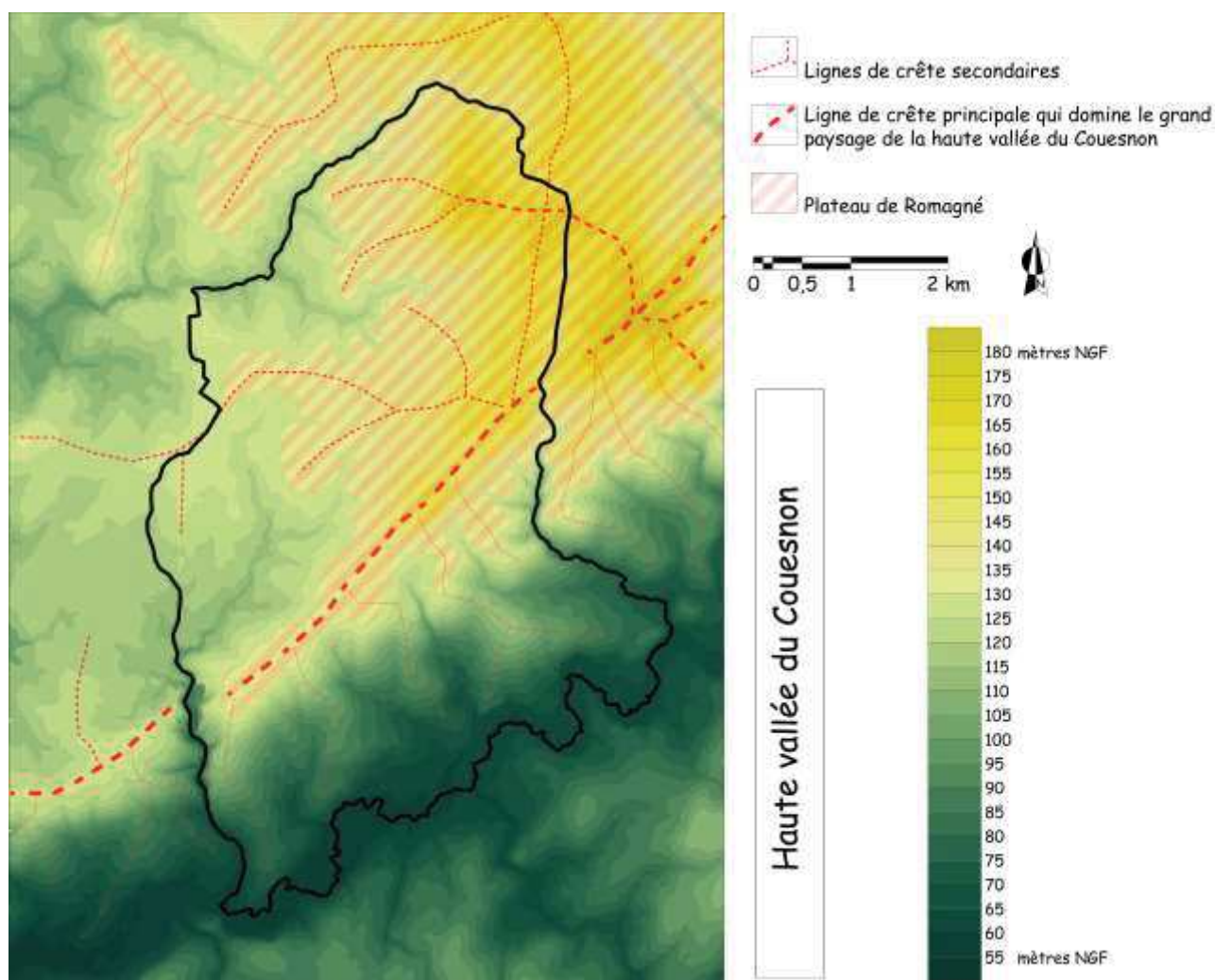
Le relief de la commune de Romagné plonge vers le Sud. Si l'essentiel du territoire communal est constitué autour d'un plateau qui s'incline vers le sud-ouest, la dominante en terme de grand paysage apparaît comme étant la relation de belvédère que les secteurs du sud du territoire offre sur la haute vallée du Couesnon. Ainsi s'étendent au loin les horizons vers le Sud. Deux vallons, celui du ruisseau du Moulin de la Charrière à l'Ouest et celui du ruisseau de Vaugarny à l'Est constituent des limites territoriales clairement perceptibles. Les points les plus élevés de la commune, à 171 mètres NGF, se situent au Nord-Est du territoire communal. Les points les plus bas, entre 54 et 55 mètres NGF se situent au niveau du cours du Couesnon qui coule d'Est en Ouest, au Sud du territoire communal

Il semble intéressant de reconstituer ou de préserver la trame de talus sur les secteurs du plateau, pour limiter les écoulements et réduire les arrivées d'eau massives consécutives des averses violentes. Si les eaux de pluies ne sont pas retenues sur les plateaux, elles s'ajoutent aux eaux qui ruissellent sur les versants, ce qui entraîne des réactions de dommages collatéraux en chaîne. Il semble être de responsabilité collective de prendre conscience d'une problématique qui engage la raison de chacun. Les

talus sont d'une extrême importance. Ils servent à garder l'eau. Ils constituent comme un réseau de bassins régulateurs des eaux de pluie. Si les talus sont supprimés le niveau d'eau monte dans le ruisseau (le Couesnon). "Le voisin a supprimé ses talus et les eaux retenues hier trois jours sur le terrain sont parties instantanément et ont inondé tout le bas du champs" disent les agriculteurs du Sud de la commune.

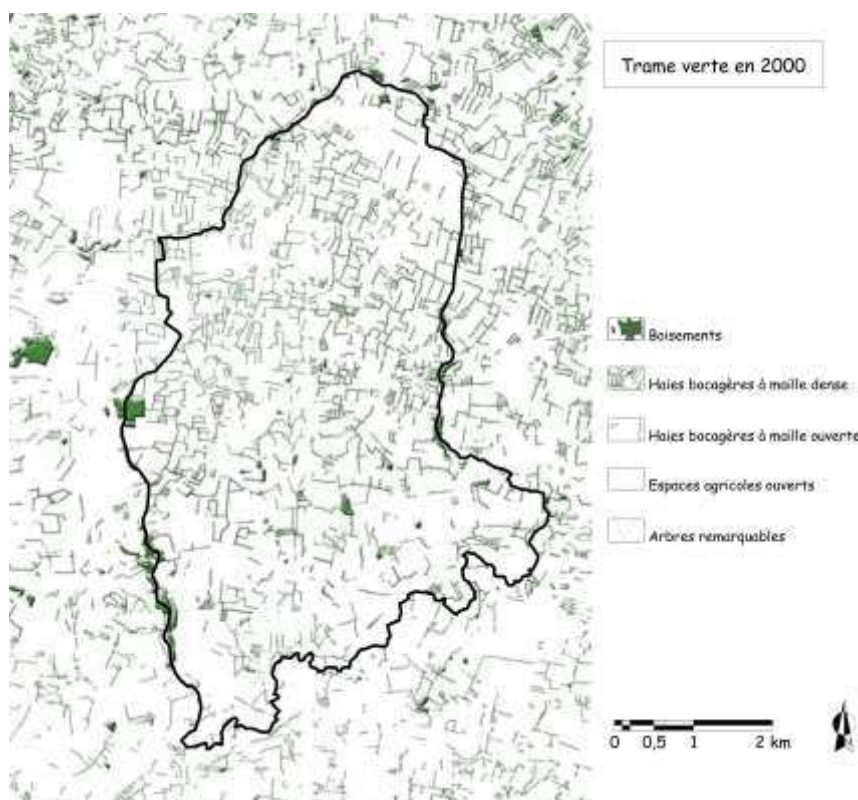


LE MODELÉ DU RELIEF



Cette carte fait apparaître les principales crêtes qui façonnent le plateau et composent les lignes de force du paysage : du nord est vers le sud-ouest la côte qui sépare le plateau granitique de la vallée du Couesnon et sur le plateau les petits interfluves qui délimitent les vallons affluents du Couesnon d'orientation est ouest.

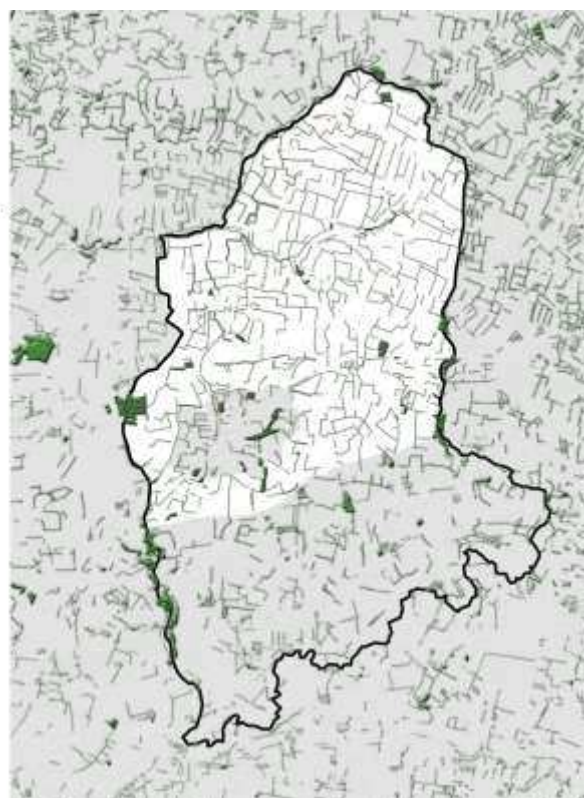
UNE TRAME BOCAGÈRE ENCORE PRÉSENTE



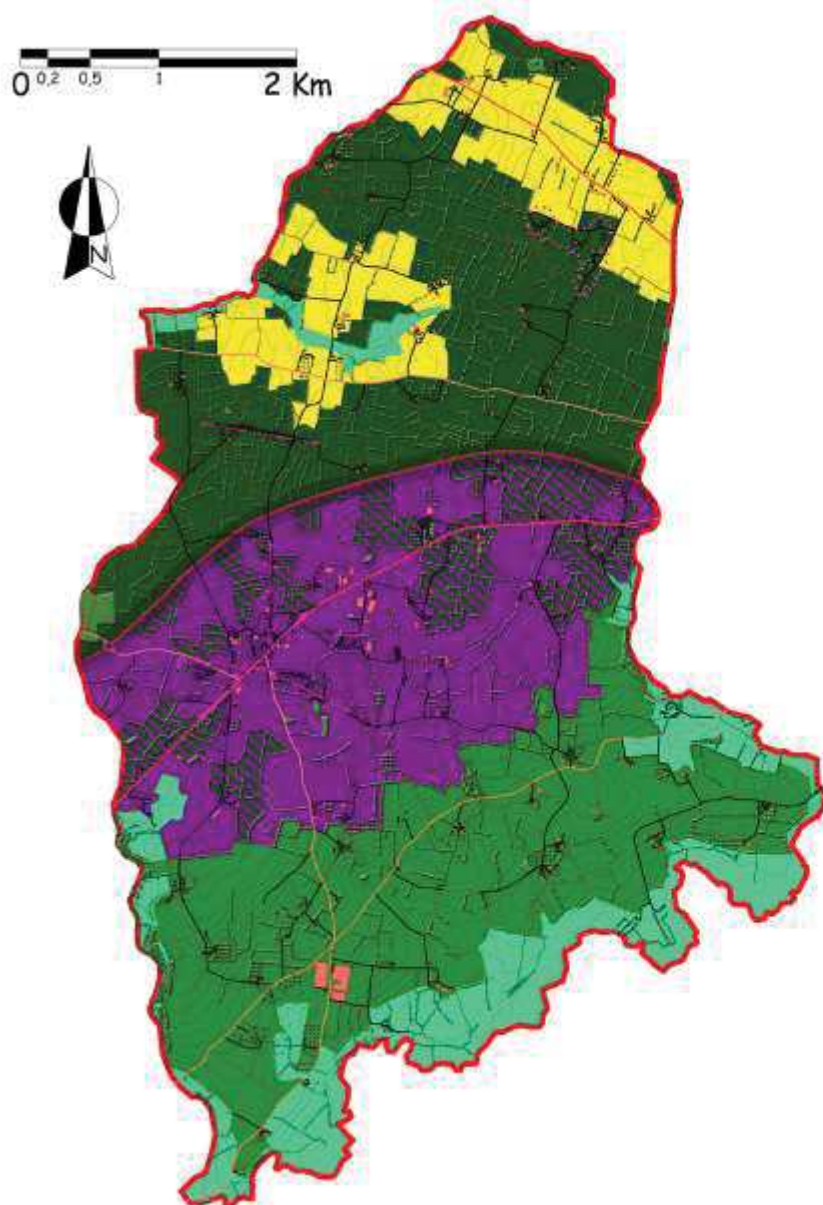
Si la commune ne comporte pratiquement pas de boisements en plein, elle bénéficie encore de la présence d'une trame bocagère significative. C'est l'un des paradoxes intéressants de Romagné d'avoir su conserver une trame de haies et de talus - dans un contexte régional qui s'est fortement appauvri - tout en se vivant comme une commune suburbaine dans la zone d'influence de Fougères. La comparaison entre ces deux cartes montre l'impact de la réalisation du Barreau

de la RN 12, qui fut accompagnée d'un remembrement des terres riveraines, ce qui concerna l'essentiel du plateau nord est.

On observe que la partie sud est de la commune a peu évolué entre 2000 et 2004 (zones grisées), conservant un maillage de haies assez lâches tandis que le plateau s'est ouvert, perdant une bonne partie du maillage dense. La trame actuelle (voir carte ci-contre) est essentiellement composée de haies d'orientation nord/sud, ce qui permet de conserver une fonction de protection vis-à-vis des vents dominants (de secteur ouest/sud ouest) et donc de préservation des sols.



STRUCTURES PAYSAGÈRES



La RN12 qui relie l'A84 à la rocade de Fougères apparaît comme une véritable frontière territoriale.

La pression foncière semble prégnante sur le plateau de Romagné, entre la RN12 et la rupture de pente du coteau du fleuve le Couesnon.

Autour de la RD155, le bocage se dénude.

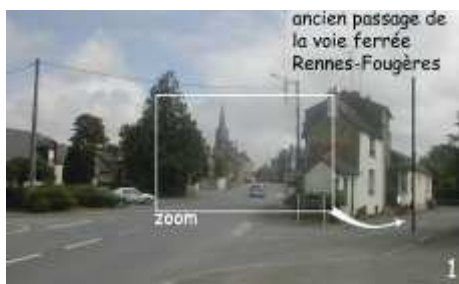
Le coteau du Couesnon met en relation le secteur Sud de la commune avec des covisibilités lointaines. L'effet belvédère est prégnant. Toute mutation de ce secteur entrainerait de forts impacts paysagers.

- Entité paysagère du plateau de Romagné : secteur de l'expansion urbaine
- Frontière constituée par le nouveau tracé de la RN12 (2x2 voies en déblai)
- Campagne bocagère de maille étroite dans un bon état de conservation
- Structure bocagère préservée au Sud de la RN12 : outil de structuration des développements urbains futurs
- Ouvertures dans la maille bocagère : nouveau jeu de covisibilité des ilôts bâtis qui les jouxtent
- Fond de vallée ou de vallon humide
- Coteau qui borde la rive droite du Couesnon : mise en relation du Sud de la commune avec le grand paysage
- Limite communale

**PLAN DES ENTITES PAYSAGERES
DE ROMAGNE**

L'analyse paysagère du bourg qui figure dans les pages suivantes est à la fois un regard sur l'existant et une vision prospective. Il s'agit, au regard des seuls critères paysagers, d'imaginer la meilleure manière de mettre en valeur le potentiel de la commune. Le bourg de Romagné bénéficie d'un atout singulier : la forte présence d'un paysage naturel inclut dans le cœur même de l'urbanisation. Les vallons puissamment accompagnés de végétation qui traversent l'urbanisation offrent à Romagné sa singularité et la plus attractive de ses qualités. Paradoxalement, la commune a su conserver ce patrimoine tant en connaissant un fort développement de zones d'activités et d'habitat. Romagné offre aussi un visage contrasté entre des espaces marqués par une urbanisation un peu désordonnée (entrée depuis le nord-est et impact des zones d'activité, lotissement au sud-est, etc.) et des motifs paysagers de grande qualité au sein même du bourg. C'est afin de rendre justice à cette complexité que l'étude paysagère tente à la fois de décrire et de proposer ... des esquisses de solutions parfois utopiques mais tendues vers une recherche de qualité globale.

LE CŒUR DU BOURG



Carrefour situé au sud-ouest du centre bourg historique. Au premier plan à droite, un groupement de maisons pignons marquent l'entrée de l'ancien centre historique à la croisée de l'ancienne RN 12 avec la route qui draine tout le Sud du territoire communal, comme une entrée discrète sur l'arrière-pays. Sur la gauche de cette photographie, l'organisation urbaine change de nature. La végétation et l'emprise des jardins contraste avec la minéralité du centre bourg.



Au niveau du centre bourg, vue sur la continuité des façades le long de l'ancienne RN 12, déclassée en RD 912. Depuis la réalisation du " Barreau " qui relie l'A 84 à la rocade de Fougères, le transit automobile a considérablement réduit. Ici, photographie du trafic vers 18h00, " l'heure de pointe ". Ainsi, il pourrait être envisagé un rétrécissement de chaussée, pour étendre le secteur piéton, ou tout au moins proposer des continuités de cheminements en dépassant les coupures constituées par des avancées de pignons sur la route. Un mètre de chaque côté de la chaussée pourrait être ainsi gagné. Cela permettrait à la fois de réduire la vitesse en cœur de bourg et de re-qualifier qualitativement les pieds de façades.



LE CŒUR DU BOURG



La photographie ci-dessous, prise du nord du parking, englobe un point de vue allant du Nord à l'Est. Cette partie de territoire des abords du centre bourg marque les relations que ce dernier entretient avec son vis-à-vis plus " rural ". L'horizon ouvert par des prairies, dont la trame paysagère a été dégradée, se ferme sur une bande bâtie globalement continue le long d'un axe routier se dirigeant vers le Nord. Un bâti de qualité permet une mise en valeur de ce contact souvent fragile. Le bourg offre ici une vitrine sur son patrimoine architectural. Offrir des espaces à la construction de nouveaux éléments bâtis dans le sens est-ouest viendrait heurter cette continuité historique de la trame nord-sud. En outre tout développement ici de lotissement, dérèglerait la balance des temporalités du bâti. Néanmoins, conscient de la qualité du voisinage architectural il pourra être autorisé en accord avec l'ABF et selon un calendrier proposé sur le très long terme de construire des bâtiments individuels dans une trame orientée nord-sud.

À l'ouest de la route démarre la vallée du Touru qui sera préservée comme coupure de respiration dans le schéma de développement du centre bourg vers le Nord.



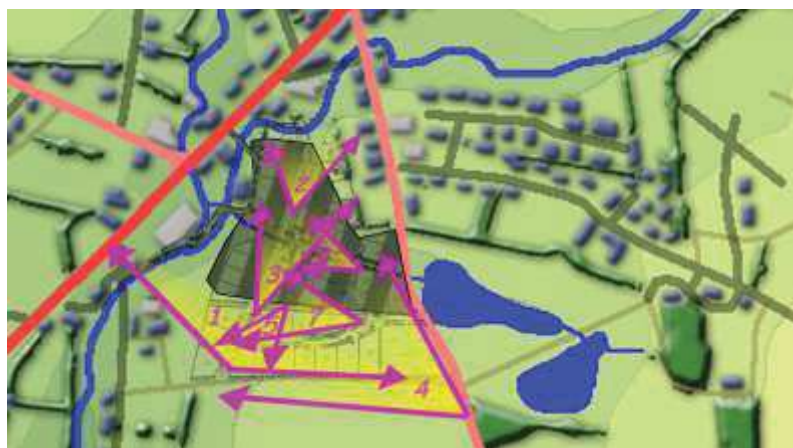
UN CADRE DE VIE PARTAGÉ



Teinte grise des anciens enduits

Teinte blanche révélant les contrastes des nouveaux enduits

Teinte écre-marron de l'enduit de cette maison : élément de diversité, d'hétérogénéité dans le schéma de lotissement



Comme une maison du savoir-faire communal



Un nouveau système de toits discontinus eut égard au contraste offert par les enduits blanc et crème des nouvelles façades

Le lotissement intitulé : " résidence de la pommeraie " est en cours d'achèvement. Il constitue l'exemple communal du mode de construction contemporain : quantité de logements suffisamment rentable, plantations de végétaux ornementaux exogènes, développement des routes courbes qui se terminent en impasses, difficulté de prise en compte de la bonne échelle piétonne, tendance à l'uniformisation du territoire (toitures, façades, enduits, orientation des bâtiments, clôtures de grillage ou de thuyas ...)

Faut-il créer de la diversité dans la couleur des bâtiments ?

Prendrons-nous conscience des erreurs passées afin de ne pas les répéter ?

Idée de ne pas planter mais d'organiser les développements végétaux...

Idée d'ouvrir une maison du savoir faire communal. Cette maison proposerait aux personnes retraitées des professions agricoles de venir partager leur savoir en matière d'entretien des haies, de rythme et de saisons de tailles, de calendrier d'entretien des espaces privés, pour reconstruire un nouveau territoire autour des expériences ancestrales.

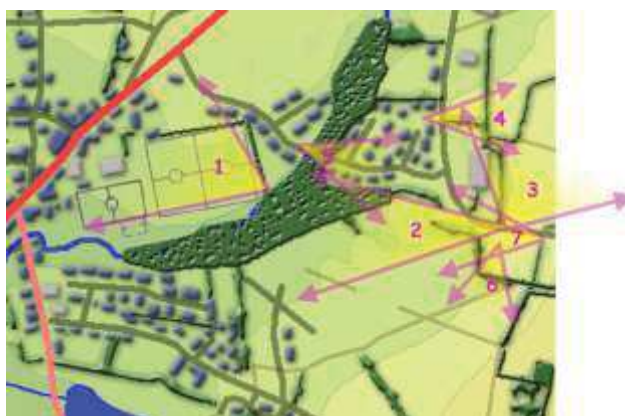
UN CADRE DE VIE PARTAGÉ



Favoriser le développement d'espèces végétales productives comme le châtaigner, les arbres fruitiers (cerisiers, pommiers, poiriers, ...), les chênes à glands, les pruniers, les ronciers à mûres, ..., dans les espaces publics pour faire de la commune un vrai pays de cocagne. Si nous plantons aujourd'hui plutôt des résineux pour renvoyer rapidement une image végétale voulue, nous oublions que la raison d'être principale des développements arborés n'est pas dans l'image mais dans l'usage que nous pouvons tirer de sa production. Si nous oublions aujourd'hui l'usage, nous pouvons imaginer que l'entretien n'a plus réellement de fondement et le travail de gestion du territoire végétal ne devient que d'ordre esthétique. Il paraît nécessaire de revenir aux choix d'essences productives pour valoriser et légitimer le temps donné à l'entretien des structures végétales qui participent au cadre de développement de la commune dans son entier.



SILHOUETTES ... BÂTI ET ENVIRONNEMENT RURAL



Lorsqu'une relation se construit entre habitat récent et campagne préalable, celle-ci se fait par effet de contraste. Contraste dans les premiers éléments bâtis de vis-à-vis entre les terrains de football et le noyau du centre bourg de Romagné. Contraste dans la mise en visibilité ponctuelle du lotissement du Verger. Contraste dans le contact des bâtiments de la zone d'activité, rehaussé par la timidité piquante d'un alignement de peupliers.

Les extensions récentes du lotissement du Guélus gagnent les franges rurales des abords du bourg de Romagné. Cette structure ancestrale se cherche des relations de vis-à-vis où les éléments bâtis, prairie et haie de bocage constituent les bases d'un partage conscient de l'espace en mutation.

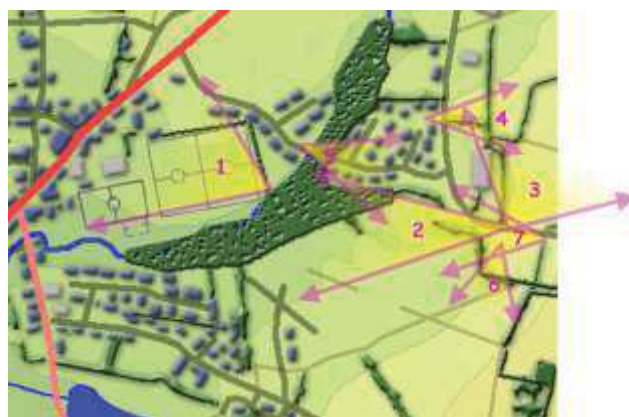
Ces vides rythment les quartiers que constituent les lotissements. Comme une sorte de souffle laissé à la nature, qui permet à l'entité " ville " de respirer.

LA QUESTION DES LIMITES

Ces espaces ouverts font partie du patrimoine et sont la preuve de la réussite de l'extension urbaine de Romagné. Ils constituent la richesse de son histoire.

Le principal attrait de cet ensemble se fonde sur la présence du ruisseau de Bonne Fontaine et sur l'accompagnement par des sentes piétonnières des constructions. Par ailleurs, l'ancienneté du Guélus a laissé à la végétation le temps de se développer et d'accompagner puissamment les habitations.

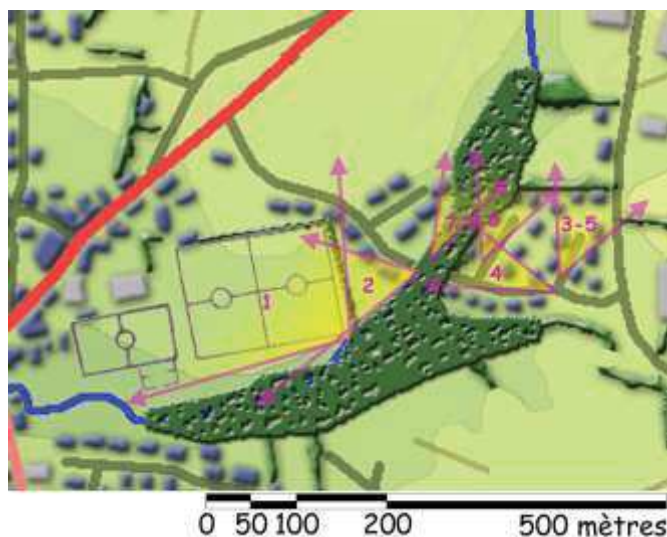
N'imaginons cependant pas que la croissance des plantes serait susceptible de compenser des erreurs d'aménagement. C'est la pertinence des implantations et le choix d'aménagement des espaces publics qui fonde la qualité de ce lotissement plus que son "âge adulte".



Le lotissement du Guélus se compose de deux lotissements séparés par la sapinière du ruisseau de Bonne Fontaine. Il se situe à l'Est du bourg de Romagné ; hormis un réseau viaire en impasse, caractéristique du mode de développement en poches des lotissements, l'accompagnement végétal, arrivé en première phase de maturité, exprime une prise en compte locale et privative d'une volonté d'amélioration du cadre de vie.

Il est à noter, ici, l'image d'intérêt collectif d'une relation au centre bourg : celle que l'on perçoit en vis-à-vis de l'espace ouvert constitué par les terrains de football. Ici, une mise à distance spéciale crée en même temps une proximité riche et originale. Ceci forme comme un souffle dans le développement urbain, et crée en parallèle une relation à la centralisation originale et commune localement.

Le travail de la continuité végétale autour du ruisseau de Bonne Fontaine est lui aussi digne d'intérêt et mérite d'être prolongé, dans les développements futurs des nouveaux lotissements qui jouxtent les parties Sud du bourg.



Les terrains de football s'inscrivent dans une trame de haies contemporaine, où les résineux remplacent les feuillus. Ces espaces ouverts constituent des lieux de respiration à proximité du centre bourg. Ils permettent de définir les lisières urbaines sur des bases stables aux risques de mutation réduits.



La partie Ouest du lotissement du Guélus est plus récente. Entre ces deux secteurs bâtis, une " coulée verte ", entièrement piétonne, propose des relations nouvelles de territoires d'agréments.

VÉGÉTATION ET LOTISSEMENTS



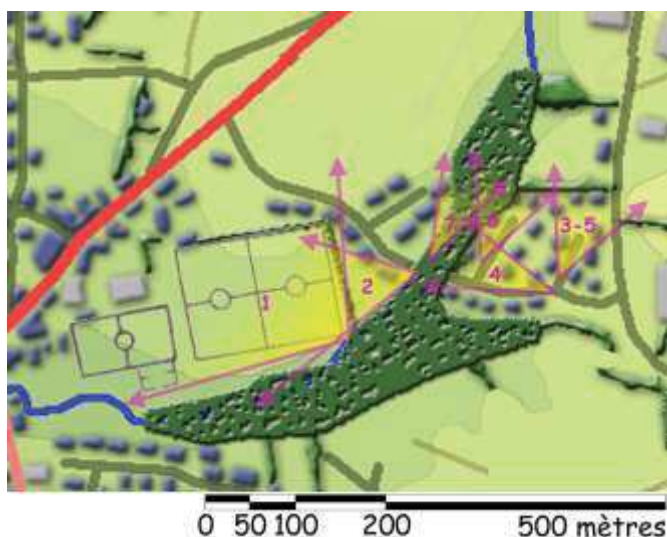
Après trente ans, la végétation a une volumétrie qui lui permet de composer le territoire avec les éléments bâtis. Mais il manque ici une trame végétale structurante. Ce qu'il ne faudrait pas oublier à l'avenir.

Lotissement du Guélus : entrée routière par le sud-est. Les murs bas pourraient servir de support pour la réalisation des nouvelles résidences ou lotissements.



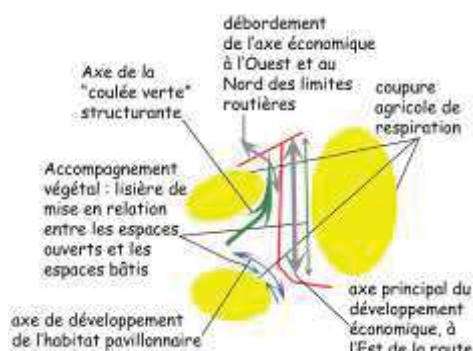
Lotissement de Guélus.

Les thuyas et les myrtes supportent bien la taille et permettent de dessiner de vrais murs de végétaux.



Ruisseau de Bonne Fontaine sous la sapinière.

ZONES D'ACTIVITÉ



Au Sud la route sépare les fonctions d'activités à l'Est (ici à gauche) et de logement à l'Ouest. Planter les abords de la route dans le cadre de l'opération " Qualiparc " servirait de lien fédérateur et assurerait une mixité des fonctions autour d'un parcours piéton.



Au Nord la ZAE du Guélus s'étend de part et d'autre de la rue. Un traitement végétal renforcé assurerait une meilleure intégration des bâtiments à usage d'activité avec les marges agricoles qui ouvrent les horizons. De l'urbain qui réactive le système bocager ...



Les opportunités foncières en matière de réaménagement qualitatif de la ZAE du Guélus ne manquent pas. Ici, à proximité de la sapinière, pourrait s'installer un parking planté encadré d'espaces de cheminements publics. Comme un point de départ des balades de découverte de la sapinière et du secteur piéton de la " coulée verte ".

RÉHABILITER LE PAYSAGE DE L'ACTIVITÉ

Aujourd'hui la zone d'activité du Guélus semble vouée à subir la concurrence d'une nouvelle zone d'activité en projet au niveau de l'échangeur de l'A 84.

Une opération " Qualiparc " est en cours pour améliorer la qualité des ZAE. Plusieurs volets ou enveloppes de subventions (conseil général ou conseil régional) : paysage, signalétique, services... Plusieurs documents à remettre, à commencer par un pré-diagnostic, chaque étape se voit attribuer une incitation financière. Pour une zone de qualité, l'une des idées est de définir pour chaque nouvelle zone la localisation maximale en fin de droit. Saint-Germains-en-Coglès, l'Aumallerie et la future ZAE de Montour en bénéficient déjà.

La commune de Romagné a acheté les terrains situés à côté du château d'eau. Cette position stratégique est rehaussée d'un intérêt intercommunal fédérateur. Enjeu Vitrine pour Romagné : Lécousse veut une zone tertiaire, mais l'intérêt se porte surtout sur Romagné par son statut de " porte d'entrée Ouest " de Fougères.



À l'Est de la route, le traitement qualitatif des abords de la voirie est minimum. Un système de haie basse sur la partie ici enherbée en limite de propriété de l'entreprise DAL'ALU permettrait de supprimer le grillage et de redéfinir ainsi la qualité des abords de cette route. Ce système de haies basses pourrait ainsi s'étendre vers l'Ouest sur toute la longueur de la route, sur les espaces non occupés par les différentes entreprises. Ceci dans le cadre de l'opération " Qualiparc ".



Certaines ambiances arbustives basses peuvent mettre en valeur les bâtiments à usage d'activité.



Poursuivre le système de haies basses denses pour clarifier et rendre l'espace plus lisible et préserver l'inviolabilité de la propriété privée.

PAYSAGE DE TRANSITION : BONNE FONTAINE



Une découverte progressive. La trame végétale crée un lieu discret, où chaque élément bâti et végétal participe d'un ensemble équilibré et harmonieux.

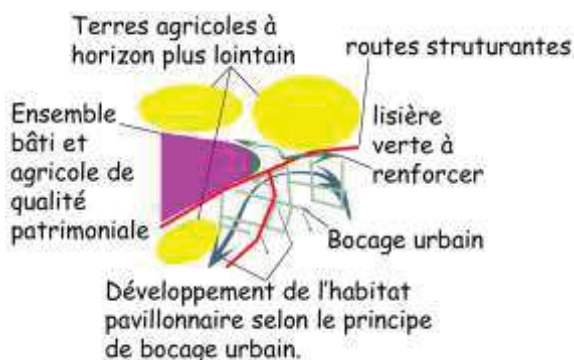


Quatre pieds d'hortensia bleu au pied du bâtiment agricole (ci-dessus tout à gauche) suffiraient à faire de ce village une continuité de très grande qualité.

Bonne Fontaine, comme un petit village de caractère à la porte Est du bourg de Romagné.

Le bâti ancien est aggloméré au Nord de la RD 912. Les extensions récentes du bâti se

BONNE FONTAINE



Certains éléments architecturaux du hameau de Bonne Fontaine mériteraient l'inscription si ce n'est le classement à l'inventaire des monuments historiques.



Il pourrait néanmoins être proposé un réaménagement qualitatif autour du bâtiment d'exploitation agricole situé au Sud du village.

développent au Sud de cet ancien axe majeur de circulation (ex-RN 21). Les nouvelles implantations bâties viennent s'inscrire dans les restes d'une trame bocagère préservée.

La partie plus ancienne constitue un noyau villageois plus dense, qui facilite les relations de voisinage. La relation au paysage alentour est assez discrète.

Les extensions récentes prédominent par leurs jardins de superficies cadastrales plus importantes. Chaque parcelle est ceinte d'une clôture végétale (ancienne trame bocagère) entièrement opaque.

Le Sud de la RD 912 renvoie l'image d'un mur végétal qui constitue la porte d'entrée Ouest du bourg de Romagné.



LES PAYSAGES HORS LE BOURG : ÉTUDE DES VILLAGES

Le passé bocager de Romagné lui a légué un habitat très fortement dispersé : fermes et noyaux d'habitat, petits "villages" émaillent les parties rurales du territoire communal en un réseau régulier de constructions dans lequel se mêlent bâtiments d'exploitation et habitations.

Ces noyaux bâtis sont d'inégale valeur paysagère et représentent soit un potentiel de développement : certain village, par leur situation ou leur structure, sont un germe d'implantation nouvelle, soit un élément de patrimoine à préserver en ce qu'ils fondent la qualité de l'espace rural communal.

Ce chapitre décrit les différents villages qui émaillent le territoire communal, composés de fermes isolées ou de groupements de quelques fermes dans la partie rurale du finage ; les abords immédiats du cœur de bourg 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. La disposition par rapport au relief met en évidence quatre type de situation : 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 co-visibilité avec les figures fondatrices de la commune.

Chaque village est décrit par un "tableau d'identité paysagère", qui résume ses principales caractéristiques, ses éventuels points forts et faiblesses et préconisent, 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.

À PROPOS DES PÉRIPHÉRIES

Ce chapitre d'analyse des paysages "hors le bourg" débute par un regard sur les espaces de transition entre le chef-lieu et son environnement, c'est-à-dire cette périphérie qui a été largement évoquée dans le chapitre précédent en tant que succession d'entités urbaines constituées, perçue dans ce qui suit comme écrin du bourg.



L'entrée dans Romagné depuis la RN 12 nord, peu après le village de Bonne Fontaine

Au sud-ouest du village de Bonne Fontaine, un boqueteau marque un seuil après lequel le relief s'incline vers les paysages du bourg, qui se découvrent tels que les montre le croquis ci-dessus. Ce sont les bâtiments d'activité du Guélus qui dominent en strates horizontales au-dessus desquelles émerge le clocher, gardien et symbole de la présence du village ancien. Les silhouettes des lotissements apparaissent en second plan, mais le bourg lui-même est encore masqué. Les plantations d'alignement qui ont été réalisées le long de la RN donnent une structure à ce motif. Cet effort mérite d'être renforcé par un paysagement puissant des deux rives de la nationale, incluant des circulations douces (vélos et piétons), connectées sur le réseau de sentiers qui accompagne les coupures vertes dans l'urbanisation (vallon de Bonne Fontaine, sentes du Guélus). Le second croquis correspond à la descente dans le vallon : forte présence des zones d'activités qui font le spectacle; le paysagement de la route améliorera sensiblement ce motif, dans lequel les toitures du bourg apparaissent blotties autour de l'église : Romagné se donne enfin à voir, avec une excessive discrétion...



Le vallon de Bonne Fontaine, véritable porte d'entrée... dans une urbanisation marquée par le dynamisme économique

LA RN 12 AU SUD DU BOURG



Développements récents de l'habitat au sud du bourg, une belle fenêtre sur le cœur ancien

Depuis le sud, le contact avec le bourg se fait progressivement : un urbanisme discontinu accompagne la voie (maisons isolées en rive nord et quelques fermes en rive sud, sur le vallon du ruisseau de Touru). Le quartier récent de la Hardouinais qui apparaît en fond de tableau sur le croquis ci-dessus marque l'entrée dans la zone urbaine, aujourd'hui en recul par rapport à la nationale. Ce parvis vert dégage fort heureusement la vue sur le clocher et la silhouette du village. Ce motif mérite d'être préservé. Une simple haie basse (bouchure) en rive nord et une poursuite de l'alignement d'arbres en rive sud viendrait caler harmonieusement cette scène et conforter ses qualités. Le réseau de cheminements évoqué en page précédente pourrait se poursuivre en rive sud (à droite de l'image) et se connecter avec le vallon du Touru, qui participe au réseau des coupures vertes agrémentant l'urbanisation de Romagné.

LE GUÉLUS ET LA MIXITÉ



Les quartiers du Guélus et du Verger, vus depuis le lieu-dit Court Sillon

Ce croquis des nouveaux quartiers du Guélus et du Verger résume les caractéristiques de la silhouette de Romagné. Il offre une bonne image de son dynamisme, commune proche de l'agglomération fougeraise, elle s'est fortement développée, dans une stratégie de mixité qui fonde son identité ; les zones d'activité et d'habitat se mêlent et s'organisent autour d'une puissante structure végétale qui accompagne les vallons en étoile, véritables coupures vertes qui donnent sa cohérence à l'ensemble ; les lignes des frondaisons servent de fond de tableau aux plans bâtis, l'impression de désordre qui prévaut le long de la RN 12 en raison de l'ouverture visuelle de ses abords est ici compensée par l'équilibre entre les coupures vertes et le construit. Les boisements accompagnant le vallon de Belle Fontaine (au second plan) doivent être préservés et renforcés.

LE VERGER : EFFET DE SILHOUETTE

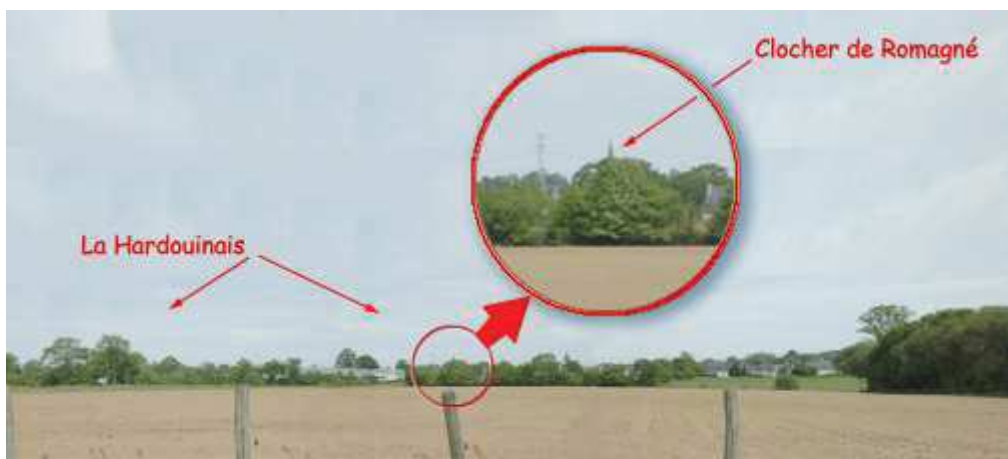


Vu depuis Chauve Lande, le quartier du Verger et la fenêtre sur le coeur de bourg

Au sud est du bourg, le quartier de lotissements du Verger s'étage sur le versant qui descend vers la zone humide centrale. Le relief permet d'éviter la monotonie de la silhouette et propose un fractionnement des volumes bâtis qui assure une belle transition entre les nouveaux quartiers et les toitures du bourg regroupées autour du clocher de l'église. Ce motif, ponctué de beaux arbres, respecte la "hiérarchie villageoise" et évite la banalité souvent inhérente à ce type d'habitat. L'effet de "chemin creux", bordé d'arbres d'alignement, semble un ultime clin d'oeil au passé bocager de Romagné. Un développement vers l'est est possible sous réserve de conserver ces formes irrégulières et de poursuivre la structure paysagère d'accompagnement.

LIMITE NORD : UN ESPACE DISPONIBLE ?

Les espaces compris entre la rive nord de la RN 12 et le barreau de raccordement à l'autoroute des estuaires (A 84) sont une bande rectangulaire d'environ 700 mètres de largeur, dont la partie sud est partiellement



En limite nord

occupée par des zones en cours d'urbanisation (la Hardouinais) ou émaillée de petits noyaux qui se développent autour d'anciennes fermes (le Coudray). Leur pérennité en tant qu'espaces agricoles ne peut être assurée. Cette bande devient donc naturellement un enjeu fort de croissance de l'urbanisation. Deux coupures vertes la traversent autour des quelles pourrait s'établir une structure urbaine harmonieuse. Au stade actuel, la Hardouinais s'est installée dans la trame des haies et ménage (voir montage ci-dessus) de belles fenêtres vers la silhouette du bourg. Cette logique de fenêtres devra être maintenue et proposera des espaces de respiration dans le "disponible à l'urbanisation". Une structure paysagère faite de talus et de bandes boisées organisera la composition de cette zone.

LE COUDRAY

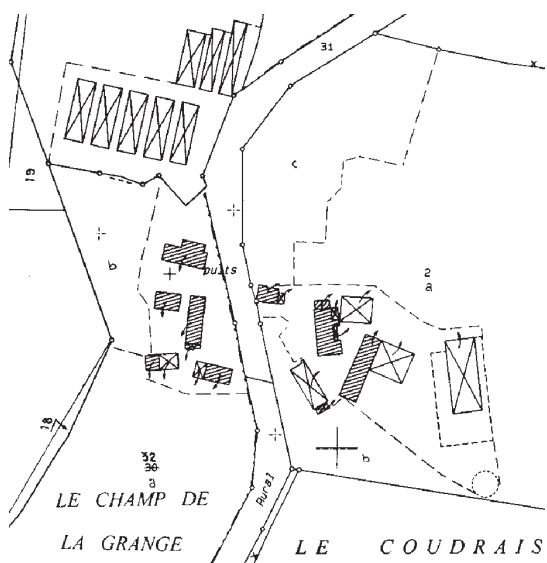


Le Coudray, développement intermittent vers le nord

Une série de maisons individuelles récentes se sont construites sans structure, dans une logique de mitage le long de la route du Coudray. Une réflexion sur un réel développement de quartier est ici possible, mais devra se faire dans un souci de composition urbaine cohérente. Une organisation autour d'une trame paysagère bien constituée et la mise en place de fenêtres de co-visibilités avec le cœur de bourg s'imposent. Il convient en effet que cette urbanisation s'installe en tenant compte de l'identité de Romagné. Un ensemble banal de lotissements définis sur une simple logique d'optimisation du foncier ferait perdre à la commune sa singularité. La bande nord décrite plus haut a pour vocation d'accueillir de l'habitat mais avant tout d'appartenir à Romagné... et à terme de constituer sa façade sur l'un des principaux axes routiers du site, ce qui lui confère une forte "responsabilité paysagère".



Vue prise depuis les abords du barreau routier : exploitation maraîchère au sud entre le Coudray et la Hardouinais



TYPOLOGIE DU BÂTI	ancien	récent	mixte
MODALITÉS DE REGROUPEMENT	regroupé	semi ouvert	dispersé
QUALITÉ ESTHÉTIQUE	excellente	bonne	moyenne
RAPPORT AU RELIEF	en crête	sur versant	plateau
ÉCRIN VÉGÉTAL	opaque	transparent	absent
VISIBILITÉ	lointaine	moyenne	proche
POTENTIALITÉ DE DÉVELOPPEMENT	densification possible	en périphérie	aucune
POINTS FORTS	Une réelle opportunité d'urbanisation nouvelle		
POINTS FAIBLES	Absence d'organisation - mitage		
OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS	Mettre en place une réelle composition paysagère du futur quartier et aménager des fenêtres de co-visibilité avec le cœur de bourg		

BONNE FONTAINE



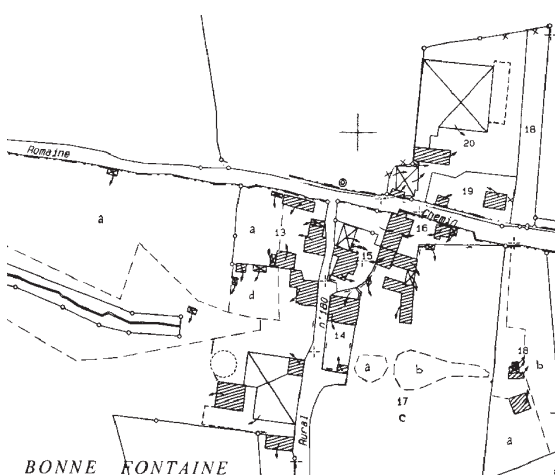
Bonne fontaine, vue depuis la RN 12 vers l'ouest : à gauche l'élevage avicole, en face le masque boisé qui constitue la "porte du bourg"



Le village de bonne fontaine, au nord de la RN 12



Bonne Fontaine se compose de deux ensembles : au sud de la RN 12 un vaste élevage avicole qui déploie ses bâtiments allongés et bas, ponctués de silos et au nord un ensemble d'habitations et de bâtiments agricoles installés dans un écrin boisé qui se termine sur le boqueteau marquant la transition entre les paysages urbanisés du bourg et le paysage rural fortement marqué par son passé bocager. L'ensemble est assez équilibré en raison de la présence d'un écrin vert puissant. Il conviendrait que ce "dernier ensemble rural" bien délimité avant l'entrée dans la zone urbanisée soit préservé. Il n'a pas vocation à se développer.



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	l'écran végétal absorbe la partie la moins noble de cet ensemble					
POINTS FAIBLES	fort impact des bâtiments d'élevage en limite Sud-Est					
OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS	reconstituer une limite à l'Est					

LA TANCERAIE



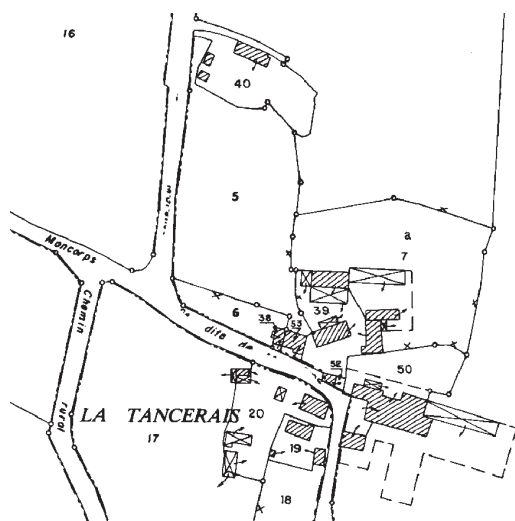
un bâti traditionnel de grande qualité, des rénovations discrètes

se termine en crête par un bel alignement d'arbres situé le long de la route de desserte. Ce village équilibré supporterait l'adjonction d'une ou deux constructions nouvelles, sous réserve qu'elles demeurent dans la volumétrie et les couleurs de l'ensemble. Un changement d'affectation ou d'aspect n'est pas souhaitable.

La Tanceraie est un village situé aux abords de la RD 112, à l'est de Romagné. Ce noyau construit se déploie sur le versant sud d'un petit vallon affluent du ruisseau de Vaugarny, dont le thalweg fonde la limite entre Romagné et Lécousse. Le village se compose d'un ensemble d'habitations en pierre de belle qualité (une rénovation récente, assez discrète, préserve ces caractéristiques) et de bâtiments d'exploitation bas, qui s'appuient sur les courbes de niveau. L'ensemble bénéficie d'un écrin végétal qui prolonge la ripisylve du ruisseau et



les bâtiments d'exploitation bien installés dans la pente



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	rapport au relief qualité du construit discretion des bâtiments d'exploitation			
POINTS FAIBLES				
OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS	conserver ce motif paysager			

LA MORENCELLE

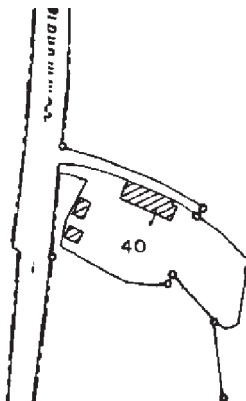


La Morencelle vue depuis le nord



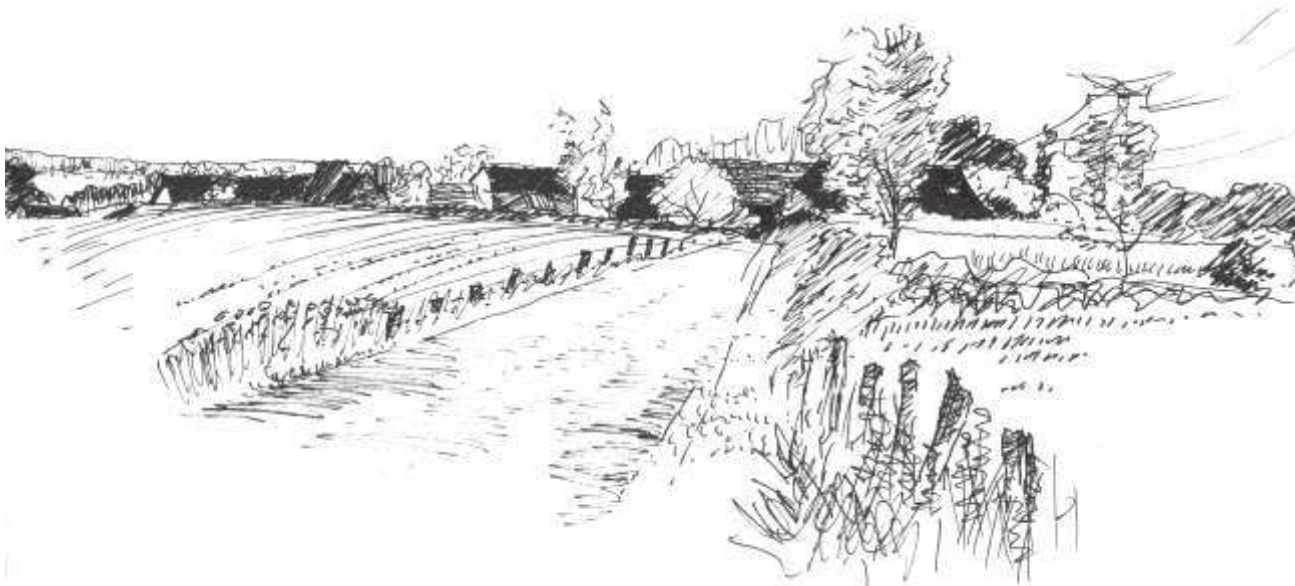
La Morencelle est une ferme isolée qui se situe sur le versant nord et bien exposé du vallon de la Tanceraie. Plus encaissée que ce dernier, elle prolonge ses caractéristiques qualitatives et se dissimule dans un fort écrin boisé. Ce motif paysager doit conserver son intégrité paysagère, et aucune extension n'est souhaitable.

16

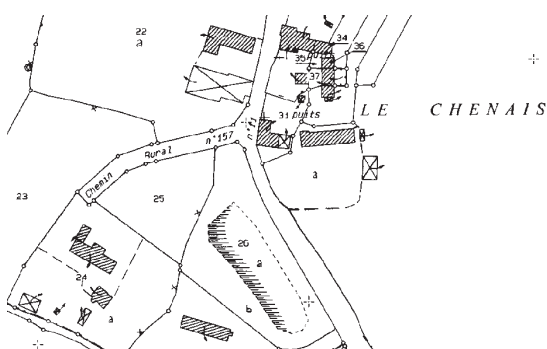


TYPOLOGIE DU BÂTI	ancien		récent		mixte				
	●								
MODALITÉS DE REGROUPEMENT	regroupé		semi ouvert		dispersé				
	●								
QUALITÉ ESTHÉTIQUE	excellente		bonne		moyenne		absente		
			●						
RAPPORT AU RELIEF	en crête		sur versant		plateau		encaissé		
							●		
ÉCRIN VÉGÉTAL	opaque			transparent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

LE CHÊNAY



Le Chênay s'organise de manière éclatée de part et d'autre des berges d'un petit étang. Le bâti est d'assez belle qualité et bénéficie d'un écrin végétal plus ou moins transparent. La grande proximité de la ligne EDF à 400 000 volts pénalise assez fortement ce village. Une extension limitée est possible au sud (à usage d'habitation), en liaison avec l'étang. Un renforcement de la végétation d'accompagnement afin de minimaliser la présence de la ligne haute tension serait le bienvenu.



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	présence de l'étang bonne qualité du bâti					
POINTS FAIBLES	relatif éclatement du construit présence de la ligne EDF					
OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS	une ou deux constructions nouvelles sont possibles					

LA JARDIÈRE

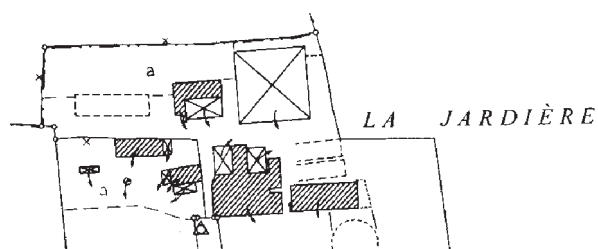


La Jardièrre, "posée " sur le plateau à l'est du bourg



Façades en agglos et bâtiments d'exploitation à la Jardièrre

La Jardièrre est un noyau construit dans la zone "d'influence paysagère" du bourg de Romagné. Desservie par une voie en impasse, la ferme de la Jardièrre compose un ensemble avec les fermes voisines de LA Laiterie et de Moncorps. Une densification est possible vers le sud et l'ouest, en direction des deux fermes voisines. Sous réserve de composer une silhouette à partir de motifs végétaux et construits, cet ensemble pourrait avoir vocation, à terme, à rejoindre une zone de développement bien conçue à l'est du Verger.



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						
POINTS FAIBLES						
OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS	possibilité de composer un petit ensemble de développement au sud et à l'ouest					

LA GILAUDAIS



vue depuis le plateau : le bâti enchâssé dans la végétation

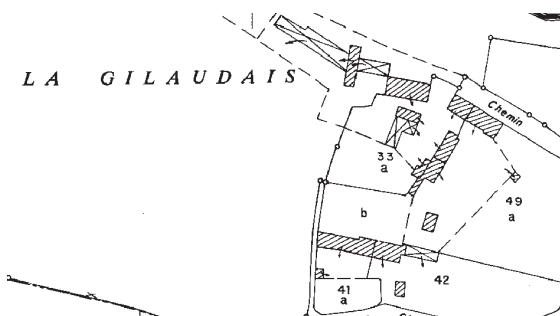


La Gilaudais se trouve sur le versant sud boisé du ruisseau de Vaugarny, en limite de la commune. Ce village composé de deux bandes d'édifices parallèles aux courbes de niveau se voit très peu, dissimulé dans une végétation luxuriante.

Aucune possibilité de développement



La Gilaudais étagée sur la pente



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	l'insertion dans le cadre végétal					
POINTS FAIBLES						
OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS						

PICARD (FERME)

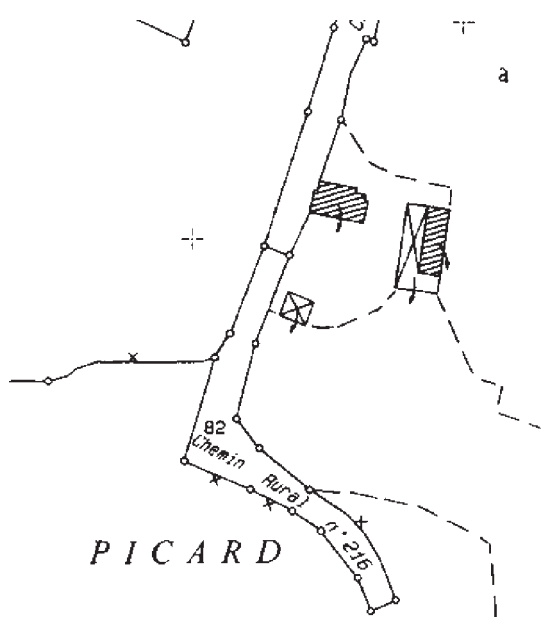


La Ferme de Picard : un noyau traditionnel



Picard fait partie d'un ensemble de trois fermes qui s'étagent sur le versant ouest du ruisseau de Vaugarny en limite orientale de la commune. Elle est constituée d'une ferme encaissée dans le vallon et ne présente pas, à l'inverse de ses voisines, de potentialité de développement.

Le site en écrien et la présence d'une très belle zone humide à préserver en proximité, en font un motif de qualité malgré quelques adjonctions regrettables sur les façades

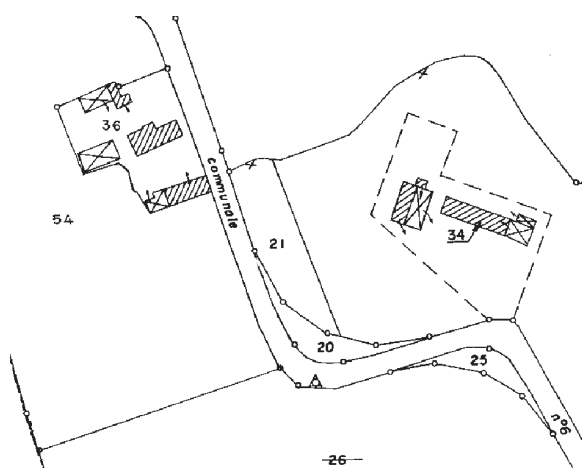


TYPOLOGIE DU BÂTI	ancien	récent	mixte	
	●			
MODALITÉS DE REGROUPEMENT	regroupé	semi ouvert	dispersé	
	●			
QUALITÉ ESTHÉTIQUE	excellente	bonne	moyenne	absente
			●	
RAPPORT AU RELIEF	en crête	sur versant	plateau	encaissé
		●		
ÉCRIN VÉGÉTAL	opaque	transparent	absent	
	●			
VISIBILITÉ	lointaine	moyenne	proche	
				●
POTENTIALITÉ DE DÉVELOPPEMENT	densification possible	en périphérie	aucune	
				●
POINTS FORTS	site en écrien très belle zone humide proche			
POINTS FAIBLES	quelques ajouts en parpaings bardage peu esthétique du pignon ouest			
OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS	laisser en l'état			

LA POCHAIE



La Pochaie est un "village en écrin" posé sur le plateau, qui bénéficie d'un bâti de très belle qualité. Le jeu de volume entre les bâtiments et quelques très beaux arbres, la proportion acceptable des bâtiments d'exploitation (malgré le bardage métallique que l'on voit sur la photo ci-dessus) offrent à ce noyau construit une image de ruralité conservée d'autant plus intéressante qu'elle est perçue depuis la RD 112 qui est une entrée secondaire dans le bourg. Cette entrée contraste avec celle que propose la RN 12, emmaillée de zones d'activité et de lotissements en arrière-plan. Il s'agit ici d'un accès par le visage rural de Romagné. Cependant, on se situe ici à la limite de l'image : l'aménagement sophistiqué de l'ensemble d'habitations en fait une icône paysagère plus qu'un véritable ensemble rural. N'est-ce pas le devenir d'une partie de la ruralité que de devenir ... un spectacle pour les citadins ?



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	le village en écrin un peu sophistiqué					
POINTS FAIBLES						
OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS	une ou deux maisons de plus seraient possibles sans que le paysage ne s'en aperçoive					

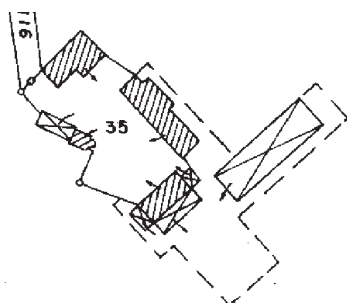
LA DAVIAIS



La Daviais appartient à l'ensemble de hameaux de limite de plateau (La Tanceraie, La Pochaie, La Vaillandais) ; il se situe sur le dévers orienté vers l'est du vallon de Vaugarny. Le bâti est d'assez belle qualité malgré la présence d'un hangar en tôles peintes, que montre la photographie ci-dessous. La présence d'un fort écran végétal atténue fort heureusement son impact. Aucun développement n'est souhaitable et il conviendrait de protéger l'écran végétal qui maintient un relatif équilibre paysager.



Un bardage trop clair, compensé par l'écran végétal



L A D A V I A I S
27
a

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	l'écran végétal			
POINTS FAIBLES	le hangar en tôles peintes			
OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS	protéger la structure végétale			

L'ÉTOUBLAIE

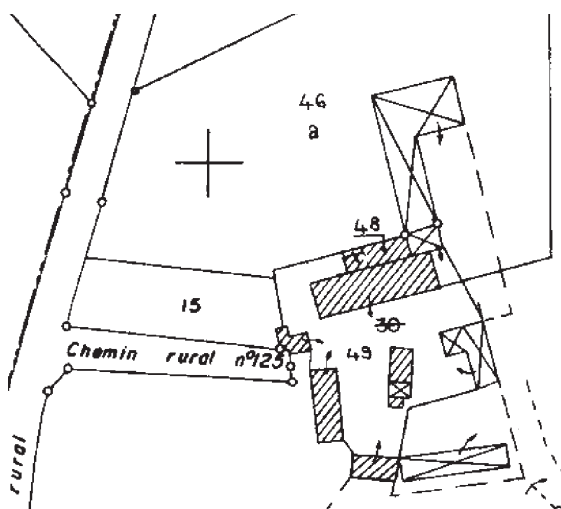


L'Étroublaie et la Vaillandais, vus depuis la RD 112

L'Étroublaie est une ferme assez compacte, disposée sur le flanc du versant nord de la vallée du Couesnon. Elle se compose de bâtiments d'exploitation parallèles aux courbes de niveau et perpendiculaires à un bâtiment central qui comprend l'habitation, elle est installée en position dominante dans un espace très ouvert. Un accompagnement végétal plus conséquent créerait une accroche qui fait défaut avec le paysage environnant.



L'Étroublaie à flanc de pente



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						
POINTS FAIBLES	bâtiments d'exploitation très clairs, trop visibles					
OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS	une "agrafe végétale"					

L'ARCHAPT



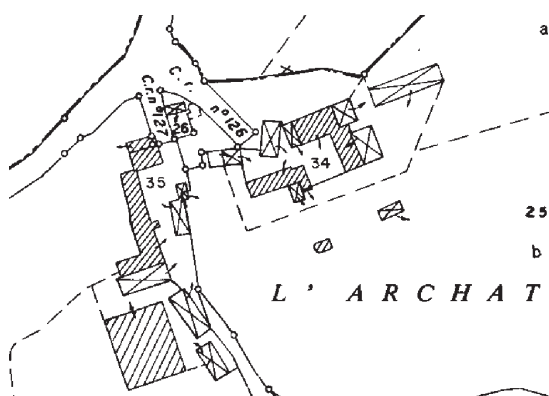
La belle relation au paysage du Couesnon



La forte présence de la maison récente, vue depuis la route



Étagement des bâtiments sur le versant



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	rapport harmonieux avec les lignes du site					
POINTS FAIBLES	bâtiment assez voyant au premier plan					
OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS						

LA VAILLANDAIS



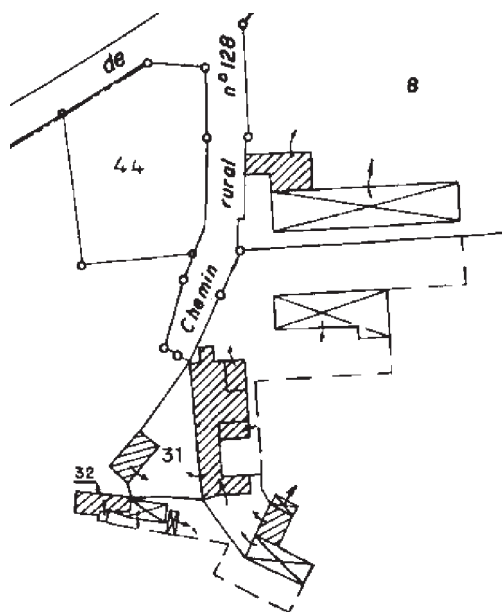
La belle relation au paysage du Couesnon



La forte présence de la maison récente, vue depuis la route



Étagement des bâtiments sur le versant



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	position de balcon sur la vallée du Couesnon et sur Javené			
POINTS FAIBLES	une maison un peu voyante			
OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS	accompagner les nouvelles constructions à partir de végétaux indigènes			

LA BOSSERIE ET BOCAGE



L'occupation progressive du versant, une affaire à suivre

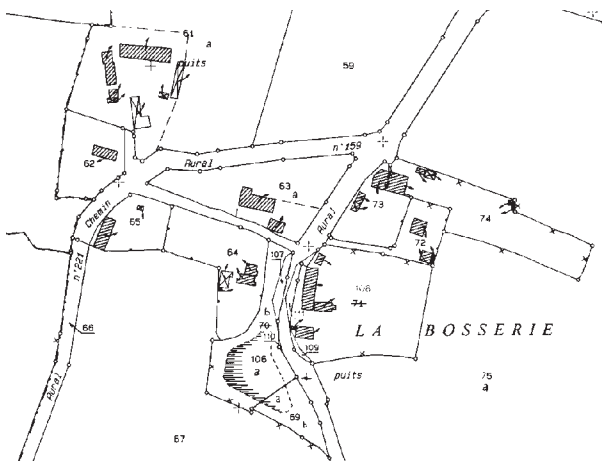


Qualité du bâti sur la Bosserie



Une extension possible (terrain à droite)

La Bosserie fait partie de la chaîne de villages qui s'étend entre Sainte Anne et le fond de vallée du ruisseau de Vaugarny. Le croquis ci-dessus montre bien l'étagement progressif du bâti sur la pente qui accompagne harmonieusement les lignes de force du paysage. À partir de Sainte Anne qui joue un véritable rôle de porte d'entrée à partir de la RN 12, les villages déclinent la relation entre bâti et paysage, ce qui leur confie à la fois un rôle d'entrée et de résumé de l'identité romagnaise. Le bâti actuel renvoi à une belle image traditionnelle, que montre bien la photographie ci-contre. Les terrains situés entre la Bosserie et Bellevue (le long du chemin d'accès, côté ouest) offrent une réelle disponibilité pour le développement de zones d'habitations. La visibilité de ces parcelles impose une réelle démarche d'aménagement : organisation des volumes, adaptation au terrain, choix des matériaux, afin de créer une véritable continuité avec l'existant.



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	le lien aux autres villages la situation par rapport aux paysages communaux					
POINTS FAIBLES						
OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS	développer en respectant le rapport à la topographie					

SAINTE ANNE

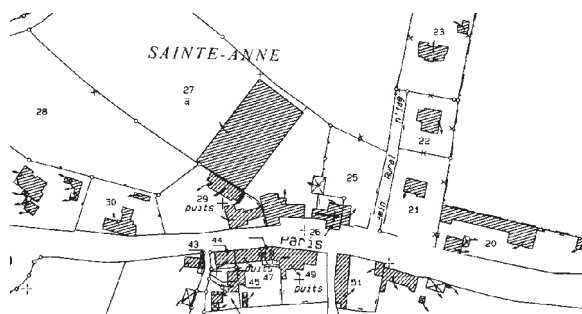


En sortant de Romagné : vue sur la lisière occidentale de Sainte Anne

Sainte Anne joue un rôle tout à fait singulier dans le paysage de Romagné : le village constitue la réelle porte d'entrée sur la commune par la RN 12. Depuis le giratoire de jonction entre la RN 12 et la rocade de Fougères, la route descend le versant est du ruisseau de Vaugarny et le versant ouest offre un fond de tableau qui porte en crête les premiers villages de Romagné : Bellevue, Carcain et Sainte Anne. Sainte Anne est le plus important de ses hameaux du seuil, organisé autour de sa chapelle en une urbanisation continue. Il correspond au point de basculement entre le vallon et le plateau, début d'une séquence d'approche du bourg. La présence de quelques beaux rideaux d'arbres (une ligne de chênes à l'ouest du village) vient donner une échelle à cette séquence. Il existe une possibilité de développement à l'ouest, sous réserve de conserver ces structures bocagères (entre Bout de Lande et Sainte Anne)



Sainte Anne : village-rue



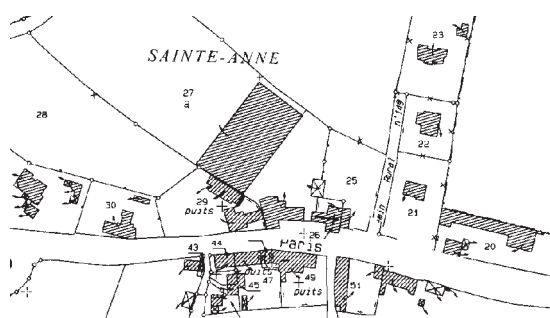
TYPOLOGIE DU BÂTI	ancien		récent		mixte				
									
MODALITÉS DE REGROUPEMENT	regroupé		semi ouvert		dispersé				
									
QUALITÉ ESTHÉTIQUE	excellente		bonne		moyenne		absente		
									
RAPPORT AU RELIEF	en crête		sur versant		plateau		encaissé		
									
ÉCRIN VÉGÉTAL	opaque			transparent			absent		
									
VISIBILITÉ	lointaine			moyenne			proche		
									
POTENTIALITÉ DE DÉVELOPPEMENT	densification possible			en périphérie			aucune		
									
POINTS FORTS	la Chapelle la situation dans le relief : belle fenêtre paysagère vers le sud								
POINTS FAIBLES	la RN 12 l'inégale qualité du bâti								
OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS	maintenir la fenêtre vers le sud en limite ouest : pas de développement vers le sud, laisser les fenêtres protéger l'allée de chênes à l'ouest								

BAS DE SAINTE ANNE



le bas de Sainte Anne vu depuis le sud

Le bas de Sainte Anne correspond à la partie sud qui se développe vers la Bosserie. Bâti de versant de très belle qualité qui peut se développer sous réserve de demeurer dans la logique d'adaptation au terrain du village existant, en étagant les constructions 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	lignes de toitures posées sur celles du relief écran végétal très dense liaison à la RN 12			
POINTS FAIBLES				
OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS				

CARCAIN & BELLEVUE



Vues prises depuis l'accès par l'ancienne RN12

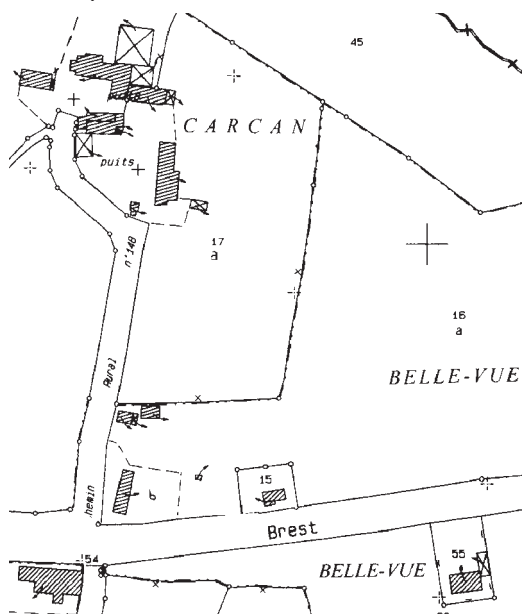


Carcaïn et Bellevue accompagnent la ligne de crête qui domine la vallée du ruisseau de Vaugarny. Depuis l'accès à Romagné par le giratoire de la RN 12, les faîtages des constructions de ces deux villages constituent le premier motif construit de Romagné. Un développement entre les deux villages, en respectant les principes d'adaptation au terrain est possible, à condition de maintenir l'équilibre entre trame plantée et implantation de constructions. La photographie ci-dessous montre les terrains situés au nord de Carcaïn perçus "en tableau" depuis le nouveau tracé (le Barreau) de la RN 12. Compte tenu de la forte circulation drainée par cet axe, il devient un outil fort de découverte des paysages de Romagné; l'image met en évidence une zone de forte sensibilité, qui devra faire l'objet de précautions très particulières : si une construction devait s'y implanter, elle devra être soumise à des prescriptions qualitatives particulières (qualité architecturales, rôle de signal, accompagnement paysager).



Qualité du bâti

Vue depuis le Barreau RN 12



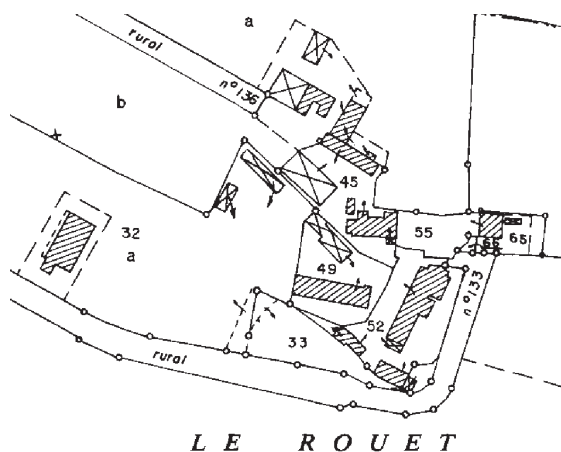
TYPOLOGIE DU BÂTI	ancien	récent	mixte	
	●			
MODALITÉS DE REGROUPEMENT	regroupé	semi ouvert	dispersé	
	●			
QUALITÉ ESTHÉTIQUE	excellente	bonne	moyenne	absente
	●			
RAPPORT AU RELIEF	en crête	sur versant	plateau	encaissé
	●			
ÉCRIN VÉGÉTAL	opaque		transparent	absent
			●	
VISIBILITÉ	lointaine		moyenne	proche
			●	
POTENTIALITÉ DE DÉVELOPPEMENT	densification possible		en périphérie	aucune
			●	
POINTS FORTS	magnifique chemin creux vers l'ouest			
POINTS FAIBLES	terrassement un peu sauvage vers le sud			
OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS	réhabiliter le talus le long de la route éventuellement construire vers Bellevue (attention à l'adaptation au terrain)			

LE ROUET



Le Rouet s'implante au sud de la commune sur un petit vallon affluent du Couesnon. Il est encaissé dans le creux d'un repli de terrain, les constructions s'étagent le long de la pente comme le montre le croquis ci-dessus.

Un bâtiment d'élevage en amont du village impose sa silhouette claire sur le fond boisé. Un prolongement du verger permettrait d'en atténuer l'impact.



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	insertion dans le vallon			
POINTS FAIBLES	bâtiment d'élevage en amont			
OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS	créer une liaison végétale en amont			

LA TANGOUGÈRE

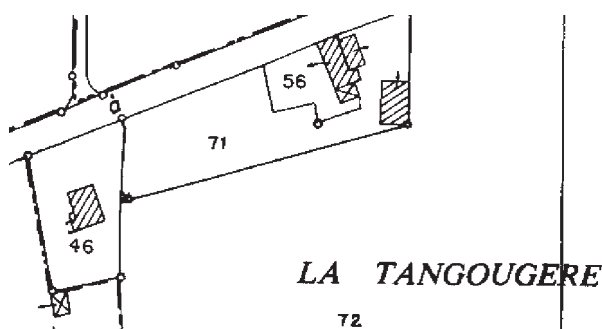


un ensemble diffus le long de la route



un bâti de qualité moyenne

La Tangougère se développe de part et d'autre de la RD 112 en sortie sud de Romagné en un ensemble de constructions mixte (habitations et bâtiments d'exploitation), alternant avec des figures végétales plus ou moins transparentes. Le bâti ne présente pas de qualité particulière et l'environnement végétal est hétérogène. Ce village ne renvoie pas particulièrement à une image de ruralité bocagère. Sur l'aspect ouvert, son rapport à la RD et sa relative neutralité paysagère lui offrent la possibilité de devenir un point de développement de l'habitat sur cette entrée secondaire dans la commune de Romagné.



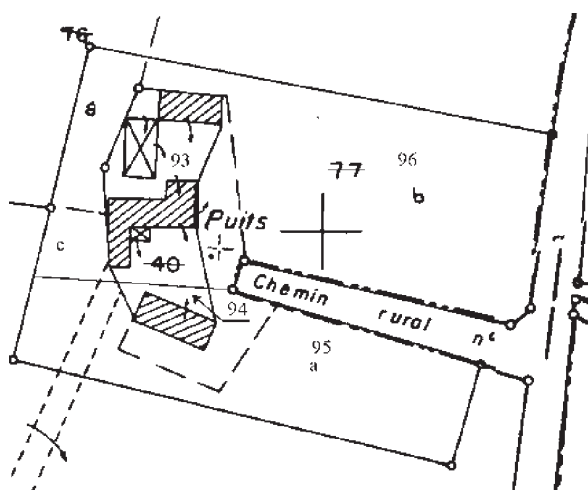
TYPOLOGIE DU BÂTI	ancien		récent		mixte	
					●	
MODALITÉS DE GROUPEMENT	regroupé		semi ouvert		dispersé	
			●			
QUALITÉ ESTHÉTIQUE	excellente	bonne		moyenne		absente
				●		
RAPPORT AU RELIEF	en crête	sur versant		plateau		encaissé
		●				
ÉCRIN VÉGÉTAL	opaque		transparent		absent	
			●			
VISIBILITÉ	lointaine		moyenne		proche	
			●			
POTENTIALITÉ DE DÉVELOPPEMENT	densification possible		en périphérie		aucune	
	●					
POINTS FORTS	insertion dans un bocage plus ou moins transparent la répartition du bâti "répond" à celle des arbres					
POINTS FAIBLES	bâti en plus ou moins bon état					
OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS	une ou deux maisons possibles sous réserve "d'oublier le blanc"					

LA RIBOISIÈRE



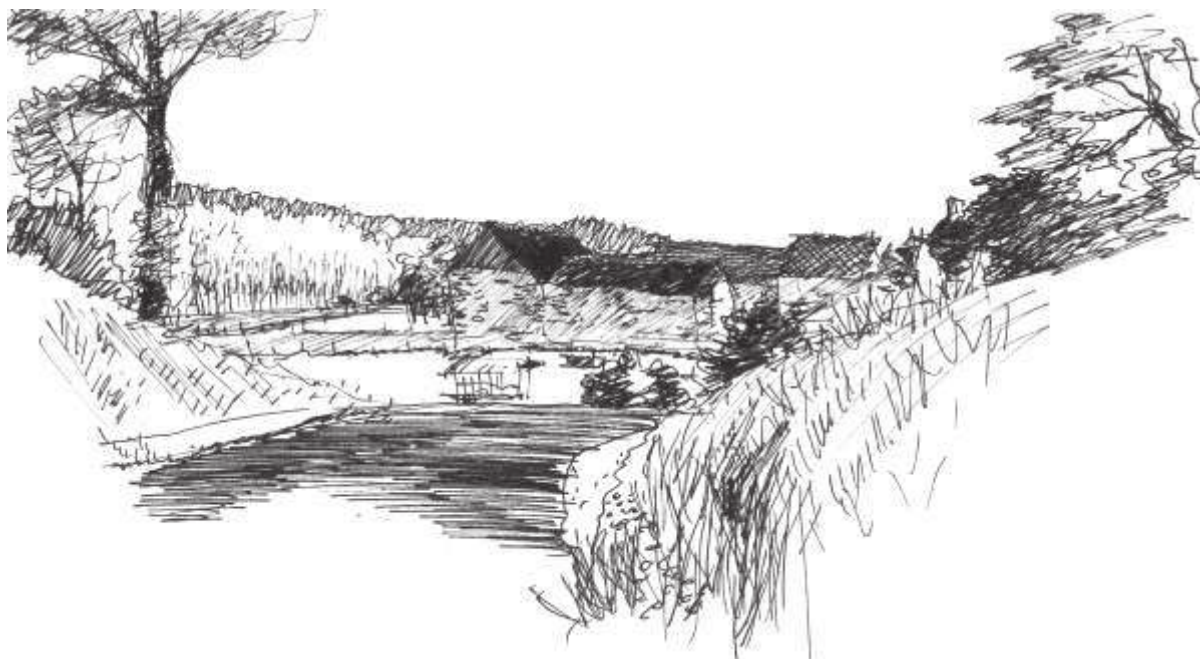
à demi encaissé, le village en relation avec la vallée du Couesnon

La Riboisière, en liaison avec son voisin le Portail, s'implante sur le flanc de la vallée du Couesnon et ouvre sur les paysages plus amples du sud de la commune. Le construit regroupé est composé d'anciens édifices en pierre, couverts d'ardoises, qui offrent une image de village traditionnel assez qualitatif. Les volumes semblent émerger d'un écrin boisé dense et opaque qui garnit le flanc de vallée. La seule altération que subisse cette figure tient à la présence de la ligne EDF à 400 000 volts qui occupe l'horizon de la masse imposante de ses pylônes.



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	premières échappées vers le sud sur le grand paysage			
POINTS FAIBLES	la ligne EDF à proximité			
OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS	maintenir et protéger la fenêtre vers le sud			

LE PORTAIL

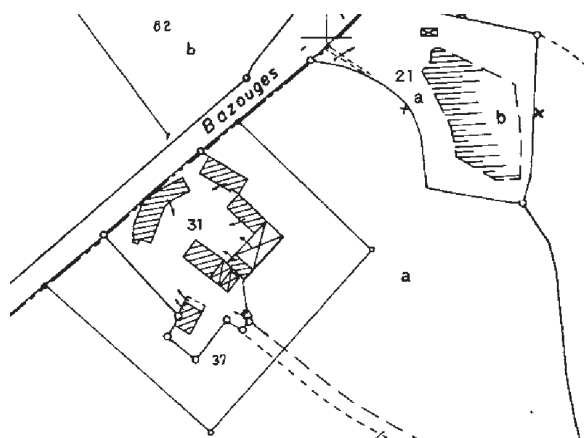


l'enchaînement des toitures sur le fond de la vallée



le Portail se "coule" dans la vallée

Mêmes caractéristiques que la Riboisière : un bâti de belle allure qui coule dans les replis de la vallée du Couesnon. Même présence de la ligne haute tension, quoiqu'un peu plus lointaine. Comme dans le cas précédent, une image rurale bien installée dans son site, à préserver absolument.

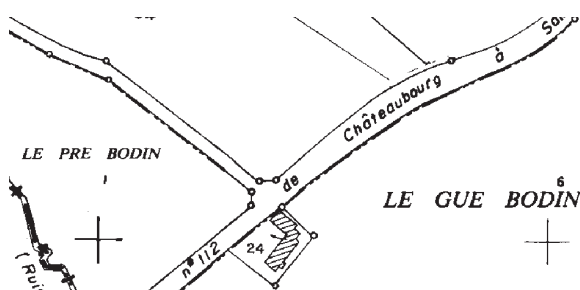


TYPOLOGIE DU BÂTI	ancien	récent		mixte
	●			
MODALITÉS DE REGROUPEMENT	regroupé	semi ouvert		dispersé
	●			
QUALITÉ ESTHÉTIQUE	excellente	bonne	moyenne	absente
		●		
RAPPORT AU RELIEF	en crête	sur versant	plateau	encaissé
				●
ÉCRIN VÉGÉTAL	opaque	transparent		absent
		●		
VISIBILITÉ	lointaine	moyenne		proche
				●
POTENTIALITÉ DE DÉVELOPPEMENT	densification possible	en périphérie		aucune
				●
POINTS FORTS	l'insertion dans le vallon			
POINTS FAIBLES	un toit de tuiles un peu regrettable			
OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS				

LE GUÉ BODIN



En limite sud-Ouest de la commune sur la RD 12, le Gué Bodin s'étage sur le flanc est de la vallée du Couesnon. Image classique de la ferme dans un paysage en tableau offert par la topographie. Les structures bocagères se sont ouvertes laissant voir les bâtiments, ce qui confère au bâti une réelle "responsabilité paysagère". Il importe de maintenir l'aspect des bâtiments en raison de leur grande visibilité.



TYPOLOGIE DU BÂTI	ancien		récent		mixte	
MODALITÉS DE REGROUPEMENT	regroupé		semi ouvert		dispersé	
QUALITÉ ESTHÉTIQUE	excellente		bonne		moyenne	
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	l'installation dans le sens des lignes du paysage					
POINTS FAIBLES	une réelle visibilité depuis la RD 12					
OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS						

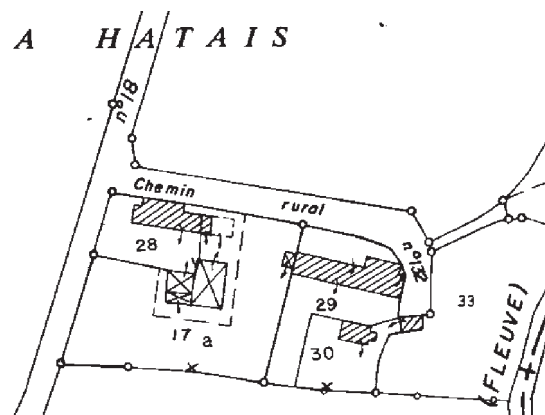
LA HALTAIS



La Haltais présente les mêmes caractéristiques que les autres noyaux installés sur le fond de la vallée du Couesnon au sud de la commune.
Pas de possibilité de développement.

LA HALTAIS

2



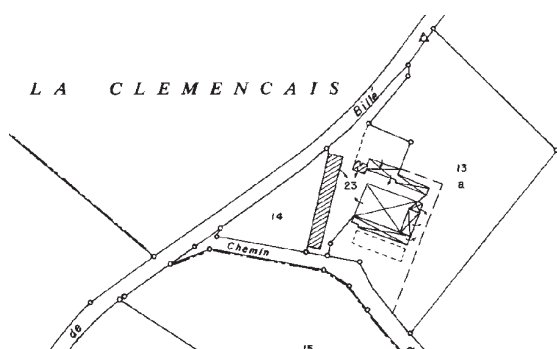
TYPOLOGIE DU BÂTI	ancien		récent		mixte				
	●								
MODALITÉS DE REGROUPEMENT	regroupé		semi ouvert		dispersé				
					●				
QUALITÉ ESTHÉTIQUE	excellente		bonne		moyenne		absente		
					●				
RAPPORT AU RELIEF	en crête		sur versant		plateau		encaissé		
							●		
ÉCRIN VÉGÉTAL	opaque			transparent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

LA CLÉMENÇAIS



la Cléménçais vue depuis la RD 18

Dernier village analysé du sud de la commune, la Cléménçais est installée le long de la RD 18, sur le plateau qui domine la vallée. Image classique de ferme avec ses bâtiments sobres, dont le couvert en tôles apparaît comme une tache claire un peu voyante. L'accompagnement végétal est faible, les structures bocagères ayant fortement régressé. Pas de potentialité de développement. Un renforcement de l'accompagnement végétal serait le bienvenu.

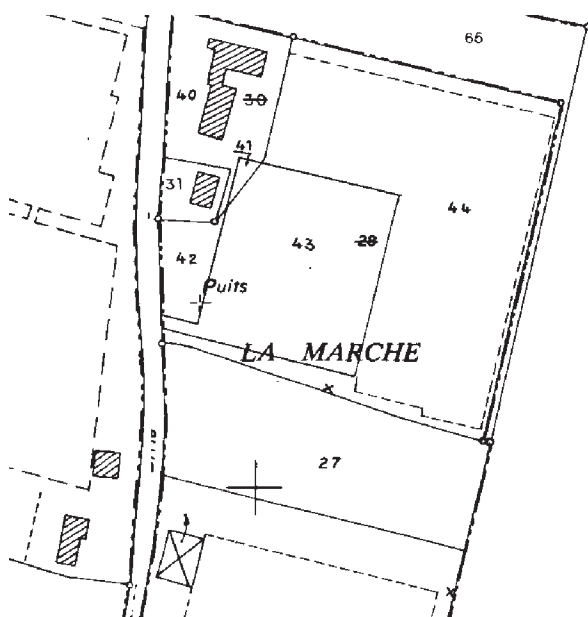


TYPOLOGIE DU BÂTI	ancien	récent		mixte
MODALITÉS DE REGROUPEMENT	regroupé	semi ouvert		dispersé
QUALITÉ ESTHÉTIQUE	excellente	bonne	moyenne	absente
RAPPORT AU RELIEF	en crête	sur versant	plateau	encaissé
ÉCRIN VÉGÉTAL	opaque	transparent		absent
VISIBILITÉ	lointaine	moyenne		proche
POTENTIALITÉ DE DÉVELOPPEMENT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

LA CLÉMENCAIS



Installation sur crête et sur versant d'une grosse exploitation horticole que les serres rendent très visible. Elle compose dans le paysage un évènement intéressant, d'autant plus que le jeu entre les horizontales de verre et les bandes boisées des haies crée une image forte et cohérente. On peut regretter en revanche le côté un peu hétérogène de la partie "habitée", qui est le théâtre d'un véritable effet de mitage, avec en particulier une maison perchée visible de fort loin qui contredit cette organisation horizontale. C'est un lieu "artificialisé" et qui s'affirme comme tel (ce que renforce la présence de la ligne EDF), symbole d'une agriculture dynamique. En revanche, il serait souhaitable de restructurer la partie habitat, pourquoi pas à l'occasion d'un développement bien pensé ?



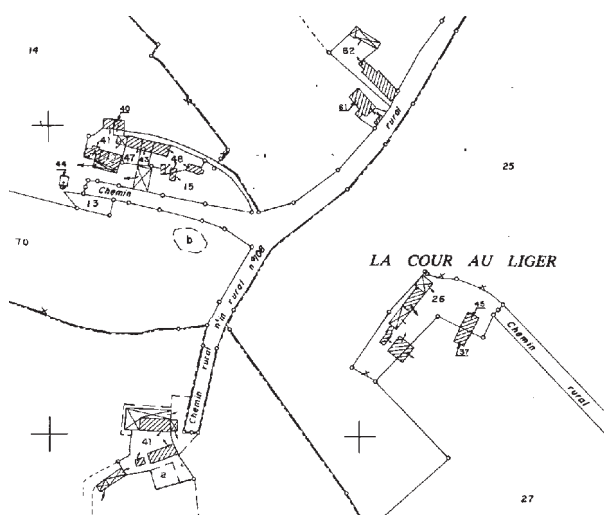
TYPOLOGIE DU BÂTI	ancien		récent		mixte	
			●			
MODALITÉS DE REGROUPEMENT	regroupé		semi ouvert		dispersé	
			●			
QUALITÉ ESTHÉTIQUE	excellente	bonne		moyenne		absente
				●		
RAPPORT AU RELIEF	en crête	sur versant		plateau		encaissé
	●	●				
ÉCRIN VÉGÉTAL	opaque		transparent		absent	
					●	
VISIBILITÉ	lointaine		moyenne		proche	
	●					
POTENTIALITÉ DE DÉVELOPPEMENT	densification possible		en périphérie		aucune	
	●					
POINTS FORTS	un événement dans le paysage : les serres					
POINTS FAIBLES	maisons récentes dans une logique de mitage fort impact de la ligne à très haute tension qui accentue l'impression d'artificialisation du site					
OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS	restructurer si possible la partie d'habitation 'mitée'					

LES DOUAIRIES ET LA DOHINIÈRE



Desservi par une voie en impasse greffée sur la RD 12, ce village des Douairies compose avec la Dohinière un ensemble de noyaux regroupés qui surplombe la Marche et le site des serres dominées par la ligne EDF que l'on voit en second plan sur la photographie ci-contre. La vallée du Couesnon offre en arrière plan un paysage ample et ouvert.

Aucune hypothèse de développement souhaitable au niveau des Douairies, possibilité de regroupement de la Dohinière vers la Marche.



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	bâti et modalité de groupement bel ensemble de fermes vue sur la vallée du Couesnon			
POINTS FAIBLES	quelques bâtiments dégradés			
OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS	développement commun possible entre la Dohinière et la Marche			

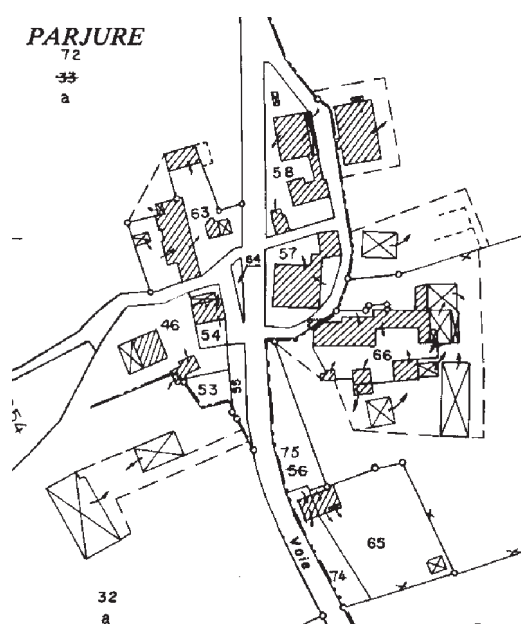
PARJURÉ



Parjuré s'implante sur un site tout à fait exceptionnel, en vis-à-vis de la carrière du moulin de Touru qui se déploie de part et d'autre de la limite communale avec la Chapelle Saint Aubert.

Ce village un peu éclaté s'est déployé de part et d'autre de la route qui rejoint la RN 12 et la RD 112.

Une densification est possible, à la fois par "remplissage des dents creuses" et développement le long de la route. Cela suppose une étude d'aménagement qui prenne en compte la forme de la silhouette vue depuis la route et qui pose clairement le principe d'accompagnement végétal (structuration par un système de haies ou de talus bocager).



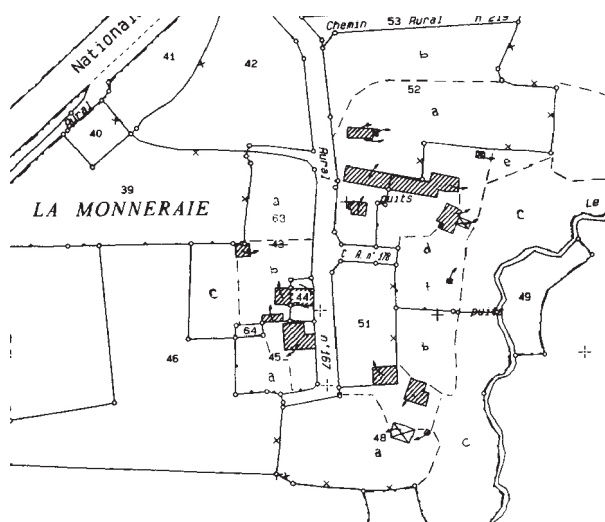
TYPOLOGIE DU BÂTI	ancien		récent		mixte	
					●	
MODALITÉS DE REGROUPEMENT	regroupé		semi ouvert		dispersé	
			●			
QUALITÉ ESTHÉTIQUE	excellente	bonne		moyenne		absente
				●		
RAPPORT AU RELIEF	en crête	sur versant		plateau		encaissé
		●				
ÉCRIN VÉGÉTAL	opaque		transparent		absent	
			●			
VISIBILITÉ	lointaine		moyenne		proche	
			●			
POTENTIALITÉ DE DÉVELOPPEMENT	densification possible		en périphérie		aucune	
	●					
POINTS FORTS	le vis-à-vis avec la carrière en fait un lieu à vue exceptionnelle					
POINTS FAIBLES						
OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS						

LA MONNERAIE



la Monneraie, vue depuis les abords de la RN 12

Un peu à l'écart de la RN 12, la Monneraie semble "s'enfoncer dans le terrain", laissant voir surtout les toitures à travers un bel écrin arboré. L'effet d'encaissement laisse l'horizon au paysage qui semble "dominer" les volumes construits. Une belle image à préserver telle quelle.



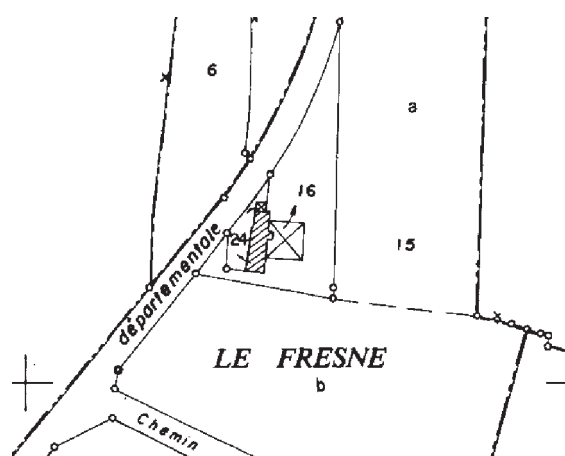
TYPOLOGIE DU BÂTI	ancien		récent		mixte	
	●					
MODALITÉS DE REGROUPEMENT	regroupé		semi ouvert		dispersé	
			●			
QUALITÉ ESTHÉTIQUE	excellente	bonne		moyenne		absente
		●				
RAPPORT AU RELIEF	en crête	sur versant		plateau		encaissé
		●				●
ÉCRIN VÉGÉTAL	opaque		transparent		absent	
			●			
VISIBILITÉ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

LA FRESNE



La Fresne et les Dauphinais (voir page suivante) se situent dans le triangle compris entre les RD 112 et 18 sur le flanc des versants qui s'inclinent vers le Couesnon. Le relief est bien présent et les villages semblent s'étager sur la pente. La présence de la ligne EDF, qui court sur les points hauts, grève fortement les passages dans lesquels subsiste une belle structure bocagère, que montre bien le croquis ci-dessus.

Les haies puissantes semblent venir chercher le bâti qui s'installe tout naturellement dans ce site. Potentialité de développement inexistante.

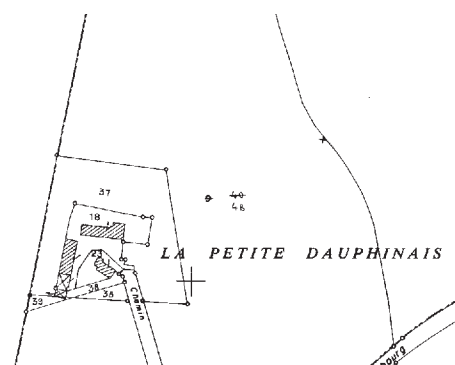
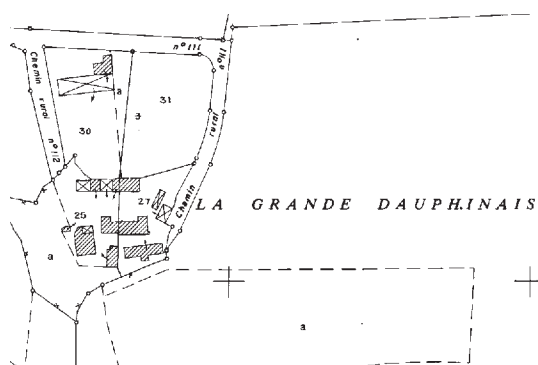


TYPOLOGIE DU BÂTI	ancien	récent	mixte	
	●			
MODALITÉS DE REGROUPEMENT	regroupé	semi ouvert	dispersé	
	●			
QUALITÉ ESTHÉTIQUE	excellente	bonne	moyenne	absente
		●		
RAPPORT AU RELIEF	en crête	sur versant	plateau	encaissé
	●			
ÉCRIN VÉGÉTAL	opaque	transparent	absent	
	●			
VISIBILITÉ	lointaine	moyenne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

LES DAUPHINAIS



Trois villages à l'est de la RD 112, sur le dévers ouest du Couesnon : la Haute, la Basse et la Petite Dauphinais. Le paysage ample et puissant est marqué par de nombreuses lignes bocagères. Les villages s'inscrivent dans cette trame et dans le relief de façon assez harmonieuse. La présence très forte de la ligne haute tension compromet ce bel équilibre, renforcé cependant par la belle qualité du bâti. Il existe une possibilité de développement modéré au centre du triangle et notamment le long du chemin qui relie la Haute et la Basse Dauphinais, sous réserve de conserver l'intégrité des haies bocagères restantes.



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	bonne insertion dans le relief cohérence avec un paysage ouvert fait d'horizontales					
POINTS FAIBLES	grande proximité de la ligne EDF à 400 000 volts					
OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS	une possibilité de développement entre Haute et Basse Dauphinais maintenir la trame bocagère					

SAINT JOSEPH & LA HAUTE MORIÈRE



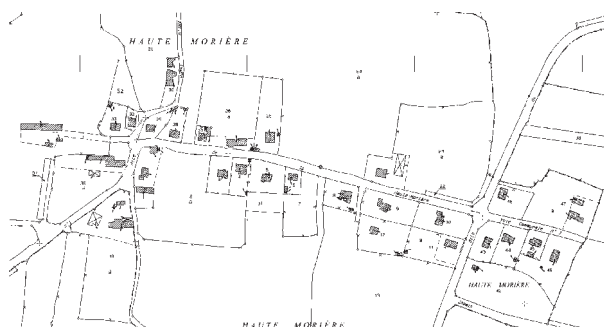
Saint Joseph à l'est du carrefour

Saint Joseph et la Haute Morière se déploient de part et d'autre de la route qui joint le cœur de bourg et le nord de la commune (Chemin de la Morinais). À l'est du carrefour, St Joseph est un petit groupe d'édifices d'habitations et de bâtiments d'exploitation nichés dans un écrin boisé.



la Haute Morière

À l'ouest du chemin de la Morinais, la Haute Morière est un ensemble de pavillons récents qui constitue le dernier pôle d'extension du bourg vers le nord. Les constructions récentes sont assez hétérogènes avec quelques maisons contemporaines de qualité. Au droit du carrefour un dépôt de matériaux ceint par une clôture en palplanches de béton altère l'image de ce village. L'ensemble est assez fortement planté et clos de murs et de haies taillées, ce qui donne aux habitations une réelle intimité. Il existe sans aucun doute une opportunité de densification et de développement, en particulier vers l'ouest, le long du chemin communal, éventuellement jusqu'à la Hayais, dernière extension du bourg vers le nord, et également le long du chemin de Mon Idée (voir page suivante)



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	quelques maisons contemporaines de qualité					
POINTS FAIBLES	dispersion, hétérogénéité du bâti haies de conifères le dépôt de matériaux					
OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS	densifier : reconstruire le paysage					

MON IDÉE



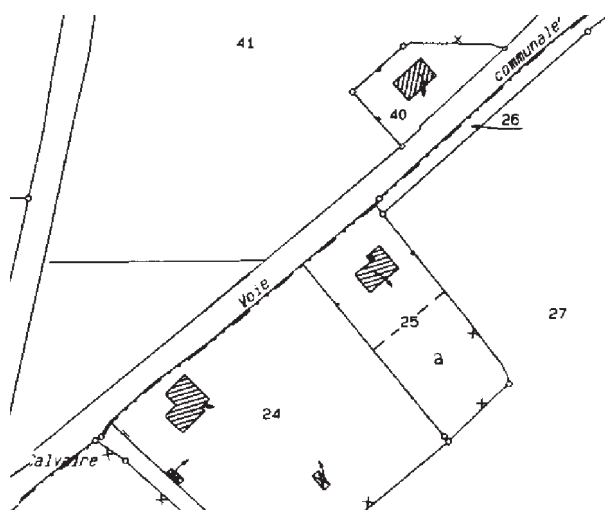
une belle fenêtre vers Romagné

Au sud de la Haute Morière, Mon Idée s'est déployée dans une logique (regrettable) de mitage le long du chemin qui joint les deux villages.



Ici encore, il s'agit de maisons récentes et de pavillons.

Un développement complémentaire permettrait de redonner à ce paysage de périphérie une cohérence. Maintenir et protéger la fenêtre sur le bourg.

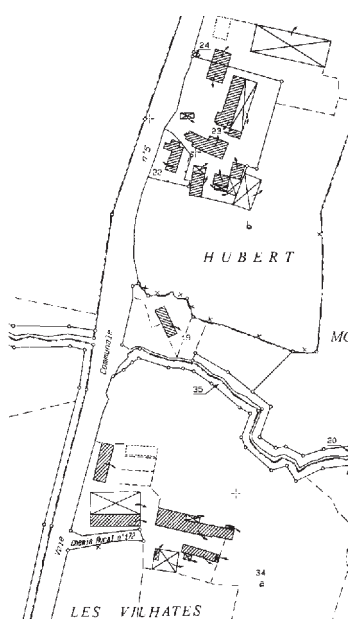


TYPOLOGIE DU BÂTI	ancien		récent		mixte	
MODALITÉS DE REGROUPEMENT	regroupé		semi ouvert		dispersé	
QUALITÉ ESTHÉTIQUE	excellente	bonne		moyenne		absente
RAPPORT AU RELIEF	en crête	sur versant		plateau		encaissé
ÉCRIN VÉGÉTAL	opaque		transparent		absent	
VISIBILITÉ	lointaine		moyenne		proche	
POTENTIALITÉ DE DÉVELOPPEMENT	densification possible		en périphérie		aucune	
POINTS FORTS	fenêtre paysagère au sud vers le bourg					
POINTS FAIBLES	hétérogénéité du bâti posé en mitage					
OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS	recoudre en densifiant peut-être jusqu'à la Haute Morière					

HUBERT & LES VILLEHATTES



Hubert et les Villhattes composent un ensemble de bâtiments de ferme, posés sur une crête du plateau le long du chemin de la Morinais. Un bâti de belle qualité, tant au niveau des habitations, dont la photographie ci-dessous montre la belle volumétrie, qu'à celui des bâtiments d'exploitation (bardage bois sur la façade que montre la photographie ci-dessus). Hubert est assez visible et seulement accompagné par un bel alignement de chênes. Aucune possibilité de développement. Si une extension des bâtiments d'exploitation s'avérait nécessaire, un soin qualitatif tout particulier s'imposerait.



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	très grande qualité du bâti à usage d'habitation bâtiments d'exploitations : belle liaison avec la haie			
POINTS FAIBLES				
OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS				

LA NOÉ HELLEU

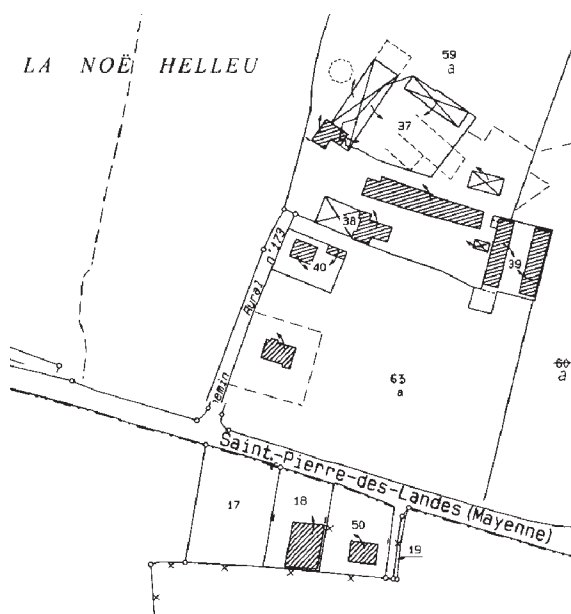


La Noé Helleu, vue depuis la route départementale



Vue depuis le nord, l'impact est atténué par la disposition à mi-pente.

La Noé Helleu est une grosse ferme compacte, qui comprend toute une agglomération de bâtiments bas, que montre la photographie ci-dessus. La disposition en retrait par rapport à la RD 113 et le relief en ample vallon offrent une large vue sur la Noé Helleu. Le bâti assez médiocre et la présence d'un accompagnement végétal pauvre (haies de thuyas) composent une image négative; la plantation d'une haie vive ou la reconstitution d'un talus bocager au sud, voire la reconstitution d'un ancien verger, noté sur la carte IGN du côté de la départementale permettrait de restaurer une vue à laquelle l'usager de la RD 113... ne saurait échapper.

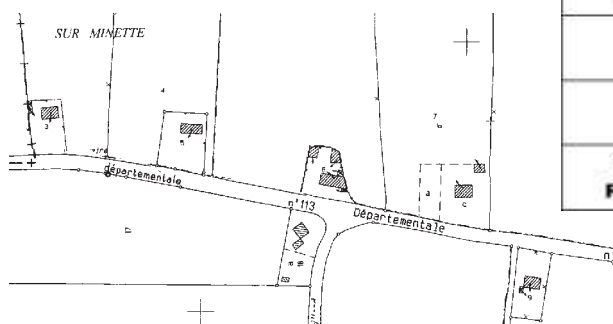


TYPOLOGIE DU BÂTI	ancien		récent		mixte	
			●			
MODALITÉS DE REGROUPEMENT	regroupé		semi ouvert		dispersé	
			●			
QUALITÉ ESTHÉTIQUE	excellente	bonne		moyenne		absente
						●
RAPPORT AU RELIEF	en crête	sur versant		plateau		encaissé
		●				●
ÉCRIN VÉGÉTAL	opaque		transparent		absent	
			●			
VISIBILITÉ	lointaine		moyenne		proche	
			●			
POTENTIALITÉ DE DÉVELOPPEMENT	densification possible		en périphérie		aucune	
POINTS FORTS	partie encaissée de l'élevage agricole bien implantée					
POINTS FAIBLES	bâti médiocre, hétérogénéité et dispersion, haie de thuyas					
OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS	recréer une limite à l'ouest pour éviter la 'flotaison' des maisons					

SUR MINETTE



Sur Minette fait partie d'un ensemble linéaire qui se déploie le long de l'axe est-ouest de la RD 113, sur le tronçon qui domine la vallée de la rivière la Minette. C'est une urbanisation discontinue, en mitage qui se développe vers l'ouest jusqu'à la limite communale et se poursuit sur le territoire de la commune voisine de Saint Sauveur-des-Landes. Elle se compose de pavillons récents accompagnés de leur cortège de plantations horticoles plus ou moins exotiques. La RD 113, entre le carrefour de Villehatte et la limite communale est fortement marquée par ces pavillons, qui donnent à ce site l'aspect d'un "paysage de périphérie" qui a vu disparaître son "âme rurale". Il conviendrait de lui en offrir une autre, dans l'acceptation de son évolution; c'est pourquoi un développement raisonné et structuré avec sans doute un accompagnement paysager de la route, sous forme de haies et de plantations d'alignement serait tout à fait nécessaire. L'extension le long de la départementale n'est pas contestable en soi, ce qui est regrettable, c'est l'absence de relation entre construit et paysage.



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						
POINTS FAIBLES	pignons Est trop présents haie de thuyas					
OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS	densification linéaire possible sous réserve d'éviter toute répétitivité					

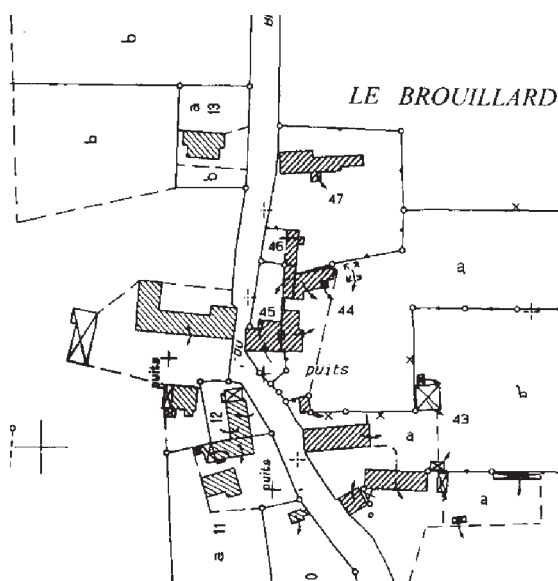
LE BROUILLARD



Le Brouillard, toitures et haies

Immédiatement au sud de Sur Minette, posé sur une petite ligne de crête, le village de Brouillard offre un contraste saisissant en composant un motif rural bocager de grande qualité, qui s'appuie sur une belle structure de talus soulignée par les horizontales des toitures.

Ce paysage homogène et très cohérent figure une sorte de contrepoint qualitatif vis-à-vis des abords de la RD 113. Il est éventuellement possible de créer, si l'idée d'un renforcement du construit au niveau de Sur Minette, une zone de transition avec le Brouillard en admettant une ou deux maisons, sous réserve d'imposer une vraie qualité architecturale.



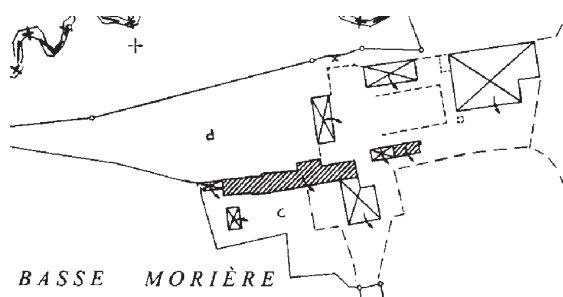
TYPOLOGIE DU BÂTI	ancien	récent	mixte
			●
MODALITÉS DE REGROUPEMENT	regroupé	semi ouvert	dispersé
	●		
QUALITÉ ESTHÉTIQUE	excellente	bonne	moyenne
		●	
RAPPORT AU RELIEF	en crête	sur versant	plateau
	●		
ÉCRIN VÉGÉTAL	opaque	transparent	absent
		●	
VISIBILITÉ	lointaine	moyenne	proche
		●	
POTENTIALITÉ DE DÉVELOPPEMENT	densification possible	en périphérie	aucune
POINTS FORTS	bel appui sur un très beau talus très belle silhouette au sud très bonne qualité du bâti sauf au nord		
POINTS FAIBLES			
OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS	peut être une densification vers Sur Minette pour rétablir une limite au Nord (sous réserve d'une grande qualité des constructions)		

LE BROUILLARD



Basse Morière sur le fond de tableau de la ripisylve

La Basse Morière est une très belle ferme qui s'appuie sur la ripisylve (végétation de zone humide accompagnant un cours d'eau) du ruisseau de la Minette. La silhouette de l'habitation qui se détache partiellement sur un rideau de peupliers blancs, compose un motif que viennent compléter des bâtiments d'exploitation bas, installés dans la pente du vallon. La photographie ci-dessus montre la qualité de cette image, qui mérite d'être préservée.

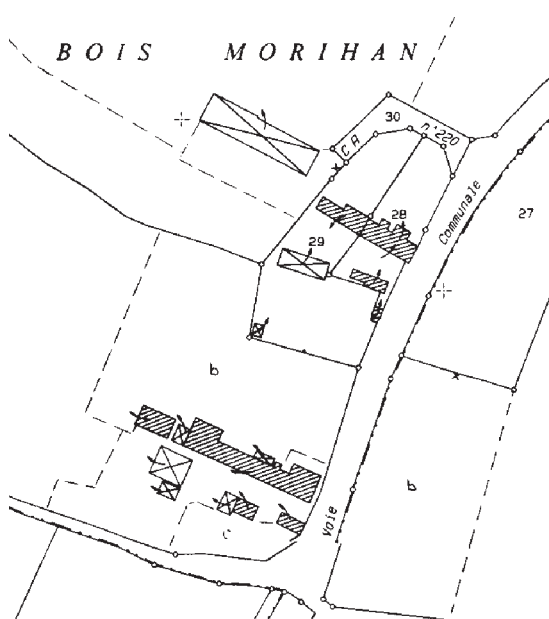


TYPOLOGIE DU BÂTI	ancien		récent		mixte	
					●	
MODALITÉS DE REGROUPEMENT	regroupé		semi ouvert		dispersé	
	●					
QUALITÉ ESTHÉTIQUE	excellente	bonne		moyenne		absente
	●	●				
RAPPORT AU RELIEF	en crête	sur versant		plateau		encaissé
						●
ÉCRIN VÉGÉTAL	opaque		transparent		absent	
			●			
VISIBILITÉ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

BOIS MORIHAN



Petit groupe de constructions de plateau fait d'édifices plus ou moins rénovés. L'écrin végétal assez transparent confère une certaine visibilité à ce village isolé dans une portion relativement dégagée du plateau septentrional. Les bâtiments d'exploitation au nord altèrent quelque peu un motif qui se fonde sur la qualité des édifices à usage d'habitation. Une densification modérée est éventuellement possible, sous réserve de s'accompagner d'un renforcement de l'écrin végétal.



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	bâti d'habitation			
POINTS FAIBLES	bâtiments d'exploitation au Nord, fort impact notamment d'une dalle béton mal adaptée au terrain			
OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS				

LA POUSSINIÈRE



Les édifices agricoles, posés sur les lignes de force du paysage

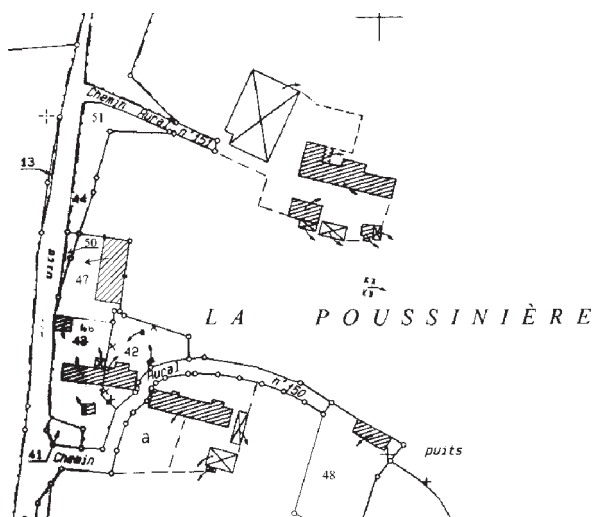
La Poussinière se déploie sur la portion de plateau comprise entre la RN 12 et le barreau de raccordement entre le giratoire de Lécousse et l'autoroute des Estuaires. Ce très bel ensemble de bâtiments allongés, accompagnés de grands arbres, vient souligner et mettre en valeur les



L'impact de l'ouvrage de franchissement du barreau routier

horizontales des paysages du plateau ouvert. Ce motif paysager que le croquis montre vu depuis le carrefour de la RN 12 mérite largement d'être protégé.

La proximité du barreau et le fort impact de cet ouvrage que montre le croquis ci-dessus n'est pas sans conséquences sur le site de la Poussinière : la tranchée routière en léger déblais est soulignée par l'incessant flot de véhicules - impact visuel... et phonique - et l'ouvrage de franchissement par le chemin vicinal impacte fortement ce site de plateau. La plantation de masques végétaux puissants, établis à partir d'essences arbustives locales et de baliveaux d'arbres (chênes, frênes et robiniers) permettrait d'absorber cet ouvrage et de restaurer partiellement l'intégrité de ce paysage.



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	très belle silhouette posée sur les lignes du paysage jeu esthétique des arbres et des constructions accompagnement de la route par une jeune haie			
POINTS FAIBLES	proximité du 'Barreau'			
OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS	protéger ce motif paysager			

LA MAISON NEUVE

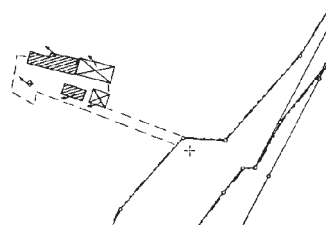


De part et d'autre du barreau (la Poussinière au sud et la Maison Neuve au nord), deux beaux ensembles de corps de ferme méritent une mesure de protection et une recomposition du paysage. Celle du barreau est destinée à cicatrifier la blessure qu'il inflige à son site d'accueil (plantation de bandes boisées composées à partir d'essences indigènes : Chênes, Châtaigniers, Frênes, Trembles, entourées d'une lisière arbustive à Fusain d'Europe, Troène commun, Prunellier, Aubépine et Noisetier).



MAISON NEUVE

11
a



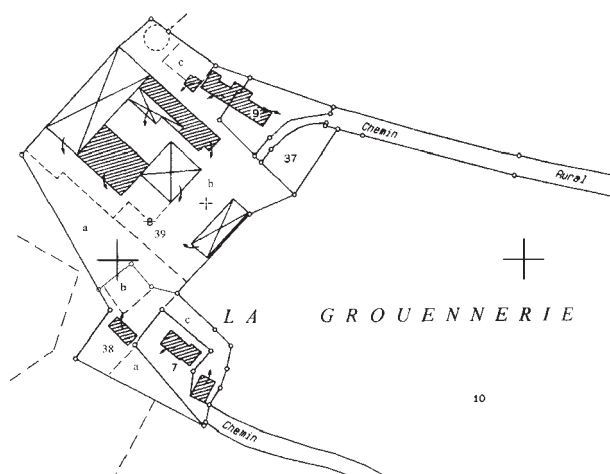
TYPOLOGIE DU BÂTI	ancien	récent	mixte
	●		
MODALITÉS DE REGROUPEMENT	regroupé	semi ouvert	dispersé
			●
QUALITÉ ESTHÉTIQUE	excellente	bonne	moyenne
		●	absente
RAPPORT AU RELIEF	en crête	sur versant	plateau
			encoissé
ÉCRIN VÉGÉTAL	époque	transparent	absent
			●
VISIBILITÉ	lointaine	moyenne	proche
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

LA GROUENNERIE



La Grouennerie : harmonie entre le construit et l'écrin boisé.

La partie nord-est du territoire communal, de part et d'autre de la RD 155 retrouve un relief plus marqué lorsque le plateau s'incline vers les fonds de thalweg des ruisseaux de la Minette et de Vaugarny. La végétation retrouve alors une certaine densité et compose une série d'écrans successifs qui donnent une échelle bocagère à ces paysages. Le bâti se glisse entre ces bandes boisées et haies plus ou moins transparentes. La Grouennerie constitue ainsi un motif très équilibré, qu'il convient de 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	sobriété et grande qualité du bâti			
POINTS FAIBLES				
OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS	site à protéger.			

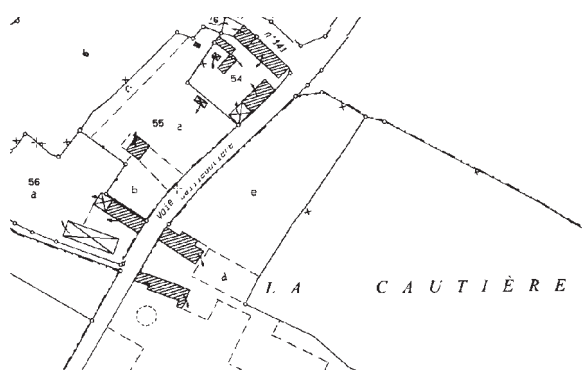
LA COUTIÈRE



La Coutière s'étire le long du chemin vicinal qui domine le vallon du Couard. L'habitat est dispersé et relativement hétérogène; les maisons semblent "flotter" sur un paysage sans grande

structure. Il faut noter la présence de la maison aux pignons bardés d'ardoise, que montre la photographie du bas. Cette disposition dont le but est de protéger les murs des intempéries est assez regrettable car elle alourdit considérablement l'aspect de la construction. La quasi-absence d'accompagnement planté significatif lui confère en outre une grande visibilité. La reconstitution d'une trame plantée aurait pour effet de donner à cet ensemble une indispensable "légitimité paysagère".

Il serait souhaitable de promouvoir un développement raisonné de cet alignement discontinu de maisons afin de créer un paysage construit cohérent et d'atténuer l'impression de mitage qui prévaut au stade actuel.



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						
POINTS FAIBLES	sensation de mitage					
OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS	boucher les dents creuses renforcer l'accompagnement planté					

LA GRIMAUDIÈRE

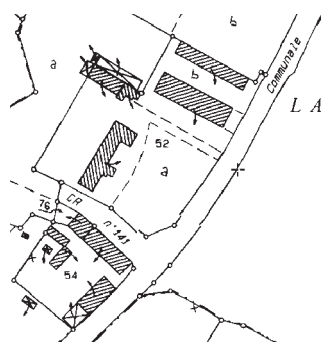


La belle harmonie du construit sur la Grimaudière.



Continuité entre le village et le cadre planté

La Grimaudière présente une morphologie en plan qui ressemble fort à sa voisine la Coutière mais la nature du bâti, groupé et composé d'édifices anciens aux belles façades de pierre en fait un motif de très grande qualité, qui par ailleurs s'enracine dans le site grâce à une série d'alignement d'arbres qui prolongent sa silhouette. Ces alignements permettent d'autre part d'atténuer l'impact de la ligne EDF à 400 000 qui chemine en fond de tableau (voir croquis ci-dessus). Ce motif doit être protégé et la plantation d'un masque boisé au sud permettrait d'assurer une continuité paysagère avec le village de la Coutière.



LA GRIMAUDIÈRE

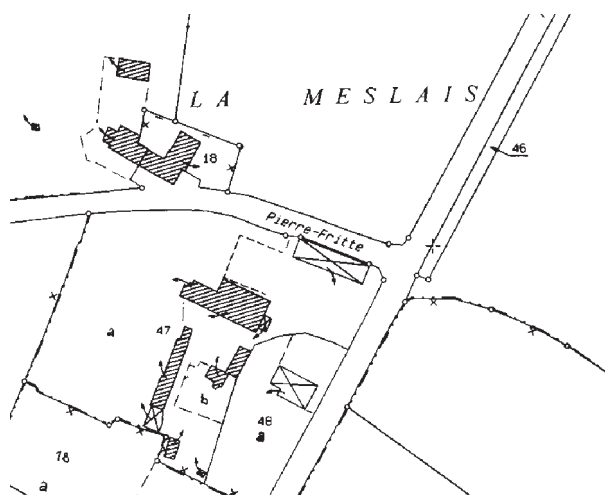
TYPOLOGIE DU BÂTI	ancien		récent		mixte				
	●								
MODALITÉS DE REGROUPEMENT	regroupé		semi ouvert		dispersé				
	●		●						
QUALITÉ ESTHÉTIQUE	excellente		bonne		moyenne		absente		
			●						
RAPPORT AU RELIEF	en crête		sur versant		plateau		encaissé		
					●				
ÉCRIN VÉGÉTAL	opaque			transparent			absent		
				●					
VISIBILITÉ	lointaine			moyenne			proche		
				●					
POTENTIALITÉ DE DÉVELOPPEMENT	densification possible			en périphérie			aucune		
							●		
POINTS FORTS	qualité du bâti et regroupement bâtiments d'exploitation gris regroupés aux habitations								
POINTS FAIBLES	maison récente faible mais discrète car à l'intérieur du groupement poulailler et bâtiment vert en limite Nord								
OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS	motif paysager à protéger								

LA MESLAIS



Le village de la Meslais : profondeur et installation dans le relief.

La Meslais est un village qui se déploie sur son versant dans une belle harmonie. Les bâtiments sont de belle qualité et quelques grands arbres viennent ponctuer le site et mettent en valeur l'image de la "cour de ferme". Le croquis ci-dessus montre l'enchaînement des plans construits et des toitures et l'organisation autour du versant de prairies, comme un "drapé vert", qui offre au village une intéressante profondeur. Le rapport avec la zone humide qui prend naissance à droite du croquis est également un atout pour le site de la Meslais. L'adjonction d'un ou deux bâtiments liés à l'activité agricole serait sans doute acceptable, à condition d'être conçus dans une grande exigence de qualité. La Meslais, un motif à préserver, sans pour autant figer son évolution.



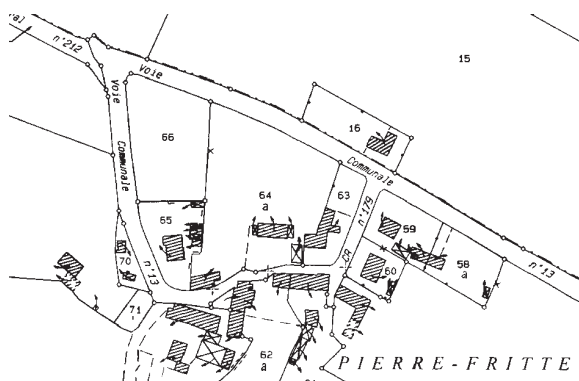
TYPOLOGIE DU BÂTI	ancien	récent	mixte	
	●			
MODALITÉS DE REGROUPEMENT	regroupé	semi ouvert	dispersé	
		●		
QUALITÉ ESTHÉTIQUE	excellente	bonne	moyenne	absente
		●		
RAPPORT AU RELIEF	en crête	sur versant	plateau	encaissé
			●	●
ÉCRIN VÉGÉTAL	opaque	transparent	absent	
		●		
VISIBILITÉ	lointaine	moyenne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

PIERREFITTE



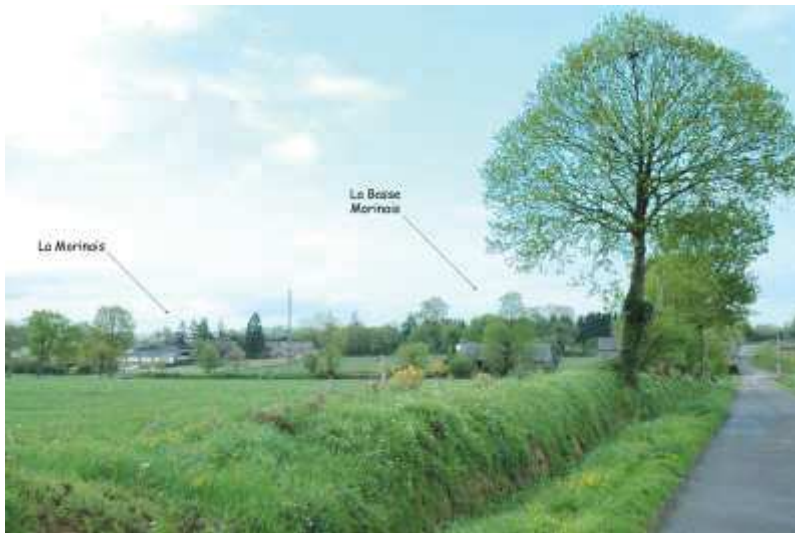
Pierrefitte : maisons et arbres...

Village de plateau aux constructions groupées alternat avec une strate arborée bien présente, Pierrefitte présente une silhouette intéressante et diversifiée. Les maisons montrant alternativement pignons et façades composent l'essentiel de l'image car les bâtiments d'exploitation assez bas s'effacent en deçà de l'horizon. Quelques constructions récentes apportent cependant une note d'hétérogénéité (voir en particulier la maison située sur la droite de la photographie ci-dessus, avec son pignon alourdi d'un bardage en ardoise). Il conviendrait d'éviter à la fois les teintes de façades trop claires et les bardages de pignon. Aucun développement n'est ici souhaitable.



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	écran végétal								
POINTS FAIBLES	disparité du bâti plantations hétérogènes								
OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS									

LA MORINAIS, LA BASSE MORINAIS

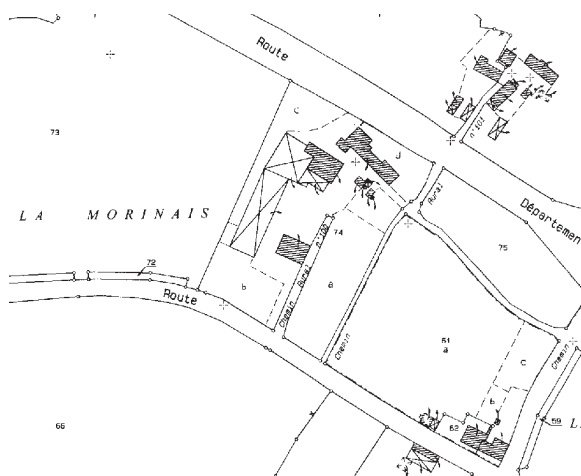


Les Morinais (Haute et Basse) composent avec la Cour Jouault au nord de la RD 155 un ensemble semi-ouvert le long de la route de Lécousse; Les belles silhouettes des constructions alternent avec des bouquets d'arbres et composent un motif d'intérêt paysager que seul vient perturber un bâtiment d'exploitation en bardage de tôle de teinte trop claire.

Il existe une possibilité de développement le long de la RD 155 (entre la Barberie et la Morinais), qui doit s'accompagner de la reconstitution d'un talus bocager sur sa limite sud afin de conserver l'intégrité paysagère de la partie méridionale de la Morinais



Bâti de qualité et ancien chemin creux



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	équilibre entre bâti et trame verte qualité du construit desserte par la route départementale			
POINTS FAIBLES				
OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS	densification possible le long de la RD 155			

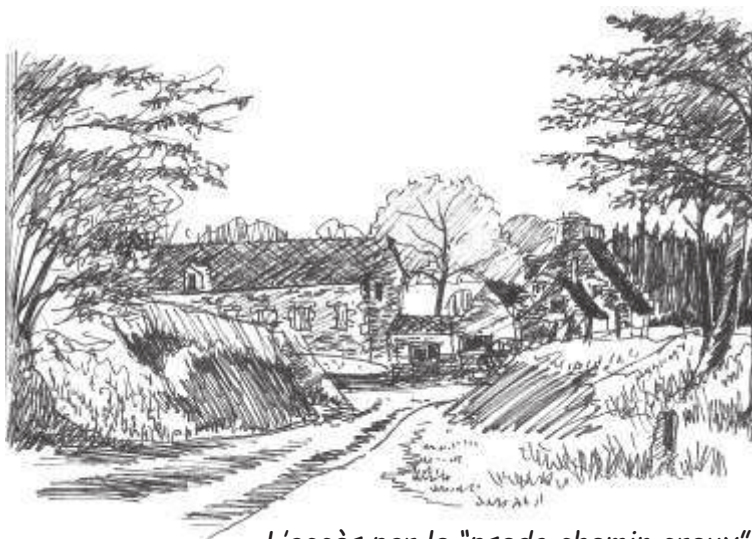
LA PITOISIÈRE



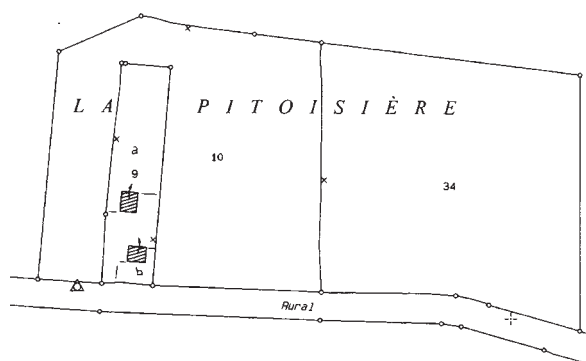
La Pitoisière vue depuis le plateau

Au droit de la limite nord-Ouest du territoire communal, la Pitoisière, desservie par un chemin en impasse, s'est installée dans le thalweg de la vallée de la Minette. Le village se caractérise par la belle volumétrie des constructions et leur disposition discrète en relation avec les lignes de

force du paysage. L'accompagnement végétal est puissant et l'accès se fait par une figure qui évoque les chemins creux bocagers. La Pitoisière est un site qui mérite d'être protégé et qui bénéficie par ailleurs de la proximité d'une belle zone humide au fond du vallon de la Minette. Aucun développement n'est souhaitable.

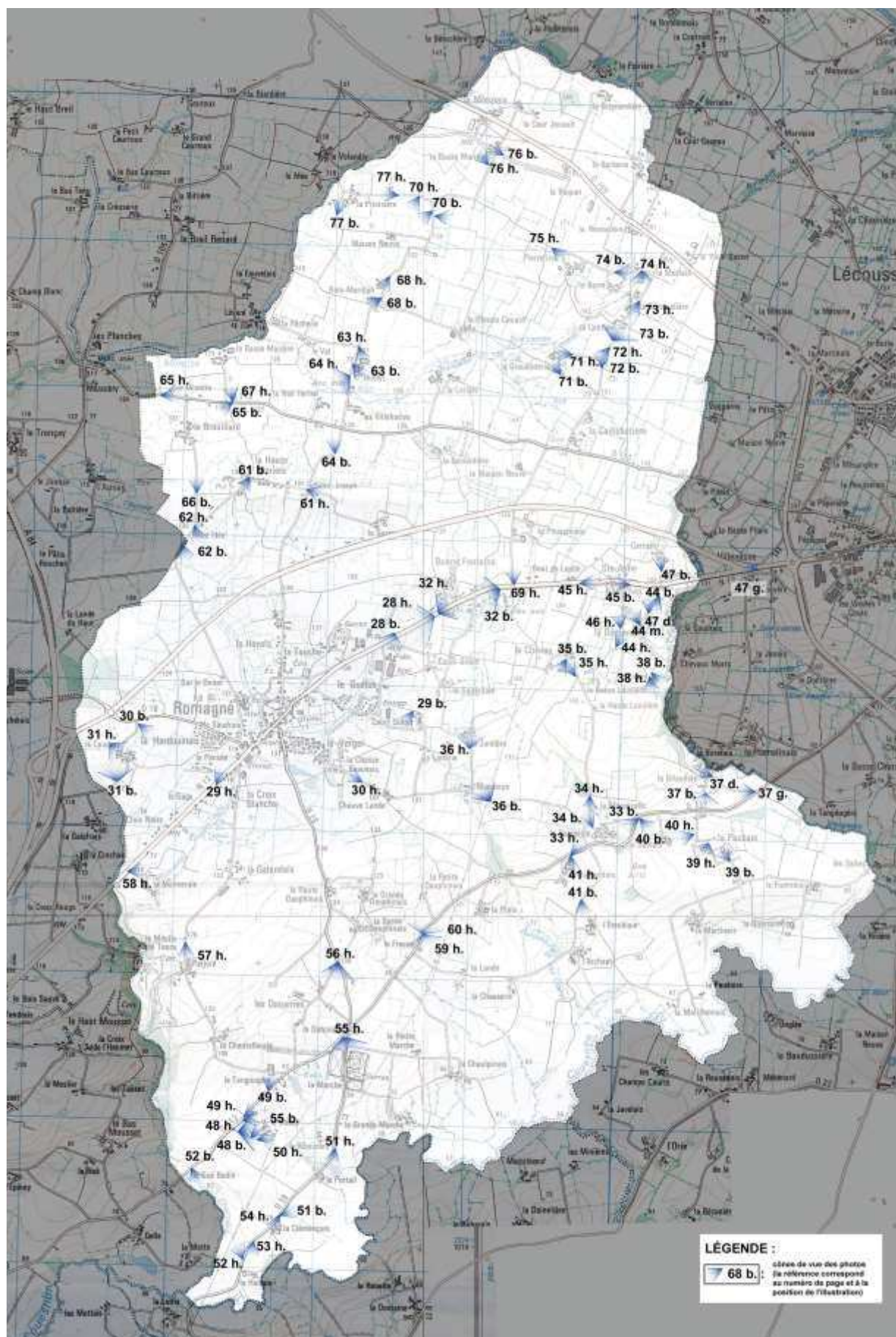


L'accès par le "psedo chemin creux".

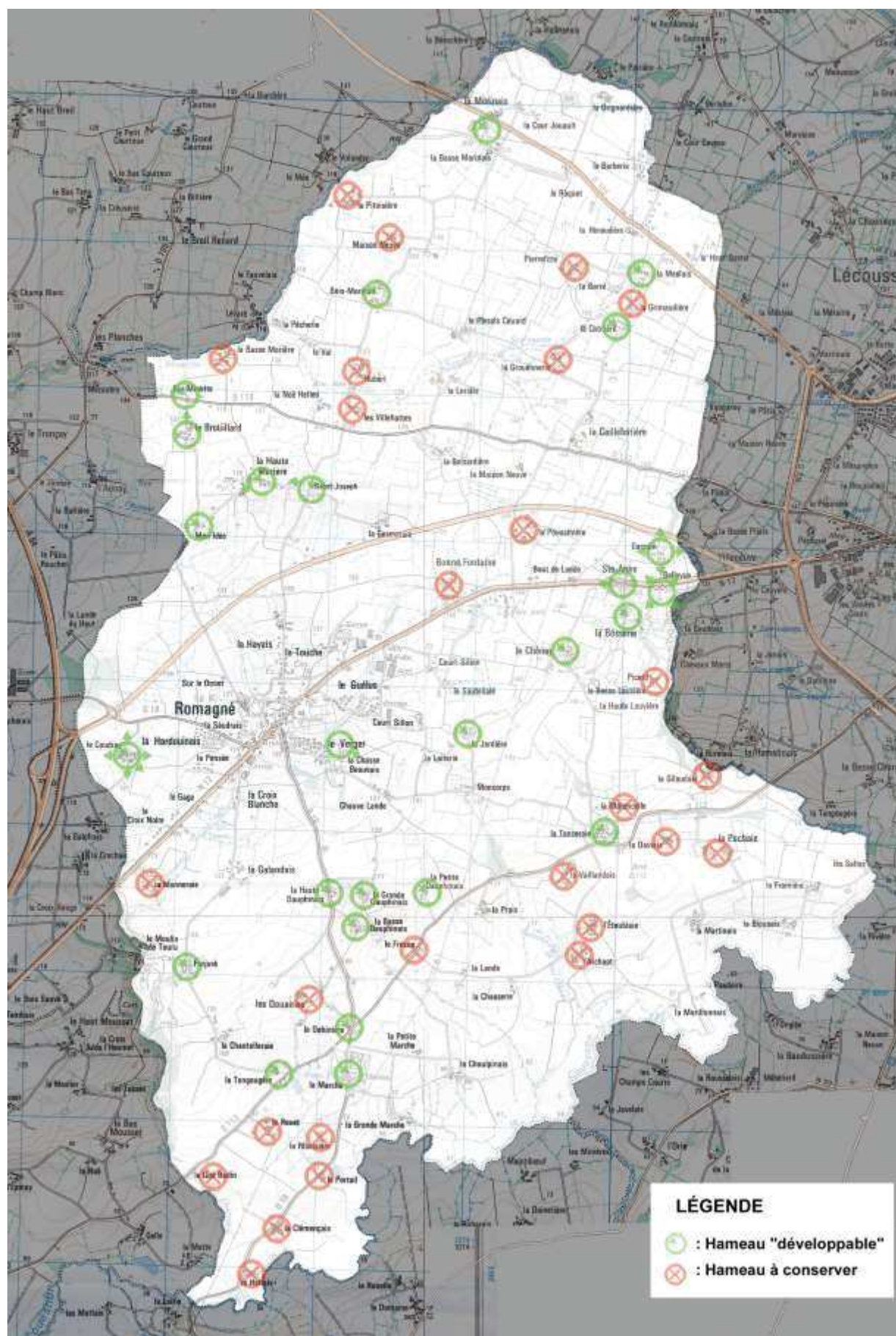


TYPOLOGIE DU BÂTI	ancien	récent		mixte
	●			
MODALITÉS DE REGROUPEMENT	regroupé	semi ouvert		dispersé
	●			
QUALITÉ ESTHÉTIQUE	excellente	bonne	moyenne	absente
	●			
RAPPORT AU RELIEF	en crête	sur versant	plateau	encaissé
				●
ÉCRIN VÉGÉTAL	opaque	transparent		absent
	●			
VISIBILITÉ	lointaine	moyenne		proche
				●
POTENTIALITÉ DE DÉVELOPPEMENT	densification possible	en périphérie		aucune
				●
POINTS FORTS	rapport au relief qualité du bâti présence de la zone humide			
POINTS FAIBLES				
OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS	motif à protéger			

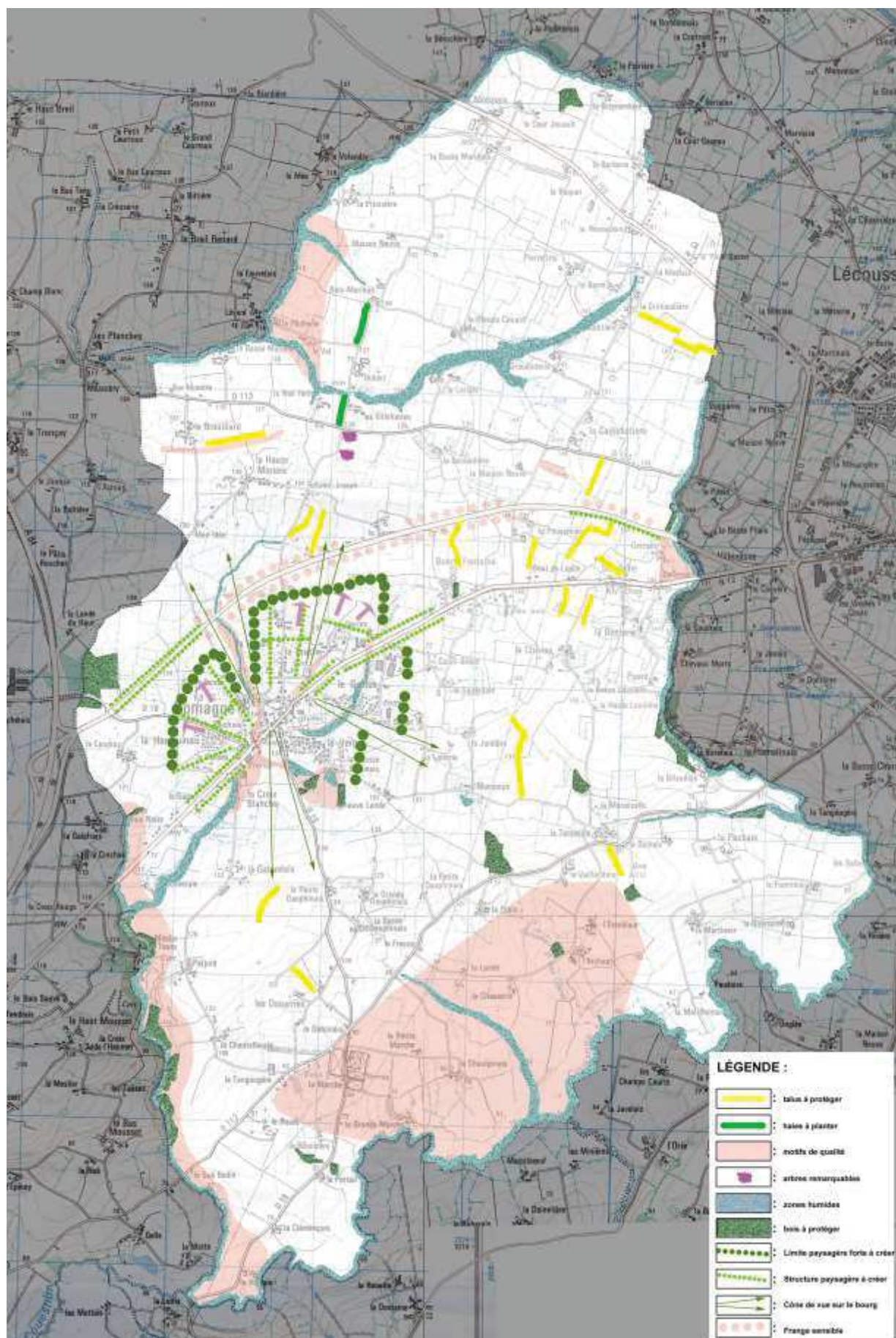
SITUATION DES PHOTOS & CROQUIS



ÉVOLUTION DES VILLAGES



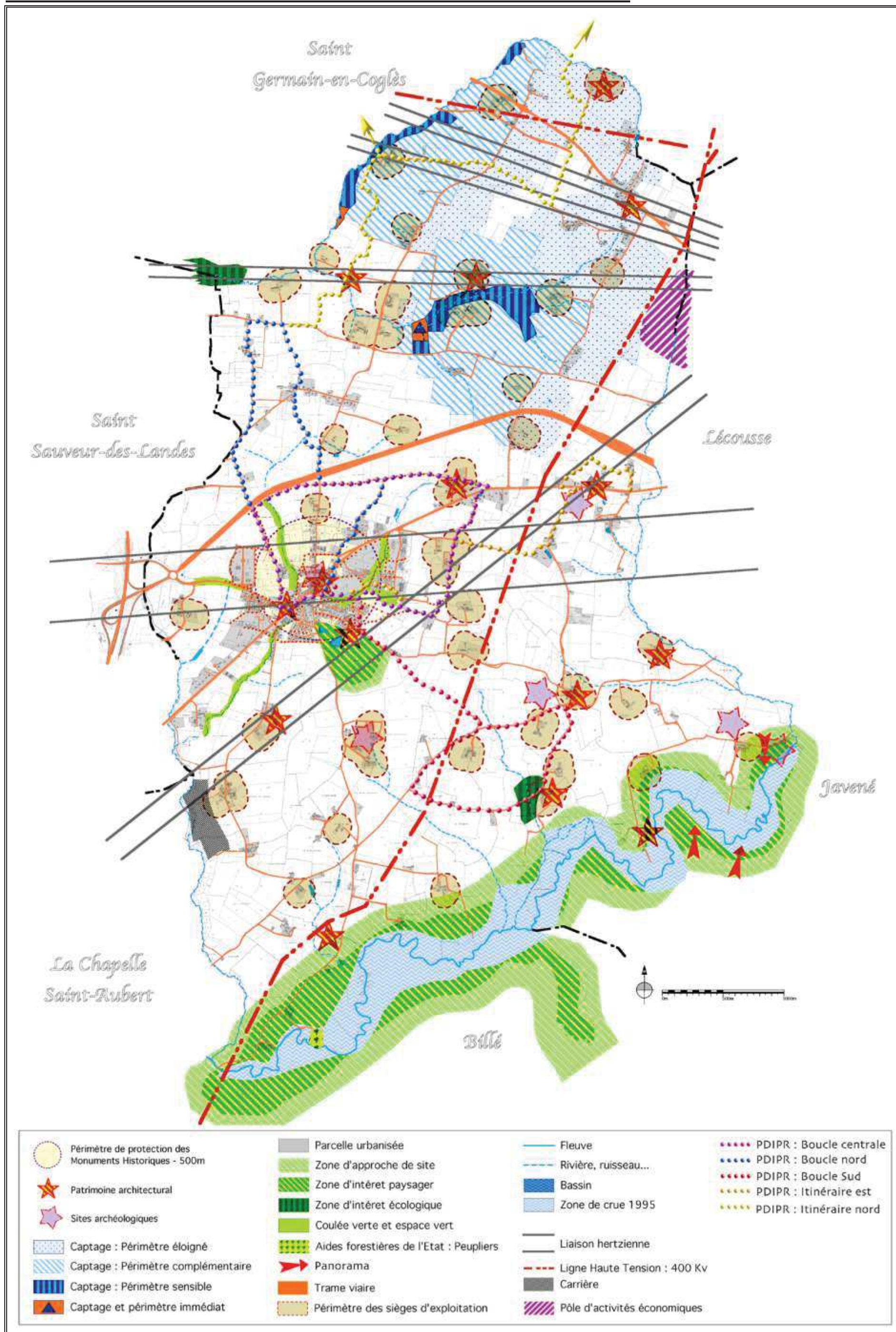
PROTECTIONS ET DÉVELOPPEMENT



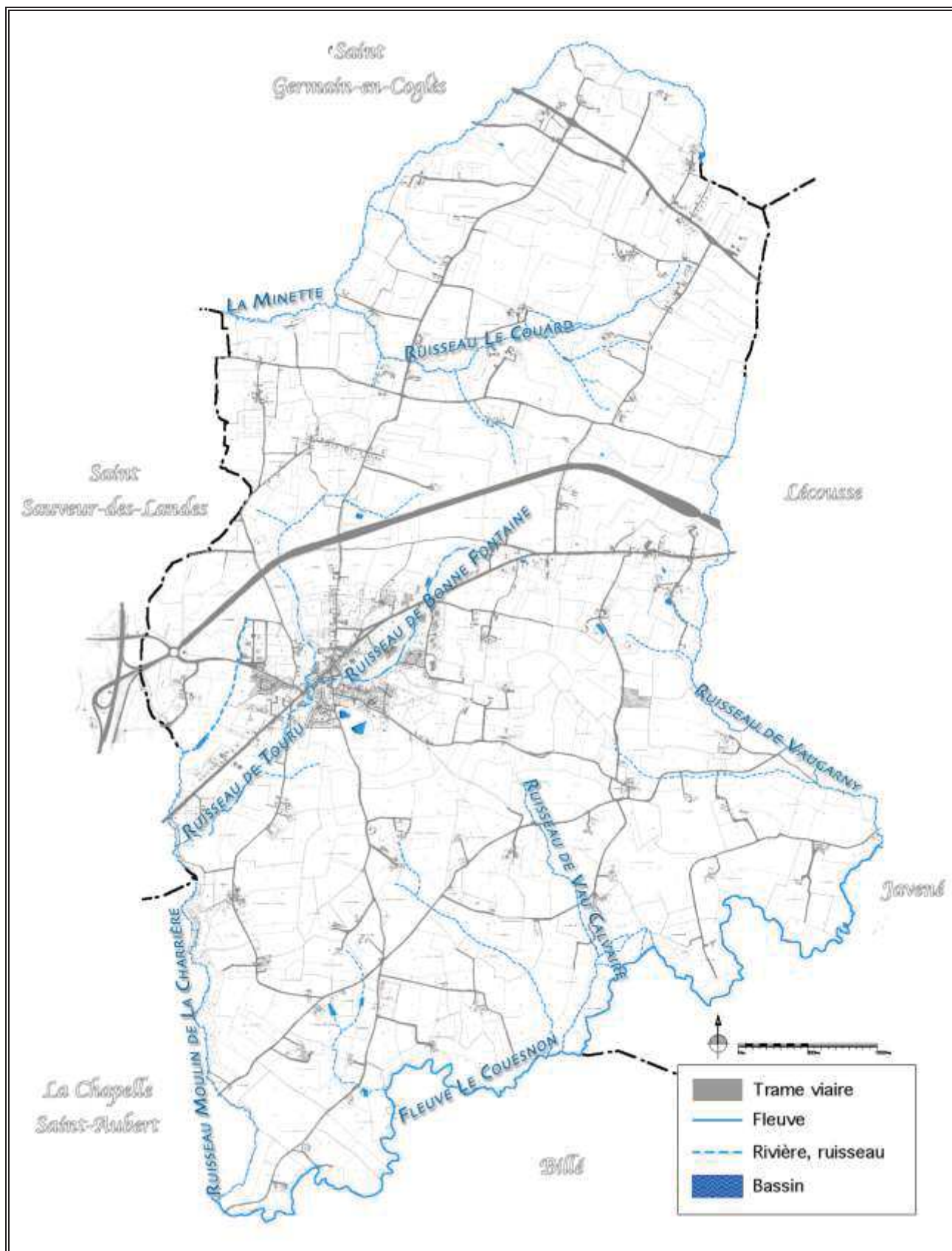
II.B. ANALYSE URBAINE ET ARCHITECTURALE

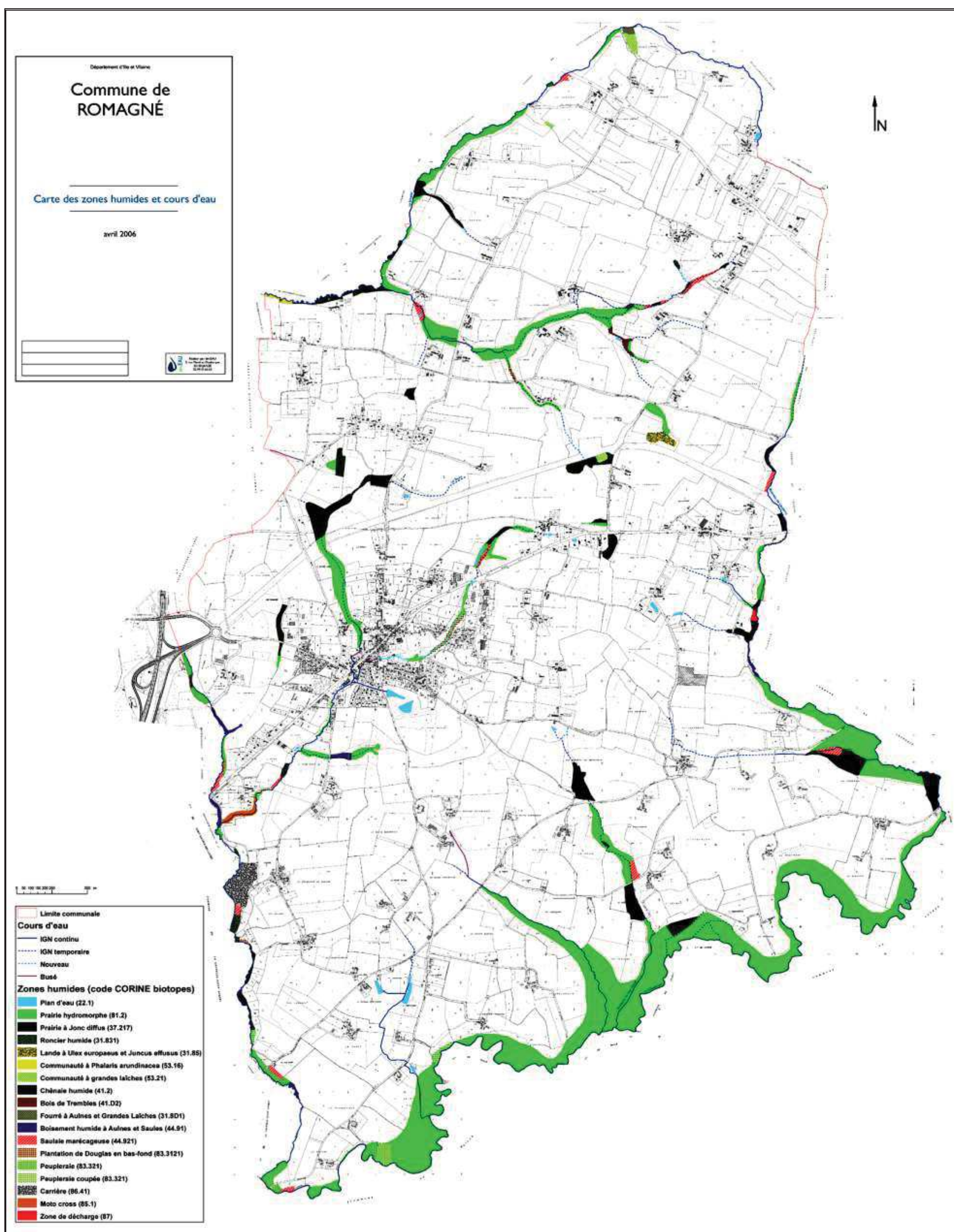
II.B.1. LE TERRITOIRE COMMUNAL

II.B.1.1. CARTE DU DIAGNOSTIC GÉNÉRAL ET ÉLÉMENTS DU PORTER À CONNAISSANCE

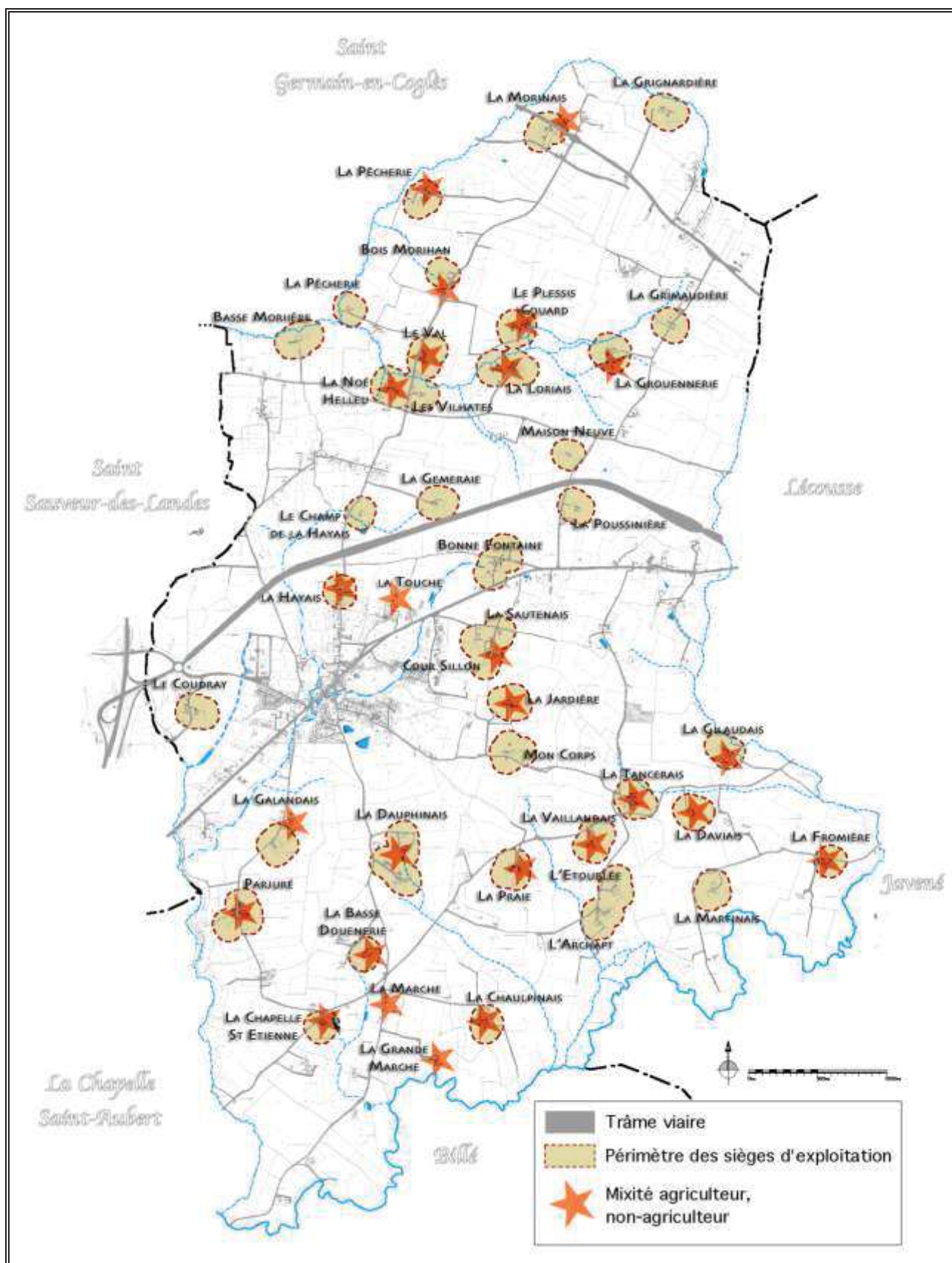


II.B.1.2. RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE ET ZONES HUMIDES

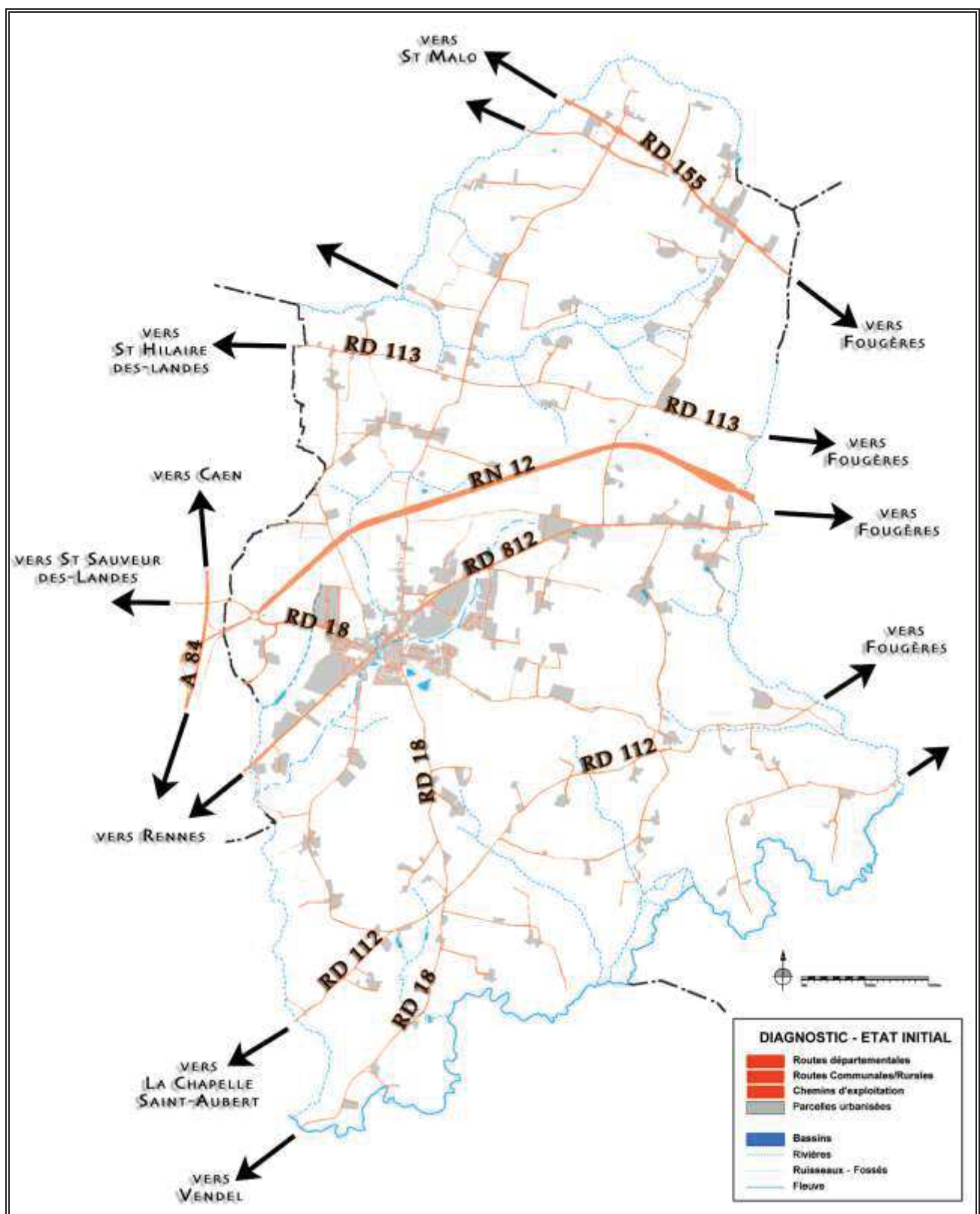


ZONES HUMIDES

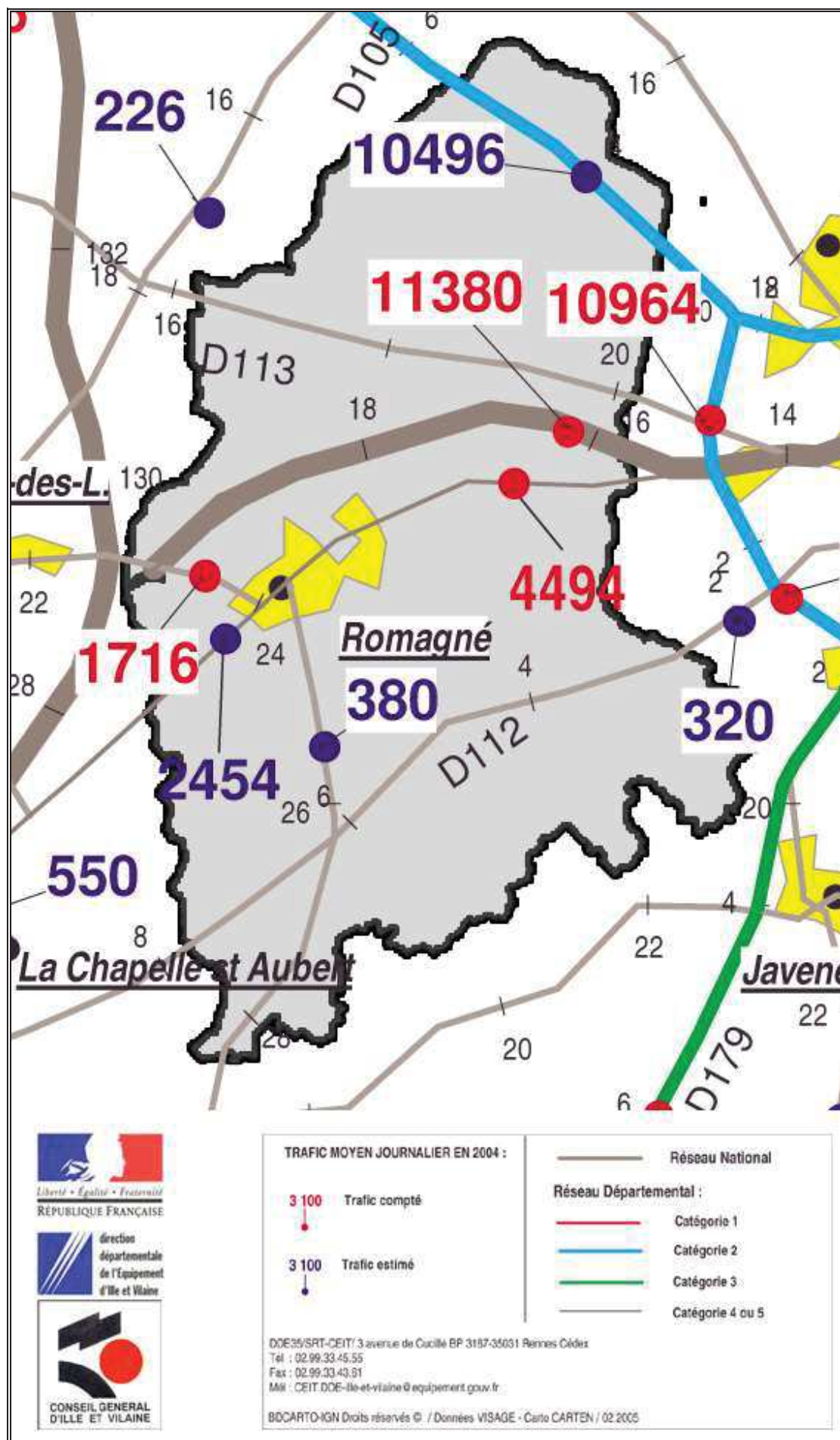
LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE DES SIÈGES ET BÂTIMENTS D'EXPLOITATIONS AGRICOLES



II.B.1.3. Trame Viaire



TRAFIC MOYENS JOURNALIERS 2004



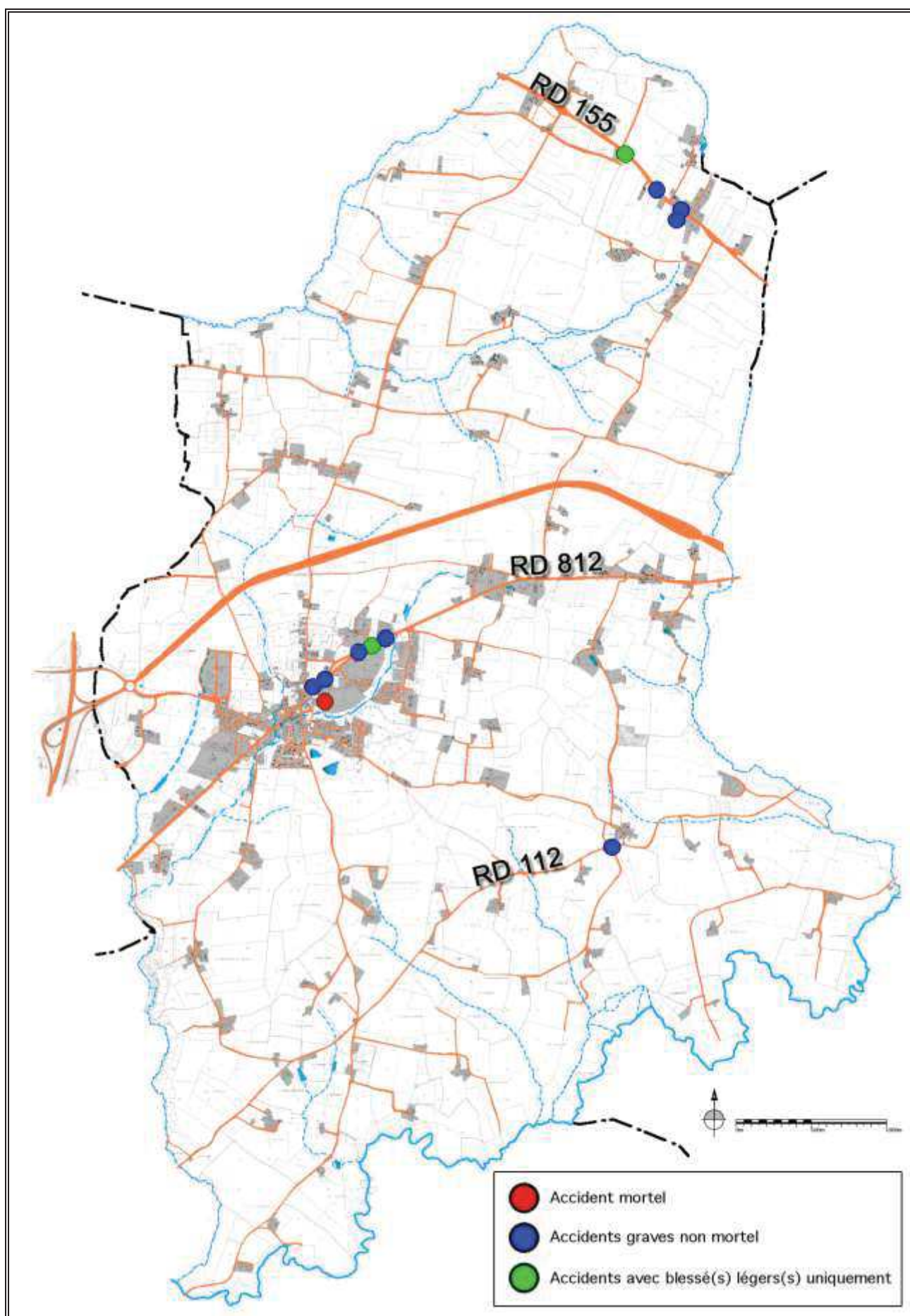
Classement sonore des infrastructures de transports terrestres

NOM DU TRONÇON	DÉBUTANT	FINISSANT	CATÉGORIE	LARGEUR DU SECTEUR AFFECTÉ PAR LE BRUIT
Barreau de Fougères (bretelles A84)	Inter RN 12 – RD 706	A84	3	100 m
RN 12	Barreau A 84	Début de limitation à 50 Km/h (St Anne)	3	100 m
RN 12	Début de limitation à 50 Km/h (St Anne)	Fin de limitation à 50 Km/h (St Anne)	3	100 m
RN 12	Fin de limitation à 50 Km/h (St Anne)	Entrée d'agglomération de ROMAGNÉ	3	100 m
RN 12	Entrée d'agglomération de ROMAGNÉ	RD 18 PR 19+041	3	100 m
RN 12	RD 18 PR 19+041	Sortie d'agglomération de ROMAGNÉ	4	30 m
RN 12	Sortie d'agglomération de ROMAGNÉ	RD 105 PR 22+103	3	100 m
RD 155	RD 706 PR 2+209	PR 6+725 INT D 105	3	100 m

Note importante : le classement arrêté au 17/11/2000 ne tient pas compte de l'évolution des infrastructures routières, notamment la réalisation du Barreau entre l'A84 et Fougères. Il est ici donné à titre information, en attente d'une mise à jour éventuelle par les services compétents.

II.B.1.4. RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES ACCIDENTS CORPORELS,

(PÉRIODE DU 01/01/00 AU 31/12/04).



SÉCURITÉ ROUTIÈRE

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

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

b) DIAGNOSTIC.

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

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

b.2.) Commentaire.

b.2.1.) Les facteurs

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

LA VITESSE :

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

La vitesse est un facteur déclenchant :

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

La vitesse est un facteur aggravant :

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

LA LISIBILITÉ :

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 VISIBILITÉ :

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

La visibilité dépend de l'utilisateur et de l'éclairage. La distance de visibilité est liée au temps nécessaire à l'utilisateur 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, lisibilité, 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 :

RÈGLEMENT ÉCRIT :

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...

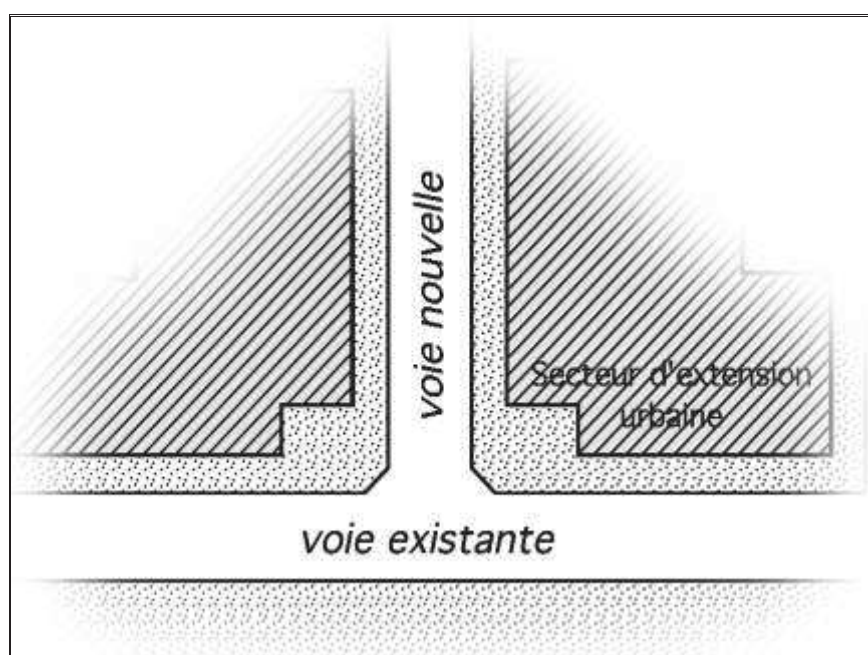
Article 6. Implantation par rapport aux voies

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

RÈGLEMENT GRAPHIQUE :

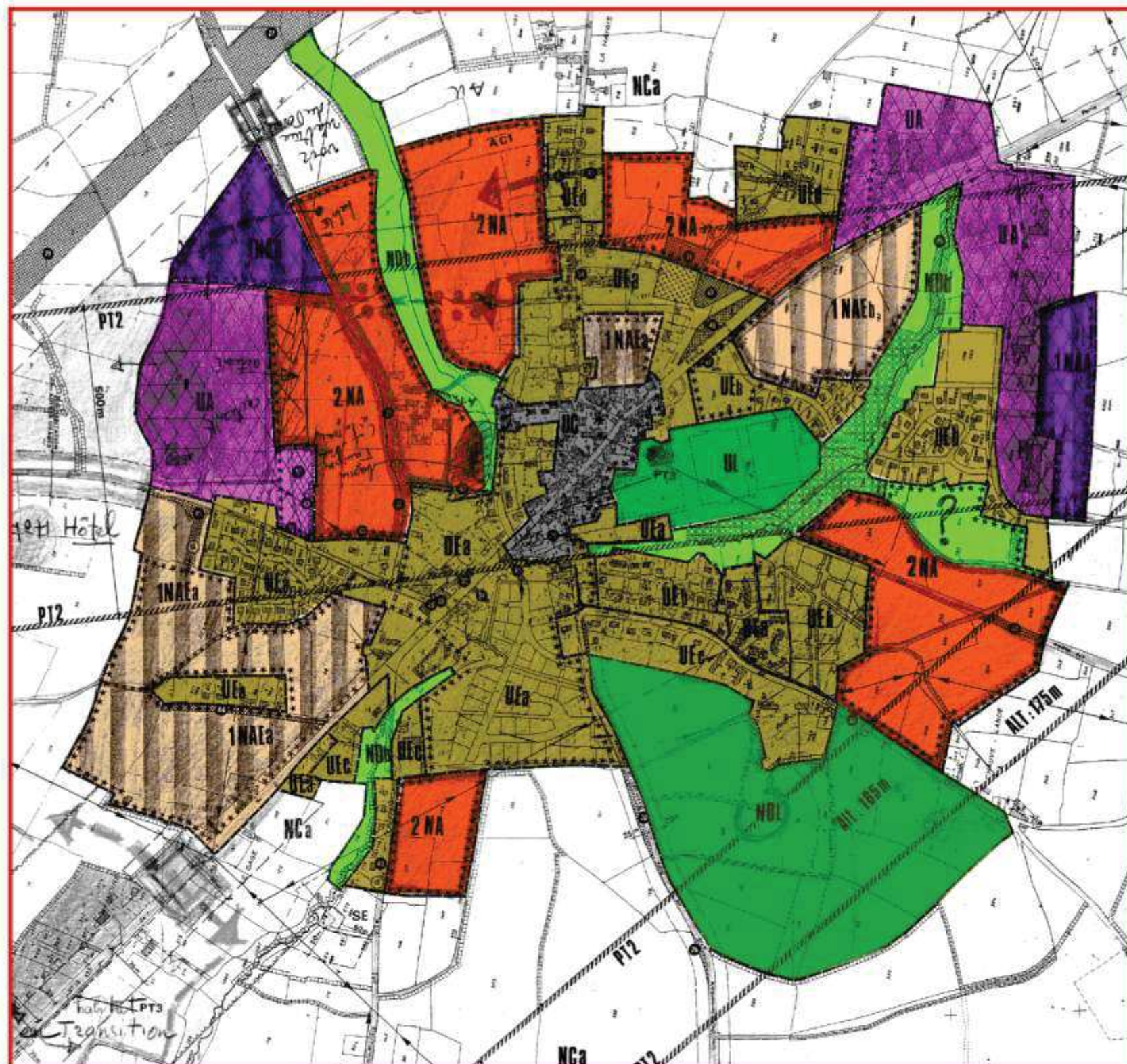
- Visualiser les éléments retenus pour assurer la sécurité routière, notamment :
 - Imposer des marges de recul pour des raisons de visibilité ⁽¹⁾
 - Imposer des accès
 - Prévoir des aménagements de voirie
 - Imposer des liaisons
 - Selon les principes d'aménagement retenus, prévoir des emplacements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

(1) Exemple dessiné pour expliciter :



II.B.1.5. LES DOCUMENTS D'URBANISME EXISTANT

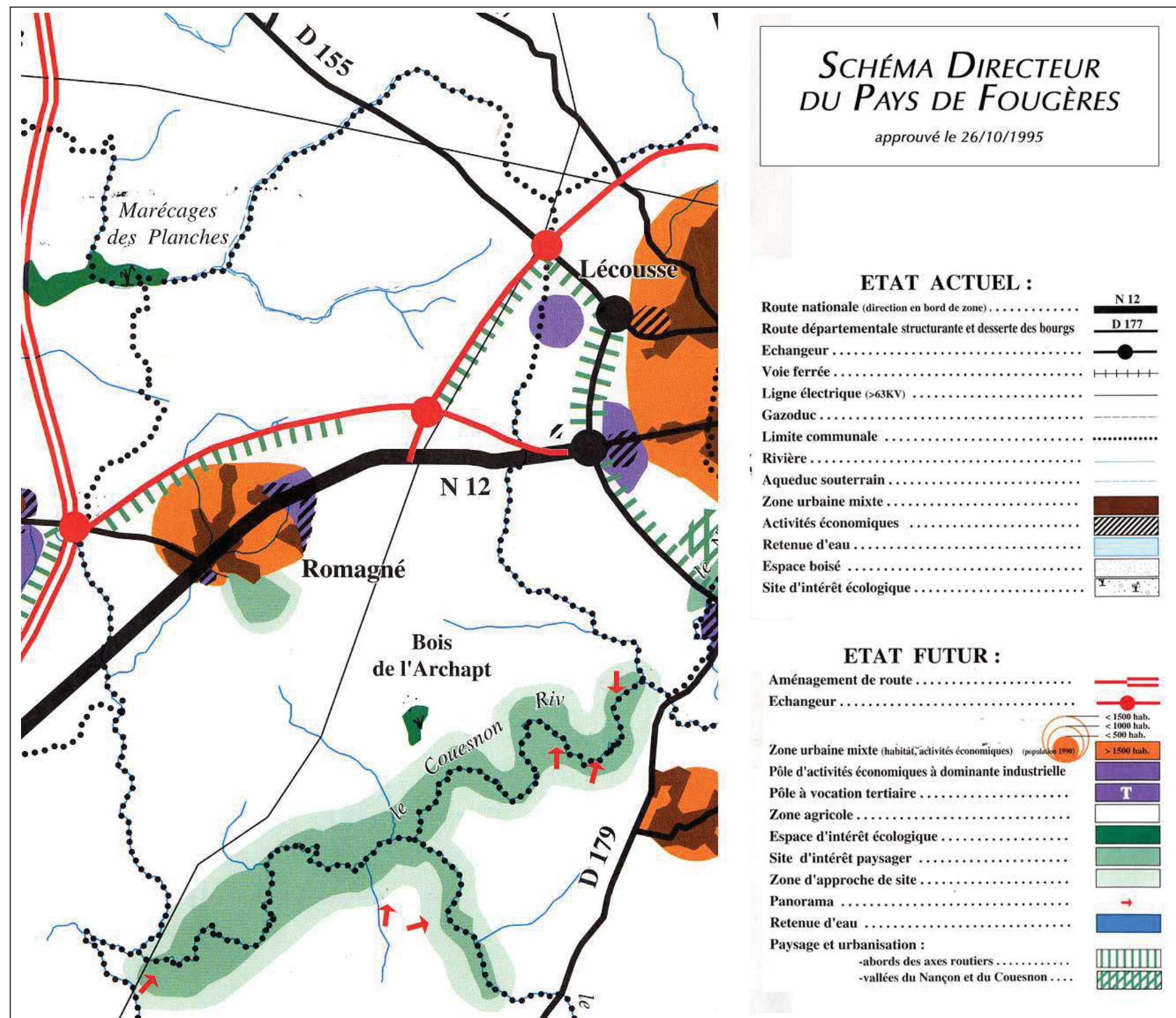
LE PLAN D'OCCUPATIONS DES SOLS :



Commune de Romagné
Plan d'Occupations des Sols
approuvé en 1998

Zone	Surface
UC	3,7 Hct
UE	45,5 Hct
UL	4,3 Hct
UA	17,5 Hct
NDb	12,4 Hct
NDI	18,7 Hct
1NAE	20 Hct
1NAA	5,6 Hct
2NA	34 Hct

LE SCHÉMA DIRECTEUR DU PAYS DE FOUGÈRES :



II.B. ANALYSE URBAINE ET ARCHITECTURALE

II.B.2. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE

II.B.2.1. PERMIS DE DÉMOLIR

Recommandations :

D'une façon général, l'ensemble du bâti de pierre, de terre ou de bois antérieur au XX siècle – 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.

450 – MAISONS, FERMES. ETUDIE (5) ; REPÈRE (31) ; BATI (436). [LAMBERT1 ; XO = (33085) ; XE=(33624) ; YN=(08220) ; YS=(07365)]. 17^E SIÈCLE ; 18^E SIÈCLE. PROPRIÉTÉ PRIVÉE. GRANITE ; SCHISTE. ARDOISE. 0349.

451 – CROIX MONUMENTALES. ETUDIE (0) ; REPÈRE (2). {LAMBERT1 ; XO = (033085) ; XE= (33624) ; YN=(08220) ; YS=(07365)}. 17^E SIÈCLE ; 18^E SIÈCLE. PROPRIÉTÉ DE LA COMMUNE. GRANITE. 0348.

ROMAGNÉ

452 – EGLISE PAROISSIALE. SAINT ANNE. [CAD. 1995 AB 133.LAMBERT 1 ; X=(33225) ; Y=(07775)]. NEF ET CHŒUR 16^E SIECLE ; SACRISTIE SUD EN 1624 ; CLOCHER 18^E SIÈCLE ; TRANSEPT CONSTRUIT EN 1839 ; NEF AGRANDIE EN 1840 AVEC REMPLOI DE LA PORTE 16^E SIÈCLE ; CADRAN SOLAIRE PORTANT LA DATE 1663. RESTAURE. PROPRIÉTÉ DE LA COMMUNE ; INSCRIT M.H. (1926). GRANITE. ARDOISE. 0351.

453 – MAIRIE. 50M À L'EST DE L'ÉGLISE. {LAMBERT1 ; X=(33420) ; Y=(07770)}. CONSTRuite EN 1824. PROPRIÉTÉ DE LA COMMUNE. GRANITE. ARDOISE. 0350.

ARCHAPT (L')

454 – MANOIR. {CAD. 1953 ET 54. LAMBERT1 ; X=(33420) ; Y=(07600)}. EDIFICE 17^E SIÈCLE ; COLOMBIER, MOULIN,DOUVES, PORTAIL D'ENTRÉE DÉTRUITS (CITÉS EN 1741). PROPRIÉTÉ PRIVÉE. CHAPELLE ; COLOMBIER ; MOULIN. GRANITE ; SCHISTE ; APPAREIL MIXTE. ARDOISE 0358.

BONNE FONTAINE

455 – MANOIR. {CAD. 1955 C 261. LAMBERT1 ; X=(33340) ; Y=(07850)}. CONSTRUIT EN 1783. PROPRIÉTÉ PRIVÉE. GRANITE. ARDOISE. 0354.

CHASSE BEAUVAIS (LA)

456 – MANOIR. {CAD. 1955 C 167. LAMBERT1 ; X=(33260) ; Y=(07730)}. EDIFICE ANTÉRIEUR MENTIONNÉ DEPUIS LE 15^E SIÈCLE ; CHEMINÉE 16^E SIÈCLE CONSERVÉE PORTANT UN BLASON ; ÉDIFICE ACTUEL CONSTRUIT VERS 1880. PROPRIÉTÉ PRIVÉE. GRANITE ; ENDUIT PARTIEL. ARDOISE ; ZINC. 0355.

DAUPHINAIS (LA HAUTE)

457 – EGLISE DITE CHAPELLE. {LAMBERT1 ; X=(33275) ; Y=(07645)}. CHAPELLE 14^E SIÈCLE ? EN RUINE DONT IL RESTE LE MUR DU CHEVET. VESTIGES ; MAUVAIS ÉTAT. PROPRIÉTÉ PRIVÉE. FONTAINE DE DÉVOTION. GRANITE. 0353.

GALANDAIS (LA)

458 – MANOIR. {CAD. 1955 C1 142, 363. LAMBERT1 ; X=(33180) ; Y=(07670)}. LOGIS PORTE LA DATE 1640. REMANIE ; PARTIES AGRICOLES PLUS RÉCENTES. PROPRIÉTÉ PRIVÉE. PARTIES AGRICOLES ; FOUR À PAIN ; PUIITS. GRANITE. ARDOISE. 0356.

GILAUDAIS (LA)

459 – MANOIR. {LAMBERT1 ; X=(33510) ; Y=(07711)}. EDIFICE 17^E SIÈCLE REMANIE ET AGRANDI (PAVILLON EST) 2^E MOITIÉ 19^E SIÈCLE. PROPRIÉTÉ PRIVÉE. GRANITE. ARDOISE. 0357.

GRIGNARDIÈRE (LA)

460 – FERME. {CAD. 1955 A2 409. LAMBERT1 ; X=(33460) ; Y=(08180)}. 17^E SIÈCLE. MAUVAIS ÉTAT. PROPRIÉTÉ PRIVÉE. GRANITE. ARDOISE. 0361.

MESLAIS (LA)

461 – FERME. {CAD. 1955 A 319. LAMBERT1 ; X=(33470) ; Y=(08070)}. FERME 17^E SIÈCLE, ESCALIER DÉTRUIT. PROPRIÉTÉ PRIVÉE. GRANITE. ARDOISE. 0362.

PAUDOIRIE (LA)

462 – FERME. {LAMBERT1 ; X=(33500) ; Y=(07570)}. 17^E OU 18^E SIÈCLE. PROPRIÉTÉ PRIVÉE. GRANITE. ARDOISE. 0363.

PLESSIS COUARD (LE)

463 – MANOIR. {CAD. 1955 A1 219, 220. LAMBERT1 ; X=(33355) ; Y=(08025)}. LOGIS DÉTRUIT REMPLACÉ PAR UNE MAISON PORTANT LA DATE 1894 ; SEULS VESTIGES DU MANOIR UN PUIITS ET UN PIGEONNIER 17^E OU 18^E SIÈCLE. VESTIGES. PROPRIÉTÉ PRIVÉE. PIGEONNIER ; PUIITS. GRANITE. ARDOISE. 0359.

RIBOISIÈRE (LA)

464 – MANOIR. ACTUELLEMENT DEPENDANCE AGRICOLE. {CAD. 1955 D2 505. LAMBERT1 ; X=(33239) ; Y=(07480)}. MANOIR 17^E SIÈCLE DÉSAFFECTÉ VERS 1880 ; CHAPELLE, COLOMBIER ET MOULIN DÉTRUITS. VESTIGES ; MAUVAIS ÉTAT. PROPRIÉTÉ PRIVÉE. CHAPELLE ; MOULIN ; COLOMBIER. GRANITE. ARDOISE. 0360.

SAINT ANNE

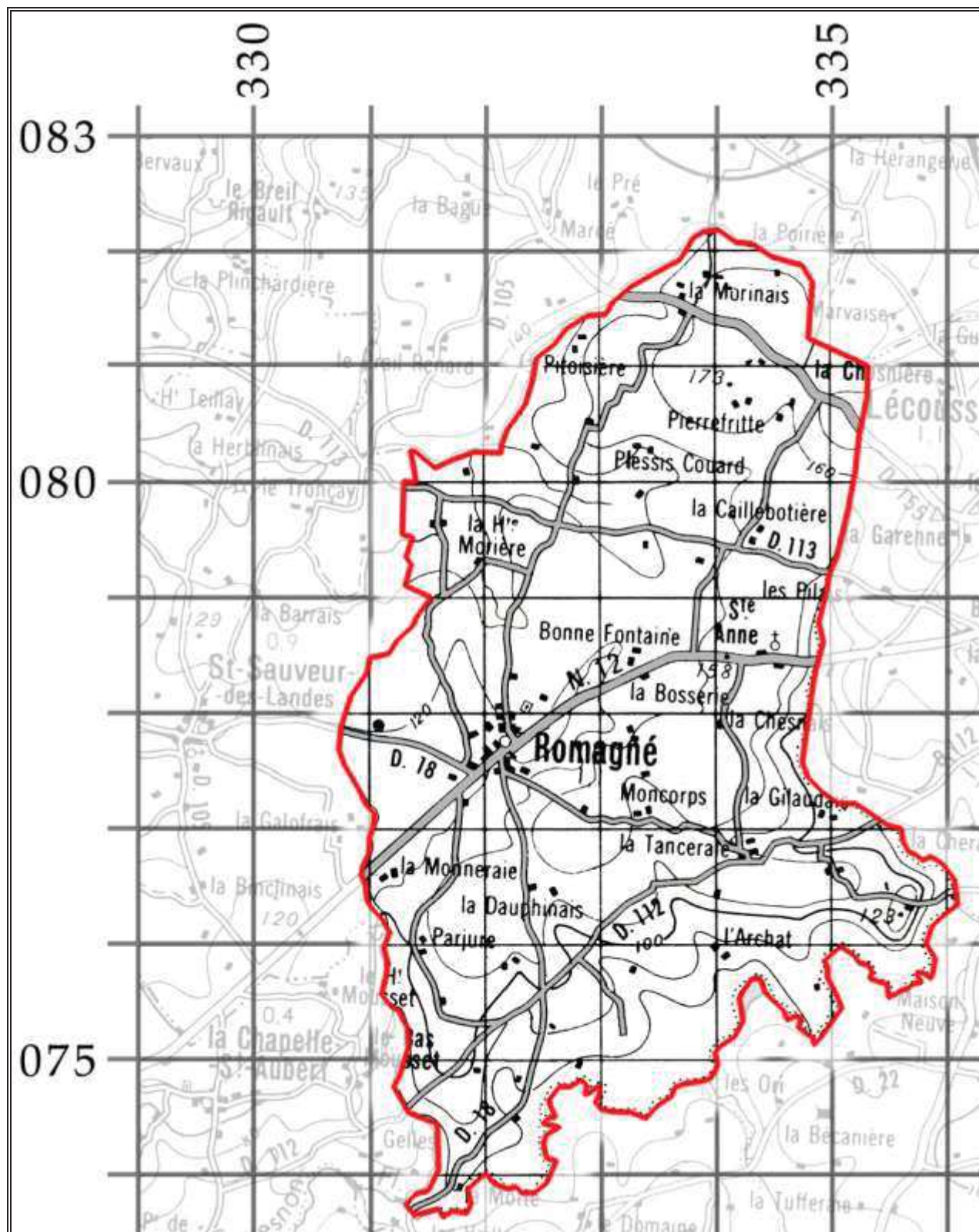
465 – EGLISE DITE CHAPELLE. SAINT ANNE. {LAMBERT1 ; X=(33460) ; Y=(07850)}. CHAPELLE CONSTRUITE EN 1602. RESTAURÉ. PROPRIÉTÉ DE LA COMMUNE. GRÈS ; GRANITE ; SCHISTE ; APPAREIL MIXTE. ARDOISE. 0352.

TANCERAIE (LA)

466 – MAISON. {CAD. 1955 E2 300. LAMBERT1 ; X=(33440) ; Y=(07680)}. EDIFICE 17^E SIÈCLE ; ESCALIER EN VIS DÉTRUIT. PROPRIÉTÉ PRIVÉE. GRANITE ; SCHISTE ; APPAREIL MIXTE. ARDOISE. 0364.

VAL (LE)

467 – MAISON. {CAD. 1955 B 105. LAMBERT1 ; X=(33250) ; Y=(08030)}. 17^E SIÈCLE. PROPRIÉTÉ PRIVÉE. GRANITE. ARDOISE. 0365.



Echelle : 1/50 000

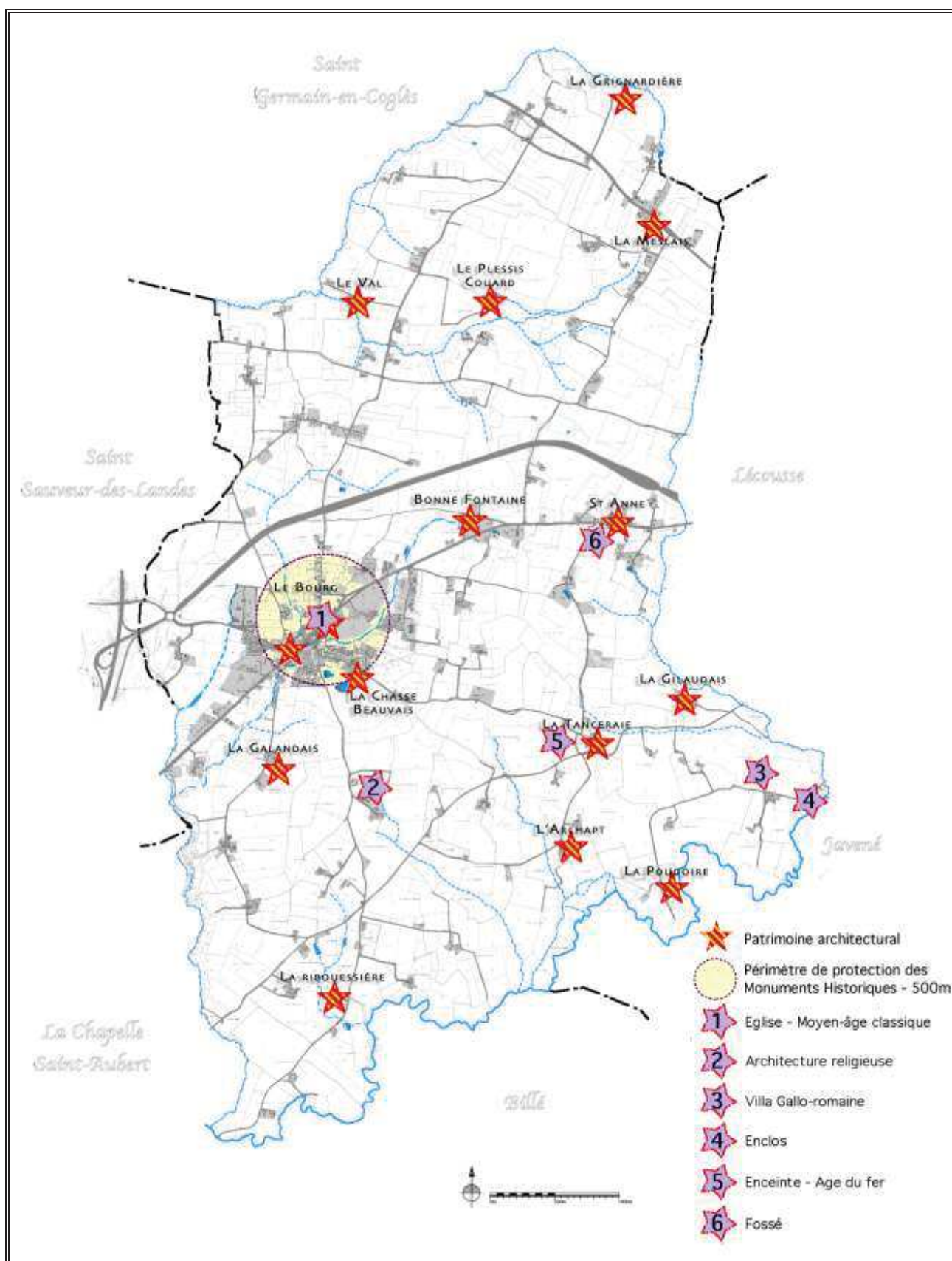
INVENTAIRE GÉNÉRAL DES MONUMENTS ET DES RICHESSES ARTISTIQUES DE LA FRANCE
 COMMISSION RÉGIONALE DE BRETAGNE – DÉPARTEMENT DE L'ILLE ET VILAINE
 ARRONDISSEMENT DE FOUGÈRES
 INDICATEUR DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL
 MINISTÈRE DE LA CULTURE ET DE LA COMMUNICATION – DIRECTION DU PATRIMOINE

II.B.2.3. SITES ARCHÉOLOGIQUES

N° d'EA	Lieu dit carte IGN	Chrono début	Chrono fin	Vestiges	Parcelles	Protection
1	LE BOURG	Moyen-âge classique	Moyen-âge classique	Eglise	AB 133	1
2	LA DAUPHINAIS	Moyen-âge classique	Moyen-âge classique	Architecture religieuse	25, 27 ; ZE 3a	1
3	LA FROMIÈRE	Gallo-romain	Gallo-romain	Villa	1987 : ZI. 18. ; ZI. 31a. ; ZI. 31b. ;	2
4		Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	Enclos	1987 : ZK. 12.	1
5	LA TANCERAIE	Age du fer	Age du fer	Enceinte	1999 : ZH. 6a.	1
6	LA BOSSERIE	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	Fossé	? : YI. 40a. ;	1

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. ANALYSE URBAINE ET ARCHITECTURALE

II.B.3. LE BOURG ET SES ABORDS

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

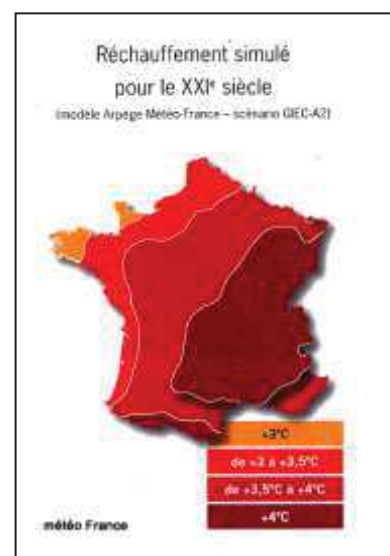
Une démarche efficace pour conduire élus et techniciens à acquérir une profonde connaissance de leur cité, de ce qui la structure, de ce qui la compose et de son évolution est de la décrire en déclinant les quatorze articles de la structure-type du règlement d’urbanisme d’un P.L.U. défini à l’article R.123-9 du code de l’urbanisme, 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 ;
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 ;



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 1 & 2

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

A- ETAT INITIAL



Enseignement

- 1- Ecole Publique
- 5- Ecole Privée

Equipements Publics et de Services au Publics

- A- Poste
- 2- Mairie
- 3- Salle de sports
- 4- Cantine scolaire
- 6- Salle des fêtes : Atrium
- 7- Pompier
- 8- Dojo – Gymnastique
- 9- Bibliothèque – Cyber-commune
- F- Médecin - Infirmière

Espaces Publics

- 10- Terrain de sport
- 11- Skate parc

Commerces

- A- Restaurant – Boucherie – Charcuterie - Epicerie
- 12- Matériels agricole
- 13- Boulangerie – Pâtisserie – Epicerie
- 14- Fleuriste
- 15- Pharmacie
- 16- Bar - Tabac – Presse
- 17- Galette à emporter
- 18- Boulangerie – Pâtisserie –Bar
- 19- Bar
- C- Garderie
- D- Salon de coiffure

Artisanat-industrie

- 20- Couverture – zinguerie
- 21- Tirot
- 22- Charpentier
- 23- Carossier
- 24- Garage moto
- 25- Maçon
- 26- Carossier
- 27- Fabricant de meuble
- 28- Fournitures bâtiment
- 29- Fabrication de Gouttières
- 30- Garage Poid-Lourd
- 31- Carrelage
- 32- Equipement de cuisine et laboratoire
- 33- Protection incendie
- 34- Etanchéité
- 35- Gros œuvre
- 36- Electricité industriel
- 37- Menuiserie
- 38- Ets de peinture en bâtiments
- E- Imprimerie

Culte - Religieux

- 39- Cimetière
- 40- Eglise, calvaire, cloître et presbytère

B- COMMENTAIRE

- Les occupations ou utilisations du sol ne peuvent être différenciées qu'en fonction des neuf catégories édictées à l'article R-123.9 du code de l'urbanisme : Habitation, Hébergement Hôtelier, Bureaux, Commerce, Artisanat, Industrie, Exploitation forestière ou agricole, Entrepôts, Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. L'ensemble des catégories citées est présent sur le bourg, sauf l'hébergement hôtelier qui peut voir le jour depuis la création de l'A84 et qui a vocation à être implanté aux abords de l'A84.

ARTICLES 3
LES CONDITIONS DE DESSERTE DES
TERRAINS PAR LES VOIES
PUBLIQUES OU PRIVÉES
ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES
AU PUBLIC

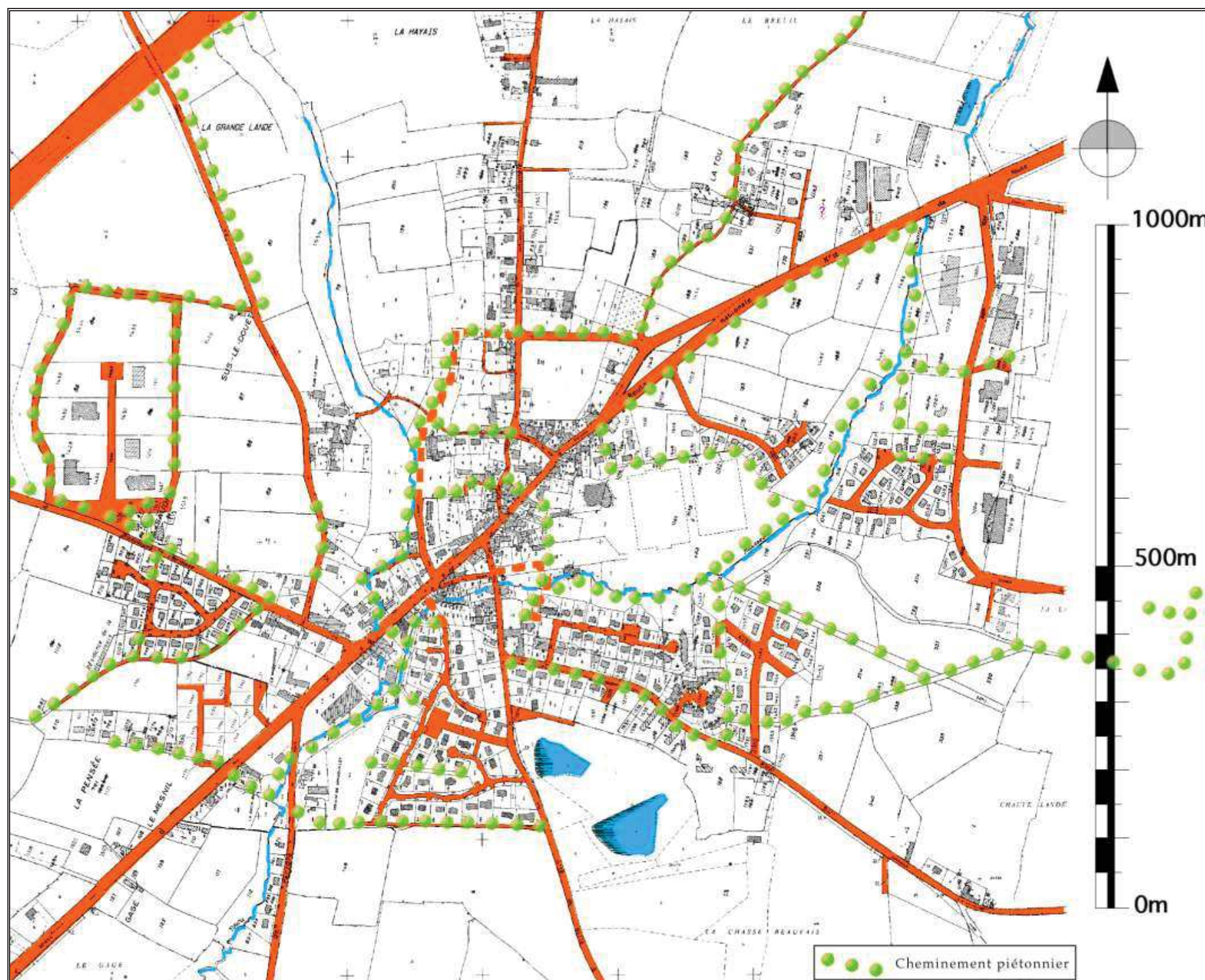
A- ETAT INITIAL

Voir plan ci- à gauche

B- COMMENTAIRE

Les secteurs d'extension urbaine récents sont trop systématiquement traités en forme de cul-de-sac, conduisant à des « milieux fermés » séparés du reste du bourg ; les liaisons entre les différents quartiers, existants et futurs, devront être recherchées, en privilégiant les pistes cyclables pour un « transport doux, individuel », contribuant aussi à une meilleure qualité de l'air, à une diminution des nuisances sonores et à une amélioration de la sécurité routière.

Le centre-bourg, essentiellement linéaire ne comporte aucune place ; les placettes des secteurs d'extension urbaine sont essentiellement des placettes de retournement. Prévoir l'aménagement de la place centrale du bourg en utilisant les espaces libres entre église et mairie et en mettant en évidence les commerces présents.



- Prévoir un « Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales » qui constitue pour une commune un outil de planification et de gestion du système d'évacuation des eaux pluviales à l'échelle communale :

Les solutions au coup par coup, fonction d'une programmation d'aménagement éventuellement aléatoire, ne peuvent que conduire à une insuffisance de l'approche des problèmes de gestion des eaux pluviales.

ARTICLE 5**SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.****A- ETAT INITIAL**

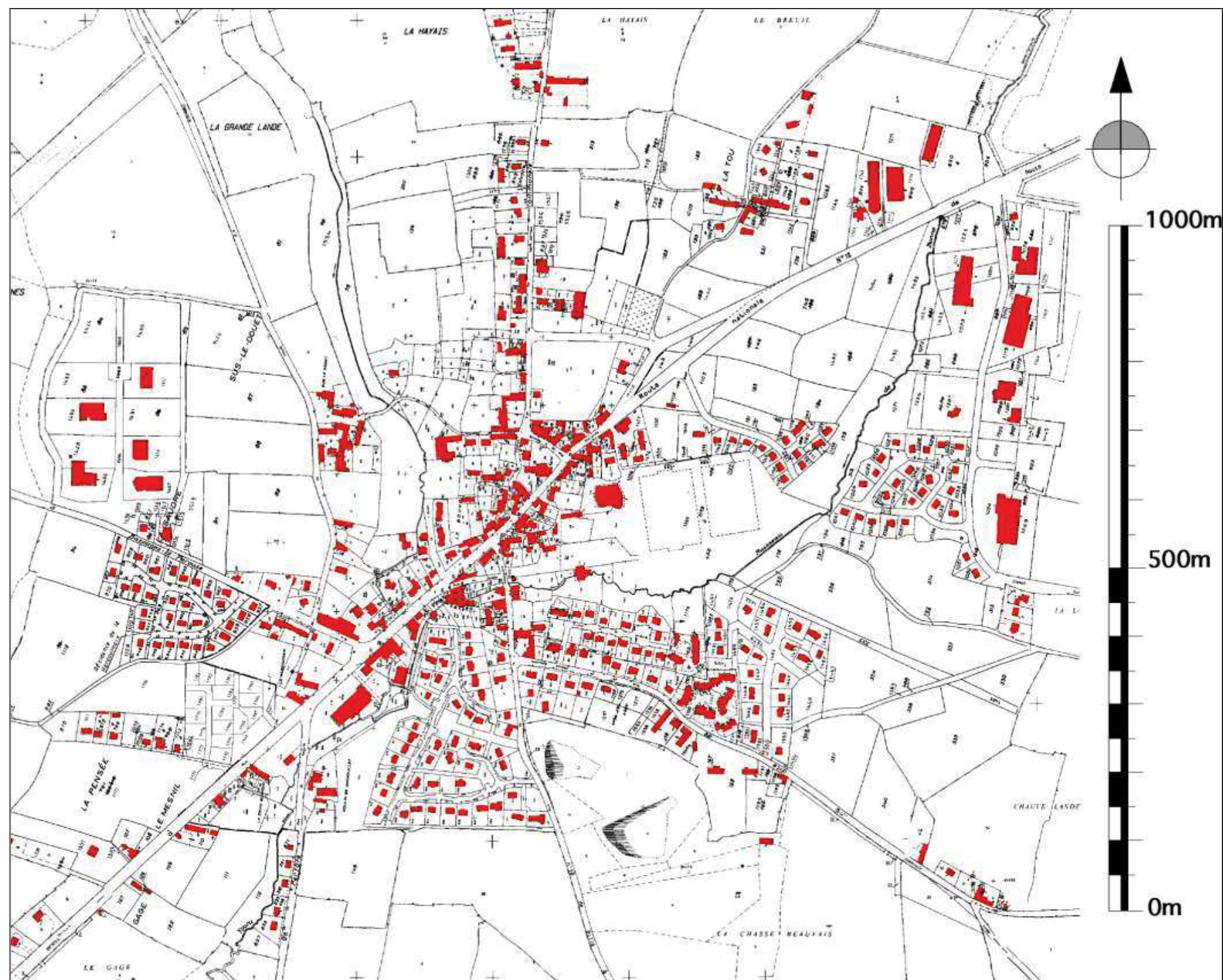
- La superficie moyenne des terrains construits qui bordent la RD812 en centre bourg est d'environ 914 m² (superficie minimale 100 m²)

B- COMMENTAIRE

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

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

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



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

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

ARTICLES 8
L'IMPLANTATION DES
CONSTRUCTIONS LES UNES PAR
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE
MÊME PROPRIÉTÉ

A- ETAT INITIAL

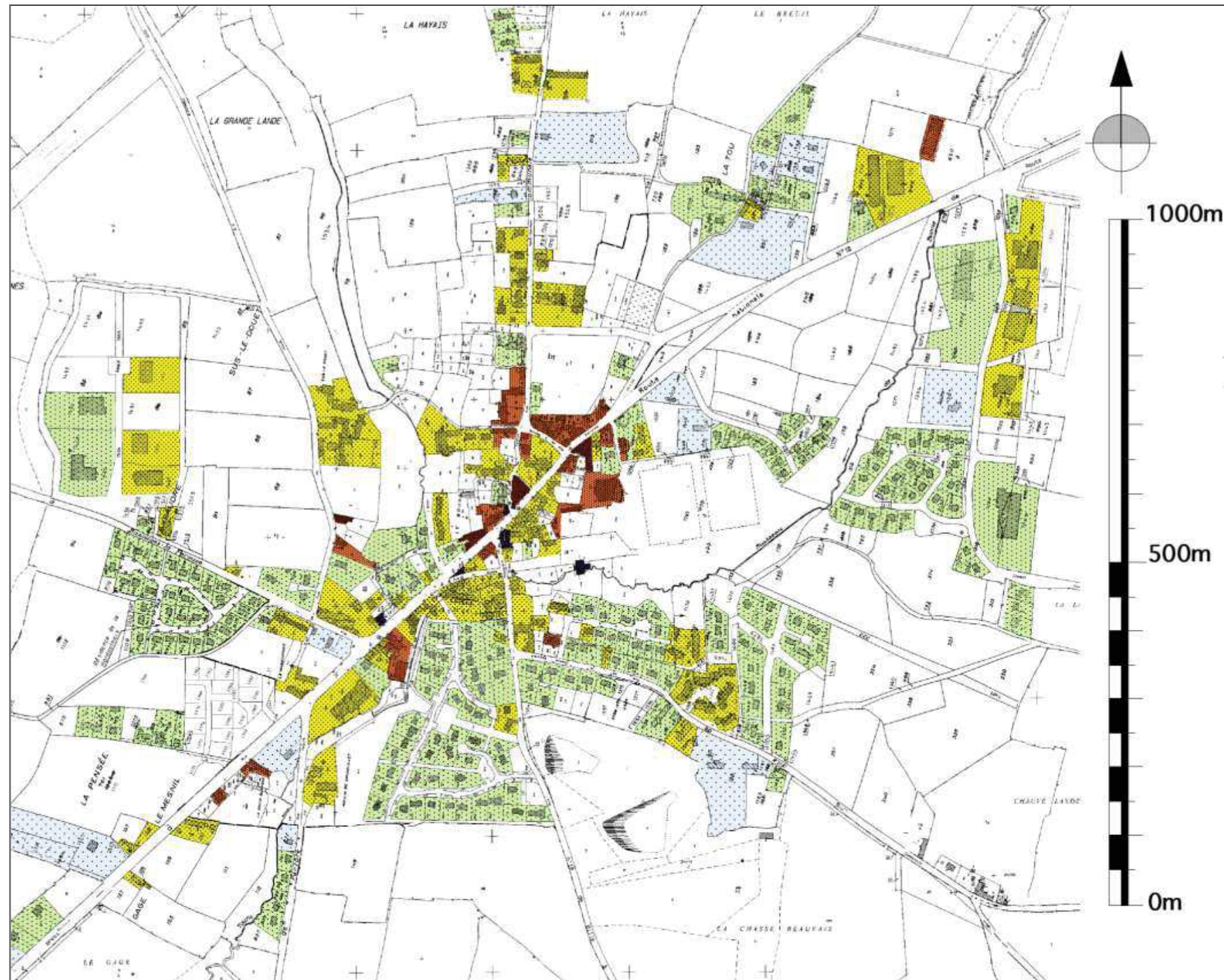
Voir plan ci à gauche

B- COMMENTAIRE

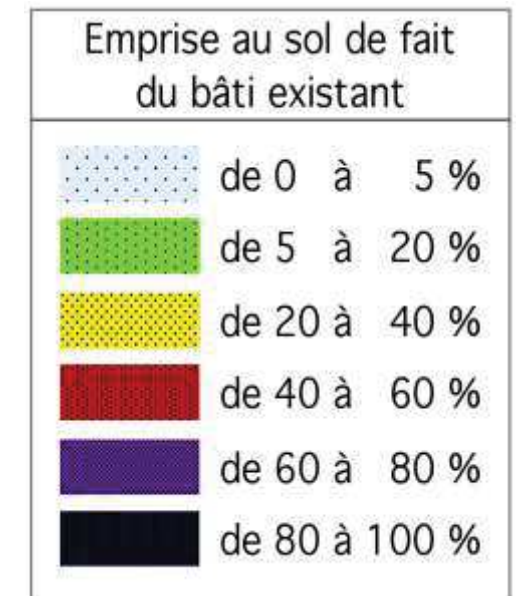
Centre bourg historique : toutes les parcelles recevant les locaux à usage d'activités sont bâtis sur la presque totalité de leur surface : le règlement devra tenir compte de cette nécessité, constante des centres bourgs historiques.

ARTICLES 9

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS



A- ETAT INITIAL

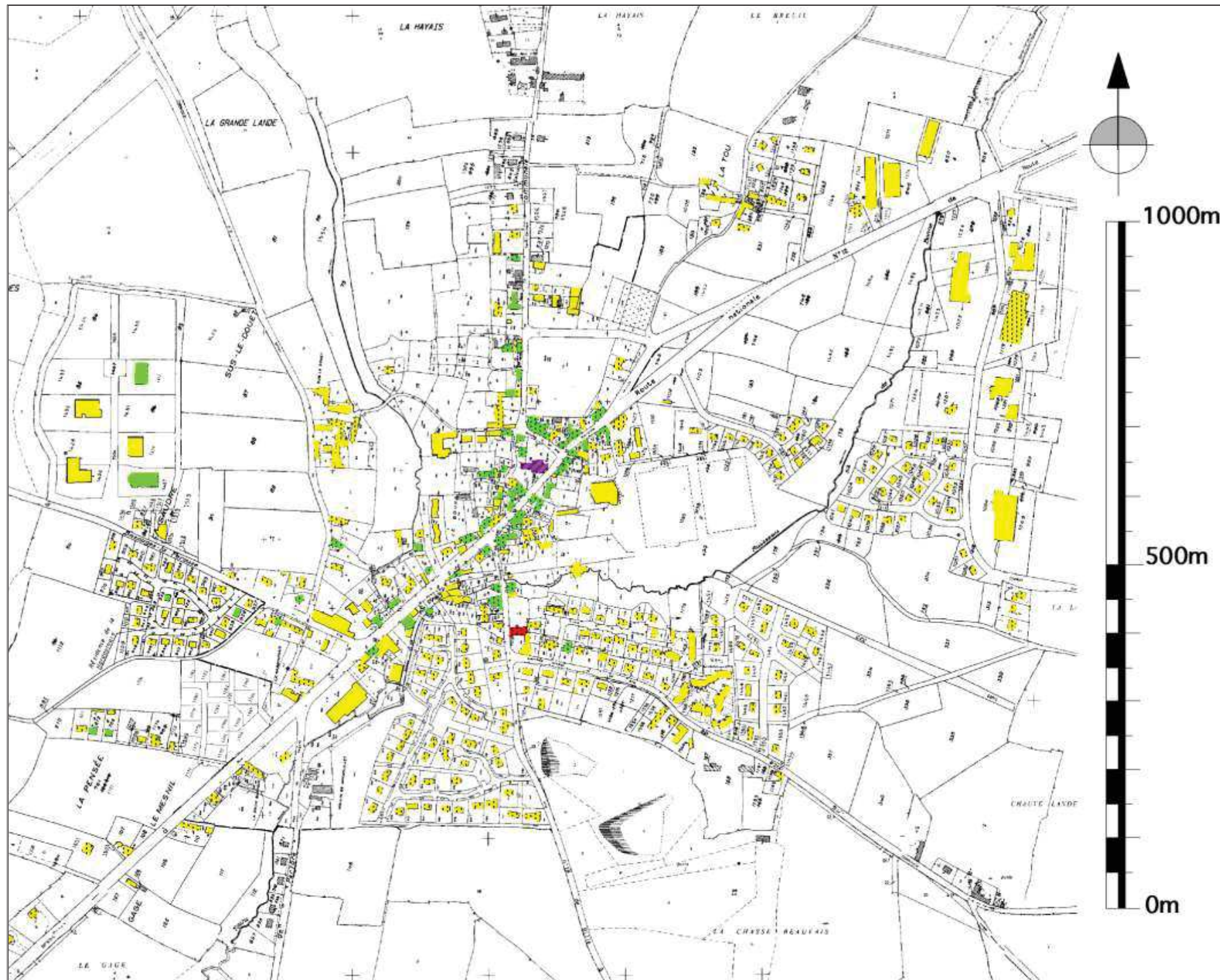


B- COMMENTAIRE

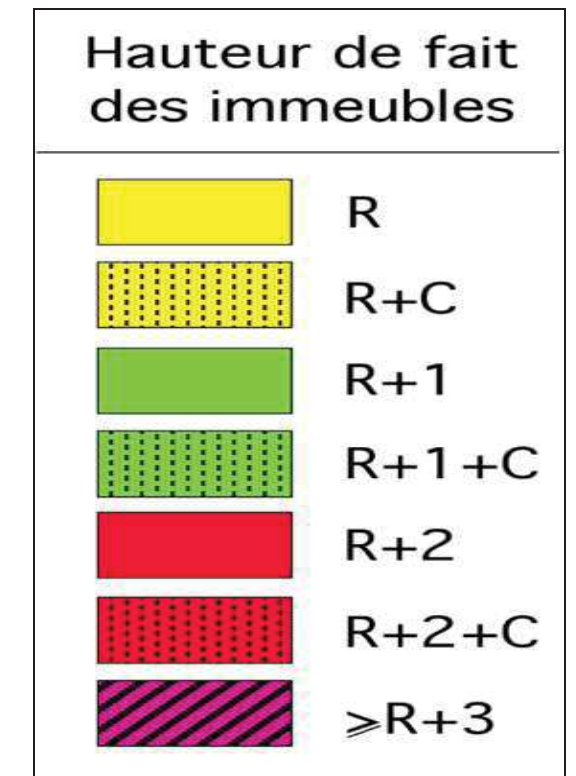
En dehors des « fenêtres paysagères » éventuelles à protéger, le règlement devra permettre l'accueil notamment, des activités du secteur des métiers en centre-bourg par une occupation maximale autorisée des parcelles existantes.

ARTICLES 10

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.



A- ETAT INITIAL



B- COMMENTAIRE

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

Pour une recherche de densification du tissu urbain et de mixité, des mezzanines intérieures devront être autorisées et rendues possibles physiquement grâce à des hauteurs à l'égout du toit adéquates.

ARTICLE 11

L'ASPECT EXTÉRIEUR

DES CONSTRUCTIONS ET

L'AMÉNAGEMENT DE

LEUR ABORDS

A- ETAT INITIAL

- Abords : vue lointaine existante



- Coulée verte



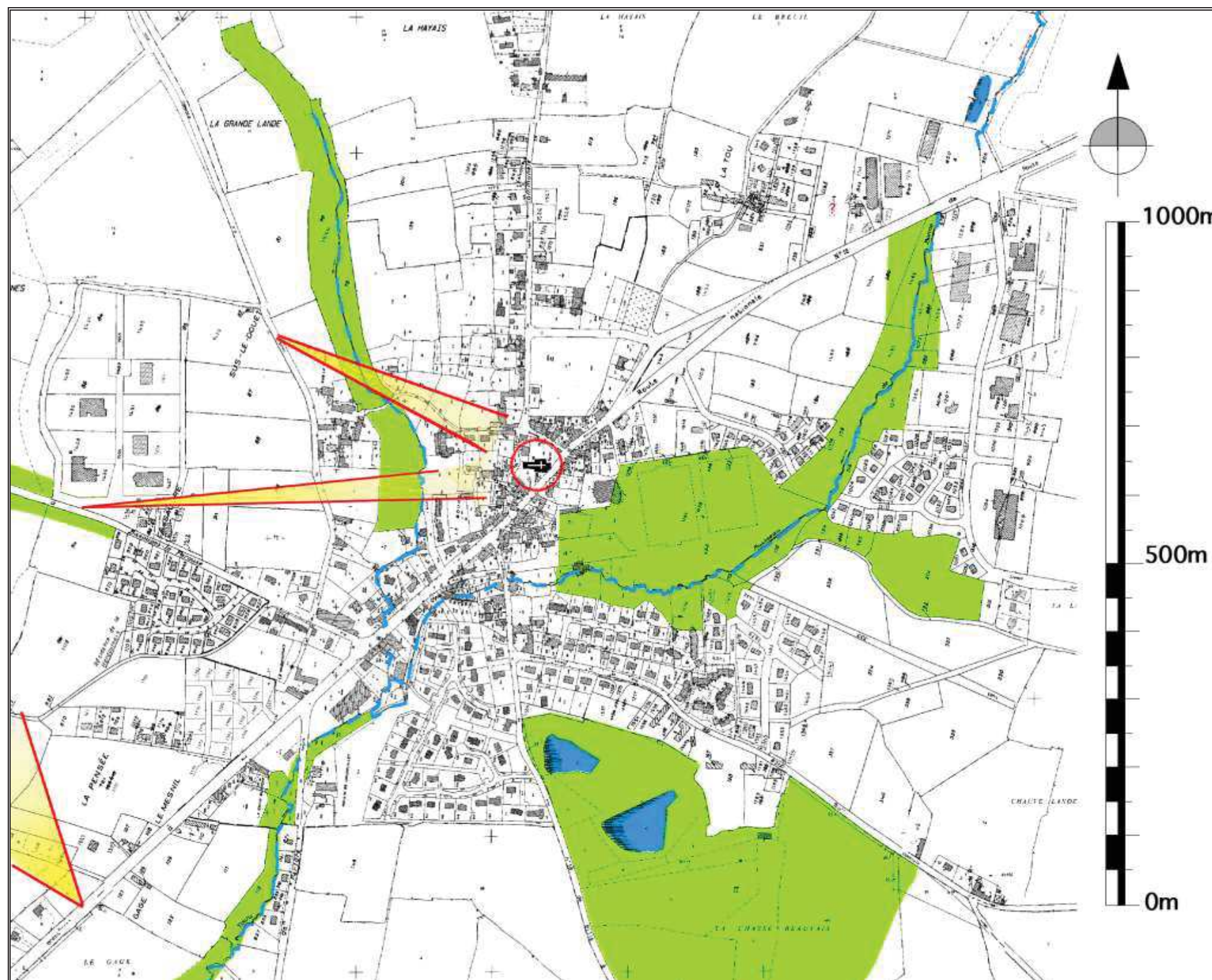
B- COMMENTAIRE

- Les constructions contemporaines devront s'harmoniser avec le site urbain, en tenant compte :
 - Du caractère hétérogène de la morphologie urbaine du centre bourg.
 - de la volumétrie
 - des couleurs et des matériaux
 - des modénatures et autres éléments architecturaux des constructions avoisinantes.
- Les fenêtres paysagère et vues lointaines, les coulées vertes, les zones humides, les boisements et autres éléments caractéristiques du paysage devront être protégés et pris en compte dans le zonage du P.L.U.

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

Changement climatique :

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



ARTICLE 12.

LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

A - ETAT INITIAL

Sans objet

B - COMMENTAIRE

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

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

ARTICLE 13.

LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'ACCÈS DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

A - ETAT INITIAL

Sans objet

B - COMMENTAIRE

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

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

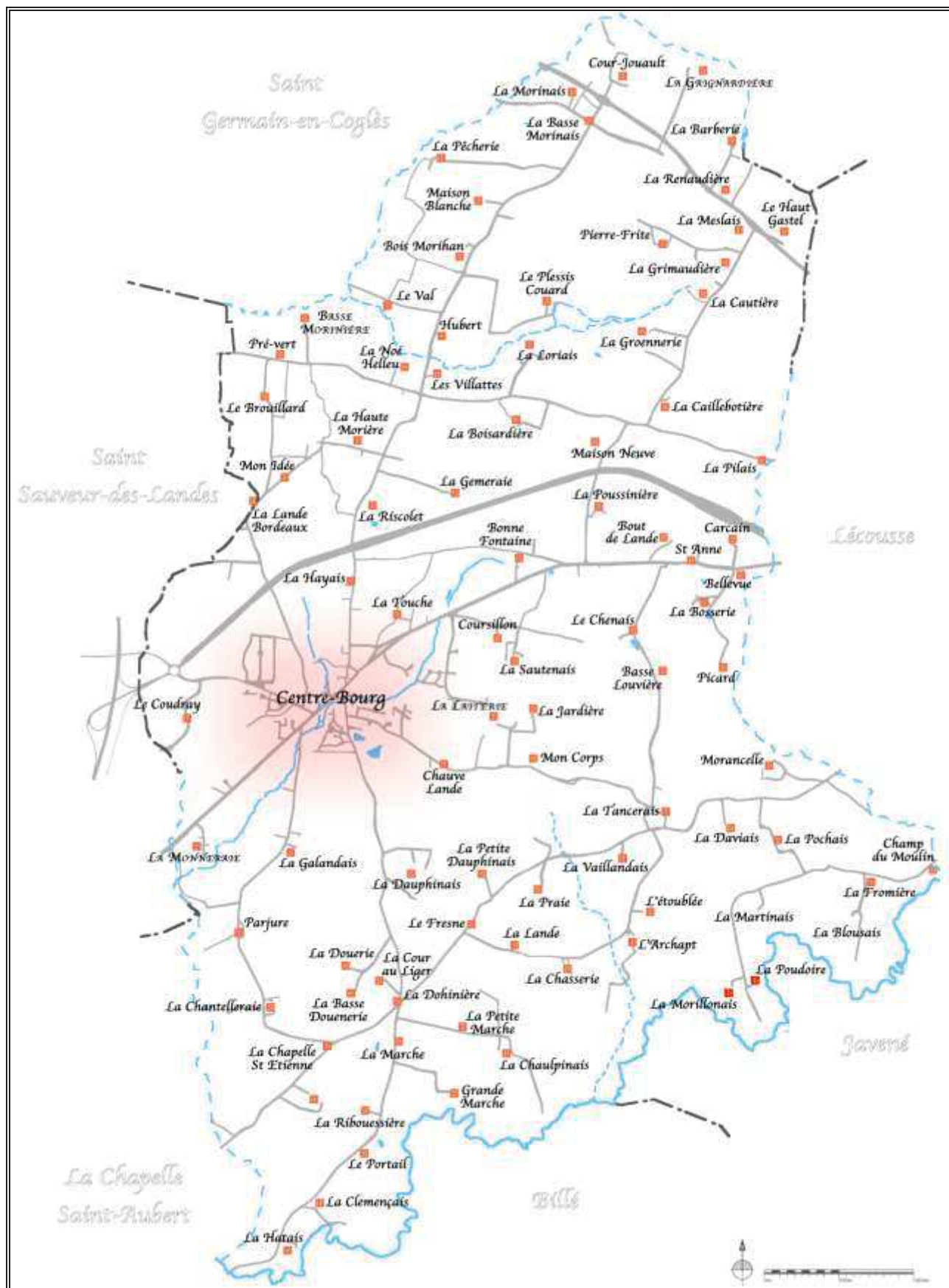
Le règlement devra être en cohérence avec l'article 10 – « La hauteur maximale des constructions » :

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. ANALYSE URBAINE ET ARCHITECTURALE

II.B.4. LES HAMEAUX

II.B.4. LES HAMEAUX



Quelques précisions concernant l'étude des hameaux de Romagné à partir des critères retenus comme n'incitant pas à une densification limitée des hameaux.

1. LISTE DES HAMEAUX ÉTUDIÉS

103 hameaux, dont voici la liste, ont été étudiés à partir de critères objectifs (directement mesurables) :

- | | | |
|--|---------------------------|-----------------------------------|
| 1. BASSE LOUVIERE | 35. LA GEMERAIE | 70. LA RISCOLAIS |
| 2. BELLEVUE | 36. LA GILAUDAIS | 71. LA SAUTENAIS |
| 3. BONNE FONTAINE | 37. LA GRANDE MARCHÉ | 72. LA TANCERAI |
| 4. BOUT DE LANDE | 38. LA GRIGNARDIERE | 73. LA TOUCHE |
| 5. CARCAIN | 39. LA GRIMAUDIERE | 74. LA VAILLANDAIS |
| 6. CHAMP ROSE | 40. LA GROUENNERIE | 75. LAPOUDOIRE |
| 7. CHAUVE LANDE | 41. LA HATAIS | 76. L'ARCHAPT |
| 8. COURT SILLON | 42. LA HAUTE DOUAIRIE | 77. LE BOIS MORIHAN |
| 9. HAUTE LOUVIERE | 43. LA HAUTE MORIERE | 78. LE BROUILLARD |
| 10. HUBERT | 44. LA HAUTE MORINAIS | 79. LE CHAMP DU MOULIN |
| 11. LA BARBERIE | 45. LA HAYAIS | 80. LE CHENAIS |
| 12. LA BARRE | 46. LA JARDIERE | 81. LE COUDRAIS |
| 13. LA BASSE DOUAIRIE | 47. LA LAITERIE | 82. LE FRESNE |
| 14. LA BASSE MORINAIS | 48. LA LANDE | 83. LE FRESNE BIS |
| 15. LA BASSE MORIERE | 49. LA LANDE DES BOULEAUX | 84. LE GUE BODIN |
| 16. LA BLOUSAIS | 50. LA LORIAIS | 85. LE HAUT GASTEL |
| 17. LA BOISARDIERE | 51. LA MAISON NEUVE | 86. LE PLESSIS COUARD |
| 18. LA BOSSERIE | 52. LA MARCHÉ | 87. LE PORTAIL |
| 19. LA CAILLEBOTIERE | 53. LA MARTINAIS | 88. LE ROQUET |
| 20. LA CAUTIERE | 54. LA MESLAIS | 89. LE ROQUET BIS |
| 21. LA CHANTELLERAIE | 55. LA MONNERAIE | 90. LE ROUET |
| 22. LA CHAPELLE ST ETIENNE _ LA TANGOUGERE | 56. LA MORILLONNAIS | 91. LE VAL |
| 23. LA CHASSERIE | 57. LA MORINAIS | 92. L'EPINE |
| 24. LA CHAULPINAIS | 58. LA NOE HELLEU | 93. LES VILHATES |
| 25. LA CLEMENCAIS | 59. LA PECHERIE | 94. L'ETOUBLEE |
| 26. LA COTIERE | 60. LA PETITE DAUPHINAIS | 95. MAISON BLANCHE |
| 27. LA COUR AU LIGER | 61. LA PETITE MARCHÉ | 96. MON IDEE |
| 28. LA COUR JOUAULT | 62. LA PETITE MESLAIS | 97. MONCORPS |
| 29. LA DAUPHINAIS | 63. LA PILAIS | 98. MORANCELLE |
| 30. LA DAVIAIS | 64. LA PITOISIERE | 99. MOULIN DE HUBERT |
| 31. LA DOHINIERE | 65. LA POCHAIS | 100. PARJURE |
| 32. LA DOUAIRIE | 66. LA POUSSINIERE | 101. PICARD |
| 33. LA FROMIERE | 67. LA PRAIE | 102. PIERRE-FRITTE |
| 34. LA GALANTAIS | 68. LA RENAUDIÈRE | 103. SAINTE ANNE (+ BAS STE ANNE) |
| | 69. LA RIBOISIERE | |

2. LISTE DES CRITÈRES OBSERVÉS

CRITERES OBSERVES	POIDS ASSOCIES (en %)
01. Présence d'un siège d'exploitation agricole ou d'un bâtiment agricole	100
02. Nombre total de maisons inférieur à cinq	100
03. Présence d'une zone spécifique	Selon l'incidence sur l'urbanisation
04. Présence d'un sous-sol spécifique	80
05. Absence de dents creuses	75
06. Défaut de voirie (état, sécurité)	65
07. Insuffisance de voirie	60
08. Absence de desserte en eau ou en électricité	50
09. Absence de mixité du bâti	35
10. Présence de bâtiments de caractère	30
11. Grande proximité du bourg (moins de 100 mètres) (Nota : critère non retenu si le hameau s'inscrit dans un secteur AU du bourg)	25
12. Présence d'une autre fonction que de l'habitat au sein du hameau (agriculture, artisanat, entreprise...) (nota : critère non retenu si la coexistence est possible)	20

DÉTAILS DES CRITÈRES ASSOCIÉS AUX ZONES SPÉCIFIQUES

TYPE	POSSIBILITÉ DE CONSTRUCTION (CF. PORTER À CONNAISSANCE)	COEFFICIENT (EN %)
SD : ZONE D'APPROCHE DE SITE	<i>Oui avec étude d'impact</i>	60
SD : SITE D'INTÉRÊT PAYSAGER	<i>Oui avec étude d'impact</i>	75
SD : ESPACE D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE	<i>Non</i>	100
SD : PANORAMA	<i>Oui avec étude d'impact</i>	50
SD : RETENUE D'EAU	<i>Non</i>	100
SD : ESPACE BOISÉ	<i>Non</i>	100
SD : SITE D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE	<i>Non</i>	100
SD : LIGNE ÉLECTRIQUE (>63KV)		90
SD : GAZODUC		100
SD : VOIE FERRÉE		100
CAPTAGE = PÉRIMÈTRE IMMÉDIAT	<i>Non</i>	100
CAPTAGE = PÉRIMÈTRE RAPPROCHÉ SENSIBLE	<i>Non</i>	100
CAPTAGE = PÉRIMÈTRE RAPPROCHÉ COMPLÉMENTAIRE	<i>Non</i>	100
CAPTAGE = PÉRIMÈTRE ÉLOIGNÉ	<i>Oui avec étude d'impact</i>	50
CAPTAGE = RESSOURCE SOUTERRAINE	<i>Non</i>	100
SITE ARCHÉOLOGIQUE	<i>Non : Accord du préfet</i>	90
LIGNE FRANCE TELECOM	<i>Oui : hauteur <25 m</i>	10
TOUT COULOIR HERTZIEN	<i>Oui : hauteur <25 m</i>	10
CRUE 1995	<i>Non</i>	100
LIMITE ZONE DE CRUE		100
ZONE HUMIDE		100

3. PART DES HAMEAUX CONCERNÉS PAR CHACUN DES CRITÈRES RETENUS

Critères retenus	Part des hameaux concernés
1. Présence d'un siège d'exploitation ou d'un bâtiment agricoles	41 % (soit 42 hameaux)
2. Nombre total de maisons inférieur à cinq	77 % (soit 79 hameaux)
3. Présence d'une zone spécifique	48 % (soit 49 hameaux)
4. Présence d'un sous-sol spécifique	8 % (soit 8 hameaux)
5. Absence de dents creuses	83 % (soit 86 hameaux)
6. Défaut de voirie (état, sécurité)	3 % (soit 3 hameaux)
7. Insuffisance de voirie	4 % (soit 4 hameaux)
8. Absence de desserte en eau ou en électricité	0 % (soit 0 hameaux)
9. Absence de mixité du bâti	75 % (soit 77 hameaux)
10. Présence de bâtiments de caractère	19 % (soit 20 hameaux)
11. Grande proximité du bourg (moins de 100 mètres)	3 % (soit 3 hameaux)
12. Présence d'une autre fonction que de l'habitat au sein du hameau (agriculture, artisanat, entreprise...)	32 % (soit 33 hameaux)

4. NOMBRE DE CRITÈRES RETENUS PAR HAMEAU

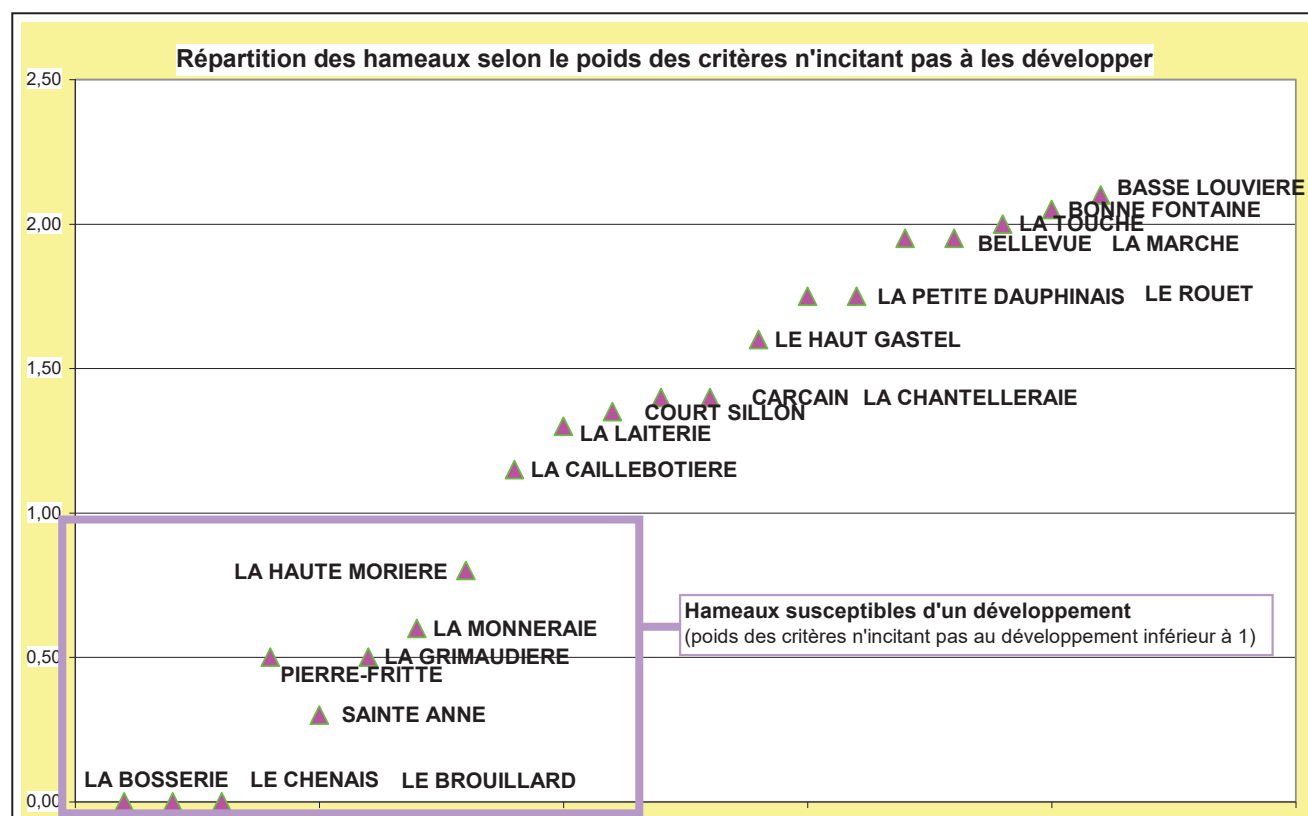


Nous proposons de retenir les hameaux dont le poids des critères n'incitant pas au développement est inférieur ou égal à un.

5. LISTES DES HAMEAUX SUSCEPTIBLES D'UNE DENSIFICATION LIMITÉE DE L'HABITAT¹

Selon la méthode utilisée, huit hameaux peuvent prétendre à un développement limité de l'habitat :

- La Bosserie,
- Le Brouillard,
- Le Chenais,
- La Grimaudière
- La Monneraie
- La Haute Morière,
- Pierre-Fritte
- Sainte-Anne



¹ Pour une commodité de lecture, nous n'avons retenu que les 20 premiers hameaux ayant le plus faible poids selon les critères n'incitant pas à les développer.

6. CLASSEMENT DES HAMEAUX SELON LES CRITÈRES INCITANT À ÉVITER LEUR DENSIFICATION

Nom du hameau	Poids des critères n'incitant pas à développer l'habitat dans le hameau	Détail des critères retenus
LA BOSSERIE	0,00	Aucun
LE BROUILLARD	0,00	Aucun
LE CHENAIS	0,00	Aucun
SAINTE ANNE	0,30	Présence de bâtiments de caractère
PIERRE-FRITTE	0,50	Présence d'une zone spécifique
LA GRIMAUDIERE	0,50	Présence d'une zone spécifique
LA MONNERAIE	0,60	Absence de mixité de l'habitat, grande proximité du bourg
LA HAUTE MORIERE	0,80	Présence d'un sous-sol spécifique
LA CAILLEBOTIERE	1,15	Absence de mixité de l'habitat, présence de bâtiments de caractère, présence d'une zone spécifique
LA LAITERIE	1,30	Autre fonction que de l'habitat, nombre total de maison inférieur à cinq, présence d'une zone spécifique
COURT SILLON	1,35	Nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de mixité de l'habitat
CARCAIN	1,40	Absence de mixité de l'habitat, présence de bâtiments de caractère, absence de dent creuse
LA CHANTELLERAIE	1,40	Absence de mixité de l'habitat, présence de bâtiments de caractère, absence de dent creuse
LE HAUT GASTEL	1,60	Autre fonction que de l'habitat, nombre de maisons inférieur à cinq, présence de bâtiments de caractère, présence d'une zone spécifique
LA PETITE DAUPHINAIS	1,75	Nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de dent creuse
LE ROUET	1,75	Nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de dent creuse
BELLEVUE	1,95	Nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de mixité de l'habitat, défaut de voirie (présence)
LA MARCHE	1,95	Autre fonction que de l'habitat, nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de dent creuse
LA TOUCHE	2,00	Présence d'un siège d'exploitation, absence de dent creuse, grande proximité du bourg
BONNE FONTAINE	2,05	Présence d'une exploitation agricole, présence de bâtiments de caractère, absence de dent creuse
BASSE LOUVIERE	2,10	Nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de mixité de l'habitat, absence de dent creuse
HAUTE LOUVIERE	2,10	Nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de mixité de l'habitat, absence de dent creuse
LA BASSE DOUAIRIE	2,10	Nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de mixité de l'habitat, absence de dent creuse
LA BOISARDIERE	2,10	Absence de mixité de l'habitat, absence de dent creuse, présence d'une zone spécifique
LA CHASSERIE	2,10	Nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de mixité de l'habitat, absence de dent creuse
LA BOSSERIE	0,00	Aucun

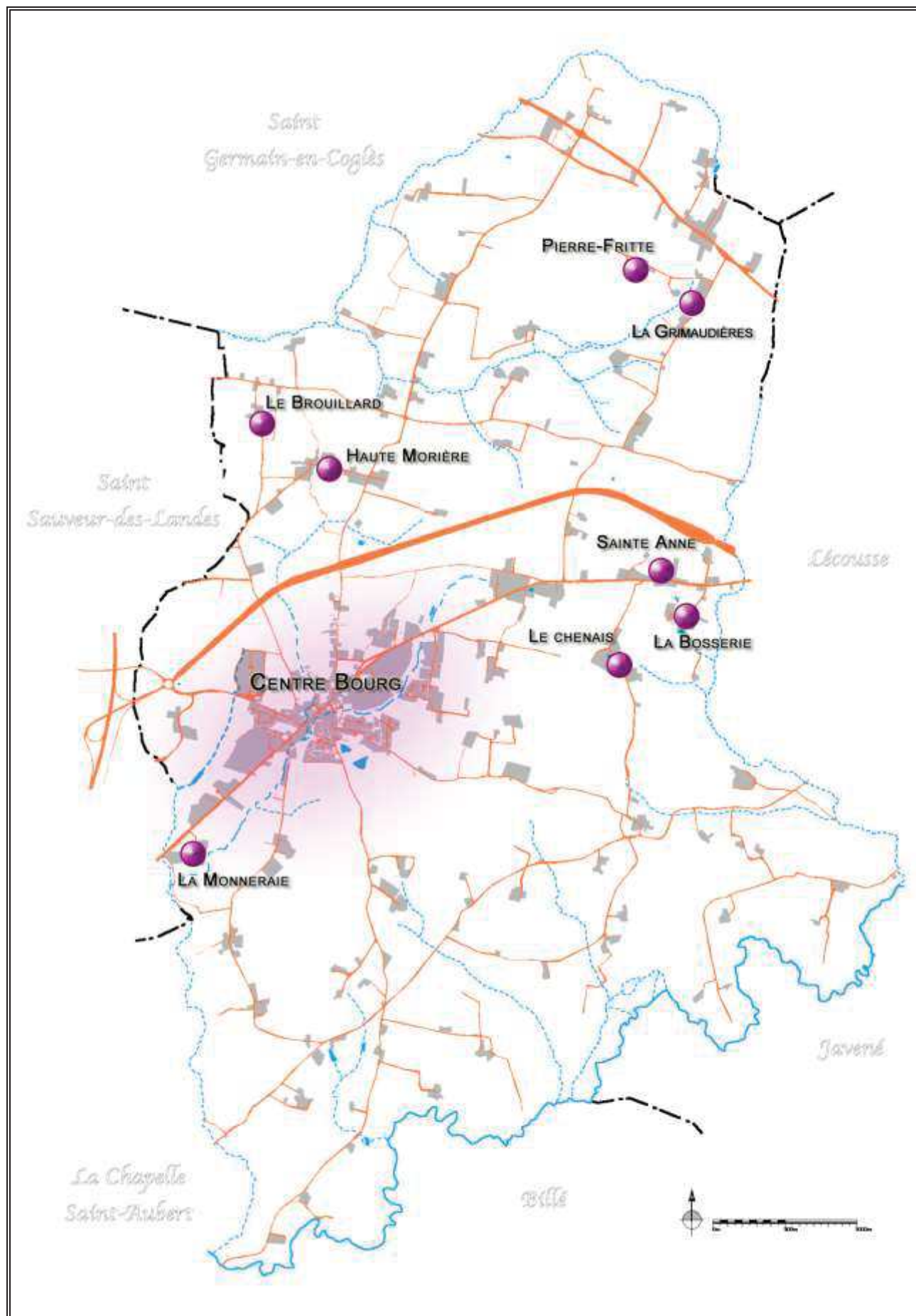
Nom du hameau	Poids des critères n'incitant pas à développer l'habitat dans le hameau	Détail des critères retenus
LA DOHINIERE	2,10	Nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de mixité de l'habitat, absence de dent creuse
LA DOUAIRIE	2,10	Nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de mixité de l'habitat, absence de dent creuse
LA HAUTE DOUAIRIE	2,10	Nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de mixité de l'habitat, absence de dent creuse
LA LANDE	2,10	Nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de mixité de l'habitat, absence de dent creuse
LA PETITE MARCHE	2,10	Nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de mixité de l'habitat, absence de dent creuse
LA PILAIS	2,10	Nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de mixité de l'habitat, absence de dent creuse
LA POCHAIS	2,10	Nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de mixité de l'habitat, absence de dent creuse
LA SAUTENAIS	2,10	Présence d'un siège d'exploitation, absence de mixité de l'habitat, absence de dent creuse
LE FRESNE	2,10	Nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de mixité de l'habitat, absence de dent creuse
LE FRESNE BIS	2,10	Nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de mixité de l'habitat, absence de dent creuse
LE GUE BODIN	2,10	Nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de mixité de l'habitat, absence de dent creuse
MORANCELLE	2,10	Nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de mixité de l'habitat, absence de dent creuse
PICARD	2,10	Nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de mixité de l'habitat, absence de dent creuse
LA NOE HELLEU	2,20	Présence d'un siège d'exploitation, nombre total de maisons inférieur à cinq
LA DAUPHINAIS	2,25	Présence d'un siège d'exploitation, présence de bâtiments de caractère, absence de dent creuse
LA CHAPELLE ST ETIENNE _ LA TANGOUGERE	2,30	Présence d'un siège d'exploitation, absence de mixité de l'habitat, absence de dent creuse
L'EPINE	2,30	Autre fonction que de l'habitat, nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de mixité de l'habitat, absence de dent creuse
LA GALANTAIS	2,35	Présence d'un siège d'exploitation, présence de bâtiments de caractère, absence de dent creuse, présence d'une zone spécifique
LA RENAUDIERE	2,40	Nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de dent creuse, présence d'un sous sol spécifique, présence d'une zone spécifique
CHAUVE LANDE	2,50	Nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de dent creuse, présence d'une zone spécifique
LE PORTAIL	2,50	Nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de dent creuse, présence d'une zone spécifique
CHAMP ROSE	2,60	Nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de mixité de l'habitat, absence de dent creuse, présence d'une zone spécifique
LA COTIERE	2,60	Nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de mixité de l'habitat, absence de dent creuse, présence d'une zone spécifique
LA GILAUDAIS	2,60	Présence d'un siège d'exploitation, absence de mixité de l'habitat, présence de bâtiments de caractère, absence de dent creuse

Nom du hameau	Poids des critères n'incitant pas à développer l'habitat dans le hameau	Détail des critères retenus
LA PETITE MESLAIS	2,60	Nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de mixité de l'habitat, absence de dent creuse, présence d'une zone spécifique
LA POUSSINIERE	2,60	Présence d'un siège d'exploitation, absence de mixité de l'habitat, absence de dent creuse, présence d'une zone spécifique
BOUT DE LANDE	2,65	Nombre total de maisons inférieur à cinq, présence de bâtiments de caractère, absence de dent creuse, défaut de voirie (présence)
LA BARBERIE	2,65	Absence de dent creuse, défaut de voirie (présence), présence d'un sous-sol spécifique, présence d'une zone spécifique
LA RIBOISIERE	2,70	Nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de mixité de l'habitat, absence de dent creuse, présence d'une zone spécifique
PARJURE	2,70	Présence d'un siège d'exploitation, nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de mixité de l'habitat, absence de dent creuse, présence d'une zone spécifique
LA MORILLONNAIS	2,70	Nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de mixité de l'habitat, absence de dent creuse, présence d'une zone spécifique
LA MESLAIS	2,75	Nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de mixité de l'habitat, présence de bâtiments de caractère, défaut de voirie (présence), présence d'une zone spécifique
LA CLEMENCAIS	2,85	Nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de mixité de l'habitat, absence de dent creuse, présence d'une zone spécifique
LA BARRE	2,90	Nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de mixité de l'habitat, présence de bâtiments de caractère, absence de dent creuse, présence d'une zone spécifique
LA COUR JOUAULT	2,90	Nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de mixité de l'habitat, présence de bâtiments de caractère, absence de dent creuse, présence d'une zone spécifique
HUBERT	2,95	Présence d'un siège d'exploitation, nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de dent creuse
LE COUDRAIS	2,95	Présence d'un siège d'exploitation, nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de dent creuse
LA CAUTIERE	3,05	Présence d'un siège d'exploitation, nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de mixité de l'habitat, présence d'une zone spécifique
LA BASSE MORINAIS	3,10	Nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de mixité de l'habitat, absence de dent creuse, présence d'une zone spécifique
LA BASSE MORINIERE	3,10	Présence d'un siège d'exploitation, nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de mixité de l'habitat, absence de dent creuse
LA DAVIAIS	3,10	Présence d'un siège d'exploitation, nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de mixité de l'habitat, absence de dent creuse
LA HAUTE MORINAIS	3,10	Nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de mixité de l'habitat, absence de dent creuse, présence d'une zone spécifique
LA JARDIERE	3,10	Présence d'un siège d'exploitation, nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de mixité de l'habitat, absence de dent creuse
LA LANDE DES BOULEAUX	3,10	Présence d'un siège d'exploitation, nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de mixité de l'habitat, absence de dent creuse
LAPOUDOIRE	3,10	Nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de mixité de l'habitat, absence de dent creuse, présence d'une zone spécifique
LE CHAMP DU MOULIN	3,10	Nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de mixité de l'habitat, absence de dent creuse, présence d'une zone spécifique
MAISON BLANCHE	3,10	Nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de mixité de l'habitat, absence de dent creuse, présence d'une zone spécifique

Nom du hameau	Poids des critères n'incitant pas à développer l'habitat dans le hameau	Détail des critères retenus
MON IDEE	3,10	Présence d'un siège d'exploitation, nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de mixité de l'habitat, absence de dent creuse
LA HATAIS	3,15	Nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de mixité de l'habitat, présence de bâtiments de caractère, absence de dent creuse, présence d'une zone spécifique
LA TANCERAI	3,25	Présence d'un siège d'exploitation, nombre total de maisons inférieur à cinq, présence de bâtiments de caractère, absence de dent creuse
LE ROQUET	3,25	Nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de mixité de l'habitat, absence de dent creuse, défaut de voirie (état, sécurité), présence d'une zone spécifique
LE ROQUET BIS	3,25	Nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de mixité de l'habitat, absence de dent creuse, défaut de voirie (état, sécurité), présence d'une zone spécifique
LA COUR AU LIGER	3,30	Présence d'un siège d'exploitation, nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de mixité de l'habitat, absence de dent creuse
LA GEMERAIE	3,30	Présence d'un siège d'exploitation, nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de mixité de l'habitat, absence de dent creuse
LA PITOISIERE	3,30	Présence d'un siège d'exploitation, nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de mixité de l'habitat, absence de dent creuse
LA PRAIE	3,30	Présence d'un siège d'exploitation, nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de mixité de l'habitat, absence de dent creuse
LA RISCOLAIS	3,30	Présence d'un siège d'exploitation, nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de mixité de l'habitat, absence de dent creuse
LES VILHATES	3,30	Présence d'un siège d'exploitation, nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de mixité de l'habitat, absence de dent creuse
MONCORPS	3,30	Présence d'un siège d'exploitation, nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de mixité de l'habitat, absence de dent creuse, particularité existante du hameau
LA HAYAIS	3,35	Présence d'un siège d'exploitation, nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de mixité de l'habitat, absence de dent creuse, grande proximité du bourg
MOULIN DE HUBERT	3,40	Nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de mixité de l'habitat, présence de bâtiments de caractère, absence de dent creuse, particularité existante du hameau, présence d'une zone spécifique
LE BOIS MORIHAN	3,55	Présence d'un siège d'exploitation, nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de mixité de l'habitat, présence d'une zone spécifique
L'ETOUBLEE	3,60	Présence d'un siège d'exploitation, nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de mixité de l'habitat, absence de dent creuse, présence d'une zone spécifique
LA PECHERIE	3,75	Présence d'un siège d'exploitation, nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de dent creuse, présence d'un sous-sol spécifique
LA GRIGNARDIERE	3,80	Présence d'un siège d'exploitation, nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de mixité de l'habitat, absence de dent creuse
LA VAILLANDAIS	3,85	Présence d'un siège d'exploitation, nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de dent creuse, présence d'une zone spécifique
LA MARTINAIS	3,85	Présence d'un siège d'exploitation, nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de mixité de l'habitat, absence de dent creuse, présence d'une zone spécifique

Nom du hameau	Poids des critères n'incitant pas à développer l'habitat dans le hameau	Détail des critères retenus
LA BLOUSAIS	3,90	Nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de mixité de l'habitat, absence de dent creuse, présence d'un sous-sol spécifique, présence d'une zone spécifique
LA CHAULPINAIS	3,90	Présence d'un siège d'exploitation, nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de mixité de l'habitat, absence de dent creuse, présence d'une zone spécifique
LE PLESSIS COUARD	4,10	Présence d'un siège d'exploitation, nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de mixité de l'habitat, absence de dent creuse, présence d'une zone spécifique
LE VAL	4,20	Nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de mixité de l'habitat, présence de bâtiments de caractère, absence de dent creuse, présence d'une sous-sol spécifique, présence d'une zone spécifique
LA GRANDE MARCHE	4,30	Présence d'un siège d'exploitation, nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de mixité de l'habitat, absence de dent creuse, présence d'une zone spécifique
LA GROUENNERIE	4,30	Présence d'un siège d'exploitation, nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de mixité de l'habitat, absence de dent creuse, présence d'une zone spécifique
LA LORIAIS	4,30	Présence d'un siège d'exploitation, nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de mixité de l'habitat, absence de dent creuse, présence d'une zone spécifique
LA MAISON NEUVE	4,30	Présence d'un siège d'exploitation, nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de mixité de l'habitat, absence de dent creuse, présence d'une zone spécifique
LA FROMIERE	4,35	Présence d'un siège d'exploitation, nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de dent creuse, présence d'un sous-sol spécifique, présence d'une zone spécifique
LA MORINAIS	5,25	Présence d'un siège d'exploitation, nombre total de maisons inférieur à cinq, absence de mixité de l'habitat, présence de bâtiments de caractère, absence de dent creuse, défaut de voirie (état, sécurité), présence d'une zone spécifique

Localisation géographique des Hameaux proposés pour une densification limitée.

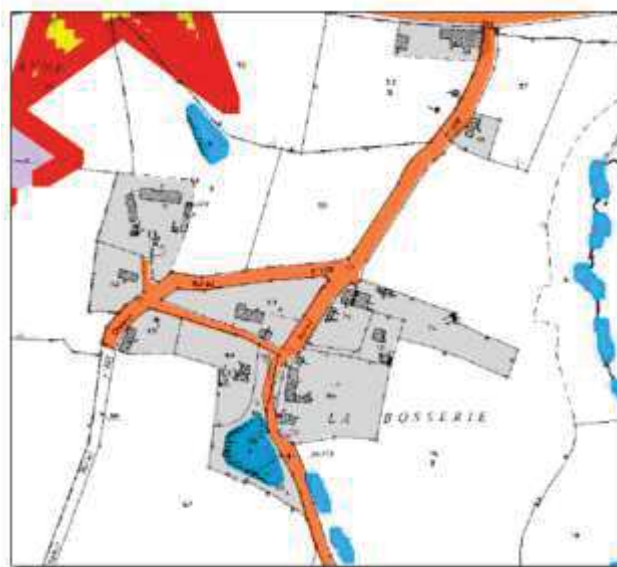


LA BOSSERIE

Cité au BANEAT	NON
Patrimoine inscrit à la DRAC	NON
Qualité Architecturale	   
Type du Bâti	Ancien - Dispersé
Fonction	Habitat
Transformation Récente	Restauration - Extension
Réseaux	
Assainissement	Voir étude de zonage d'assainissement (hors P.L.U.)
Sécurité Routière	suffisante
	à renforcer 



☐ Remarques	Voies étroites : circulation en double sens impossible sur certaine section, la configuration offre peu de visibilité, classement en zone à vitesse modérée (30 km/h) conseillé	
Attrait Paysager (voir aussi : Volet Paysager)	  	
☐ Remarques	Dent creuse en coulée verte	
Critères n'incitant pas à une densification	Aucun	
Proposition de densification	Limité	
☐ Remarques	Présence d'un couloir hertzien « France Telecom » sur le secteur (voir carte du diagnostic général)	



-  Fleuve
-  Rivière, ruisseau...
-  Bassin
-  Trame viaire
-  Parcelle urbanisée

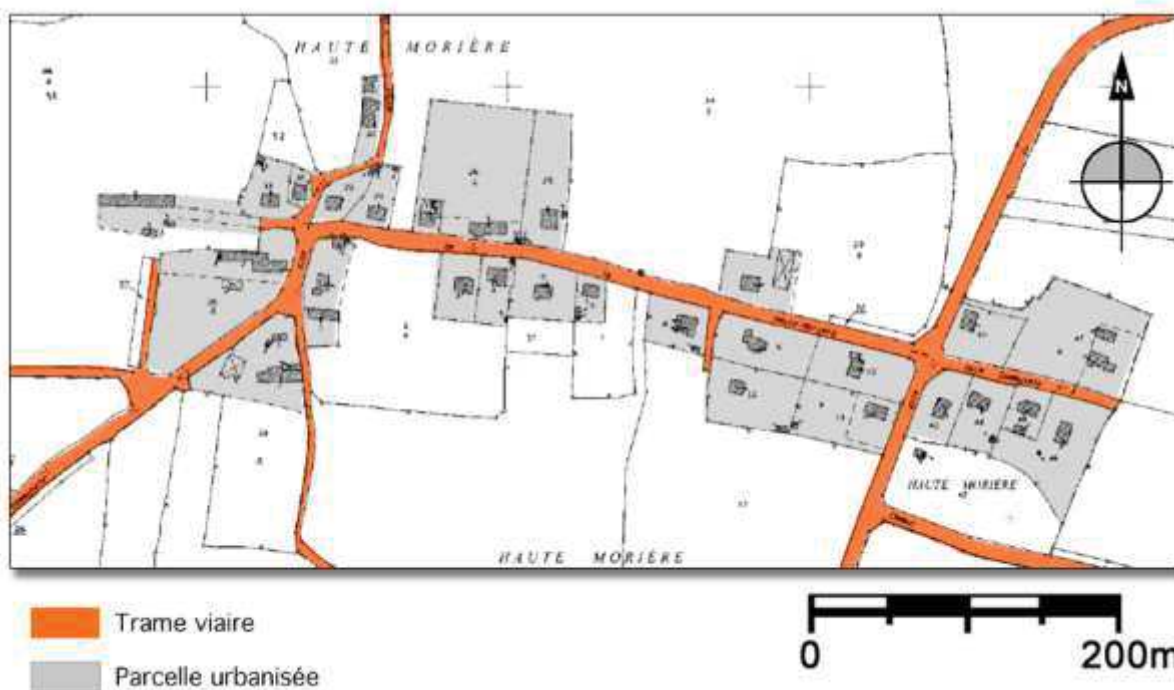


LA HAUTE MORIÈRE

Cité au BANEAT	NON	
Patrimoine inscrit à la DRAC		
Qualité Architecturale	P P	P P
Type du Bâti	Mixte	
Fonction	Habitat	
Transformation Récente	Extension - construction	
Réseaux		
Assainissement	Voir étude de zonage d'assainissement (hors P.L.U.)	
Sécurité Routière	suffisante	à renforcer
	P	

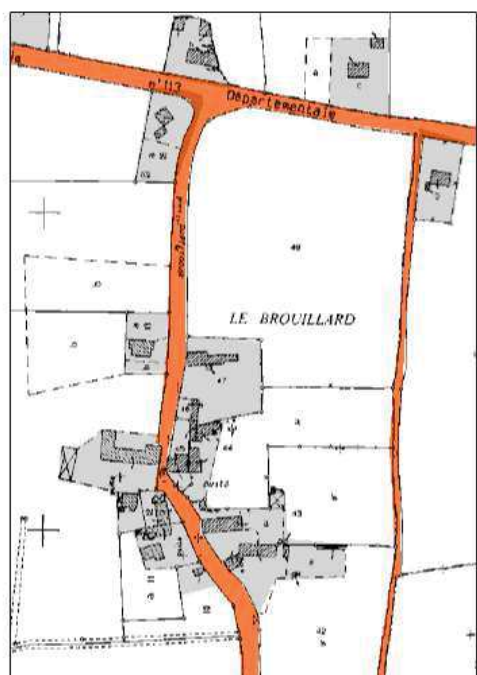


☐ Remarques	Le hameau est en zone à vitesse modérée (50 km/h)	
Attrait Paysager (voir aussi : Volet Paysager)	P P P	
☐ Remarques	Il est observé de belles fenêtres paysagères, vues lointaines	
Critères n'incitant pas à une densification	Présence d'un sous-sol spécifique	
Proposition de densification	Très limitée	
☐ Remarques	Se référer aux propositions de développement du P.O.S. en vigueur	

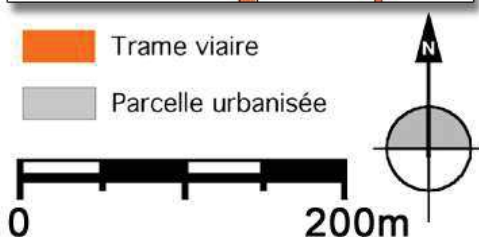


LE BROUILLARD

Cité au BANEAT	NON	
Patrimoine inscrit à la DRAC	NON	
Qualité Architecturale	P P P P	
Type du Bâti	Mixte	
Fonction	Habitat	
Transformation Récente	Construction - Restauration	
Réseaux		
Assainissement	Voir étude de zonage d'assainissement (hors P.L.U.)	
Sécurité Routière	suffisante	à renforcer
	P	
☐ Remarques	Chaussée étroite et sinueuse, le hameau est en zone (30 km/h)	
Attrait Paysager (voir aussi : Volet Paysager)	P P P	
☐ Remarques	Dents creuses existante en fenêtre paysagère	
Critères n'incitant pas à une densification	Aucun	
Proposition de densification	Limité	
☐ Remarques	Au nord du hameau, une porte matérialisée par deux bâtiments anciens de chaque coté de la route : à conserver	



Trame viaire
Parcelle urbanisée



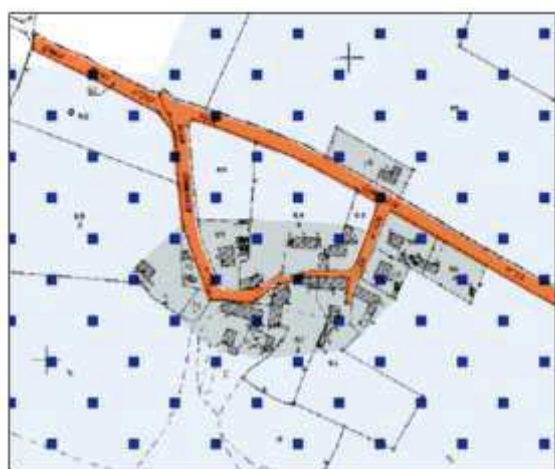
LE CHENAIS

Cité au BANEAT	NON	
Patrimoine inscrit à la DRAC	NON	
Qualité Architecturale	P P P P	
Type du Bâti	Ancien - Mixte	
Fonction	Habitat	
Transformation Récente	Extension - Restauration	
Réseaux		
Assainissement	Voir étude de zonage d'assainissement (hors P.L.U.)	
Sécurité Routière	suffisante	à renforcer
		P
☐ Remarques	Instauration d'une zone à vitesse modérée (30 km/h) conseillée	
Attrait Paysager (voir aussi : Volet Paysager)	P P P	
☐ Remarques	Fort caractère paysagé à préserver – Dents creuses en fenêtres paysagères	
Critères n'incitant pas à une densification	Aucun	
Proposition de densification		
☐ Remarques	Présence d'un couloir hertzien « France Telecom » sur le secteur (voir carte du diagnostic général)	



PIERRE FRITTE

Cité au BANEAT	NON	
Patrimoine inscrit à la DRAC	NON	
Qualité Architecturale	P P P P	
Type du Bâti	Mixte	
Fonction	Habitat	
Transformation Récente	Restauration	
Réseaux		
Assainissement	Voir étude de zonage d'assainissement (hors P.L.U.)	
Sécurité Routière	suffisante	à renforcer
	P	
☐ Remarques	Chaussée étroite, instauration d'une zone à vitesse modérée (30 km/h) conseillée	
Attrait Paysager (voir aussi : Volet Paysager)	P P P	
☐ Remarques		
Critères n'incitant pas à une densification	Présence d'une zone spécifique : périmètre éloigné des captages	
Proposition de densification	Limitée	
☐ Remarques	Présence d'un couloir hertzien « France Telecom » (voir carte du diagnostic général)	



 Captage : Périmètre éloigné

 Trame viaire

 Parcelle urbanisée

0 200m

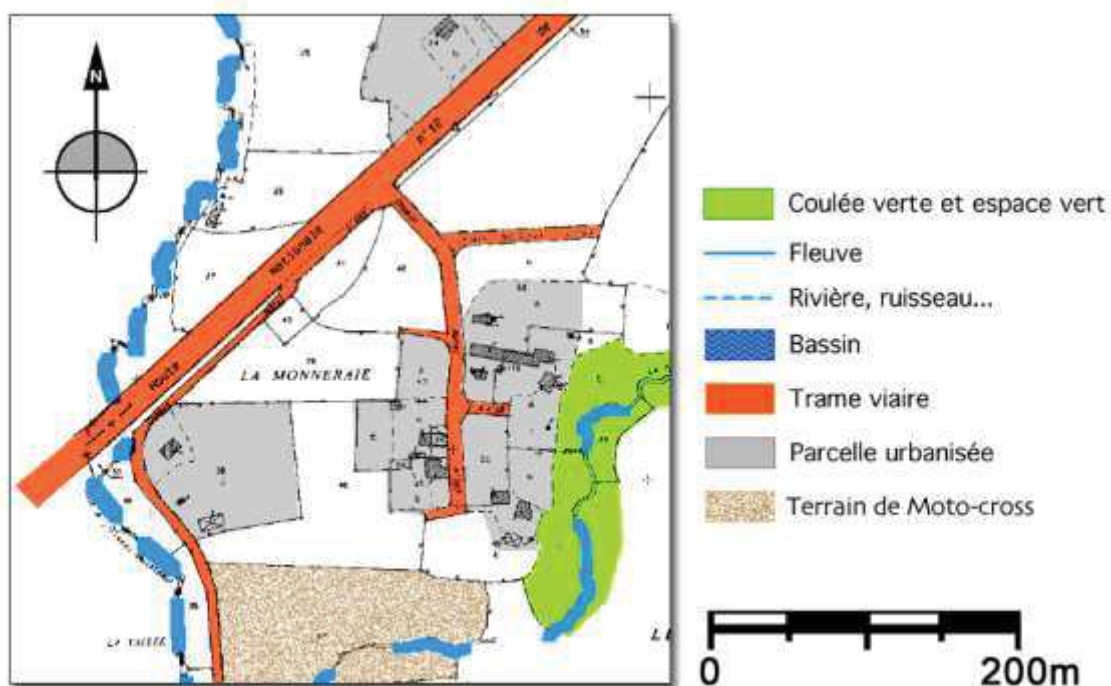


LA MONNERAIE

Cité au BANEAT	NON
Patrimoine inscrit à la DRAC	OUI
Qualité Architecturale	P P P P
Type du Bâti	Ancien
Fonction	Habitat
Transformation Récente	Restauration
Réseaux	
Assainissement	Voir étude de zonage d'assainissement (hors P.L.U.)
Sécurité Routière	suffisante à renforcer



☐ Remarques	Accès via la RD 812 : manque de visibilité (situation hasardeuse) – Hameau en impasse
Attrait Paysager (voir aussi : Volet Paysager)	P P P
☐ Remarques	
Critères n'incitant pas à une densification	Absence de mixité de l'habitat, grande proximité du bourg
Proposition de densification	Limité
☐ Remarques	Attention à ne pas étendre vers les hameaux voisins. Bâti en pierre à fort caractère architectural. Présence de dents creuses. Grande proximité du terrain de Moto-cross

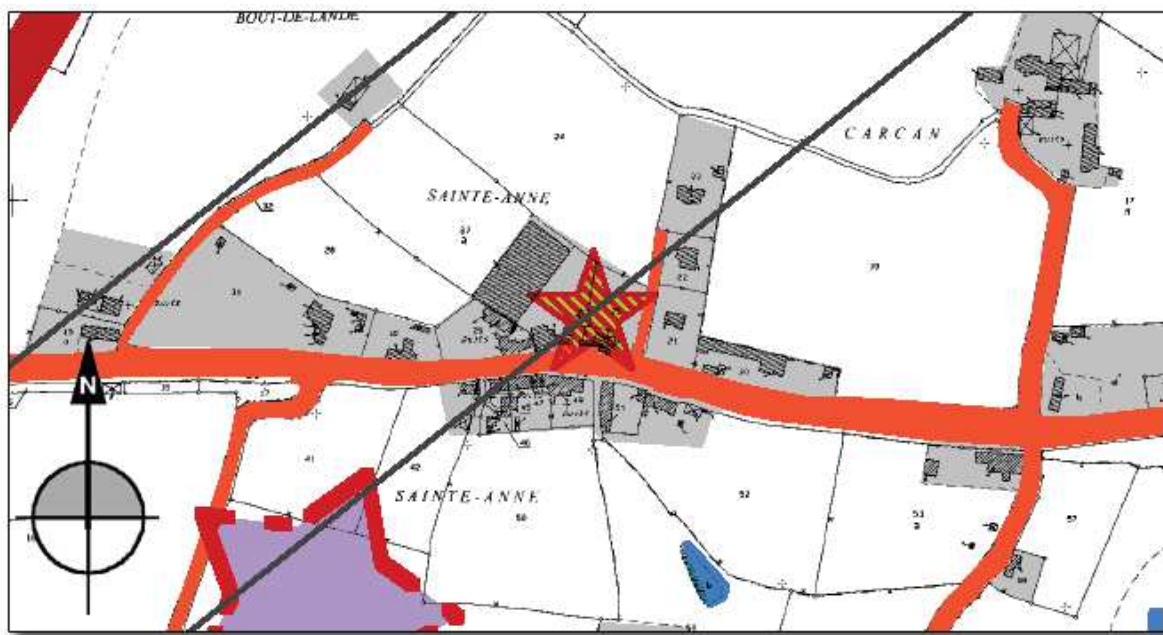


SAINTE-ANNE

Cité au BANEAT	OUI	
Patrimoine inscrit à la DRAC	OUI	
Qualité Architecturale	   	
Type du Bâti	Mixte	
Fonction	Habitat - Artisanat	
Transformation Récente	Restauration	
Réseaux		
Assainissement	Voir étude de zonage d'assainissement (hors P.L.U.)	
Sécurité Routière	suffisante	à renforcer
		



☐ Remarques	Hameau classé en zone 50 Km/h	
Attrait Paysager (voir aussi : Volet Paysager)	P P P	
☐ Remarques		
Critères n'incitant pas à une densification	Présence de bâtiments de caractère.	
Proposition de densification	Limité	
☐ Remarques	Les accès et les sorties sur la RD812 ne devront pas être multipliés et devront bénéficier des existants.	



--- Rivière, ruisseau...

 Bassin

 Trame viaire

 Parcelle urbanisée

 Faisceau Hertzien

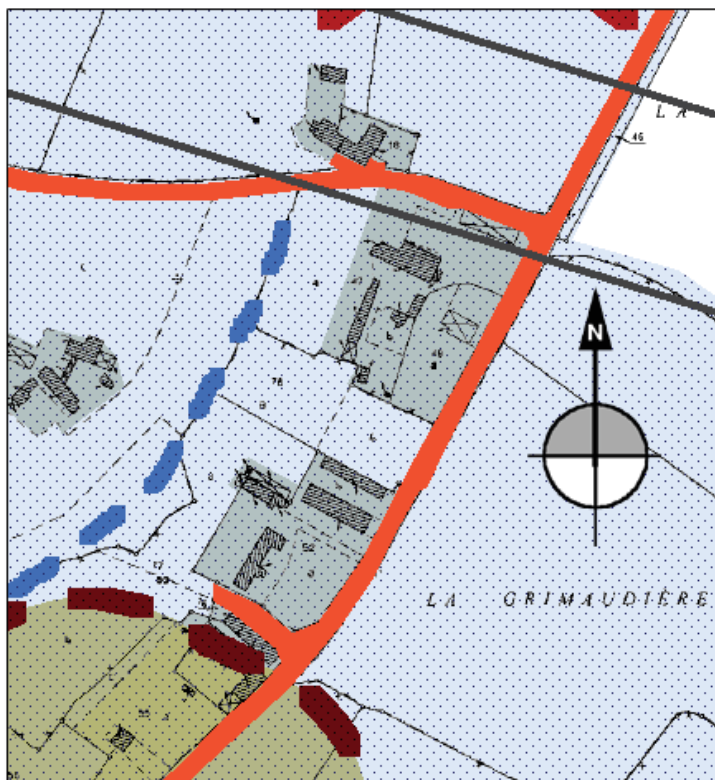
0 200m

LA GRIMAUDIÈRE

Cité au BANEAT	NON			
Patrimoine inscrit à la DRAC	NON			
Qualité Architecturale	P	P	P	P
Type du Bâti	Mixte			
Fonction	Habitat			
Transformation Récente	Restauration			
Réseaux				
Assainissement	Voir étude de zonage d'assainissement (hors P.L.U.)			
Sécurité Routière	suffisante	à renforcer		
	P			



☐ Remarques	
Attrait Paysager (voir aussi : Volet Paysager)	P P P
☐ Remarques	
Critères n'incitant pas à une densification	Présence d'une zone spécifique
Proposition de densification	Limité
☐ Remarques	



- Périimètre de protection éloigné des captages d'eau
- Rivière, ruisseau...
- Bassin
- Trame viaire
- Parcelle urbanisée
- Faisceau Hertzien

0 200m

CHAPITRE III

LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE, D'AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE, D'ENVIRONNEMENT, D'ÉQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT, DE TRANSPORT, D'ÉQUIPEMENT ET DE SERVICES AINSI QU'EN MATIÈRE D'AGRICULTURE POUR RÉPONDRE 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 Romagné : atteindre une population de 2700 habitants environ à l'horizon 2015.

Avec la proposition de P.A.D.D., Romagné 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. ELÉMENTS DE PROGRAMMATION DE L'HABITAT.

III.B.1. OBJECTIFS À L'HORIZON 2015.

Favoriser la construction de 350 logements environ pour atteindre une population de l'ordre de 2700 habitants environ, calcul effectué sur la base de 2,4 habitants par logement soit une population nouvelle de 840 habitants environ.

III.B.2. NOMBRE DE LOGEMENTS À CONSTRUIRE ET RÉPARTITION (HORIZON 2015).

A/ Le bourg : il importe de le développer 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 : 300 logements environ, soit 30 logts/an.

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 : 50 logements environ.

Liste des hameaux proposés avec développement limité :

- | | |
|--------------------|------------------|
| - La Bosserie | - Le Chenais |
| - Le Brouillard | - La Monneraie |
| - La Haute Morière | - Pierre-Fritte |
| - Sainte Anne | - La Grimaudière |

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

C.1./ Partie des secteurs « A.U. » (hors zones artisanales et autres à usage de service), qui correspond aux secteurs 2NA du P.O.S. en vigueur : surface 30 hectares environ.

- Soit surface des espaces publics et voirie à déduire : 30 hectares x 20% = 6 hectares environ.
- Soit surface pour l'implantation des logements : 24 hectares environ.
- Soit 300 maisons sur la base de parcelles de 800 m² par maison.

C.2./ Autres secteur A.U.

Surfaces supplémentaire nécessaires, hors secteur 2NA du P.O.S. en vigueur, pour une offre supérieure aux besoins = 15 hectares environ.

III.B.3. TYPE DE LOGEMENT À PRÉVOIR DANS LE BOURG

- Nombre de logement : 300 logements
- Collectifs bas : R+1+C, soit R+C avec jardins privatifs + 1 étage + comble habitable = 20 logements environ dont certains à usage locatif.
- Maison de ville ou isolées : 280 environ dont certaines à usage locatif.

III.C. ELÉMENTS DE PROGRAMMATION DES ÉQUIPEMENTS : POUR LE CONFORT DES HABITANTS AU QUOTIDIEN

III.C.1. ENSEIGNEMENT.

Maternelle + élémentaire : prévoir 70 à 80 enfants, soit sur la base de 25 élèves par classe = 3 classes représentant une surface au sol inférieure à 1000 m² (*nota : 1 classe est prévue pour l'année 2006 ; surface terrain disponible : 1 hectare.*)

III.C.2. EQUIPEMENT À CARACTÈRE SOCIAL

Enfance : Halte garderie parentale et point rencontre : existent

Adultes et personnes âgées : existent ou projet en cours.

ADMR, maison de services aux personnes, maison des associations, centre de loisirs sans hébergement ; avec l'objectif de regrouper tout ce qui touche à l'enfance et aux personnes âgées

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

Les espaces verts – composition « paysagère cadre » d'une vingtaine d'hectares – structurent l'évolution du « visible » du territoire de Romagné : ils bordent en général les ruisseaux.

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.

La partie « utile minimale » des dits espaces verts est estimée à 5 hectares.

III.C.4. EQUIPEMENTS CULTURELS

Il est rappelé que la commune dispose d'équipements qui suffisent à un apport de population.

III.C.5. AUTRES BÂTIMENTS PUBLICS

- Mairie : prévoir son agrandissement, sa localisation actuelle en centre-bourg est à maintenir.
- Ateliers municipaux
- Centre de protection contre les incendies : superficie de terrain souhaité = 3600 m²

III.C.6. AUTRES SERVICES

- Aire de co-voiturage près du barreau (N12)
- Point argent : un distributeur de billets est souhaité par la population en centre-bourg

III.D. ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

III.D.1. LE RÈGLEMENT 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

Pour répondre aux besoins de la commune, prévoir l'extension de la Z.A. du Coudray, en direction du barreau, en vitrine.

III.D.3. SECTEUR HÔTELIER ET TERTIAIRE

Equipements hôtelier et tertiaire ont vocation d'être à l'entrée du bourg, aux abords de l'A84.

Repérer le bâti ancien pouvant faire l'objet d'un changement de destination, éventuellement à usage de gîtes.

III.D.4. LES ACTIVITÉS 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 NÉCESSAIRE DES ARTICLES L.111.1.4 ET R.111.5. DU CODE DE L'URBANISME DANS LES ESPACES EN COURS D'URBANISATION U ET 1AU DU BOURG.

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 aux articles L.111.1.4. et R.111.5. du code de l'urbanisme : 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.