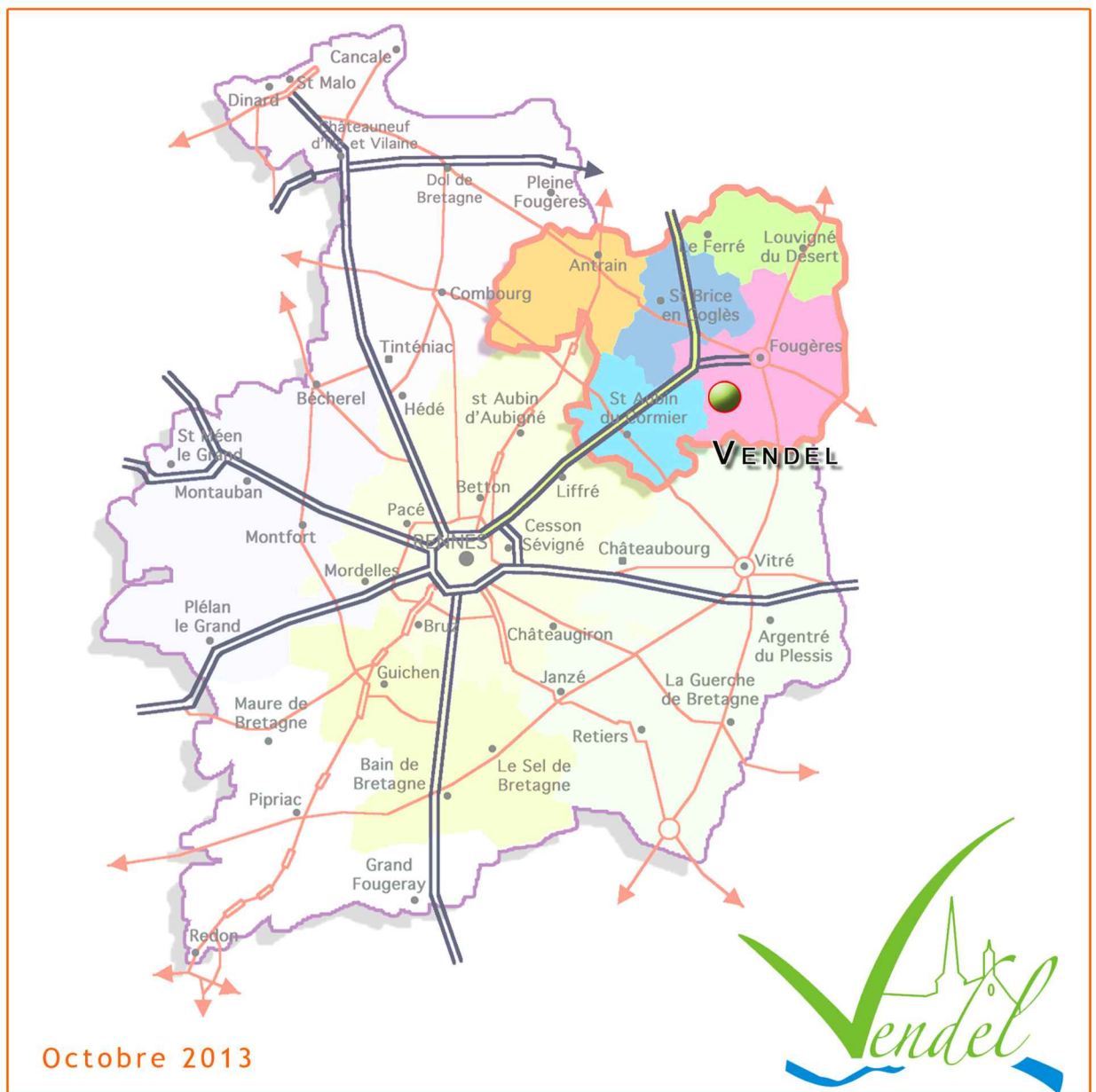


Commune de Vendel

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1

Pièce n°1M : Note de Présentation



Note liminaire

Ce document est une notice explicative de la modification du plan local d'urbanisme. Il expose les motifs, en précise les besoins et les impacts sur le document d'urbanisme communal.

Le PLU étant approuvé le 8 décembre 2008, les contextes sociodémographique, urbain (*compris volet « sécurité routière »*) et paysager n'ont que peu évolués sur la commune de Vendel. Pour plus d'informations, il est fait référence au rapport de présentation produit en 2008, disponible auprès de la municipalité.

La présente procédure prévoit la mise à jour des pièces 3 et 4, respectivement : les orientations d'aménagement et le règlement graphique. En pièce 5, les annexes sanitaires sont également mises à jour pour prendre en compte les évolutions mineures du projet actuel sur les plans des différents réseaux (*EP, EU, AEP*).

Pour mémoire, le dossier approuvé en 2008 est constitué de 5 pièces :

- P1 : Rapport de présentation*
- P2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durable*
- P3 : Orientations d'aménagement*
- P4 : Règlement (écrit et graphique)*
- P5 : Annexes (inclus : servitudes d'utilité publique, archéologie,...)*

SOMMAIRE

I. LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	5
A. Cadre juridique	5
B. Déroulement de la procédure	6
II. CONTENU DE LA MODIFICATION : MOTIFS ET TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES	7
A. Mise à jour du fond de plan cadastral porté au règlement graphique	7
B. Correction d'une erreur matérielle	7
C. Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU située au Nord-Ouest du bourg à proximité des lagunes désaffectées	9
D. Ouverture à l'urbanisation de la parcelle ZA n° 118	13
E. Réorganisation des zones à urbaniser étudiées dans l'ancien périmètre de ZAC, pour un équilibre des surfaces portées au plan	14
F. Elargissement mineur de la zone UC	15
III. LE RESPECT DU PADD	17
TABLE DES ILLUSTRATIONS	18

Introduction

La présente modification du plan local d'urbanisme de la commune de Vendel a été prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 8 décembre 2012, quatre ans après sa première approbation.

Bien qu'en 2008, une zone d'aménagement concertée avait été étudiée en lien avec la société d'économie mixte du pays de Fougères, le résultat n'a pu être inséré dans le document d'urbanisme. Cette programmation de logement n'ayant pas été réalisée, le projet communal doit évoluer pour assurer l'essor de la commune, tel qu'il est défini dans le projet d'aménagement et de développement durable fixé à l'horizon 2018.

Les nouvelles priorités communales donnent lieu à une actualisation du règlement graphique du PLU par la présente modification, dont les motifs sont précisés et détaillés au chapitre II suivant.

Si la mise à jour du fond de plan cadastral révèle des erreurs matérielles quant au traitement du règlement graphique, l'axe principal de ce projet est d'ouvrir à l'urbanisation un secteur identifié initialement comme une zone d'urbanisation future (2AU) et situé dans l'interstice des parties bâties de l'agglomération, au Nord. Cette volonté fait suite à la désaffectation des lagunes et elle tient compte du repérage d'une nouvelle zone humide, dans la continuité de celles recensées dans le fond de la vallée du Couesnon.

Ainsi, la municipalité souhaite orienter le document d'urbanisme vers la densification du bourg, pour favoriser les échanges de proximité et le maintien des espaces naturelles, ou des corridors écologiques.

I. LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

A. CADRE JURIDIQUE

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 instaure l'élaboration des plans locaux d'urbanisme qui remplacent les anciens plan d'occupation des sols. La procédure d'élaboration du PLU est définie à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme. La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 réforme la procédure de modification de ces documents réglementaires. Celle-ci est définie aux articles L.123-13 et suivant du code de l'urbanisme.

Ici, la modification du PLU de la commune de Vendel doit respecter les principes dictés par les articles précités :

- *Ne pas porter atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),*
- *Ne pas réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole (A) ou une zone naturelle (NPb),*
- *Ne pas réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,*
- *Ne pas comporter de graves risques de nuisance,*

Le dossier de modification est notifié à l'ensemble des personnes publiques associées, en amont de l'arrêt du projet.

A noter qu'en plus de la tenue d'un registre d'élaboration et de la mise à disposition du dossier pour la population, par le biais d'une enquête publique¹ organisée à l'issue de l'arrêt du projet par la municipalité, les habitants concernés ont été conviés à une réunion d'information le 17 septembre 2013. Le présent rapport et les solutions envisagées tiennent compte des observations qui ont pu y être formulées, comme par exemple : la mise à jour du report d'un site archéologique à l'Ouest du bourg, conformément à l'annexe des sites archéologiques recensés par la Direction Régionale de Affaires culturelles de Bretagne et approuvé en 2008.

¹ Article L.123-10 du code de l'urbanisme.

B. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

Il est proposé un rappel du déroulement de la procédure de modification en relation avec les délais minimums à respecter :

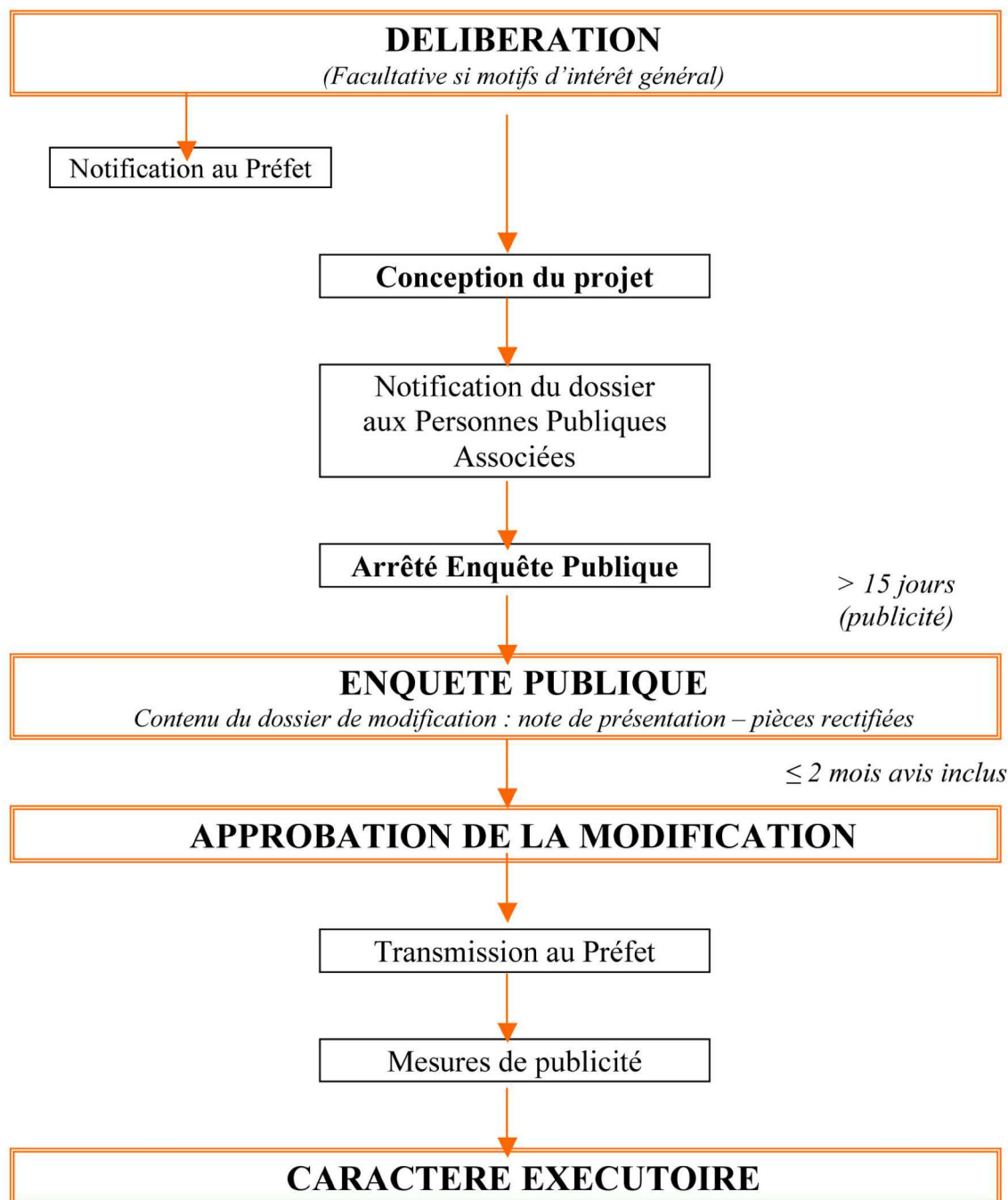


Figure 1 : Déroulement de la procédure de modification de PLU

II. CONTENU DE LA MODIFICATION : MOTIFS ET TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES

A. MISE A JOUR DU FOND DE PLAN CADASTRAL PORTE AU REGLEMENT GRAPHIQUE

La Communauté de Communes du pays de Saint Aubin du Cormier a mis à disposition de la commune le fond de plan cadastral mis à jour pour le 18 décembre 2012. Celui-ci est porté au règlement graphique dans le cadre de la présente modification pour faciliter la lecture du plan et permettre une meilleure prise en compte du territoire communal.

B. CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE

1. Etat des constructions existantes

La mise à jour du fond de plan cadastral révèle l'existence d'une construction implantée sur la limite des zones UE et 2AU. Le permis de construire correspondant avait été déposé et accepté antérieurement à l'approbation du plan local d'urbanisme, sur la parcelle n°139 de la section ZA. Il est donc proposé d'affiner la délimitation et d'englober la totalité de la construction en zone UE au lieu de 2AU.

Par ailleurs, une autre construction apparaît en zone NPB, celle-ci, dont la demande de permis de construire n° 035 348 09 F0001 avait été déposée le 28 mai 2009, a fait l'objet d'une autorisation tacite le 4 décembre 2009 sur la parcelle n°161, section ZA. La municipalité souhaite donc actualiser la limite de zone en englobant cette construction dans la zone UE au lieu de NPB. Il est souligné que cette modification ne réduit pas de zone NPB avérée puisque le terrain est bâti de fait. Il s'agit simplement de rendre cohérent le plan avec la réalité des aménagements observés sur le terrain et déjà autorisés par voie administrative (*Cf. report de la nouvelle zone humide identifiée par la municipalité, pour mesure compensatoire*).

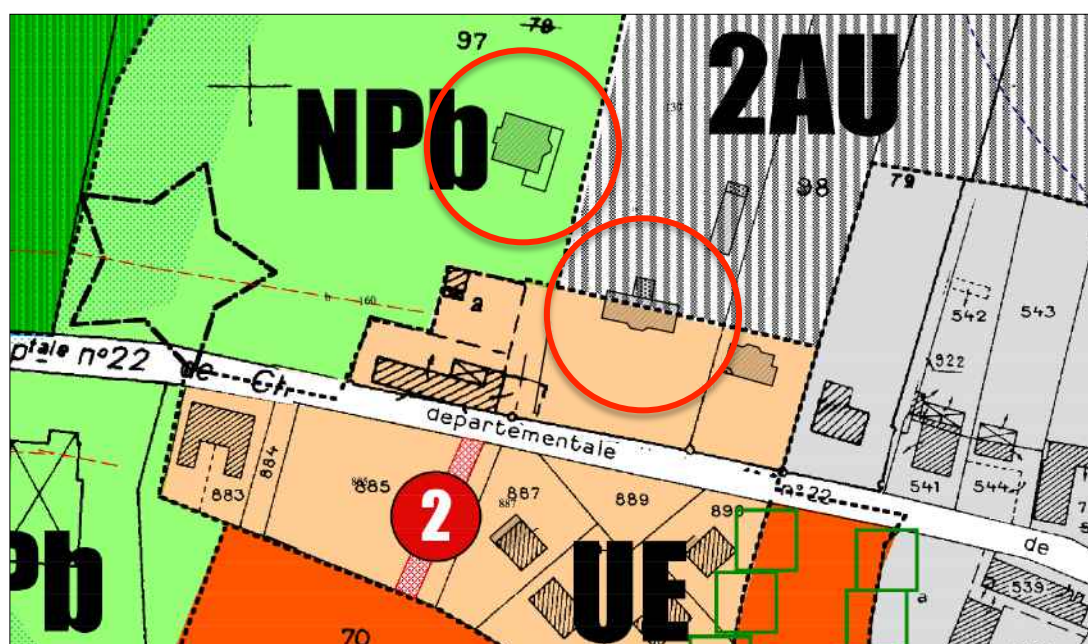


Figure 2 : Traduction réglementaire actuelle (PLU 2008)

2. Traduction réglementaire

Ainsi la municipalité demande expressément une nouvelle délimitation des zones du règlement graphique, sur les parcelles n°139 et 161 de la section ZA, conformément à la réalité des aménagements autorisés. Il s'agit de ne pas entraver les projets futurs sur ces constructions.

Cette proposition est illustrée sur le plan ci-dessous.

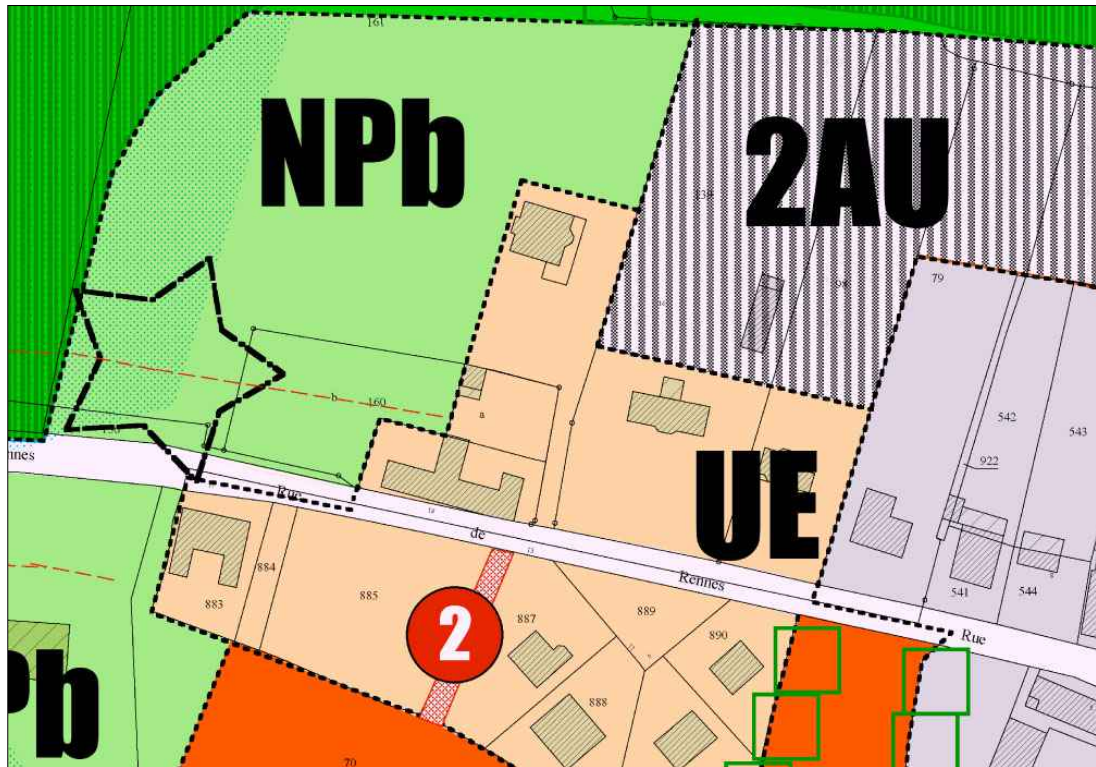


Figure 3 : Traduction réglementaire de la correction pour erreur matérielle

C. OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU SITUEE AU NORD-OUEST DU BOURG, A PROXIMITE DES LAGUNES DESAFECTEES.

1. Les motifs

Les lagunes situées au Nord-Ouest du bourg sont désaffectées depuis la création d'une station d'épuration desservant conjointement les communes de Vendel et de La Chapelle-Saint-Aubert.

Le périmètre d'éloignement appliqué selon le principe de précaution ($r = 100\text{ m}$) n'ayant plus lieu d'être, il est proposé de le supprimer, une extension de l'urbanisation à proximité de celle-ci, sur la zone 2AU, est alors envisageable.



Figure 4 : Anciennes lagunes

Ces lagunes devront faire l'objet d'un traitement sanitaire (*P.e. dépollution, etc*) avant l'accueil de nouveaux habitants à proximité immédiate. Le terrain d'emprise des lagunes pourra ensuite être reconverti en espace de loisirs, ou servir de bassin d'orage si nécessaire.

La proposition d'aménagement ci-dessous illustre une conversion possible du site. Elle affirme l'opportunité d'une renaturation de la parcelle située au bord du Couesnon. Une continuité écologique des milieux naturels pourrait ainsi être retrouvée dans cette partie de zone classée NPB et reconnue dans l'étude d'inventaire des zones humides (*Cf. Pièce 5 : annexe zones humides*)

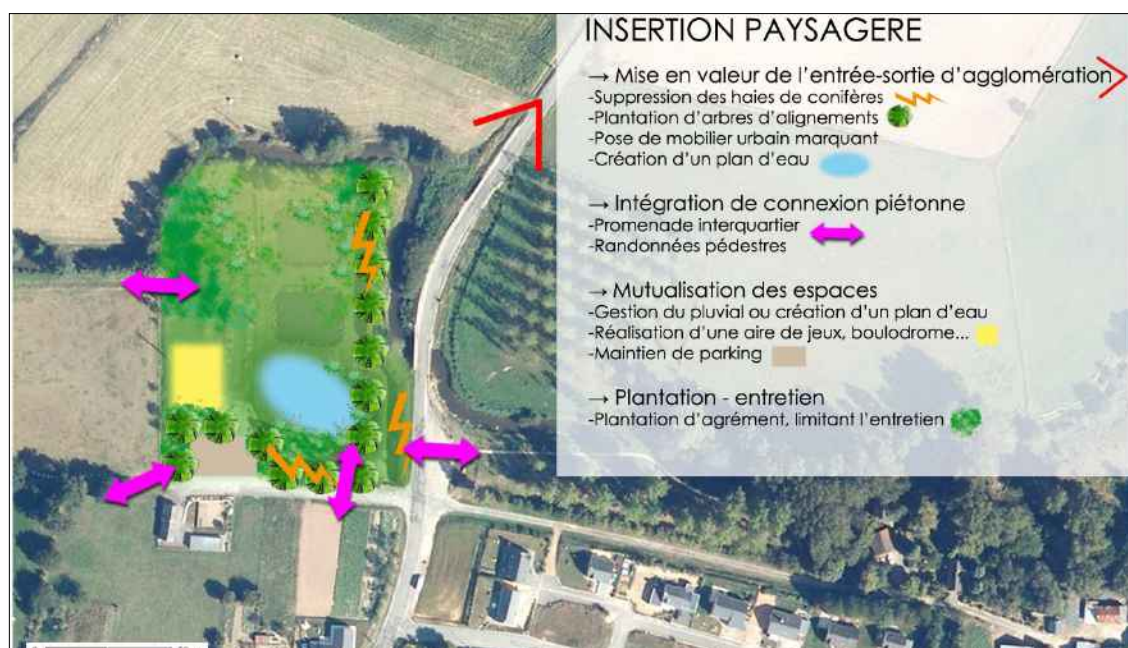


Figure 5 : Proposition de réaménagement des anciennes lagunes

Vu le contexte, il est proposé d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AU d'une superficie brute d'environ 1,46 ha. Il semble toutefois nécessaire d'organiser l'aménagement de la zone par un traitement minimum des orientations d'aménagement, notamment pour que ce nouveau quartier ne soit pas systématiquement traité en impasse, comme le précise déjà le règlement littéral du PLU.



Figure 6 : Zone 2AU au PLU et le chemin rural n°209

Le conseil municipal, par délibération en date du 19 février 2013, porte à connaissance la présence d'une zone humide dans un secteur de la zone 2AU précitée, sur parties des parcelles n°139, 98, 79 de la section ZA. Ce repérage équivaut à environ 8 100 m² de zones humides complémentaires et sera porté au règlement graphique. Vu la réglementation appliquée aux zones humides, cette surface doit être soustraite de la zone 2AU tracée initialement.

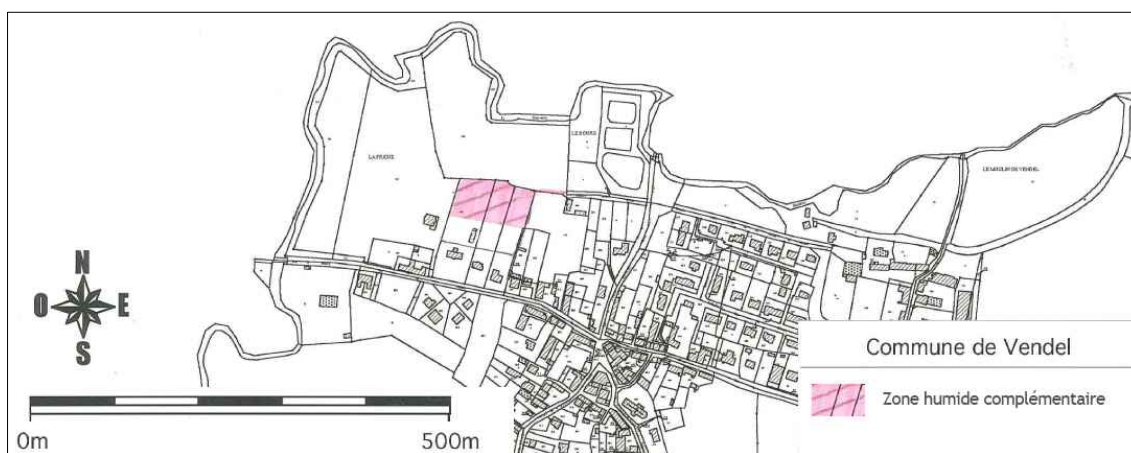


Figure 7 : Repérage de zones humides par la municipalité

Le chapitre précédent souligne les nouvelles constructions qui ont été implantées le long de la RD22, dans la zone UE. Hors procédure d'acquisition, celles-ci empêchent la connexion de la route principale avec la zone à urbaniser au Nord. L'orientation d'aménagement qui renseigne des conditions d'accès vers la dite zone, doit être corrigée.



Figure 8 : Nouvelles constructions de la zone UE, rue de Rennes

L'accès principal devra donc être organisé par le chemin rural n°209 au Nord (Fig. 5). Il est fortement recommandé que celui-ci forme une boucle vers la rue de l'Union plus au Sud, comme le montre les schémas d'aménagement présentés ci-dessous. Cette orientation d'aménagement aura pour avantage de créer un quartier perméable ; ouvert vers le centre-bourg, en favorisant les cheminements doux.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, par un indice 1AUE reporté au règlement graphique du plan local d'urbanisme, concerne en réalité 1,3 ha de surface brute.

Le scénario ci-dessous évalue succinctement les possibilités d'aménagement de cette zone. Il n'a pas vocation à figer un projet, mais à vérifier le niveau minimum des orientations à imposer dans le document d'urbanisme. Ici, elles se concentrent sur les conditions d'accès pour éviter la réalisation d'un quartier en impasse. Au-delà, le schéma détail 22 lots, d'une surface moyenne nette d'environ 420 m². Soit, pour un programme de logements individuels, un objectif sur la base d'environ 17 logements répartis sur un hectare brute.



Figure 9 : Intensions d'aménagement pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU Nord

Compte tenu du maillage parcellaire de fait et de la multitude de propriétaires, il est conseillé de le rationaliser par la création d'une zone d'aménagement concerté définie aux articles L.311-1 et suivants du code de l'urbanisme, ou par la création d'une association foncières urbaines définie aux article L.322-1 et suivants du même code.

Si la commune ne souhaite pas participer à cette opération, les propriétaires réunies en AFU pourront remembrer les parcelles et modifier corrélativement l'assiette des droits de propriété, des charges et des servitudes qui s'y attachent, ainsi que le réalisation des travaux d'équipements d'aménagement nécessaires, comme la voirie.

2. Traduction réglementaire

La partie de la zone 2AU repérée en zone humide est reclassée en zone NPB. Cette modification équilibre largement la réduction de la zone énoncée au chapitre II.B. précédent. En effet, pour 1246 m² de zone NPB reclassée en zone UE, 2974 m² de zone 2AU sont transférés en zone NPB, le différentiel représente donc 1728 m² de zone NPB supplémentaires. La présente procédure de modification ne réduit pas la zone dite naturelle NPB.

Le reste de cette zone est reclassé en zone 1AUE afin de permettre son urbanisation et l'accueil d'une nouvelle population en centre bourg.

Pour optimiser la création d'un quartier cohérent, une partie de la zone UC est reclassée en zone 1AUE. Ainsi la nouvelle zone 1AUE est portée sur une surface de 1,3 ha environ.

La parcelle n° 7 le long de la rue de l'Union forme l'entrée Nord du bourg de Vendel. Il s'agit de conserver ici des vues sur le fond de la vallée (*espace vert planté NPL*) et de traiter efficacement l'entrée de bourg, transition entre l'espace rural et l'urbanité de l'agglomération, matérialisée par le franchissement du Couesnon. Ainsi, une bande inconstructible d'une largeur de 3m est recommandée pour conserver une « fenêtre » sur la campagne.

Ces dispositions répondent aux objectifs énoncés à travers les Orientations d'Aménagement déjà approuvées en 2008.

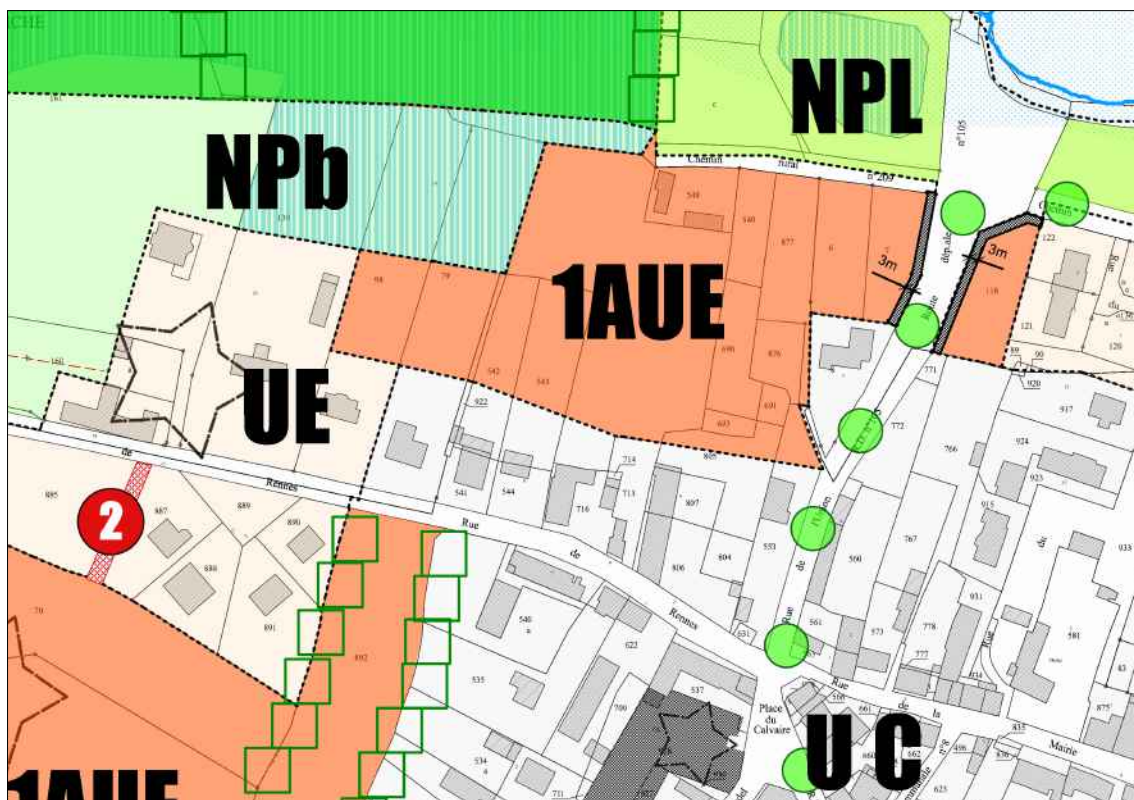


Figure 10 : Traduction du règlement graphique à l'endroit de la zone 2AU reclassée en zone 1AUE

D. OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA PARCELLE ZA N° 118

1. Les motifs

La parcelle ZA n° 118 (d'une surface de 1000 m² environ), bien que classée en zone A, est située dans l'assiette du bourg de Vendel. Elle est un espace intersituel non bâti à l'entrée Nord de l'agglomération.

De la même manière que la parcelle n°7, de l'autre côté de la rue de l'Union (Cf. chapitre précédent), elle forme transition entre l'espace rural et l'urbanité du bourg. Elle offre également une vue sur le clocher de l'église.

La municipalité envisage son urbanisation dans la continuité du projet précité et une nouvelle fois, pour favoriser les opérations en densification du bourg, tout en évitant l'étalement urbain (Cf. Chapitre II.E. équilibre des surfaces portées au plan).



Figure 11 : Parcelle n° ZA 118, vue depuis l'entrée Nord du bourg

Nota : cette parcelle est particulièrement située dans l'organisation spatiale du bourg. Elle peut ainsi répondre à des besoins collectifs comme le stationnement, le ramassage scolaire ou l'arrêt des transports collectifs, s'il y a, ou encore accueillir des équipements publics par exemple.

2. Traduction réglementaire

La parcelle ZA n° 118 est reclassée en zone 1AUE afin de permettre son urbanisation, sans nuisance sur la zone agricole A.

Une bande inconstructible d'une largeur de 3m est recommandée pour préserver la vue sur le clocher et l'aménagement de cette entrée de bourg.



Figure 12 : Traduction au règlement graphique

E. REORGANISATION DES ZONES A URBANISER ETUDIEES DANS L'ANCIEN PERIMETRE DE ZAC, POUR UN EQUILIBRE DES SURFACES PORTEES AU PLAN

1. Les motifs

Afin d'équilibrer la surface totale des zones à urbaniser et de respecter l'économie générale du PADD arrêté précédemment, une partie de la zone 1AUE située au Sud-Est du bourg sur le plateau agricole, est reclassée en 2AU pour une urbanisation projetée à long terme.

Cette orientation découle de la volonté communale de maîtriser l'évolution de l'urbanisation du bourg et ainsi, de ne pas ouvrir immédiatement l'ensemble des zones à urbaniser. Par ailleurs, la desserte par les réseaux devait être assurée par la réalisation du projet de ZAC. Aujourd'hui, ceux-là n'ont pas une capacité suffisante pour accueillir une nouvelle population à cet endroit de l'agglomération.

2. Traduction réglementaire

Ce reclassement, qui correspond en partie à l'emprise du projet de ZAC abandonné, concerne 1,86 ha de surface à urbaniser. Les parcelles n°32 et 34 sont inscrites en zone 2AU, comme l'illustre le plan ci-dessous.

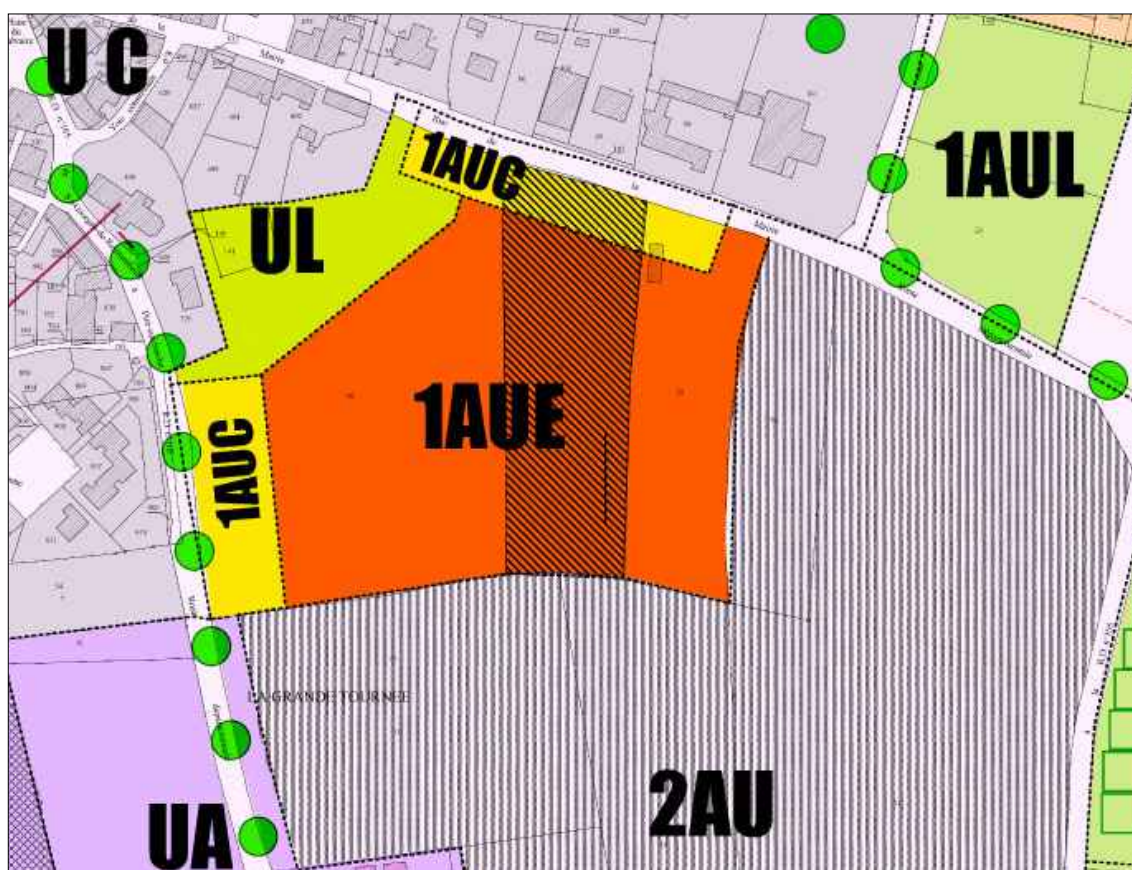


Figure 13 : Traduction du règlement graphique sur le plateau agricole Sud-Est

F. ELARGISSEMENT MINEUR DE LA ZONE UC

1. Les motifs

Le conseil municipal souhaite ouvrir à l'urbanisation la parcelle n° 141, section OA, située en zone UL. Cependant ce choix ne semble pas compatible au regard du PADD arrêté. En effet le reclassement de cette parcelle entraînerait l'enclavement de la zone UL et de la zone 1AUE, dans leurs parties les plus proches du cœur de bourg. Elle aurait également pour effet immédiat de morceler la zone UL.

Pour respecter l'économie générale du projet, il est préféré la densification de l'îlot à l'Est de l'église, composé des fonds de parcelles n° 493, 492, section OA, déjà inscrites en zone UC et d'une partie de la parcelle 142, section ZA.

Les droits acquis sur la parcelle 141 pourront ainsi être transférés sur une partie de la parcelle 142 pour une urbanisation raisonnée.



Figure 14 : Vue de la parcelle n°141

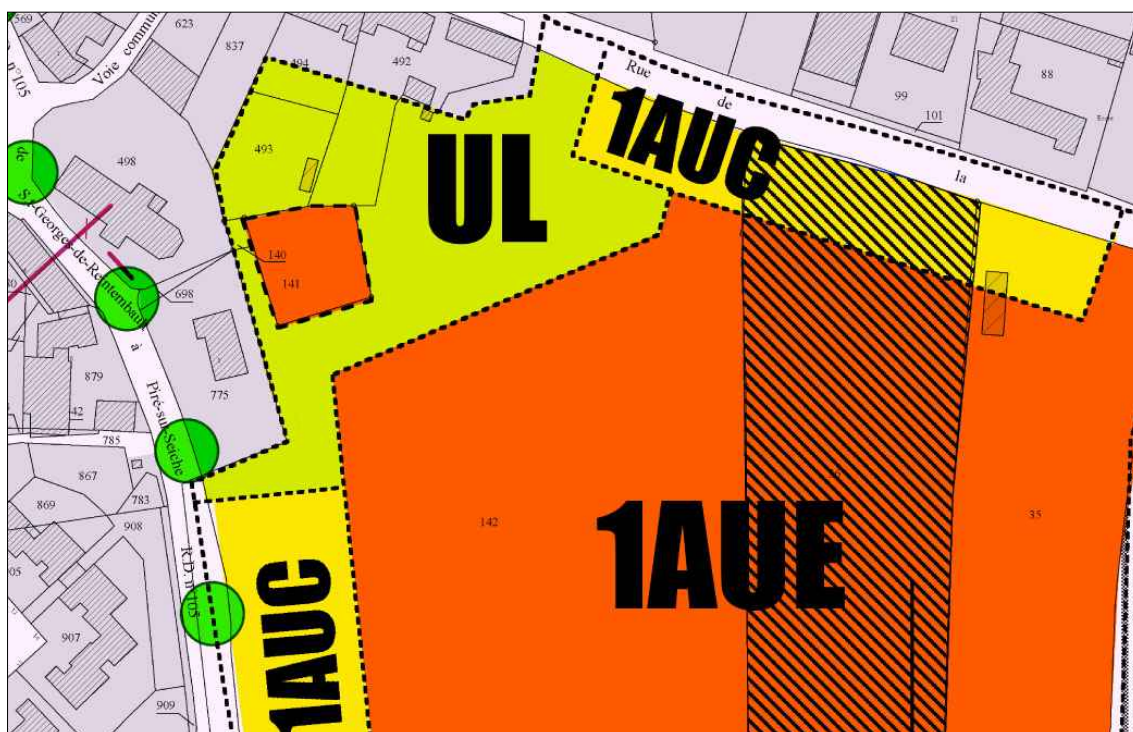


Figure 15 : Projet initiale d'ouverture à l'urbanisation la parcelle 141, non compatible avec le PADD

3. Traduction réglementaire

Les parcelles n° 493, 492 et partie de 142 sont inscrites en zone UC, soit une surface totale de 1650 m².

Pour respecter l'équilibre des surfaces et conserver une zone UL proportionnée apte à recevoir un projet cohérent, celle-ci est redélimitée en empiétant légèrement sur la zone 1AUE contigue. Il n'y a donc pas ici de réduction de la zone UL comme l'illustre le plan ci-dessous et les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme mentionnées dans le PADD sont strictement respectées.

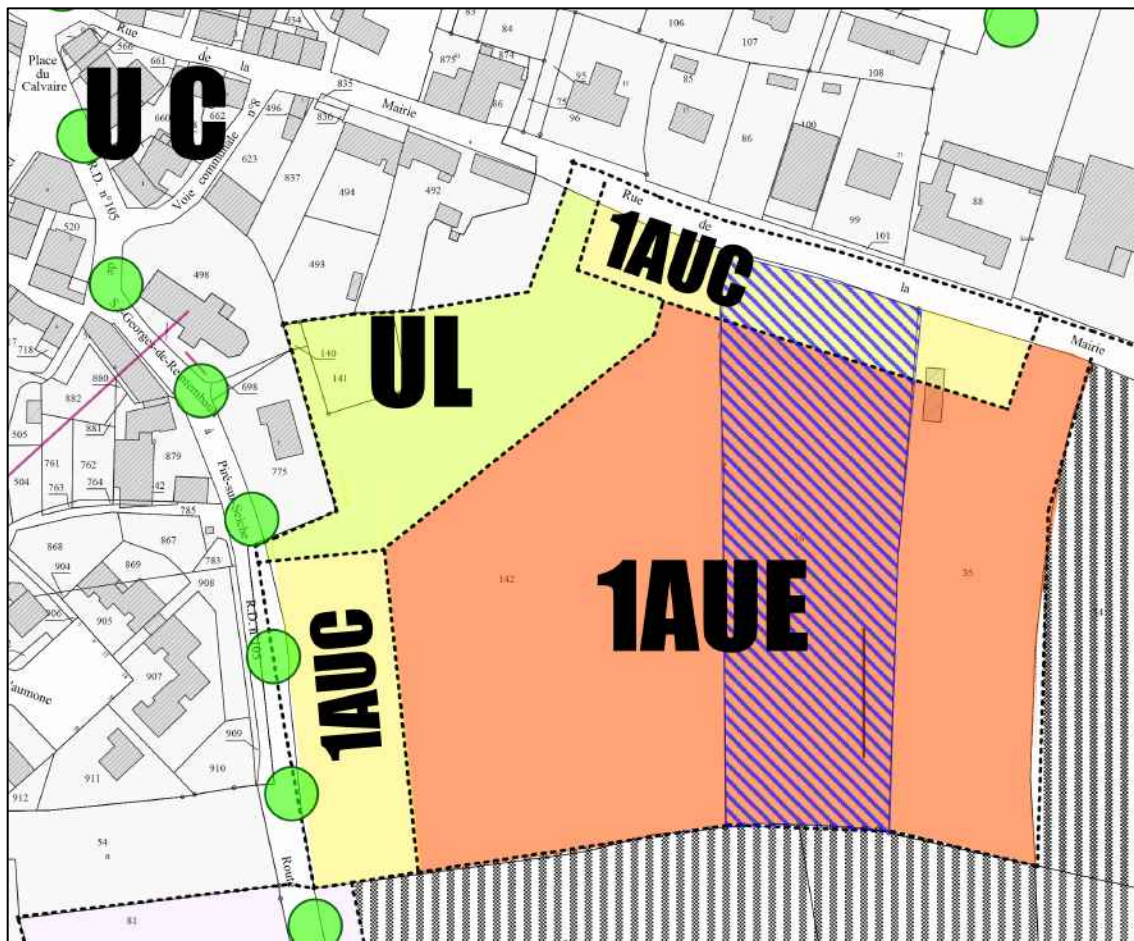


Figure 16 : traduction réglementaire de l'élargissement mineur de la zone UC

III. LE RESPECT DU PADD

Les objets B, C et D mentionnés ci avant ne remettent pas en cause l'économie générale du projet politique en matière d'aménagement et de développement urbain de la commune.

Les objets C, D, E et F restent en accord avec le PADD, puisqu'ils permettent :

- « de densifier le bourg dans ses caractéristique urbaines et paysagères».
- « une meilleure sécurité routière en renforçant la lisibilité des entrées du bourg, espaces de transition entre le rural et l'urbain ».

Il est rappelé ici, que si la parcelle n° ZA 118 est en zone A, elle appartient de fait à l'ensemble urbain formé par le bourg de Vendel, ainsi son classement en zone 1AUE ne réduit pas fondamentalement la zone agricole qui s'étend sur le reste du territoire communal.

Par ailleurs, il n'est pas porté atteinte à des protections édictées en raison de la qualité des paysages et/ou à la mise en valeur des sites. La surface de la zone NPB se trouve en effet augmentée par rapport au règlement du PLU 2008.

Les surfaces des différentes zones sont donc très peu modifiées et de manière générale ; des compensations ont été recherchées pour conserver un équilibre dans la répartition des surfaces (*C.f. Annexe 1 : tableau des surfaces*).

La procédure de modification employée par la municipalité pour adapter le règlement du PLU au projet communal est donc conforme aux objectifs du PADD et aux dispositions du code de l'urbanisme.

TABLE DES ILLUSTRATIONS

<i>Figure 1 : Déroulement de la procédure de modification de PLU</i>	6
<i>Figure 2 : Traduction réglementaire actuelle</i>	7
<i>Figure 3 : Traduction réglementaire de la correction pour erreur matérielle</i>	8
<i>Figure 4 : Anciennes lagunes</i>	9
<i>Figure 5 : Proposition de réaménagement des anciennes lagunes</i>	9
<i>Figure 6 : Zone 2AU au PLU et le chemin rural n°209</i>	10
<i>Figure 7 : Repérage de zones humides par la municipalité</i>	10
<i>Figure 8 : Nouvelles constructions de la zone UE, rue de Rennes</i>	10
<i>Figure 9 : Intentions d'aménagement pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU Nord</i>	11
<i>Figure 10 : Traduction du règlement graphique à l'endroit de la zone 2AU reclassée en zone 1AUE</i> .	12
<i>Figure 11 : Parcelle n° ZA 118, vue depuis l'entrée Nord du bourg</i>	13
<i>Figure 12 : Traduction au règlement graphique</i>	13
<i>Figure 13 : Traduction du règlement graphique sur le plateau agricole Sud-Est</i>	14
<i>Figure 14 : Vue de la parcelle n°141</i>	15
<i>Figure 15 : Projet initiale d'ouverture à l'urbanisation la parcelle 141, non compatible avec le PADD</i> .	15
<i>Figure 16 : traduction réglementaire de l'élargissement mineur de la zone UC</i>	16



**MAIRIE DE VENDEL
9 RUE DE LA MAIRIE
35 140 VENDEL
TEL : 02 99 97 62 39**

PLU Vendel Modification n°1 juin 2014

Tableau des surfaces brutes

Les surfaces approchées sont exprimées d'après le contenant cadastral.

Zone	PLU actuel 2008	PLU Modifié 2014
UC	9,4	9,0
UE	4,4	4,8
UL	1,4	1,4
UA	2,0	2,0
1AUC	1,2	2,5
1AUE	6,7	4,6
1AUL	2,6	2,6
1AUA	1,7	1,7
2AU	6,8	7,2
NA	17,4	17,4
NH	3,0	3,0
NPL	1,5	1,5
NPB	2,0	2,7
NPA	36,8	36,8
A	543,1	542,9
Total surface commune	640,00	640,00

COMMUNE DE VENDEL

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°1

RAPPORT DE PRÉSENTATION



équipe : Kaleski - Vinagre - Girardin

nisme



équipe : Kaleski - Vinagre - Girardin



RAPPORT DE PRÉSENTATION

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

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

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

CHAPITRE I

L'ENVIRONNEMENT SOCIO-ECONOMIQUE

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

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

I. A. 2 CARACTERISTIQUES DEMOGRAPHIQUES

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

LES PRINCIPALES DONNEES DEMOGRAPHIQUES

I. A. 3 APPROCHE DU CONTEXTE ECONOMIQUE LOCAL

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

LES PRINCIPALES DONNEES ECONOMIQUES

I. A. 4 EQUIPEMENTS ET SERVICES

- 1- LE LOGEMENT
- 2- LES COMMERCE ET SERVICES GENERAUX
- 3- LES EQUIPEMENTS COMMUNAUX ET LES ASSOCIATIONS
- 4- L'ENSEIGNEMENT

LES PRINCIPALES DONNEES CONCERNANT LES EQUIPEMENTS ET SERVICES

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

- 1- LE BOURG : CENTRE DE VENDEL
- 2- UNE RECHERCHE DE PROXIMITE
- 3- UNE COMMUNE EN MUTATION

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

CONCLUSION

CHAPITRE II

L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET URBAIN : ETAT INITIAL.

II.A. ANALYSE PAYSAGERE

II.B. ANALYSE URBAINE ET ARCHITECTURALE

II.B.1. LE TERRITOIRE COMMUNAL

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

II.B.1.2. RESEAU HYDROLOGIQUE NATUREL

II.B.1.3. TRAME VIAIRE

II.B.1.4. SECURITE ROUTIERE

II.B.2. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE

II.B.2.1. PERMIS DE DEMOLIR

II.B.2.2. PATRIMOINE ARCHITECTURAL

II.B.2.3. SITES ARCHEOLOGIQUES

II.B.3. LE BOURG ET SES ABORDS

II.B.4. LES HAMEAUX

LE DEVELOPPEMENT DES HAMEAUX : LES CRITERES RETENUS

Dépouillement des Fiches Hameaux

CHAPITRE III

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

III.A. NOTE LIMINAIRE

III.B. ELEMENTS DE PROGRAMMATION DE L'HABITAT : UNE CITE AUX FORMES OU VIVRE, DIVERSIFIEES

III.B.1. OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) A L'HORIZON 2019

III.B.2. NOMBRE DE LOGEMENTS A CONSTRUIRE ET REPARTITION (HORIZON 2019) :

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

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

III.C.1. ENSEIGNEMENT : LA PETITE ENFANCE

III.C.2. EQUIPEMENT DE CARACTERE SOCIAL

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

III.C.4. EQUIPEMENTS CULTURELS

III.C.5. AUTRES BATIMENTS PUBLICS

III.C.6. AUTRES SERVICES

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

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

III.D.2. ZONE MIXTE « HABITAT-ARTISANAT

III.D.3. LOGEMENTS, TOURISME

III.D.4. LES ACTIVITES AGRICOLES

III.D.5. AUTRES ACTIVITES

III.E. SUPPRESSION DES BANDES INCONSTRUCTIBLES : LA NON APPLICATION NECESSAIRE DE LA REGLEMENTATION SUR LA VOIRIE DEPARTEMENTALE (CG35) DANS LES ESPACES EN COURS D'URBANISATION U ET 1AU DU BOURG ET DEJA BATI (A, NA ET NH).

Bureau d'Etudes
IDEAL

Ingénierie de Développement Et Aménagement Local

Etude socio-économique préalable à l'élaboration
du Plan Local d'Urbanisme
pour la commune de Vendel

Document d'analyse

Mars 2006

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 Vendel².

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

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

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

Sommaire

I. A. 1	QUELQUES MOTS SUR LA COMMUNE DE VENDEL.....	5
1-	AU SEIN D'UN TERRITOIRE DYNAMIQUE.....	5
2-	...UNE COMMUNE DE DIMENSION RURALE.....	6
3-	...CHARGEE D'HISTOIRE	6
	Résumé.....	7
I. A. 2	CARACTERISTIQUES DEMOGRAPHIQUES.....	7
1-	LE NOMBRE D'HABITANTS.....	7
a.	L'évolution de la population	7
b.	Solde naturel et solde migratoire	8
	Résumé.....	9
2-	LA STRUCTURE DE LA POPULATION.....	9
a.	La répartition de la population par sexe et par âge.....	9
b.	Variations par tranche d'âge.....	10
c.	La composition des ménages.....	11
	Résumé.....	13
3-	PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES A L'HORIZON 2015	13
a.	L'inversement des tendances migratoires entre 1999 et 2005.....	13
b.	Des projections envisagées.....	15
c.	Le nouveau profil des habitants de Vendel	16
	Résumé.....	18
	LES PRINCIPALES DONNEES DEMOGRAPHIQUES	19

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

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

I. A. 3	APPROCHE DU CONTEXTE ECONOMIQUE LOCAL	20
1-	LA POPULATION ACTIVE	20
a.	Nombre	20
b.	Principales caractéristiques.....	20
c.	Répartition des actifs par profession et catégories socioprofessionnelles (P.C.S.) ..	22
d.	Les navetteurs domicile-travail	24
	Résumé.....	26
2-	LE TISSU ECONOMIQUE	27
a.	Répartition des emplois locaux par secteur	27
	Résumé.....	28
b.	L'agriculture sur la commune	29
a)	Les exploitations	29
b)	Les exploitants agricoles	36
	Résumé.....	38
c.	L'artisanat dans la commune	40
	Résumé.....	41
d.	Perceptions de l'économie locale par les habitants rencontrés.....	42
	Résumé.....	42
e.	Le bassin d'emploi	42
	Résumé.....	44
	LES PRINCIPALES DONNEES ECONOMIQUES.....	45
I. A. 4	EQUIPEMENTS ET SERVICES.....	46
1-	LE LOGEMENT.....	46
▪	Eléments de l'évolution du parc entre 1999 et 2005	49
	Résumé.....	50
2-	LES COMMERCE ET SERVICES GENERAUX.....	51
a.	L'offre commerciale	51
▪	L'épicerie	51
▪	L'Auberge	52
▪	Le maraîchage	52
b.	Les services de santé.....	52
c.	Les autres services aux personnes	53
d.	Les transports.....	54
e.	L'offre touristique.....	54
▪	L'accueil touristique	54
	Résumé.....	55
3-	LES EQUIPEMENTS COMMUNAUX ET LES ASSOCIATIONS	55
a.	Les équipements communaux	55
b.	Les associations	57
	Résumé.....	60
4-	L'ENSEIGNEMENT	60
	Résumé.....	62

LES PRINCIPALES DONNEES CONCERNANT LES EQUIPEMENTS ET SERVICES63

I. A. 5 USAGES ET APPRECIATIONS DE LA COMMUNE PAR SES HABITANTS 64

1- LE BOURG : CENTRE DE VENDEL	64
a. Un bourg singulier	64
b. Un carrefour.....	65
c. L'animation du bourg.....	66
d. Une image de la campagne contrastée selon les résidents.....	67
2- UNE RECHERCHE DE PROXIMITE	68
a. Une offre d'équipements et de services existante mais limitée dans la commune...	68
b. Des déplacements pédestres et cyclistes à favoriser.....	68
c. Une petite commune à préserver	69
3- UNE COMMUNE EN MUTATION	69
a. Une croissance démographique à maîtriser	69
b. Une défiguration de l'existant	70
c. L'intégration des «nouveaux résidents »	71

LES PRINCIPALES DONNEES RELATIVES.....73

AUX USAGES ET APPRECIATIONS DE LA COMMUNE PAR SES HABITANTS73

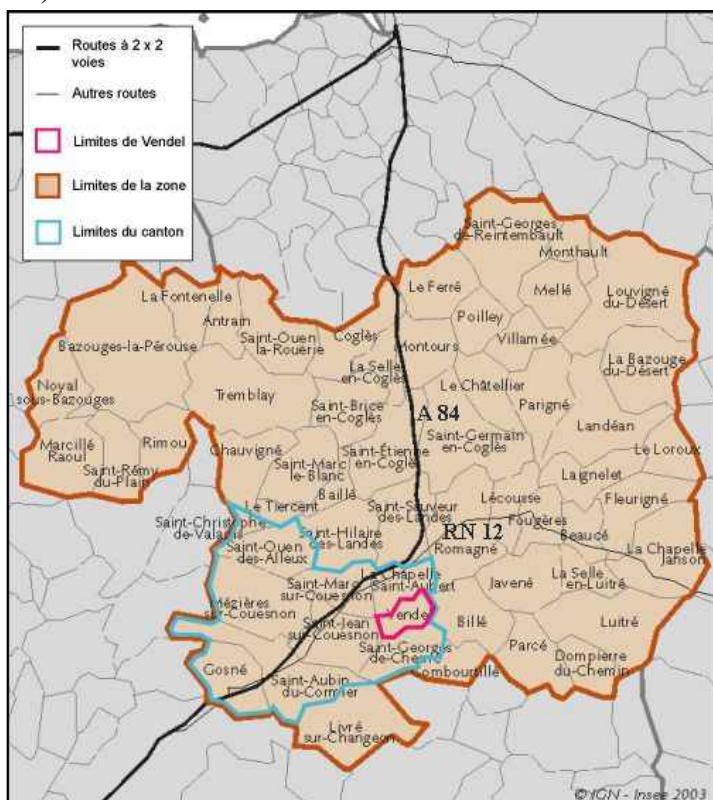
CONCLUSION.....74

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

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

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

La commune est proche de la ville centre du canton de Saint-Aubin-du-Cormier, située à 10 km, et de Fougères, située à 13 km. Les vendelais accèdent à l'une et l'autre des communes en moins de quinze de minutes par la départementale D 812 (ancienne nationale 12).



Vendel profite aujourd'hui de la réalisation de **l'autoroute des Estuaires** pour se rapprocher des grandes agglomérations. La commune se trouve, en effet, à douze minutes de l'échangeur situé à Saint-Aubin-du-Cormier et à sept minutes de celui de Romagné (qui la rapproche de Rennes- désormais à 28 minutes- et d'Avranches).

La commune la plus fréquentée reste **Saint-Aubin-du-Cormier** qui offre désormais la plupart des services intermédiaires à ses habitants.

La dispersion des services de proximité sur l'ensemble du canton a permis, avant la mise en place de la communauté de communes, **une pratique de l'intercommunalité**. Elle s'est, dès les années 70,

organisée essentiellement sur la partie sud du canton, délimitée par la route nationale 12.

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

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

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

2- ...UNE COMMUNE DE DIMENSION RURALE

Vendel est **la plus petite commune** de la communauté de communes du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier. Sa superficie, de 6,37 km², représente 4 % du territoire cantonal. Malgré sa petite taille, la densité de population est inférieure à la moyenne cantonale. Elle est de 53,2 habitants par km² contre 57 habitants par km². Cependant, Vendel occupe ici la quatrième place, parmi les onze communes de la communauté de communes, après Saint-Aubin-du-Cormier, Gosné et Saint-Ouen-des-Alleux.

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

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

La dimension rurale de la commune se lit aussi dans **la dispersion de l'habitat** sur le territoire. Malgré sa petite superficie, Vendel compte 39 hameaux³, caractérisés par leur petite taille. 92 % d'entre eux comptent moins de cinq maisons. Le bourg, lui, fait un peu plus de 13 hectares, soit 2 % de la surface communale.



La présence de sièges d'exploitation dans près de la moitié des hameaux et le paysage⁴ affiche la présence de **l'activité agricole**. Ce **paysage** est également façonné par les rivières qui le traversent. La plus importante, Le Couesnon, attire de nombreux promeneurs, randonneurs et touristes.

3- ...CHARGÉE D'HISTOIRE

L'actualité de Vendel est marquée par la découverte en 2005, dans le cadre des travaux autour du Calvaire du bourg, de sarcophages carolingiens, voire mérovingiens, estimés dater de entre l'an 600 et l'an mille. Malgré sa petite taille, la commune compte six sites archéologiques, 136 maisons et fermes répertoriées⁵, croix monumentales au patrimoine.

En tant qu'agglomération, Vendel remonterait à une **haute antiquité**. Au-delà des découvertes répétées de cercueils en calcaire coquillier et de ruines gallo-romaines, la commune pourrait avoir été un *vicus* gaulois, antérieur à la conquête romaine. Elle est considérée comme le chef-lieu de l'antique circonscription du Vendelais, qui forma ensuite le Doyenné de Vendel.

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

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

⁵ Voir chapitre II.B. 2. Le patrimoine architectural

A l'époque gallo-romaine, Vendel semble avoir été directement **reliée à Rennes**, par un chemin passant par la Rue Vendel et débouchant dans la voie de Rennes à Séez. D'autre part, Vendel était placée au lieu de croisement des voies d'Avranches à Bordeaux et de Jublains à Carhaix.

Résumé

- Sa superficie, autant que sa position géographique - en retrait par rapport aux grandes voies de circulation-, son paysage et l'organisation de son habitat présentent Vendel comme une agréable petite commune rurale.
- Comme l'ensemble de la communauté de communes du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier, Vendel profite aujourd'hui des répercussions économiques et démographiques de l'ouverture de l'autoroute des Estuaires qui la rapproche des grands pôles d'activité, en particulier de la capitale bretonne.
- La commune se trouve entre Fougères, Rennes et Vitré.

I. A. 2 CARACTERISTIQUES DEMOGRAPHIQUES

1- LE NOMBRE D'HABITANTS⁶

a. L'évolution de la population

Vendel comptait **339 habitants en 1999**. Ceux-ci représentent 4 % de la population du canton de Saint-Aubin-du-Cormier. Ainsi, entre la commune et son canton, le rapport de la superficie et celui du nombre d'habitants est le même.

Comme lui, Vendel observe **une progression importante du nombre de ses habitants** au cours des deux dernières décennies.

Evolution de la population de Vendel entre 1975 et 2005	Nombre d'habitants	Evolution (en %)
1975	326	
1982	300	-7,98
1990	309	3,00
1999	339	9,71
Janvier 2005	412	21,53

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

Même si la progression n'est pas aussi importante que celle observée au niveau du canton (avec une croissance de 10 % contre 17 % entre 1990 et 1999), elle est remarquable parmi les communes situées à l'est du canton et au sud de la nationale 12, qui, elles, voient leur population faiblement augmenter et même diminuer.

En effet, le canton de Saint-Aubin-du-Cormier est, en 1999, coupé en deux, avec, à l'ouest un excédent migratoire important, lié au développement périurbain de Rennes, et à l'est, le maintien d'un déficit migratoire.

Ainsi Vendel se trouve proche de la croissance départementale (de 9 %) et de celle de la zone d'emploi de Rennes (de 11 %).

La progression de la population de Vendel ne semble alors pas liée à l'extension de la zone périurbaine de Rennes. Contrairement aux communes limitrophes, après avoir atteint son plus bas niveau en 1982, le nombre des habitants de Vendel ne cesse de croître.

Cette progression s'accroît aujourd'hui, du fait de l'incidence de la périurbanisation de Rennes, qui touche désormais l'ensemble de la communauté de communes du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier. En janvier **2005**, un recensement complémentaire compte **412 habitants**.

Ce chiffre reste inférieur au plus grand observé à la veille de la révolution française ; Vendel compte, **en 1792, 480 habitants**.

b. Solde naturel⁷ et solde migratoire⁸

Entre 1990 et 1999, Vendel cumule **un taux de variation annuel moyen de près de 1 %** du fait d'un excédent naturel et d'un excédent migratoire. Si les taux de variation annuel moyen dû aux mouvements naturels ou aux mouvements migratoires sont inférieurs aux moyennes cantonales, ils distinguent Vendel parmi les communes de l'est du canton, qui observent toutes les quatre un déficit du solde naturel et, pour les deux communes voisines de Vendel, un déficit migratoire.

Vendel enregistre un taux de variation annuel moyen dû aux mouvements naturels de 0,34 % et aux mouvements migratoires de 0,62 %.

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

⁷ Le solde naturel est la différence entre le nombre de naissances et de décès domiciliés dans la zone considérée.

⁸ Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes venues résider dans la zone et le nombre de celles qui l'ont quittées.

Résumé

- Vendel compte 412 habitants en 2005. La dynamique démographique de la commune est antérieure à la période 1999-2005. Liée à la fois à un excédent naturel et migratoire, elle est d'autant plus remarquable que les communes limitrophes observent des évolutions inverses.
- A partir du dernier recensement de 1999, Vendel semble profiter, avec ses voisines, du développement périurbain de Rennes.

2- LA STRUCTURE DE LA POPULATION

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

Contrairement aux chiffres de la communauté de communes, Vendel compte légèrement plus de femmes que d'hommes. Ces derniers représentent 49 %, comme au niveau de la zone d'emploi de Rennes et du département.

La **population** est **particulièrement âgée**. Avec plus de 27 %, la part des 60 ans et plus est l'une des plus importante parmi les communes du canton. En son sein, seule Saint-Georges-de-Chesné se trouve au dessus de ce niveau, avec 29 % de sa population concernée.

La moyenne cantonale et intercommunale est d'à peu près 23 %. Ce chiffre est bien supérieur à ceux de la zone d'emploi de Rennes ou du département (avec respectivement 6 % et 20 %). La part des 60 ans et plus reste, à Vendel, supérieure à la moyenne pour le Pays de Fougères, de 26 %.

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
Vendel	24,2	25,1	23,3	27,4	0,88
Canton de Saint-Aubin-du-Cormier	25,5	31,5	20,5	22,5	1,13
C.D.C. ⁹ du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier	25,2	30,7	20,5	23,7	1,06
Zone d'emploi de Rennes	25,4	32,7	24,5	6,0	1,45
Zone d'emploi de Fougères	23,7	25,0	25,2	26,2	0,90
Pays de Fougères	23,8	25,7	24,7	25,8	0,92
Ille-et-Vilaine	25,2	30,3	24,5	19,9	1,26

La part des 60 à 74 ans est la plus importante parmi les communes du canton, avec 19,5 % de la population, contre une moyenne cantonale de 15 %. Elle est bien supérieure aux moyennes de la zone d'emploi de Rennes ou du département, respectivement de 11 % et 13 %.

Au-delà, les 75 ans et plus représentent 8 %, ce qui correspond à la moyenne cantonale. Ces derniers se trouvent même légèrement moins représentés qu'au niveau de la communauté

⁹ C.D.C. = Communauté de Communes

de communes du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier. Ils restent cependant relativement plus nombreux qu'aux échelles de la zone d'emploi et du département, avec des écarts de 2 et 1 points.

Comme sur l'ensemble du Pays de Fougères, **l'indice de jeunesse est inférieur à un**, ce qui témoigne d'une part de la population des 60 ans et plus supérieure que celle des moins de 20 ans.

Le canton est caractérisé au cours de la période 1990 à 1999 par l'importance de la part des 20 à 39 ans. Celle-ci représente près de 32 % de sa population, à seulement un point de la moyenne de la zone d'emploi de Rennes et supérieure de plus d'un point à la moyenne départementale.

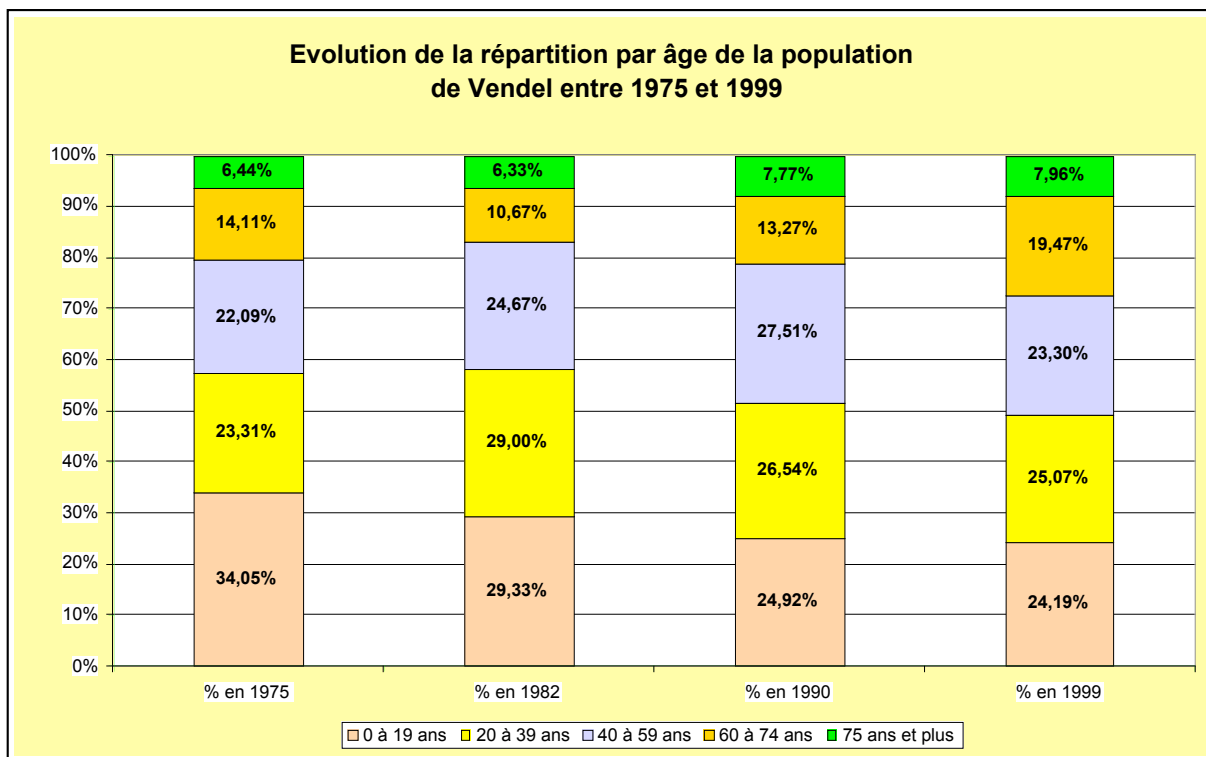
A Vendel, elle représente, comme sur la zone d'emploi de Fougères, 25 %. Contrairement aux communes de l'ouest du canton, Vendel se distancie ici de la moyenne de la zone d'emploi de Rennes pour rejoindre celle de la zone d'emploi de Fougères.

La différence entre l'est et l'ouest est aussi marquée pour les plus jeunes. Ainsi, Saint-Jean-sur-Couesnon, Saint-Ouen-des-Alleux et Gosné ont une part de 0 à 19 ans variant de 27 % à 30 %, alors que la moyenne cantonale est d'un peu plus de 25 %. Vendel se trouve à un point en dessous de cette moyenne.

Bien que la part des 40 à 59 ans se trouve sur la commune au-dessus de la moyenne cantonale (représentant respectivement 23 % et 20 % de la population), elle est inférieure aux niveaux observés dans les zone d'emploi de Rennes et de Fougères (de 24 % et 25 %) et dans l'ensemble du département (24,5 %).

b. Variations par tranche d'âge

Si le solde naturel participe de la progression de la population vendelaise, son excédent semble principalement lié au **vieillissement** de cette population.



En effet, le nombre des 60 ans et plus croît de 43 % entre 1990 et 1999. Il augmentait déjà de 27 % entre 1982 et 1990. Si, entre 1982 et 1999, la part des 75 ans et plus ne progresse que d'un point, celle des 60 à 74 ans augmente de 10 points. A l'opposé, celle des moins de 20 ans et celle des 20 à 39 ans perdent respectivement 5 points et 4 points, même si les fluctuations sont moins importantes au cours de cette dernière décennie.

Alors que la part des 40 à 59 ans augmentait régulièrement entre 1975 et 1990, elle diminue entre 1990 et 1999 ; et même, un peu plus fortement que la part des tranches inférieures à 40 ans.

c. La composition des ménages

La croissance du nombre de ménages entre 1975 et 1982, alors que le nombre d'habitants diminue, marque **la réduction de la taille des ménages** à Vendel.

Evolution des ménages de Vendel entre 1975 et 1999	Nombre de ménages	Nombre de personnes par ménage
1975	103	3,17
1982	108	2,78
1990	109	2,83
1999	131	2,59

L'augmentation du nombre de personnes par ménage en 1990 permet à la commune d'obtenir, en 1999, une moyenne supérieure à celle du canton de Saint-Aubin-du-Cormier. Celui-ci compte pourtant des ménages relativement grands par rapport aux moyennes des zones d'emploi de Rennes et de Fougères et du département.

Ainsi, la commune affiche **2,59 personnes par ménage** en 1999. La moyenne cantonale, de 2,55 personnes par ménage, est plus importante que la moyenne départementale, de 2,39

personnes, les deux zones d'emploi de Rennes et de Fougères se trouvant respectivement juste en dessous et juste au dessus de ce dernier chiffre (avec une moyenne respective de 2,38 et 2,40 personnes).

42 % des ménages sont des ménages dont la personne référente est âgée de 60 ans et plus. La plupart des communes du canton se trouve au-dessus de ce pourcentage. Cependant, Vendel observe une part supérieure à la moyenne cantonale, de 38 %.

L'importance de la part des ménages les plus âgés se retrouve sur l'ensemble des communes de la communauté de communes et rapproche cette dernière de la part observée au niveau de la zone d'emploi de Fougères, qui est de 40 %. A l'ouest, Gosné est la plus proche du niveau de la zone d'emploi de Rennes, avec 32 % des ménages dont la personne référente a 60 ans et plus, contre 27 %.

A Vendel, **la part des ménages les plus jeunes** est la plus importante après celle de la ville centre. La commune compte 11 % de ménages où la personne référente est âgée de 25 à 29 ans, et se trouve ainsi à, à peine, un point de la part observée pour Saint-Aubin-du-Cormier.

Les ménages dont la personne référente est âgée de 30 à 49 ans et de 50 à 59 ans sont eux sous-représentés, représentant 35 % contre 39 % au niveau du canton pour les premiers, 11 % contre 13 % pour les seconds.

Vendel est la commune du canton où **la part des ménages de deux personnes** est la plus importante. Elle est de près de 43 % alors que la moyenne cantonale est de 32 %. Elle est, pour les zones d'emploi de Rennes et de Fougères, respectivement de 30 % et 33 %. La moyenne départementale est de 30 %.

Les ménages de trois et cinq personnes sont encore légèrement au-dessus de la moyenne cantonale. Les premiers représentent 16 %, soit un point de plus que la moyenne cantonale, les seconds 8 % à un peu plus d'un demi point.

La part des ménages d'une seule personne est, par contre, la plus faible parmi les communes du canton. Elle est d'à peine 18 % alors que la moyenne est pour le canton de 26 %. Ces personnes ne relèvent pas d'un profil d'âge ou de sexe particulier.

La prise en compte des grandes agglomérations aux niveaux des zones d'emploi et du département accroissent la part des petits ménages qui s'y concentrent. Les moyennes sont de 33 % pour la zone d'emploi de Rennes, 29 % pour celle de Fougères et 32 % pour le département.

76 % des ménages sont des familles¹⁰, contre 74 % au niveau du canton et 66 % au niveau départemental). Elles sont, pour la plupart, composées par un couple. La part des

¹⁰ Un ménage est constitué de l'ensemble des occupants d'un même logement, quels que soient les liens qui les unissent. Il peut se réduire à une seule personne. De ce fait, le nombre de ménages est égal au nombre de résidences principales.

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

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

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

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

familles monoparentales représente 8 % des familles vendelaises, situant la commune au-dessus de la moyenne cantonale, de 6 %. Elle est inférieure à celle observée pour la zone d'emploi de Rennes et pour le département de 10 % et, par contre, égale à celle de la zone d'emploi de Fougères, de 8 %.

Les familles sans enfant sont relativement plus nombreuses que sur l'ensemble du canton, représentant 56 % des familles contre 48 % pour ce dernier. La moyenne départementale est de 46 %.

Les familles avec un ou deux enfants y sont sous-représentées. Elles constituent 32 % des familles de Vendel contre 40 % parmi celles du canton. Il en est de même pour les familles de trois enfants et plus, à un demi point de la moyenne du canton où elles regroupent un peu plus de 12 % des familles. Elles représentent 12 % des familles au niveau de la zone d'emploi de Rennes et du département.

Résumé

- Vendel affiche une population relativement âgée. Les personnes de 60 à 74 ans sont sur-représentées. Leur part s'est d'ailleurs fortement accrue au cours des deux dernières décennies. Les plus jeunes et les 20 à 39 ans sont sous-représentés, comme dans l'ensemble des communes de l'est du canton, et contrairement aux communes de l'ouest.
- La part des 40 à 59 ans est relativement importante dans un canton caractérisé par sa faible représentation.
- Les ménages de Vendel comptent en moyenne de 2,59 personnes. L'importance de ce chiffre résulte de la faible part relative des personnes isolées et de l'importance de la part des ménages constitués de deux personnes. Si les ménages dont la personne référente a 60 ans ou plus prédominent, les ménages les plus jeunes sont les mieux représentés parmi les communes du canton, en dehors de la ville centre. Ces jeunes familles sont cependant, plus souvent que sur l'ensemble du canton, constituées par un couple sans enfant.

3- PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES A L'HORIZON 2015

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

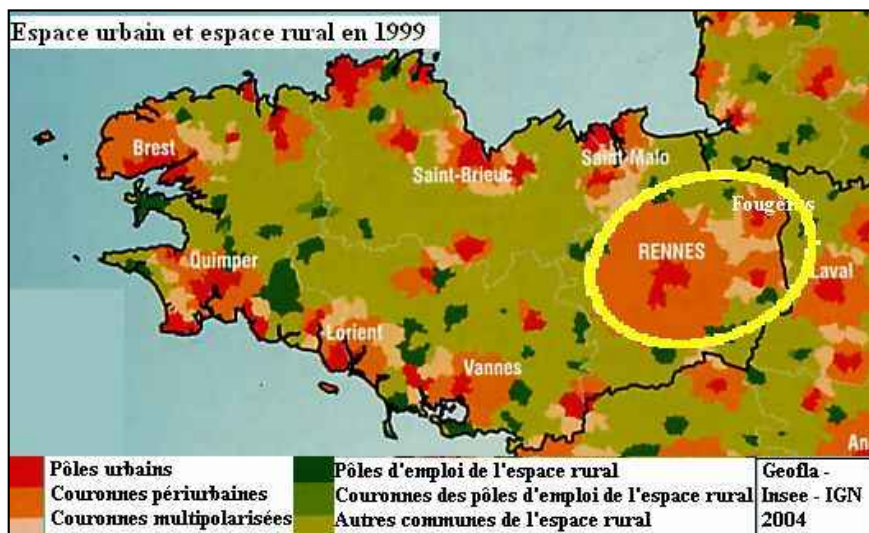
Constatant l'augmentation de plus de 15 % de sa population par rapport au recensement 1999, Vendel a demandé un recensement complémentaire. Celui-ci compte **407 habitants en janvier 2005** (auxquels peuvent s'ajouter la population comptée à part : + 5 ; et la population fictive¹¹ : + 44).

Ainsi, le nombre d'habitants croît de 22 % à 36 %, selon les chiffres que l'on considère, entre 1999 et 2005.

¹¹ Population fictive = population légale + estimation / logement neuf et construction en cours)

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

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



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

En 2005¹², la **population bretonne**, estimée à 3 043 500 habitants, a gagnée près de 140 000 habitants par rapport à 1999.

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

Parmi les **communes bretonnes enquêtées comptant moins de 10000 habitants**, 80 % comptent plus d'habitants en 1999 qu'en 2005, alors qu'à l'issue du dernier recensement 45 % d'entre elles en perdaient (ce n'était pas le cas pour Vendel). 14 % de ces communes enquêtées observent un taux de croissance supérieur à 3 % par an entre 1999 et 2005.

Celui de Vendel oscillerait entre 3,6 % et 5,75 % selon le chiffre de la population 2005 retenu¹³.

Vendel cumule en effet **plusieurs éléments propices à l'accélération de la croissance de sa population** :

- L'augmentation du rythme de croissance de la seconde, et maintenant, de la troisième couronne de Rennes fait que l'espace périurbain de Rennes rejoint désormais celui de Fougères, modifiant considérablement l'évolution et les caractéristiques des populations des communes, comme Vendel, situées entre ces deux villes.
- Vendel a maintenu, depuis la deuxième moitié des années 70, un rythme de construction relativement important¹⁴. Après avoir ralenti entre 1990 et 1999, il s'est accéléré depuis 1999 afin de répondre à la demande de logements issue du développement de la périurbanisation.

¹² Données issues de « Recensement de la population - La croissance de la population bretonne » Le Flash d'Octant – Janvier 2006 – INSEE Bretagne

¹³ Voir les deux hypothèses de travail présentées plus bas.

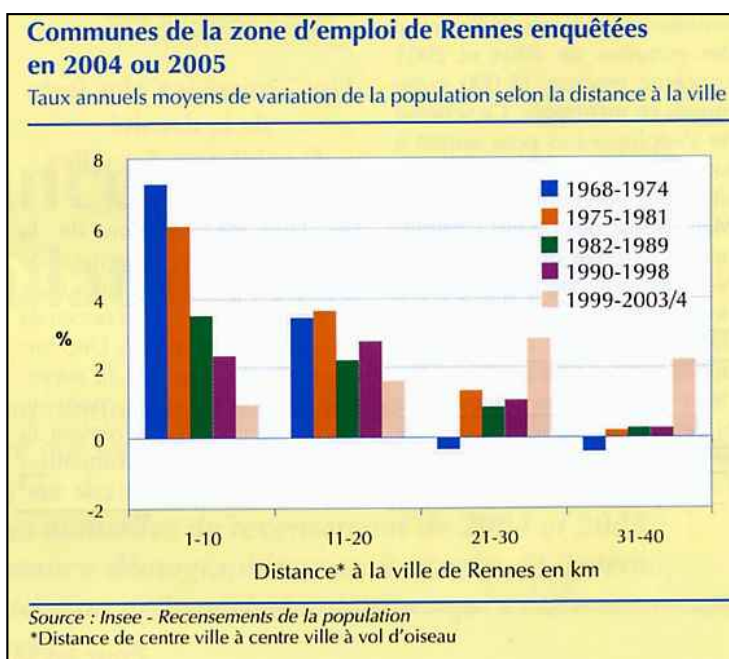
¹⁴ Voir chapitre IV. 1- Le logement.

- Comptant moins de 400 habitants en 1999, l'incidence de l'arrivée de nouveaux habitants est d'autant plus importante que la commune est petite.

Notre but n'étant pas de connaître le nombre d'habitants avec certitude mais de pouvoir réaliser une projection du nombre d'habitants à l'horizon 2015, nous retenons ainsi le chiffre de la population légale auquel nous ajoutons la population fictive en 2005, soit **456 habitants**.

b. Des projections envisagées

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



Les tendances migratoires observées entre 1999 et 2005 devraient de se poursuivre. En effet, l'observation des taux annuels de variations de la population selon la distance à la ville montre que **les taux de croissance les plus élevés se situent dans les petites communes distantes de 30 à 40 kilomètres de Rennes**, tandis que ceux des communes limitrophes est nettement ralentie¹⁵.

A l'issue du recensement de 2005 se dessine une nouvelle phase de la dynamique de peuplement qui se fait, à l'inverse du mouvement d'urbanisation alimentée par l'exode rural dans les années 1960,

par le retour dans les plus petites communes situées à une trentaine de minutes des agglomérations.

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

- Projets à court terme :
 - 11 logements sont recensés en cours de construction en 2005,
 - dans le bourg : réalisation de 54 maisons dans un futur lotissement privé (soit 140 nouveaux résidents), projet d'un lotissement communal qui comprendrait 20 logements (soit 52 résidents futurs)
 - dans les hameaux : deux des 39 hameaux paraissent à ce jour susceptibles de constructions neuves, représentant une dizaine de maisons maximum (soit environ 26 personnes).

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

➔ **Hypothèse haute : poursuite de la croissance démographique observée entre 1999 et 2005**

➔ **Hypothèse centrale : étalement des projets actuels sur les dix ans à venir**

On suppose, entre 2006 et 2010, la réalisation du futur lotissement de 54 lots et l'extension de La Friche et de Le Moulin (dans les proportions estimées par la SAFEG, soit respectivement 10 et 4 habitations), puis, au cours des cinq années suivantes, la réalisation du nouveau lotissement communal (soit 20 logements). Le nombre de constructions dans les deux hameaux proposés au développement serait de 6 logements.

➔ **Hypothèse basse : limitation souhaitée de la construction**

On suppose une réalisation du lotissement privé en plusieurs tranches sur les six ans à venir (soit 9 logements par an), puis, entre 2012 et 2015, la réalisation d'un lotissement communal volontairement limité à 10 lots. Aucune extension ne serait faite dans les lotissements existants. La construction dans chacun des deux hameaux se réduirait à une seule maison.

Projection du nombre d'habitants de Vendel à l'horizon 2015 à partir des estimations de la population en 2005	Variation annuelle entre 1999 et 2005	Nombre d'habitants		Evolution entre 2005 et 2015		
		2005*	2015	En nombre	Taux annuel moyen de variation	moyenne annuelle (en nombre)
Hypothèse haute	5,75 %	456	718	262	5,75	26
Hypothèse basse			627	171	3,75	17
Hypothèse centrale			699	243	5,33	24

* : Nous retenons pour 2005 la population légale à laquelle nous ajoutons la population fictive.

A l'horizon 2015, la population vendelaise augmenterait de plus d'un tiers et probablement de moitié pour **atteindre près de 700 habitants**.

c. Le nouveau profil des habitants de Vendel

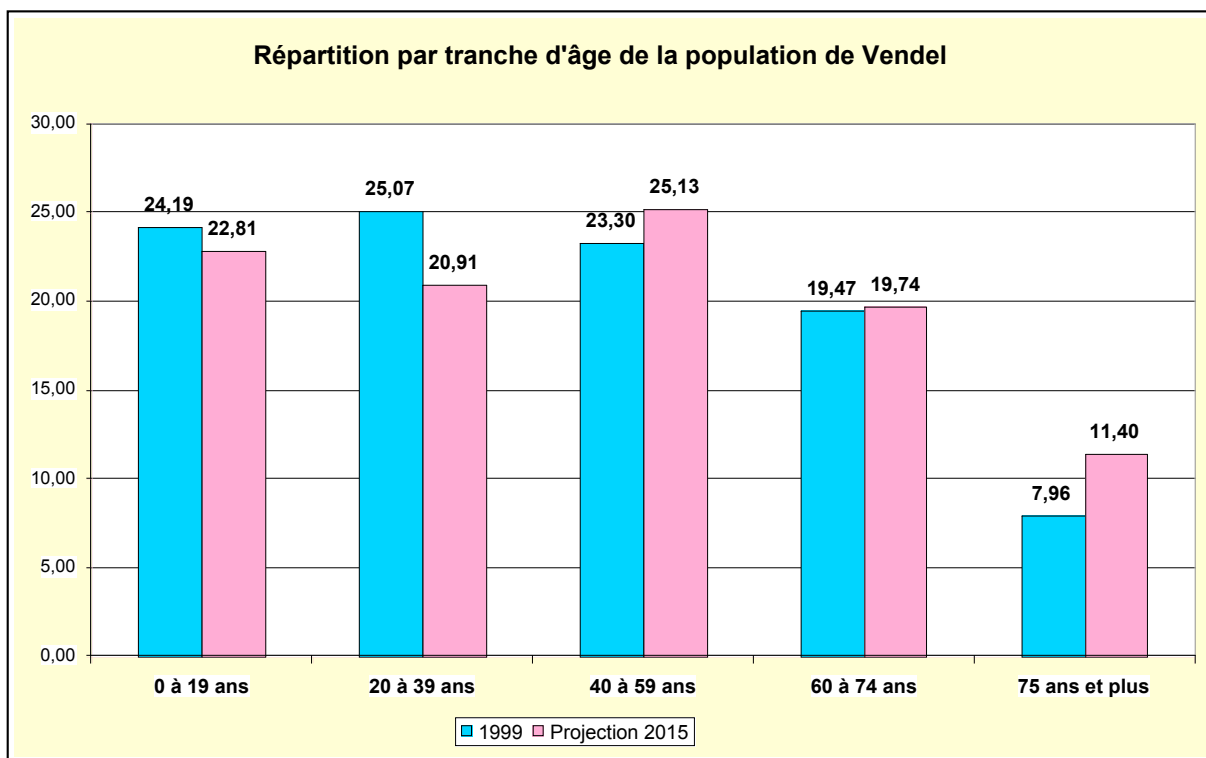
Les projections démographiques pour chacun des 21 pays de la Bretagne réalisée par l'INSEE¹⁶ permettent d'envisager l'évolution du profil de la population de Vendel à l'horizon 2015. Les évolutions de la répartition de la population du Pays de Fougères selon l'âge ont simplement été appliquées à la population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

L'importance de la part des 60 à 74 ans en 1999 laisse présager une croissance de la part des 75 ans et plus à l'horizon 2015, d'autant plus importante que l'allongement de la durée de vie se poursuit.

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

La part des 60 à 74 ans se stabiliserait principalement du fait de l'augmentation de celle des 40 à 59 ans. En effet, la baisse de la part de cette dernière tranche observée entre 1990 et 1999 pourrait s'inverser du fait du maintien d'une part de la population qui s'est depuis installée à Vendel.

La part des deux tranches d'âge les plus jeunes diminuerait de façon importante, en particulier celle des 20 à 39 ans qui perd quatre points (passant de 25 % à 21 %).



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

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

En effet, la **diminution de la taille des ménages** se poursuit, du fait de l'augmentation du nombre de familles sans enfant et de celui des ménages de retraités. Le développement des situations de familles monoparentales et des comportements de personnes vivant seules (en particuliers des personnes habitant seule mais vivant en couple) multiplie le nombre des ménages.

Les nouveaux résidents, installés sur la commune de Vendel entre 1999 et 2005, sont principalement des jeunes ménages, couple seul ou avec un premier enfant. Si ce profil devrait atténuer les tendances observées, les changements comportementaux et l'augmentation de l'espérance de vie les consolident.

Résumé

- Aux vues de l'évolution 1999 – 2005 et du développement périurbain, la population de Vendel devrait facilement continuer à croître. Dans ce sens, le scénario central des projections démographiques affiche 699 habitants en 2015. Cependant, la petite superficie de la commune entraînerait une transformation radicale du caractère rural de la commune en passant à 110 habitants par km². Le scénario bas (réalisé à partir de la réduction des projets envisagés) propose 627 habitants en 2015, ce qui représente une densité de 98 habitants par km². Rappelons que la densité moyenne du canton de Saint-Aubin-du-Cormier, en 1999, est de 57 habitants par km² et celle de sa ville centre, de 100 habitants par km².
- Après l'ouest du canton, Vendel connaît désormais une accentuation de la migration de jeunes couples de 20 à 39 ans, qui devrait profiter à court terme à la tranche des moins de 20 ans. Cependant, l'importance de la part des 60 ans et plus et le maintien des 40 à 59 ans affiche une population âgée, qui devrait continuer de caractériser la population de Vendel à moyen terme.
- La multiplication du nombre des petits ménages devrait également continuer d'augmenter.

LES PRINCIPALES DONNEES DEMOGRAPHIQUES

Au cours du dernier recensement de 1999, les chiffres révèlent une partition entre l'ouest et l'est du canton de Saint-Aubin-du-Cormier. Le premier voit sa population augmenter et rajeunir fortement. Le second observe une diminution et un vieillissement de sa population. Située à l'est du canton, Vendel voit pourtant sa population augmenter du fait d'un excédent naturel et migratoire. L'indice de jeunesse affiche une population âgée. L'importance de la part des 40 à 59 ans et ses faibles variations au cours des quatre derniers recensements de la population illustrent la stabilité d'une partie de la population vendelaise.

Entre 1999 et 2005, l'accélération de la croissance de la population montre le développement des répercussions de la périurbanisation de Rennes sur la partie est du canton. Elle correspond à une véritable nouvelle dynamique de peuplement qui se dessine au niveau national, avec le développement des communes rurales situées à 30 à 40 minutes des villes.

Ainsi, la population de Vendel devrait poursuivre sa progression pour atteindre près de 700 habitants à l'horizon 2015.

La dispersion des plus jeunes à la périphérie de Saint-Aubin-du-Cormier tend à s'étaler sur l'ensemble du canton. Ainsi, la part des personnes de 20 à 39 ans qui, dans les années 90, augmentait fortement à l'ouest du canton devrait croître à Vendel. La commune bénéficie déjà de la présence de jeunes ménages sans enfant qui participe du rajeunissement de la population.

Cependant, ces mouvements tout au plus réduiraient le vieillissement de la population de la commune. En effet, l'importance de la part des personnes âgées et la faible mobilité des actifs de 40 à 59 ans assurent une population âgée. De plus, face au vieillissement observé au niveau national, la migration croissante devrait aussi concerner des personnes plus âgées.

La réduction de la taille des ménages devrait aussi se poursuivre du fait de l'augmentation de l'espérance de vie -qui fait que l'on verra de plus en plus de couples retraités ou de personnes âgées seules- et des changements comportementaux, notamment le développement des familles monoparentales ou le choix plus fréquent de vivre seul.

I. A. 3 APPROCHE DU CONTEXTE ECONOMIQUE LOCAL

1- LA POPULATION ACTIVE

a. Nombre

En 1999, Vendel compte **149 actifs**, représentant 44 % de la population totale. Le taux d'activité est sensiblement identique à celui observé au niveau du canton (43 %), du fait de la faible part de la population active à Saint-Aubin-du-Cormier (37 %).

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

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

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

b. Principales caractéristiques

L'une des particularités de la population active de Vendel réside dans l'importance de la représentation des tranches d'âge extrêmes (de 15 à 19 ans et de 60 ans et plus). Elles représentent 5 % des actifs de la commune alors que la moyenne est de 3 % pour le canton, la zone d'emploi de Fougères et le département, et de 2 % pour la zone d'emploi de Rennes.

Répartition des actifs selon leur âge en 1999 (en %)	De 15 à 19 ans	De 20 à 39 ans	De 40 à 59 ans	De 60 ans et plus
Vendel	2,01	48,99	46,31	2,68
Canton de Saint-Aubin-du-Cormier	1,36	55,82	41,12	1,70
Zone d'emploi de Rennes	0,98	51,99	45,71	1,33
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

Cette situation réduit la part des actifs des tranches les plus importantes. La part des actifs de 40 à 59 ans se maintient cependant à un niveau légèrement supérieur à la moyenne de la zone d'emploi et du département, alors même que la moyenne cantonale est inférieure de 5 points au pourcentage observé parmi les actifs vendelais.

Par contre, ces derniers s'opposent à la jeunesse de la population active du canton de Saint-Aubin-du-Cormier. 56 % des actifs y ont entre 20 et 39 ans alors que la moyenne de la zone d'emploi de Rennes est de 52 %, celle du département de 51 %. A Vendel, ils ne représentent que 49 % des actifs, et placent la commune parmi les dernières du canton, avant Saint-Marc-sur-Couesnon et La Chapelle Saint-Aubert.

▪ Les personnes à la recherche d'un emploi

Avec 17 personnes touchées, Vendel observe **l'un des plus fort taux de chômage** parmi les communes du canton en 1999, avec 11 % des actifs concernés, contre 8 % pour l'ensemble du canton. Saint-Christophe-de-Valains a un taux de 15 %.

Le chômage représente la même année près de 10 % pour le département, 9 % pour les zones d'emploi de Rennes et 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 Fougères¹⁷ est de 6,4 %. Elle est de 7,4% au niveau de la zone d'emploi de Rennes.

En 1999, la situation de chômage touche en particulier les actifs vendelais ayant entre 40 et 45 ans. Ils constituent près de 30 % des demandeurs d'emploi, contre 12 % au niveau du canton, 9 % au niveau de la zone d'emploi de Rennes, et 10 % au niveau du département. Les jeunes de 20 à 29 ans sont ensuite, comme pour les autres échelles d'observation, les plus concernés.

▪ Les personnes retraitées

Au nombre de 96 en 1999, les personnes retraitées représentent **28 % de la population** de Vendel. La part est la plus importante parmi les communes du canton, où la moyenne est de 20 %.

La part des personnes retraitées est moindre aux niveaux des deux zones d'emploi (représentant 24 % sur la zone d'emploi de Fougères et 16 % sur celle de Rennes). Elle est de 18 % pour le département.

▪ Les revenus

En 1999, le revenu moyen par ménage et par an était de **16 551 €** pour Vendel contre une moyenne nationale de 20 363 €.

70 % des foyers fiscaux de Vendel sont imposables en 2003, contre 50 % sur l'ensemble de la Bretagne.

Les taux d'imposition sont, en 2003, de 11,43 % pour la taxe d'habitation, 12,86 % pour le foncier bâti et 38,12 % pour le foncier non bâti.

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

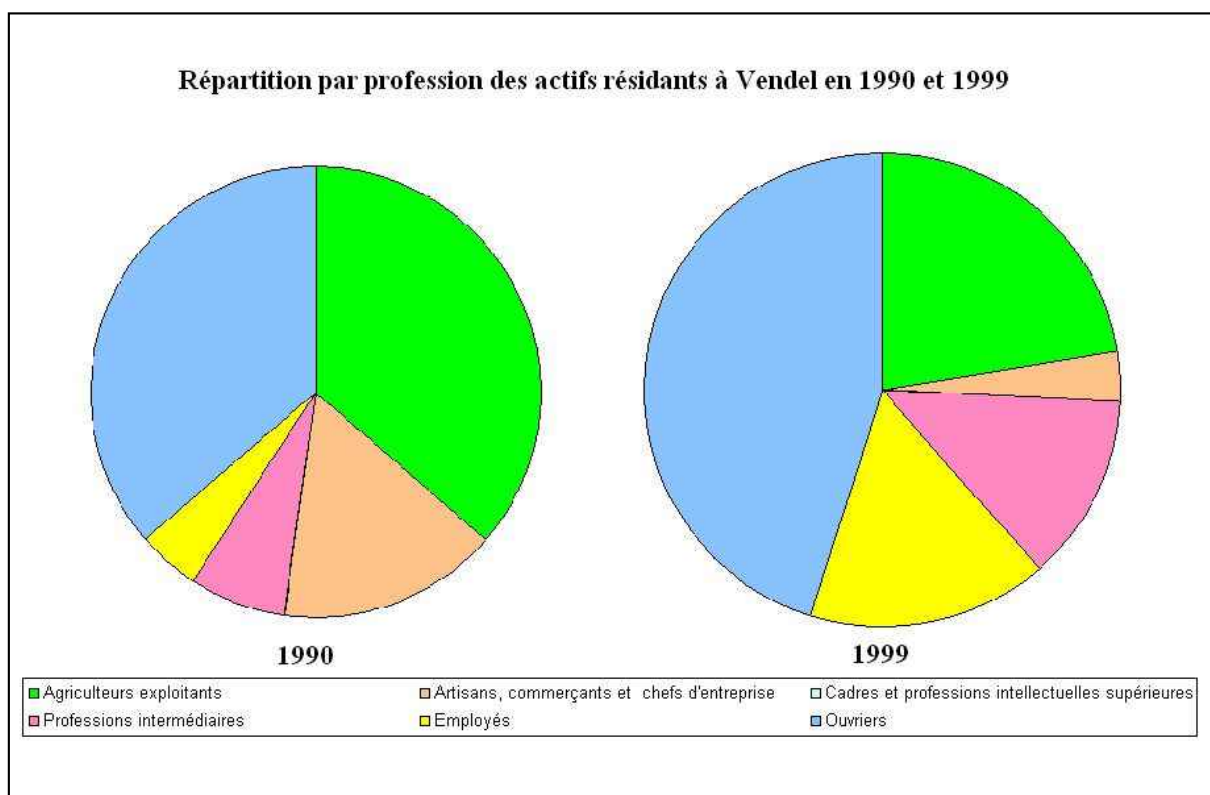
¹⁷ Les informations relatives à la demande d'emploi dans le Pays de Fougères en 2004 et 2003 sont tirées de documents de l'Observatoire du Pays de Fougères « Le marché du travail en 2004 – juin 2005 » et « Le marché du travail en 2003 – juin 2004 ».

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

En 1990, 73 % des actifs occupés se partagent entre ouvriers et exploitants agricoles. En 1999, le caractère ouvrier de la population active de Vendel s'affirme. La commune est, parmi les communes du canton, celle où **la population active ouvrière est la plus représentée**.

Elle représente 45 % des actifs occupés, alors que la moyenne n'est que de 24 % au niveau de la zone d'emploi de Rennes et 28 % au niveau du département. Le canton de Saint-Aubin-du-Cormier se distingue aussi par l'importance de la part des ouvriers, qui représente 34 % des actifs occupés. Ce pourcentage le rapproche, et rapproche également la commune de Vendel, de la zone d'emploi de Fougères, où les actifs ouvriers représentent près de 41 % des actifs occupés.

Cependant, l'augmentation de la part des ouvriers à Vendel est liée à la réduction plus importante du nombre des actifs dans d'autres catégories socioprofessionnelles. En effet, entre 1990 et 1999, le nombre des ouvriers, lui, diminue de 12 %. A contrario, il augmente de 26 % pour le canton, de 5 % pour la zone d'emploi de Fougères et de 15 % pour l'ensemble du département. Il diminue de 1 % au sein de la zone d'emploi de Rennes.



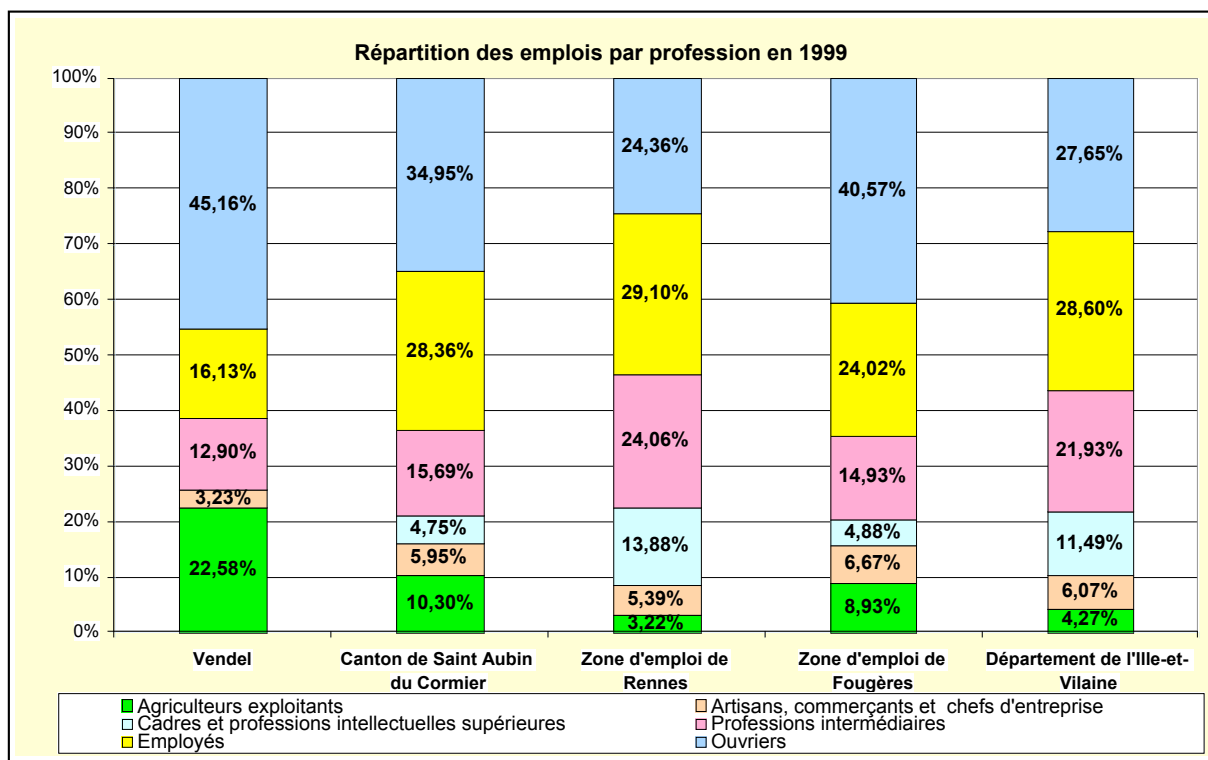
Le nombre des **exploitants agricoles** diminue de plus de moitié (56 %), marquant une véritable **transformation du paysage social** de la commune. Représentant 23 % des actifs occupés, ils perdent 14 points par rapport à 1990.

Cette chute est plus importante que celles observées aux niveaux du canton, où le nombre des exploitants agricoles est tout de même réduit de près de la moitié (48 %), de la zone d'emploi de Rennes et du département (avec une baisse égale de 43%). La baisse est, pour la zone d'emploi de Fougères, de 44%.

La part des exploitants agricoles reste ainsi bien supérieure à celles relevées aux autres échelles de comparaison. Elle est, au sein du canton, la plus importante, après Saint-Georges-de-Chesné, où elle représente 27 %. La part est de 10 % au niveau du canton de Saint-Aubin-du-Cormier, 4 % au niveau du département et 3% au niveau de la zone d'emploi. Les exploitants agricoles sont un peu mieux représentés sur la zone d'emploi voisine, de Fougères, avec 9 % des professions.

Les employés observent la progression la plus importante. Leur nombre est multiplié par près de deux entre 1990 et 1999. Leur part augmente ainsi de 12 points, alors que les variations au niveau du canton, des zone d'emploi de Rennes et de Fougères, et du département sont relativement minimales (respectivement de 4 points, 0,5 points et 3 points pour les deux dernières échelles).

Malgré cette forte progression, la part des employés reste, avec 16 %, la plus faible parmi les communes du canton, où la moyenne est de 28 %. Le canton de Saint-Aubin-du-Cormier se trouve d'un point inférieur aux parts observées pour la zone d'emploi de Rennes et de département de l'Ille-et-Vilaine. La part pour la zone d'emploi de Fougères est aussi bien supérieure au chiffre de Vendel, avec 24 % des actifs concernés.



La catégorie **des professions intermédiaires** est la seule, avec celle des employés, à voir le nombre de ses actifs augmenter. La progression de plus d'un tiers lui permet de représenter 13 % des professions représentées à Vendel.

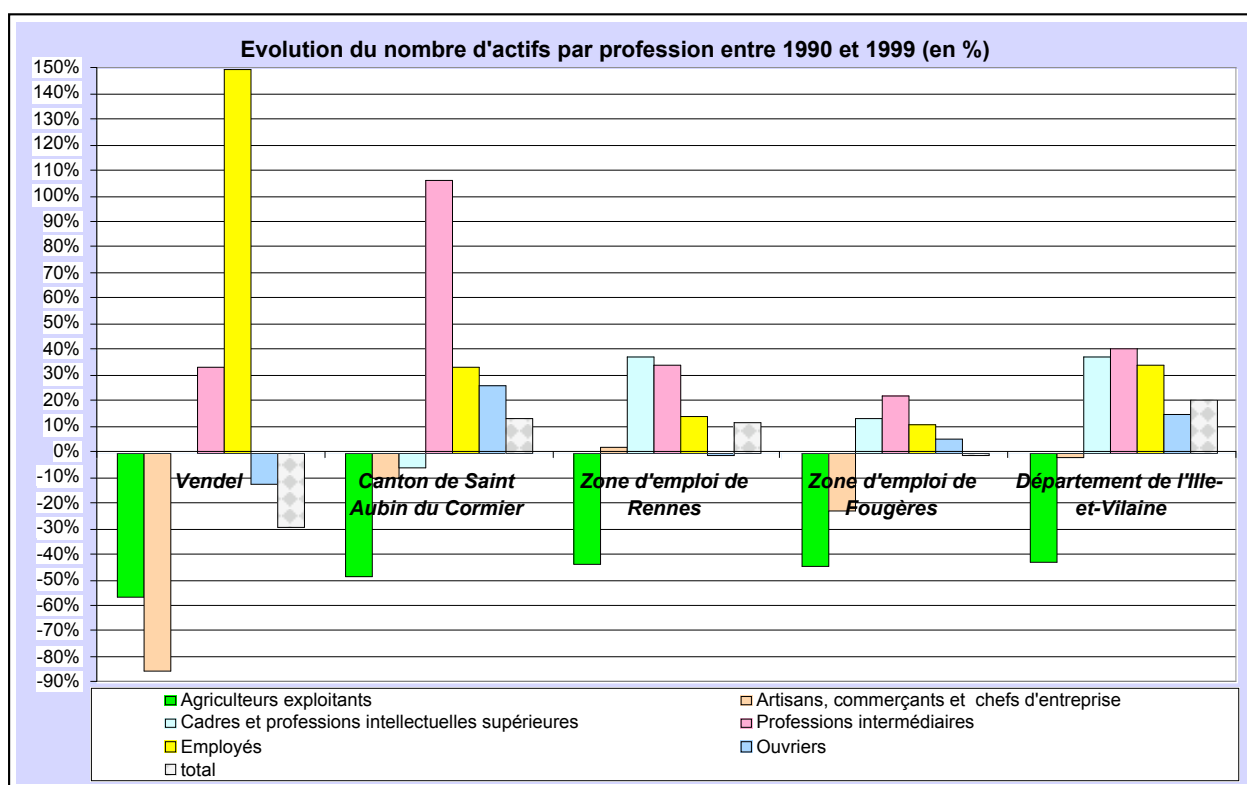
La part est relativement réduite dans un canton où leur nombre double entre 1990 et 1999 et la moyenne est de 16 %. Elle est l'un des plus faibles, juste après La Chapelle Saint-Aubert et Saint-Christophe-de-Valains, où la part est respectivement de 11 % et 12 %.

La progression des professions intermédiaires est proche de celle observée au niveau de la zone d'emploi de Rennes (de 34 %), où cette catégorie représente 24 % des professions. L'évolution au niveau départemental est supérieure, elle est de 41 % pour une part de 22 %.

Les artisans, commerçants et chefs d'entreprise sont sept fois moins nombreux en 1999 qu'en 1990. Ils représentent 3 % des professions représentées à Vendel. Ce taux est inférieur à

celui du canton (de 6 %), des zones d'emploi de Rennes et de Fougères, ou du département (où il se situe entre 5 % et 6 %). En dehors de la zone d'emploi de Rennes où elle progresse de 2 %, la part de ces professions diminue quelque soit l'échelle considérée. Même si les proportions sont moindres, la diminution du nombre des artisans, commerçants et chefs d'entreprise est de 23 % pour la zone d'emploi de Fougères, de 10 % pour le canton de Saint-Aubin-du-Cormier et de 2 % pour le département.

La catégorie des **cadres et professions intellectuelles supérieures** est absente de Vendel. Elle est la catégorie qui progresse le plus entre les deux derniers recensements au niveau de la zone d'emploi de Rennes, elle est en deuxième position au niveau du département (après les professions intermédiaires), avec un peu plus d'un tiers d'actifs en plus. Elle représente respectivement 14 % et 11 % des professions, alors que, avec une légère diminution au cours de la période, les cadres et professions intellectuelles supérieures représentent à peine 5 % des professions au niveau du canton de Saint-Aubin-du-Cormier.



d. Les navetteurs domicile-travail

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

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

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

En 1999, à peine **33 % des actifs occupés de Vendel travaillent dans la commune**, soit une part légèrement inférieure à la moyenne cantonale. La chute de la part des actifs concernés est la plus importante parmi les communes du canton, à l'exception de Saint-Christophe-de-Valains, représentant 22 points (Saint-Christophe-de-Valains, 35 points).

En dehors de Vendel, 24 % des actifs de la commune reste au sein de la communauté de communes du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier pour leur travail. 9 % de l'ensemble des actifs occupés vendelais se rendent à Saint-Aubin-du-Cormier et 7 % dans une autre commune de la communauté de communes (la principale étant Saint-Jean-sur-Couesnon). Ainsi, **48 % des actifs de Vendel travaillent dans la communauté de communes** de leur lieu de résidence.

32 % se rend ensuite en dehors de la communauté de communes pour travailler au sein de Fougères Communauté, pour l'essentiel (69 % d'entre eux) à Fougères. 3 % des actifs de Vendel se rendent dans une autre communauté de communes du Pays de Fougères, en l'occurrence Coglais Communauté. **Le Pays de Fougères retient ainsi 83 % des actifs de Vendel.**

Parmi les **17 % des actifs travaillant en dehors du Pays de Fougères** en 1999, 14 % effectuent des navettes quotidiennes vers une autre commune du département (les données statistiques ne permettent plus de précision, mais l'attrait de l'agglomération rennaise est ici important). 2 % se rendent dans un autre département.

Il est intéressant de noter que le Pays de Fougères se trouvant en dehors de la zone d'emploi de Rennes, à l'exception de la Communauté de Communes du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier, la part des actifs se rendant en dehors de la zone d'emploi à laquelle appartient Vendel pour le travail est parmi les plus importantes, après La Chapelle Saint-Aubert et avant Saint-Georges-de-Chesné, ses voisines limitrophes de la zone d'emploi de Fougères. Avec 41% des actifs concernés, elle est de 18 points supérieure à la moyenne cantonale.

La progression entre 1990 et 1999 de la part des actifs travaillant à l'extérieur de la zone d'emploi de leur commune de résidence est de 10 points pour Vendel contre 6 points pour le canton de Saint-Aubin-du-Cormier.

La moyenne pour la zone d'emploi de Rennes est de 8 %, elle est de 11 % pour l'ensemble du département.

Résumé

- Seulement 44 % de la population vendelaise est active. La faible part de la population active se retrouve au niveau du canton. Si la croissance de la population active cantonale s'aligne sur celle de la zone d'emploi de Rennes, la part de la population active diminue à Vendel, comme dans la zone d'emploi de Fougères.
- La population active de Vendel est caractérisée par l'importance des actifs de 40 à 59 ans. Si la part des 20 à 39 ans est la plus importante, celle des 40 à 59 ans est supérieure aux moyennes observées pour le canton, la zone d'emploi et le département. Là encore, ses caractéristiques la rapproche de la zone d'emploi de Fougères.
- Si leur nombre est limité, la part des chômeurs est, à Vendel, la plus importante parmi les communes du canton de Saint-Aubin-du-Cormier.
- Vendel observe également la plus importante part de retraités. Près de 30 % de sa population est concernée.
- La population ouvrière prédomine. Parmi les professions et catégories socioprofessionnelles, la part des ouvriers augmente, même si son nombre diminue, contrairement aux tendances observées aux autres échelles, en dehors de la zone d'emploi de Rennes. La part et le nombre des agriculteurs chute. La profession reste bien représentée à Vendel, avec l'une des parts les plus importantes parmi les communes du canton. La progression importante de la part des employés reste inférieure à celle des autres échelles d'observation. Il en est de même, à une moindre échelle, pour les professions intermédiaires. Si la diminution de la part des commerçants, artisans et chefs d'entreprises touche l'ensemble du secteur géographique, elle est plus importante encore à Vendel, où la part est déjà relativement faible. Elle l'est cependant moins que celle des cadres et professions intellectuelles supérieures qui, malgré sa forte progression au niveau de la zone d'emploi et du département, reste absente de Vendel. Sa faible part au niveau du canton diminue.
- Le revenu moyen par ménage est ainsi relativement faible.
- Seulement un tiers des actifs vendelais travaille dans la commune. Si la plupart travaille au sein du Pays de Fougères, l'attrait de Fougères Communauté et de la zone d'emploi de Rennes marque la situation interstitielle de la commune pour ses actifs.

2- LE TISSU ECONOMIQUE

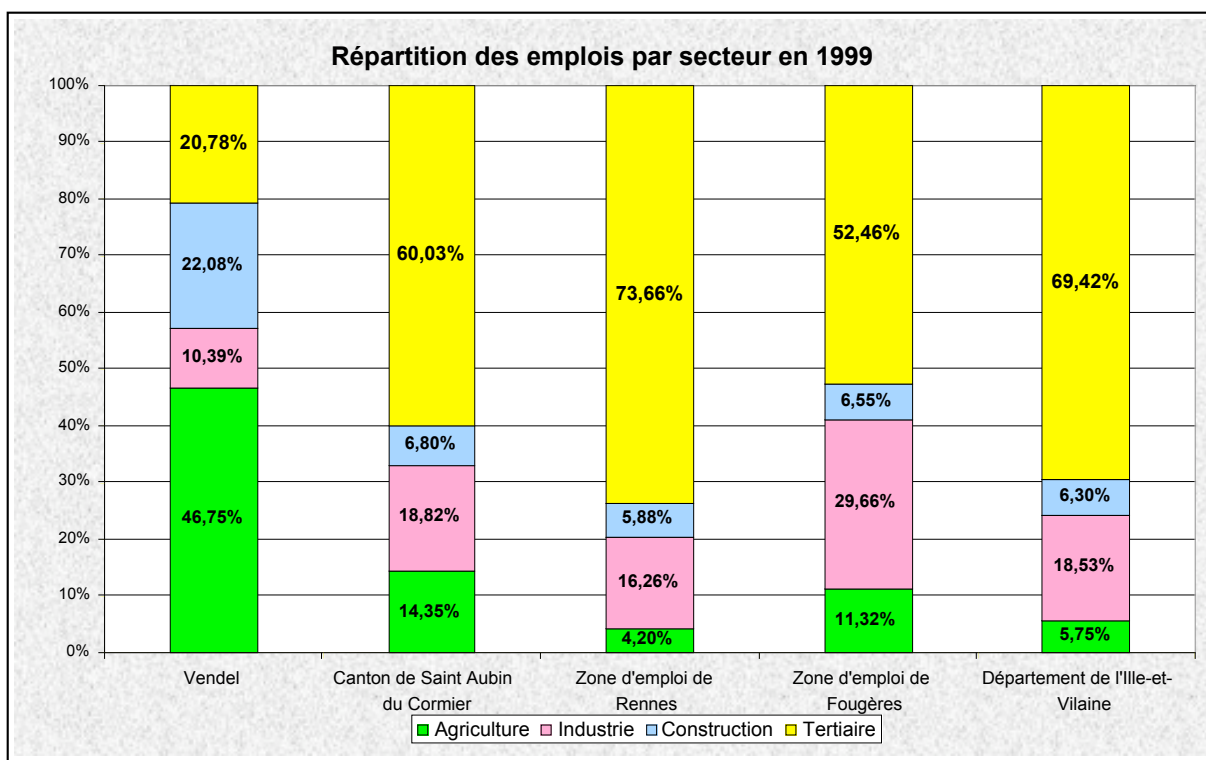
a. Répartition des emplois locaux par secteur

Vendel perd 29 % de ces emplois entre les deux derniers recensements. La commune compte ainsi en 1999, après Saint-Christophe-de-Valains et Saint Marc-sur-Couesnon, le plus faible nombre d'emplois parmi les communes du canton de Saint-Aubin-du-Cormier.

Les **68 emplois recensés en 1999** représentent 2,5 % des emplois du canton. L'ensemble de ces derniers, avec un peu moins de 3000 emplois, constitue à peine plus de 1% de l'emploi de la zone d'emploi de Rennes.

Observant les tranches d'âge des actifs concernés, Vendel se distingue au sein du canton de Saint-Aubin-du-Cormier, par la part de ses emplois occupés par **les 40 à 50 ans**, même si les 30 à 40 ans sont les plus représentés, avec 31 % des emplois. Ils constituent 28 % des emplois contre 23 % pour le canton. Pour cette tranche, les moyennes des zones d'emploi de Rennes et de Fougères sont identiques, avec 30 %, celle du département est de 29 %.

L'emploi des moins de 30 ans est faiblement représenté sur la commune par rapport à l'échelle cantonale. Il concerne 21 % des emplois vendelais, contre 27 % au niveau du canton. Si l'offre cantonale est particulièrement jeune, Vendel se situe au niveau du pourcentage observé pour la zone d'emploi de Rennes (20 %) et le département (21 %). Il est de 22 % pour la zone d'emploi de Fougères.



Le secteur agricole prédomine l'offre d'emploi vendelais. Avec 47 % d'entre eux, il est bien mieux représenté qu'au niveau du canton, où la moyenne est de 14 % des emplois. Cependant, Vendel se trouve à la quatrième place des onze communes du canton concernant la représentation de l'emploi agricole (avec Saint-Christophe-de-Valains, Saint Jean-sur-Couesnon, et Saint-Georges-de-Chesné avant elle).

L'importance de l'emploi agricole rapproche Vendel de la zone d'emploi limitrophe de Fougères, où il représente 11 %. Il ne constitue que 4 % au niveau de la zone d'emploi de Rennes et 6 % au niveau du département.

Les secteurs industriels et tertiaires sont faiblement représentés, avec respectivement 10 % et 21 % des emplois à Vendel.

74 % des emplois industriels du canton se concentrent à Saint-Aubin-du-Cormier. Ainsi, seules deux communes se trouvent au dessus de la part observée pour Vendel (il s'agit de Gosné et de La Chapelle Saint-Aubert – où il représente respectivement 38% et 29 % des emplois.

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

En 2004¹⁸, dans **le domaine industriel**, Vendel compte une entreprise de plus de 10 salariés du bâtiment et des travaux publics, comptant 11 salariés (soit 2 de plus qu'en 1999). Depuis, la S.A.R.L. Galle, entreprise de travaux publics, a déménagé son activité du bourg de Vendel à Saint-Jean-sur-Couesnon, commune voisine.

Dans le tertiaire, aucune entreprise de dix salariés ou plus n'est recensé sur la commune.

L'emploi du secteur tertiaire est le plus faiblement représenté parmi les communes du canton de Saint-Aubin-du-Cormier où il représente 60 % des emplois. La ville centre concentre d'ailleurs, à elle seule, près de 72 % de ces derniers. La zone d'emploi de Rennes compte 74 % de ces emplois dans le secteur tertiaire, le département 69 %. La part est plus faible au niveau des emplois de la zone d'emploi de Fougères, avec 52 %, mais reste bien supérieur à ce qu'on observe à Vendel.

Avec 22 % des emplois, **le secteur de la construction** est, à Vendel, mieux représenté que dans toutes les autres communes du canton de Saint-Aubin-du-Cormier. La moyenne cantonale est, en effet, seulement de 7 %, comme celle de la zone d'emploi de Fougères, et celle de la zone d'emploi de Rennes, de 6 %, comme celle du département.

Cependant le nombre des emplois vendelais dans le secteur de la construction n'est supérieur que de un à celui des emplois dans le secteur tertiaire.

Résumé

- Le nombre d'emploi dans la commune est faible. Il décroît au cours des années 90.
- L'emploi à Vendel est caractérisé par l'importance de la part des emplois occupés par les 40 à 50 ans, même si celle des 30 à 40 ans est la plus forte.
- Près de la moitié des emplois de la commune émane du secteur agricole. Le secteur de la construction est aussi relativement bien représenté. Dans le secteur industriel, la commune a vu le départ en 2005 de sa seule entreprise.

¹⁸ « La communauté de communes du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier » - Observatoire du Pays de Fougères – Janvier 2005

b. L'agriculture sur la commune¹⁹

a) Les exploitations

Nombre d'exploitations

Le recensement agricole de 2000 compte, à Vendel, **19 exploitations agricoles dont 14 professionnelles**²⁰. Le nombre des exploitations est bien inférieur à la moyenne du nombre d'exploitations par commune du canton de Saint-Aubin-du-Cormier, qui est alors de 52. Il diffère également de la moyenne du nombre d'exploitations professionnelles, 30. Les chiffres au niveau du département sont de 38 exploitations dont 24 professionnelles, en moyenne par commune.

Ainsi, 5 % des exploitations du canton de Saint-Aubin-du-Cormier se trouvent à Vendel.

Comme pour l'ensemble de l'Ille-et-Vilaine, **le nombre des exploitations a fortement baissé**. Vendel a perdu la moitié de ses **exploitations professionnelles** depuis 1979, dont 42 % entre 1988 et 2000. Les moyennes sont alors de 35 % pour le canton et de 39 % pour le département.

Si la réduction du nombre des exploitations émanait principalement de la disparition d'exploitations non professionnelles entre 1979 et 1988, elle concerne au cours de la période suivante principalement les exploitations professionnelles. La part de la baisse des exploitations non professionnelles dans celle du nombre total des exploitations est passée entre les deux périodes de 56 % à 47 %, alors qu'au niveau du canton ou du département la part de la baisse expliquée par la disparition d'exploitations non professionnelles reste toujours la plus importante (représentant respectivement 52 % et 56 % de la baisse) .

Cependant, Vendel se distingue de la moyenne cantonale par l'importance de la part **des exploitations professionnelles** par rapport aux non-professionnelles. Les premières représentent 74 % des exploitations de la commune, contre 58 % au niveau cantonal et 63 % au niveau départemental.

Déjà en 1979, la part des exploitations professionnelles est sur la commune de 60 % alors qu'elle est de 49 % au niveau du canton et de 55 % au niveau du département.

Entre 1988 et 2000, la part des exploitations professionnelles augmente plus que la moyenne cantonale ou départementale. Vendel enregistre alors une progression de la part de ses exploitations professionnelles de 11 points, celles du canton et du département sont, respectivement, de 6 points et 7 point).

¹⁹ Le présent chapitre s'appuie sur la participation des exploitants agricoles de la commune de Vendel, 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), la seconde aux exploitants agricoles en tant que professionnel et en tant qu'acteur de la vie de Vendel. L'annexe II présente les résultats statistiques de l'exploration du questionnaire adressés aux exploitants agricoles de la commune.

²⁰ Exploitations dont le nombre d'Unité de Travail Annuel (quantité de travail d'une personne à temps complet pendant une année) est supérieur ou égal à 0,75 et la marge brute standard est supérieure ou égale à 12 hectares équivalent blé.

En 2004, le nombre d'exploitations agricoles est de 17. La baisse du nombre des exploitations tend à se réduire. Elle représentait 1,6 disparitions par an entre 1988 et 2000 et ne représente plus que 0,5 disparitions chaque année, entre 2000 et 2004, soit une exploitation en moins tous les deux ans.

✿ Surfaces des exploitations

89 % de la surface communale est consacrée à l'activité agricole en 2000.



Les exploitations de Vendel représentent 542 hectares de surface agricole utilisée (S.A.U.). Cette surface représente 96 % de la S.A.U. communale. Dans le cadre du questionnaire, 88 % des exploitations comptent une partie de leurs parcelles en dehors de Vendel. Pour 29 % de ces dernières, elle est supérieure à la moitié de la S.A.U. totale de l'exploitation.

Au cours de la période de 1979 à 1988, et contrairement aux tendances cantonales et départementales, les exploitations vendelaises voyaient leur surface augmenter ; de 3 % contre des baisses de 6 % pour le canton et de 5 % pour le département. Entre 1988 et 2000, elles perdent 17 % de leurs S.A.U.. Si la baisse s'accroît au niveau du canton et du département, elle est réduite par rapport à celle observée pour les exploitations de Vendel, et représente respectivement 8 % et 6 %.

Ainsi, à la diminution du nombre des exploitations s'ajoute **la réduction de la surface agricole utilisée** par les exploitations vendelaises.

La **surface moyenne des exploitations professionnelles** est de **35 hectares**. Ce chiffre est inférieur à la moyenne du canton et à celle du département, qui sont respectivement de 40 hectares et de 46 hectares.

La surface moyenne des exploitations vendelaises a toujours été, depuis le recensement agricole de 1979, inférieure à celle du canton ou du département. Si l'écart reste identique entre la commune et le canton au cours des deux derniers recensements, il tend à s'accroître par rapport à la moyenne cantonale.

■ Statut d'occupation des parcelles

Les exploitants vendelais restent plus souvent propriétaires des parcelles qu'ils travaillent que la moyenne du canton ou celle du département. En effet, **58 % des surfaces sont exploitées dans le cadre d'un fermage**, alors que cette situation concerne 65 % des surfaces cantonales et 67 % des surfaces départementales.

Cette pratique s'est cependant fortement développée à Vendel. La part des surfaces exploitées dans ce cadre progresse de 19 points entre 1988 et 2000, contre 15 points pour le canton de Saint-Aubin-du-Cormier et 9 points pour le département.

Dans le cadre de notre enquête²¹, 50 % des exploitants disent avoir la moitié de leur surface exploitée dans le cadre d'un fermage. 19 % sont totalement dans cette situation.

25 % des exploitants enquêtés ne répondent pas à la question concernant la part de surface exploitée dans le cadre d'un fermage. Il est probable que la part élevée de non réponse corresponde à la part des exploitations qui ne sont pas concernées par la question. Ainsi, un quart des exploitations semblent propriétaire de l'ensemble des parcelles qu'elles exploitent.

✿ Situation des exploitations

■ Localisation des sièges d'exploitation²²

Les sièges et bâtiments des 17 exploitations se répartissent sur 19 hameaux. L'activité agricole touche ainsi **49 % des hameaux de la commune**.

Ces exploitations sont réparties sur l'ensemble du territoire. Elles sont cependant absentes sur un large cercle entourant le bourg, à l'exception de sa partie nord-est, au hameau Le Manoir, où se trouve un siège et des bâtiments d'exploitation appartenant à deux exploitations distinctes.

53 % des hameaux comptant un siège ou un bâtiment d'exploitation²³ observent **une mixité agriculteurs / non agriculteurs**.

Les exploitations étudiées dans le cadre de notre enquête représentent 17 hameaux (soit 89 % des hameaux comptant un siège d'exploitation). 59 % de ces exploitations sont voisines d'habitants non agriculteurs.

12,5 % des exploitations étudiées comptent un autre site d'exploitation en dehors du siège.

25 % des exploitants interrogés (représentant deux exploitations) disent qu'**un projet d'urbanisation** touche leur exploitation.

■ Âge des exploitations

La plupart des exploitants ayant répondu donne plus de 50 ans à leur exploitation, sans toujours préciser son âge exact. A côté de ces 44 %, 6 % ne précisent aucun âge. Les exploitations plus récentes sont aussi présentes sur la commune, puisque 31 % disent qu'elles ont entre 11 et 50 ans et 19 % au plus 10 ans.

Il n'est pas possible de lier statistiquement l'âge des exploitations à un statut d'exploitation particulier, même si les structures les plus jeunes sont celles où la part des GAEC et EARL est la plus importante. Ces dernières structures comptent aussi des exploitants particulièrement jeunes (de moins de 40 ans), ayant une expérience professionnelle récente (inférieure à 10 ans).

²¹ Voir « annexe méthode » du diagnostic préalable à l'élaboration du P.L.U. pour la commune de Vendel.

²² Voir « carte du diagnostic agricole », Chapitre II.B. 1. 5..

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

■ Statut juridique des exploitations

En 2000, 68 % des exploitations de Vendel sont **des entreprises individuelles**, alors que 12 ans plus tôt, elles représentaient 97 % d'entre elles. Ces entreprises représentent encore 86,5 % des entreprises agricoles du canton et 77,5 % de celles du département.

Les groupements d'exploitants agricoles récents ont été importants. En effet, alors que la part des entreprises individuelles était à peu près identique entre la commune, le canton et le département, près de deux tiers (65 %) des exploitations individuelles disparaissent entre 1988 et 2000. La part des entreprises individuelles diminue ainsi de 29 points entre les deux années, alors que la réduction est de 11 points au niveau du canton et de 18 points au niveau du département.

Le développement des groupements d'exploitants semble s'être poursuivi au cours des cinq dernières années à Vendel. En 2005, selon les résultats de notre enquête, la part des entreprises individuelles diminue encore. Elle reste majoritaire avec 62,5 %, les Groupements Agricoles d'exploitations en Commun (GAEC) représentent 20 % des exploitations enquêtées, les Exploitations Agricoles à Responsabilité Limitée (EARL) 12,5 %, et la SCEA, 6 %.

✿ Les types de production

Les exploitations étudiées de la commune produisent **essentiellement du lait**. Cette production concerne 69 % d'entre elles, parmi lesquelles 64 % ne produisent que du lait, ce qui représente 44 % des exploitations étudiées.

Les autres productions sont essentiellement bovines et céréalières. Un producteur de volailles et un producteur de légumes et céréales ont également répondu. Ces secondes productions complètent généralement la production laitière.

En dehors des exploitations produisant du lait, seules trois exploitations n'ont qu'une seule production, de céréales ou de volailles.

Ces productions correspondent à **l'agriculture régionale** qui se caractérise par une spécialisation dans les productions animales (l'élevage représentant 70 % des exploitations bretonnes), et plus particulièrement l'élevage laitier qui, malgré l'importance des productions hors sol, regroupe près d'un tiers des exploitations à lui seul et assure environ 20 % de la production nationale de lait. Etant donné l'importance de la production animale, l'essentiel de la production végétale est tournée vers les fourrages, qui représentent deux tiers de la surface agricole utilisée (contre seulement la moitié pour la France). La région est même importatrice de céréales.

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

En 2005, les difficultés de la laiterie NAZART de Fougères interpellent les exploitants quant aux débouchés de leur production de lait. Le maire de Vendel rappelle, dans ces vœux pour l'année 2006, les difficultés des producteurs laitiers et des salariés de la laiterie Nazart qui affecte également l'activité économique de la commune.

Les moyens de production

Les actifs par exploitation

Au dernier recensement agricole de 2000, Vendel comptait **25 exploitants ou co-exploitants**. Le nombre de chefs d'exploitation a diminué de près d'un tiers (34 %) entre 1988 et 2000. Il diminuait au cours de la précédente période de recensement de 19 %.

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

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

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

Il est dans notre étude de 1,5. Témoinnant du développement des groupements d'exploitants, 31 % des exploitants de la commune ayant répondu travaillent avec au moins un co-exploitant.

Si le nombre total d'actifs est en moyenne de 2, ce chiffre rapporte la fréquence de la co-exploitation par deux exploitants. **Les autres actifs restent faiblement représentés.** La présence d'un conjoint ou d'autre actif familial, d'un salarié permanent ou saisonnier sont des exceptions (chacune des situations ne s'observant que pour une des exploitations étudiées, la présence de salariés ne concerne qu'une seule exploitation).

31 % des exploitations sont encore gérées par une seule personne. Faudrait-il y ajouter les 18 % des exploitants ayant répondu au questionnaire qui n'ont pas complété le tableau concernant les actifs ?

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

Le Schéma Départemental des Structures définit, dans le cadre de l'attribution des aides individuelles et des références de production ou des droits à aide, une surface minimum d'installation et une grille d'équivalence des productions agricoles en Unité de travail Annuel²⁴. 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.

²⁴ 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.

Cependant, **19 % des exploitants ayant répondu n'ont pas précisé les surfaces ou les quantités produites**. L'absence de cette information relativise les résultats suivants. Nous éliminons ici aussi deux exploitations pour lesquelles nous n'avons pas de réponse permettant le calcul de ces indicateurs.

Ainsi, concernant les exploitations de Vendel pour lesquelles les surfaces exploitées et les quantités produites sont précisées, les moyens de production traduits en surface minimum d'exploitation correspondent au Schéma Départemental des Structures. **Les surfaces de production sont suffisantes au regard des productions.**

Considérant les moyens de production traduits en unité de référence et en valeur de production par actif, la part des exploitations correspond au Schéma Départemental des Structures est respectivement de 71 % et 79 %.

Ainsi, trois exploitations de Vendel semblent aux vues de ces calculs plus fragiles à terme.

Si l'une des deux premières exploitations semble avoir une surface d'exploitation réduite, **aucune des deux ne se trouve dans un des hameaux susceptibles d'un développement de l'habitat**²⁵.

La troisième, située à La Houssaye, est une exploitation céréalière uniquement (de blé et de maïs), dont la production est limitée du fait d'une activité professionnelle complémentaire.

Les bâtiments des exploitations

Le logement de fonction des exploitations

62,5 % des exploitants interrogés précisent que leur exploitation compte un logement de fonction. Un exploitant ne répond pas à la question.

Parmi les exploitants ayant précisé avoir un logement de fonction, tous en sont propriétaire. 80 % de ces propriétaires jugent que leur logement de fonction est en bon état.

Les bâtiments agricoles

– Statut d'occupation des bâtiments agricoles

Parmi les exploitants de la commune répondant à la question relative au statut d'occupation des bâtiments agricoles²⁶, **tous sont propriétaires de leurs bâtiments agricoles.**

– Évolutions récentes des bâtiments agricoles des exploitations

Au cours des dix dernières années, 81 % des exploitants ayant répondu ont effectué des travaux sur leurs bâtiments d'exploitation. La plupart des travaux touchaient des bâtiments agricoles (69 % ; le reste étant le logement de fonction ou, pour une exploitation, un bâtiment non agricole).

²⁵ Etude des hameaux chapitre II. B. 4.

²⁶ Une personne ne répond pas aux questions relatives aux bâtiments agricoles.

La construction, ainsi que la restauration, a concerné la moitié des exploitations étudiées, l'extension 19 % d'entre elles.

- Etat et mise aux normes des bâtiments d'élevage

75 % des exploitants de la commune estiment leur **bâtiment en bon état**. Deux personnes (propriétaires de ces bâtiments) les considère en mauvais état et deux autres ne répondent pas à cette question.

50 % des exploitants interrogés précisent que **la mise aux normes** des bâtiments d'élevage est aujourd'hui réalisée.

Près d'un tiers des exploitations ont leurs installations déclarées en ICPE²⁷ ; les ICPE autorisation représentent 12,5 %, les ICPE déclaration 19 % (parmi ces dernières, deux tiers ont réalisé leur mise aux normes).

- Les bâtiments hors sol des exploitations

19 % des exploitations étudiées comptent au moins un bâtiment hors sol. 50 % des bâtiments hors sol sont des porcheries, 25 % abritent des volailles, un autre des taurillons. Le nombre de bâtiments hors sol varie de un à trois pour une même exploitation.

■ La présence de bâtiments classées sur les exploitations

Une seule exploitation (soit 6 % des exploitations étudiées) déclare un bâtiment classé. Mais les précisions évoquent un bâtiment agricole. Il semble ici y avoir une confusion entre des bâtiments classés par la DRAC et l'ICPE.

✿ Les autres évolutions récentes des exploitations

81 % des exploitations étudiées ont connu **une évolution particulière au cours des dix dernières années**.

56 % des exploitations ont vu leur surface augmenter (aucune ne l'a vu réduite). 50 % ont été mises aux normes. La diversification de l'activité concerne une seule des exploitations étudiées de la commune (soit 6 %), le développement d'un nouveau type de production également.

La diversification de l'activité concerne la réalisation d'un gîte, la nouvelle production est de la culture de vente.

Une dernière évolution est évoquée par un exploitant qui parle de l'augmentation de son chiffre d'affaire.

²⁷ Installation Classée pour la Protection de l'Environnement

b) Les exploitants agricoles

Caractéristiques générales des exploitants agricoles

Si la majorité des exploitants sont **des hommes**, un quart des personnes ayant répondu sont des femmes.

Les exploitants agricoles ayant répondu ont entre 32 et 65 ans, **la moyenne d'âge est de 45 ans**. Deux d'entre eux ne répondent pas à la question concernant leur âge.

Parmi les enquêtés, 31 % ont entre 40 et 55 ans (ils sont 44 % lors du recensement agricole de 2000), ils sont également 31 % parmi les moins de 40 ans (ils sont 44 % en 2000) et 25 % ayant 55 ans et plus (contre 12 % en 2000).

Bien que les 55 ans et plus se trouvent surreprésentés, le profil des exploitants ayant répondu selon leur âge correspond à la répartition observée pour l'ensemble des exploitants de la commune.

Les exploitants de Vendel sont **relativement jeunes**. La part des moins de 40 ans est en effet supérieure à celle observée au niveau du canton (28 % ; soit un écart de 16 points par rapport à la commune), et au niveau du département (30 %, soit un écart de 14 points). Les 55 ans et plus représentent à Vendel 12 % des exploitants contre 29 % au niveau cantonal et 24 % au niveau départemental.

Deux tiers des exploitants ayant 45 ans et plus précisent avoir une succession assurée avec certitude.

Approches de l'agriculture par les exploitants

Les motivations pour le métier

Les exploitants ayant répondu exercent leur métier en moyenne depuis 22 ans. L'ancienneté varie de 6 à 43 ans. Les exploitants semblent relativement bien dispersés parmi les différentes décennies, même si les exploitants exerçant depuis 20 à 30 ans sont les plus représentés dans notre échantillon.

47 % des motifs précisés de choix professionnels ont trait à l'opportunité d'une reprise de l'exploitation familiale, 32 % à la passion. Les autres motifs cités représentent 21 % des motifs évoqués. Certains ont choisi de devenir exploitant agricole afin de travailler chez eux, d'autres par obligation.

Une personne ne répond pas à la question.

Difficultés et contraintes

31 % des exploitants interrogés ne citent **aucune difficulté particulière**.

Les principales difficultés citées sont les contraintes administratives et celles liées aux cours des produits (citées toutes deux par 25 % des exploitants enquêtés). Viennent ensuite le manque de reconnaissance sociale (qui représente 19 % des observations) et les contraintes

36

environnementales (19 %). Les autres difficultés représentent 19 % des observations. Elles sont les conditions de travail (dont l'éloignement des parcelles) et la lisibilité de la politique agricole.

Les projets des exploitants liés à l'exploitation

Projets des exploitants concernant leur exploitation

56 % des exploitants de la commune interrogés disent avoir des projets particuliers concernant leur exploitation.

A l'exception d'une personne, les exploitants précisent ces projets, qui concernent, pour 23 % d'entre eux la mise aux normes, pour également 23 % d'autres travaux d'amélioration de l'outil agricole (agrandissement ou aménagement des bâtiments d'exploitation), 15 % (soit deux exploitations) la construction de bâtiments, 15 % également la diversification de l'activité.

Un exploitant évoque sa retraite à court terme (effective depuis mais concernant un hameau où se trouve un second siège d'exploitation toujours en activité), un autre sa préoccupation de la pérennisation de son activité.

Souhaits de zonage émis par les exploitants agricoles

50 % des exploitants de la commune interrogés souhaitent conserver leur site exclusivement agricole et précisent ainsi leur volonté de voir leur siège d'exploitation inscrit en zone A. Cependant, un peu plus d'un tiers 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.

44 % des exploitants ayant répondu préfèrent un classement en zone NA. 29 % d'entre eux motivent ce choix par leur départ en retraite et une succession non assurée avec certitude (ces deux exploitants ont plus de 50 ans et sont en entreprise individuelle). Aucun exploitant n'évoque de grosses difficultés financières.

Les autres raisons, représentant 44 % des motifs cités, sont à part égale la volonté de pouvoir construire pour des tiers à proximité de l'exploitation et le désir de valoriser le bâti de l'exploitation au terme de l'activité (représentant chacune un tiers des autres raisons évoquées). La préexistence d'une mixité ou le souhait de rénovation du bâti pour l'habitat de tiers est citée de manière isolée.

« Je veux pérenniser l'exploitation en essayant de garder une certaine valeur pour la maison d'habitation. »

Enfin, un exploitant reste indécis.

Résumé

- Vendel compte un nombre d'exploitation réduit à 17 en 2005. Leur nombre diminue fortement entre 1988 et 2000, puis le rythme des disparitions ralentit.
- Malgré l'utilisation de surfaces agricoles à l'extérieure de la commune, et l'importance de la part de la S.A.U. communale, la superficie de Vendel limite la taille de ses exploitations qui restent relativement petites.
- Les sièges et les bâtiments des exploitations sont dispersés dans près de la moitié des hameaux de la commune. Plus de la moitié sont voisins de non agriculteurs. Un siège d'exploitation se trouve à proximité du bourg, au hameau Le Manoir, où une seconde exploitation vient de cesser son activité.
- Les exploitations vendelaises se sont tôt professionnalisées. Ainsi, les disparitions touchent des exploitations professionnelles depuis 1988, alors qu'elles concernaient principalement des exploitations non professionnelles auparavant, comme c'est le cas encore en 2000 au niveau du canton et du département.
- Les exploitations sont anciennes. Même si la part des entreprises individuelles reste majoritaire, les regroupements d'exploitants se sont fortement développés au cours de la dernière décennie. D'ailleurs, si le nombre total des exploitants diminue (et de façon rapide par rapport aux diminutions observées aux autres échelles), la moyenne du nombre d'exploitants par exploitation, elle, augmente. Les autres actifs ne sont présents que de façon marginale.
- La production reste essentiellement laitière même si une seconde production, souvent, la complète. Les quantités produites apparaissent correspondre au Schéma Départemental des Structures Agricoles.
- Si, en 2000, la part de fermage est, à Vendel, relativement réduite, elle augmente plus fortement que pour les autres échelles considérées.
- Les exploitants vendelais sont propriétaires de leurs bâtiments agricoles qui, pour les deux tiers, sont associés à un logement de fonction. Une exploitation sur cinq compte un bâtiment hors sol.
- Les bâtiments sont, selon les exploitants interrogés, en bon état, même si seulement la moitié se trouve aujourd'hui aux normes. Plus de 80 % des exploitations ont connu au cours des dix dernières années des travaux sur leurs bâtiments, essentiellement de la restauration.
- En dehors des travaux des bâtiments, les évolutions récentes ont concerné l'extension de la surface d'exploitation. Deux exploitations se sont tournées vers une autre activité complémentaire ou une nouvelle production.
- Les exploitants sont majoritairement des hommes relativement jeunes. Ils exercent leur métier depuis plus de 20 ans. Leur choix professionnel résulte principalement d'une opportunité de reprise de l'exploitation familiale. Si 30 %

d'entre eux ne citent aucune difficulté particulière dans l'exercice de leur métier, les contraintes administratives et celles liées aux cours de leurs productions sont aussi citées par 30 % des enquêtés.

- Les projets se résument à l'amélioration de l'outil de travail, par la mise aux normes, l'aménagement ou l'extension de bâtiments agricoles. La diversification de l'activité intéresse deux exploitants. Deux autres s'inquiètent de la pérennisation ou de la reprise de leur activité.

c. L'artisanat dans la commune

Répartition par activité des établissements artisanaux au 1er janvier 2004	Vendel	Saint Aubin du Cormier	Communauté de communes du Pays de Saint Aubin du Cormier	Part des entreprises vendelaises dans la communauté de communes	Part des entreprises de la ville centre dans la communauté de communes
Alimentation	2	6	24	8,33%	25,00%
boulangerie - pâtisserie	1	3	9	11,11%	33,33%
boucherie - charcuterie	0	1	4	0,00%	25,00%
divers alimentation	1	2	11	9,09%	18,18%
Travail des métaux	0	0	1	0,00%	0,00%
Textile- habillement - cuir	0	0	0	0,00%	0,00%
textile-habillement	0	0	0	0,00%	0,00%
cuir- chaussures	0	0	0	0,00%	0,00%
Bois , ameublement	0	2	3	0,00%	66,67%
scierie	0	0	0	0,00%	0,00%
ébénisterie - meubles	0	2	3	0,00%	66,67%
divers bois - ameublement	0	0	0	0,00%	0,00%
Autres fabrications	0	3	6	0,00%	50,00%
céramique - verre - chimie	0	0	1	0,00%	0,00%
granit - extraction	0	0	2	0,00%	0,00%
papier - imprimerie - arts graphiques	0	0	0	0,00%	0,00%
fabrication articles divers	0	3	3	0,00%	100,00%
Bâtiment - travaux publics	3	17	54	5,56%	31,48%
maçonnerie	1	4	11	9,09%	36,36%
couverture	0	2	6	0,00%	33,33%
plomberie - chauffage	0	2	5	0,00%	40,00%
menuiserie - charpente - serrurerie	0	4	10	0,00%	40,00%
Installation électrique	1	0	5	20,00%	0,00%
plâtrerie - carrelage	0	2	9	0,00%	22,22%
peinture - sols - finitions	0	1	4	0,00%	25,00%
Terrassement - travaux divers	1	2	4	25,00%	50,00%
Transports - réparation- services	2	22	44	4,55%	50,00%
taxi -déménagement - ambulance	1	2	7	14,29%	28,57%
réparation auto -PL -agricole	1	3	13	7,69%	23,08%
réparation cycle - moto - motoculture	0	1	1	0,00%	100,00%
cordonnerie - cuir	0	0	0	0,00%	0,00%
couture - retouche	0	1	1	0,00%	100,00%
autres réparations - maintenance	0	4	5	0,00%	80,00%
contrôle technique	0	2	2	0,00%	100,00%
pressing - teinturerie	0	2	2	0,00%	100,00%
coiffure	0	3	8	0,00%	37,50%
esthétique	0	1	1	0,00%	100,00%
fleuriste	0	1	1	0,00%	100,00%
activité photographique	0	1	1	0,00%	100,00%
services non classés ailleurs	0	1	2	0,00%	50,00%

Total	7	50	132	5,30%	37,88%
-------	---	----	-----	-------	--------

Au sein du Pays de Fougères²⁸, la communauté de communes du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier représente 11 % des établissements artisanaux. Fougères Communauté en regroupe la moitié (26 % se trouvent sur la seule ville de Fougères). Antrain Communauté compte aussi 11 % de ces établissements, les deux autres communautés, Louvigné Communauté et la communauté de communes du Coglais, respectivement 14 % et 13 %.

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

Vendel compte **sept entreprises artisanales** en 2004, soit 5 % des établissements artisanaux de la communauté de communes du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier. Les artisans présents lors de la réunion de travail spécifique à l'économie de la commune expliquent qu'ils sont, pour la large majorité, originaires de la commune ou d'une commune voisine.

L'artisanat des bâtiments et travaux publics est, à Vendel, le plus représenté. Il regroupe 43 % des établissements artisanaux de la commune. Ils constituent 41 % de l'artisanat de la communauté de communes du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier. Ces métiers sont relativement dispersés au sein de la communauté de communes. Saint-Aubin-du-Cormier regroupe 31 % de ces établissements et Vendel, 6 %.

Les maçons sont présents dans 63 % des communes du département de l'Ille-et-Vilaine²⁹ et 35,5 % des communes bretonnes de taille comparable à celle de Vendel. Pour les électriciens, les pourcentages sont respectivement de 56 % et 21 %. La présence d'un électricien à Vendel est soulignée par le fait que ce métier n'est pas représenté dans la ville centre de la communauté de communes.

Saint-Aubin-du-Cormier concentre les établissements artisanaux automobiles de réparation de cycles et de contrôle technique, de services de cordonnerie, pressing, esthétique, fleuriste et activités photographiques.

Dans le domaine du transport, la présence d'une entreprise de transport et celle d'un taxi à Vendel sont remarquables, même si ces établissements sont relativement peu présents dans la ville centre. Il en est de même dans le domaine de la réparation et des services, avec la présence d'un établissement de réparation de matériel agricole.

L'appréciation particulière de l'artisanat lié aux métiers de bouche par les résidents nous incite à les traiter dans la partie concernant les commerces et services. Ceci ne retire en rien la dimension de services aux particuliers que proposent certains des établissements ici présentés.

Résumé

- L'offre artisanale est relativement intéressante dans les domaines des métiers de bouche et du bâtiment.

²⁸ Observation tirées des données « Pays de Fougères » CREDAF – Observatoire du Pays de Fougères – novembre 2003

²⁹ Source « Inventaire Communal » - INSEE- 1998

- Elle est liée à une présence ancienne de l'activité sur la commune et correspond à une dispersion de l'artisanat qui caractérise la communauté de communes du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier.

d. Perceptions de l'économie locale par les habitants rencontrés

L'activité économique et le travail restent pour certains des habitants de Vendel rencontrés associée à l'agriculture. Les exploitations étaient jadis nombreuses et dispersées sur l'ensemble de la commune.

« Le travail...il y a 30 ans, il y avait cinquante fermes »

Si certains se préoccupent de l'attrait de nouvelles entreprises pour le développement de Vendel, plusieurs personnes considèrent que la taxe professionnelle unique réduit l'accueil de nouvelles entreprises à une volonté politique. Les retombées intercommunales inciteraient moins à un investissement communal.

De plus, si la situation géographique de la commune peut attirer une nouvelle population d'actifs, elle ne semble pas avoir d'atouts pour intéresser les entreprises.

« Faut pas rêver, ça dépend où on se situe, si on se situe autour de Rennes c'est évident, y a des zones artisanales qui se montent donc y a des richesses qui se créent, ben Vendel, faut pas rêver hein, Vendel l'agriculture et puis le commerce, le commerce et artisanat qu'il y a. Faut pas trouver ailleurs, on augmentera pas »

Résumé

- L'organisation de l'activité économique au niveau intercommunal et la position stratégique de la ville centre à proximité de l'échangeur de l'autoroute des Estuaires limitent les possibilités de développement d'une activité économique propre à Vendel. Par contre, elle peut attirer une population d'actifs à résider dans la commune.

e. Le bassin d'emploi

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

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

Alors que sur l'ensemble de la zone d'emploi de Fougères, **l'emploi** progresse de 1,5 % entre 1990 et 1999, il **baisse partout autour du pôle de Fougères**. Les pôles de Saint-Brice-

42

en-Coglès et de Louvigné-du-Désert présentent une baisse respective de 4 % et de 13 %. Les autres communes du pays observent, pour la même période, une baisse de 6,6 %, et une vingtaine d'autres communes limitrophes du département de La Manche, une baisse de 15 % du nombre d'emplois.

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

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

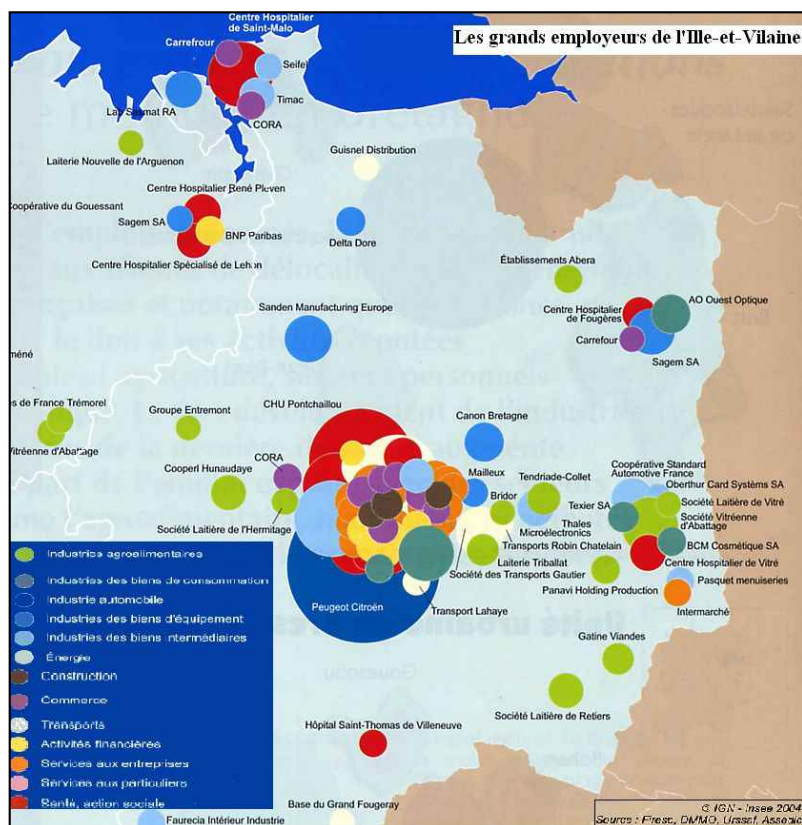
Les richesses agricoles de cette région ont conduit également au développement du secteur agro-alimentaire.

L'industrie de la zone d'emploi est aujourd'hui la plus diversifiée de Bretagne. L'indice de diversification³⁰ est de 0,057 en 2002.

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

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

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



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

La communauté de communes du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier se distingue

ur dans l'emploi total de la zone d'emploi
tivité est surreprésentée dans la zone

par son appartenance à la **Zone d'Emploi de Rennes**.

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

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

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

Les ouvriers et agriculteurs y sont sous-représentés.

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

Résumé

- Vendel se trouvent à l'interstice de trois bassins d'emploi parmi les plus importants de la Bretagne : la zone d'emploi de Rennes, la zone d'emploi de Fougères et celle de Vitré.
- La multiplication des distances des navettes domicile travail attire sur la commune les populations, principalement ouvrière et employée, des zones d'emploi de Fougères et de Vitré. Le développement de la périurbanisation, plus récent, amène désormais les cadres et les professions intermédiaires à s'y installer.

LES PRINCIPALES DONNEES ECONOMIQUES

Vendel compte une population active limitée, dont la part parmi les habitants tend à diminuer. Cette population est relativement âgée. S'ailleurs, la part des retraités est la plus importante parmi les communes du canton de Saint-Aubin-du-Cormier.

Si la part des employés et celle des professions intermédiaires connaissent la plus forte progression entre 1990 et 1999, la population active reste caractérisée par la prédominance des ouvriers, puis des agriculteurs. Au cours de ces années, elle s'affirme pour les premiers et se réduit pour les seconds. La part des commerçant, artisans et chefs d'entreprises, déjà faible, diminue encore. Les cadres et professions intellectuelles supérieures sont absents de la commune.

Deux tiers de ces actifs travaillent à l'extérieur de Vendel.

La part des chômeurs est relativement importante.

Ainsi, le revenu moyen par ménage reste relativement faible.

Ces caractéristiques rapprochent la commune de la zone d'emploi de Fougères, limitrophe.

Vendel compte peu d'emplois. Alors que ceux du secteur agricole, les plus nombreux, diminuent, le départ de la plus grande entreprise vendelaise réduit encore le nombre de ces emplois.

L'empreinte de l'activité agricole reste d'autant plus importante que la superficie de la commune est réduite. Si le nombre d'exploitants est limité, l'agriculture représente 90 % de la surface communale et est présente dans près de la moitié des hameaux. Elle emploie le plus grand nombre des actifs travaillant à Vendel.

La professionnalisation et la tendance au regroupement caractérisent aujourd'hui les exploitations vendelaise. Cependant, ces actifs restent presque exclusivement des chefs d'exploitation.

La production laitière prédomine. Les exploitants sont généralement propriétaires de leurs outils de production. Si la part de fermage tend à augmenter, les bâtiments agricoles leur appartiennent. Ces derniers sont en bon état, mais la moitié nécessite encore leur mise aux normes. Celle-ci est le principal projet énoncé par les agriculteurs interrogés qui se soucient essentiellement des contraintes administratives et des cours des marchés.

Peu sont enclin à une diversification de leur production de leur travail. La plupart marque, par leur souhait de zonage, la volonté de préserver et de protéger leur activité. Les autres souhaitent installer des tiers ou valoriser le bâti au terme de leur activité.

La diversité de l'offre artisanale caractérise la plupart des communes du canton. Elle s'articule à Vendel autour des métiers de bouche et du bâtiment.

La situation géographique et économique de Vendel ainsi que l'organisation intercommunale préfigurent une réduction de l'activité économique vendelaise.

I. A. 4 EQUIPEMENTS ET SERVICES

1- LE LOGEMENT

Vendel compte **144 logements en 1999**. L'offre de logements de Vendel représente 4 % de l'offre du parc cantonal, soit un poids identique à celui de sa population.

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

Comme dans la ville centre du canton et Saint-Jean-sur-Couesnon, plus de 90 % des logements de Vendel sont des résidences principales. La part des résidences secondaires et celle des logements vacants sont réduites. Les premières représentent près de 6 % du parc de logement vendelais, contre plus de 7 % sur l'ensemble du canton de Saint-Aubin-du-Cormier, les seconds 3 % contre près de 7 % pour la moyenne cantonale.

Les logements en résidence principale comptent en moyenne **4,29 pièces**, contre une moyenne cantonale de 4,02 pièces. Les moyennes pour la zone d'emploi de Rennes et le département sont respectivement de 3,7 et 3,8 pièces.

Le **nombre moyen de personnes par logement** est de **2,59**. Il est supérieur au niveau cantonal, de 2,55 personnes par logement, la moyenne pour la zone d'emploi étant de 2,38, légèrement inférieure au niveau départemental (2,39).

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

Les résidents de Vendel bénéficient ainsi d'un **relatif confort spatial**, avec 0,60 personnes par pièce, ce qui est en dessous de la moyenne cantonale, de 0,63 personnes par pièce. Ce chiffre est également inférieur aux moyennes observées aux niveaux de la zone d'emploi de Rennes et du département (où le rapport est respectivement de 0,64 et 0,63 personnes par pièce).

En terme de qualité, la plupart des résidences principales ont au moins un bainoire ou une douche. Par contre, 31 % d'entre elles n'ont pas, en 1999, de chauffage central ou électrique.

A l'exception de Saint-Ouen-Les-Alleux et de la ville centre, la part des propriétaires de leur résidence principale est, à Vendel, la plus faible du canton. Seulement 63 % des résidences principales y sont occupées par des **propriétaires** de leur logement, contre 64 % pour l'ensemble du canton de Saint-Aubin-du-Cormier. La part des propriétaires est, à Saint-Ouen-Des-Alleux, de 61 %, et, dans la ville centre, de 52 %.

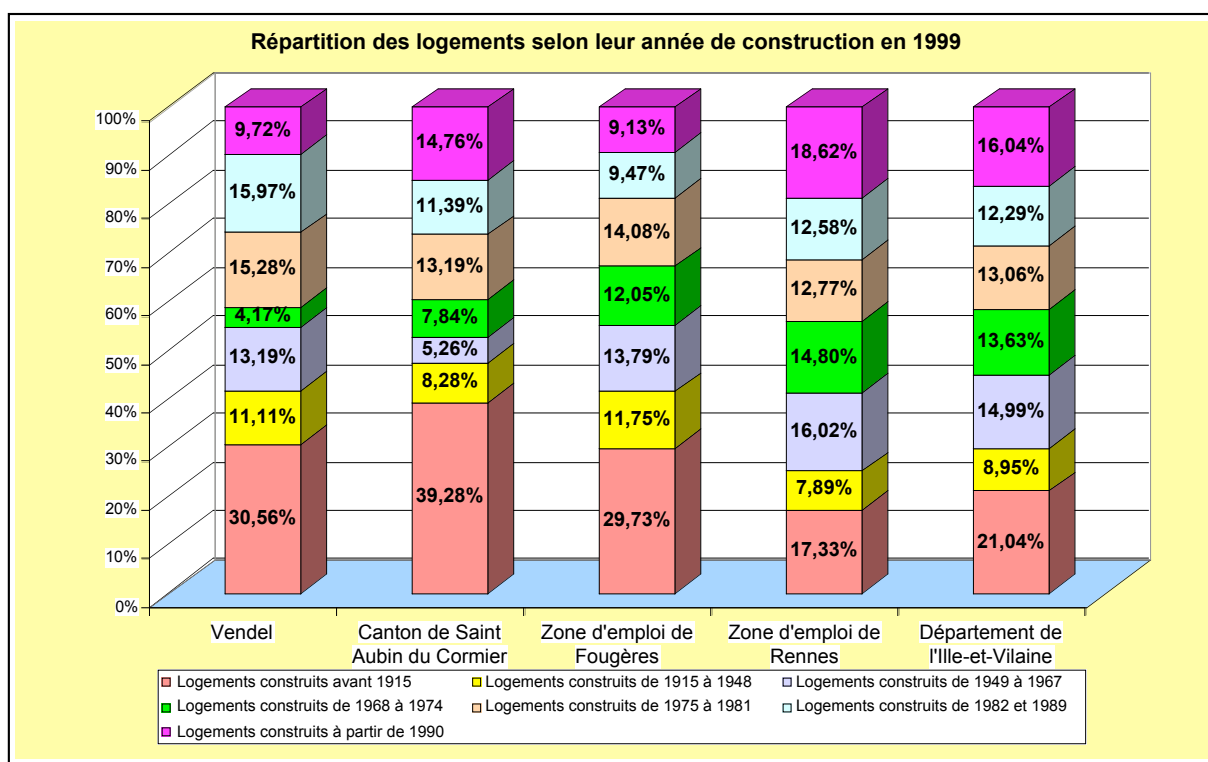
La part des propriétaires est dans la zone d'emploi de Rennes de 54 %, dans celle de Fougères de 58 %, et au niveau du département de l'Ille-et-Vilaine de 56 %.

A Vendel, ce faible pourcentage est lié à l'importance du locatif privé. La part des logements non HLM occupés selon le statut de locataire est de 25 %, soit un point de plus que la moyenne cantonale. Il faut y ajouter les logements HLM, qui sur la commune, représentent près de 8 % du parc, à 0,2 points de la moyenne cantonale.

La part des logements occupés à titre gratuit est aussi légèrement supérieure à la moyenne du canton de Saint-Aubin-du-Cormier, avec 5 % contre 4 %.

Près de 55 % des résidents qui habitaient leur logement en 1990 l'occupent encore en 1999. A Saint-Georges-de-Chesné, ce pourcentage est supérieur à 64 %, à La Chapelle Saint-Aubert, il est de près de 68 %. Si on peut parler de **mobilité de la population** vendelaise par rapport aux populations des communes voisines, elle est à relativiser. La moyenne cantonale est, en effet, de 51 %.

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



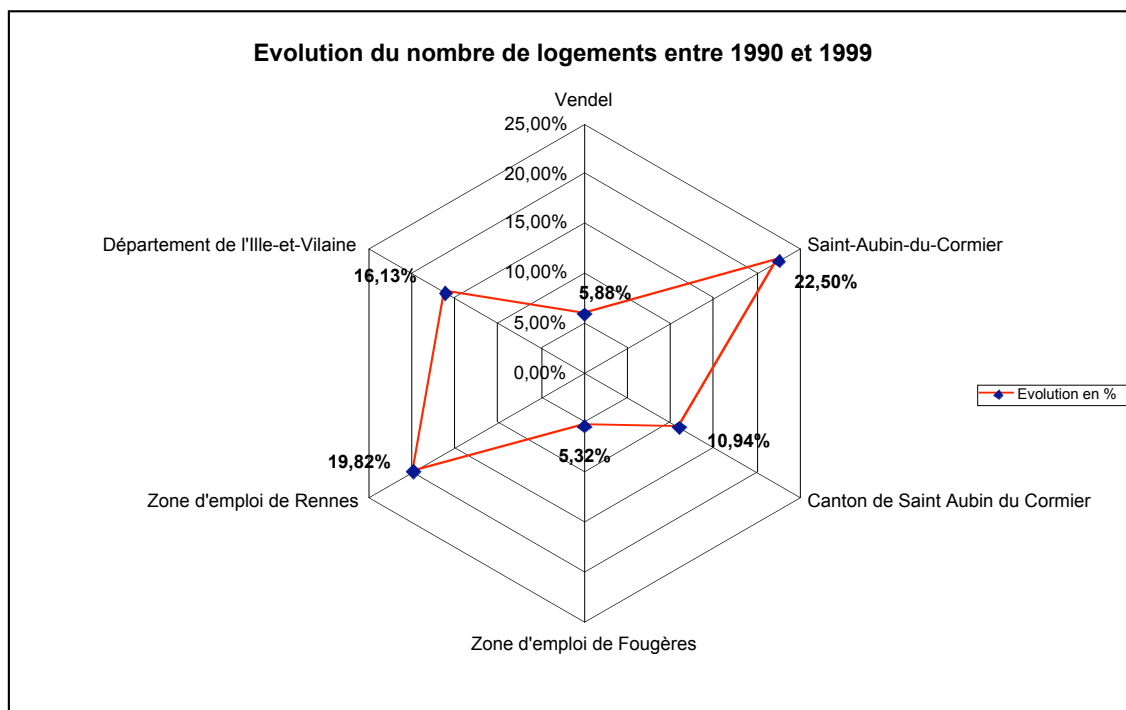
Observant **l'année de réalisation des logements existants** en 1999, le parc vendelais apparaît relativement diversifié.

La part des logements réalisés entre 1975 et 1990 est relativement importante. Vendel observe un écart de six points par rapport à la moyenne cantonale concernant la part de ces logements existants en 1999.

La part des logements datant d'avant 1915 est, elle, inférieure à la moyenne cantonale, de 31 % contre 39 %.

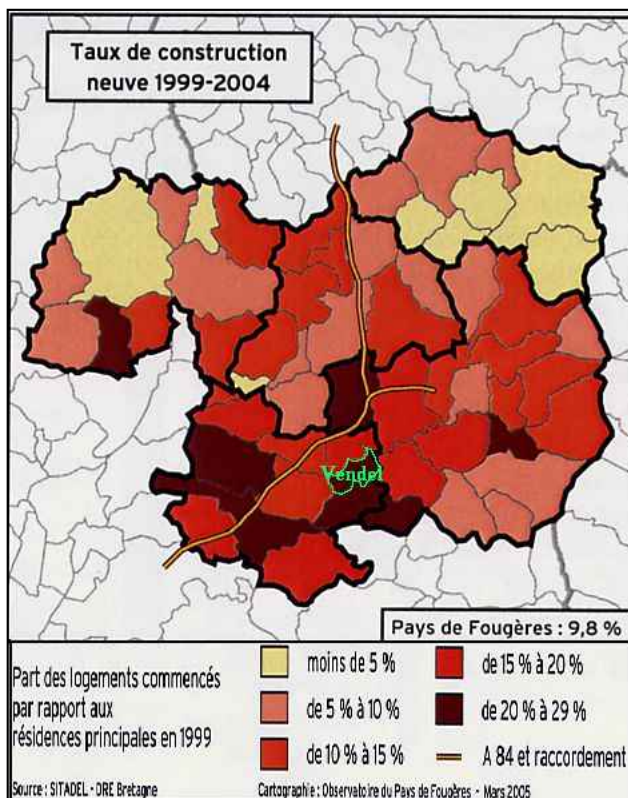
Cependant, entre 1990 et 1999, la commune ne profite pas du renouveau observé à l'ouest du canton de Saint-Aubin-du-Cormier. Si la croissance moyenne cantonale du parc de logements est de 11 %, la croissance la plus importante (et loin devant celle des autres

communes) est enregistrée pour la ville centre, avec + 22,5 %, et pour Gosné, avec +17 %, qui sont les deux communes les plus proches de l'aire urbaine de Rennes.



La progression d'à peine 6 % du parc de Vendel rapproche la commune de la zone d'emploi de Fougères, où l'augmentation est de 5 %, alors que celle de la zone d'emploi de Rennes est de 20 %. La croissance moyenne du département de l'Ille-et-Vilaine est de 16 %.

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



Depuis 1999, la construction neuve se développe sur l'ensemble du Pays de Fougères, à partir du sud selon le développement de la couronne de Rennes³¹. La pression de la demande touche ainsi particulièrement la communauté de communes du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier où le taux de constructions neuves pour la période 1999-2004 est le plus important au sein du Pays de Fougères, avec 20,6 % (contre une moyenne de 9,8 %).

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

³¹ 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

260 logements par an.

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

Au 1^{er} janvier 2005³², **Vendel** compte **22 logements de plus** qu'en 1999, soit une augmentation de 15 % du parc. 11 autres logements, en cours de construction, peuvent y être ajouté pour représenter 23 % du parc existant en 1999.

La plupart de ces nouveaux logements ont été réalisé dans l'un des lotissements du bourg. Celui-ci compte **trois lotissements** :

- Le premier, Les Friches, a été réalisé en 1978 et compte 4 maisons.
- Le lotissement de L'Aumône, réalisé en 1980, compte 13 logements.
- La réalisation du lotissement du Moulin s'est étalée en trois tranches, entre 1997 et 2005 et représente 34 lots.

Du fait de la petite taille de la commune, la plupart des habitants de Vendel vit dans son bourg. En 2005, **48 % des habitants**³³ vivent **dans les 39 hameaux** que regroupe la commune. Là, **deux hameaux**³⁴ peuvent voir le nombre de constructions augmenter, de façon limitée, sans gêner l'activité agricole, sans ternir le caractère du hameau ni entraîner des frais importants pour la collectivité.

La commune projette ainsi de **conforter l'extension urbaine du bourg**. En 2006, elle envisage, d'étendre le lotissement des Friches. Elle a également acquis un terrain au nord de la commune, vers le terrain de football. Là, le choix d'un lotissement ou d'une Zone d'Aménagement Concertée est à l'étude.

Le souhait de la commune de poursuivre le rythme de croissance de l'offre de logements engagé depuis ce début de nouveau siècle est justifiée par les prévisions de poursuite de l'accroissement de l'excédent migratoire sur l'ensemble de l'espace périurbain de Rennes. De plus, l'observation de l'offre de logements du Pays de Fougères montre que, malgré une accélération importante de la construction, la part de logements destinés à la vente reste encore relativement faible en 2004³⁵. Les maisons sont généralement construites par des propriétaires occupants et le nombre de permis délivrés aux promoteurs immobiliers est limité. **Le marché reste tendu.**

Résumé

- Le rapport entre le nombre de logements et le nombre d'habitants est identique entre Vendel et le canton de Saint-Aubin-du-Cormier.
- Comme dans la plupart des communes qui le compose, les logements collectifs sont absents.

³² Données « Recensement complémentaire 2004 » - INSEE – Direction Régionale de Bretagne – novembre 2004

³³ Estimation à partir des 76 maisons comptées dans les 39 hameaux, multipliées par le nombre moyen de personnes par logement, soit 2,59.

³⁴ La liste des hameaux proposés pour un développement limité ainsi que la méthode utilisée pour choisir de les retenir se trouvent au chapitre II. B.4.

³⁵ 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

- Le parc de logements de Vendel est caractérisé par des maisons individuelles, relativement grandes et spatiales, malgré le nombre important de ses occupants.
- Ceux-ci en sont principalement propriétaires, mais la part des locataires est plus importante que celle observée au niveau de la moyenne cantonale. Leur mobilité est importante par rapport à celle de la population des communes voisines, mais elle est inférieure à celle de l'ensemble du canton.
- Vendel affiche un renouvellement de son parc de logement depuis la fin des années 70. Mais, contrairement à l'ouest du canton, la commune connaît une stagnation de la demande de construction entre 1990 et 1999. La propagation des effets de la périurbanisation de Rennes touche désormais la commune qui a vu, au cours des cinq dernières années, son parc augmenter de près d'un quart.

2- LES COMMERCE ET SERVICES GENERAUX

a. L'offre commerciale

Les services présents sur la commune de Vendel sont :

Activités	Nombre	Précisions
SERVICES A LA POPULATION		
- services publics	1	Mairie
- autres services aux particuliers	3	Plomberie, électricité, chauffage (2), maçonnerie
COMMERCE		
- commerce alimentaire	2	Boulangerie, alimentation générale (même enseigne)
- café-restaurant	2	Bar, hôtel, restaurant, gîte de groupe et table d'hôtes
- culture et vente directe de produits	1	Maraîchage vente directe
- commerces non alimentaires	1	Mécanique agricole, motoculture
- autre commerce et services	3	Disco Mobile, taxi, transport

64 % des entreprises de la commune se concentrent dans le bourg. Les hameaux concernés par une activité artisanale ou commerciale sont Blot, La Fosse, La Houssaye et La Trouerie.

▪ L'épicerie

La **boulangerie de Vendel** fait partie de l'épicerie. Elle est gérée par les mêmes personnes et dans le même local, même si la plupart des personnes rencontrées qui en parle (à Vendel, comme dans les communes alentours) décrit plus souvent la partie « boulangerie ».

La boulangerie-pâtisserie de Vendel est l'une des neufs que compte, en 2004, la communauté de communes du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier. Elle représente ainsi 11 % de ces établissements au sein de la communauté de communes.

Si ces structures sont présentes dans deux tiers des communes du département, on ne les trouve que dans 19 % des communes bretonnes de taille comparable à Vendel.

La principale surface de vente de ce commerce est dédiée à **l'alimentation générale**. Elle offre une diversité de produits intéressante et variée. Précisons qu'il propose, entre autre, un rayon charcuterie.

L'alimentation générale est présente dans 65 % des communes du département et 48 % des communes bretonnes de taille comparable à Vendel.

▪ **L'Auberge**



Situé à la place de l'ancien presbytère, ce **café-hôtel-restaurant** est la propriété de la commune et est géré de façon privée depuis cinq ans. Situé au cœur du bourg, l'auberge participe de son animation. Au-delà de son activité principale, le gérant propose aussi un service de plats à emporter, de traiteur, un point tabac, presse et jeux.

Si les cafés, débits de boissons sont fréquents dans les communes du département et les communes bretonnes comparables à Vendel (où 97 % et 93 % des communes sont, respectivement, équipées), les restaurants sont moins fréquents. 71 % des communes du département comptent un restaurant, elles sont seulement 41 % parmi les communes bretonnes comparable à Vendel.

▪ **Le maraîchage**

« Les Légumes de Blot », du nom du hameau où se trouve la ferme, propose la vente en direct de produits maraîchers. Leur variété et leur qualité permettent aujourd'hui un rayonnement de l'entreprise au niveau national³⁶.

b. Les services de santé

Vendel ne compte aucun service de santé. La plupart des habitants se rendent à Saint-Aubin-du-Cormier pour en bénéficier.

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

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

³⁶ Voir article encadré page suivante.

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

Extrait de L'Express du 14/06/2004 « Le bonheur est dans le potager » par Aline Cochard

Ces maraîchers et leurs légumes d'exception tiennent désormais le premier rôle. Sur les étals, comme sur la carte des grands chefs, l e légume, aujourd'hui, on en fait tout un plat. Servi, de l'entrée au dessert, en émulsion, en croûte de sel, en sorbet... La raison? Epargné par les crises alimentaires des quinze dernières années, il incarne une valeur refuge, une référence santé. [...] de savants potagers, égrènent d'innombrables variétés nommées cœur-de-bœuf, délice d'or, bonotte, vitelotte... Des perles inaccessibles au commun des gourmets? Pas du tout, puisqu'on les trouve... au marché! Pour se les procurer, il convient néanmoins de repérer les «vrais» maraîchers, qui cultivent les meilleures variétés, au seul rythme des saisons. [...]

Annie Bertin à Rennes

Chaque matin, Annie Bertin fait son «tour de champ», croquant ici un mini-navet, là une feuille de cresson alénois - «J'ai même essayé les cheveux du maïs, c'est excellent et ça fait joli dans l'assiette», affirme-t-elle. Plutôt nature, cette fille d'éleveurs bretons s'oriente, dès 1986, vers le maraîchage. Ses petits brocolis, inédits sur le très réputé marché des Lices, à Rennes, la font remarquer des restaurateurs. Grâce à Olivier Roellinger, qui, l'un des premiers, fond pour ses minuscules poireaux-crayons, le nom d'Annie Bertin commence à résonner dans les plus chics cuisines de l'Hexagone.

©

T.Dudoit/L'Express



La Bretonne réfléchit alors au moyen de mieux diffuser sa production. Deux ans plus tard, deux camions de 3,5 tonnes quittent, chaque jour, sa ferme du Blot. Chargés de boîtes en carton abritant ses goûteuses récoltes, ils livrent, le lendemain matin au plus tard, Paris, Dijon, Bordeaux, les Baux-de-Provence... et le plateau de l'Aubrac. Où Michel Bras attend de compléter son célèbre gargouillou de légumes avec le cerfeuil musqué d'Annie. «Elle possède une réelle maîtrise pour des produits très pointus qui m'arrivent avec une extrême fraîcheur», la congratule avec enthousiasme le chef de Laguiole... Marché des Lices, Rennes (Ille-et-Vilaine), le samedi

c. Les autres services aux personnes

Il n'existe aucun service aux personnes âgées particulier à Vendel. Si l'association « Vivre Chez Soi » de Liffré propose sur les cantons de Liffré et de Saint-Aubin-du-Cormier, des services à domicile, seuls quelques-uns des habitants de Vendel ont eu recours aux services de soins ou d'animation de la structure. Le nombre de personnes bénéficiant du service de portage à domicile est de deux personnes (variable selon les mois).

L'aide ménagère à domicile est représentée dans 94 % des communes du département et des communes bretonnes de taille comparable à Vendel. Les soins à domicile représentent respectivement 58 % et 75 %.

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

La commune compte cinq assistantes maternelles, dont trois dans le lotissement du Moulin. Les autres se trouvent dans le bourg.

d. Les transports

En matière de transport, seul **le ramassage scolaire** est organisé de façon collective :

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

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

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

Une société de taxis permet aux habitants de Vendel, ne disposant pas de moyens de locomotion, de bénéficier de leurs services.

e. L'offre touristique

Traversée par Le Couesnon, Vendel dispose d'un patrimoine naturel et bâti riche. Elle affiche, en particulier, ses moulins, témoins d'une industrie florissante aux XVI^{ème} et XVIII^{ème} siècles. Au-delà de son église primitive, mentionnée dès le XI^{ème} siècle, Vendel compte un patrimoine bâti remarquable dans son bourg et dans quelques hameaux³⁷.



▪ L'accueil touristique



La commune compte un **café-hôtel-restaurant** et un gîte de groupes et tables d'hôtes, pour un total d'une quinzaine de lits.

Le **gîte** est labellisé « Accueil Paysan ». Ainsi, ses gérants souhaitent, dans le cadre de l'accueil dans leur ferme, faire connaître leur métier et leur environnement. Ils produisent, en l'occurrence, du lait en agriculture durable.

« L'accueil paysan est partie intégrante de l'activité agricole. [...] L'accueil se fait dans un souci d'échanges et de respect mutuels. Cet accueil se veut accessible à toutes les couches sociales. L'accueil paysan est un facteur de développement local, il maintient la vie en milieu rural. Le paysan garantit la qualité fermière des produits qu'il offre. L'accueil paysan propose

³⁷ Voir le recensement de la D.R.A.C., chapitre II.B.2.

un confort adapté à l'habitat local. Il est pensé et organisé par ceux qui en vivent. » précise ce label.

Si l'hébergement est essentiellement à destination des touristes, la communication

« Au gîte, i'a eu du monde à visiter l'après-midi, des couples de Vendel. [...] Ils faisaient des démonstrations des énergies renouvelables, des copeaux de bois pour chauffer, des panneaux solaires,... Même les toilettes dites donc ! »

concernant le métier et l'environnement s'adresse à une population plus large. Il existe également là une salle de réunions pouvant accueillir une trentaine de personnes.

Résumé

- Vendel dispose de commerces de proximité, en particulier autour des métiers de bouche, qui, de par leur existence et leur qualité, attirent une population qui va au-delà de la commune.
- Les services de santé et les services à la personne y sont par contre très peu présents. La population vendelaise profite alors de la proximité de la ville centre.
- En matière de transport, il n'existe pas de transport collectif en dehors du ramassage scolaire. Une société de taxis se trouve cependant dans la commune.
- Le cadre naturel et bâti de Vendel, associé à une offre d'hébergement diversifiée, constituent des éléments de l'attrait touristique de la commune.

3- LES EQUIPEMENTS COMMUNAUX³⁸ ET LES ASSOCIATIONS

a. Les équipements communaux

Vendel compte :

- dans le **domaine sportif** : un terrain de football
- dans le **domaine culturel et socioculturel** : une bibliothèque municipale au sein du bâtiment de l'école (disposant d'un poste informatique avec Internet)
- dans le domaine de la petite enfance / enfance : une garderie communale au sein de l'école (plus précisément dans un mobil home juxtaposé à l'école)



³⁸ Voir aussi chapitre II.B. 3. : Le bourg et ses abords

Vendel compte un terrain de football, qu'il s'agit aujourd'hui de rafraîchir. La qualité de sa terre (par rapport à l'humidité d'autres terrains des environs) intéresse la communauté de communes, qui envisage de le réhabiliter, et peut-être d'**asseoir la dimension sportive** de cette zone, avec une piste d'entraînement d'athlétisme.

86 % des communes du département sont dotées d'un terrain de grands jeux, et 58 % des communes de taille comparable à Vendel en Bretagne.

Si la plupart de ces dernières ne compte aucun autre équipement sportif, 29 % ont un terrain de tennis, couvert ou non, et 27 % un terrain de petits jeux.

Parmi **les équipements culturels et socioculturels**, la bibliothèque est présente dans 71 % des communes du département et dans 32 % de celles de taille comparable en Bretagne à Vendel. La plupart d'entre elles (80,5 %) ont également une salle polyvalente ou un foyer rural. 79,5 % des communes du département en sont pourvues.

A Vendel, aucun lieu de rencontres n'est venu remplacer **la salle des fêtes** située dans le centre- bourg, fermée à la suite de plaintes répétées d'un résident.

La mairie compte deux salles de réunions où se retrouvent les responsables associatifs et les habitants pour l'organisation de réunions.

Concernant les équipements liés à **la petite enfance et à l'enfance**, il existe une garderie municipale qui fonctionne tous les jours scolaires et accueille aujourd'hui une dizaine d'enfants. Un poste permanent non complet a été créé en 2005.

Seulement 2 % des communes de taille comparable à celle de Vendel comptent une garderie. Elles sont 23 % parmi l'ensemble des communes du département. Les centres aérés ne se trouvent que dans 8 % des communes de taille équivalente à celle de Vendel et dans 42 % des communes du département.

Au sein du canton, seule Saint-Aubin-du-Cormier compte une crèche. Si les crèches collectives sont absentes des communes bretonnes de taille équivalente à celle de Vendel, les crèches familiales se retrouvent dans 6 % d'entre elles, les haltes-garderies dans 2 %.

Il n'existe pas, à Vendel, d'équipements ou de services particuliers à destination **des pré-adolescents ou des adolescents**.

↪ Une organisation intercommunale de l'offre d'activités sportives, culturelles et socioculturelles

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

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

Gérée par une association intercommunale³⁹, la salle profite aux pratiquant sportifs de l'est du canton.

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

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

³⁹ Voir chapitre suivant concernant les associations.

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

→ Les projets

Vendel projette la réalisation d'**une salle d'animation communale**. Située à côté de l'actuelle école, cette salle réunirait la garderie, une cantine avec cuisine pour une soixantaine de personnes et une salle des fêtes pour un total de 200 personnes.

Il est également aujourd'hui question de la réalisation d'**une salle des fêtes intercommunale**, ayant une capacité d'accueil plus importante, avec les communes voisines de La Chapelle Saint-Aubert et Saint-Georges-de-Chesné.



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

b. Les associations

Vendel compte, en 2005, sept associations:

Types d'association	Nom des associations
- sportive (1)	A.C.C.A (Association Communale de Chasse Agréée)
- socioculturelle et culturelle (1)	Comité des Fêtes
- sociale (1)	Club du Vendelais (club du 3 ^{ème} âge)
- petite enfance / enfance (0)	
- scolaire (0)	
- autres (2)	Comité Fleurir Vendel, UNC (Union Nationale des Combattants) – AFN (Anciens combattants et anciens d'Afrique du Nord Soldats de France)

• A.C.C.A : Association Communale de Chasse Agrée

L'association existe depuis 1962. Elle propose un repas et un concours de belote annuels.

Son responsable met en avant son caractère fédéral et parle peu d'une dimension communale de la structure, bien que seulement deux de ses adhérents soient extérieurs à Vendel. Il parle des difficultés techniques liées au développement des zones d'habitation et s'inquiète d'une préservation de l'activité sportive.

• Le Comité des fêtes

Le Comité des fêtes propose, chaque année au mois de juillet, une fête champêtre et un concours de belote en fin d'année.

La fête se déroule sur le terrain de sport. Il s'agit d'un repas communal annuel autour d'une animation. Depuis plusieurs années, celle-ci a pour thème un animal (le chien, le cheval,...). Le démarchage autour de cette rencontre se fait au niveau de chacun des foyers de Vendel, mais aussi au-delà, selon les affinités. Et cela fonctionne bien selon les organisateurs.

« C'est un peu ben... je dirai de la communerie... »

- **Le club du Vendelais**

L'association des retraités offre une réunion mensuelle, trois bals et trois repas annuels.

- **Le Comité Fleurir Vendel**

Les personnes inscrites à l'association participent au fleurissement de la commune. La remise des prix du concours des maisons fleuries est prétexte à une fête organisée chaque année au mois d'août. Elle permet de mettre en route le four à pain située au centre du bourg, à proximité de la mairie, pour la cuisson de pains et de poulets.



- **U.N.C (Union Nationale des Combattants) et A.F.N (Anciens combattants et anciens d'Afrique du Nord Soldats de France)**

Ils organisent des manifestations du souvenir (8 mai, 18 juin, 14 juillet, 11 novembre...) et un repas annuel.

➔ Les associations intercommunales

Les personnes présentes à la réunion de travail autour de la vie associative de la commune expliquent l'importance de l'organisation intercommunale des associations et des activités. De ce fait, elles regrettent aussi l'absence de représentant de ces associations à cette réunion. Elles expliquent ce fonctionnement afin de palier à l'absence d'associations au niveau communal.

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

« Pour l'instant au niveau sport i' a pas....enfin peut être qu'il y aurait quelque chose à créer justement parce que avec tous les nouveaux habitants qui arrivent, et les enfants et tout...il y aurait peut être quelque chose à faire oui »

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

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

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

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

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

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

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

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

➔ Appréciations de l'offre associative

Les responsables associatifs vendelais rencontrés racontent une dynamique associative ancienne, située autour d'une vingtaine d'années. Celle-ci semble avoir du mal à perdurer. Les associations ont peu évolué en nombre, leurs effectifs ont baissé ; « de même que les résultats sportifs » ajoutent certains. Une personne note la disparition du palet, comme activité sportive collective.

« Ça vient beaucoup du bénévolat, il y a de moins en moins de gens bénévoles et finalement ce sont les associations qui en prend un coup car une association sans bénévole c'est pas.. »

La plupart associe cette situation à la baisse des moyens des associations, que ce soit en terme de locaux ou de bénévoles. Quelques-uns remarquent la faible participation des nouveaux résidents, d'autres dénoncent une absence de considération des activités par des parents qui voient les associations comme des garderies.

Les regroupements d'associations se sont multipliés. Ils leur semblent récents et obligatoires par rapport au manque d'effectifs. Cette situation apparaît commune aux autres communes du secteur.

Certains évoquent à travers le regroupement des associations la multiplication des propositions d'activités. D'autres parlent même d'une relance des associations.

Résumé

- Vendel compte une offre d'équipements sportifs, culturels et socioculturels limitée. Le projet d'une nouvelle salle d'animation répond à un besoin exprimé par les habitants.
- La commune participe à une organisation intercommunale de ces équipements et ces activités.
- Si la plupart des équipements se trouvent ainsi en dehors de la commune, plusieurs projets récents devraient rapprocher certaines des nouvelles réalisations intercommunales.
- Vendel affiche une vie associative limitée dont la relève semble difficilement assurée. Elle bénéficie par contre de la dynamique intercommunale qui permet la multiplication de l'offre d'activité. De plus, les manifestations organisées sur la commune sont appréciées par un nombre croissant de visiteurs.

4- L'ENSEIGNEMENT

Le regroupement pédagogique intercommunal a permis de maintenir une école à Vendel.

En 1998⁴⁰, 35 % des communes bretonnes de taille équivalente à celle de Vendel ont une école maternelle ou une classe infantile publique. Elles sont un peu plus dispersées sur le département ; présentes dans 62,5 % des communes. Ces pourcentages sont respectivement de 25 % et de 67 % concernant les écoles primaires privées.

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

Le regroupement pédagogique intercommunal auquel appartient Vendel regroupe, à la rentrée 2005, 215 enfants de cinq communes, soit 21,5 enfants par classe.



⁴⁰ Données de l'Inventaire Communal de 1998 – INSEE

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

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

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

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

Vendel, avec ses deux classes, accueille des enfants de maternelle de la petite à la grande section résidant à Vendel, Saint-Georges-de-Chesné et la Chapelle Saint-Aubert.

La capacité d'accueil de l'actuelle école vendelaise peut progresser. Aujourd'hui, des travaux sont à réaliser pour remplacer le bâtiment préfabriqué.

Le regroupement pédagogique intercommunal est apprécié par les vendelais rencontrés.

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

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

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

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

Les collégiens vendelais se rendent à Saint-Aubin-du-Cormier ou à Fougères. **Les lycéens se rendent essentiellement à Fougères.**

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

Résumé

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

LES PRINCIPALES DONNEES CONCERNANT LES EQUIPEMENTS ET SERVICES

Le parc de logements de Vendel se distingue de celui des communes voisines par un renouvellement régulier depuis le début des années 80. Celui-ci se tarit au milieu des années 90. Depuis le dernier recensement de 1999, l'accélération de la construction illustre la poursuite de la progression de la périurbanisation, dont les incidences marquaient, au cours de la précédente décennie, l'ouest du canton, plus proche de Rennes.

Vendel est caractérisé par la présence de commerces alimentaires, qui attire au-delà des habitants de la commune. Associée à un cadre remarquable, sur les bords du Couesnon, elle attire également une population de touristes.

Les services aux personnes et l'offre d'équipements sportifs et socioculturels sont limités.

Habitués à une organisation intercommunal, les vendelais se rendent facilement à l'extérieur de la commune pour trouver à Saint-Aubin-du-Cormier, la ville centre, les services dont ils ont besoin, ou dans les autres communes de l'est du canton, pour pratiquer des activités ou s'inscrire dans des associations.

Cependant, cette dynamique intercommunale réduit les initiatives et l'implication au niveau de la commune, ce que regrettent des responsables associatifs rencontrés. L'école, présente à Vendel, fait exception. De plus, en dehors du transport scolaire, le transport collectif fait défaut. Certains dénoncent la multiplication des déplacements, qui serait une des explications du manque de participation des nouveaux navetteurs, alors que les manifestations communales attirent une population croissante, venant, en partie, des autres communes de la communauté de communes.

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

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

1- LE BOURG : CENTRE DE VENDEL

a. Un bourg singulier

« Un cœur qui existe. »



Le centre bourg est différent du reste de Vendel. Est-ce la petite taille de la commune, sa position géographique dans la commune ou sa physionomie particulière qui le souligne ?

Dans tous les cas, le bourg apparaît au centre des discussions lors des réunions de travail avec la population. Il est perçu comme **un lieu de passage central, animé par la présence de ses deux commerces.**

Certains ne considèrent dans leurs propos que son bourg lorsqu'ils parlent de Vendel. Le bourg est perçu comme **une entité propre**. Plusieurs de ses habitants remarquent d'ailleurs qu'il n'est pas divisé par des noms de rue, ce qui n'est pas sans poser quelques problèmes pour la distribution du courrier aujourd'hui.

Les habitants du bourg présents mettent en avant l'attrait de son bâti, des maisons fleuries, de ses petites rues, où les nouveaux venus se perdent parfois. Le relief existant affirme **l'épaisseur** que l'on découvre dans ce bourg.

Les habitants soulignent aussi le passage fréquent de promeneurs. Le bourg de Vendel figure d'ailleurs sur les tracés de plusieurs parcours de randonnées. Pour les résidents, **les jardins** la plupart du temps éloignés des maisons sont un prétexte à la promenade et à la rencontre de ses voisins.

« Oui, elle allait à son jardin qui était plus loin, alors que maintenant on met toute la pelouse autour des maisons, on pourrait aussi bien avoir des jardins pour celui qui veut un jardin ...qui serait, je sais pas, à 100 mètres, 200 mètres, quelque chose comme ça, ça peut très bien exister, c'est ce qui y avait à Vendel.

Tous souhaitent conserver **l'originalité de l'aménagement de leur bourg**. Cependant, certains observent que cette originalité tend à s'effacer. Certains comparent même l'organisation du bourg à celle de la ville, avec son centre ancien, sa première ceinture avec les lotissements, et sa campagne qui s'en éloigne avec les hameaux.

« Vous avez un contraste sur Vendel comme dans tous les bourgs, c'est que vous avez le centre bourg qui est tout en pierre qui est très joli et vous avez tout le périmètre qui est autour, qui est blanc et noir . Blanc et noir, i' a même pas de vert, puisqu'i' a pas d'arbres. »

b. Un carrefour

Si le relief du bourg en atténue l'empreinte, le bourg de Vendel est cependant traversé par **de larges voies de circulation**, ouvrant sur trois voies départementales (la RD 22 vers Chauvigné, la RD 105 vers Saint-Georges-de-Reitembault et la RD 112 vers Fougères).

« Sur Vendel, vous avez le cœur, vous avez les artères »

Cette situation amène certains à penser que le bourg de Vendel est un passage obligé pour les automobilistes des communes voisines. D'autres lient l'attrait de Vendel aux commerces présents. Dans ce sens, une personne remarque que des habitants des communes alentours s'intéressent plus à la vie de Vendel que certains résidents.

Les habitants rencontrés s'attardent longuement sur des problèmes de sécurité routière liée à cette situation. Plusieurs points sensibles sont abordés, la plupart résultant de l'excès de vitesse des automobilistes dans le bourg. **Les entrées du bourg**, larges, n'incitent pas à

ralentir assez tôt. Les riverains s'en inquiètent. L'entrée de l'école est en particulier évoquée.

Une personne complète ces propos en parlant des nuisances esthétiques et pratiques de ces entrées.



« Il faut pas trop changer la configuration des entrées de ville comme ça.... C'est des repères. [...] le chemin creux, c'est vrai, c'est une image mais bon c'est un petit peu ça aussi. C'est vrai dès qu'on touche un petit peu au talus, ou des choses comme ça, ça y est c'est quelque chose qui s'en va. »

Les problèmes de vitesse **détournent d'un usage piéton du bourg**. La plupart des personnes rencontrées estiment que la réduction de la vitesse amènerait plus de personnes à se déplacer à pieds dans le bourg. Un commerçant plaisante sur le fait que le ralentissement des véhicules inciterait même à leur arrêt.

Les discussions autour de la vitesse dans le bourg sont vives. Certains nient même des problèmes de sécurité dans un bourg où il n'y a pas d'accident.

L'évocation d'aménagements spécifiques (zone 30, resserrement des voies) inquiète

«[...] Leur cantonnier de commune était en train de planter des arbustes à côté des haricots, moi je viens avec l'ensileuse mais je fais comment pour passer donc je suis passé sur des arbustes qui venaient de planter. »

plusieurs intervenants qui redoutent que des contraintes trop importantes devienne la circulation en dehors de Vendel. Des agriculteurs rappellent que les engins agricoles nécessitent des voies larges.

D'autres points noirs concernant la sécurité routière sont cités **en dehors du bourg** : l'absence de signalisation de virages dangereux au Bas Chemin, et de façon générale, des

routes trop étroites alors que la largeur des engins agricoles et la vitesse des voitures augmentent. Plusieurs personnes rappellent à ce sujet des tracés de voies modifiés, enregistrés amis qui n'ont jamais été réalisés.

Certaines personnes remarquent que dès lors que les automobilistes perçoivent une présence, ils ralentissent. Le stationnement de la clientèle de l'auberge restaurant un peu partout dans le centre du bourg le midi est associé à cette présence. Pour certains, il participe de l'animation du bourg.

« Il y a quelque chose au niveau de la lisibilité un peu de l'organisation euh... du centre »

D'autres regrettent cet amoncellement alors que les parkings aménagés du bourg restent vides. Tous l'expliquent par la volonté de stationner à l'entrée des commerces et l'absence de visibilité des parkings.

Cette place, laissée ou prise pour la voiture, réduit l'espace piéton et sa présence. Les habitants rencontrés remarquent l'absence d'aménagement piéton dans le bourg pour y circuler ou s'y arrêter, pour s'y rencontrer finalement.

c. L'animation du bourg

Les habitants rencontrés estiment que **la plupart des vendelais réside dans le bourg** ; la part variant de la moitié au deux tiers (la réalité se situe autour de 56 %). Au cours des réunions de travail, plusieurs d'entre eux observent que l'on parle beaucoup du bourg. Ils s'inquiètent de son organisation future.

Tous y soulignent la présence d'**une offre commerciale**. Elle est un atout majeur de la commune, souvent associé à l'existence d'une école. Plusieurs personnes remarquent que des communes périurbaines n'ont pas de commerce et que ceux de Vendel attirent au-delà des habitants de la commune. Une personne observe que la fermeture de la boulangerie le lundi évince toute animation du bourg.

« Moi je vous dis que le centre du bourg est totalement mort le lundi toute la journée, bon, sauf sur le coup de midi mais bon... »

Certains décrivent un bourg animé par son cœur, qu'ils définissent autour de l'église, la boulangerie et le bistrot. Bien que l'église propose encore deux messes tous les trois mois, le lapsus d'une personne parlant du bistrot qui est aujourd'hui l'auberge révèlent la référence à un temps passé, une organisation traditionnelle autour de **cet espace central** du bourg.

Plusieurs personnes déplorent un manque de signalisation et de communication pour inviter les gens à changer leurs pratiques du bourg.

Elles remarquent aussi une animation qui est difficile à mettre en œuvre au niveau de **la périphérie du bourg**. Il s'agit d'attirer une partie de la population résidant au plus près du bourg de Vendel, dans ses lotissements, qui, dans ses pratiques, quitte quotidiennement la commune.

« I' a souvent des trucs comme ça. Dans les lotissements, on dit ils viennent pas, mais est ce qu'il ne faut pas signaler aussi qu'il y a une activité dans le centre bourg, parce que [...] Est ce qu'il ne faut pas simplement mettre des petits panneaux, tout simplement un plan aussi à différentes entrées du bourg, je sais pas... »

La présence de nouvelles constructions, de lotissements, est, pour certains, aussi le signe d'une animation, d'une vitalité et d'une prospérité du bourg et de Vendel.

L'existence d'un cœur incite les nouveaux résidents qui l'ont découvert à le privilégier. Bien qu'ils soient peu nombreux, ceux que nous avons rencontrés parlent de la proximité des personnes, de la mairie, de l'accueil des habitants et des rencontres.

« Oh moi j'en suis très content, Vendel est une belle, un beau petit bourg, et puis tout le monde est sympa, moi je suis très content d'être là... »

Les anciens nouveaux résidents se souviennent d'une intégration facile dans la commune.

d. Une image de la campagne contrastée selon les résidents

Si les personnes rencontrées s'attardent sur le bourg et son aménagement, elle évoque peu la campagne vendelaise. Ce fait peut être lié à la perception d'une étude d'urbanisme qui ne toucherait que la partie agglomérée de la commune. Il s'explique aussi certainement par la perception de **l'espace de l'habitat** associé à la seule maison et non à la commune où l'on se trouve.

Une personne parle cependant **du bocage** de la commune. **La présence du Couesnon** est plusieurs fois citée comme un atout, un élément d'attrait touristique.

« Ce qui est joli à Vendel, moi ce que je trouvais joli c'était le bocage, le côté bocage. Quand vous arrivez de la Chapelle St Aubert, vous voyez déjà toute la haie de peupliers, c'est très joli, moi quand j'ai acheté ma maison, ici, je suis arrivé sur la maison et il y avait la vallée du Couesnon, il y avait un bocage, il y avait quelque chose de joli. »

La campagne est perçue par les nouveaux résidents comme un micro espace dépourvu de contraintes. Ils parlent du calme, de **la tranquillité** qu'ils attendaient en venant à la campagne, même si cette campagne n'est pas présentée comme l'un des principaux motifs d'installation à Vendel.

« Quand ils [les nouveaux résidents] discutent c'est pour dire que le chien aboie... - ou que le coq chante. »

Une personne âgée rappelle alors que la campagne était autrefois associée à **l'activité** ; l'activité agricole. Une personne native de la campagne explique son choix d'un retour à la campagne et pour cela à l'agriculture, après avoir vécu dans un lotissement.

Alors que de nouveaux résidents, au cours d'une des réunions de travail, s'étonnent de l'absence de verdure dans le bourg, un ancien répond qu'on n'a jamais vu d'arbres dans le bourg, à part au presbytère et autour du calvaire.

Une nouvelle résidence évoque l'intérêt de rencontrer son voisin en campagne et décrit ses rencontres dans le bourg, alors que d'autres habitants parlent de celui de ne pas avoir de voisins.

« On voudrait pas que ça se développe trop vite non plus, parce que si on quitte Fougères, ce n'est pas pour retrouver Fougères dans quelques années, quoi. »

Ces derniers distinguent le hors bourg comme la campagne, alors que, pour les premiers, c'est le hors ville ; l'ensemble de la commune étant la campagne.

Néanmoins, quelques soient les intervenants, tous différencient la campagne de la ville et ne souhaitent pas retrouver la ville dans « leur » campagne.

2- UNE RECHERCHE DE PROXIMITE

a. Une offre d'équipements et de services existante mais limitée dans la commune

Si les habitants rencontrés apprécient la présence des deux commerces du bourg et de l'école, ils reconnaissent **un manque d'équipements** sur la commune.

Ils listent dans ce sens l'absence de salle des fêtes et de salle de réunions. Le manque d'offre d'activités à destination des jeunes est également cité, bien que certains admettent la difficulté de proposer une offre attirante à un public de moins en moins fidèle et exigeant d'une offre de plus en plus diversifiée.

« Quand on veut faire des manifestations on a pas de salle des fêtes, c'est un assez grand handicap, je pense. »

Certains soulignent la difficulté de parents tiraillés entre leur souhait de proposer des activités variées à leurs enfants et **la pénibilité de la multiplication des déplacements en voiture**.

Au-delà de l'activité professionnelle, la voiture est indispensable pour se rendre dans des pôles de services et de loisirs que les résidents considèrent à l'extérieur de la commune ; à Fougères, Saint-Aubin-du-Cormier ou Rennes.

« - Plutôt deux voitures qu'une [voiture].
- Oh oui...si c'est pas trois ! »

Ces pratiques ont depuis longtemps amené les communes situées à l'est du canton de Saint-Aubin-du-Cormier à proposer **une organisation intercommunale** pour certaines activités ou certains services. Les vendelais apprécient cette organisation qui répond à un besoin de proximité et à un manque d'effectifs pour une organisation communale. Si certains soulignent l'importance de son maintien, d'autres s'interrogent sur sa pérennisation du fait de l'augmentation de la population des communes qui en bénéficient. Cela d'autant plus que, si des actions intercommunales existent sur ce secteur, les élus restent frileux concernant la réalisation en commun d'équipements intercommunaux.

En dehors de l'école, aucun transport collectif n'est proposé entre ces communes.

b. Des déplacements pédestres et cyclistes à favoriser

Les vendelais rencontrés affichent leur connaissance des chemins piétons de la commune, en particulier des parcours de randonnées (au départ du Bas Chemin, le long du Couesnon). Ils revendiquent **leurs pratiques pédestres et cyclistes**.

Ils sont sensibles au manque de chemins dans la campagne vendelaise qui limitent sa pénétration pédestre. Le remembrement réalisé au tout début des années 1990 a eu tendance à fermer les chemins et éliminer des talus.

Aujourd'hui, l'attrait touristique, marqué par la valorisation des chemins de randonnées le long du Couesnon, et des débouchés économiques du bois (en matière d'énergie) incitent certains à souligner les possibilités de **réhabilitations de**

« Dans le remembrement en 89-90, on a bouché pleins de chemins de commune. Aujourd'hui, on aurait gardé quelques bouts, et bien, on serait bien contents de se promener dedans. Il y avait des agriculteurs qui nous l'avaient proposé ça, et on leur avait rigolé à la figure à cette époque là. »

chemins et de plantation d'arbres.

c. Une petite commune à préserver

Si tous observent le développement de Vendel, les habitants rencontrés insistent sur la préservation de **leur petite commune**. Ils acceptent de croître mais de façon mesurée.

L'accélération de l'arrivée de nouveaux résidents remet en question une organisation sociale où tout le monde se connaît. Les nouveaux résidents, qui ne sont pas connus, sont rapidement assimilés à des gens associables, qui imposent leurs pratiques urbaines.



Des agriculteurs, par exemple, craignent de voir des citadins critiquer leur manière de fonctionner. Certains voient des parents, nouveaux résidents, déposer leurs enfants et partir de ce lieu de socialisation que représente pourtant pour eux l'école. Un autre évoque ceux qui ne fréquentent pas les commerces de la commune.

Ils souhaitent préserver l'existant. Ils évoquent la nécessaire réglementation des distances par rapport à la zone d'activité, par rapport à l'exploitation agricole, par rapport à la salle des Fêtes.

Ils craignent la menace de ces structures du fait de la loi du plus grand nombre qui donnerait raison aux habitants d'un nouveau lotissement qui, s'en rapprochant, dénonceraient des nuisances qu'elles produisent. Plusieurs personnes rappellent ainsi la fermeture de la salle des fêtes située dans le bourg, suite à la plainte d'un voisin installé après sa réalisation.

« On la perd un petit peu notre identité, avec tous les lotissements qu'on est en train de faire. »

Plusieurs parlent de la perte d'une qualité sociale ancienne et s'inquiètent de la disparition de leur identité.

« Il y a pleins de choses qui vont se greffer avec toute cette nouveauté, c'est une nouveauté sociale, une nouveauté de bâtiments, paysagère, tout, c'est vrai que ça va être un nouveau cadre ».

3- UNE COMMUNE EN MUTATION

a. Une croissance démographique à maîtriser

Les habitants rencontrés expriment en terme de fatalité **la croissance de la population**.

« Les deux dernières années, on a fait six à sept permis par an. Avant, on en faisait un, deux ou un tous les trois ans. Là on en fait six, sept. On a dû faire sept l'année dernière. Cette année, on sera peut être sept. »

Conscients d'une **demande foncière**, les différents intervenants la vivent essentiellement à travers les lotisseurs qui, selon eux, exercent une forte pression pour inciter à multiplier les constructions de logements. Vendel d'ailleurs

voit croître le nombre des constructions annuelles.

La plupart des autres intervenants s'interrogent sur la capacité de la commune à **répondre aux besoins de ces nouveaux résidents**.

Les changements, liés l'arrivée d'une nouvelle population, sont perçus en terme d'exigence de nouveaux services. Il faut penser ou organiser autrement.

Percevant des difficultés à répondre aux besoins existants, certains craignent l'augmentation de la population. Plusieurs personnes présentes remarquent qu'il est plus difficile de prendre la décision de la réalisation d'un équipement que celle d'un lotissement.

« Vendel est complètement dépassé...prenez l'assainissement, ils sont même pas capable de suivre maintenant alors on va accepter 40 maisons et qu'est ce qui ...comment ça va être suivi. hein ? »

Elles constatent cependant que les communes où des lotissements existent se sont développées.

Tous s'interrogent sur la nécessité d'une anticipation des besoins futurs ou de l'adaptation à la demande des nouveaux résidents.

Le projet d'une salle des fêtes pour 2006 est énoncé par le maire. Les discussions autour de son emplacement, de sa capacité d'accueil et de son organisation (intercommunale ou pas) sont animées, mais n'aboutissent pas.

Plusieurs personnes s'inquiètent d'une croissance trop rapide qui accentuerait les **difficultés d'intégration** de la population nouvelle.

Tandis que certains s'interrogent sur la capacité d'accueil de Vendel ou sur la pérennisation des équipements ou des travaux à venir par rapport à des vagues de peuplement discontinues, d'autres s'inquiètent de l'augmentation de leurs impôts pour répondre aux besoins des nouveaux résidents.

« De toute façon on a déjà une école qui est trop petite alors si vous commencez à faire trop de maisons alors ça va être la catastrophe et puis après dans dix ans l'école sera trop grande »

Quelques-uns parlent néanmoins de **l'intérêt de l'arrivée d'une nouvelle population** et de la volonté des communes de voir augmenter leur population. Ils parlent de l'importance d'attirer des personnes extérieures face à la diminution de l'activité agricole ou à l'augmentation de la mobilité des actifs.

*« - Il faut venir à Vendel.
- Faut pas tous y vivre »*

Une personne constate la contradiction d'un développement maîtrisé et des dotations à la commune fonction de l'importance de la population.

Plusieurs élus présents expliquent leurs difficultés à supporter la pression foncière et leur espoir d'une réponse à travers **le Plan Local d'Urbanisme**.

b. Une défiguration de l'existant

L'intégration de la population passe aussi par **l'intégration de leur habitat à l'existant**.

« On travaille trop la terre, on ne respecte pas les, la topographie je trouve. On a tendance à raser, à aplanir. Il faudrait pouvoir travailler avec les différences de niveaux je trouve. »

Certains habitants regrettent des lotissements construits sans respect du paysage, du site. En l'absence d'une organisation de l'implantation du logement neuf en fonction de l'existant, ils

constatent une accentuation du contraste entre l'ancien et le nouveau bâti qui enlaidit le bourg.

Les intervenants lient l'importance de la demande de logements à l'attrait du prix du foncier. S'ils reconnaissent que celui-ci est fonction de l'éloignement géographique des pôles de Rennes et de Fougères, ils comprennent qu'il dépend également du type de construction. Dès lors, ils redoutent des choix économiques qui ne satisferaient la commune et les nouveaux résidents qu'à court terme.

La multiplication d'un foncier bon marché réduirait l'intégration paysagère et sociale des nouveaux arrivants.

Des habitants présents associent la recherche d'un foncier bon marché à une population défavorisée. D'autres parlent des différences d'âge, avec la concentration d'une population jeune.

« Ceux qui sont dans le lotissement c'est le même public que ceux qui sont dans les HLM, de toute façon...leur petit coin c'est tout »

« Ils se foutent complètement du voisin parce que de toute façon, ils le connaissent pas le voisin. Ils sont là tout simplement parce que le terrain est pas cher, la construction est pas cher et puis voilà bon ben c'est fait, on rentre dedans, on met nos meubles et puis voilà. »

De plus, l'installation dans **sa maison, éloignée et stéréotypée**, apparaît de plus en plus comme un non choix. Là, certains dénoncent la démarche de promoteurs immobiliers qui consiste à vendre des maisons sans se préoccuper ou donner de l'importance à leur emplacement. Là, les nouveaux résidents sont perçus comme ayant peu de préoccupation de l'espace de l'habitat, dont son voisinage.

La situation des nouveaux résidents s'oppose ainsi à celle des habitants aujourd'hui installés qui sont natifs de la commune ou ont choisi d'habiter à Vendel.

« Le P.L.U. il peut imposer un type de construction ? [...] Si on voit les pavillons tels qu'ils sont faits aujourd'hui, je vois pas comment on peut embellir un village avec ce qu'on fait. Mais bon après c'est une question de budget, les gens ont l'argent ou l'ont pas. [...] C'est moins cher, c'est plus facile à faire. C'est plus facile à faire, c'est stéréotypé, c'est ce que les gens demandent aussi souvent, mais bon ...»

Ainsi, «les gens des lotissements» sont perçus comme différents des autres habitants de la commune par l'espace particulier qu'ils occupent, leur âge et leur situation socioprofessionnelle. La distinction des nouveaux habitants qui s'installent dans les hameaux n'est, pour les personnes présentes, pas évidente.

Les personnes intervenant craignent de perdre leurs **repères paysagers et sociaux**.

« Là enfin moi je connais à peu près tout le monde je pense dans la commune, mis à part les derniers qui viennent d'arriver là hein mais peut-être que s'il y a quatre-vingt maisons en plus est ce que ce sera toujours aussi facile, d'une part de s'intégrer ? »

c. L'intégration des «nouveaux résidents»

Beaucoup de reproches sont faits aux nouveaux résidents. Plusieurs personnes observent leur faible implication dans la vie de la commune. Elle est d'autant plus regrettée que ces personnes souhaitaient voir ces nouveaux habitants **dynamiser la vie sociale**, et en particulier la vie associative vendelaise.

Au contraire d'en être les principaux acteurs, les nouveaux résidents exigent des services.

« Non mais je pense qu'il y a beaucoup de gens, qui viennent habiter, les nouveaux habitants qui ne sont pas là ce soir, ils s'y intéressent quand même pas tellement...mais ils demandent quand même des services, parce que c'est vrai que il faut quand même des services, des écoles, il faut la garderie, ils veulent quand même les services, peut être pas tous les services qu'il y a en ville mais beaucoup quand même...quand ils viennent bon ils viennent pour le prix du terrain souvent, mais quand ils sont là... »

D'autres, et parfois les mêmes, leur reprochent leur mobilité. Les nouveaux résidents sont des personnes qui restent peu dans la commune.

Mais qui sont ces nouveaux résidents ?

Plusieurs personnes présentes aux réunions de travail ne sont pas originaires de la commune et pourtant ne se disent pas nouveau résident.

« J'avais cherché sur Fougères mais les prix étaient assez conséquents [...] puis bon on a dit : « on va aller chercher en campagne ». »

Elles sont venues, attirées par le prix du foncier, la proximité des agglomérations de Fougères et de Rennes. La proximité de l'autoroute est dans ce sens citée comme l'un des **principaux atouts de Vendel**.

Le choix d'une maison particulière est la plupart du temps cité parmi les motivations à s'installer à Vendel, même s'il n'en est pas la première.

Si la présence de services de proximité ne semble pas avoir été un critère du choix de ces habitants, elle est particulièrement appréciée. Il en est de même parfois pour le jardin.

« [...] une dizaine de kilomètres autour de Fougères mais j'avais pas de communes.... [...] et puis mon choix s'est arrêté sur une maison à Vendel, c'est tout. [...] Et je m'y trouve très bien... »

« Je sais que lors de la dernière manifestation du comité des fêtes il y avait quelques nouveaux habitants...résidents »

Quelques rares personnes présentes se disent «nouveau résident». Leur ancienneté dans la commune diffère. De plus, certains habitants témoignent avoir vu des nouveaux résidents participer.

Dès lors, certains s'interrogent sur l'intégration comme finalité pour les nouveaux résidents. N'est-elle pas finalement dépendante de **l'approche de l'espace habité** ?

« De toute façon, la mentalité des gens des lotissements n'est pas la même de ceux qui vont habiter en plein milieu, pleine campagne, ne rêvez pas ce n'est pas du tout pareil, ce n'est pas les mêmes personnes. »

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

Vendel est perçue à travers son bourg. Celui-ci en constitue le cœur. Il concentre la plupart de la population vendelaise. L'originalité de son aménagement incite à la promenade et aux rencontres. Il est également animé par la présence de commerces. Situé au carrefour de plusieurs voies départementales, il est central.

Cependant, la place prise par la voiture réduit l'espace piéton et sa présence. De plus, la périphérie du bourg, plus récente, semble peu bénéficier de cette image. Ses habitants la méconnaissent alors qu'elle rayonne au-delà de Vendel, auprès des habitants d'autres communes voisines.

Face au rayonnement du bourg, la campagne vendelaise, elle, est peu évoquée. Si tous l'apprécient par opposition à la ville, les définitions diffèrent selon l'ancienneté de résidence.

Les habitants rencontrés ont en commun la recherche d'une certaine proximité. Celle-ci se lit à travers l'appréciation d'une offre d'activités et de services intercommunaux, mais aussi à travers le regret d'un manque d'équipements, en particulier dans le domaine socioculturel. Elle s'exprime aussi par la pénibilité de la répétition des déplacements en voiture et par l'appréciation des chemins piétons et des parcours pédestres.

Les habitants souhaitent conserver leur petite commune.

Conscients de la pression foncière que subit leur commune, ils redoutent l'arrivée d'une nouvelle population. Ils s'inquiètent de la capacité d'accueil de Vendel et de la gestion des besoins qu'elle générera.

Ces craintes sont liées à l'observation des transformations récentes du paysage physique et social de la commune.

Les habitants rencontrés considèrent que les constructions nouvelles s'intègrent mal à l'existant. Comme le choix des nouveaux résidents de s'installer à Vendel, elles sont le résultat d'une préoccupation uniquement économique. Celui-ci risque, selon eux, de décevoir à court terme la commune et les nouveaux résidents.

Ils reprochent aux nouveaux résidents de ne pas s'être intégrés à la vie de la commune qui pourtant possède les atouts de ses commerces, son école, et sa tranquillité, mais aussi celui de la proximité de l'autoroute.

Ces personnes ne sont pas toutes originaires de la commune. Ces atouts les ont, elles aussi, incitées à s'installer à Vendel. Elles se distinguent cependant de ces nouveaux résidents par leur choix d'une maison et d'un espace d'habitat. Elles estiment que c'est ce qui les différencie des nouveaux résidents aujourd'hui.

CONCLUSION

Contrairement aux communes qui lui sont voisines, l'existence d'une offre d'habitats locatifs a permis à Vendel d'accueillir depuis longtemps une population nouvelle, en particulier de jeunes couples relativement mobiles. Elle a retenu, depuis une trentaine d'années, une partie d'entre eux, ce qui lui permet d'afficher une relative dynamique démographique, avec un excédent naturel et migratoire, dans le cadre du dernier recensement de 1999.

Comme ailleurs, la population vieillit. L'importance de la part des 60 à 74 ans et celle des 40 à 59 ans, aujourd'hui peu mobiles, préfigurent une poursuite de ce vieillissement.

Cependant, comme les communes de l'ouest du canton de Saint-Aubin-du-Cormier entre 1990 et 1999, les communes de l'est, dont Vendel fait partie, connaissent un engouement du fait du développement de la périurbanisation de Rennes et de l'offre limitée de logements à sa périphérie.

L'accélération de la construction, en particuliers la multiplication des maisons de lotissement, permet aux jeunes couples d'accéder à la propriété.

Si la commune souhaite qu'elle incite ces jeunes ménages à rester à Vendel et à s'impliquer dans la vie de la commune, les habitants constatent une intégration limitée de ses nouveaux résidents.

Ceux-ci travaillent en dehors de la commune, qui offre aujourd'hui très peu d'emplois. Si les pratiques de navettes domicile- travail se développent sur l'ensemble du département, la part des navetteurs est importante à Vendel.

L'activité économique de la commune est prédominée par l'agriculture qui se maintient dans une organisation qui réduit progressivement le nombre de ses actifs. L'artisanat est fragilisé par sa dispersion qui en réduit les possibilités de reprise.

Ainsi, la plupart des actifs vendelais se rendent quotidiennement à l'extérieur de la commune pour travailler. La part des ouvriers est la plus importante, mais le phénomène de périurbanisation devrait accentuer la progression des employés et des professions intermédiaires, déjà observée en 1999. Associée à la poursuite de la diminution du nombre des exploitants agricoles, l'évolution des professions et catégories socioprofessionnelles affiche une véritable transformation du paysage social vendelais.

L'importance de la part des demandeurs d'emploi et d'une population à faible revenu est dans ce cadre à considérer.

Certains habitants s'inquiètent d'ailleurs de l'arrivée d'une population aux revenus modestes, attirée par une offre de logements bon marché et non par le cadre de vie de Vendel.

Celui-ci se caractérise par la présence d'un commerce de proximité, un bourg central où se concentre et se côtoie la plupart des vendelais, un cadre naturel et bâti remarquable. Il est aussi associé à la voiture pour une autre proximité, celle de l'intercommunalité. L'organisation intercommunale offre en effet la plupart des équipements, des activités et des

services aux habitants motorisés de la commune.

Comme les nouveaux résidents, la plupart des actifs installés depuis plus longtemps se rendent à l'extérieur de la commune pour travailler. Comme eux, ils sont venus à Vendel pour la proximité des grandes agglomérations et pour leur maison. Comme eux, ils citent comme principaux atouts de la commune l'autoroute A 84, les commerces puis la tranquillité.

Comme l'ensemble des anciens résidents, ils reprochent aux nouveaux de ne pas s'intégrer, de méconnaître les particularités de Vendel ; la vitalité de son bourg, la convivialité de ses associations, l'accueil de ses habitants, et même, la qualité de son paysage.

Ainsi, les difficultés d'intégration de cette nouvelle population se matérialisent dans la difficile intégration des nouvelles et nombreuses constructions de logements au paysage vendelais. Leur développement, à la périphérie du bourg, en niant le bâti et le relief existants, accentue le sentiment de perte des repères physiques et sociaux que ressentent les habitants.

Ils s'inquiètent de l'accélération de la croissance démographique, des besoins nouveaux qu'elle engendrera et, surtout, des exigences que ces nouveaux résidents pourraient imposer en devenant majoritaire.

Les habitants rencontrés souhaitent préserver leur petite commune, bien qu'ils reconnaissent, souvent comme une fatalité, la poursuite de la croissance de la population vendelaise.

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

➤ Assurer une mixité générationnelle et sociale :

- Proposer une offre de logements diversifiée
- Gérer l'accueil d'une population nouvelle
- Accompagner la transformation du paysage social de la commune
- Développer l'accessibilité des services de proximité au sein de la commune

➤ Favoriser l'animation économique et sociale de la commune

- Valoriser les entreprises existantes et proposer un accueil de proximité
- Souligner la centralité du bourg

➤ Affirmer l'identité communale

- Valoriser le patrimoine existant
- Densifier le bourg en conservant la particularité de sa physionomie
- Inviter les habitants de Vendel à découvrir leur commune (communication, signalétique, organisation de rencontres, etc.)
- Maintenir un territoire de proximité

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

Élaboration du P.L.U



ÉTUDE PAYSAGÈRE

SOMMAIRE

Introduction	page 1
Le milieu naturel	page 2
Évolution de la trame verte	page 8
Perception du patrimoine paysager	page 12
Proposition d'aménagement	page 23
Patrimoine végétal à protéger	page 22

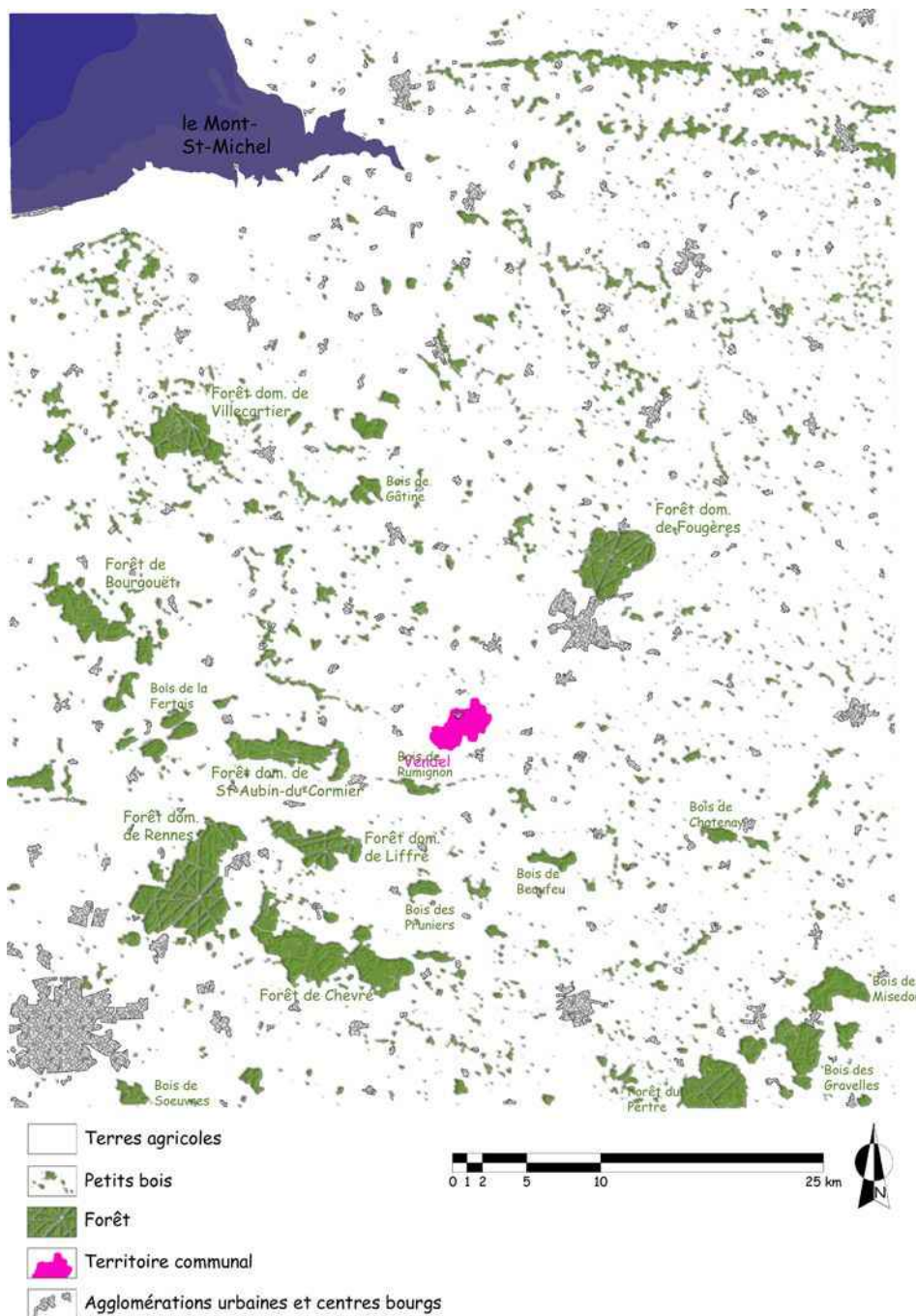
INTRODUCTION

La présente plaquette a pour objet de mettre en évidence les principaux fondements de l'identité paysagère de Vendel, 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 très ouvert qui a subi une très forte régression de sa trame bocagère. Elle se définit également par une répartition très particulière du construit, qui montre des figures fort diversifiées aux silhouettes complexes et aux volumes imbriqués. Enfin l'agglomération se caractérise par une inscription particulière dans le relief : le bourg s'enchâsse dans les replis de la vallée du Couesnon, le croquis ci-contre qui montre l'approche du bourg par le sud montre bien cet aspect. La question que nous poserons sera la suivante : Comment Vendel peut-elle se développer sans perdre ses caractéristiques identitaires?



LE MILIEU NATUREL

LES GRANDES MASSES VÉGÉTALES



Vendel se situe au nord-est des grandes forêts et bois domaniaux du nord-est de Rennes. Le bois le plus proche étant celui de Rumignon.

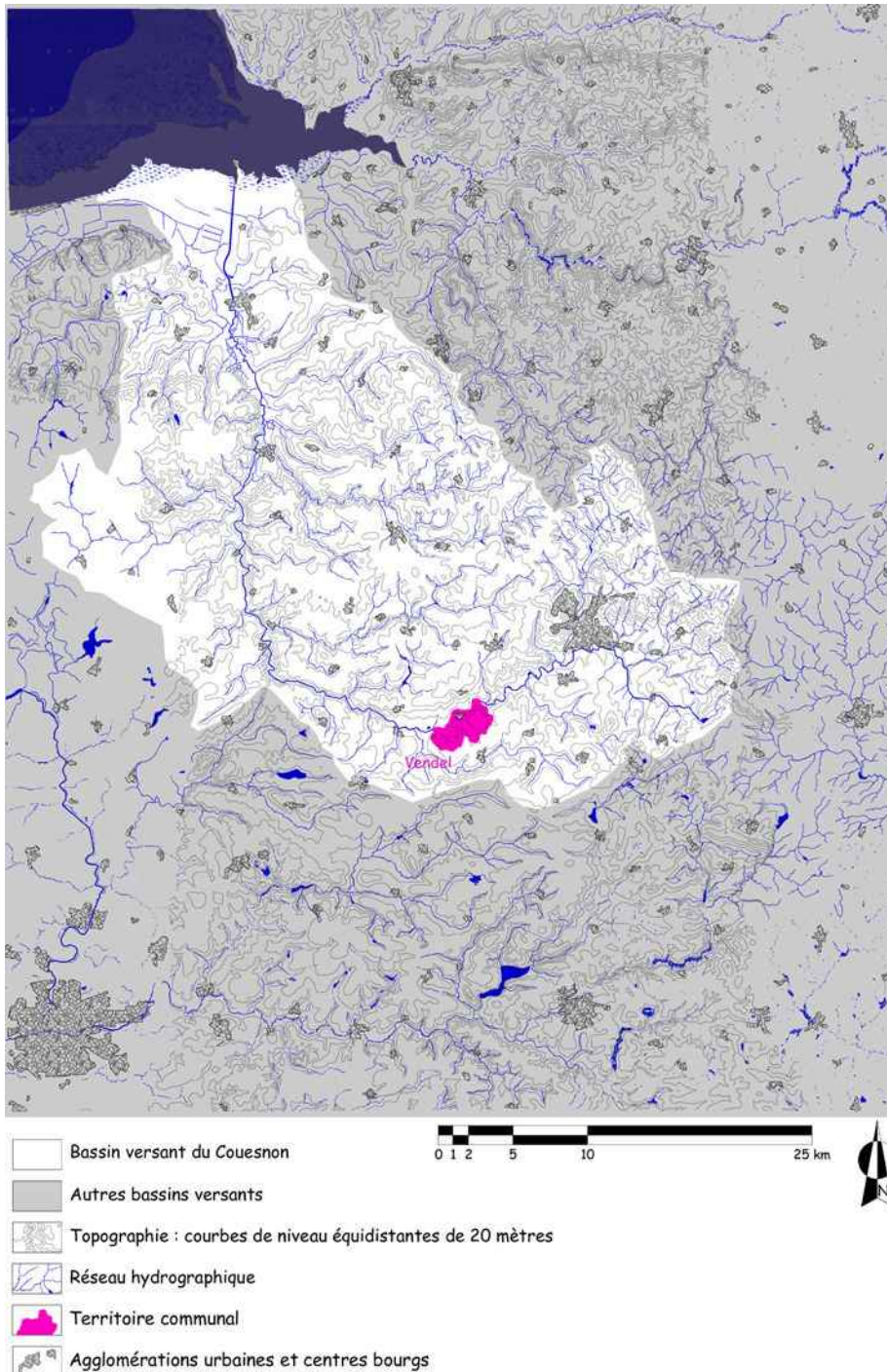
La commune ne contient ni forêt, ni petit bois. Néanmoins la ripisylve du Couesnon constitue une masse végétale continue. Si bien que cette bande boisée qui serpente sur les berges à méandres du cours d'eau compose un motif de paysage qui structure fortement le paysage communal.

Si l'on excepte la présence de cette ripisylve, le paysage végétal de Vendel est essentiellement constitué de terres agricoles structurées, séquencées ou délimitées par des alignements de haies héritées d'une ancienne trame bocagère plus ou moins dégradée.

Vendel fait partie de l'ancienne Bretagne bocagère, qui fut remembrée dans les années 80. Son remembrement fut plus doux que la moyenne bretonne ou bas-normande, en effet, de nombreux talus furent préservés, dont le rôle fondamental est de contenir les eaux de pluie et d'amoinrir parallèlement les arrivées d'eau dans les fonds de vallée. Vendel pourrait être considéré comme l'une des communes exemplaires d'une prise de conscience de cette problématique fondamentale en ces confins entre les deux régions de tradition herbagère que sont la Bretagne et la Basse-Normandie.

HYDROGRAPHIE

UNE COMMUNE DU BASSIN VERSANT DU COUESNON



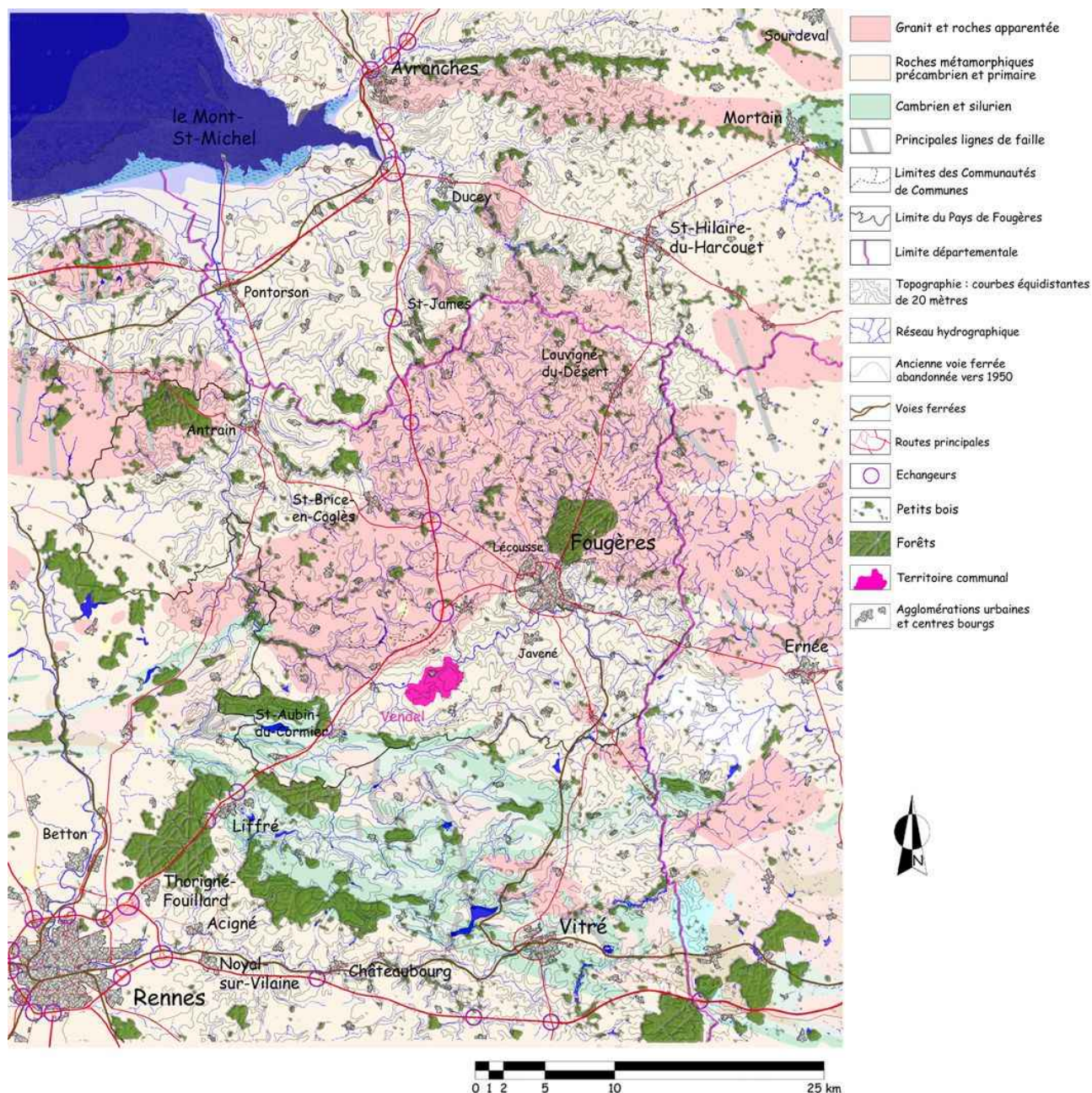
Vendel appartient au bassin versant du Couesnon. D'ailleurs la quasi-totalité de la commune est tournée vers ce fleuve. Ce bassin s'étend sur près de 600 Km² (62.500 ha). Le Couesnon est un fleuve côtier de moyenne importance mesurant près de 100 kilomètres de long. Il draine le nord-est du département de l'Ille-et-Vilaine entre le Pays de Fougères et la baie du Mont-Saint-Michel.

Le cours du Couesnon a très peu été remis en question par des travaux hydrographiques d'origine humaine. La préservation d'un cours aux multiples méandres en témoigne. À l'exception du voisinage de l'embouchure au niveau

du Mont-Saint-Michel, ce cours n'a pas été canalisé. La ripisylve du Couesnon est un espace "naturel" à préserver et à renforcer en sa qualité de zone humide pour limiter l'impact des intrants d'origine agricole sur la qualité des eaux. Ce fleuve ne dépasse pas deux mètres de largeur au niveau de Vendel, il n'est pas navigable. Ses dimensions ne sont pas suffisantes pour y pratiquer des loisirs nautiques, sauf, bien entendu, la pêche.

VENDEL DANS SA RÉGION

SYNTHÈSE DU CONTEXTE GÉNÉRAL



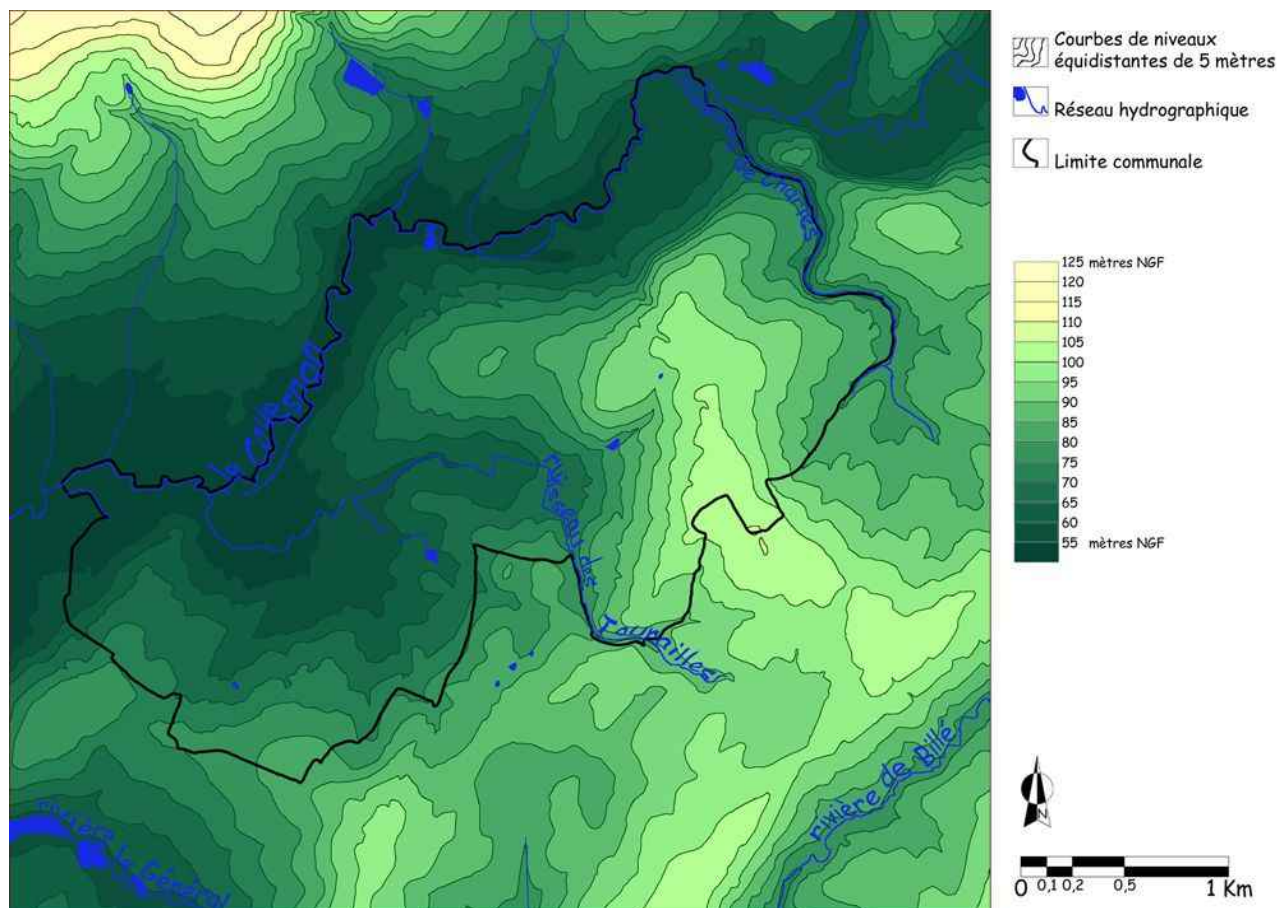
Le passage du fleuve Couesnon constitue le principal motif de paysage qui détermine l'identité de la commune de Vendel à partir de sa géographie.

Ce fleuve a pour exutoire la baie du Mont Saint-Michel, site classé au titre du patrimoine historique par l'UNESCO.

Sur le territoire de Vendel, le passage du Couesnon constitue également un élément de patrimoine naturel essentiel. À l'époque romaine, une route longeait son cours et cheminait sur le finage actuel de la commune.

LE CONTEXTE TOPOGRAPHIQUE

Contexte topographique



Le territoire de Vendel est parallèle au cours du Couesnon. Ce fleuve constitue la limite nord-ouest de la commune. Le relief est moins élevé sur la rive gauche (côté Vendel), que sur la rive droite.

La grande structure topographique de Vendel se compose de trois entités :

- la pointe nord-sud d'un plateau, à l'est du territoire communal
- une rive fermée à pente prononcée entre deux verrous sur la partie nord-est ;
- une berge plus ouverte en pente douce sur la partie occidentale de la commune

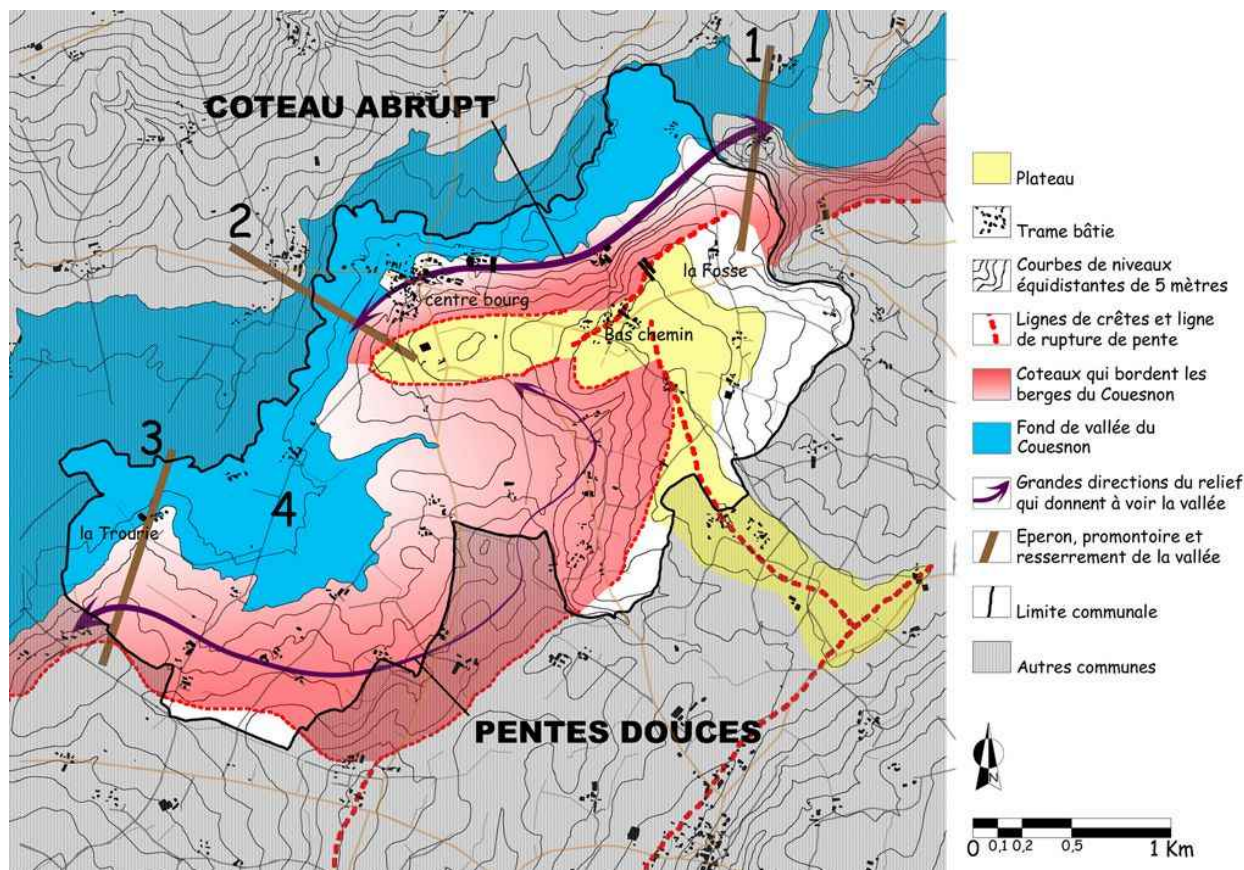
Le système des vallées est constitué par :

- le fleuve Couesnon qui sert de frontière naturelle au finage suivant un cours orienté du nord-est vers le sud-ouest.
- le ruisseau de Charles qui sépare Vendel de Billé et coule dans le sens sud-est vers nord-ouest pour se jeter dans le Couesnon.
- du ruisseau des Tourailles qui draine le centre du territoire communal d'est en ouest.

L'ensemble de ces vallons est déterminé par le cours fortement méandreux des ruisseaux qui les ont creusés. Les deux cours d'eau sont de petites dimensions, ne dépassant pas les 5 kilomètres.

LE RELIEF FONDE LE PAYSAGE

Dynamiques topographiques



Les îlots bâtis sont plus denses sur le coteau abrupt, bien exposé au sud, avec en particulier le centre bourg et le village de Bas Chemin. Sur le secteur dit des "pentes douces" les densités bâties sont plus légères.

Le centre bourg de Vendel apparaît construit sur un promontoire, dominant son site.

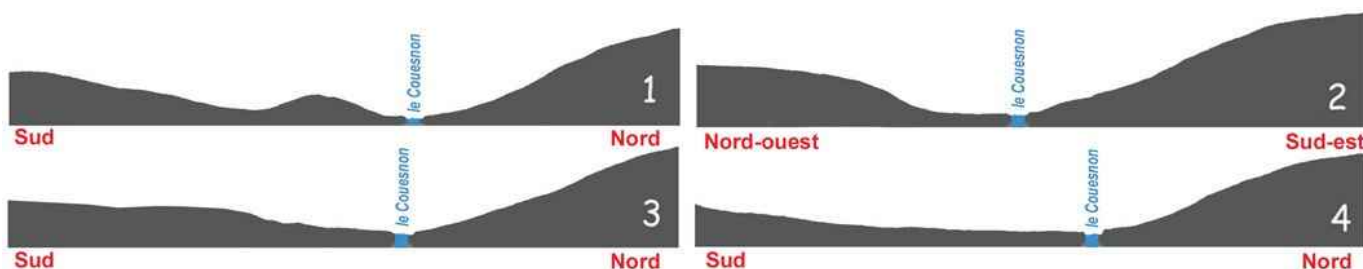
Le territoire communal est presque entièrement tourné vers le nord-ouest, en direction de la Vallée du Couesnon.

1 : promontoire du village de la Fosse

2 : promontoire du centre bourg

3 : promontoire du village de la Trourie

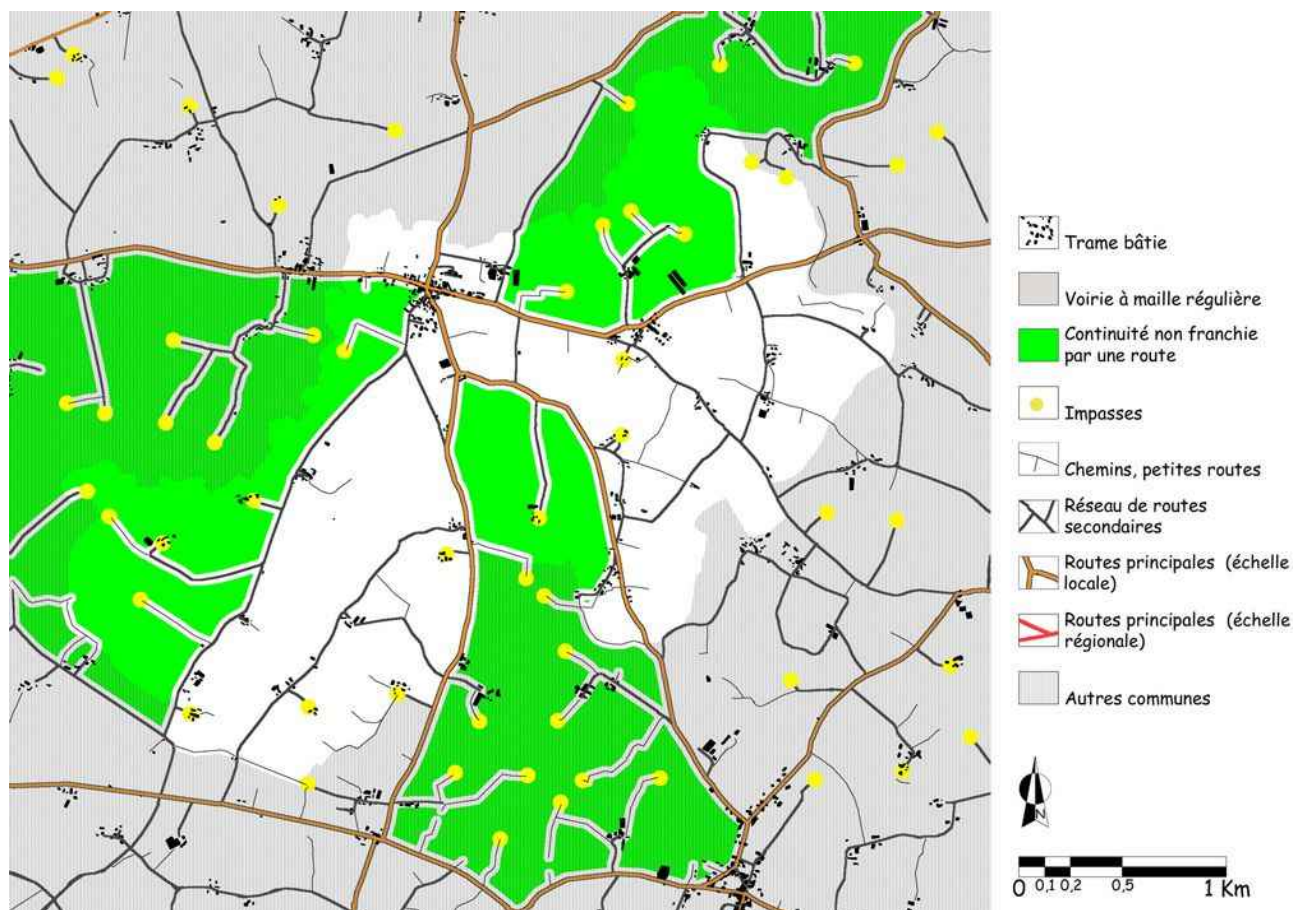
4 : petit bassin du ruisseau des Tourailles



COUPES : LA DISYMMÉTRIE DU TERRITOIRE COMMUNAL

ROUTES ET CHEMINS

Une voirie de bocage



La hiérarchie du réseau viaire (réseau des routes) est assez caractéristique des communes rurales installées sur d'anciennes terres de bocage qui comporte tout un système de voies en impasse.

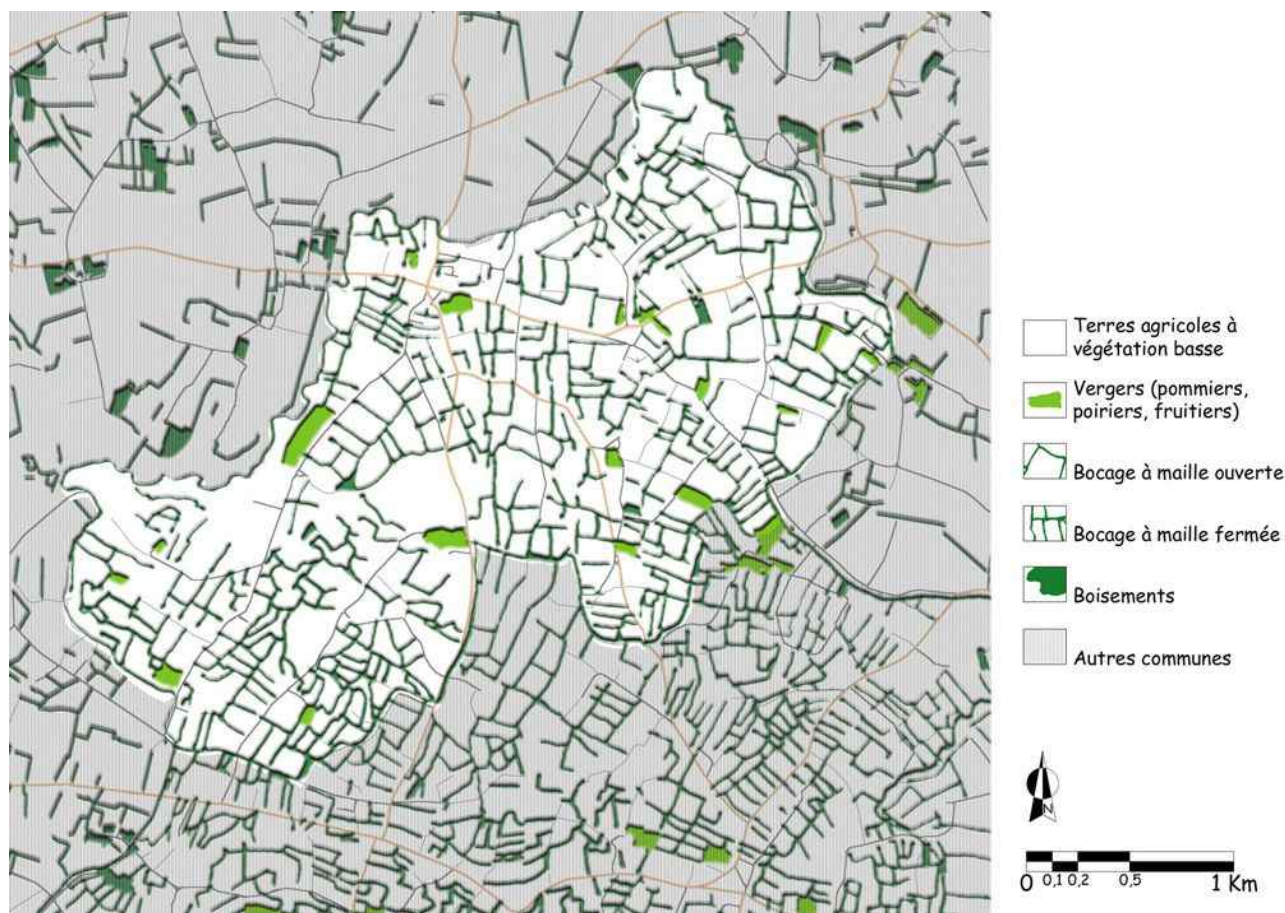
On ne trouve pas à Vendel de réseau viaire maillé en quadrillage mais plutôt une double structure avec un réseau rayonnant depuis le centre bourg et un « chevelu » de chemins de desserte sans liens entre elles

Cette trame viaire révèle trois grands secteurs non scindés par une route qui apparaissent comme des opportunités de circulations alternatives (autres qu'automobile) sur les limites cadastrales.

Sur le territoire communal, le réseau des routes est centré sur le centre bourg. Le bourg apparaît ainsi comme une croisée des chemins. Ces routes n'étant pas des voies à grande circulation à l'échelle départementale, la nécessité d'un contournement par une rocade ne semble pas être indispensable actuellement. En outre, il semble cette centralisation de la croisée des routes soit u des facteurs qui permette le maintien d'un petit équipement commercial de proximité (café, restaurant, auberge, boulangerie, supérette).

ÉVOLUTION DE LA TRAME VERTE

La trame verte en 1978



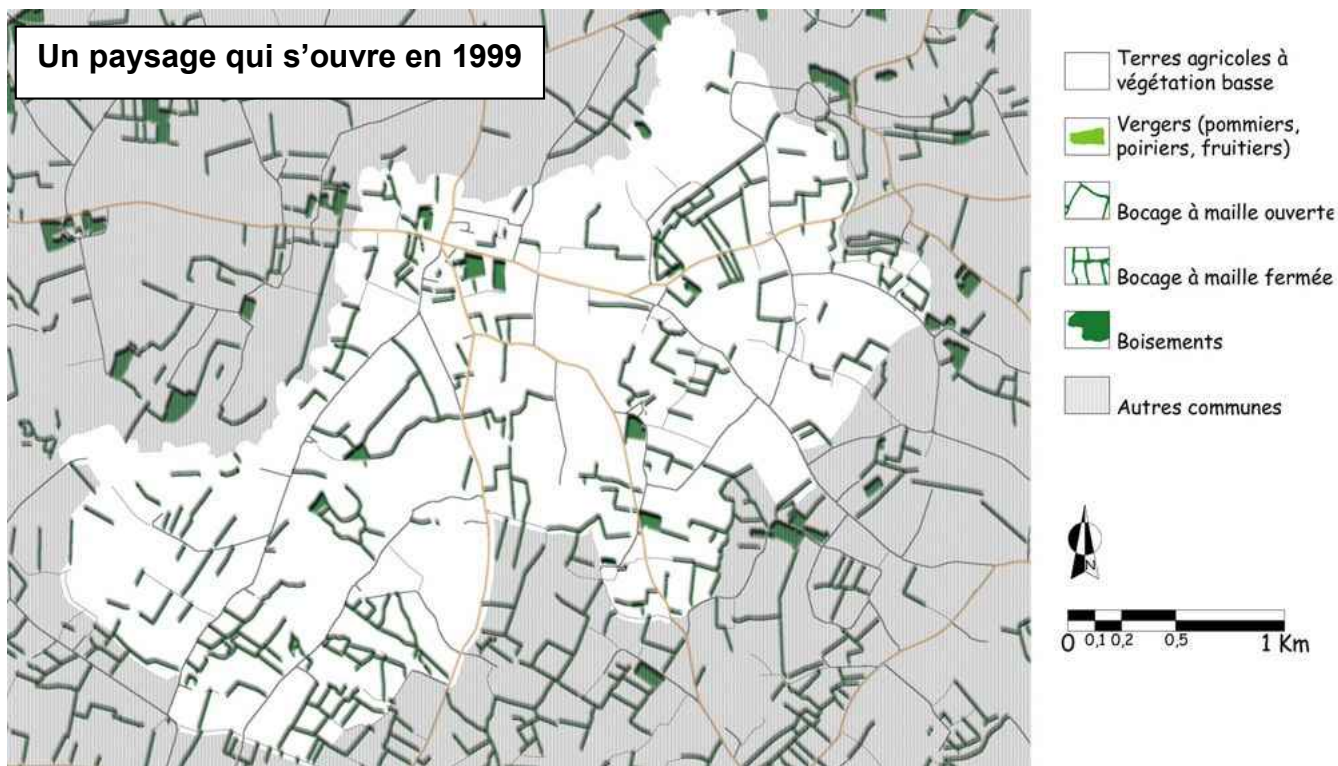
Le remembrement de Vendel date du milieu des années 80. Au préalable, le territoire communal était constitué d'une trame bocagère dont la maille était fine, resserrée, et délimitait de petites parcelles.

Le développement de l'automatisation et de la machinerie dans l'exploitation de terres agricoles a rendu rapidement impraticable et improductif un tel morcellement du parcellaire. Cette évolution du terroir agricole fut plus tardive aux alentours de Fougères qu'elle ne le fut pour le reste de la Bretagne (10 ans auparavant).

Ce bocage dont la maille (système de haies) exprimait jadis l'histoire de la propriété terrienne, le rythme des successions et des rachats, le savoir-faire des coiffeurs de paysages qu'étaient nos ancêtres agriculteurs et petits propriétaires terriens.

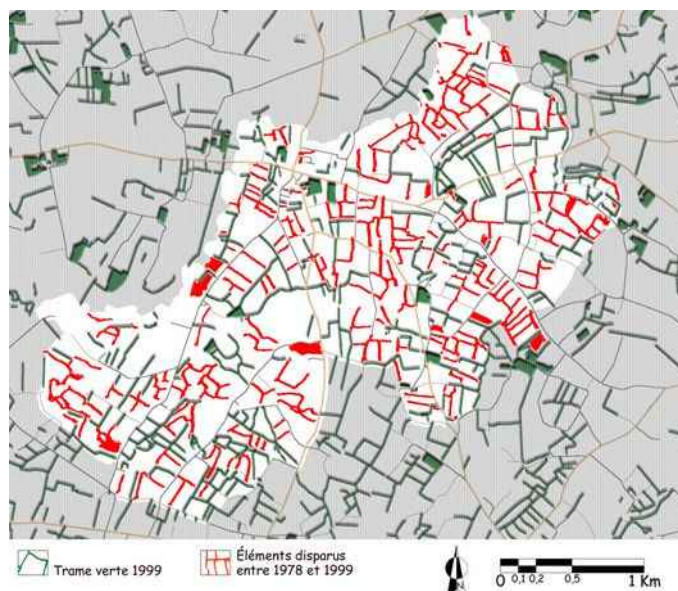
La carte ci-dessous, établies d'après les cartes anciennes de l'Institut Géographique National, montre l'état de la trame des haies en 1978, c'est-à-dire juste avant que n'interviennent les opérations de remembrement sur Vendel, tandis qu'elles ont été effectuées au nord-ouest (la trame s'est considérablement amoindrie dans la commune voisine.). Sur le territoire communal proprement dit, si l'on excepte à l'est et au centre deux ou trois zones dans lesquelles quelques talus ont sans doute été arasés, la carte montre une image fidèle du passé bocager du terroir communal.

Un paysage qui s'ouvre en 1999



Depuis les années 80, le territoire communal s'ouvre. Les relations visuelles entre le paysage communal et son entour s'amplifient, à mesure que les dimensions des parcelles s'agrandissent. Cette ouverture de la trame bocagère par la suppression de certaines haies pose de réelles questions de paysage :

- les routes en impasses ne sont plus légitimées par le système des haies bocagères, en effet, les noyaux d'habitat, jadis enchâssés dans la trame des haies deviennent visibles
- l'agrandissement des parcelles a modifié profondément l'aspect du centre la commune.



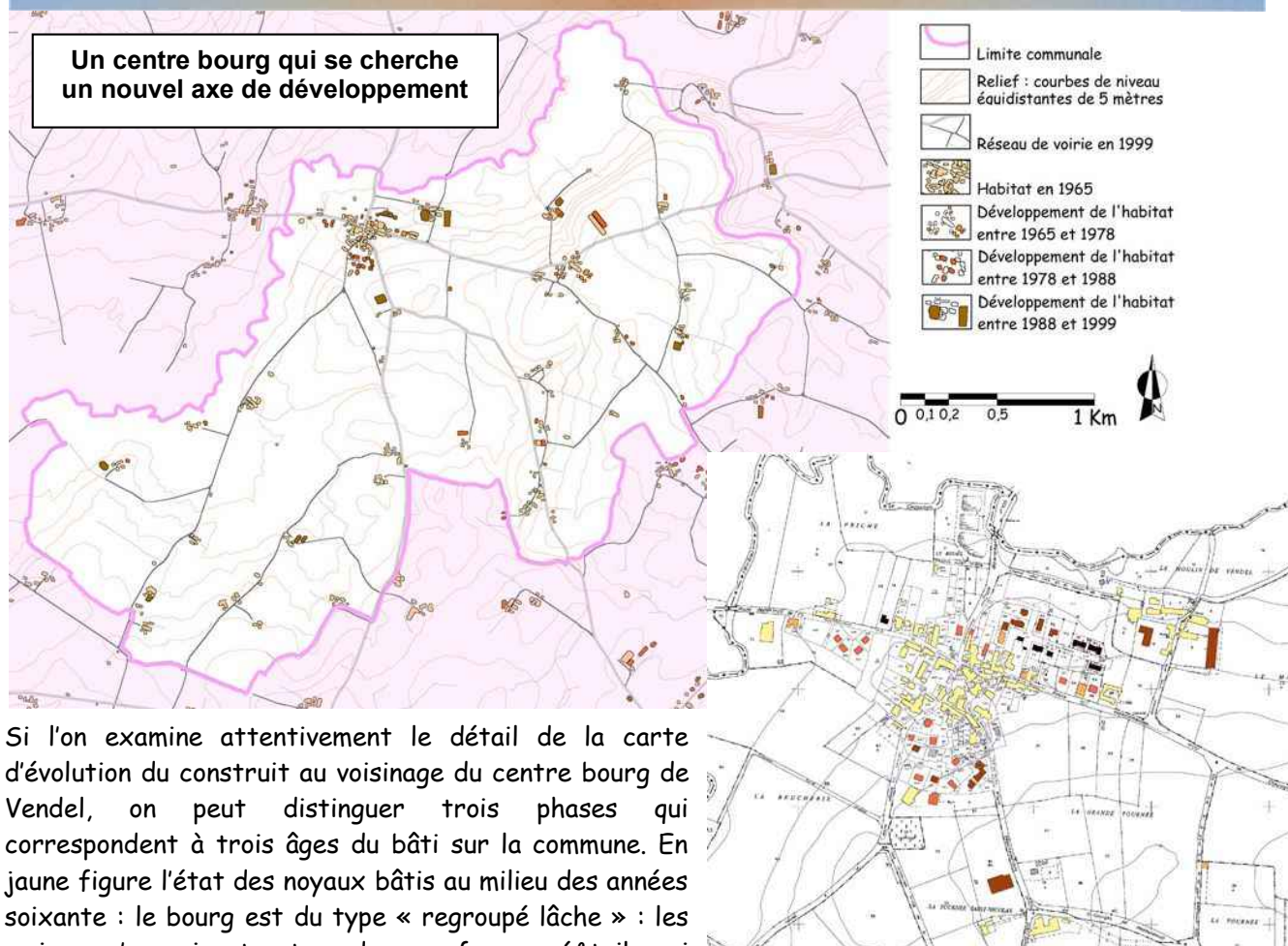
- l'impact du bâti est devenu plus important sur une grande partie du territoire.
- le nombre des talus s'est réduit, en bien des endroits, aux seuls abords des chemins

Le maintien de l'intégrité paysagère du territoire communal pourrait se fonder sur un certain nombre de mesures de sauvegarde et d'aménagement :

- dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, préserver les talus non encore supprimés
- réaliser de nouveaux talus en tenant compte de la viabilité agrologique de chaque parcelle
- envisager une politique de plantation de certains bords de route
- mettre en place un schéma d'entretien des limites cadastrales du nouveau parcellaire.

Cette gestion du paysage pourrait être envisagée de manière partagée entre la puissance publique (commune, Conseil Général pour ce qui concerne la voirie départementale, propriétaires et exploitants privés).

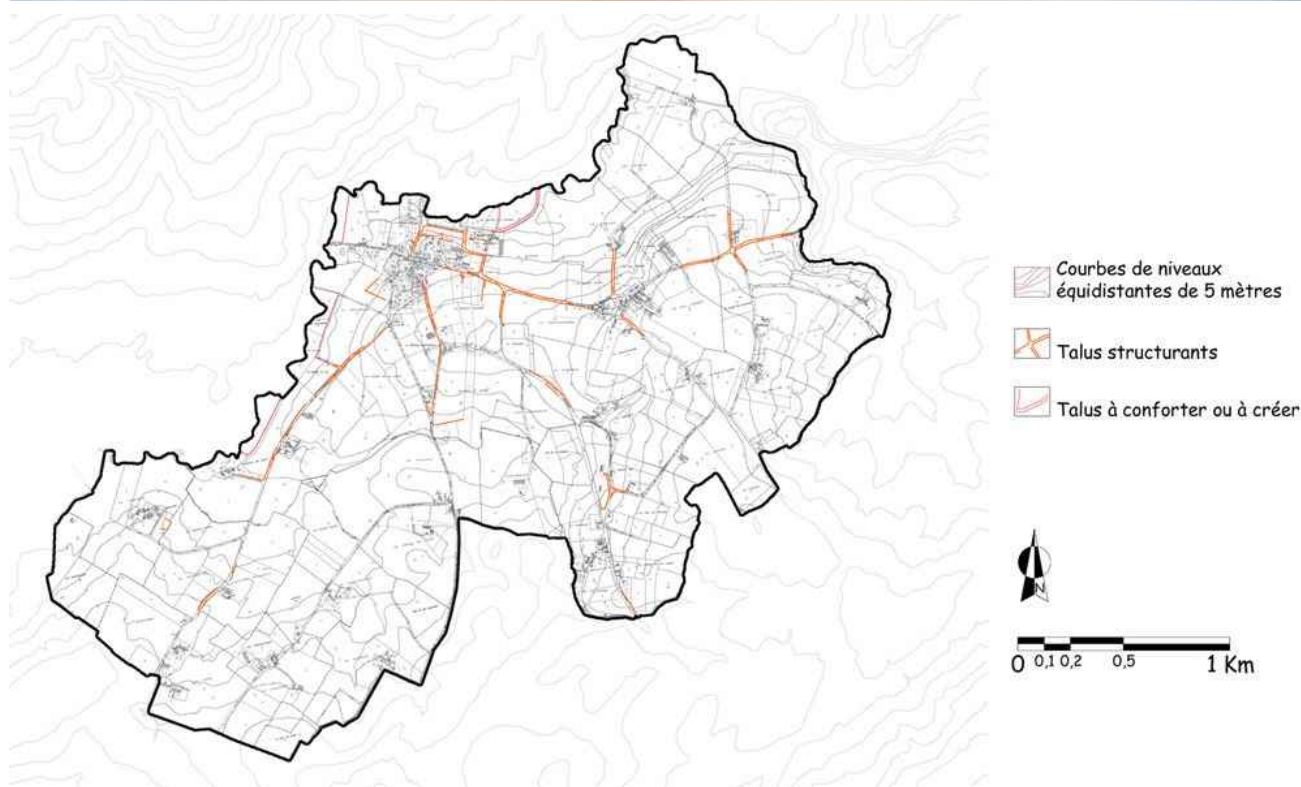
L'ÉVOLUTION DU CONSTRUIT



Si l'on examine attentivement le détail de la carte d'évolution du construit au voisinage du centre bourg de Vendel, on peut distinguer trois phases qui correspondent à trois âges du bâti sur la commune. En jaune figure l'état des noyaux bâtis au milieu des années soixante : le bourg est du type « regroupé lâche » : les maisons s'organisent autour du carrefour en étoile qui fut la fondation de Vendel, dans un ensemble ordonné mais non compact. Le bourg, dominé par le clocher de l'église, se déploie sur un vaste versant qui s'inscrit dans une boucle convexe du Couesnon. L'église est en position dominante et le village « descend vers le fleuve » ; cette disposition fonde la relation initiale entre Vendel et sa géographie. Une première vague de croissance intervient au cours des années 70 qui s'inscrit dans une logique d'extension sur place (couleur orange) ; l'urbanisation progresse par « remplissage des dents creuses » et la logique initiale perdure. Au cours des années 80 (couleur rouge), la physionomie du bourg se modifie avec l'apparition d'un lotissement au sud, donc sur le versant amont du bourg. La structure initiale, avec l'église en gardienne des paysages du bourg, se trouve alors transgressée : les nouvelles constructions ont un impact fort et effacent la silhouette initiale du bourg lorsque l'on arrive par le sud. Les développements les plus récents (couleurs sépia et noire) se sont produits à l'aval du bourg sur le pied du versant. L'importante ripisylve qui accompagne le Couesnon à ce niveau amoindrit l'impact du lotissement qui ne remet pas en cause les co-visibilités lointaines.

Il y a sans doute lieu de préférer, du point de vue du paysage ce type d'extension qui préserve la cohérence géographique de Vendel. Cependant ceci est à nuancer : en effet, il existe une forte coupure verte entre le bourg et le bel ensemble du Moulin de Vendel. Si le lotissement poursuit son extension vers l'est, le Moulin sera absorbé par le bourg et un beau motif paysager (qui comprend un bâti de très belle qualité et un magnifique chemin creux) risque de se perdre dans un ensemble informe. Développement vers la vallée certes, mais en sachant maintenir les motifs les plus précieux. Par ailleurs, la question de la limite sud des extensions reste posée. Un aménagement paysager de qualité, en utilisant le vocabulaire paysager traditionnel (talus à chênes et à châtaigniers) permettrait à la fois de poser une limite claire et de restaurer la silhouette du bourg vue depuis le sud en atténuant l'impression de mitage qui hélas prévaut actuellement.

LES TALUS À PRÉSERVER, À CONFORTER



Les talus bocagers structurent le paysage communal.

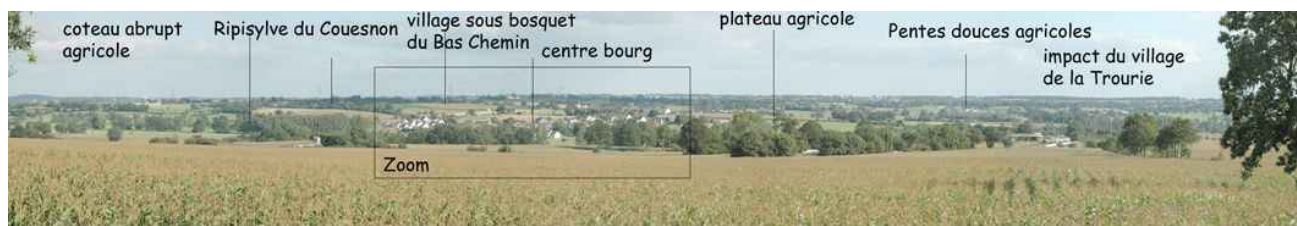
Les parcelles s'étant agrandies, les talus ont en grande partie disparu. Par contre, le long des routes, en limite de parcelle, ceux-ci ont été assez largement conservés.

Il paraît nécessaire de les préserver. Car, ils organisent les imprévus, les surprises et les mises en relation au grand paysage. C'est tantôt un talus haut qui ménage le mystère sur ce qu'il cache, tantôt un talus bas et le regard porte jusqu'à l'horizon lointain.

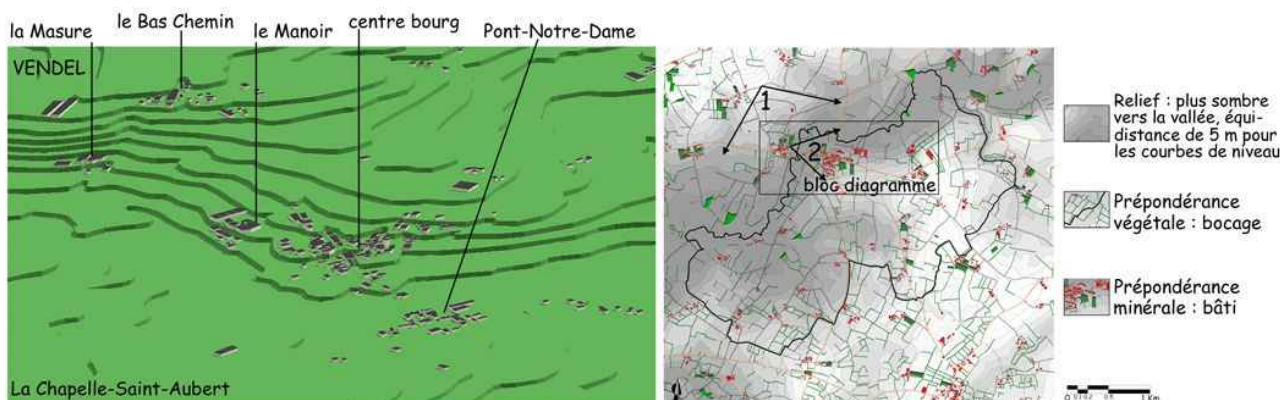
Par ailleurs, ces talus créent des effets de couloir qui raccourcissent les distances et canalisent l'attention sur le « bout » de la route. Pour résumer, on peut dire que le jeu des talus organise une façon particulière de percevoir le paysage rural, qui ne se donne pas à connaître dans son entier comme une plaine nue mais se découvre peu à peu. C'est l'essentiel de ce que Vendel a su conserver de son identité bocagère. Dans la mesure où leur linéaire a été considérablement réduit (il suffit pour s'en convaincre de faire retour à la carte de la page 12), cette identité est grandement fragilisée, c'est pourquoi il serait utile de prévoir une extension de ceux-ci à l'occasion de la réalisation d'aménagements routiers ou lors de la construction de nouveaux ensembles construits (qu'il s'agisse de lotissements ou de bâtiments d'exploitation).

Il est important de rappeler ici que ces talus n'ont pas seulement un rôle positif dans la morphologie du paysage, ils ont également pour vertu de contenir ou de retenir l'eau ; leur renforcement permet de limiter les arrivées trop massives de ruissellement vers les fonds de vallée. Il convient de rappeler que les autres communes du haut Couesnon n'ayant pas préservé leur système de talus, il pourrait être intéressant ici, dans un cadre intercommunal de proposer d'aménager quelques bassins écrêteurs de crues.

PERCEPTION DU PATRIMOINE PAYSAGER



Cette panoramique montre le paysage d'ensemble de la commune de Vendel. L'essentiel du territoire est agricole. Le paysage est ouvert à semi-ouvert lorsque la trame bocagère a été partiellement supprimée. Les développements récents de Vendel vers l'Est et vers le Sud ont un impact lointain.



Sur ce bloc diagramme en 3 dimensions, on peut remarquer assez nettement que le développement du centre bourg et des villages du Bas Chemin, du Manoir et de la Masure, ainsi que celui du Pont-Notre-Dame sur le territoire de la Chapelle-Saint-Aubert sont assez proches. Mais sur la photographie ci-dessus on peut remarquer le contraste du mode de développement de l'habitat. Le village du Bas Chemin est littéralement invisible sous sa couronne végétale, alors que le centre bourg est visible. Les secteurs de développement récent devraient suivre le modèle du Bas Chemin pour en amoindrir l'impact. Ci-dessus, en rouge, sont notés les bâtiments de remise en cause lointaine ou illégitimes. On peut remarquer que ce sont des éléments bâtis souvent distants des villages préexistant ou du bourg lui-même.

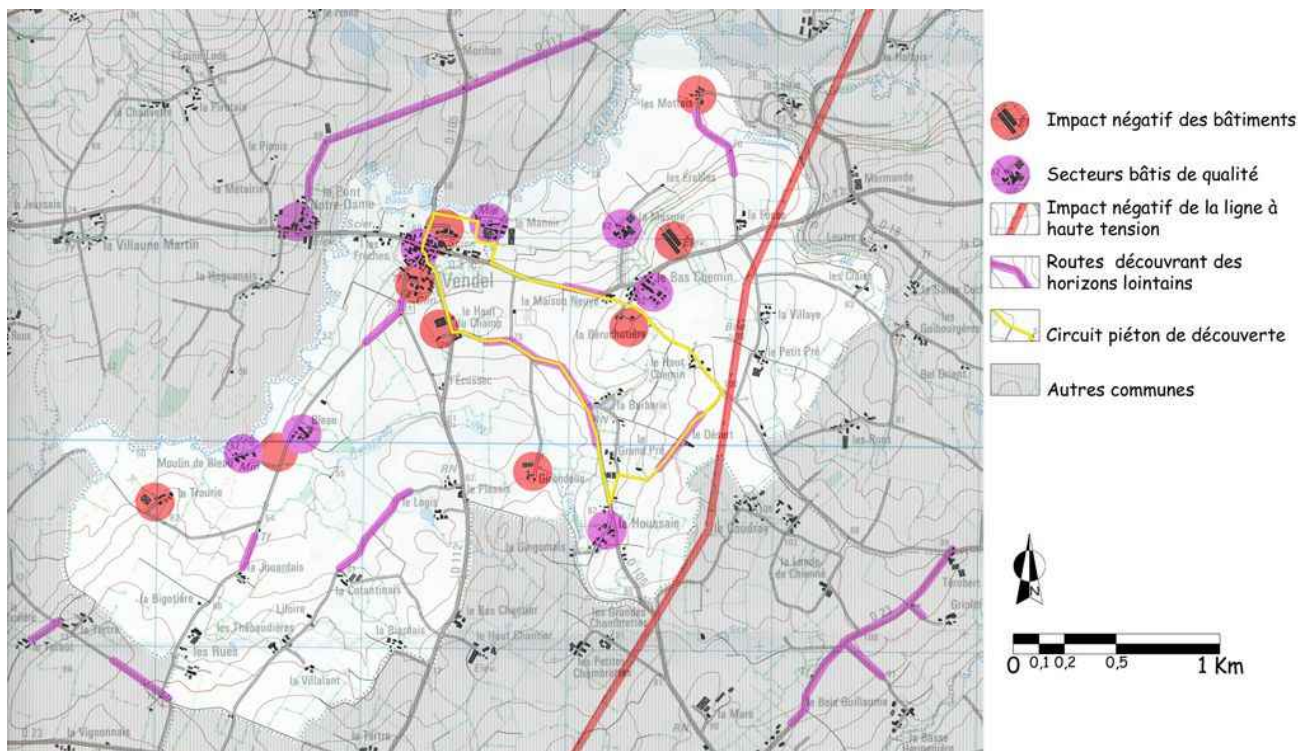


Zoom sur le centre bourg : on perçoit le regroupement du lotissement récent, à gauche, avec ses façades blanches réfléchissantes, ainsi que les débordements mélangeant bâtiments d'exploitation et d'habitation en direction du Sud.

Cette vue est prise du Pont-Notre-Dame, le village à l'Ouest Vendel. La ripisylve dégradée en premier plan permet d'ouvrir des vues. Il sera proposé ici de conserver cette ouverture en créant une zone temporairement inondable.



POINTS FORTS ET POINTS FAIBLES



Cette carte résume de façon synthétique les principaux points forts et points noirs qui marquent les paysages communaux. Les points forts correspondent à des motifs paysagers qui expriment l'identité rurale et bocagère de Vendel et les points noirs correspondent à des motifs qui entrent en contradiction avec la forme initiale. Les premiers seront des éléments à conserver et éventuellement à renforcer, les seconds nécessiteront, lorsque cela sera possible, des mesures compensatoires en termes d'aménagement.

Les points forts :

- Certains secteurs bâtis ont un impact positif sur le territoire communal, par la qualité des édifices et de leur mode de groupement et/ou par leurs modalités d'insertion dans la géographie du site. Des prescriptions paysagères de protection permettront de sauvegarder ces éléments du patrimoine communal.
- Les routes offrent sur certaines portions du territoire des vues lointaines sur le paysage et en orientent la découverte. Ces secteurs repérés serviront à la proposition de nouveaux circuits piétons de découverte et pourront faire l'objet de mesures de protection (cônes de vues, fenêtres paysagères).

Les principaux points noirs :

- Certains secteurs bâtis ont un impact négatif sur le territoire communal dans son entier (mise en évidence excessive, altération de la silhouette du bourg ou d'un village). Sur ces secteurs, des prescriptions paysagères proposeront une méthode d'action pour en amoindrir l'impact, en particulier par la végétalisation des abords.
- La ligne à très haute tension a un impact fort sur la partie orientale de la commune.

QUALITÉ DU CONSTRUIT



Un lit de bitûme recouvre l'esplanade de l'église de Vendel. Cette esplanade fait ainsi corps à la route. Alors qu'il semblerait intéressant d'individualiser cet espace, de créer ici un lieu que le piéton pourrait se réapproprier : pour commercer sur cette croisée de route, pour étendre et renforcer la trame piétonne du centre bourg et offrir des haltes contemplatives.



Petit mur et emmarchement au pied de l'église. Manque de distinction entre voie piétonne et voie routière. Un changement de matériau au sol suffirait à distinguer ces deux secteurs et à rendre plus lisible l'espace du centre bourg.

Courbes de niveaux équidistantes de 5 mètres

Réseau hydrographique

Haies bocagères structurantes

Talus structurants

Secteur agricole (maïs, élevage, blé)

Habitat de remise en question

Habitat de qualité

Habitat sous bosquet

Zone de remise en question

Zone de qualité

Zone sous bosquet

Espace public

Zone potagère et maraîchère



Parcelle potagère en centre bourg. Ici en vis-à-vis de l'église. Ces potagers viennent valoriser les vides intérieurs du bourg, créant parallèlement des lieux de respiration visuellement ouverts.



Il est à noter ici la richesse patrimoniale que peut constituer le système des toitures anciennes. Il affiche une image et un charme pittoresque. Il porte en lui toute l'histoire architecturale et culturelle du cœur de bourg.



La RD105 dans son entrée dans le centre bourg par le Sud, offre une belle perspective sur l'église. Opportunité de requalification de la route pour créer un trottoir piéton.



Cette rue intérieure, sans trottoir est en réalité une rue à caractère essentiellement piéton. Seuls les riverains l'empruntent en voiture. Faut-il renforcer le caractère piéton de cette route ?



Au sud de l'église, on quitte le centre historique et le végétal des clôtures de jardins reprend une place importante. Au second plan des entrepôts hérités du début du siècle avec un escalier et un mur de soutènement pour le parking pourrait être récupéré dans le cadre d'un schéma de circulation piétonne. En fond de plan le lotissement aux façades accolées des pentes Sud du centre bourg dont l'impact est lointain.

LE BOURG ET LE GRAND PAYSAGE ...



Vers le Sud-Ouest, le centre-bourg s'arrête sur des terrains agricoles ouverts. Le contact entre le bâti et les champs se réalise grâce à un bourrelet végétal qui sert de tampon ou de limite d'individualisation des espaces. Quelques bâtiments récents viennent remettre en cause ce contact fragile.



Vue d'une position plus élevée, l'image du bourg semble venir s'intégrer dans les ondes du relief. Des bosquets de boisements étirent la ripisylve du Couesnon jusqu'aux portes Sud de la ville. Cette coulée verte venant de la vallée semble s'effiloche au fur et à mesure que l'on progresse sur le coteau. La remise en cause semble se faire sur les positions les plus élevées du bourg.



Cette ambiance végétale ne se rencontre que sur la partie Ouest du secteur Sud du bourg. Ouverture agricole sur le secteur Est.



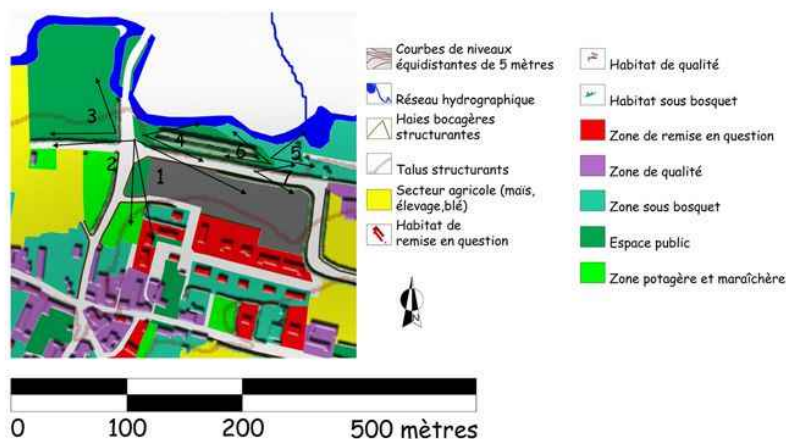
L'entrée Nord du bourg de Vendel est marqué par la présence de talus qui viennent cadrer la relation entre la partie historique et agglomérée du noyau bâti central, et les parties agricoles qui l'entourent. Les talus de structure constituent un patrimoine qui forge l'identité agricole de cette commune rurale. Ils seront protégés, renforcés et renforcés.



Bassins de lagunage



A l'Est de l'image ci-à droite, nous sommes en présence du secteur donné à l'urbanisation. Le renforcement de la trame des talus semble gage d'une meilleure intégration du nouvel ensemble bâti.



En vis-à-vis du nouveau secteur à bâtir, une peupleraie a été plantée sur les berges du Couesnon. Cet espace public peut servir de halte ou de point de départ aux cheminements de découverte.



A l'extrémité Est de cet espace public, le moulin de la mine agrémente les lieux de pittoresque. Serait-il possible de mettre en valeur ce lieu via une réappropriation des berges du Couesnon.



Lisibilité de l'espace dégagé par la trame plantée de la peupleraie qui contraste avec la ripisylve aux formes aléatoires, dense en strate arbustive, des berges du Couesnon



Entre le nouveau secteur donné à l'urbanisation et la peupleraie, une route bordée de haies évoque le passé bocager. Cet axe sert de lien entre le village patrimonial du Manoir et le centre. Il assure l'intégration des nouvelles constructions.

CHEMINS CREUX ET PATRIMOINE RURAL



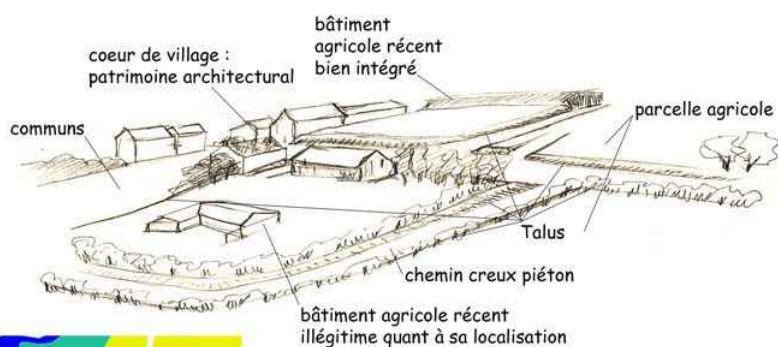
1 : Secteur sous bosquet à l'Ouest du village du Manoir, vers l'ancienne mine.



2 : Chemin creux piéton bordé de talus plantés à préserver. Il servira de limite Est au développement du centre bourg.



3 : Sortie du village du Manoir, par le Sud. Route bordée de talus bordée de talus. On ne peut imaginer que le centre bourg se trouve à quelques mètres vers la droite. L'ambiance est typiquement rurale.



0 100 200 500 mètres



7 : Éléments du "patrimoine architectural du village du Manoir"



4 : Même route en sens inverse, en descendant vers le village du Manoir.



5 : Un talus délimite l'espace agricole des communs. L'ensemble architectural est très intéressant.



Coupe schématique d'une route borbée de talus allant jusqu'à 2,5 mètres de haut.

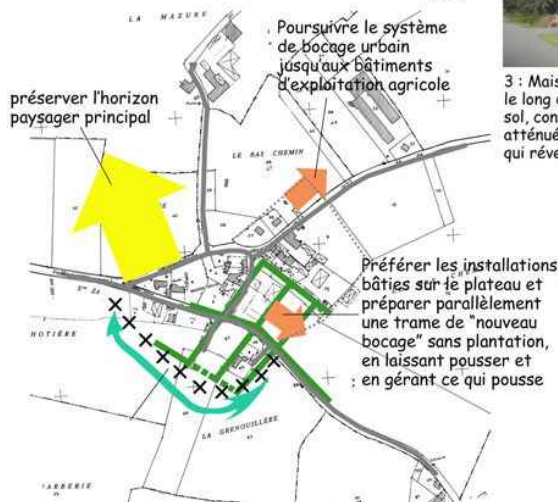


6 : Le bâtiment agricole récent, à droite de la photographie s'intègre relativement bien dans la trame du village. Le talus, en premier plan, ne laisse apparaître que la toiture qui semble suivre la continuité des autres bâtiments.

ÉVOLUTION ET PAYSAGE



0 100 200 500 mètres



1 : Bâti sous bosquet avec haie de thuyas comme masque visuel et bosquet de châtaigniers comme héritage plus ancien.



2 : Descente sur le village discret de Bas Chemin par la voie communale n°7.



3 : Maisons récentes (36 et 37) du village de Bas Chemin le long de la RD22. Architecture, localisation, modelé du sol, contrastent avec l'existant. Ici la remise en cause est atténuée par un système de haies d'essences endogènes qui réveille le bocage ancestral.



4 : Le village de Bas Chemin est encore fortement tourné vers l'agriculture. Un bâtiment sur deux est affecté à l'exploitation agricole. Certains, souvent plus anciens retracent l'histoire d'un savoir-faire et offrent une qualité d'architecture digne d'intérêt.



5 : Les secteurs agglomérés comme ici le village du Bas Chemin offrent une volumétrie et une organisation de l'espace gravitaire, complexe, diverse qui composent une harmonie générale. Le soucis communautaire de ce mode d'habiter est important à renforcer, à privilégier et à favoriser. A l'opposé chaque option individuelle qui gouverne à l'installation de nouveaux bâtiments : images 3, 6 et 7) ; qui semble remettre en cause l'ensemble est à limiter.



7 : Ce type d'architecture peut-être considéré comme légitime par rapport à la typologie architecturale du village des Bas Chemins. Mais son emplacement sur la ligne de rupture de pente (maison de droite sur l'image n°8) remet en cause toute la structure paysagère locale. Il faut limiter les implantations nouvelles sur ces emplacements géographiques.



6 : Cette maison récente isolée remet en cause le paysage sur de grandes distances. Positionnement sur la ligne de crête, accompagnement végétal dégradé. Ce type de d'implantation de bâtiment sera considéré comme illégitime sur les nouvelles orientation de développement de la commune.

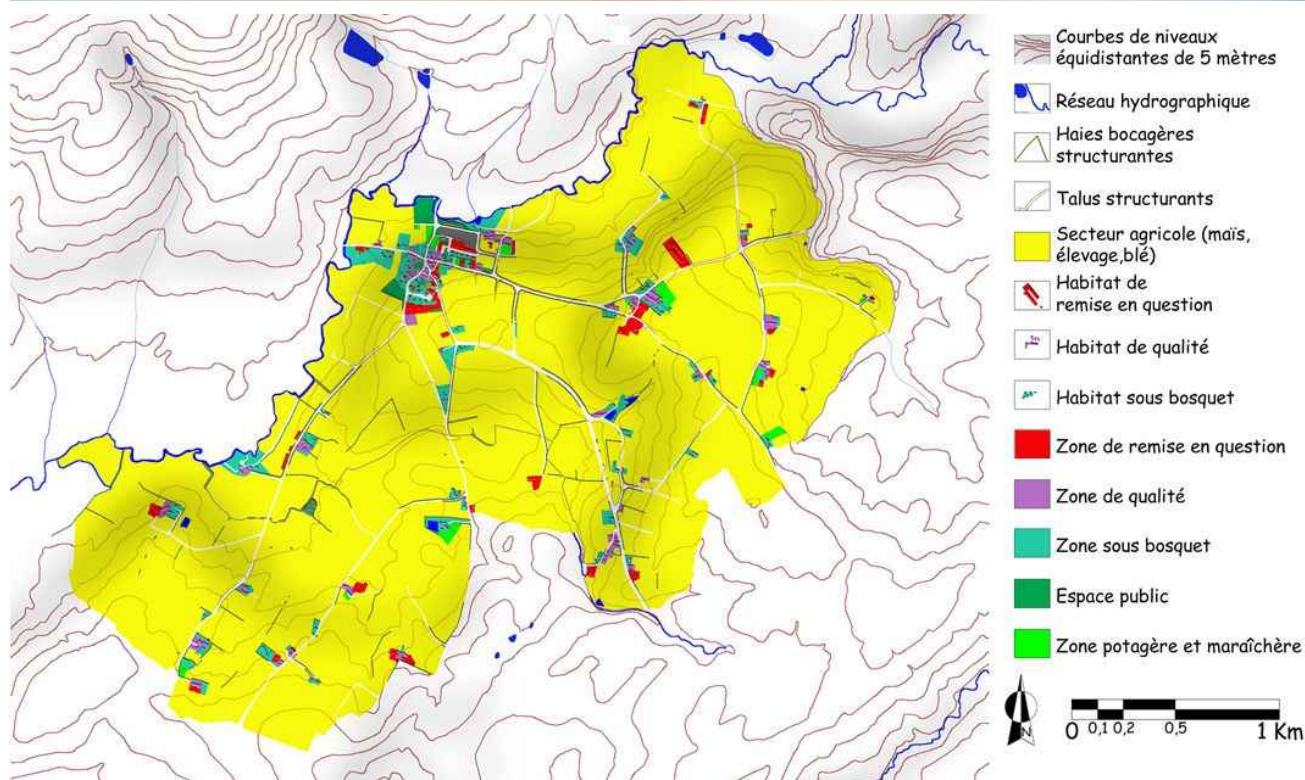


8 : Depuis la disparition des haies de bocage, l'impact du bâti sur les ruptures de pente est lointain. D'autant que les secteurs les plus élevés dégagent des panoramas très prisés par la population. Il est proposé sur ce secteur de contenir l'urbanisation et d'organiser une maille de bocage urbain, en dégageant des fenêtres sur le paysage. C'est à dire un système de haies dans lequel l'habitat pourra se développer dans un second temps.



a ligne de crête une fois dépassée nous entrons dans le secteur plus plat du plateau. Ici, l'impact des bâtiments agricoles n'est pas aussi lointain qu'au niveau des ruptures de pente. Le bâti peut s'y développer sans remettre en cause l'ensemble du territoire. Un système d'arbres en alignement ou de haies en corollaire des nouvelles construction envisageable assurera la lisibilité de l'ensemble du secteur. Idée de bocage urbain à poursuivre ici.

SYNTHÈSE DE LA PERCEPTION DU BÂTI

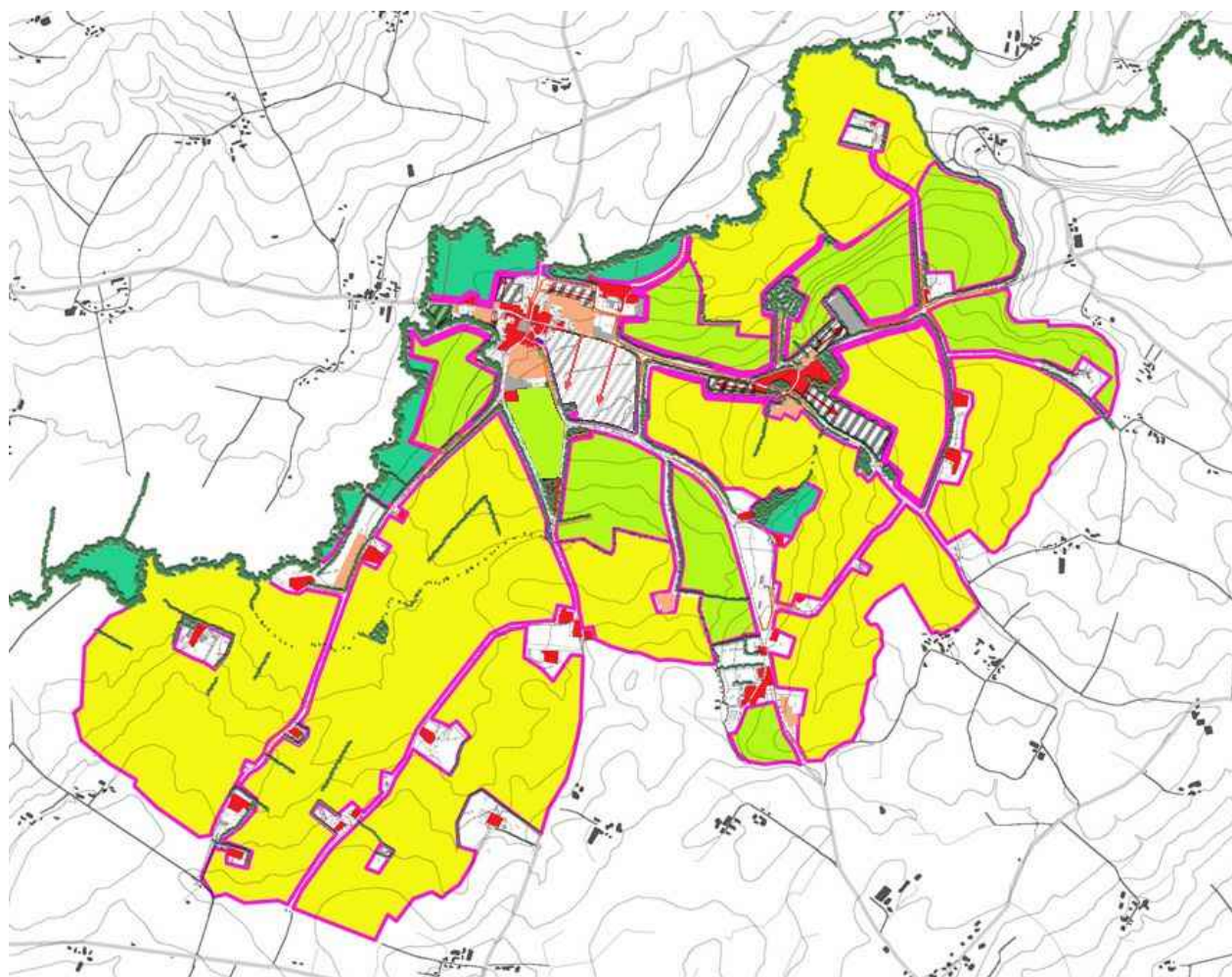


La commune de Vendel n'ayant pas d'ambition de développement bâti importante, l'image actuelle du rapport entre le construit et le paysage est assurée d'une relative pérennité ; il est donc essentiel de réaliser un état des lieux de la perception des volumes bâtis dans le paysage qui a été profondément modifiée par l'ouverture du paysage qui a fait suite à la mise en application du remembrement de Vendel. Le propos d'une reconquête de ce rapport entre Vendel et sa géographie doit se fonder sur l'aménagement des silhouettes de villages et le traitement des limites des zones urbanisées. Le propos de cette carte est de faire le point sur la situation actuelle afin de pouvoir imaginer un avenir cohérent avec les potentialités du paysage.

Trois renseignements ont été repérés de manière systématique sur tout le territoire :

- bâti et zone de remise en question : ces éléments sont composés des éléments bâtis qui contrastent avec la trame ancienne (sans continuité avec l'organisation du hameau le plus proche, type et assemblage des matériaux de construction différents du bâti ancien, absence d'encadrement végétal, localisation sur le relief qui entraîne un impact visuel lointain). Ce sont des motifs qui nécessiteront des mesures compensatoires d'aménagement : installation d'une limite paysagère, plantations complémentaires, etc. ;
- bâti et zone visible de qualité : frange urbaine de caractère, système de toitures à pentes complexes, organisation et disposition des bâtiments agglomérés, éléments de patrimoine architectural et historique
- bâti et zone sous bosquet : de qualité ou non, ces ensembles ne sont pas visibles dans le paysage ou seules les toitures sont perceptibles, correspondant en cela au passé bocager de la commune, période à laquelle le construit « jouait à cache-cache » avec la trame des haies et des talus.

PROPOSITIONS D'AMÉNAGEMENT



Espaces vierges d'installations bâties à préserver

- Espace agricole
- Berges du Couesnon

Secteurs en devenir à composer

- Talus à préserver
- Talus à créer

Espace naturel à favoriser

- Ripisylve du Couesnon à préserver
- Zones humides à favoriser

Annexes

- Horizons paysagers à préserver : espace agricole à vocation paysagère
- Secteurs urbanisables à horizon plus ou moins lointain et sens de développement
- Relief : courbes de niveaux équidistantes de 5 mètres
- Réseau des routes
- Trame bâtie

Secteurs historiques à préserver

- Bâti ancien
- Eglise de Vendel

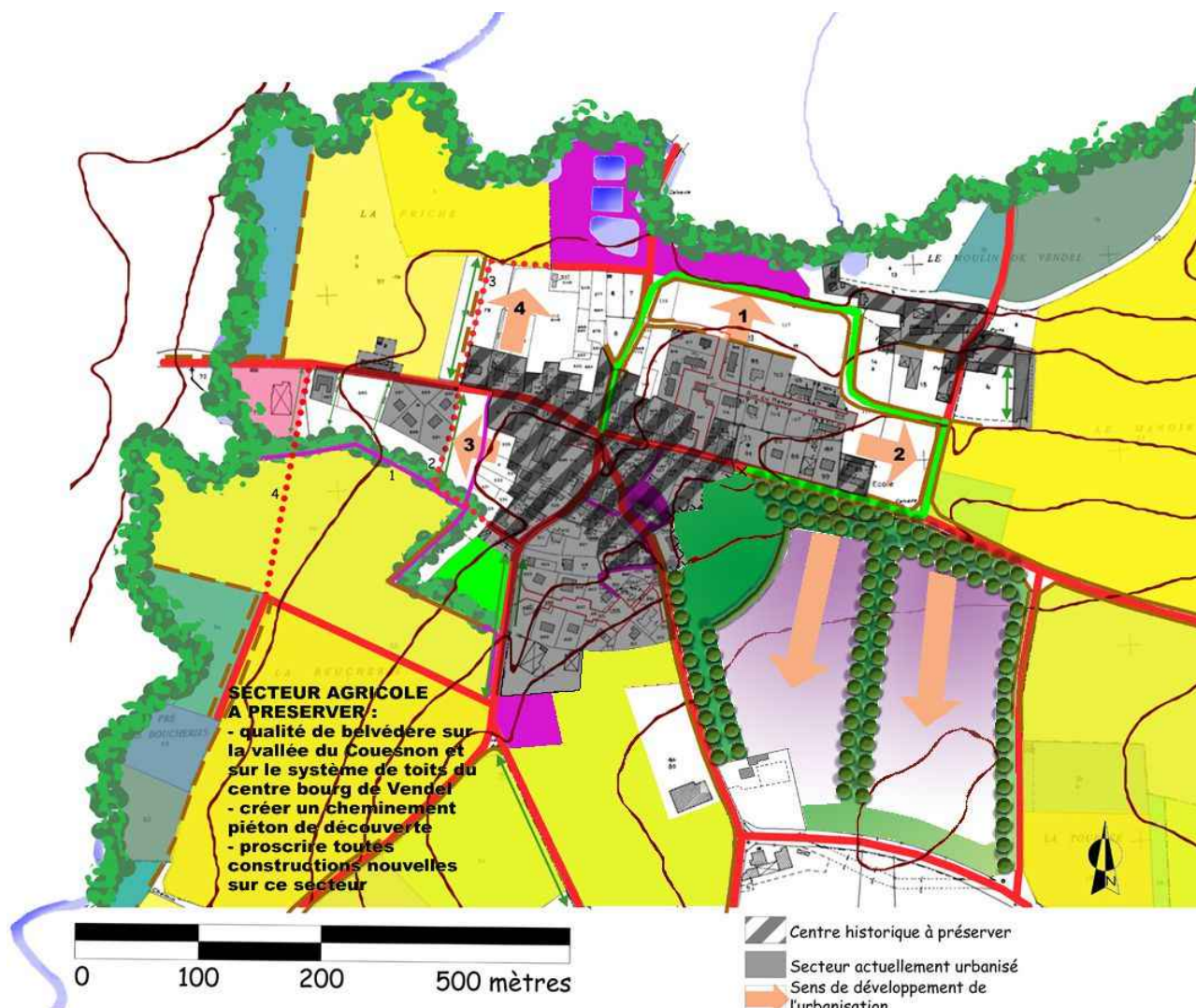
Secteurs constitués à enrichir

- Bâti récent
- Bâti à usage d'activité
- Accompagnement végétal

0 0,1 0,2 0,5 1 Km



PROPOSITION ENVISAGEABLE SUR LE BOURG



EXTENSION DU BATI

- 1 : secteur viabiliser en cours de construction. Il est proposé sur ce secteur réaliser une bande de talus en aval de chaque bande bâtie pour n'offrir à l'observateur que les toits des nouvelles habitations
- 2 : Au Nord de l'école. Proposition de développement qui ne remettrait pas en cause les talus plantés qui en assure les limites. Sinon proposition de jardins pédagogiques pour former les jeunes à la culture horticole et environnementale.
- 3 : Comblent les dents creuses qui n'ont pas la légitimité d'une ouverture sur le paysage. En profiter pour démarer la réalisation d'une route plantée de régulation du trafic, côté bâtiment et d'un cheminement piéton côté jardin.
- 4 : Proposition à plus longue échéance : poursuivre la route de régulation du trafic qui sera bordée d'un talus planté côté champs. Le bâti sera individuel et non homogène.
- 5 : Proposition de réponse à une contrainte extérieure d'accueil de la pression foncière : pour ne pas remettre en cause les terroirs agricoles, entre la RD105 (Est) et la RD112 (Ouest). Lors de la viabilisation du terrain seront rajoutées la réalisation de talus suffisamment aérés sur certains bords des voiries à réaliser. L'objectif sera de favoriser le développement spontané de haies. Un entretien sera étalé sur 10 à 20 ans pour sélectionner les espèces qui constitueront l'armature de ce bocage urbain. Les abords du cimetière et des routes RD105 et RD112 seront plantés.

- Centre historique à préserver
- Secteur actuellement urbanisé
- Sens de développement de l'urbanisation
- Réhabilitation de la friche industrielle en maison de la culture
- Ripisylve du Couesnon et masse végétale structurante
- Secteur agricole à préserver : espace qui doit rester vierge d'installations bâties
- Zone humide à conforter ou à créer
- Voirie existante
- Routes nouvelles à créer en parallèle du développement des nouveaux secteurs à urbaniser
- Trame piétonne existante et à créer
- Talus existants
- Talus à créer
- Relief : courbes équidistantes de 5 mètres
- Cours d'eau et bassins de lagunage
- Structure végétale d'accompagnement des développements urbains
- Structure végétale secondaire d'accompagnement
- Parc belvédère à créer en verger

UN PATRIMOINE VÉGÉTAL À PRÉSERVER

Les quelques images (croquis et photographies) qui suivent montrent l'importance du patrimoine végétal sur le territoire de la commune de Vendel. L'étude de l'évolution de la trame verte communale qui figure en pages 11 et 12 de la présente plaquette a montré la forte régression des formes bocagères entre les années 70 et les années 90 ; le paysage actuel a une transparence beaucoup plus importante que le paysage originel. Ceci a pour conséquence de rendre très visibles les éléments d'origine anthropique (maisons, bâtiments d'exploitation ou d'activité, infrastructures), ce qui compose un paysage relativement artificialisé, qui s'est éloigné de l'idée de nature. Cependant l'attrait d'une image de nature demeure un atout de notre région et l'une des conditions d'un développement de l'habitat sur Vendel. La caractéristique du paysage de Vendel est la présence d'une trame végétale apparente plus importante que celle que montrent les cartes, son maintien sera un enjeu essentiel.



L'entrée dans Vendel par le nord : un simple rideau de peupliers planté le long du Couesnon, quelques haies et frondaisons au droit du bourg suffisent à « asseoir » le village dans son site.



CONSTRUIT ET VÉGÉTATION



Le village de Bleau, au sud du bourg : un exemple de construit installés dans un écrin végétal transparent ; les édifices sont bien visibles la structure des talus qui dissimule les fermes a quasiment disparu. Le groupement des bâtiments, l'installation dans un repli du terrain fondent la qualité de cette image.



La Trourie, au sud-ouest du territoire communal montre un autre exemple de la relation entre la trame végétale et le construit : malgré la faible quantité de haie et de talus préservés, leur succession, ici dessinée en hiver, compose un paysage de relique bocagère relativement

23



Ces deux croquis montrent l'approche progressive d'un village (la Jouardais, au sud-ouest de la commune); ils illustrent la transparence des structures plantées et leur incidence sur la perception du construit, qui fait ici « jeu égal » avec l'arbre dans la construction du paysage. Dans cette commune, la visibilité du bâti est synonyme d'exigence qualitative : un édifice disgracieux ou construit sans cohérence avec l'existant altérerait irrémédiablement ce motif (voir en particulier le transformateur sur l'image du haut)...

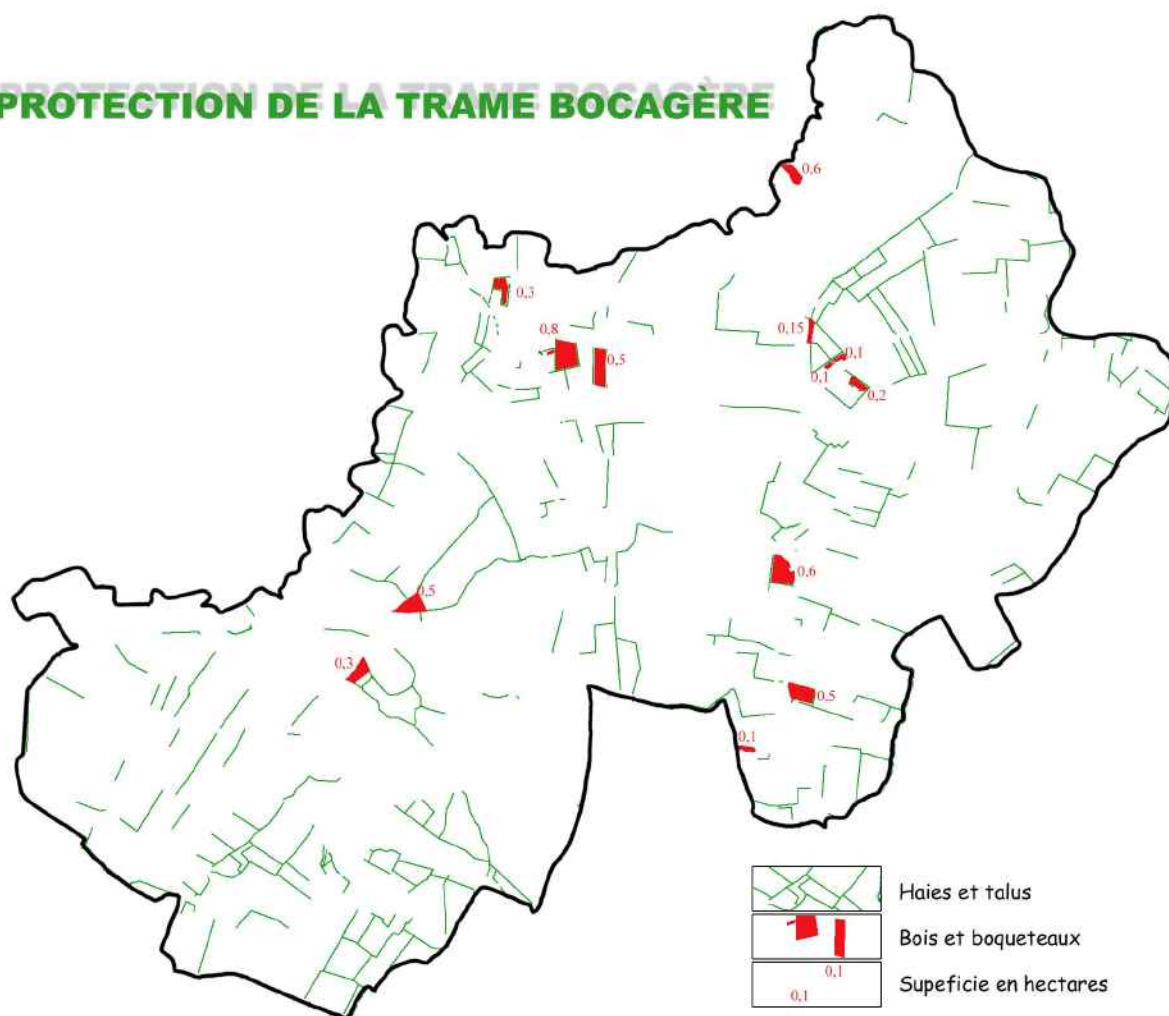


L'incidence d'un bâtiment de grand volume installé en crête dans ces paysages de transparences : le déshabillage du bocage est un facteur de fragilité du paysage

24

MESURES DE PROTECTION PROPOSÉES

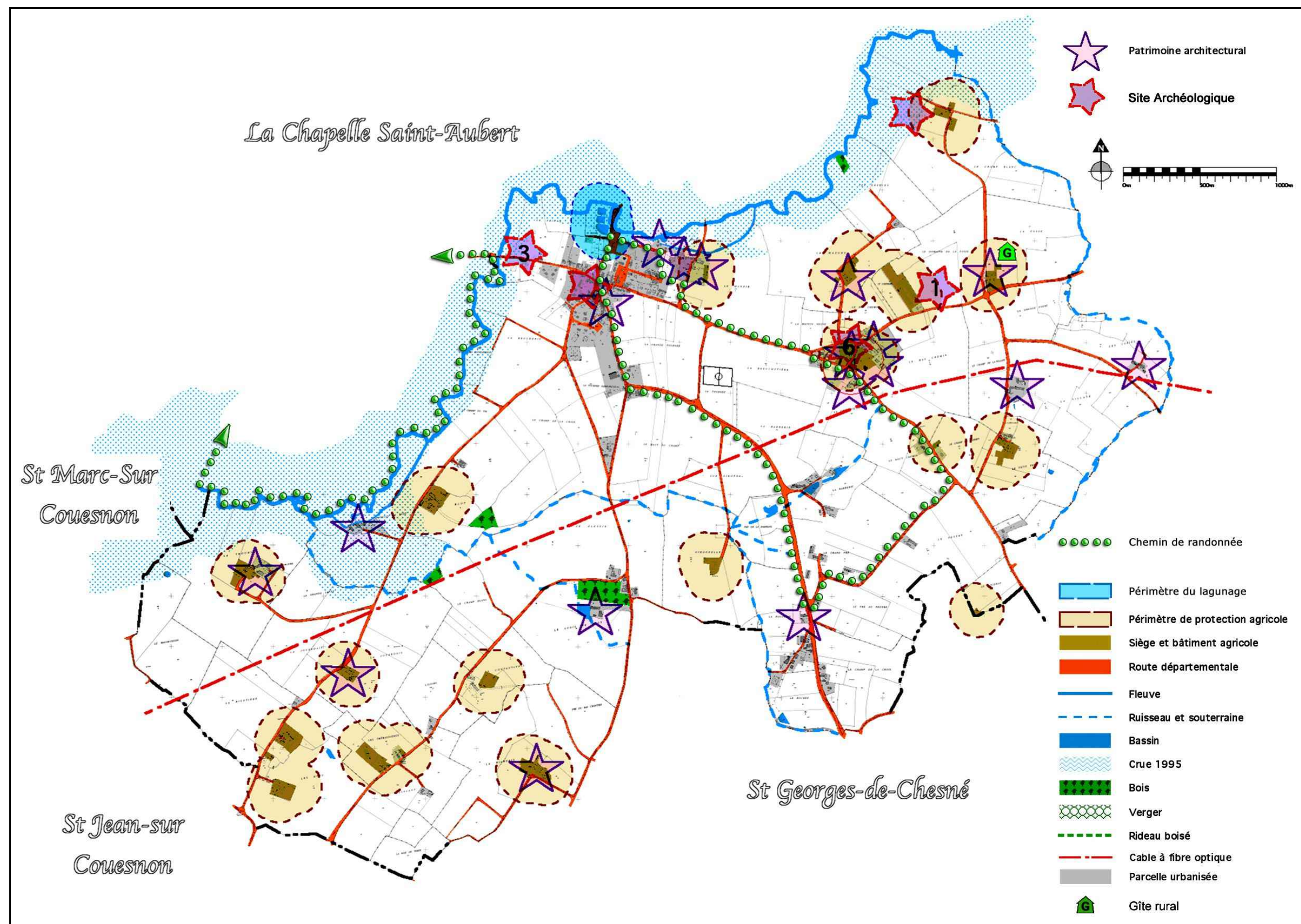
PROTECTION DE LA TRAME BOCAGÈRE

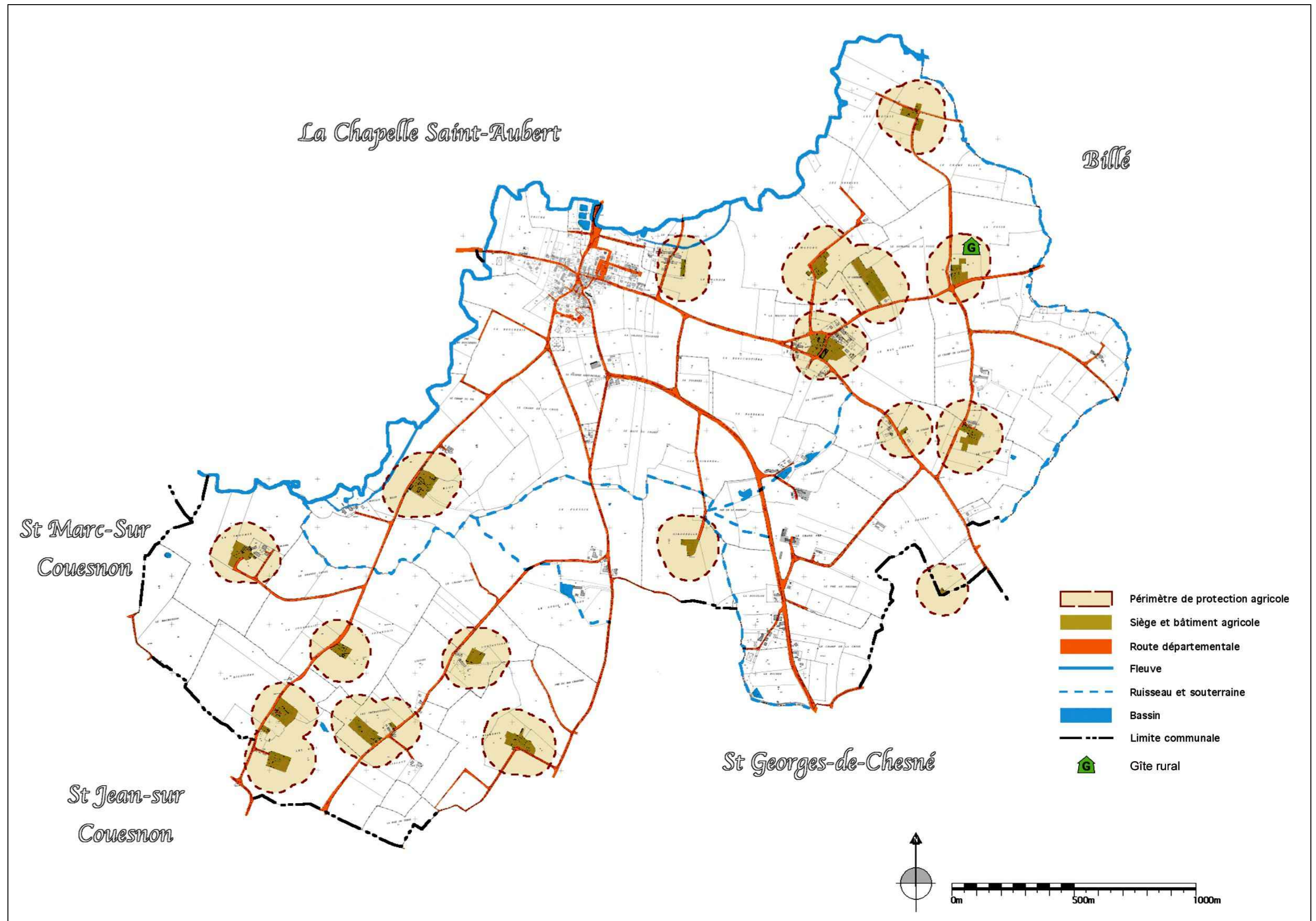


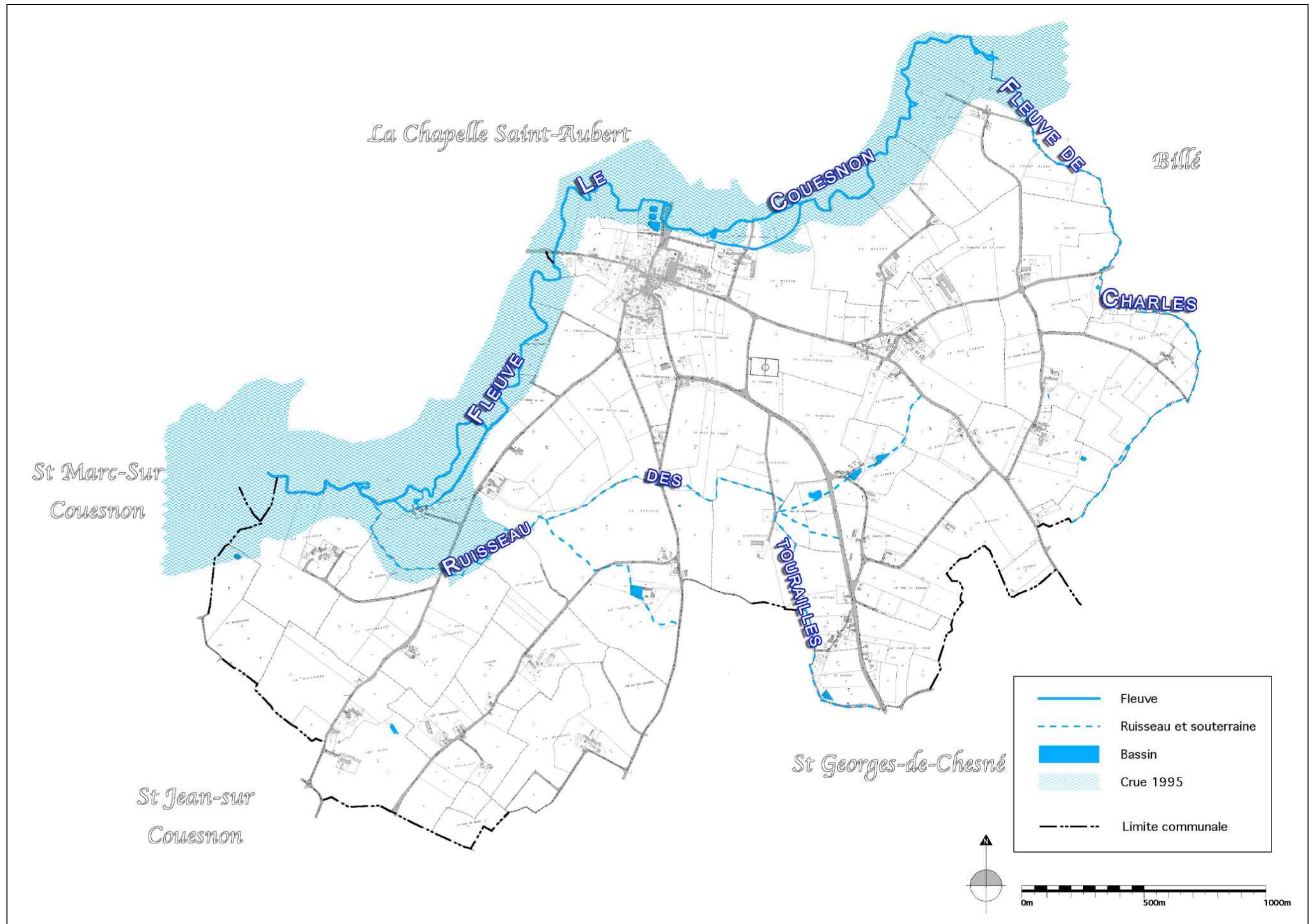
Compte tenu de l'état de dégradation de la trame bocagère, il est proposé de maintenir intégralement l'ensemble des structures qui ont échappé aux défrichements liés aux opérations de remembrements. La totalité des haies et talus subsistant seront classés au titre des boisements linéaires et les bois et les boqueteaux seront classés sans restriction de surface. En effet, le seuil de surface de 6000 m² qui est retenu dans le cas où la trame verte aurait conservé une certaine densité ne s'appliquera pas dans le cas de Vendel si l'on veut conserver une mémoire des formes bocagères de la commune.

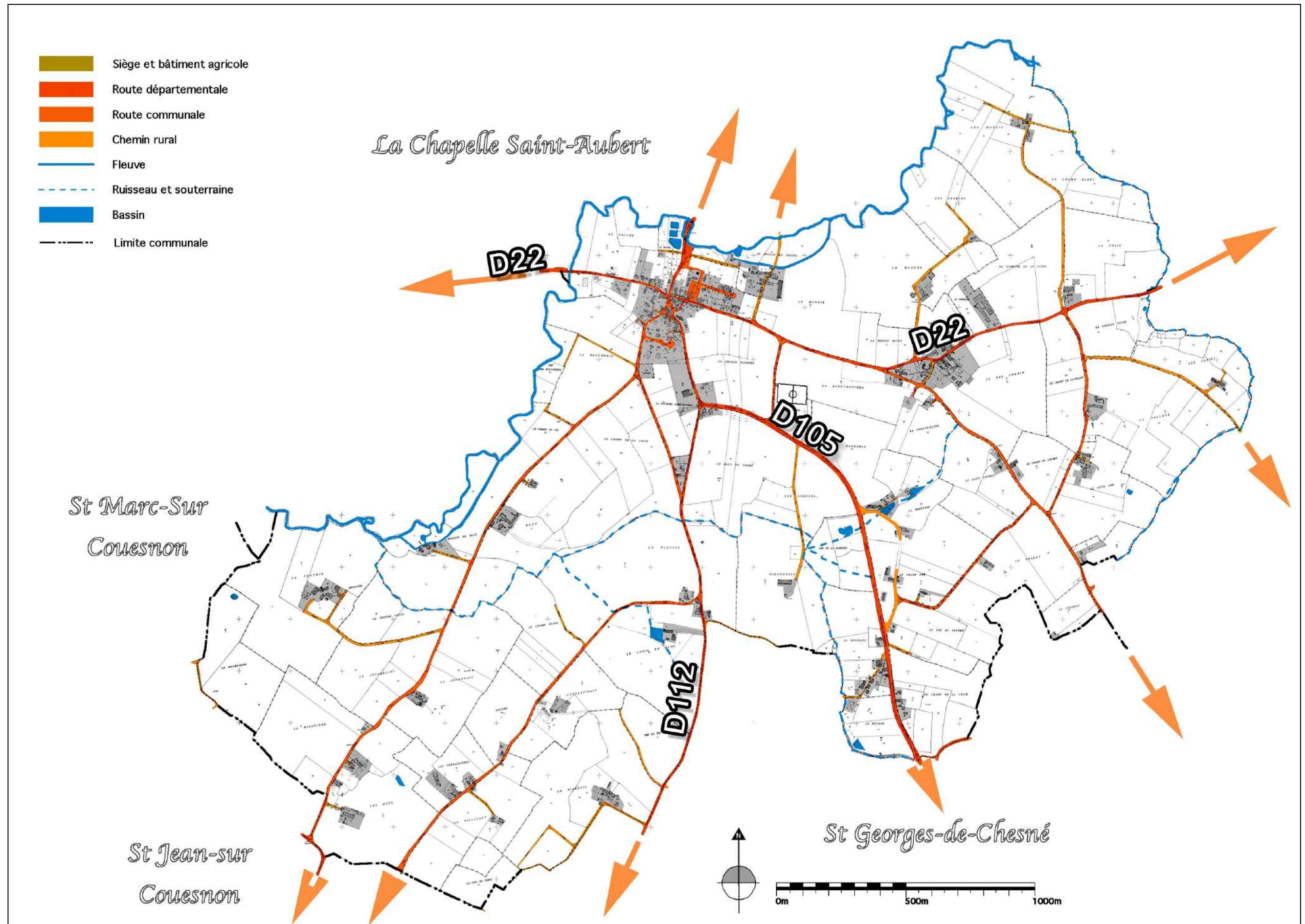
II.B. ANALYSE URBAINE ET ARCHITECTURALE

II.B.1. LE TERRITOIRE COMMUNAL

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

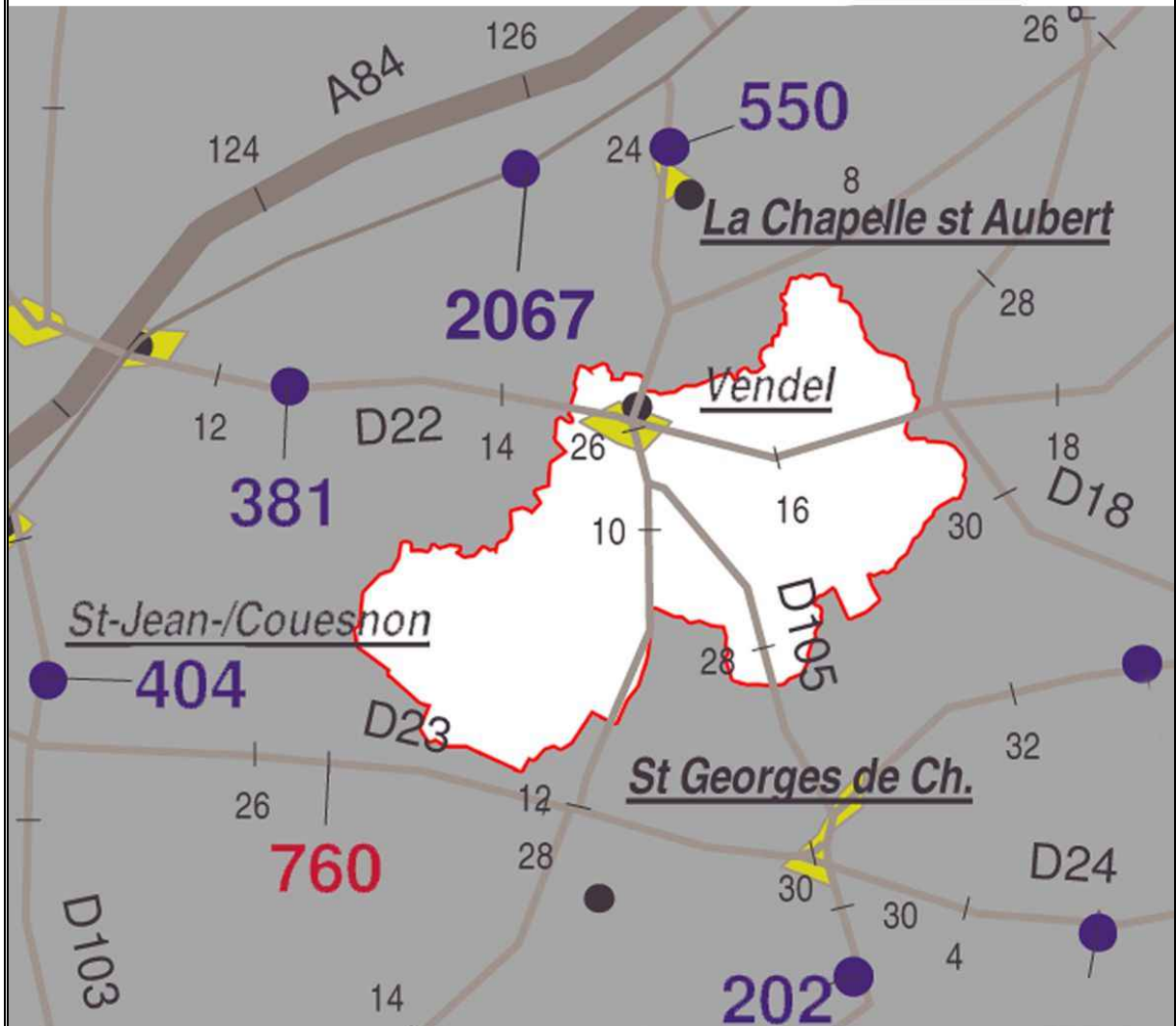


II.B.1.2. RESEAU HYDROLOGIQUE NATUREL (POUR PLUS DE DETAILS : SE REPORTER PIECE N°5 – ANNEXE 1, INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES)

II.B.1.3. TRAME VIAIRE

TRAFIC MOYENS JOURNALIERS 2004

Réseau Routier National et Départemental



TRAFIC MOYEN JOURNALIER EN 2004 :

3 100 Trafic compté

3 100 Trafic estimé

Réseau National

Réseau Départemental :

- Catégorie 1
- Catégorie 2
- Catégorie 3
- Catégorie 4 ou 5



DDE35/SRT-CEIT/ 3 avenue de Cucillé BP 3167-35031 Rennes Cédex
Tél : 02.99.33.45.55
Fax : 02.99.33.43.61
Mél : CEIT.DDE-ille-et-vilaine@equipement.gouv.fr

BDCARTO-IGN Droits réservés © / Données VISAGE - Carto CARTEN / 02.2005

II.B.1.4. SECURITE ROUTIERE

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

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

b) DIAGNOSTIC.

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

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

b.2.) Commentaire.

b.2.1.) Les facteurs

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

LA VITESSE :

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

La vitesse est un facteur déclenchant :

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

La vitesse est un facteur aggravant :

- En agglomération, en cas de choc avec une voiture, un piéton a toutes chances de survie à 30 km/h : 50% à 50 km/h : aucune à 80 km/h.

- L'énergie de choc est multipliée par 9 entre 60 km/h et 150 km/h

LA LISIBILITE :

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

Ainsi, on relève généralement une concentration d'accidents dans les espaces de transition, comme le passage de la rase campagne au périurbain, ou encore de l'entrée de ville à la traversée d'agglomération, ou encore là où les usages liés à la circulation de transit et à la vie locale se superposent...

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

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

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

LA VISIBILITE :

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

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

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

- 25 m à 30 km/h
- 50 m à 50 km/h

b.2.2.) Sécurité routière et P.L.U.

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

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

REGLEMENT ECRIT :

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

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

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

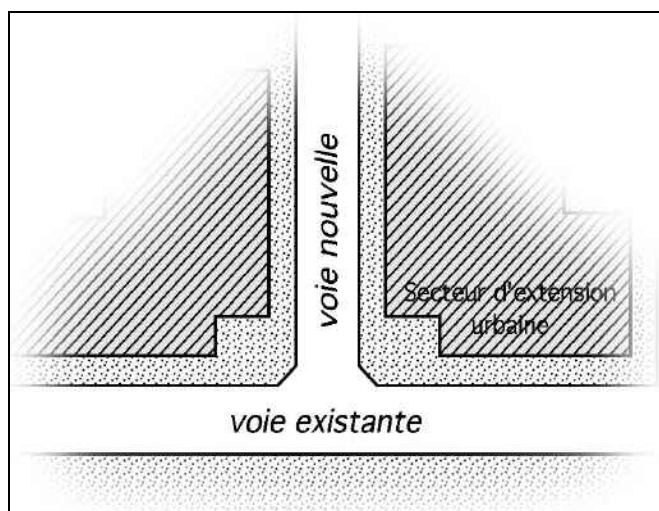
Article 6. Implantation par rapport aux voies

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

REGLEMENT GRAPHIQUE :

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

(1) Exemple dessiné pour expliciter :



II.B.2. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE

II.B.2.1. PERMIS DE DEMOLIR

Recommandations :

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

II.B.2.2. PATRIMOINE ARCHITECTURAL

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

VENDEL

733- MAISONS ; FERMES. ETUDIE (4) ; REPERE (15) ; BATI (136). [LAMBERT1 ; XO = (32770) ; XE=(33175) ; YN=(07400) ; YS=(07070)]. CHRONOGRAMMES : 1618. 1620. 1632. 1635. 1645. 1654. 1663. PROPRIETE PRIVEE. GRANITE ; GRES ; SCHISTE. ARDOISE. 0464.
734- CROIX MONUMENTALES. ETUDIE (0) ; REPERE (1). [LAMBERT1 ; XO=(32770) ; XE=(33175) ; YN=(07400) ; YS=(07070)]. CHRONOGRAMME : 1841. PROPRIETE DE LA COMMUNE. GRANITE. 0463.

FOSSE (LA)

735- FERME. [CAD. 1937 A1 620. LAMBERT1 ; X=(33101) ; Y=(07308)]. 18^E OU 19^E SIECLE. PROPRIETE PRIVEE. FOUR A PAIN. GRANITE ; SCHISTE ; APPAREIL MIXTE. ARDOISE. 0465.

HOUSSAIS (LA)

736- MAISON. [CAD. 1937 B1 88. LAMBERT1 ; X=(33030) ; Y=(07170)]. CONSTRUCTION 19^E SIECLE REMANIEE (BAIES). PROPRIETE PRIVEE. GRANITE ; GRES ; SCHISTE ; APPAREIL MIXTE. ARDOISE. 0466.

LOGIS (LE)

737- MANOIR. [CAD. 1937 B1 159. LAMBERT1 ; X=(33030) ; Y(07175)]. EDIFICE 16^E SIECLE TRES REMANIE A DIVERSES EPOQUES. MAUVAIS ETAT. PROPRIETE. PARTIES AGRICOLES ; FOUR A PAIN. GRANITE ; SCHISTE ; GRES ; APPAREIL MIXTE. ARDOISE. 0467.

MAISON-NEUVE (LA)

738- FERME. ACTUELLEMENT DEPENDANCE AGRICOLE. [CAD. 1937 A2 458. LAMBERT1 ; X=(33039) ; Y=(07275)]. EDIFICE 17^E OU 18^E SIECLE ; INTERIEUR REMANIE ; ESCALIER DETRUIT. PROPRIETE PRIVEE. Puits ; FOUR A PAIN. SCHISTE ; GRANITE ; APPAREIL MIXTE. ARDOISE. 0468.

MOULIN DE VENDEL

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

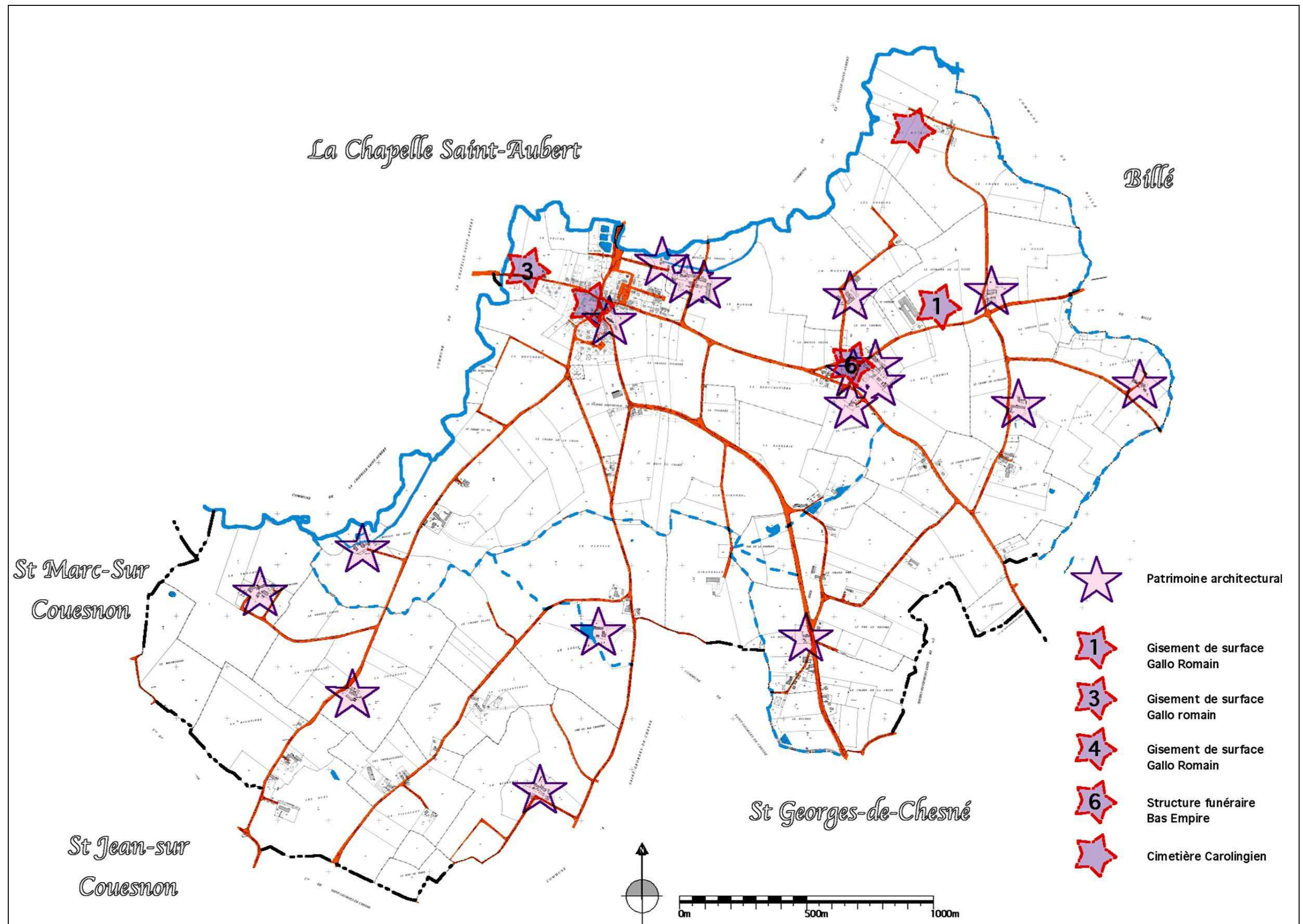
II.B.2.3. SITES ARCHEOLOGIQUES

N° site	Nom du site	Lieu dit	Périodes	Stuctures	Année	Section Parcelles	Degré de Protection
1	DOMAINE DE LA FOSSE	Domaine de la Fosse	Gallo-romain	Gisement de surface	1990	ZB.31.	1
3	LE FRICHE	Le Friche	Gallo-romain	Gisement de surface	1990	ZA.2.ZA.69.ZA.70.ZA.71.	1
4	LES MOTTAIS	Les mottais	Gallo-romain	Gisement de surface	1990	ZB.11.ZB.14.ZB.15.ZB.19.ZB.21	1
5	A PROXIMITE DU CHEMIN-CHASLES	Les rues aux tombeaux	Médiéval	Cimetière	2005	Section A. 710	1
6	LE CHATELET	Le Bas-Chemin	Bas empire	Structure funéraire		Non localisé	1

Localisation des sites : voir carte ci-après

1= Application du décret 86-192 du 5 Février 1986

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

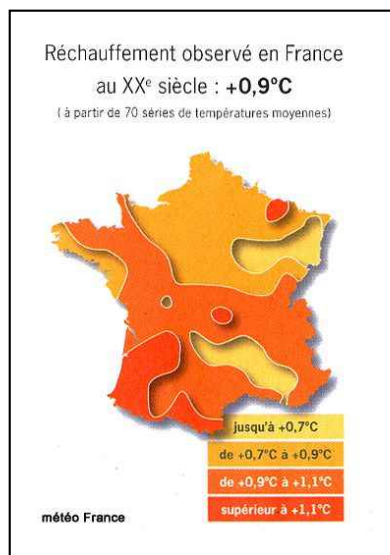


II.B.3. LE BOURG ET SES ABORDS

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

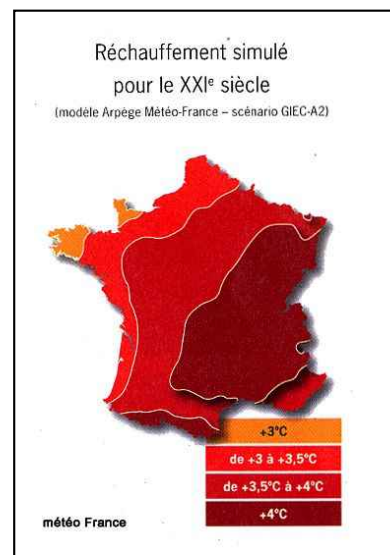
Une démarche efficace pour conduire élus et techniciens à acquérir une profonde connaissance de leur cité, de ce qui la structure, de ce qui la compose et de son évolution est de la décrire en déclinant les quatorze articles de la structure-type du règlement d’urbanisme d’un P.L.U. c’est à dire :

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



CHANGEMENT CLIMATIQUE

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



ARTICLES 1 & 2

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

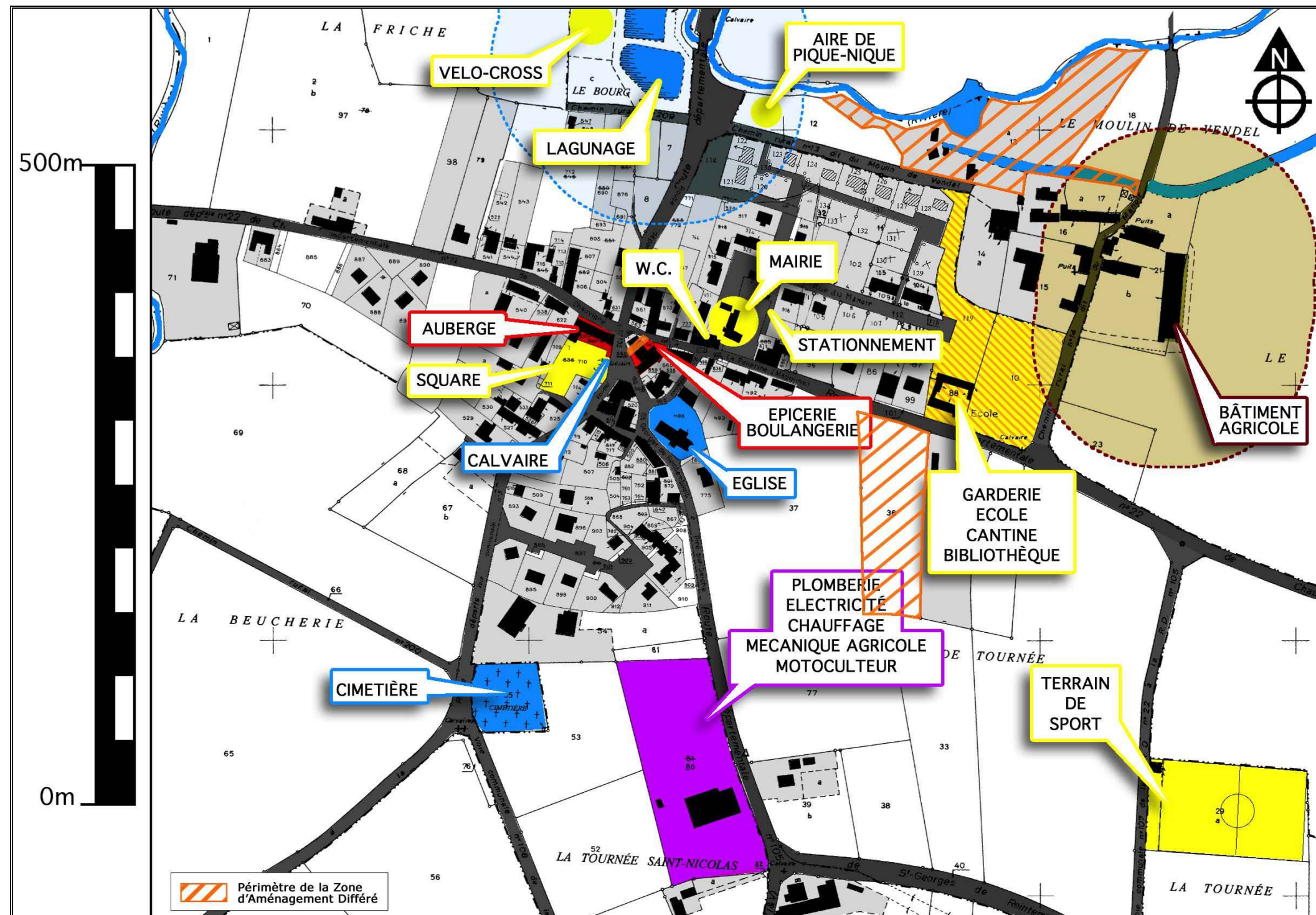
A- Etat Initial

Voir carte ci-contre

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.**



ARTICLES 3

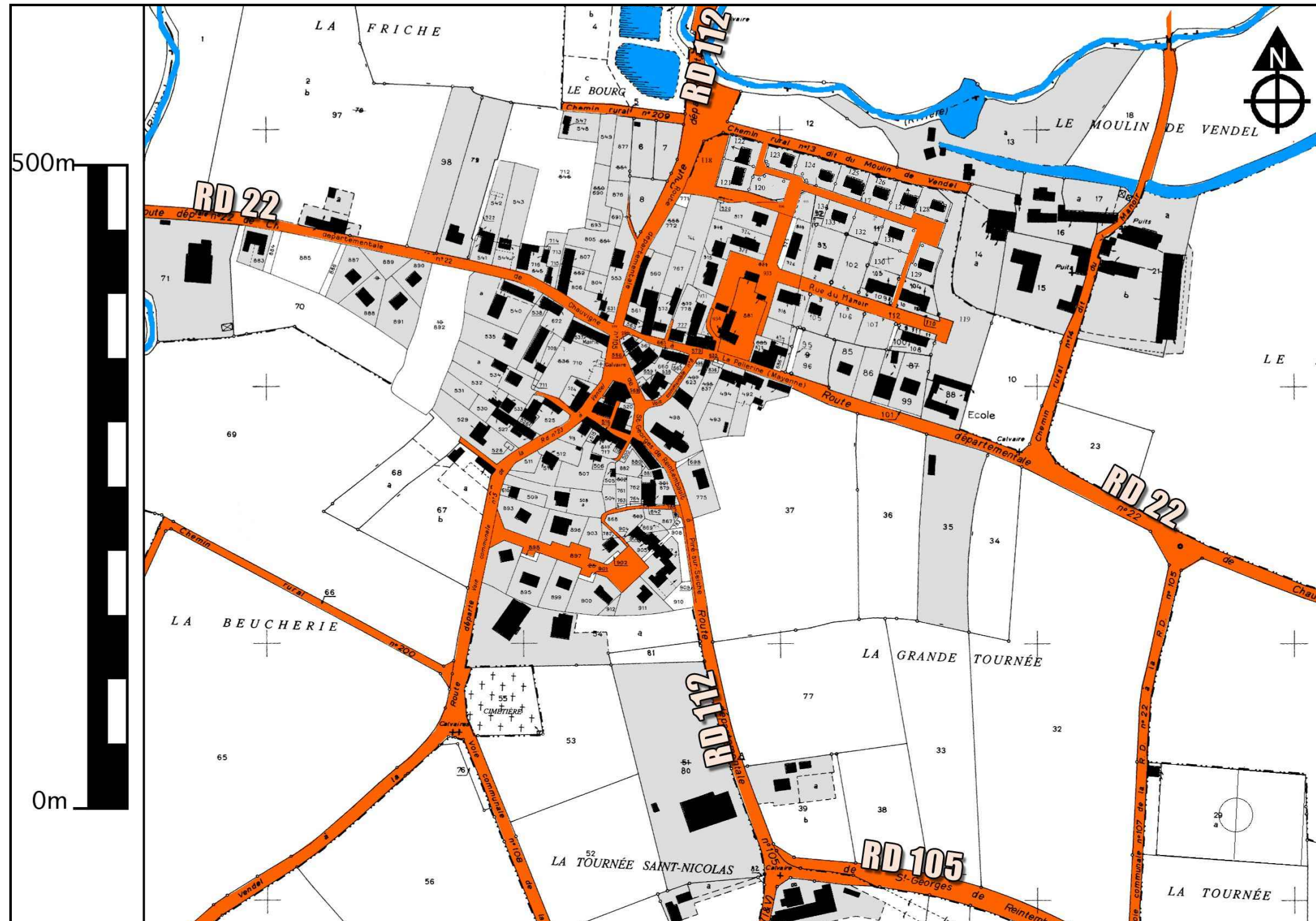
**LES CONDITIONS DE DESSERTE DES
TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU
PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES
AU PUBLIC**

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.



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

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

C- REMARQUE

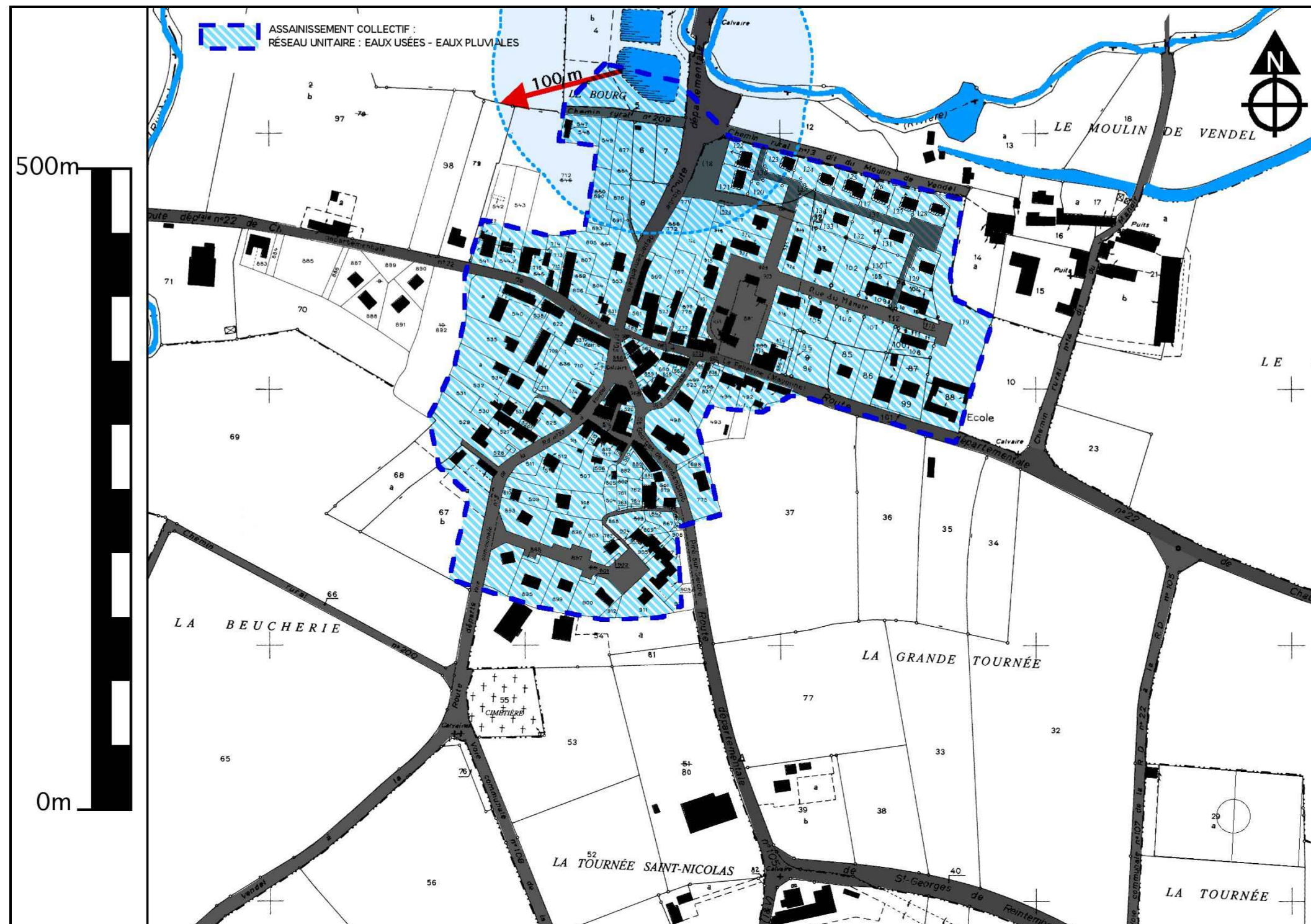
- Prévoir un « Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales » qui constitue pour une commune un outil de planification et de gestion du système d'évacuation des eaux pluviales à l'échelle communale :

Les solutions au coup par coup, fonction d'une programmation d'aménagement éventuellement aléatoire, ne peuvent que conduire à une insuffisance de l'approche des problèmes de gestion des eaux pluviales.

- L'implantation du lagunage devrait être modifiée en fonction de l'étude d'assainissement conjoint entre la commune de La Chapelle-Saint-Aubert et la commune de Vendel (*étude en cours*).

RECOMMANDATION :

- Transformer les lagunes en plans d'eau paysagers pour la promenade.



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

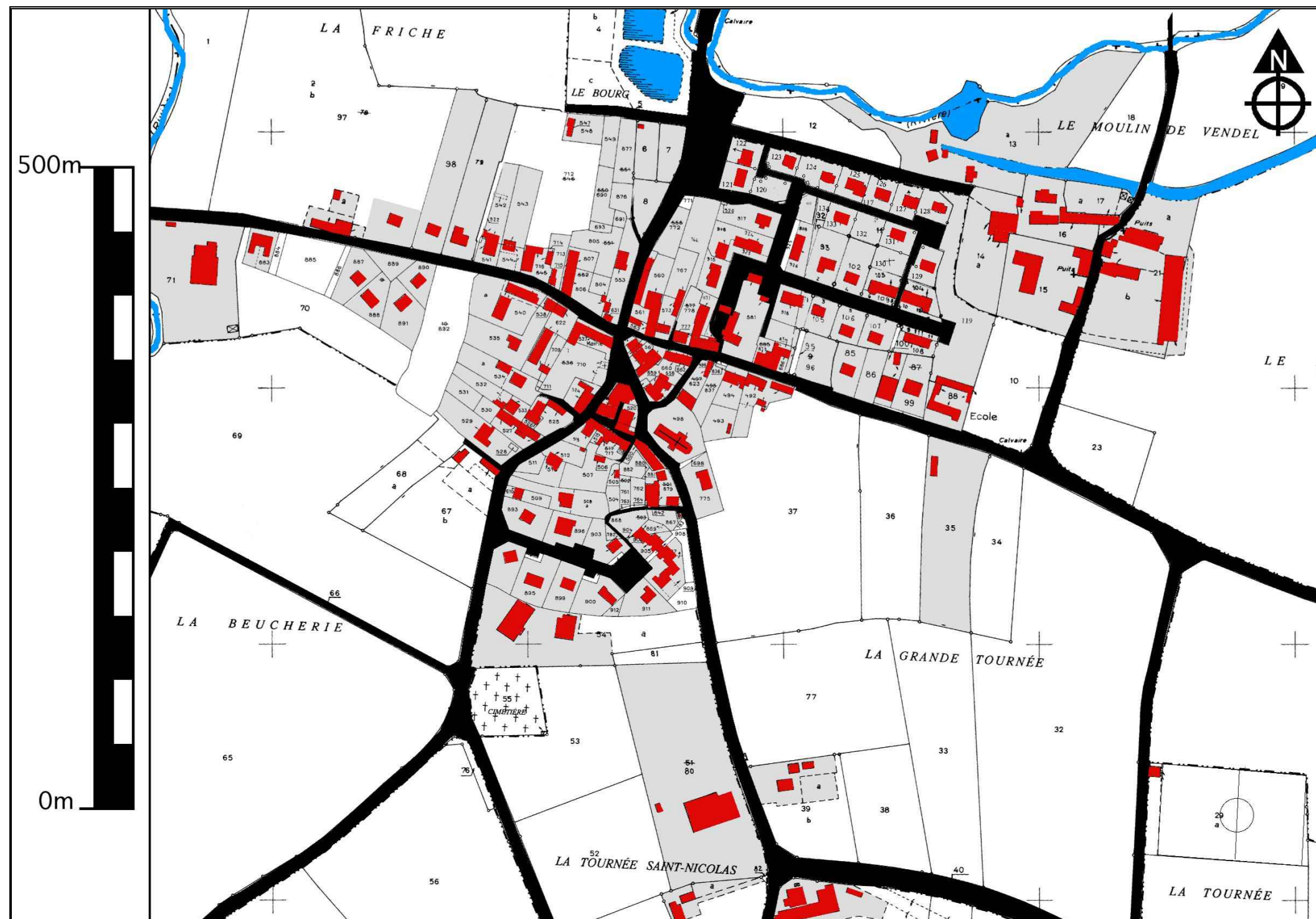
- La superficie moyenne des terrains construits dans le centre bourg est d'environ 480 m² (superficie minimale 68 m²)

B- COMMENTAIRE

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

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

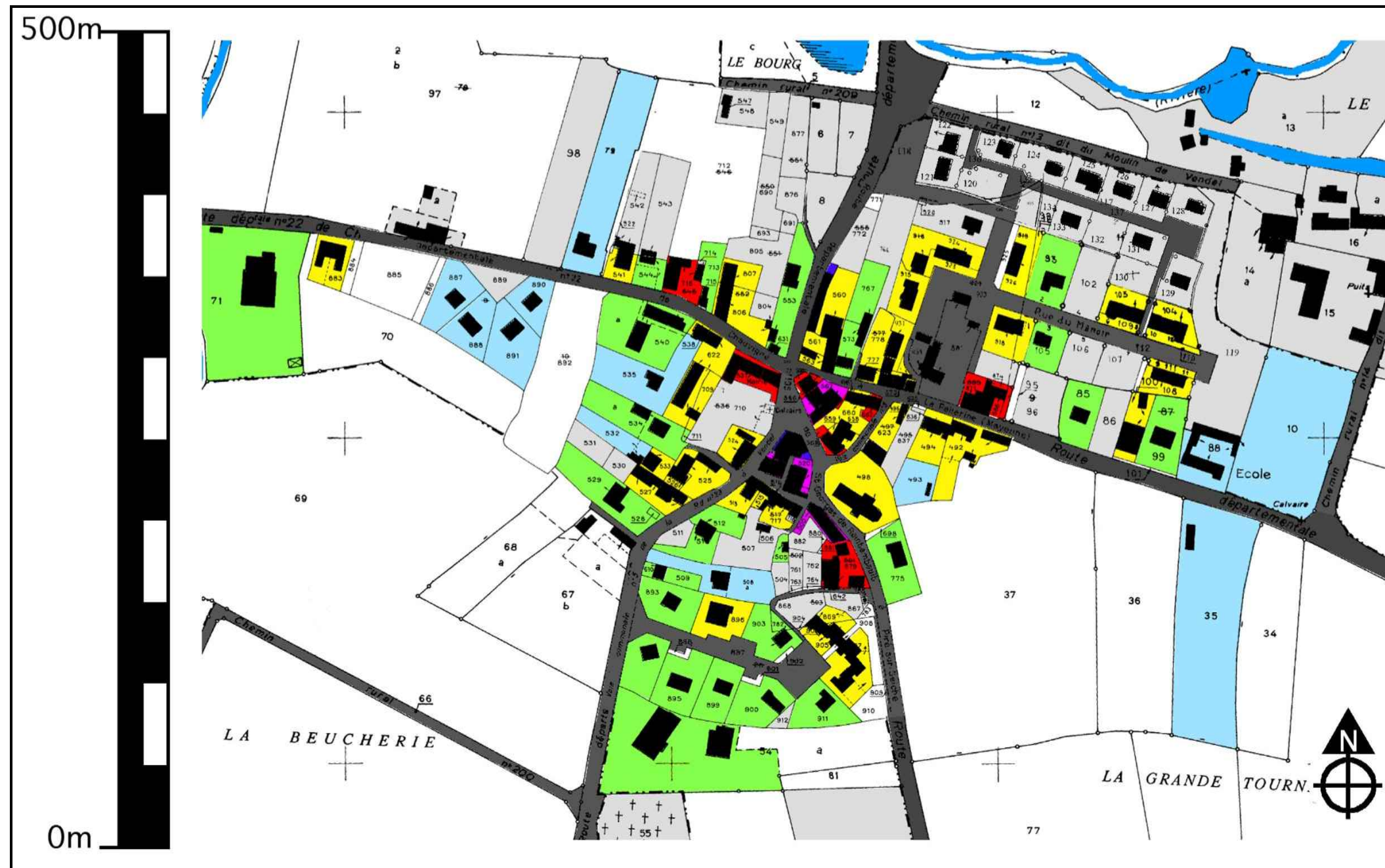
- Boulangerie Pâtisserie	260 m ²
- Pâtisserie – Confiserie	130 m ²
- Charcuterie	70 à 180 m ²
- Boucherie	70 à 130 m ²
- Boucherie – Charcuterie	70 à 150 m ²
- Triperie	50 à 60 m ²
- Coiffure Hommes	30 à 60 m ²
- Coiffure Femmes	50 à 70 m ²
- Coiffure mixte	80 à 100 m ²
- Blanchisserie – Teinturerie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

ARTICLES 6**L'IMPLANTATION DES
CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX VOIES ET EMPRISES
PUBLIQUES****ARTICLES 7****L'IMPLANTATION DES
CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES****ARTICLES 8****L'IMPLANTATION DES
CONSTRUCTIONS LES UNES PAR
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE
MEME PROPRIETE****A- Etat Initial**

Voir plan ci à gauche

B- COMMENTAIRE

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

ARTICLES 9**L'EMPRISE AU SOL
DES CONSTRUCTIONS****A- Etat Initial****Emprise au sol de fait
du bâti existant**

	de 0 à 5 %
	de 5 à 20 %
	de 20 à 40 %
	de 40 à 60 %
	de 60 à 80 %
	de 80 à 100 %

B- COMMENTAIRE

En dehors des « fenêtres paysagères » 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

Hauteur de fait
des constructions

	R
	R+C
	R+1
	R+1+C
	R+2
	R+2+C
	≥R+3

B- COMMENTAIRE

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

ARTICLE 11**L'ASPECT EXTERIEUR
DES CONSTRUCTIONS ET
L'AMENAGEMENT DE
LEUR ABORDS****A- ETAT INITIAL**

- Abords : vue lointaine existante



- Coulée verte

**B- COMMENTAIRE**

- Les constructions contemporaines devront s'harmoniser avec le site urbain, en tenant compte :
 - de la volumétrie
 - des couleurs et des matériaux
 - des modénatures et autres éléments architecturaux des constructions avoisinantes.
- Les fenêtres paysagère et vues lointaines, les coulées vertes, les zones humides, les boisements et autres éléments caractéristiques du paysage devront être protégés et pris en compte dans le zonage du P.L.U.

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

Changement climatique :

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



ARTICLE 12.

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

A - ETAT INITIAL

Sans objet

B - COMMENTAIRE

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

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

ARTICLE 13.

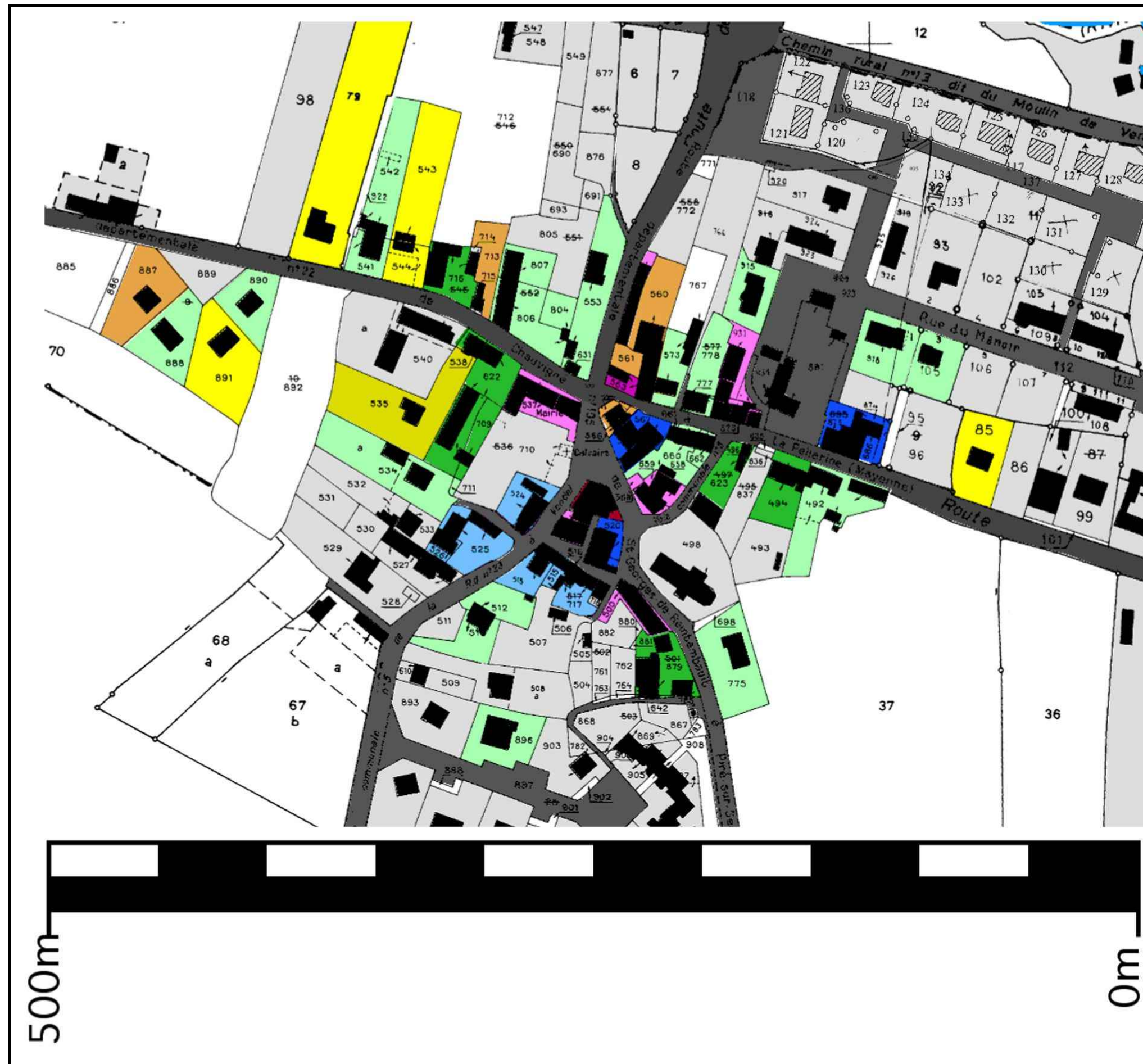
LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'ACCES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

A - ETAT INITIAL

Sans objet

B - COMMENTAIRE

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

ARTICLES 14**LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL****A- Etat Initial****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

**QUELQUES PRECISIONS CONCERNANT L'ETUDE DES HAMEAUX DE VENDEL A PARTIR DES
CRITERES RETENUS COMME N'INCITANT PAS A UNE DENSIFICATION LIMITEE DE L'HABITAT
DANS LES HAMEAUX.**

1. Liste des hameaux étudiés

39 hameaux, dont voici la liste, ont été étudiés à partir de critères objectifs (directement mesurables) :

- | | | |
|---------------------|-------------------------|----------------------|
| 1. Blot | 15. La Trourie | 29. Le Plessix |
| 2. La Barberie | 16. La Villalant | 30. L'Ecussec |
| 3. La Béruchotière | 17. La Villaye | 31. Les Claies |
| 4. La Biardais | 18. Le Bas Chemin | 32. Les Erables |
| 5. La Bigotière | 19. Le Châtelet | 33. Les Motais |
| 6. La Clemencais | 20. Le Coudray | 34. Les Quatre Vent |
| 7. La Cotantinais | 21. Le Désert | 35. Les Rues |
| 8. La Fosse | 22. Le Grand Pré | 36. Les Thébaudières |
| 9. La Girondelle | 23. Le Haut Chemin | 37. Liloire |
| 10. La Grenouillère | 24. Le Haut du Champ | 38. Moulin de Blot |
| 11. La Houssaye | 25. Le Logis de Blot | 39. Petit Blot |
| 12. La Jouardais | 26. Le Manoir | |
| 13. La Maison Neuve | 27. Le Moulin de Vendel | |
| 14. La Mazure | 28. Le Petit Pré | |

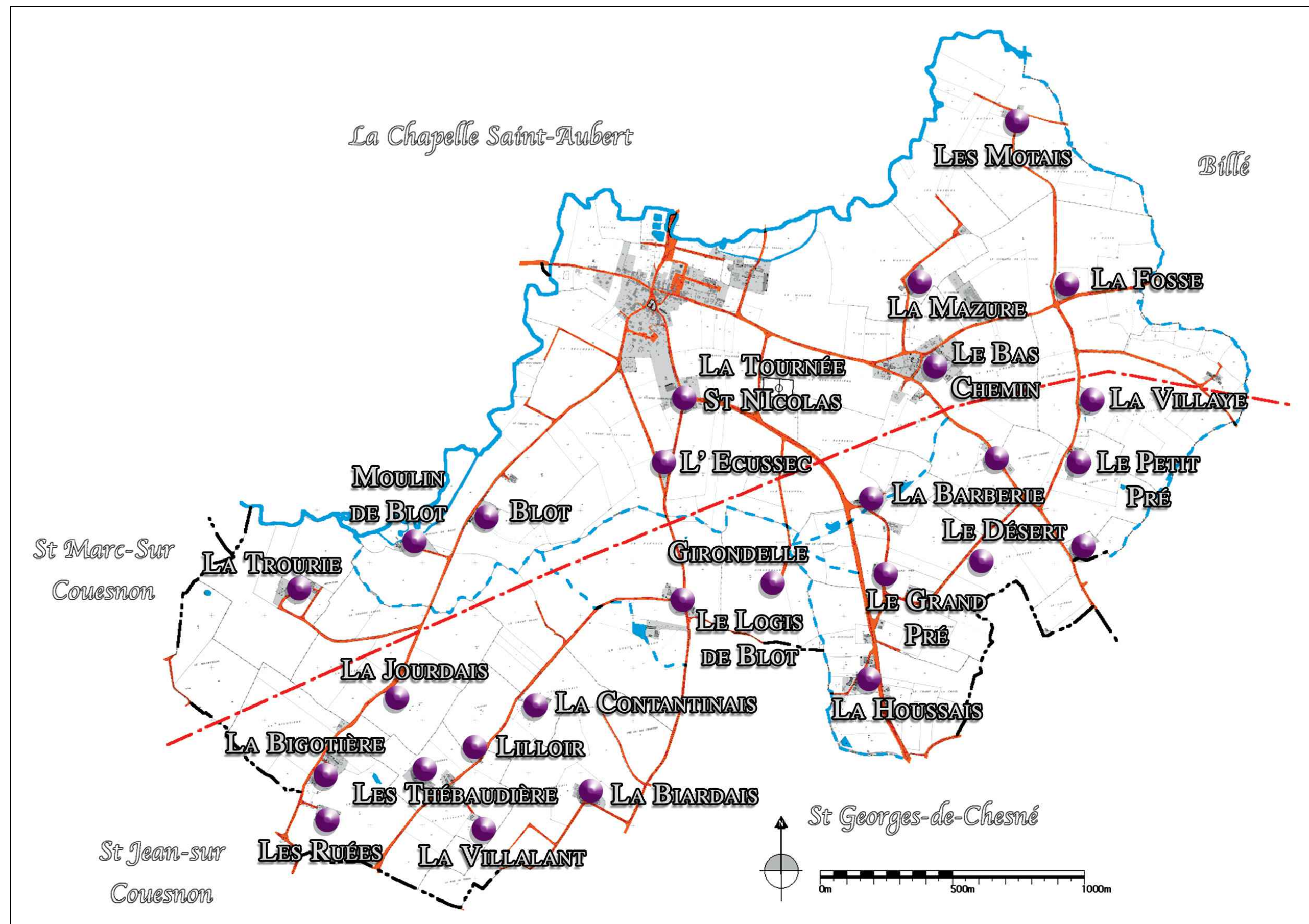
2. Liste des critères observés

CRITERES OBSERVES	POIDS ASSOCIES (en %)
1. Présence d'un siège d'exploitation agricole ou d'un bâtiment agricole	100
2. Nombre total de maisons inférieur à cinq	100
3. Présence d'une zone spécifique	Selon l'incidence sur l'urbanisation
4. Présence d'un sous-sol spécifique	80
5. Absence de dents creuses	75
6. Défaut de voirie (état, sécurité)	65
7. Insuffisance de voirie	60
8. Absence de desserte en eau ou en électricité	50
9. 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

DETAILS DES CRITERES ASSOCIES AUX ZONES SPECIFIQUES

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

LOCALISATION GEOGRAPHIQUE DES HAMEAUX ETUDIES

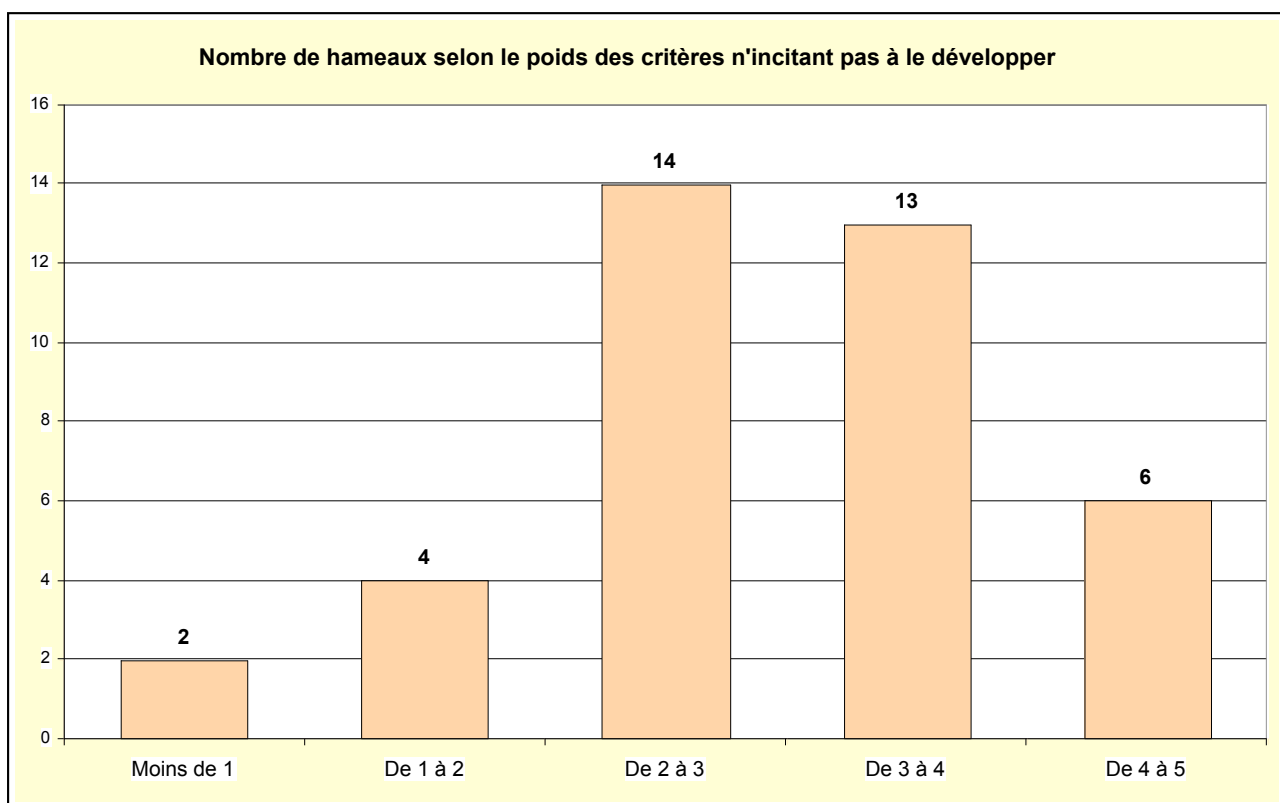


3. PART DES HAMEAUX CONCERNES PAR CHACUN DES CRITERES RETENUS

Les hameaux de Vendel sont caractérisés par le petit nombre de maisons qui les composent. Parmi les 39 lieux-dits étudiés, cinq se réduisent à une maison isolée (La Grenouillère, La Béruchotière, La Bigotière, Les Erables, Liloire). Le bâti des hameaux observe un caractère ancien et une organisation concentrée.

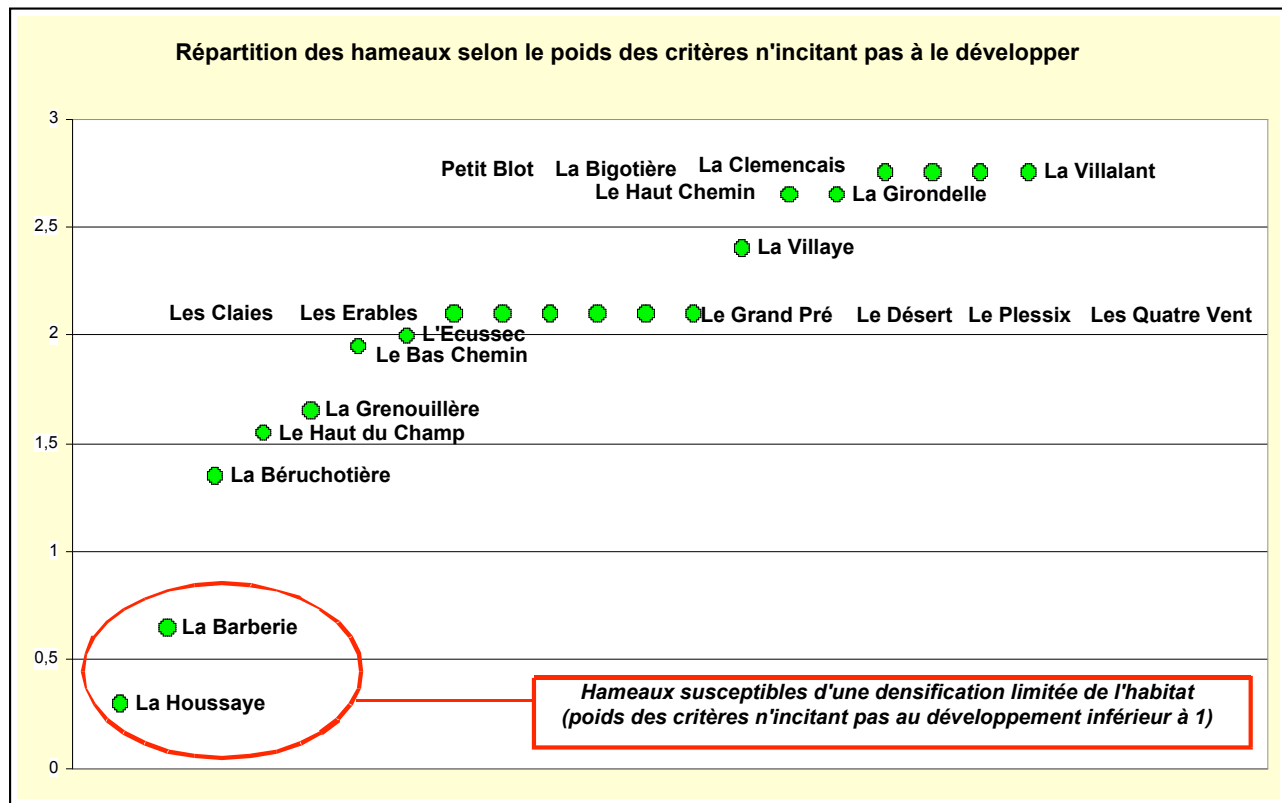
Critères retenus	Part des hameaux concernés
1. Présence d'un siège d'exploitation ou d'un bâtiment agricoles	49 % (soit 19 hameaux)
2. Nombre total de maisons inférieur à cinq	92 % (soit 36 hameaux)
3. Présence d'une zone spécifique	15 % (soit 6 hameaux)
4. Présence d'un sous-sol spécifique	0 % (soit 0 hameaux)
5. Absence de dents creuses	72 % (soit 28 hameaux)
6. Défaut de voirie (état, sécurité)	51 % (soit 20 hameaux)
7. Insuffisance de voirie	0 % (soit 0 hameaux)
8. Absence de desserte en eau ou en électricité	0 % (soit 0 hameaux)
9. Absence de mixité du bâti	87 % (soit 34 hameaux)
10. Présence de bâtiments de caractère	38 % (soit 15 hameaux)
11. Grande proximité du bourg (moins de 100 mètres)	0 % (soit 0 hameaux)
12. Présence d'une autre fonction que de l'habitat au sein du hameau (agriculture, artisanat, entreprise...)	8 % (soit 3 hameaux)

4. NOMBRE DE CRITERES RETENUS PAR HAMEAU



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

Nous proposons de retenir pour une densification limitée les hameaux dont le poids des critères n'incitant pas au développement est inférieur à un.



Le nombre de hameaux susceptibles d'un développement est limité essentiellement du fait du faible nombre de maisons présentes par hameau.

Ainsi, selon la méthode utilisée, deux hameaux peuvent prétendre à un développement de l'habitat : **La Houssaye** et **La Barberie**.

Recommandations : Ces deux hameaux proposés pour une densification limitée comptent des éléments particuliers (plans d'eau, maison fleurie) qu'il conviendra de considérer dans le cadre d'un développement de l'habitat.

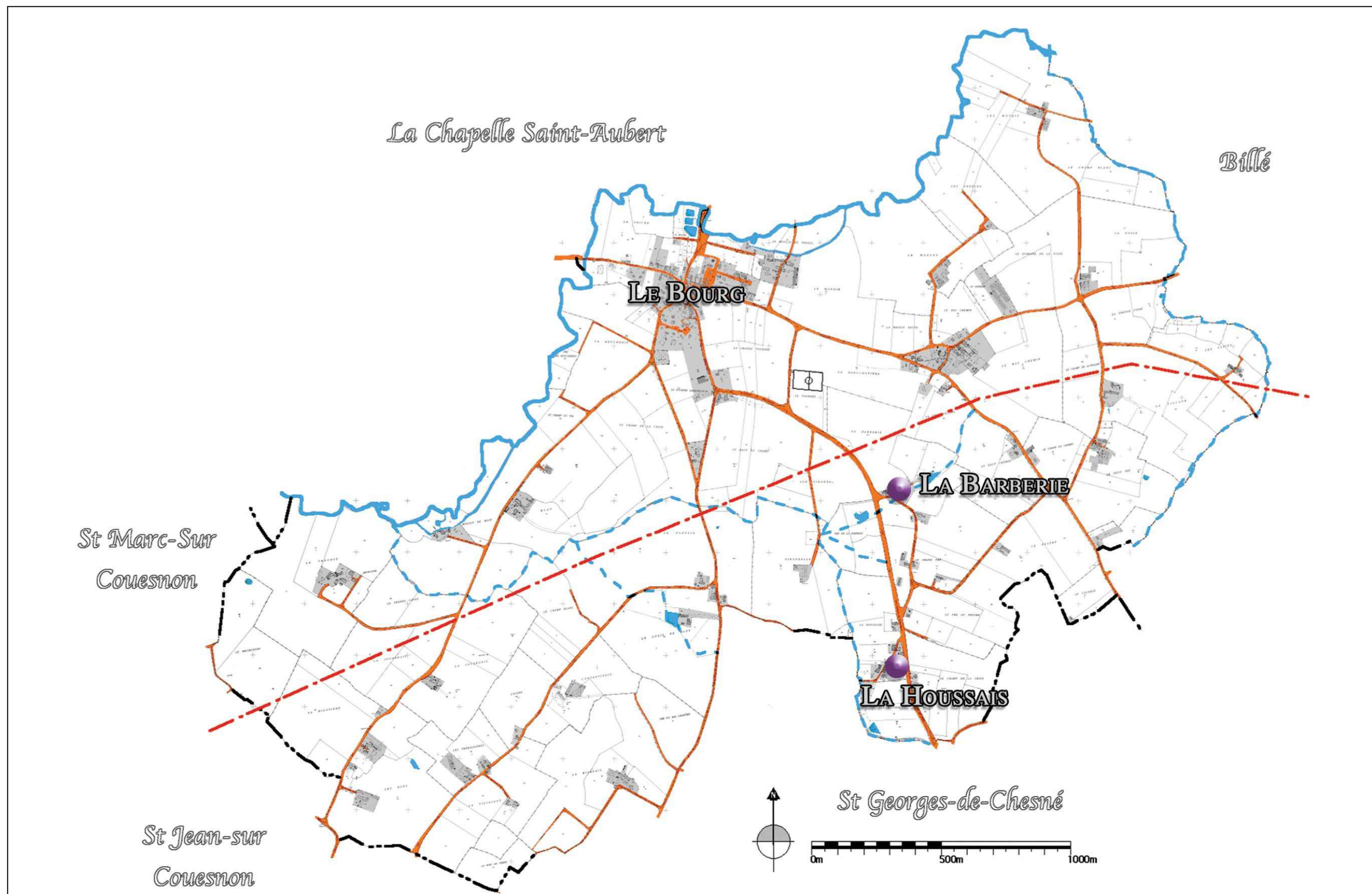
6. CLASSEMENT DES HAMEAUX SELON LES CRITERES INCITANT A EVITER LEUR DEVELOPPEMENT

Nom du hameau	Poids des critères n'incitant pas à développer l'habitat dans le hameau	Détail des critères retenus
La Houssaye	0,3	présence de bâtiments de caractère
La Barberie	0,65	défaut de voirie (état, sécurité)
La Béruchotière	1,35	nombre de maisons inférieur à cinq, absence de mixité du bâti
Le Haut du Champ	1,55	autre fonction que de l'habitat ou de l'agriculture, nombre de maisons inférieur à cinq, absence de mixité du bâti
La Grenouillère	1,65	nombre de maisons inférieur à cinq, absence de mixité du bâti présence de bâtiments de caractère
Le Bas Chemin	1,95	présence d'un siège d'exploitation ou d'un bâtiment agricole, présence de bâtiments de caractère, défaut de voirie (état, sécurité)
L'Ecussec	2	nombre de maisons inférieur à cinq, absence de mixité du bâti défaut de voirie (état, sécurité)
Les Claies	2,1	nombre de maisons inférieur à cinq, absence de mixité du bâti absence de dent creuse
Les Erables	2,1	nombre de maisons inférieur à cinq, absence de mixité du bâti, absence de dent creuse
Le Grand Pré	2,1	nombre de maisons inférieur à cinq, absence de mixité du bâti, absence de dent creuse
Le Désert	2,1	nombre de maisons inférieur à cinq, absence de mixité du bâti, absence de dent creuse
Le Plessix	2,1	nombre de maisons inférieur à cinq, absence de mixité du bâti, absence de dent creuse
Les Quatre Vent	2,1	nombre de maisons inférieur à cinq, absence de mixité du bâti, absence de dent creuse
La Villaye	2,4	nombre de maisons inférieur à cinq, absence de mixité du bâti, présence de bâtiments de caractère, absence de dent creuse
La Girondelle	2,65	présence d'un siège d'exploitation ou d'un bâtiment agricole, nombre de maisons inférieur à cinq, absence de mixité du bâti, présence de bâtiments de caractère
Le Haut Chemin	2,65	présence d'un siège d'exploitation ou d'un bâtiment agricole, nombre de maisons inférieur à cinq, défaut de voirie (état, sécurité)

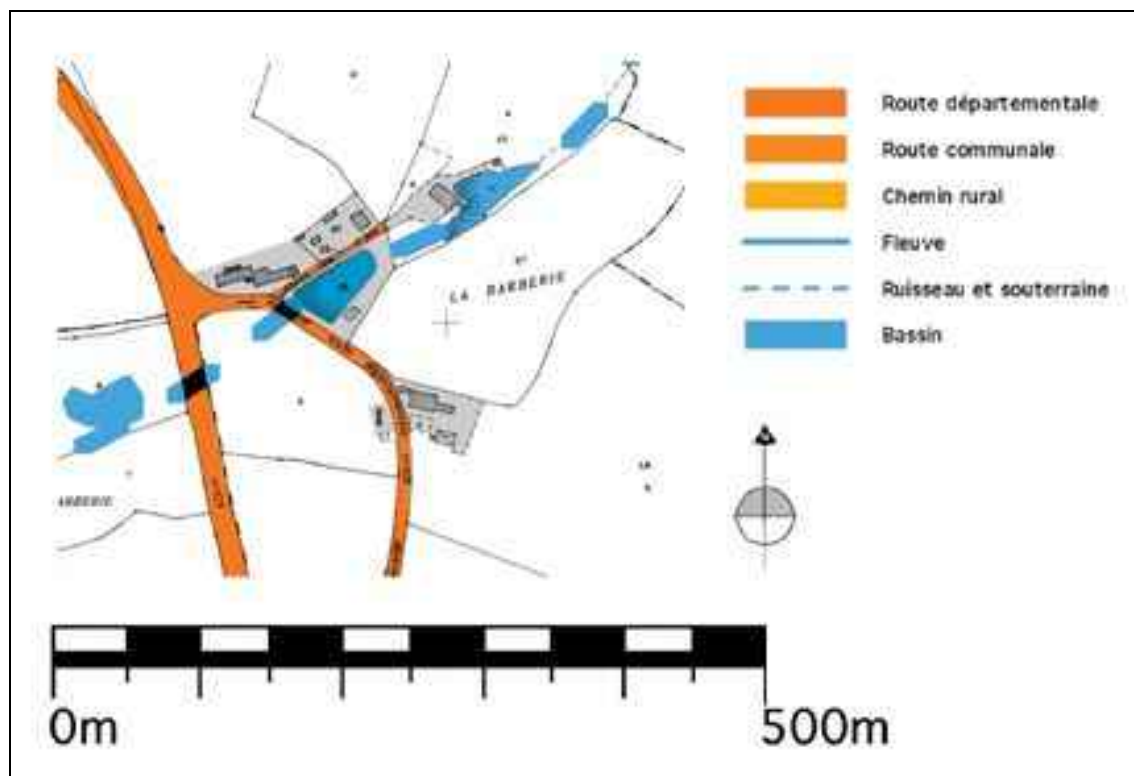
Nom du hameau	Poids des critères n'incitant pas à développer l'habitat dans le hameau	Détail des critères retenus
Petit Blot	2,75	nombre de maisons inférieur à cinq, absence de mixité du bâti, absence de dent creuse, défaut de voirie (état, sécurité)
La Bigotière	2,75	nombre de maisons inférieur à cinq, absence de mixité du bâti, absence de dent creuse, défaut de voirie (état, sécurité)
La Villalant	2,75	nombre de maisons inférieur à cinq, absence de mixité du bâti, absence de dent creuse, défaut de voirie (état, sécurité)
La Clemencais	2,75	nombre de maisons inférieur à cinq, absence de mixité du bâti, absence de dent creuse, défaut de voirie (état, sécurité)
Le Logis de Blot	3,05	nombre de maisons inférieur à cinq, absence de mixité du bâti, présence de bâtiments de caractère, absence de dent creuse, défaut de voirie (état, sécurité)
Le Coudray	3,1	présence d'un siège d'exploitation ou d'un bâtiment agricole, nombre de maisons inférieur à cinq, absence de mixité du bâti, absence de dent creuse
Le Petit Pré	3,1	présence d'un siège d'exploitation ou d'un bâtiment agricole, nombre de maisons inférieur à cinq, absence de mixité du bâti, absence de dent creuse
La Jouardais	3,3	présence d'un siège d'exploitation ou d'un bâtiment agricole, nombre de maisons inférieur à cinq, absence de mixité du bâti, présence de bâtiments de caractère, défaut de voirie (état, sécurité)
La Maison Neuve	3,3	présence d'un siège d'exploitation ou d'un bâtiment agricole, nombre de maisons inférieur à cinq, absence de mixité du bâti, présence de bâtiments de caractère, défaut de voirie (état, sécurité)
La Biardais	3,4	présence d'un siège d'exploitation ou d'un bâtiment agricole, nombre de maisons inférieur à cinq, absence de mixité du bâti, présence de bâtiments de caractère, absence de dent creuse
La Mazure	3,4	présence d'un siège d'exploitation ou d'un bâtiment agricole, nombre de maisons inférieur à cinq, absence de mixité du bâti, présence de bâtiments de caractère, absence de dent creuse
Le Moulin de Vendel	3,4	nombre de maisons inférieur à cinq, absence de mixité du bâti, présence de bâtiments de caractère, absence de dent creuse, présence d'une zone spécifique (zone de crue, limite de zone de crue)
Les Rues	3,75	présence d'un siège d'exploitation ou d'un bâtiment agricole, nombre de maisons inférieur à cinq, absence de mixité du bâti, absence de dent creuse, défaut de voirie (état, sécurité)

Nom du hameau	Poids des critères n'incitant pas à développer l'habitat dans le hameau	Détail des critères retenus
Les Thébaudières	3,75	présence d'un siège d'exploitation ou d'un bâtiment agricole, nombre de maisons inférieur à cinq, absence de mixité du bâti, absence de dent creuse, défaut de voirie (état, sécurité)
Liloire	3,75	présence d'un siège d'exploitation ou d'un bâtiment agricole, nombre de maisons inférieur à cinq, absence de mixité du bâti absence de dent creuse, défaut de voirie (état, sécurité)
La Cotantinois	3,75	présence d'un siège d'exploitation ou d'un bâtiment agricole, nombre de maisons inférieur à cinq, absence de mixité du bâti, absence de dent creuse, défaut de voirie (état, sécurité)
le Châtelet	3,75	présence d'un siège d'exploitation ou d'un bâtiment agricole, nombre de maisons inférieur à cinq, absence de mixité du bâti, absence de dent creuse, défaut de voirie (état, sécurité)
Moulin de Blot	4,05	présence d'un siège d'exploitation ou d'un bâtiment agricole, nombre de maisons inférieur à cinq, absence de mixité du bâti, présence de bâtiments de caractère, absence de dent creuse, défaut de voirie (état, sécurité), présence d'une zone spécifique (zone inondable, zone de crue)
Les Motais	4,1	présence d'un siège d'exploitation ou d'un bâtiment agricole, nombre de maisons inférieur à cinq, absence de mixité du bâti absence de dent creuse, présence d'une zone spécifique (proche zone de crue)
La Fosse	4,25	autre fonction que de l'habitat ou de l'agriculture, présence d'un siège d'exploitation ou d'un bâtiment agricole, nombre de maisons inférieur à cinq, absence de mixité du bâti, présence de bâtiments de caractère, absence de dent creuse, défaut de voirie (état, sécurité)
Le Manoir	4,4	présence d'un siège d'exploitation ou d'un bâtiment agricole, nombre de maisons inférieur à cinq, absence de mixité du bâti, présence de bâtiments de caractère, absence de dent creuse, présence d'une zone spécifique (proche zone de crue 95)
Blot	4,75	présence d'un siège d'exploitation ou d'un bâtiment agricole, nombre de maisons inférieur à cinq, absence de mixité du bâti, absence de dent creuse, défaut de voirie (état, sécurité), présence d'une zone spécifique (proximité zone de crue)

Nom du hameau	Poids des critères n'incitant pas à développer l'habitat dans le hameau	Détail des critères retenus
La Trourie	4,9	autre fonction que de l'habitat ou de l'agriculture, présence d'un siège d'exploitation ou d'un bâtiment agricole, nombre de maisons inférieur à cinq, présence de bâtiments de caractère, absence de dent creuse, défaut de voirie (état, sécurité), présence d'une zone spécifique (proximité zone de crue)

LOCALISATION DES HAMEAUX PROPOSES POUR UNE DENSIFICATION LIMITEE

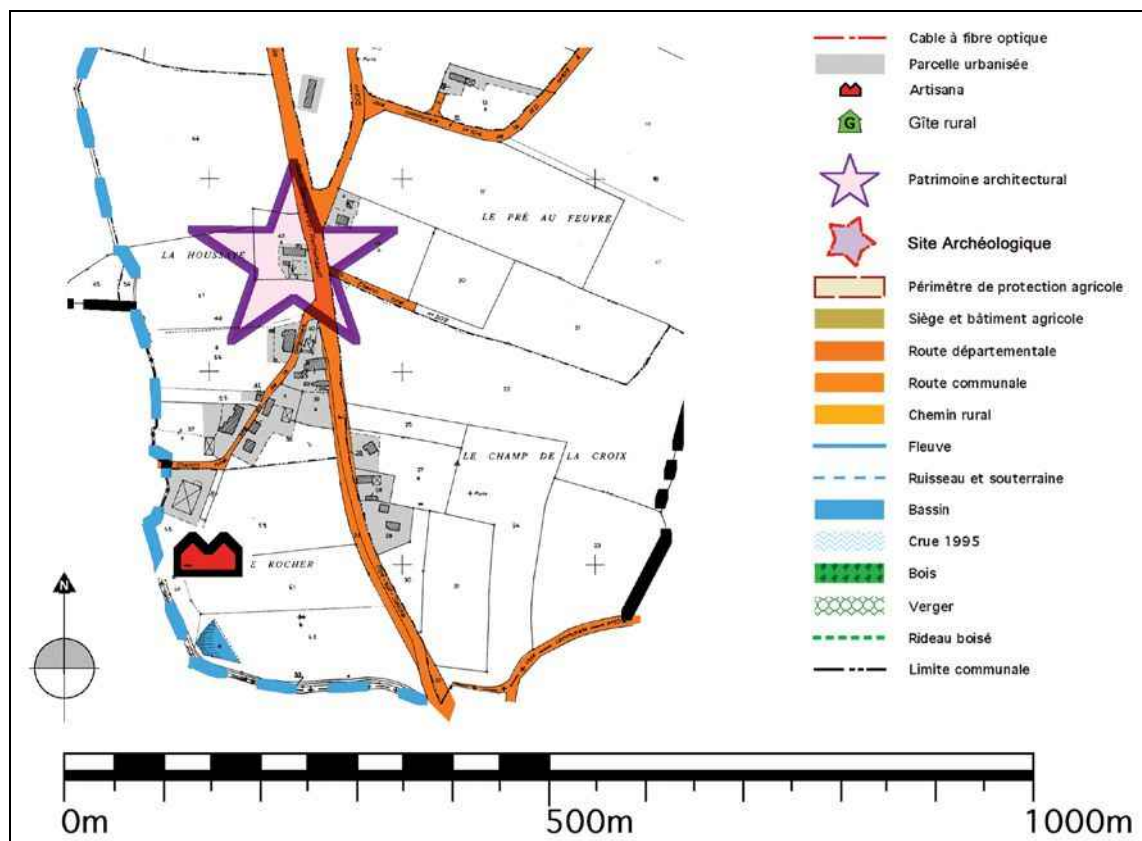
LA BARBERIE



Répertorié au BANEAT	
Patrimoine inscrit à la DRAC	NON
Qualité Architecturale	★ ★ ★ ★
Type du Bâti	Mixte à dominant ancien
Occupation et utilisation du sol	Habitat
Transformation Récente	Construction - Restauration
Sécurité Routière	suffisante à renforcer
	● ●
⇒ <u>REMARQUE</u>	
Attrait Paysager (voir aussi : Volet Paysager)	★ ★ ★
⇒ <u>REMARQUE</u>	Des vues lointaines à préserver
Critères n'incitant pas au développement	Défaut de voirie
Proposition de développement (sous réserve de l'étude des zones humides)	Densification limitée
⇒ <u>REMARQUE</u>	En dent creuse



LA HOUSSAY



Répertorié au BANEAT	
Patrimoine inscrit à la DRAC	OUI
Qualité Architecturale	★ ★ ★ ★
Type du Bâti	MIXTE
Occupation et utilisation du sol	Habitat - Artisanat
Transformation Récente	Construction - Restauration
Sécurité Routière	suffisante à renforcer
	● ●



⇒ <u>REMARQUE</u>	Attention à une urbanisation en bordure de RD 105	
Attrait Paysager (voir aussi : Volet Paysager)	★ ★ ★	
⇒ <u>REMARQUE</u>		
Critères n'incitant pas au développement	Aucun	
Proposition de développement (sous réserve de l'étude des zones humides)	Densification limitée	
⇒ <u>REMARQUE</u>	De larges dents creuses, potentiel à la restauration,	



CHAPITRE III

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

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et paysagers, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que les moyens de transport et de gestion des eaux ;
- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toutes natures.

III.A. NOTE LIMINAIRE

Le PADD de VENDEL : en recherche d'une œuvre touchant à l'art de créer un environnement pour l'homme

Avec la proposition de PADD, VENDEL affiche l'ambition de poursuivre la création d'un environnement pour l'homme de ce début de 21^e siècle, en exigence certaine d'un cadre de vie répondant à ses besoins de formes de vies diversifiées : elles nécessitent pour cela la protection et la mise en valeur du patrimoine architecturale, urbain et paysager, ingrédients de l'art de créer un environnement pour l'homme.

L'état initial de l'environnement fait l'objet des chapitres I et II du présent rapport de présentation : les conclusions et commentaires de chacun des thèmes abordés confortent le souhait des élus et sont le support du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.).

Le présent chapitre III précise sous la forme d'une programmation les seuls besoins répertoriés qui permettront de répondre au projet politique de la commune porté par le PADD.

III.B. ELEMENTS DE PROGRAMMATION DE L'HABITAT : UNE CITE AUX FORMES OU VIVRE DIVERSIFIEES

III.B.1. Objectif démographique du Plan Local d'urbanisme (P.L.U) à l'horizon 2019 : atteindre une population d'environ 700 habitants.

La population fictive à janvier 2005 est d'environ 450 habitants ; le projet politique de la municipalité est d'atteindre une population d'environ 700 habitants, soit un apport de population d'environ 250 habitants.

Notant que 44% de la population habitent les hameaux, il importe de développer essentiellement le bourg pour conforter les activités existantes et permettre à certains équipements publics et commerces de se créer, se développer et participer à l'animation du centre bourg ; la densification limitée des hameaux a pour objet de proposer une forme de vivre autre que celle du bourg : celle d'un calme repli campagnard dans un projet de protection patrimoniale et paysagère.

III.B.2. NOMBRE DE LOGEMENTS À CONSTRUIRE ET REPARTITION (HORIZON 2019):

Dans l'hypothèse de 250 habitants nouveaux, sur la base de 2,5 pers/logement, soit 100 logements sur 10 ans.

A. Bourg : 225 habitants, soit 90 logements (hors réhabilitations). Les terrains nécessaires à la construction des logements sont situés, soit en dents creuses du bourg, soit en extension du bourg, en partie sur des terrains actuellement cultivés mais disponibles sous condition d'entente avec les agriculteurs concernés.

La surface A.U. nécessaire à l'accueil des 90 logements souhaités par la municipalité est de l'ordre de 9 hectares, sur la base de 1000 m² par maison dont 20 à 30 %, pour la voirie et les espaces verts publics liés à l'habitat.

B. Hameaux : 25 habitants, soit 10 logements environ (*sous réserve que l'étude de zonage le permette*), en densification des hameaux répondant à certains critères (hors réhabilitation) :

- La Barberie
- La Houssais

C. Calcul des surfaces AU nécessaires à l'urbanisation

C.1. Partie des secteurs AU (hors zone artisanale)

- sur la base de 1000m² par logement, comprenant voirie, espaces publics et équipements de proximité :

surface AU = 1000 m² x 90 logements = 90 000 m² ou 9 hectares.

C.2. Autre secteur AU

Prévoir un secteur artisanal mixte avec bureau ou logement en façade, locaux artisanaux en fond de parcelle

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

- 10 logements environs de type collectif bas (R+1+C) dont certains à usage locatif.
- 80 logements de type individuel de ville ou maison isolée, dont certains à usage locatif.

Nota : les logements à usage locatif ont pour objet de permettre une mixité sociale et générationnelle.

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

Nota : Se reporter à la planche des équipements existants

Nota : La programmation ci-dessous n'est qu'indicative et devra être confrontée aux contextes particuliers futurs dans lesquels les équipements auront à s'inscrire notamment ceux prévus par le SCOT ; elle permet cependant de définir une première approche des besoins en surface.

III.C.1. ENSEIGNEMENT : LA PETITE ENFANCE

- L'école : un équipement qui peut évoluer dans ses emprises actuelles.

III.C.2. EQUIPEMENT DE CARACTERE SOCIAL : JARDIN D'ENFANT - GARDERIE

- Halte garderie pour la petite enfance, jardin d'enfants : réserve foncière existante près de l'école.

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

VENDEL est déjà une cité verte dans un territoire rural ; néanmoins, des liaisons « vertes » structurant l'espace sont recommandées, notamment en limite extérieure sur la campagne de chaque phase d'urbanisation, privilégiant ainsi les cheminements piétonniers et les pistes cyclables pour un transport « doux, individuel ».

III.C.4. EQUIPEMENTS CULTURELS

Salle des fêtes à usage polyvalent, pour les seuls besoins de la commune, près de l'école existante

III.C.5. AUTRES BATIMENTS PUBLICS

SANS OBJET

III.C.6. AUTRES SERVICES

- Coiffure mixte : peut s'installer lorsque la population est de 1.000 à 1.500 habitants (les besoins en surfaces sont de 80 à 100 m²)

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

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

Il devra permettre l'accueil des activités du secteur des métiers dans le bourg, soit en utilisant le bâti ancien soit par la construction de locaux neufs dans les « dents creuses » existantes : pour cela, les COS et emprises au sol ne devront pas être inférieurs au COS et emprises au sol de fait.

III.D.2. ZONE MIXTE « HABITAT-ARTISANAT »

A prévoir au sud du bourg, en extension de l'existant.

III.D.3. LOGEMENTS, TOURISME.

Réhabiliter le bâti ancien pouvant faire l'objet d'un changement de destination à usage de logements et éventuellement de gîtes.

III.D.4. LES ACTIVITES AGRICOLES

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

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

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

III.D.5. AUTRES ACTIVITES

Permettre un développement sans nuisance des activités économiques existantes.

III.E. SUPPRESSION DES BANDES INCONSTRUCTIBLES : LA NON APPLICATION NECESSAIRE DE LA REGLEMENTATION SUR LA VOIRIE DEPARTEMENTALE (CG35) DANS LES ESPACES EN COURS D'URBANISATION U ET 1AU DU BOURG ET DEJA BATI (A, NA ET NH).

La morphologie urbaine du bourg existant est faite d'espaces urbanistiques et architecturaux dont les dimensions sont à l'échelle d'une petite cité 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) recommandées par l'application de la réglementation sur la voirie départementale du Conseil Général d'Ille-et-Vilaine, **les largeurs des voies nouvelles seront approximativement celles du bourg existant**, avec une sur largeur 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.

L'ENVIRONNEMENT SOCIO-ECONOMIQUE

ANNEXE 1

METHODE DE TRAVAIL

La **participation de la population de la commune** permet une appropriation par les habitants du projet communal à travers leur implication dans l'élaboration du P.L.U.. Elle répond à la dimension de développement durable du projet d'aménagement.

Ainsi, l'équipe B. Kaleski, M. Vinagre, P. Girardin s'est mise à l'écoute des habitants de Vendel et leur a proposé différents moments de discussions afin de travailler ensemble pour **comprendre comment s'organise aujourd'hui la vie sociale de la commune, et quelles sont, au-delà des pratiques, les représentations et les perceptions** de Vendel.

Ce travail a permis d'enrichir l'analyse socio-économique de la commune et l'approche prospective du P.A.D.D. afin de **mieux cibler les nécessités d'aménagement** et la réglementation à organiser dans le P.L.U..

Dans le cadre de la participation, trois niveaux d'intervention ont été engagés simultanément :

➤ L'observation sur le terrain

L'observation consiste de repérer comment les gens vivent et utilisent l'espace de la commune. Plusieurs journées y ont été consacrées au cours des différentes saisons du diagnostic (fêtes de Noël, au printemps, en été, des jours différents de la semaine, par beau et par mauvais temps, à toute heure de la journée et aussi en soirée).

Les documents de la mairie, comme le bulletin municipal, ont complété l'approche de la vie de la commune.

➤ Les réunions de travail

Ces réunions sont l'opportunité pour les habitants de participer à l'élaboration du projet de la commune pour les années à venir. Ainsi, deux réunions de travail ont été organisées autour de thèmes retenus à partir d'une première observation de la commune. Chacune d'elles invitait une catégorie particulière de la population, mais tous les habitants pouvaient bien sûr y participer.

Propositions		Thème de la réunion	Population attendue
Date	Heure		
22 mars	20h30	Dynamiques économiques de la commune	Agriculteurs, commerçants, artisans, responsables associatifs
18 mai	20h30	Habiter Vendel : une nouvelle manière de vivre à la campagne ?	Familles, anciens et nouveaux résidents, responsables associatifs.

Il s'agissait de discuter ensemble autour des thèmes proposés afin de recenser les atouts et d'identifier les faiblesses du territoire.

17 % des habitants de Vendel ont été rencontrés dans le cadre des réunions collectives organisées. 65 % des exploitants agricoles agriculteurs étaient présents à la première réunion de travail, 40 % des commerçants, artisans, entrepreneurs, et enfin, 60 % des associations étaient représentées.

Les informations recueillies ont permis une approche des pratiques, des perceptions et des appréciations des habitants à partir de leur discours, de leurs mots. Elles permettent au Bureau Kaleski de prendre en compte les particularités des attentes et des besoins des habitants de Vendel dans la réalisation du Plan Local d'Urbanisme.

➤ **Le questionnaire « exploitants agricoles »**

Un questionnaire "exploitants agricoles" a été proposé aux exploitants agricoles de la commune dans le cadre de l'étude fine agricole préalable à l'élaboration du P.L.U. pour la commune de Vendel. Il comprend deux parties. La première, consacrée à l'exploitation, invite les agriculteurs à décrire de façon précise leur exploitation, leurs productions et leurs moyens de production. La seconde s'intéresse à l'exploitant, à l'histoire de son métier et à sa situation professionnelle actuelle.

Les exploitants agricoles ont aussi rempli et retourné le questionnaire. Leurs réponses représentent 94 % des exploitations

Au-delà d'une photographie précise de la situation de l'agriculture, l'analyse des données issues des réponses au questionnaire complète l'approche urbanistique et paysagère de la situation des hameaux. Le tri à plat des réponses est proposé en annexe 2.

➤ **La rencontre de personnes ressources**

Plusieurs habitants ont été rencontrés de façon plus ou moins formelle, selon les besoins de l'étude diagnostic. Monsieur Le Maire et les élus se sont rendus disponibles pour plusieurs réunions de travail et pour nous fournir un certain nombre d'informations.

➤ **Une expression privée**

Un registre et une boîte aux lettres ont été, tout au long de l'étude, mis à la disposition des habitants à la mairie. Ils ont très peu été utilisés, les personnes préférant contacter directement l'équipe B. Kaleski, M. Vinagre, P. Girardin dès lors qu'ils avaient des demandes qu'ils estimaient privées.

Le diagnostic socio-économique préalable à l'élaboration du P.L.U. s'appuie sur l'analyse des données de la participation et d'autres sources d'information. Certaines sont ici précisées.

➤ **Principales sources de données utilisées :**

- ✓ Vendel – Bulletin municipal (de 2003, 2004 et 2005)
- ✓ Recensement de la population 1999 - Base de données INSEE
- ✓ Recensement agricole 2000 - AGRESTE
- ✓ « Communauté de communes du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier » - Observatoire du Pays de Fougères – janvier 2005
- ✓ Pays de Fougères – Pays de Fougères - Observatoire du Pays de Fougères – Nov. 2003
- ✓ Inventaire Communal 1998 - INSEE
- ✓ « Le marché du travail en 2004 – juin 2005 » et « Le marché du travail en 2003 – juin 2004 » - Observatoire du Pays de Fougères
- ✓ « 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
- ✓ L'Espace breton - Les dossiers d'Octant – Septembre 2003
- ✓ Dépendance et rayonnement de la Bretagne – Octant – INSEE Bretagne - Janvier 2005
- ✓ Projections démographiques – Trois scénarios pour la Bretagne et ses pays – INSEE Bretagne, 2002

L'ENVIRONNEMENT SOCIO-ECONOMIQUE

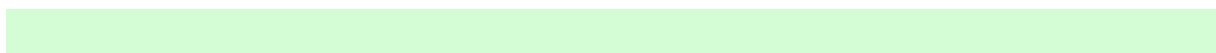
ANNEXE 2

TABLEAUX DES DONNEES

ISSUES DU QUESTIONNAIRE "EXPLOITANTS AGRICOLES"

DANS LE CADRE DE L'ELABORATION DU P.L.U.

POUR LA COMMUNE DE VENDEL



PRECISIONS CONCERNANT

LES RESULTATS EXTRAITS DU QUESTIONNAIRE « EXPLOITANTS AGRICOLES »

Les résultats présentés ci-dessous sont extraits de l'analyse de réponses au questionnaire "exploitants agricoles" proposé aux exploitants agricoles de la commune dans le cadre de l'élaboration du P.L.U. pour la commune de Vendel.

♦ **Cadre de l'étude**

Lors de la réunion de présentation de l'équipe Kaleski – Vinagre – Girardin où le cadre de l'étude préalable à l'élaboration du P.L.U. pour la commune de Vendel, nous avons expliqué les motifs et les modalités de réalisation de l'étude fine agricole. Nous avons en particulier souligné notre préoccupation de considérer chacune des exploitations de la commune afin de proposer un règlement qui prenne en compte la volonté de protéger l'outil agricole et, autant que possible, le projet de l'agriculteur.

Le questionnaire « exploitants agricoles » a ensuite été proposé et distribué durant la réunion de travail avec la population, dont le thème était « dynamiques économiques du territoire ». Onze exploitants y assistaient.

♦ **Représentativité de l'échantillon**

16 exploitants ayant leur siège d'exploitation sur la commune ont retourné leur questionnaire rempli. Ils représentent 94 % des agriculteurs listés par la commune en 2004. L'un des exploitants ayant répondu a son siège d'exploitation à la limite de la commune voisine, Saint-Georges-de-Chesné. Nous le considérons comme les autres exploitations, du fait de l'existence d'un second site sur la commune, de la présence de 40 % de son parcellaire à Vendel et de sa réponse qui montre son intérêt pour la réflexion dans le cadre du P.L.U. pour la commune de Vendel.

Deux exploitations vendelaises ne sont pas représentées dans le cadre de l'étude par questionnaire, du fait de l'absence de réponse de l'exploitant agricole.

La S.A.U. étudiée à travers les réponses au questionnaire représente 97 % de la S.A.U. de Vendel.

Notre échantillon apparaît ainsi représentatif des professionnels de l'agriculture sur la commune.

I. Les exploitations ayant leur siège d'exploitation sur la commune de Vendel

1- Surface totale des exploitations

Surface totale de l'exploitation (S.A.U. en hectares)	Exploitations étudiées		Recensement 2000 des exploitations professionnelles ¹	
	Nb. cit.	%	Nb.	%
Moins de 5 hectares	0	0,0	2	14,3
De 5 à 20 hectares	3	18,8		
De 20 à 35 hectares	5	31,3	5	35,7
De 35 à 50 hectares	4	25,0	4	28,6
50 hectares et plus	3	18,8	3	21,4
Non-réponse	1	6,3		
TOTAL OBS. ²	16	100	14	100

Surface Total Utilisée représentée par l'échantillon = 545,10 hectares

Surface totale moyenne par exploitation de l'échantillon = 36,34 hectares (contre 29 hectares selon le recensement 2000)

La surface des exploitations varie de 9 hectare à 82 hectares.

2- Part de la surface des exploitations de Vendel sur la commune

Répartition des exploitations selon la part de la surface sur la commune de Saint-Germain-du-Pinel	Nb. cit.	%
Moins de 50 %	4	25,0
De 50 % à 75 %	6	37,5
De 75 % à 100 %	2	12,5
100 %	2	12,5
Non-réponse	2	12,5
TOTAL OBS.	16	100

Part moyenne de la Surface Total Utilisée sur Vendel par les exploitations étudiées = 60,38 %

3- Part de la surface des exploitations en fermage

Répartition des exploitations selon la part de la surface de fermage (en hectares)	Nb. cit.	%
Moins de 25 %	4	25,0
De 25 % à 50 %	1	6,3
De 50 % à 75 %	3	18,8
75 % et plus	5	31,3
Non-réponse	4	25,0
TOTAL OBS.	16	100

¹ Données issues du Recensement Agricole 2000 – Agreste.

² TOTAL OBS. = total des exploitations agricoles étudiées ; TOTAL CIT. = total des exploitations pour lesquelles une réponse à la question a été formulée.

4- Lieu-dit des sièges d'exploitation

Les sièges d'exploitation des personnes ayant répondu se trouvent dans les hameaux suivants : Blot, La Biardais, La Cotantinais, La Fosse, La Houssaie, La Jouardais, La Mazure, Le Bas Chemin, Le Chantier (Saint Georges de Chesné), Le Haut Chemin, Le Manoir, Le Petit Pré, Les Hautes rues, Les Hautes Rues, Les Mottais, Les Rues et Les Thébaudières.

5- Age des exploitations

Répartition des exploitations selon l'âge (en nombre d'années)	Nb. cit.	%
Moins de 10 ans	2	12,5
De 10 à 20 ans	1	6,3
De 20 à 30 ans	4	25,0
De 30 à 40 ans	0	0,0
De 40 à 50 ans	1	6,3
50 ans et plus	7	43,8
Non-réponse	1	6,3
TOTAL OBS.	16	100

La plus jeune des exploitations a 6 ans, la plus ancienne plus de 100 ans.

6- Statut juridique des exploitations

Répartition des exploitations selon le statut juridique	Nb. cit.	%
Individuel	10	62,5
GAEC	3	18,8
EARL	2	12,5
SCEA	1	6,3
TOTAL OBS.	16	100

7- I.C.P.E.

Répartition des exploitations selon ICPE	Nb. cit.	%
ICPE déclaration	3	18,8
ICPE autorisation	2	12,5
TOTAL OBS.	16	100

8- Variété des productions des exploitations

Répartition des exploitations selon la variété des productions (en nombre de types)	Nb. cit.	%
Une	8	50,0
Deux	6	37,5
Trois	1	6,3
Quatre	0	0,0
Cinq	1	6,3

TOTAL OBS.		100
------------	--	-----

Les exploitations comptent en moyenne 1,75 types de production différents.

9- Types de production des exploitations

Part des exploitations selon le type de production	Nb. cit.	%
Lait	11	68,8
Viande bovine	4	25,0
Culture céréalière, herbage	7	18,8
Volailles	4	6,3
Culture de vente	3	12,5
Non réponse	1	6,3
TOTAL OBS.	16	

Le nombre de citations est supérieur au nombre d'observations du fait de réponses multiples.

10- Moyens de production des exploitations

- ♦ Moyen de production traduit en Surface Minimum d'Installation³

Répartition des exploitations selon le moyen de production traduit en surface minimum d'installation	Nb. cit.	%
Moins de 0,50	1	6,3
0,50 et plus	15	93,8
TOTAL CIT.	16	100

- ♦ Moyen de production traduit en Unité de Référence⁴

Répartition des exploitations selon le moyen de production traduit en unité de référence	Nb. cit.	%
Moins de 0,50	3	18,8
0,50 et plus	13	81,3
TOTAL CIT.	16	100

- ♦ Moyen de production traduit en valeur de production par actif⁵

Répartition des exploitations selon le moyen de production traduit en valeur de production par actif	Nb. cit.	%
Moins de 0,75	5	31,3
0,75 et plus	11	68,8
TOTAL OBS.	16	100

³ Moyen de production traduit en Surface Minimum d'Installation = (surface totale de l'exploitation / surface minimum d'installation soit 18) + (somme des équivalence en hectares des productions hors sol / surface minimum de production hors sol soit 25)

⁴ Moyen de production traduit en Unité de Référence = (surface totale de l'exploitation / 36) + (somme des équivalence en hectares des productions hors sol / 36).

⁵ Moyen de production traduit en valeur de production par actif = Somme des valeurs de production par actif rapporté au type de production et à la quantité produite divisé par le nombre d'actifs.

11- Nombre total d'actifs sur l'exploitation

Nbre total actifs	Nb. cit.	Fréq.
Un	5	31,3
Deux	6	37,5
Trois	1	6,3
Quatre et plus	1	6,3
Non-réponse	3	18,8
TOTAL CIT.	16	100

Le nombre moyen d'actif par exploitation est 2,00.

12- Nombre d'exploitants par exploitation

Répartition des exploitations selon le nombre d'exploitants	Nb. cit.	%
Un	8	50,0
Deux	4	25,0
Trois	1	6,3
Non-réponse	3	18,8
TOTAL OBS.	16	100

La moyenne du nombre d'exploitants par exploitation est de 1,46.

13- Autres actifs des exploitations

18,8 % des exploitants citent au moins un autre actif. Il est, pour deux tiers des exploitations concernés un autre actif familial (conjoint ou autre). Seule une exploitation compte des salariés permanents ou saisonniers.

14- Les évolutions récentes des exploitations

Question : "Au cours des dix dernières années, quelles ont été les évolutions de votre exploitation ?" (Les modalités de réponses suivantes étaient proposées.)

Répartition des exploitations selon le type d'évolution au cours des dix dernières années	Nb. cit.	%
extension de la surface de l'exploitation	9	56,3
mise aux normes de l'exploitation	8	50,0
nouveau type de production agricole	1	6,3
diversification de l'activité professionnelle	1	6,3
aucune évolution particulière	3	18,8
TOTAL OBS.	16	

"nouveau type de production agricole" = culture de vente
« diversification de l'activité professionnelle » = accueil, gîte

15- Le logement de fonction des exploitations

Question : "Votre exploitation compte-t-elle un logement de fonction ?"

Répartition des exploitations selon l'existence d'un logement de fonction	Nb. cit.	%
Oui	12	75,0
Non	3	18,8
Non-réponse	1	6,3
TOTAL OBS.	16	100

Parmi les exploitants ayant précisé avoir un logement de fonction, tous en sont propriétaire. Si, parmi les exploitants ayant répondu, deux estiment leur logement de fonction en mauvais état, ils en sont propriétaires.

16- Les bâtiments agricoles des exploitations

Part des exploitations selon le statut concernant les bâtiments agricoles	Nb. cit.	%
Propriétaire	15	93,8
Locataire	0	0,0
Non-réponse	1	6,3
TOTAL OBS.	16	

✚ Etat des bâtiments d'exploitation

Etat des bâtiments agricoles selon les exploitants ayant répondu	Nb. cit.	%
Bon	12	75,0
Mauvais	2	12,5
Non-réponse	2	12,5
TOTAL OBS.	16	100

✚ Mise aux normes des bâtiments

Question : "La mise aux normes des bâtiments d'élevage a-t-elle été réalisée ?"

Répartition des exploitations selon l'effectivité de la mise aux normes des bâtiments d'élevage	Nb. cit.	%
Oui	8	50,0
Non	6	37,5
Non-réponse	2	12,5
TOTAL OBS.	16	100

17- Les bâtiments hors sol des exploitations

Question : "Votre exploitation compte-t-elle des bâtiments hors sol ?"

Répartition des exploitations selon l'existence de bâtiments hors sol	Nb. cit.	%
Oui	3	18,8
Non	13	81,3
TOTAL OBS.	16	100

18- Evolutions récentes des bâtiments des exploitations

▪ Type d'évolution des bâtiments

Question : "Au cours des dix dernières années, quelles ont été les évolutions des bâtiments de votre exploitation ?"

Part des exploitations selon les types d'évolution des bâtiments au cours des dix dernières années	Nb. cit.	%
construction	8	50,0
restauration	8	50,0
extension	3	18,8
aucune	3	18,8
Non-réponse	1	6,3
TOTAL OBS.	16	

Le nombre de citations est supérieur au nombre d'observations du fait de réponses multiples.

▪ Bâtiments concernés par ces évolutions

Question : "Ces travaux (au niveau des bâtiments) ont concernés :"

Part des exploitations selon le type de bâtiments concerné par des évolutions récentes	Nb. cit.	%
les bâtiments agricoles	11	68,8
le logement de fonction	2	12,5
d'autres bâtiments de l'exploitation	1	6,3
non réponse	4	25,0
TOTAL OBS.	16	

Le nombre de citations est supérieur au nombre d'observations du fait de réponses multiples.

Trois exploitants, non concernés, n'ont pas répondu à la question.

19-Installations classées sur les exploitations

Question : "Existe-il des installations classées sur votre exploitation (bâtiments, édifice ou patrimoine naturel remarquable, etc.) ?"

Répartition des exploitations selon l'existence d'une installation classée	Nb. cit.	%
Oui*	1	6,3
Non	13	81,3
Non-réponse	2	12,5
TOTAL OBS.	16	100

* : La réponse positive ne peut être prise en compte car elle correspond au classement de bâtiments agricoles.

20- Projets d'urbanisation

Parmi les quatre exploitants rapportant un projet d'urbanisation touchant l'exploitation, deux évoquent la construction d'une maison individuelle (l'un d'entre eux en est l'initiateur), un troisième s'inquiète de la proximité de bâtiments agricoles d'un futur lotissement ou d'une salle des fêtes éventuelle, dans le secteur de Le Manoir. Le dernier ne donne pas de précision.

II. Les exploitants agricoles

1- Caractéristiques générales des exploitants agricoles ayant répondu

1. Sexe

Répartition des exploitants agricoles par sexe	Nb. cit.	%
Masculin	12	75,0
Féminin	4	25,0
TOTAL CIT.	16	100

2. Age

Répartition des exploitants agricoles par âge	Exploitations étudiées		Recensement 2000	
	Nb. cit.	%	Nb. cit.	%
Moins de 40 ans	5	35,7	11	44,0
De 40 à 54 ans	5	35,7	11	44,0
55 ans et plus	4	28,6	3	12,0
TOTAL CIT.	14	100	25	100

Deux exploitants ayant répondu au questionnaire ne précisent pas leur âge. Les exploitants agricoles ayant répondu ont entre 32 et 65 ans, la moyenne d'âge est de 45 ans.

Parmi les exploitations dont le chef a 45 ans et plus en 2005, la moitié considère une succession assurée. Les autres n'en ont pas ou ne souhaitent pas se prononcer sur la question.

3. Statut matrimonial

Répartition des exploitants agricoles selon leur statut matrimonial	Nb. cit.	%
Marié	9	60,0
Célibataire	3	20,0
Veuf	0	0,0
Concubin	3	20,0
PACS	0	0,0
TOTAL CIT.	15	100

Une personne ne répond pas à la question.

4. Présence d'enfants

Répartition des exploitants agricoles selon la présence d'enfants	Nb. cit.	%
Oui	10	62,5
Non	1	6,3
Non-réponse	5	31,3

TOTAL OBS.	16	100
------------	----	-----

La moyenne du nombre d'enfants par agriculteur ayant répondu est de 1,73.

Les faibles effectifs recensés ne permettent pas d'établir de relation entre le fait que l'exploitant ait des enfants et les projets, le souhait de zonage ou la succession de l'exploitation.

2- Situation professionnelle des exploitants agricoles

1. Ancienneté dans le métier

Question : "Depuis combien d'années exercez-vous votre métier ?"

Répartition des exploitants agricoles selon leur ancienneté dans le métier	Nb. cit.	%
Moins de 10 ans	2	12,5
De 10 à 19 ans	4	25,0
De 20 à 29 ans	6	37,5
30 ans et plus	3	18,8
Non réponse	1	6,3
TOTAL OBS.		100

L'ancienneté des exploitants agricoles dans leur métier varie de 6 à 43 ans, la moyenne étant de 21,6 ans.

2. Origine de Vendel

Question : "Etes-vous originaire de la commune ?"

Répartition des exploitants agricoles selon leur origine de Vendel	Nb. cit.	%
Oui	13	81,3
Non	3	18,8
TOTAL OBS.	16	100

3. Motivations professionnelles

Question : "Quels sont les principaux motifs qui vous ont amené à choisir ce métier (deux choix possibles) ?"

Répartition des exploitants agricoles selon leurs principaux motifs de choix professionnel	Nb. cit.	%
L'opportunité de reprise de l'exploitation familiale	9	56,3
La passion	6	37,5
Autre*	4	25,0
Non-réponse	1	6,3
TOTAL OBS.	16	

Le nombre de citations est supérieur au nombre d'observation du fait des réponses multiples.

* "Autre" : choix lié au rythme ou au lieu de vie professionnelle, obligation familiale

4. Difficultés professionnelles

Question : Quelle est la principale difficulté que vous rencontrez aujourd'hui dans votre métier ?

Répartition des exploitants agricoles selon le type de difficulté citée	Nb.cit.	%
contraintes économiques	4	25,0
contraintes administratives	4	25,0
reconnaissance professionnelle	3	18,8
contraintes environnementales	2	12,5
perspectives professionnelles *	2	12,5
conditions de travail	1	6,3
Aucune difficulté précisée	5	31,3
TOTAL OBS.	16	

Le nombre de citations est supérieur au nombre d'observations du fait de réponses multiples.

* « perspectives professionnelles » : difficulté liée à un manque de lisibilité de la politique agricole, ou à une situation plus personnelle.

III. Les projets liés à l'exploitation

1. Projets des exploitants concernant leur exploitation

♦ Existence de projets

Question : "Avez-vous des projets particuliers concernant votre exploitation ?"

Répartition des exploitations selon l'existence d'un projet les concernant	Nb. cit.	%
Oui	9	56,3
Non	5	31,3
Non-réponse	2	12,5
TOTAL OBS.	16	100

42 % des projets cités ont trait à des travaux concernant les bâtiments agricoles ou lieux d'hébergement. Un quart d'entre eux précise la mise aux normes de l'exploitation. Les autres souhaitent étendre leur surface d'exploitation. Enfin, une personne parle de simplement maintenir son activité, une autre de sa prochaine retraite au lieu du siège de son exploitation.

2. Souhaits de zonage émis par les exploitants agricoles

♦ Zonage souhaité

Question : "Dans le cadre du P.L.U., souhaitez-vous que le siège de votre exploitation soit inscrit :"

Répartition des exploitants selon leur souhait de zonage	Nb. cit.	%
Zone A	8	50,0
Zone NA	7	43,8

Autre zonage	0	0,0
Non-réponse	1	6,3
TOTAL OBS.	16	100

♦ **Motivations au classement en zone NA**

Question : "Dans le cadre d'un classement souhaité en zone NA, pouvez-vous en préciser les raisons (départ en retraite avec succession non assurée avec certitude, grosses difficultés financières...) ?"

Aucun des exploitants n'avance de grosses difficultés financières. 22 % des exploitants ayant répondu souhaiter un classement en zone NA projette leur départ en retraite avec une succession non assurée avec certitude. Les autres souhaitent, pour la plupart, pouvoir restaurer des bâtiments existants ou avoir la possibilité de construire pour du logement. Seul un exploitant justifie ce choix par le fait d'une mixité déjà existante au sein du hameau, lieu-dit du siège d'exploitation.

5. Autres remarques des exploitants agricoles

Moins d'un tiers des enquêtés conclue en complétant la rubrique « autres remarques ». La plupart s'inquiètent d'une urbanisation non maîtrisée et des contraintes qu'elle pourrait avoir sur l'espace agricole, mais aussi sur la dimension rurale de Vendel.