GUPEL

passionnément

Plan Local d'Urbanisme

Pièce 1 : Rapport de Présentation

Le 26 Juillet 2011

Equipe : K.urbain, I.D.E.A.L.,
Martin, Kaleski, ERSILIE, DM.Eau.

17 rue de Bonabry - 35 300 Fougères
Tel/Fax : 02 99 94 39 34 - k.urbain@free.fr

Rapport de présentation

Il présente le diagnostic de la commune, c'est à dire recense les principaux besoins présents et futurs, analyse les contextes socio-économique, paysager, naturel, urbain, architectural et estime 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.

Nota : Le document et ses analyses sont arrêtés au 08/04/2011, il est considéré comme PROVISOIRE jusqu'à sa validation par le conseil municipal et certains aspects pourront être complétés ultérieurement.

Certain fonds de plans cadastraux peuvent ne pas correspondre à la réalité. Les relevés et indications de surfaces sont des estimations approchées sur la base des contenants cadastraux.

Sommaire

I. L'environnement socio-économique 08

A. SITUATION GENERALE DE LA COMMUNE 09

1. Approche géographique et administrative du territoire 09
2. Une commune de dimension rurale 10
3. L'incidence du développement périurbain 11

Résumé 11

B. CARACTERISTIQUES DEMOGRAPHIQUES 13

1. Le nombre d'habitants 15
   a. Solde naturel et solde migratoire 15

Résumé 16

2. La structure de la population 17
   a. La répartition de la population par sexe et par âge 17
   b. Variations par tranche d'âge 18
   c. La composition des ménages 28

Résumé 20

3. Projection démographique à l'horizon 2020 21
   a. Le nouveau profil des habitants de Guipel 23

Résumé 24

C. APPROCHE DU CONTEXTE ECONOMIQUE LOCAL 25

1. La population active 25
   a. Nombre et principales caractéristiques 25
   b. Répartition des actifs par profession et catégories socioprofessionnelles (P.C.S.) 27
   c. Les revenus 29

Résumé 31

2. Le tissu économique 32
   a. Répartition géographique des emplois locaux 32
   b. Répartition des emplois locaux par secteur 33

Résumé 34

   c. L'agriculture sur la commune (principaux éléments issus de l'étude fine agricole) 34
      - Localisation 34
      - Structuration 34
      - Moyens de production 35
      - Production 35
      - Perceptions et perspectives 36

Résumé 37

   d. Les autres activités économiques de la commune 38
      - Les secteurs d'activités 38
      - La structuration des entreprises guipeloises 39
      - Les entreprises de services 40
      - Les carrières de La Garenne et de Mon Mur 42
      - La localisation de l'activité artisanale et la Zone d'Activités de La Justice 45
      - Appréciation de l'activité économique par les entrepreneurs guipelois rencontrés 46

Résumé 47

   e. Le bassin d'emploi 48
      - Les navetteurs domicile-travail 49
      - Caractéristiques de la zone d'emploi 49

Résumé 51

D. EQUIPEMENTS ET SERVICES 52

1. Le logement 52
   a. Caractéristiques des logements 52
   b. Occupations des logements 55
   c. Evolutions récentes du parc de logements de Guipel et perspectives 59

   Résumé 62
2. Les équipements et associations de la commune 64
   a. Les équipements 64
      - Les infrastructures communales 64
      - Les écoles 66
      - Les projets d'équipements 67
   b. Les associations 68
   c. Les manifestations 69
   d. Pratiques et appréciations de l'offre d'équipements par les habitants rencontrés 70

   Résumé 71
3. Les commerces et services généraux 72
   a. L'offre commerciale 72
   b. Les services à la personne 73
      - L'agence postale 73
      - L'accueil de la petite enfance et de l'enfance-jeunesse 73
      - Les services de santé 73
4. Le bassin de vie 74
      - Définition 74
      - Offre de transports 76
      - Pratiques des habitants de Guipel 77

   Résumé 78

E. AUTRES USAGES ET APPRECIATIONS DE LA COMMUNE PAR SES HABITANTS 79

1. Les principaux atouts de Guipel 79
2. La campagne guipeloise 80
3. Le potentiel touristique de Guipel 81
4. Le bourg de Guipel 84

   Résumé 86

SYNTHESE 88

II. Environnement naturel et urbain 94

A. Volet paysagèr 95

1. Organisation du paysage de Guipel 95
   a. Un paysage à deux échelles 95
2. Les entrées de bourg 97
   a. L'entrée nord 97
   b. L'entrée est 98
   c. L'entrée ouest 98
   d. L'entrée sud 99
3. Les points de vue et le relief 100
   a. Vers le territoire agricole 100
   b. Vers le clocher de l'église 102
   c. Organisation du bâti sur le relief 103
4. La présence de l'eau 104
   a. Un réseau hydrographique structuré et canalisé dans la partie nord 104
   b. Des vallées sinueuses dans la partie sud 105
5. Le bocage 107
   a. Organisation du bocage en relation avec les vallées et l'urbanisation 110
   b. Typologie du bocage 111
   c. Inventaire « Breizh Bocage » 112
   d. Valorisation du patrimoine bocager dans le règlement du PLU 113
6. Les déplacements doux 114
   a. Structure des déplacements 115
7. Enjeux et premiers éléments de réflexion sur le paysage 116

B. Environnement naturel 118

1. Espaces naturels recensés et/ou protégés (source DIREN Bretagne) 118
2. Le volet environnemental du SCoT du Pays de Rennes 120
   a. Les Milieux Naturels d'Intérêt écologique (MNIE) 120
   b. Les grandes armatures écologiques 126
   c. Recoupement des données du SCOT et des Inventaires communaux des zones humides et des haies bocagères 127
3. Le bassin versant 128
   a. Réseau hydrographique 128
   b. Zones humides 129
4. Périmètre de protection des captages d'eau potable 132
5. Valorisation des Trames verte et bleue 134

C. Analyse urbaine et architecturale 136

1. Le territoire communal 136
   a. Cartographie du diagnostic général et éléments de porter à connaissance 136
   b. Les servitudes d'utilité publique 137
   c. Localisation des sites d'activités économiques 138
   d. Réseau routier et voirie départementale 141
   e. Sécurité routière 144

2. Le patrimoine culturel 147
a. Patrimoine architectural 147
b. Le « petit » patrimoine 154
c. Sites archéologiques 155
3. Le bourg et ses abords 156
a. Occupation du sol et répartition des fonctions 157
b. Trame Viaire et circulations douces 159
c. L'assainissement collectif 161
d. Le parcellaire 162
e. Superficie des terrains bâtis 164
f. Implantation des constructions 166
g. Emprise au sol de fait 169
h. Hauteur des constructions 170
i. Espaces verts et cadre de vie 173
j. Coefficient d'occupation des sols de fait 174
4. L'aspect extérieur des constructions en centre bourg 175
a. Description générale 175
b. Descriptions thématiques 176
5. La Plousière : un site remarquable 197

III. La prise en compte des documents d'urbanisme et projets en cours 201

A. Les projets communaux 202
1. ZAD et propriétés communales 202
2. Démarche ADDOU 203
3. Le Plan d'Occupation des Sols 204

B. Le Schéma de Cohérence Territorial du Pays de Rennes 208

C. Les projets de l'intercommunalité 208
1. Pour le territoire communale : 208
2. Pour le bourg : 208

IV. Les besoins répertoriés 210

A. Objectif du projet communal. 212

B. Eléments de programmation de l'habitat. 212
1. Objectifs à l'horizon 2022. 212
2. Nombre de logements à construire et répartition (horizon 2022). 212
3. Typologie des logements à prévoir dans le bourg 214

C. Eléments de programmation des équipements : pour le confort des habitants au quotidien 214

1. Equipements sportifs et socioculturels 214
2. Equipement à caractère social 214
3. Autres bâtiments publics 215
4. Ecole. 215
5. Espaces verts structurant le bourg et/ou ouverture sur l'espace rural 215
6. Autres services 216

D. Eléments de programmation en matière de développement économique 216

1. Le règlement du P.L.U. 216
2. Activités industrielles 216
3. Activités artisanales 216
4. Tourisme 217
5. Activités agricoles 217

E. L'application de la règlementation sur la voirie départementale du CG35 217

F. Impact du projet de développement urbain 218

1. Analyses comparées de la consommation foncière 218
2. Réduction de la consommation des sols au regard du document d'orientations générales du Schéma de Cohérence Territorial du Pays de Rennes 218
3. Une extension mesurée du bourg pour répondre aux besoins immédiats 219

***Annexe 1 : diagnostic général du territoire communal* - ech : 1/10000**
(disponible sur CD-Rom uniquement)

Annexe 2 : analyse des hameaux

Annexe 3 : Etude fine agricole

Annexe 4 : Repérage du patrimoine bâti inscrit à l'inventaire général du patrimoine culturel de la DRAC de Bretagne – ech : 1/7500
(disponible sur CD-Rom uniquement)

I. L'ENVIRONNEMENT SOCIO-ECONOMIQUE

Note liminaire

Le présent chapitre s'appuie sur l'analyse de données issues de l'observation et la participation de la population[1]. Il est alimenté par différentes études sociales et économiques ayant trait à la commune et à la communauté de communes, l'aire urbaine de Rennes, le département et la région auxquels appartient Guipel[2].

Lorsque la source n'est pas précisée, les données quantitatives sont tirées des recensements de l'INSEE. Guipel comptant moins de 2000 habitants, certains chiffres ne sont pas disponibles pour 2006 afin de respecter le secret statistique ; la présente étude propose alors des estimations en fonction des tendances observées aux échelles supracommunales.

Tout au long du diagnostic socio-économique, 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 sont proposés à la fin de chacun des chapitres. Ils soulignent les principaux éléments du chapitre et les enjeux qui en ressortent.

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

A. SITUATION GENERALE DE LA COMMUNE

1. Approche géographique et administrative du territoire

[1] *Voir « La méthodologie » présentée en annexe 1 du présent document.*
[2] *Voir « Bibliographie et sources de données » présentées en annexe 1.*

Guipel est l'une des communes situées en **limite nord du Pays de Rennes** qui en dessine le contour. Elle se trouve à 30 km de la capitale bretonne et à 17 km de Combourg, ville centre de la communauté de communes du Pays de La Bretagne Romantique, appartenant au Pays de Saint-Malo. Elle est voisine de Hédé, chef –lieu du canton[3] dont elle fait partie. Elle se trouve à 7,5 km (soit 10 minutes) de l'échangeur de la route nationale, RN 137, située à Hédé, et **reliant Rennes à Saint-Malo**.

Guipel appartient à **la communauté de communes du Val d'Ille**, elle est, en son sein, voisine des communes de Saint-Médard-sur-Ille et de Vignoc, située au sud de la commune, puis Montreuil-Le-Gast, Saint-Germain-sur-Ille, La Mézière et Melesse rapprochent la communauté de communes de la Communauté d'Agglomération de Rennes Métropole, enfin, Langouët, et Saint-Gondran dessinent la limite ouest de la communauté de communes.
Saint-Symphorien a, en 2009, intégré la communauté de communes[4].

Ainsi, le territoire de Guipel combine **des particularités dans sa situation géographique et administrative** en étant à la fois :

- en limite, de la communauté de communes du Val d'Ille et du Pays de Rennes,

[3] *Le canton de Hédé regroupe les communes de Dingé, Guipel, Hédé Langouët, Lanrigan, La Mézière, Québriac, Saint-Gondran, Saint-Symphorien, et Vignoc.*

[4] *Saint-Symphorien faisait partie de Hédé depuis 1973, mais s'en est détachée en 2008. Aussi, même si la plupart des données concernant la Communauté de communes du Val d'Ille date d'avant 2009, elles prennent en compte ce territoire.*

- en appartenant au canton de Hédé dont 4 des 9 communes qui le compose font partie de la communauté de communes du Pays de La Bretagne Romantique et se trouvent dans le Pays de Saint-Malo,
- en étant considérée dans le bassin de vie de Tinténiac[5] en même temps qu'attiré par Combourg (la commune la plus fréquentée selon le recensement de 1999),
- en étant traversée par le Canal d'Ille et Rance, entre Hédé, Montreuil-sur-Ille, Saint-Médard-sur-Ille, Dingé et Vignoc, et appartenant au Bassin Versant de l'Ille et de l'Illet.

Afin de comprendre les chiffres donnés pour Guipel par la suite dans l'analyse socio-économique, nous les comparerons aux échelles administratives ou pratiques qui définissent le territoire vécu ou perçu par ses habitants.

2. Une commune de dimension rurale

Guipel constitue un vaste territoire ; avec une superficie de 25,1 km², elle est **la deuxième commune de la communauté de communes**, après Melesse, sa voisine, qui compte 32,1 km². Les deux communes représentent près de 42 % de la communauté de communes.

Guipel n'est, par contre, que la cinquième des communes de la communauté de communes en termes de nombre d'habitants. Aussi, sa **densité de population**, de 61,5 habitants par km², est **la plus petite** parmi les communes de la communauté de communes du Val d'Ille. Elle est bien inférieure à la densité de population de l'EPCI, de 135 habitants par km², soit plus que la moyenne départementale (qui est de 128 habitants par km²). Elle est plus proche de la moyenne du canton de Hédé, qui est de 79,8 habitants par km².
A titre de comparaison, la densité de population à l'échelle de l'aire urbaine[6] de Rennes est de 225,4 habitants par km².

La dimension rurale de la commune se lit aussi dans **la dispersion de l'habitat sur le territoire**. La commune compte 127 lieux-dits ou maisons isolées dans sa campagne. L'importance de ce chiffre est liée à la prédominance jusqu'au début des années 70 de l'activité agricole sur le territoire et à la volonté de guipelois de s'installer en campagne, en dehors du bourg (Cf. Chapitre …….).

Les hameaux les plus denses se trouvent sur **des sites de campagne remarquables** :

- au nord du canal d'Ille-et-Rance (La Plousière, Ville Bué, Le Haut Villemorin),

[5] *Voir définition et précisions dans le chapitre IV.E. Le bassin de vie*
[6] *Aire urbaine (définition INSEE) : ensemble de communes d'un seul tenant et sans enclave, constitué par :*

- un pôle urbain (unité urbaine offrant au moins 5000 emplois et qui n'est pas situé dans la couronne périurbaine d'un autre pôle urbain)
- une couronne périurbaine composée de communes rurales ou d'unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente active travaille dans le pôle ou dans des communes attirée par celui-ci.
L'aire urbaine de Rennes comprend 140 communes et s'étend, au-delà des 67 communes du Pays de Rennes, :

- *au nord, sur une partie du sud de la communauté de communes du Pays de la Bretagne Romantique et une partie de la communauté de communes du Pays d'Aubigné,*
- *à l'ouest, sur la partie est du Pays de Brocéliande et de la communauté de communes du Pays de Maure de Bretagne,*
- *au sud, sur une grande partie du Pays des Vallons-de-Vilaine,*
- *à l'est, sur une partie des communes de la partie ouest du Pays de Vitré.*

- à proximité de la partie bocagère du ruisseau de La Normandière (La Caillebotière et La Rinière).

La présence de l'eau est très marquée dans le paysage[7] et la perception qu'en ont les guipelois ; avec le canal d'Ille-et-Rance qui traverse Guipel sur sa partie nord, et différents ruisseaux. **Le bocage** est également très présent et marque l'histoire de guipelois qui, employés pour la production de charbon de bois dans la forêt de Tanouarn du Moyen-Age au XVIIIème siècle, étaient surnommés les pouches-nères (sacs noirs).
Guipel compte également un nombre important **de chemins**, notamment classés en PDIPR. Aussi, la campagne guipeloise est pénétrée par ses habitants et attire de nombreux promeneurs venant de l'extérieur.

L'activité agricole[8] marque également le caractère rural du territoire et le paysage guipelois[9]. 76 % de la superficie communale sont dédiés à l'agriculture. Les sièges et bâtiments d'exploitation, dispersés sur un tiers des hameaux, en soulignent le caractère agricole. Guipel compte 33 exploitations en 2010, dans une communauté de communes qui en recensait 189 en 2006.

3. L'incidence du développement périurbain

Entre 1999 et 2005[10], la population bretonne augment de près de 140 000 habitants. Avec un taux de croissance annuel moyen de 0,78 % par an, la Bretagne compte désormais plus de 3 millions d'habitants.

A l'intérieur de la région, ce taux varie selon les situations et les stratégies résidentielles des territoires. En définitive, les communes les plus importantes, 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, elle, voit son taux de variation annuelle passer de 0,5

[7] *Voir l'étude paysagère : chapitre II. A.*
[8] *Voir l'étude fine agricole : Annexe ?*
[9] *Voir l'étude paysagère : chapitre II. A.*
[10] *Données issues de « Recensement de la population - La croissance de la population bretonne » Le Flash d'Octant – Janvier 2006 – INSEE Bretagne*

% entre 1990 et 1999 à de 0,3 % entre 1999 et 2005. Aussi, **son développement procède du développement de sa périphérie.** La population de l'agglomération rennaise augmente en effet de plus de 1,3 % par an au cours de la même période.

Cette augmentation était liée à un excédent migratoire important (de 14,6 % dont 4 % de la région parisienne).

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 (comme Guipel)**, tandis que ceux des communes limitrophes sont nettement ralentis[11].

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

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 Saint-Malo** (voir carte ci-contre).

Guipel participe de ce nouvel espace. La dynamique démographique résulte du développement du pôle urbain rennais. La réalisation récente de lotissements dans son bourg et le développement de hameaux situés sur les routes principales en limite de commune (à La Normandière -route de Vignoc, RD 109-, La Rafflière et Saint-Vincent -route de Melesse, RD82-, ou La Guéhardière -limite de Saint-Médard-sur-Ille-) marquent une urbanisation tournée vers l'extérieur de la commune.

Résumé

- Appartenant à l'aire urbaine de Rennes et située à moins de 30 minutes de la capitale bretonne, Guipel bénéficie aujourd'hui de la dynamique du développement périurbain rennais.

- En limite du Pays de Rennes, elle se trouve aussi tournée vers plusieurs pôles de l'espace rural auquel elle appartient à travers différentes unités administratives ; Hédé, Combourg, Tinténiac.

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

- Guipel appartient à la Communauté de communes du Val d'Ille, dont le territoire marque la dualité de cet espace. Les communes du sud, La Mézière et Melesse, qualifiés de pôles d'échanges par le SCoT du Pays de Rennes, s'y distinguent, en particulier par l'économie résidentielle qui s'y développe ; alors que les communes du nord conservent un cadre campagnard et un caractère rural qu'elles tentent aujourd'hui de valoriser au sein de cet espace désormais périurbain.

- Le maintien d'une activité agricole importante et la dispersion de l'habitat sur le territoire communale montre la vitalité de sa campagne.

B. CARACTERISTIQUES DEMOGRAPHIQUES

1. Le nombre d'habitants[12]

Guipel compte **1562 habitants au 1er janvier 2010**, 1600 si on y ajoute la population comptée à part par l'INSEE. En 2006, année retenue concernant le dernier recensement, Guipel compte 1545 habitants. Nous nous appuierons sur ce recensement pour étayer les caractéristiques de la population guipeloise et de son évolution.

Ainsi, en 2006, avec ces 1545 habitants, Guipel compte **8 % de la population de la communauté de communes du Val d'Ille** et se place, en son sein, au 5ème rang des 10 communes en termes de population. Elle est loin derrière **Melesse et La Mézière** qui, avec respectivement 5456 et 4083 habitants, concentre **52 % de cette population**. Elle est après ses voisines, Montreuil-Le-Gast et Vignoc, qui plus proches de Rennes, ont avant elle bénéficié de son développement périurbain.

En 1879, Guipel compte **sa plus forte population** ; avec **1795 habitants**. Alors qu'elle enregistre une croissance négative au début des années 1970, Guipel observe une croissance positive entre 1975 et 1982 de 1,5 % par an. Si elle n'a pas vu de plus forte croissance depuis, la commune a maintenu **une croissance positive et régulière**. Ainsi, la population guipeloise progresse en moyenne **de 1,2 % par an entre 1975 et 2006**.

Si le chiffre de la population légale au 1er janvier 2010 fourni par l'INSEE est égal au chiffre du recensement 2007, au vu de nombre de nouveaux habitants installés à Guipel en 2009 et début 2010, il est probable que la croissance démographique soit, depuis 2006, légèrement inférieure à cette moyenne.

[12] *Les chiffres présentés ici sont issus du dernier recensement de la population (Recensement INSEE de 2009 – chiffres 2006-), seule population légale à ce jour. Le chapitre « projection démographique à l'horizon 2020 » propose des projections, à partir d'estimations de la population en 2010.*

Au cours de la dernière période intercensitaire (de 1999 à 2006), la population guipeloise croît de 1,2 % par an. Cette moyenne est égale à la croissance observée à l'échelle du département et à peine inférieure à celle enregistrée à l'échelle de l'aire urbaine de Rennes (avec 1,3 % par an). Cependant, elle est **bien inférieure à la croissance démographique du secteur**. En effet, la Communauté de communes du Val d'Ille et le canton de Hédé ont une croissance annuelle moyenne respective de 2 % et de 2,8 % au cours de cette même période. Ce dernier connaît une croissance supérieure de plus de 1 point à la moyenne de l'aire urbaine de Rennes depuis le début des années 90.

a. Solde naturel[13] et solde migratoire[14]

Le solde naturel est positif depuis 1975 et progresse depuis 1982. Le solde migratoire était négatif en 1975, mais s'il a fortement progressé en 1982, il ne cesse de décroître depuis.

Aussi, **si le solde migratoire reste positif, son incidence sur la variation du nombre d'habitants est progressivement moindre**, au bénéfice du solde naturel.

En 2006, la variation annuelle de la population guipeloise s'explique pour 1 % par les mouvements naturels et 0,3 % par les mouvements migratoires. Aussi, **77 % de la variation de la population de Guipel au cours de la dernière période intercensitaire s'explique par le solde naturel** alors que l'incidence de celui-ci à l'échelle de la communauté de communes, du canton, de l'aire urbaine ou du département est moindre (représentant respectivement 55 %, 43 %, 57 % et 42 %).

Les soldes naturels et migratoires sont positifs quelques soient les échelles de comparaison susmentionnées. Si le canton de Hédé continue d'avoir un apport de population principalement dû à son excédent migratoire, c'est une tendance nouvelle pour le département. Au contraire, le rôle de l'excédent naturel est supérieur à celui de l'excédent migratoire pour expliquer la variation de la population de l'aire urbaine de Rennes, et ce depuis 1975. La Communauté de communes du Val d'Ille se trouve de façon récente (en 2006) dans cette situation, alors que Guipel l'est depuis 1990.

[13] *Le solde naturel est la différence entre le nombre de naissances et de décès domiciliés dans la zone considérée.*

[14] *Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes venues résider dans la zone et le nombre de celles qui l'ont quitté.*

L'importance de l'excédent naturel s'explique par l'importance du nombre des naissances, qui distingue le secteur du canton de Hédé.

Mouvements naturels 1999 à 2006 (%o)	Guipel	Communauté de communes du Val d'Ille	Canton de Hédé	Aire urbaine de Rennes	Département de l'Ille-et-Vilaine
Taux de natalité	**17,4**	16,7	**18,2**	13,7	13,3
Taux de mortalité	7,8	5,4	6,2	6	7,9

Résumé

- Guipel compte près de 1600 habitants en 2010.
- Si la croissance de sa population est régulière depuis le milieu des années 70, avec une moyenne de 1,2 % par an, elle semble légèrement ralentie depuis 2006. Les mouvements migratoires stimulent peu l'évolution démographique, principalement liée à l'excédent naturel.
- La dynamique démographique du secteur s'opère selon un gradient de périurbanisation. Aussi, Guipel n'apparaît pas autant profiter du développement périurbain que les communes limitrophes du sud de la Communauté de communes du Val d'Ille. Alors que la communauté de communes et le canton se trouvent de 1 à 2 points au-dessus de la moyenne départementale, Guipel atteint tout juste ce dernier niveau.

2. La structure de la population

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

Alors qu'à l'échelle de l'aire urbaine de Rennes ou du département, le nombre de femmes est légèrement supérieur à celui des hommes, ce sont **les hommes qui sont les plus nombreux** au sein de Guipel, comme du canton de Hédé (représentant 52 % et 51 % des habitants). La parité semble représentée au sein de la Communauté de communes du Val d'Ille.

La prédominance des hommes caractérise plus souvent les communes rurales du territoire national, où le secteur primaire est surreprésenté et le secteur tertiaire sous-représenté.

Calculant le rapport entre la part des moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus, **l'indice de jeunesse** est, à Guipel, **élevé**. Il est de 1,74 alors que la moyenne départementale est de 1,35. Même s'il est légèrement supérieur à la moyenne de l'aire urbaine de Rennes (de 1,62), il reste inférieur à celui de la Communauté de communes du Val d'Ille ou du canton de Hédé (respectivement de 2,27 et de 2,10).

La jeunesse de la population guipeloise se lit à travers **la forte représentation de la tranche de 30 à 44 ans, puis des 0 à 14 ans** ; même si elle est inférieure, d'1 à 2 points, aux pourcentages observés pour la communauté de communes ou le canton.

A ces échelles, **la tranche des 15 à 29 ans** est sous-représentée à la part rapportée pour l'aire urbaine de Rennes ou pour le département. Guipel se distingue au sein du secteur par une légère surreprésentation de cette tranche d'âge, même si la part de la population qu'elle représente reste bien inférieure à celle enregistrée au niveau de l'aire urbaine ou du département.

Parmi les tranches hautes, **les 45 à 59 ans** sont **sous-représentés** à Guipel, comme au sein du canton. La part est, au sein de la Communauté de communes du Val d'Ille, identique à celle de l'aire urbaine ou du département.

La faible **part des 60 ans et plus** distingue la Communauté de communes du Val d'Ille et le canton de Hédé, alors que **Guipel** est plus **proche des pourcentages observés à l'échelle de l'aire urbaine et du département**. Elle est même légèrement supérieure à la moyenne de l'aire urbaine.

Répartition par tranche d'âge (en %)	0-14 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60 ans et plus	*Indice de Jeunesse*
Guipel	23,6	**17,0**	24,7	**17,9**	16,9	*1,74*
Communauté de communes du Val d'Ille	25,1	16,8	25,7	19,1	13,3	*2,27*
Canton de Hédé	25,3	16,5	26,8	17,3	14,2	*2,10*
Aire urbaine de Rennes	19,1	24,3	21,9	18,6	16,0	*1,62*
Département de l'Ille-et-Vilaine	19,1	21,4	21,2	19,0	19,3	*1,35*

Aussi, **56 % des guipelois ont entre 20 et 64 ans**. Ils sont près de 58 % au sein du canton et 59 % au sein de la communauté de communes. La part pour l'aire urbaine de Rennes est de 60 %, alors qu'elle est de 59 % à l'échelle du département.

b. Variations par tranche d'âge

L'évolution de la répartition par tranche d'âge témoigne d'**un rajeunissement de la population guipeloise** au cours des deux dernières décennies. Les tranches d'âges les plus élevées voient leur part diminuer, alors que celle des tranches d'âge les plus jeunes augmente, en particulier celle des 0 à 14 ans et des 30 à 44 ans.

La réduction de la part **des 15 à 29 ans** et de celle **des 45 à 59 ans** semble liée au **départ de la commune** d'une part importante de ces tranches d'âge. Il en serait de même concernant l'importance de la réduction de la tranche **des 60 ans et plus** depuis 1999.

c. La composition des ménages

Le nombre de personnes par ménage est **passé entre 1975 et 2006, de 3 à 2,5 personnes**. Partant du même nombre en 1975, la réduction de la taille des ménages est légèrement plus importante à l'échelle du département ou de l'aire urbaine (avec 2,3 personnes en 2006), un peu moins à l'échelle du canton (avec 2,7 personnes). **La taille des ménages est légèrement supérieure à l'échelle du canton de Hédé et de la Communauté de communes du Val d'Ille**. A cette dernière échelle, elle était déjà plus importante en 1975 avec une moyenne de 3,3 personnes par ménage.

Evolution des ménages entre 1975 et 2006	Nombre	Variation moyenne annuelle au cours de la période
1975	361	
1982	409	1,9 %
1990	444	1,1 %
1999	541	2,4 %
2006	612	1,9 %

Cette réduction explique **une augmentation du nombre des ménages plus importante que celle de la population**. Ainsi, alors que le taux de croissance annuel moyen concernant la population évolue peu autour d'une moyenne de 1,2 % entre 1975 et 2006, le taux de croissance annuel moyen des ménages varie de 1,9 % à 1,1 % puis à 2,4 % pour revenir à 1,9 % au cours des quatre périodes intercensitaires.

Le nombre de ménages passe ainsi de 361 en 1975 à 612 en 2006. A partir de 1990, le nombre moyen de nouveaux ménages devient supérieur à **10 ménages par an** (mais il reste inférieur à 11).

L'absence de données disponibles concernant les caractéristiques de ces ménages pour les communes de moins de 2000 habitants ne nous permet pas de les décrire précisément à Guipel. Cependant, l'information pour les communes et les échelles plus importantes du secteur ainsi que les caractéristiques des ménages arrivés depuis 2000 offrent une lecture exhaustive de la situation guipeloise.

En 2006, les familles constituent 75 % des ménages du canton de Hédé, et 79 % des ménages de la Communauté de communes du Val d'Ille. Au sein de cette dernière, les pourcentages des communes les plus importantes, de Melesse et de La Mézière (respectivement de 79 % et de 76 %) amènent à considérer une relative dispersion de ces familles au sein de chacune des communes de la communauté de communes. La part des familles est moindre à l'échelle de l'aire urbaine, avec 61,5 %, et du département, avec un peu plus de 63 %.

L'importance de la part des familles se retrouve au niveau de Guipel déjà en 1999 où elles représentent 72 % des ménages.

Le canton et la communauté de communes sont également caractérisés par **la faible part des personnes seules**. Elles représentent respectivement 23 % et 19 % des ménages, alors que le pourcentage est de 35 % à l'échelle de l'aire urbaine et de 34 % à l'échelle du département. L'INSEE fournit le pourcentage pour Guipel en 2007 ; il est supérieur à la moyenne du secteur, représentant 27 % des ménages. Il était de 22 % en 1999.

La part des ménages sans famille reste minime, représentant moins de 2 % pour le canton de Hédé, et un peu plus de 1 % pour la Communauté de communes du Val d'Ille. C'est moins qu'à l'échelle de l'aire urbaine ou du département, où elle tourne autour de 3 %. Les ménages sans famille semblent **relativement plus importants au sein de la commune** de Guipel où il représente 6 % en 1999.

Parmi les familles, **58 %** sont **des couples avec enfants**, pour le canton de Hédé comme pour la Communauté de communes du Val d'Ille. Si La Mézière se trouve proche de cette moyenne, Melesse observe une part moindre, avec 53 %. Au sein de l'aire urbaine et plus encore à celle du canton, les familles avec enfants sont, en 2006, minoritaires, représentant respectivement 48 % et 47 % des familles.

Les couples sans enfant représentent à ces deux échelles respectivement 41 % et 43 % des familles. Ils sont autour de 35 % au sein du canton ou de la communauté de communes, même si Melesse se rapproche de la moyenne de l'aire urbaine, avec 40 % des familles dans cette situation.

Bien que **les familles monoparentales** soient, au sein du secteur, sous-représentées, (avec 6 % pour la communauté de communes et 7 % pour le canton contre 11 % pour l'aire urbaine et 10 % pour le département), leur part semble plus importante au sein des principaux pôles de la communauté de communes. En effet, la part des familles monoparentales est de 7,5 % à Melesse et de 8 % à La Mézière..

En 1999, à Guipel, 54 % des familles sont des couples avec enfants, 38 % des familles sans enfant et 8 % des familles monoparentales.
Depuis, les 54 nouveaux ménages dont nous avons la composition[15] laissent à penser que la part des familles avec enfants a cru au cours de la dernière période ; même si ces chiffres ne considèrent pas l'ensemble des arrivées et des départs de ménages guipelois depuis le recensement de 1999.

Caractéristiques des ménages arrivés depuis 2000	Part des ménages d'une personne seule	Part des familles		
		mono-parentale	avec enfants	sans enfant
Lotissement Le Rocher 3 (2000 -2001)	12 %	5 %	86 %	9 %
Nouveaux habitants (arrivés depuis 2009)	17 %	4 %	71 %	25 %
Total	**15 %**	**4 %**	**78 %**	**17 %**

Résumé

- La part plus importante des hommes et la faible représentation de la population d'âge actif marque le caractère rural de la population guipeloise.
- La jeunesse de sa population apparaît liée à l'importance des jeunes ménages ; de 30 à 44 ans, avec ou sans enfants. En dessous de cette tranche d'âge et au-dessus, les autres populations adultes sont sous-représentées. Si la part des 60 ans et plus est aussi plus importante que dans la moyenne du secteur, elle décroît fortement entre les deux derniers recensements ; comme les deux tranches d'âge précitées, des 15 à 29 ans et des 45 à 59 ans.
- Si l'évolution de la population guipeloise est relativement stable au cours des dernières décennies, elle cache une progression importante du nombre de ménages, liée à l'accentuation de la réduction du nombre de personnes par ménage à partir de 1990. Cette réduction s'observe quelques soient les échelles de comparaison, mais du fait de l'importance des grands ménages, le canton de Hédé et la Communauté de communes du Val d'Ille affichent un nombre moyen de personnes par ménage de 2,7 et 2,8 personnes, alors qu'il est de 2,5 personnes pour Guipel et de 2,3 personnes pour le département.
- Guipel accueille aujourd'hui environ 10 nouveaux ménages par an.
- Si les ménages restent principalement des familles, la part des personnes seules progresse de façon importante au sein du secteur, bien qu'elle soit sous-représentée par rapport à la moyenne de l'aire urbaine ou du département.
- Les familles avec enfants prédominent, contrairement aux tendances de l'aire urbaine et du département où ces structures de ménages ne sont plus majoritaires.

[15] *Données fournies par la mairie de Guipel.*

Les familles monoparentales sont plus nombreuses à résider dans villes-centre des zones périurbaines. Cependant, à Guipel, elles étaient déjà surreprésentées au sein du secteur en 1999.

3. Projection démographique à l'horizon 2020

L'attrait de la commune pour des jeunes ménages devrait se poursuivre en fonction de l'offre résidentielle et de l'attractivité de la métropole rennaise.

En effet, des projections démographiques réalisées en 2007[16] montrent une croissance de près de 26 % de la population d'Ille-et-Vilaine **entre 2005 et 2030**, passant de 924 299 à 1 164 231, avec **une croissance moyenne de 0,9% par an**.

Moins optimistes, les projections démographiques concernant **le Pays de Rennes à l'horizon 2030**, réalisée antérieurement[17] envisageaient déjà une croissance de la population, lié au fait que "la ville de Rennes étend ses propres caractéristiques de densité et de jeunesse à la population de son pays".

Le scénario haut décrit une arrivée de jeunes excessivement massives, le scénario bas envisage une baisse du solde naturel. Ainsi, la croissance du nombre d'habitants du Pays de Rennes à l'horizon 2015 oscillerait entre 65 122 personnes pour le scénario bas et 115 852 personnes pour le scénario haut, avec un scénario central à 87 126.

Avec 459198 habitants recensés en 2007, la croissance est de 39673 habitants entre 1999 et 2007; soit 45,5 % de la croissance projetée par le scénario central à l'horizon 2015. Ainsi, ce dernier semble se réaliser.

Le Plan Local de l'Habitat de la Communauté de communes du Val d'Ille, élaboré en 2007, s'appuie sur les chiffres du recensement de 1999 et quelques données, provisoires alors, disponibles.

L'objectif du PLH est d'éviter les migrations contraintes des ménages, jeunes ou modestes, plus en périphérie des pôles d'emploi, et de pouvoir accueillir les nouveaux salariés dont les communes ont besoin pour se développer, ceci en veillant au maintien des équilibres sociodémographiques de la population à l'échelle des communes.

Si aucune projection démographique n'est avancée, des objectifs quantitatifs et qualitatifs de production de logements sont énoncés. Ainsi, sur le minimum de 188 logements à construire par an, il est fixé **10 logements par an pour la commune de Guipel**. Le nombre de constructions prévues est fonction d'un gradient de périurbanisation à partir de Rennes et du niveau d'équipements des communes.

Le tableau suivant traduit ces informations en termes de variations annuelles moyennes et propose une hypothèse d'évolution pour la commune du Guipel à partir de l'engagement de

[16] *Projections de la population bretonne réalisées par l'INSEE*

[17] *Des projections démographiques ont été réalisées en 2001 puis en 2007 par l'INSEE. Les premières, réalisées sur la base des données du recensement de 1999 et transmises à l'échelle des Pays bretons, ont estimé un solde migratoire positif très faible au vue de l'évolution enregistrée entre 1999 et 2005. Ainsi, la réalisation de nouvelles projections, transmises pour le moment à l'échelle départementale, prévoit une croissance de la population encore plus importante.*

constructions de logements dans le cadre du PLH, et des projections démographiques de l'INSEE concernant le Pays de Rennes et le département de l'Ille-et-Vilaine.

Source	Période	Variation annuelle moyenne					
		Guipel	Communauté de communes du Val d'Ille	Canton de Hédé	Aire urbaine de Rennes	Pays de Rennes	Ille-et-Vilaine
Recensement 1999	1990-1999	1,2%	1,7%	2,3%	1,3%	1,30%	0,9%
Recensement 2006	1999-2006	1,2%	2,0%	2,8%	1,3%	1,00%	1,2%
Estimations*	2006-2010	1,1%				1,22%	0,90%
Projections**	2010-2020	1,4%				1,11%	
Projections***	2020-2030	1,2%				1,04%	

* : Il s'agit pour Guipel de la population légale 2010, pour le pays de Rennes de la population estimée par l'AUDIAR au 1er janvier 2010, et pour le département de la projection 2007 par l'INSEE.
** : La projection à l'horizon 2020 s'appuie sur la poursuite de l'objectif minimum de 10 logements par an, de la réduction de la taille des ménages (2,3).
*** : La projection à l'horizon 2030 suppose, à partir de la projection pour le pays de Rennes (scénario central) et pour le département, une réduction de la croissance démographique.

Ainsi, considérant la population officielle en 2010, de 1562 habitants, **la population de Guipel serait de 1795 habitants à l'horizon 2020**. Elle passerait la barre des 2000 habitants en 2030, avec 2022 habitants.

Les données des constructions commencées de logements après 2007[18] laissent à penser que le nombre d'habitats pour 2010 pourrait être de 733. Sur cette base, le nombre d'habitants serait de 1853 en 2020.

Evolution du nombre d'habitants de Guipel selon deux estimations du nombre d'habitants en 2010

Il faudrait ajouter à ces chiffres les résidents de l'EHPAD en cours de réalisation ; soit 47 personnes.

[18] *Voir paragraphe IV.A.c. Evolutions récentes du parc de logements de Guipel et perspectives.*

a. Le nouveau profil des habitants de Guipel

Guipel devrait maintenir la structure par âge de sa population à l'horizon 2020 ; en poursuivant d'un côté **son rajeunissement par l'accueil d'une population de jeunes ménages**, et en subissant d'un autre côté **son vieillissement, dans un premier temps du fait de l'apport de personnes âgées hébergées dans l'EHPAD** (en cours de construction), et dans un deuxième temps du fait du maintien des guipelois les plus âgés dans la commune.

Aussi, **l'évolution du solde migratoire et le caractère des migrations apparaissent déterminants des variations projetées à l'horizon 2020.**

Malgré la jeunesse qui caractérise le Pays de Rennes (voir pyramide des âges ci-contre), l'INSEE prévoit à l'horizon 2030 une réduction de la part des moins de 20 ans et des 20 à 64 ans, de 1 et 4 points ; alors que la part des 65 ans et plus augmenterait de 5 points entre 2005 et 2030.

A l'échelle du département la population des moins de 20 ans devrait croître de 16 % à l'horizon 2030, celle des 60 ans et plus de 74,5 %.

Projections de la répartition par âge de la population en fonction des projections de l'INSEE pour le Pays de Rennes (en %)	**Guipel**		**Communauté de communes du Val d'Ille**		**Pays de Rennes**	
Années	**2005**	***2030***	**2005**	***2030***	**2005**	***2030***
0-19 ans	30	*29*	31	*30*	27	*26*
20-64 ans	58	*54*	59	*55*	61	*57*
65 ans et plus	12	*17*	10	*15*	12	*17*

Considérant les projections de l'INSEE concernant la répartition par âge de la population du Pays de Rennes, Guipel observerait **à l'horizon 2030 un vieillissement par le haut** de sa population.

Ce vieillissement devrait réduire la moyenne du nombre de personnes par ménage. Le développement des situations de familles monoparentales et des comportements de personnes vivant seule (en particuliers des personnes habitant seules mais vivant en couple) multiplierait aussi le nombre des petits ménages. Aussi, il est envisagé une moyenne de 2,3 personnes par ménage (contre 2,5 en 2006).

Résumé

- Les projections démographiques de l'INSEE réalisées en 2007 envisagent une croissance moyenne de 0,9 % par an de la population du département de l'Ille-et-Vilaine. La croissance moyenne annuelle serait légèrement supérieure pour le Pays de Rennes où "la ville de Rennes étendrait ses propres caractéristiques de densité et de jeunesse à la population de son pays".

- Aussi, le développement des communautés de communes qui le compose serait lié à la politique d'accueil de nouveaux habitants. Guipel s'est engagé, à travers le Plan Local de l'Habitat de la Communauté de communes du Val d'Ille, à la réalisation d'un minimum de 10 nouveaux logements par an.

- Ainsi, la population guipeloise devrait atteindre 1800 habitants à l'horizon 2020. Malgré l'apport d'une population jeune, le rajeunissement observé entre 1999 et 2006 devrait s'estomper du fait de l'apport d'une population âgée avec la prochaine ouverture d'un EHPAD à Guipel qui se poursuivrait, dans un second temps, par le maintien des guipelois les plus âgés sur la commune.

C. APPROCHE DU CONTEXTE ECONOMIQUE LOCAL

1. La population active

a. Nombre et principales caractéristiques

Guipel compte 752 actifs en 2006, représentant **49 % de la population guipeloise**. Ils étaient 641 en 1999, représentant 45 % de la population totale. Ainsi, **la progression du nombre d'actifs** est près de deux fois plus importante que celle de la population de Guipel ; la première est de 17 %, la seconde de 9 %.

La part de la population active est de 51 % pour le canton comme pour la communauté de communes. Elle est de 49 % pour l'aire urbaine et de 47 % pour le département.

Au cours de la période, le **taux d'activité**[19] passe **de 68 % à 76 %.** Le taux d'activité de Guipel est aussi inférieur à celui du secteur, puisqu'il est de 79 % au niveau de la Communauté de communes du Val d'Ille et de 80 % au niveau du canton de Hédé. Il reste supérieur à celui de l'aire urbaine de Rennes et du département (respectivement de 71 % et 72 %).

- **Les actifs ayant un emploi**

En 2006, Guipel compte **697 actifs ayant un emploi**. Leur nombre a augmenté de 9 % par rapport à 1999 ; à peine plus rapidement que l'ensemble de la population (avec un écart de 0,3 points).

Les femmes représentent 45 % des actifs ayant un emploi. Elles sont 47 % dans le canton de Hédé, 48 % dans la Communauté de communes du Val d'Ille, 48 % dans l'aire urbaine de Rennes, et 47 % dans le département de l'Ille-et-Vilaine.

84 % des actifs guipelois ayant un emploi sont **salariés**. Ils sont 88 % au sein du canton (comme au niveau du département), 89 % au sein de la communauté de communes, et 90 % au sein de l'aire urbaine.

Parmi les salariés guipelois, **84 %** sont **à contrat à durée indéterminée** ou titulaires de la fonction publique. Parmi les emplois salariés précaires, 10 % sont en contrat à durée déterminée. Ce pourcentage est relativement important à l'échelle du secteur et du département.

L'ensemble **des actifs non salariés** constitue plus de 16 % d'entre eux, alors qu'il représente 12 % au niveau du canton et du département, 11 % au niveau de la communauté de communes et 10 % au niveau de l'aire urbaine de Rennes. Parmi eux, **les travailleurs indépendants, plus que les employeurs, sont surreprésentés** ; ils regroupent 62 % de ces actifs (ils sont au nombre de 71 contre 43 employeurs à Guipel en 2006).

20 % des actifs guipelois travaillent **à temps partiel** ; le pourcentage est identique au niveau de la Communauté de communes. Il est de 18 % pour le canton de Hédé et pour le département, 19 % pour l'aire urbaine.

- **Les personnes à la recherche d'un emploi**

[19] *Le taux d'activité rapporte le nombre d'actifs, non pas à l'ensemble de la population, mais à la population en âge de travailler (de 15 ans à 64 ans)*

En 2006, **le taux de chômage** est à Guipel **supérieur** à celui observé quelque soit l'échelle de comparaison. Il est de 6 % contre 4,5 % pour la communauté de communes, 5 % pour le canton, 5,5% pour l'aire urbaine et un peu moins de 6 % pour le département.

A Guipel, en 2008, 34 % des situations de chômage correspondent à des fins de contrat à durée déterminée et 24 % à des licenciements.

- **Les inactifs**

Le taux d'inactivité est à Guipel supérieur à celui du canton ou de la communauté de communes, mais reste bien inférieur à la moyenne de l'aire urbaine ou du département. Les pourcentages sont respectivement de 24 % contre 20 % et 21 %, puis 29 % et 28 %.

Cet écart est principalement lié à **l'importance de la part des retraités** qui, à Guipel, représentent 9 % de la population ayant entre 15 et 64 ans[20], alors qu'elle est de 6 % au sein du canton, de 7 % au sein de la Communauté de communes du Val d'Ille et de l'aire urbaine de Rennes, et 8 % au sein du département de l'Ille-et-Vilaine. Il est ensuite le fait de **l'importance de la part des autres inactifs** qui, s'ils sont moins nombreux que les retraités, sont surreprésentés quelque soit l'échelle de comparaison observée ; représentant 7% de la population des 15 à 64 ans à Guipel contre 4,5 à 6,5 % selon les différentes unités de référence.

[20] *Le nombre des retraités fait partie des données non disponibles pour les communes de moins de 2000 habitants dans le cadre du dernier recensement de la population par l'INSEE. Aussi, la part des retraités sur l'ensemble de la population ne peut être ici renseignée.*

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

La plupart des actifs guipelois sont ouvriers, puis employés. Si c'est le cas quelque soit l'échelle d'observation, Guipel se distingue par **l'importance des catégories les plus modestes**, qui représentent 61 % de la population active en 1999[21], contre 59 % pour le canton de Hédé et 58 % pour la Communauté de communes du Val d'Ille. A l'échelle de l'aire urbaine de Rennes ou du département de l'Ille-et-Vilaine, les pourcentages sont moindres, avec 53 % de la population active dans ces deux catégories.

Les ouvriers constituent **36 % des actifs en 1999**. Guipel se trouve bien au-dessus des pourcentages observés par ailleurs, variant de 23 % pour l'aire urbaine à 29 % pour le canton de Hédé. Bien que leur part augmente de près d'un tiers entre 1990 et 1999, la forte réduction de la part de cette catégorie socioprofessionnelle enregistrée à l'échelle du secteur incite à penser que la part des ouvriers est moindre à Guipel **en 2006**, mais qu'elle reste **plus importante que celle des employés**. Ce n'est plus le cas à l'échelle du canton ou de la communauté de communes où la population des professions intermédiaires est aujourd'hui la plus représentée parmi les PCS, non plus à l'échelle de l'aire urbaine ou du département où c'est celle des employés qui est la plus importante.

Même s'ils constituent la deuxième catégorie socioprofessionnelle, **la faible part relative des employés** à Guipel et sa réduction entre 1990 et 1999, de même que la réduction de leur part quelque soit l'échelle d'observation entre 1999 et 2006, laissent à penser qu'ils ne représentent pas plus de 25 % à 30 % des actifs guipelois aujourd'hui.

[21] *Le nombre d'habitants par catégorie socioprofessionnelle fait partie des données non disponibles pour les communes de moins de 2000 habitants dans le cadre du dernier recensement de la population par l'INSEE. Nous proposons ici de combiner l'analyse des données pour Guipel de 1999 aux données pour les autres échelles de comparaison de 1999 et 2006.*

La particularité de la forte représentation **des professions intermédiaires** dans ce secteur géographique semble se confirmer avec, bien que Guipel se trouvait en 1999 en dessous des pourcentages observés à l'échelle du canton ou de la communauté de communes (avec 16 % contre respectivement 21 % et 22 % des actifs), l'**importance de la croissance de leur part**, enregistrée entre 1990 et 1999 à Guipel (où leur nombre a plus que doublé, augmentant de 133 %) et, entre 1999 et 2006 au sein du canton et de la communauté de communes (où elles représentent en 2006 respectivement 27 % et 28 %).

Guipel se distingue aussi par **l'importance des actifs entrepreneurs, qu'ils soient exploitants agricoles, commerçants, artisans ou chefs d'entreprise**. Ces deux catégories représentent chacune 9 % des actifs en 1999.

Si la première subit une réduction de 40 % de ses effectifs entre 1990 et 1999, **les 60 exploitants maintiennent une profession par ailleurs faiblement représentées**, avec 6 % des actifs au niveau du canton, 5 % au niveau de la communauté de communes, 2 % au sein de l'aire urbaine et 4 % au sein du département. Les parts des exploitants agricoles s'est encore **réduite en 2006**, et plus fortement au sein du secteur de la Communauté de communes du Val d'Ille. Cependant, avec 33 exploitations listées en 2010, et **la multiplication du nombre des actifs par exploitation** (principalement du fait de la co-exploitation), Guipel semble maintenir ses emplois agricoles.

Les commerçants, artisans ou chefs d'entreprises sont **également mieux représentés sur la commune** ; avec 9 % des actifs contre 5 % au niveau de l'aire urbaine et 6 % aux autres échelles de comparaison. Passant de 52 à 60, leur nombre a augmenté de 15 % entre 1990 et 1999. La réduction observée quelque soit l'échelle de comparaison en 2006 (où les commerçants, artisans ou chefs d'entreprises représentent 5 % des actifs du département et 4 % des actifs pour les autres échelles d'observation) doit également concerner Guipel dans une même proportion, maintenant la distinction de la représentation de cette catégorie socioprofessionnelle.

Bien que leur nombre progresse dans les mêmes proportions que celui des commerçants, artisans, chefs d'entreprise entre 1990 et 1999 (soit 15 %), **la part des cadres et professions intellectuelles supérieures** reste identique pour les deux recensements. Cette catégorie représente 5 % des actifs. Ce pourcentage est **bien inférieur à ceux enregistrés pour le secteur** ; il est, en 1999, de 8 % pour le canton de Hédé, 10 % pour la Communauté de communes du Val d'Ille, 15 % pour l'aire urbaine de Rennes et 11,5 % pour le département.

Cette catégorie représente pour ces unités respectivement 14 %, 15 %, 18 % et 14 % en 2006. L'importance de l'augmentation de la part des catégories socioprofessionnelles supérieures à ces échelles suggère l'augmentation, même dans une moindre mesure, de la part des cadres et professions intellectuelles supérieures au niveau de Guipel en 2006.

Les graphiques suivants illustrent l'évolution de la structure de la population par professions et catégories socioprofessionnelles et le développement des professions intermédiaires et cadres et professions intellectuelles supérieures.

c. Les revenus

Les guipelois ont **un revenu moyen inférieur à la moyenne départementale** ; il est de 19 524 € contre 22 580 € en 2007. Ce faible niveau est d'autant plus marqué que le niveau de revenu moyen est croisant plus on se rapproche de Guipel ; il est, la même année, de 24 173 € au niveau de l'aire urbaine de Rennes, 24 820 € au niveau de la Communauté de communes du Val d'Ille et de 31 330 € au niveau du canton de Hédé.

La médiane de distribution des revenus[22] est de 16071 € à Guipel ; il varie de 17803 € au niveau du département à 19229 € au niveau de la Communauté de communes du Val d'Ille.

[22] *La médiane de distribution des revenus est le revenu qui sépare de moitié l'ensemble des foyers fiscaux considérés.*

Impôts sur le revenu des foyers fiscaux en 2007	Guipel	Communauté de communes du Val d'Ille	Canton de Hédé	Aire urbaine de Rennes	Département de l'Ille-et-Vilaine
Revenu net imposable moyen	19 524	24 820	31 330	24 173	22 580
Médiane distribution des revenus	16 071	19 229	18 353	18 987	17 803
Part des foyers fiscaux imposés	51,5 %	63,7 %	59,2 %	60,9 %	56,6 %
Part des ménages fiscaux imposés		68,0 %	63,0 %	66,0 %	61,7 %

Aussi, seul **un peu plus de la moitié des foyers fiscaux** sont **imposés** à Guipel en 2007, alors que la part varie de 59 % à 64 % au sein du secteur. Elle est de 57 % à l'échelle du département.

Structures des revenus déclarés 2007 (en %)	Communauté de communes du Val d'Ille	Canton de Hédé	Aire urbaine de Rennes	Département de l'Ille-et-Vilaine
Revenus salariaux	74,1	73,2	69,1	65,3
Pension, retraites et rentes	14,5	15,3	19,3	21,9
Revenus des professions non salariées	6,5	6,7	6	6,9
Autres revenus	4,8	4,7	5,6	5,9

Si la situation n'est pas connue pour Guipel en 2006, étant donné la répartition des PCS, il est probable que **les revenus salariaux et des revenus des professions non salariées** soient pour la commune, comme le canton ou la communauté de communes, **surreprésentés** dans la structure des revenus par rapport à celle de l'aire urbaine ou du département.

Les taux d'imposition sont, en 2009, de 9,56 % pour la taxe d'habitation, 11,88 % pour le foncier bâti et 29,87 % pour le foncier non bâti. Les taux d'imposition sont supérieurs à la moyenne départementale ; de 8,99 % pour la taxe d'habitation, 10,47 % pour le foncier bâti et 19,33 % concernant le foncier non bâti.

La Communauté de communes du Val d'Ille a mis en place la Taxe Professionnelle Unique. Elle est fixée à 13,43 % en 2009.

Résumé

- La part de la population active et le taux d'activité progressent tout deux entre 1999 et 2006. Près de la moitié de la population guipeloise est active et, parmi les personnes en âge de travailler, trois quart sont actifs. Si ces parts sont légèrement supérieures à la moyenne départementale, elles sont moindres à l'échelle du secteur.

- La population des actifs est, à Guipel, caractérisé par la moindre représentation des femmes et des contrats de travail à durée indéterminé (bien que ces derniers prédominent parmi les statuts et conditions d'emploi), et la surreprésentation des actifs non salariés, en particulier des travailleurs indépendants, et des contrats à temps partiel. Le taux de chômage est supérieur à celui observé quelque soit l'échelle de comparaison.

- La part des inactifs est relativement importante.

- La répartition par catégories socioprofessionnelles illustre l'importance des catégories les plus modestes au sein de la population guipeloise. La part des ouvriers reste la plus importante ; supérieure à celle des employés qui prédomine au niveau de l'aire urbaine et du département, ou à celle des professions intermédiaires qui est la plus importante au niveau du canton et de la Communauté de communes du Val d'Ille.

- Si leur part paraît moindre, la forte progression à Guipel du nombre des professions intermédiaires est à souligner. L'importance des actifs entrepreneurs, exploitants agricoles, commerçants, artisans ou chefs d'entreprise, l'est également. Par contre, les cadres et professions intellectuelles supérieures restent sous-représentés à l'échelle de la commune.

- Le niveau de revenus est relativement faible à Guipel. En fonction de la répartition par catégories socioprofessionnelles, les revenus salariaux et les revenus des professions non salariées sont surreprésentés.

2. Le tissu économique

a. Répartition géographique des emplois locaux

Guipel compte **255 emplois sur son territoire en 2006**. Elle perd 174 de ses emplois entre 1999 et 2006 ; ce qui représente une **diminution de 41 %**. L'importance de cette diminution s'explique difficilement étant donné la petite taille des entreprises guipeloises. Elle serait liée au départ de l'entreprise Berru (employant une quarantaine de personnes, partie à Gévezé) et à la cessation d'activités d'entrepreneurs indépendants (exploitants agricoles, artisans).

Cumulant la réduction du nombre des emplois et l'augmentation du nombre des actifs ayant un emploi, Guipel observe une faible concentration d'emplois. L'indicateur de concentration de l'emploi[23] passe de 60,2 à **36,6 emplois sur la commune pour 100 actifs ayant un emploi** au cours de la période intercensitaire.

Bien que l'indicateur de concentration de l'emploi soit supérieur pour le canton de Hédé, il diminue également alors qu'aux autres échelles d'observation, la tendance est inverse. La croissance du nombre d'emplois rapporté au nombre d'actifs travaillant est lié, pour la Communauté de communes du Val d'Ille, au développement de l'activité économique périurbain sur les communes de La Mézière et de Melesse, limitrophes de la première couronne de Rennes.

Ainsi, **la concentration de l'emploi augmente en se rapprochant de Rennes**. Elle est, en 2006, d'environ 50 emplois pour 100 actifs ayant un emploi à l'échelle du canton, de 54 si on considère la Communauté de communes du Val d'Ille, de 106,5 pour l'aire urbaine de Rennes. La moyenne départementale est de 101,5.

Avec 275 607 emplois en 2006, l'aire urbaine de Rennes concentre, en effet, 21,6 % des emplois bretons et 65 % des emplois du département de l'Ille-et-Vilaine. En son sein, la **Communauté de communes du Val d'Ille** représente **1,7 % des emplois de l'aire urbaine**. **Guipel regroupe 5,6 % des emplois de la communauté de communes** (contre 8 % de sa population).

[23] *L'indicateur de concentration de l'emploi rapporte le nombre d'emplois sur la commune pour 100 actifs travaillant.*

b. Répartition des emplois locaux par secteur

Bien que le faible nombre des emplois ne permette pas à l'INSEE d'en communiquer la répartition par secteur en 2006, en 1999, 20 % des emplois de la commune sont liés à l'agriculture, 34 % à construction. La part des emplois du secteur tertiaire est faible, de 39 %, ainsi que celle des emplois du secteur industriel, de 7 %.

La prédominance des secteurs de l'agriculture et de la construction affirme le caractère rural de l'activité économique sur Guipel.

Au sein du secteur tertiaire, **le commerce** ne représente que 8 % des emplois en 1999. Il recense 17 % pour le canton, 27 % pour la communauté de communes, et 13 % pour l'aire urbaine ou le département en 2006.

Alors que la part **des services aux entreprises** représente 14 % des emplois du département et 17 % des emplois de l'aire urbaine, elle est relativement faible sur le secteur de Guipel. En effet, les services aux entreprises concernent 10 % des emplois du canton, 9 % des emplois de la communauté de communes en 2006. A Guipel, seul 4 % des emplois se trouvent dans ce domaine en 1999.

Les services aux particuliers sont relativement moins nombreux, de 6 % pour l'aire urbaine ou le département à 7 % pour la Communauté de communes du Val d'Ille. Le canton de Hédé se distingue par l'importance de ce domaine, représentant 10 % des emplois en 2006. A Guipel, les services aux particuliers ne constituent que 4 % des emplois.

Résumé

- Guipel compte 255 emplois en 2006. la concentration des emplois y est d'autant plus faible que la commune cumule une augmentation du nombre de ses actifs et une diminution de celui de ses emplois.

- La croissance de la part des actifs dans la population est liée à la dynamique économique du pôle d'emploi de Rennes, qui rayonne aujourd'hui plus largement sur sa périphérie.

- Les emplois à Guipel se trouvent principalement dans les secteurs de l'agriculture et de la construction. Ceci marque le caractère rural de l'économie guipeloise. Dans le secteur tertiaire, les emplois du commerce, des services aux particuliers ou aux entreprises sont sous-représentés.

c. L'agriculture sur la commune (principaux éléments issus de l'étude fine agricole[24])

- ***Localisation***

Guipel compte **33 exploitations agricoles professionnelles en 2010**. Elle représente 18 % des exploitations du canton, de même qu'elle constitue 18 % de la superficie des 10 communes qui le composent. Guipel observe **une décélération du rythme des cessations d'activités** ; perdant 5 exploitations depuis 2000, elle enregistre 0,5 cessations par an, contre 2 par an entre 1988 et 2000.

78 % de la superficie communale est dédiée à l'agriculture. **La SAU des exploitations communales** en représente **114 %**. Aussi, 12 % du parcellaire de ces exploitations se trouve extérieur à Guipel. Dans le cadre de notre enquête auprès des agriculteurs, 76 % rapportent avoir du parcellaire à l'extérieur de la commune, pour 14 % plus de la moitié de la superficie qu'ils exploitent.

Les sièges et bâtiments d'exploitation sont dispersés sur l'ensemble de la commune[25]. Repérés dans 41 hameaux, ils sont présents **dans un tiers des hameaux et lieux-dits de Guipel**.

- ***Structuration***

La professionnalisation des exploitations guipeloises s'est accentuée **entre 1988 et 2000**. Cette période a vu la disparition de 73 % des exploitations non professionnelles contre 25 % des exploitations professionnelles. Parallèlement, **la SAU moyenne par exploitation** a augmenté de 94 % ; passant de 45 ha à 78 ha entre 2000 et 2010. D'ailleurs, 43 % des exploitations interrogées déclarent une extension de leur surface au cours de la dernière décennie.

Si le fermage se développe à l'échelle du canton ou du département, il caractérise au cours des deux dernières périodes intercensitaires le statut des exploitations guipeloises. **75 % de la**

[24] *Nous vous invitons à lire en annexe l'étude fine agricole et les résultats de l'enquête par questionnaire auprès des exploitants agricoles de Guipel.*
[25] *Voir « carte du diagnostic agricole », Chapitre II.B. 1. 5..*

SAU est exploitée dans le cadre du fermage en 2000. Dans le cadre de notre enquête, cette part est de 63 % ; 76 % des exploitations enquêtés comptent plus de la moitié de leur parcellaire en fermage, 33 % sont à plus de trois quart.

Les groupements se sont multipliés. Alors que les entreprises individuelles représentaient 77 % des exploitations guipeloises en 2000, en 2010, notre enquête rapporte que 19 % des exploitants ayant répondu sont en GAEC, 27 % en EARL et **43 % en entreprise individuelle**. Les chiffres sont respectivement de 15 %, 24 % et 54 % au niveau du Pays de Rennes en 2006.

Aussi, 48 % des exploitations enquêtées en 2010 regroupent **plusieurs exploitants**. Elles comptent **peu d'autres actifs** ; 24 % des exploitations déclarent un autre actif, chacune un seul. Un seul salarié permanent est déclaré dans le cadre de notre enquête ; ils sont 73 au sein de la Communauté de communes du Val d'Ille en 2006.

Il n'existe **pas de groupement d'exploitants en dehors des coopératives de matériels agricoles**.

- ***Moyens de production***

81 % des exploitants enquêtés déclarent **un logement de fonction**. Si une seule exploitation en a plusieurs, deux souhaiteraient en avoir un second. Trois quart des exploitants sont propriétaires de ce logement, ils l'estiment presque tous en bon état. Concernant **les bâtiments d'exploitation**, 86 % en sont propriétaires. 95 % les considèrent en bon état et 80 % en ont fait la mise aux normes.

Evoquant les évolutions récentes des bâtiments, c'est principalement **la construction de bâtiments**, puis la mise aux normes qui sont citées. Cependant 42 % des exploitations ne cite aucune évolution au cours des dix dernières années.

- ***Production***

Comme pour l'ensemble du secteur géographique, **la production agricole** reste **mono-orientée**. Elle est essentiellement laitière, puis céréalière. Il y a **peu de diversification** de la production ou de l'activité des exploitations. Si quelques individus rapportent une variation de la production, il s'agit du type et non du mode de production ou de la vente directe sur des marchés (qui concerne aujourd'hui deux exploitants de la commune). Une exploitation s'oriente vers la transformation de sa production ; elle a récemment présenté son projet au Conseil Municipal de Guipel de construction d'une fabrique et d'un agrandissement de l'élevage porcin.

Les exploitations apparaissent **viables** au vu de notre étude. Cependant deux d'entre-elles, craignant **le rapprochement de projets d'urbanisation à proximité du bourg ou d'extension de carrières**, déclarent envisager de cesser leur activité.

- ***Perceptions et perspectives***

Les exploitants rencontrés constatent aujourd'hui une cohabitation au sein des hameaux et d'**un usage partagé de la campagne** avec des non-agriculteurs, méconnaissant le travail agricole. Aussi, ils considèrent la nécessité de communiquer et d'informer sur leurs pratiques, de valoriser auprès de ces voisins l'image de leur métier, qu'ils perçoivent trop souvent comme plutôt négative. S'ils évoquent **des situations régulières de dépannage ou d'entraide, aucune action n'est formalisée en termes de communication ou d'information**.

L'un des objectifs **du Programme Local de l'Agriculture du Pays de Rennes** est le **renforcement des liens entre citadins et agriculteurs**. Pour développer l'offre aujourd'hui insuffisante de **produits biologiques**, la Communauté de communes du Val d'Ille soutient le développement de ces productions en acquérant du foncier agricole pour l'installation de jeunes maraichers bio. Par ailleurs, elle a impulsé la création d'une association "Préférer local", de mise en réseau pour le développement de circuits courts.

A Guipel, **la production** reste principalement **laitière et bovine**, de type intensif. Le maraichage représente une partie de la production de seulement deux exploitations. Deux exploitations ont une autre activité que la production, il s'agit de vente sur des marchés. Pour les autres**, les échanges avec les citadins ou la vente directe restent des pratiques informelles** que les exploitants souhaitent conserver ainsi.

Par contre, considérant un manque à gagner de par le découpage de parcelles agricoles peu avantageux et l'importance des cours d'eau, des zones humides et des haies, ils souhaitent être **dédommager pour leur entretien du bocage de Guipel**. Le renforcement du bocage est un autre des objectifs du Programme Local de l'Agriculture du Pays de Rennes. La Communauté de communes du Val d'Ille s'est engagée dans une démarche progressive d'autonomie énergétique du territoire, notamment à travers la mobilisation de l'énergie bois, et a embauché un technicien. Fin 2009, elle recense 600 km de haies pour une production de matière exploitable de 5000 m^3. Parmi les exploitants de Guipel, seuls quelques-uns vendent du bois de chauffage à des particuliers.

Certains pensent par ailleurs à la valorisation de leur patrimoine bâti et s'informe des possibilités de changements de destination, le plus souvent dans le cadre professionnel.

Résumé

- Guipel cumule une surface et un nombre d'exploitants agricoles relativement importants.

- Avec 33 exploitations recensées en 2010, Guipel voit le rythme des cessations d'activité décélérer. La dynamique de l'activité agricole aujourd'hui semble résulter de la possibilité de reprise pour de jeunes guipelois d'exploitations familiales à la fin des années 90.

- L'évolution des structures agricoles est marquée par la poursuite de l'extension des surfaces exploitées. Elle se traduit par le regroupement des exploitants et le maintien d'une part importante d'exploitations dans le cadre d'un fermage.

- Les exploitants sont généralement propriétaires du siège et des bâtiments de l'exploitation, qu'ils estiment en bon état. Les principaux travaux concernent des constructions de bâtiments agricoles. De même, plusieurs exploitants souhaitent pouvoir construire un second siège d'exploitation.

- La production est essentiellement laitière et bovine. Aussi, l'agriculture guipeloise est peu diversifiée. La vente directe ou la transformation de la production restent des initiatives individuelles très marginales.

- Si les exploitations apparaissent viables, deux d'entre elles sont inquiètes du rapprochement de projets d'urbanisation à proximité du bourg ou de l'extension de carrières.

- Evoquant les perspectives à venir, les exploitants considèrent la multiplication des usagers de la campagne et l'importance de communiquer auprès d'eux sur leur métier. Le contact des producteurs aux consommateurs passe également par la vente directe. Si les exploitants rencontrés racontent des actions individuelles dans ces sens, ils ne souhaitent pas les formaliser, considérant qu'elles ne font pas partie de leur métier.

- Considérant la praticité et la rentabilité du parcellaire, ils souhaitent voir leur prise en charge de l'entretien du bocage rémunéré.

d. Les autres activités économiques de la commune

- ***Les secteurs d'activités***

Au 1er janvier **2008**, Guipel compte **42 entreprises** : 20 dans le secteur de la construction, 14 dans celui des services, 5 dans celui de l'industrie et 3 dans celui des commerces.
La comparaison de la répartition des établissements actifs par secteur d'activité montre la **prédominance du secteur de la construction** dans les activités économiques de la commune, au détriment de l'activité commerciale et de services. Le secteur industriel est relativement bien représenté.

Entre 2000 et 2008, le nombre d'entreprises dans **le secteur industriel** ne varie pas sur Guipel. Alors qu'il progresse de plus d'un tiers au sein du canton de Hédé, il diminue de -2 % à l'échelle de la Communauté de communes du Val d'Ille. Pour ces deux unités, le nombre d'entreprises industrielles est de 58.

En 2008, le nombre d'entreprises industrielles passe de 8 à 5 à Guipel.

Le nombre de commerces diminue de -62 % alors qu'il augmente quelque soit l'échelle de comparaison ; de +10 % pour le département, +14 % pour l'aire urbaine de Rennes, +16 % pour la communauté de communes et +21 % pour le canton.

Si le **nombre des entreprises de services** augmente de +8 % à Guipel, cette **augmentation** est **minime** aux vues de la croissance observée dans le secteur ; de +78 % sur la communauté de communes, 67 % sur le canton, alors qu'elle est de +43 % au sein de l'aire urbaine et de +39 % au sein du département.

L'importance de l'activité artisanale distingue la Communauté de communes du Val d'Ille au sein de l'aire urbaine de Rennes, comme l'illustre la carte ci-contre présentant la densité d'artisans du bâtiment par EPCI en 2004.

Cette prédominance reste marquée aujourd'hui, avec l'accroissement de **+42 % du nombre des entreprises artisanales au sein de la Communauté de communes du Val d'Ille entre 2000 et 2008**. Il est de près de +60 % pour le canton de Hédé et de +25 % à Guipel.

- ***La structuration des entreprises guipeloises***

La démographie des entreprises apparaît au sein du secteur de la Communauté de communes du Val d'Ille **relativement dynamique**. En 2008, 13 % des entreprises de la communauté de communes ont moins d'un an, alors que la moyenne de l'aire urbaine et du département est d'environ 11 %. Cette **jeunesse** est encore **plus marquée au nord du territoire**, puisque 14 % des entreprises du canton de Hédé ont moins de 1 an ; et 21 % à Guipel.

Par contre, **les entreprises de plus de 10 ans** sont **relativement peu nombreuses** sur la commune. Elles représentent 33 % des entreprises à Guipel, contre 35 % au sein du canton, 36 % pour la communauté de communes, alors que la moyenne de l'aire urbaine est de 38 % et celle du département de 40 %.

Concernant la structuration des établissements, les établissements guipelois sont caractérisés par **leur petite taille**. En 2008, **près des deux tiers ne comptent pas de salarié**, alors que ces établissements représentent à peine plus de la moitié des établissements à l'échelle du département, de l'aire urbaine de Rennes ou du Canton de Hédé et même un peu moins de la moitié au niveau de la Communauté de communes du Val d'Ille.

A cette échelle, **les établissements de 1 à 9 salariés** sont surreprésentés, avec 39 % contre 36 % à 37 % selon les échelles de comparaison. Ces établissements sont peu représentés à Guipel, représentant **29 %, avec 17 établissements**.

Guipel compte **3 établissements de 10 salariés et plus** (la mairie de Guipel, les Ambulances Glet et l'entreprise BERRU – transférée depuis à Gévezé-), représentant 5 % de l'ensemble des établissements. Ils sont 12 % à l'échelle du canton et du département, près de 13 % au niveau de la communauté de communes et de l'aire urbaine.

- ***Les entreprises de services***

En 2010, 36 entreprises de services sont listées à Guipel :

- 14 de construction / entretien / aménagement de l'habitat
- 8 commerces
- 1 commerce en restauration
- 1 commerce non sédentaire
- 5 de services à la personne
- 3 d'assurance ou de produits financiers
- 2 de transports
- 1 de services aux entreprises

Liste des entreprises de services de Guipel en 2010				
Nombre	Rubriques	Localisation	Intitulé	Activité
CENTRE-BOURG				
1	Assurances / produits financiers	Place Duine	AXEFIA	Opérations de courage et d'affacturage
1	Artisanat d'art	rue du Stade	Rault Gaëlle et Nolwenn	Fabrication de décoration en pâte à modeler
5	Commerce	Place Duine	Le Sporting	Bar
	Commerce	rue de l'Eglise	Distrivert	Jardinerie et coopérative agricole
	Commerce	rue de La Liberté	Béatrice Coiffure	Salon de coiffure mixte
	Commerce	rue de La Liberté	Duchenne Loïc	Boulangerie pâtisserie confiserie
	Commerce	Place Duine	Epic et Tout	Alimentation générale, plats cuisinés, viande à la coupe
1	Commerce restauration	Place Duine	Le P'tit Breton	Bar-restaurant-journaux-tabac
3	Construction / entretien / aménagement habitat	Place Duine	Charron David	Plomberie sanitaire
	Construction / entretien / aménagement habitat	rue de La Liberté	Thébault Patrick	Maçonnerie
	Construction / entretien / aménagement habitat	rue Chateaubriand	Lorand Dominique	Couverture zinguerie
4	Services à la personne	Impasse de La Forge	Gallais Jérôme	Auto-école
	Services à la personne	rue de La Liberté	Emeraude Sécurité	Vente et installation d'extincteurs et systèmes d'alarme
	Services à la personne	rue du Stade	Bouyon Jean-Claude et Yvette	Entretien d'espaces verts, petits travaux de jardinage et négoce de bois de chauffage
	Services à la personne	rue du Stade	Garage Champalaune	Entretien et réparation de véhicules automobiles

SECTEUR DE LA ZA LA JUSTICE				
1	Assurances / produits financiers	Le Haut Bois	Fridu	Prise de participation au capital de société et gestion de titres
4				
	Construction / entretien / aménagement habitat	ZA La Justice	Entreprise Guinard	Fabrication et pose de menuiseries, d'escaliers, agencement de cuisines
	Construction / entretien / aménagement habitat	La Justice	Botelho Antonio	Maçonnerie, ravalement et terrassement
	Construction / entretien / aménagement habitat	Le Haut du Bois	Entreprise Berru	Peinture bâtiments, revêtements de sols, étanchéité des façades
1	Transports	ZA La Justice	Ambulances Glet	Transport de voyageurs par taxis
1	Construction / entretien / aménagement habitat	Launay Jan	Guedo	Plaquiste, revêtements de sols et de murs
1	Commerce	Le Rocher	SARL Roger	Vente appareils électroménager, audio, hifi, travaux de plomberie, chauffage, électricité, climatisation
HAMEAUX DISPERSES				
1	Assurances / produits financiers	La Beaubouchère	SOLEG	Matériels de communication, protection des biens et des personnes
2	Commerce	Les Champs	France Feux Ouest	Organisation de feux d'artifice
	Commerce	?	Bohuon Stéphane	Vente maroquinerie et linge de maison sur les marchés
1	commerces non sédentaires	La Chaboterie	Vis Louis	Nettoyage peinture, ramonage, répartition de toitures
6	Construction / entretien / aménagement habitat	La Ville Buée	Peye Pierre	Pose de cuisines
	Construction / entretien / aménagement habitat	Les Grains	Morin Joël	Maçonnerie
	Construction / entretien / aménagement habitat	La Croierie	Réhault Jacques	Plâtrerie
	Construction / entretien / aménagement habitat	La Caillardière	Etablissements Thierry Rouzé	Peinture, ravalement, vitrerie, revêtements de sols et murs
	Construction / entretien / aménagement habitat	Les Chapelles	Le Carpentier Sydney	Charpente, ossature bois
	Construction / entretien / aménagement habitat	La Normandière	Lecardonnel Franck	Menuiserie bâtiments
1	Services à la personne	Les Landelles	Chenil des Chapelles	Gardiennage chiens et chats, toilettage, dressage
1	Services aux entreprises	La Ville aux Ducs	Legoff Laurent	Entreprise de travaux agricoles
1	Transports	La Plousière	Val-Taxi	Taxi

- ***Les carrières de La Garenne et de Mon Mur***[26]

Le sous-sol de roches cornéennes de Guipel intéresse **deux exploitations** minières installées sur son territoire. La carrière de La Garenne, située à cheval sur les communes de Vignoc et de Guipel, est exploitée par **Eurovia** ; celle de Mon Mur par **Sogetrap**.

Le site de Mon Mur est le second site de l'entreprise Sogetrap, basée à Saint-Médard-sur-Ille. Cette société est aujourd'hui une filiale du Groupe Pigeon.

L'activité d'extraction et de transformation de la roche se fait principalement sur le site de Saint-Médard où le tonnage autorisé permet un outillage adapté. A Guipel, l'autorisation de tonnage (valable jusqu'**en 2022**) est limitée à **350 000 tonnes par an**. Aussi, ce site produit un matériau primaire après l'extraction de la roche, servant essentiellement de terrassement, en couche de fondation.

Sa clientèle, d'indépendants, d'artisans ou de plus grosses entreprises, se trouve principalement autour du site, sur Combourg, Tinténiac, Dingé, Melesse, …, mais va jusqu'à 60 km autour du site. L'activité motive le passage d'une soixantaine de camions par jour. Le site fonctionne avec **trois salariés permanents**, auquel s'ajoutent **une quinzaine d'emplois** indirects (pour le déminage, l'entretien ou le transport).

La mise en place d'un Comité de Suivi permet aujourd'hui de mieux considérer **l'environnement de l'activité de la carrière**.

Le gérant rapporte le souvenir des riverains de promesses d'aménagement non tenus par l'ancien gérant. Il souligne l'importance aujourd'hui de l'environnement, de l'intégration paysagère et de la relation aux habitants, au-delà de la production. Aussi, il évoque des actions mises en place afin de **minimiser les nuisances** que cette dernière occasionne (réalisation de merlons périphériques, arrosage automatique pour limiter la poussière, nettoyage des camions à la sortie de la carrière, limitation des vibrations).

Le gérant souhaite aujourd'hui **développer le site de Guipel**, afin d'avoir une quantité extraite suffisante pour permettre l'investissement dans un outillage pour **donner une plus grande valeur ajoutée aux matériaux produits**. Il justifie ce projet par l'intérêt de la localisation du site de Guipel en termes de desserte (pour un produit dont le coût global est fortement impacté par le coût du transport) et par le peu de perspectives d'extension du site de Saint-Médard-sur-Ille alors que le matériel de ce dernier site arrive en fin de vie.

La surface d'extension souhaitée est envisagée **dans la vision à long terme** que nécessite l'activité et l'autorisation d'extraction. Elle est calculée pour **une partie d'extraction, d'installations, et de stockage**. Comprenant une ferme, aujourd'hui propriété de Sogetrap, le gérant marque sa volonté de la voir réhabiliter pour en faire des bureaux ou un musée dédié à l'exploitation minière.

Le site de La Garenne est défini par son gérant comme **un pôle industriel**, conçu afin d'économiser la ressource énergétique. Il traite de l'extraction et de la transformation de la roche en granulats, et il comprend un poste d'enrobés (qui consomme une partie de ces granulats), et un poste de stockage et de traitement des matériaux inertes (qui permet, dans le cadre du recyclage, l'utilisation d'agrégat d'enrobés dans du nouvel enrobé).

[26] *Voir cartographie des exploitations minières à Guipel*

L'autorisation d'exploitation pour la carrière de La Garenne date de 1990, et a été renouvelée en 2003, jusqu'**en 2033**. Elle est de **750 000 tonnes par an**, l'activité se situe aujourd'hui entre 450 000 et 500 000 tonnes par an.

L'autorisation de stockage de matériaux inertes se trouve sur **la partie de l'exploitation située à Guipel**. Elle date de 2000 et est passée en **ISDI** en 2009 (autorisant l'exaucement de terrain pour un remblai maximum de 10 mètres).

La plateforme de maturation et de valorisation des mâchefers (résidus solides mélanges de métaux, verre, silice, alumine, calcaire, chaux, imbrulés et eaux, provenant des ordures ménagères) fonctionne depuis 2004. Elle est gérée par **Scorvalis**, une autre filiale du groupe Vinci, auquel appartient Eurovia.

Depuis 2010, la descente d'un nouveau concasseur primaire permet des économies d'énergie et limite les nuisances.

Le stockage des déchets et leur transformation sur place permet de limiter les coûts de transports, et d'offrir un service supplémentaire à ses clients. Ce service est aujourd'hui une partie importante de l'activité de l'entreprise. Désormais, deux tiers de l'espace de stockage sont exploités. Aussi, **le gérant souhaite pouvoir agrandir cette zone de stockage de matériaux inertes**.

Eurovia projette de **développer l'exploitation de ce site** ; non pas en termes d'extraction, mais de traitement des matériaux primaires et des matériaux inertes. Elle met en avant l'atout de la localisation du site de l'exploitation, à 15 km de Rennes, qui minimise les coûts de transports.

A titre indicatif, l'activité de stockage nécessite le passage de 13 camions en moyenne par jour. Au-delà de ce passage, le site de la Garenne compte **15 salariés**, dont 6 habitent sur la Communauté de communes du Val d'Ille (1 à Guipel).

Eurovia Bretagne est signataire de la Charte Environnementale des industries de carrières (Charte de l'UNICEM[27]) et affiche par la même son souci "d'**insérer l'activité de la carrière dans son environnement** humain et naturel". Ceci passe, par exemple, par la plantation d'arbres, la décantation de l'eau de manière naturelle dans des bassins avant d'être rejetée dans un ruisseau, le recyclage de certains matériaux récupérés sur les chantiers. Le site existant comprend une colline boisée, et est traversé par un chemin communal classé PDIPR. Son gérant reste préoccupé de l'intégration paysagère de l'extension qu'il souhaite, et, comme pour la partie existante, propose un merlon boisé autour. L'entreprise communique sur son activité : à travers la rencontre annuelle des élus, des riverains et des associations de protection de l'environnement dans le cadre du Comité Local de Concertation et de Suivi, l'accueil de scolaires (mais elle n'a pas encore eu de demandes des écoles locales) et une première journée Portes Ouvertes organisées en 2010.

[27] *UNICEM : Union Nationale des Industries de Carrières et Matériaux de Construction*

La Communauté de communes du Val d'Ille souhaite voir développé le site de La Garenne dans **une écologie industrielle**. Il s'agit d'accueillir des activités en complémentarité de l'activité de la carrière avec une gestion systémique en termes de productions et de valorisation des déchets. Dans ce sens, elle a mené une étude foncière, mais c'est trouvée prise en porte-à-faux avec son action d'acquisition foncière en faveur de l'installation de maraichers bio.
Si un ancien projet d'usine de préfabrication de béton n'a pas abouti il y a quelques années à proximité de l'actuel emplacement du site de La Garenne, son gérant limite aujourd'hui l'intérêt pour son entreprise d'une telle zone intercommunale à proximité, même si elle serait un plus.

Elle est très bien tenue cette carrière avec des gens qui écoutent les riverains. Après, il faut accepter que ça se développe, que quelque chose qu'on n'avait jamais remarqué, un jour, on voit les tractopelles à 100 mètres. [...]On a un voisin qui devient de plus en plus bruyant c'est la carrière [...], et peut-être un jour un très gros voisin qui risque d'être incompatible avec ma vie, enfin notre maison.

Bien que reconnaissant et appréciant les efforts de voisinage engagés par les deux carrières, **les habitants parlent des exploitations minières en termes de nuisances**. Ils évoquent essentiellement le bruit, celui des extracteurs à proximité des sites et celui des camions dans leur passage à vide à proximité des habitations. Les voisins rencontrés rapportent leurs inquiétudes concernant le développement et le rapprochement de leur habitation de ces exploitations. Quelques habitants considèrent les dédommagements financiers proposés par les carriers.

L'un de ces derniers rapporte que la Bretagne, de par son mitage, est particulièrement consommatrice de granulats. Elle en consomme 32 millions de tonnes par an, soit 30 kg par jour et par habitants ; c'est la deuxième production consommée après l'eau.

- ***La localisation de l'activité artisanale et la Zone d'Activités de La Justice*** [28]

Guipel compte **une zone d'activités** qui se trouve avant **l'entrée ouest du bourg**, sur la route de Hédé, au bord de la RD 221. Si trois entreprises y sont domiciliées, le secteur de la

[28] *Voir également cartographie de la Zone d'Activités de La Justice*

zone d'activités La Justice en compte aujourd'hui huit. Les locaux d'**une neuvième entreprise** sont en cours de réalisation au lieu-dit La Justice ; il s'agit d'un projet de chambre funéraire. Les sapeurs-pompiers et un local technique se trouvent en plus dans la zone d'activités de La Justice.

Au-delà de ces entreprises, le secteur de la zone d'activités de La Justice se distingue par **l'importance du nombre des maisons individuelles** qu'il comprend ; soit onze maisons individuelles sans lien avec l'activité économique de la zone.

> *" La zone d'activités, c'est pas elle qui nous gène beaucoup. Il ne reste plus grand chose à part le menuisier, et puis un maçon derrière." (Résident, voisin de la zone d'activités de La Justice)*

Cette situation est due à la possibilité de construction de maisons d'habitation, figurant au cahier des charges de la zone au prétexte que deux maisons préexistaient à la réalisation de la zone. Leur présence a aussi **limité l'accueil d'entreprises** afin de ne pas gêner les riverains. Aussi, les demandes d'entreprises un peu plus importantes, ayant une activité semi-industrielle, ont été refusées. Aujourd'hui, il y a **peu d'activités de fabrication** dans la zone, les locaux professionnels servant principalement au stockage.

La Communauté de communes du Val d'Ille s'est intéressée au potentiel de cette zone et a défini **un projet de zone artisanale intercommunale** à l'ouest de la zone actuelle en 2007. Celui-ci a été laissé de côté jusqu'à maintenant.

Aujourd'hui, la communauté de communes considère que **le territoire communautaire** est **suffisamment pourvu en zones d'activités**. Le territoire compte trois zones d'activités importantes : à Melesse, Cap Malo, et à La Mézière, entre la route du Meuble, les zones d'activités de La Métaierie et de la Bourdonnais. De plus petites zones d'activités intercommunales se trouvent dans les communes de Melesse, La Mézière, Montreuil-sur-Ille, Saint-Germain-sur-Ille et Vignoc. La zone d'activités intercommunale de Saint-Médard-sur-Ille, qui ne figure pas sur la carte ci-contre, s'y ajoute.

Au total, la communauté de communes du Val d'Ille assure l'aménagement, la gestion, l'entretien et la commercialisation de **13 zones d'activités communautaires**, représentant 530 hectares et **427 entreprises privées** ; soit 66 % des entreprises du territoire et **3700 emplois**[29].

Aujourd'hui, elle souhaite **conforter les zones d'activités existantes**, à proximité de Rennes, en finalisant la commercialisation et en travaillant sur la requalification (qualification paysagère et d'éco-activités sur le secteur de Cap Malo par exemple) et la densification possible de ses zones d'activités.

[29] *Source site de la Communauté de communes du Val d'Ille – données 2007*

"Le Val d'Ille est un secteur porteur de développement économique, mais sur des secteurs ciblés. Sur l'axe Rennes – Combourg, on arrive à développer sur la commune de Melesse, mais encore avec des difficultés." (Chargé de mission - Communauté de communes du Val d'Ille)

Mettant en avant les atouts d'accessibilité et de situation périurbaine de ces zones, elle ne veut pas créer de nouvelles zones. Cependant, elle peut s'inscrire dans un projet visant à **conforter de petites zones d'activités artisanales existantes dans les communes où une entreprise en place a un besoin de terrain**, en particulier lorsque cette entreprise se trouve dans le centre-bourg et que son transfert entre par ailleurs dans une démarche de requalification du centre-bourg.

Si c'est le cas pour Guipel, le projet de zone d'activités intercommunale à La Justice pourrait être réactualisé.

- ***Appréciation de l'activité économique par les entrepreneurs guipelois rencontrés***

L'activité économique à Guipel est peu lisible. Les entrepreneurs, ayant participé à la réunion de travail les concernant, observent que les entreprises de dimension industrielles sont parties de Guipel. Ils l'expliquent par un manque de desserte, même s'ils admettent par ailleurs que c'est l'un des atouts de la commune.

On a fait partir la dernière activité il y a plus de 25 ans. il y avait l'abattoir Moret, Jules Moret, les saucissons, et qui est parti… problème des dessertes routières. (Entrepreneur de Guipel)

Les artisans de la commune interrogés concernant la zone d'activités de La Justice considèrent qu'elle est **peu visible** du fait de sa mixité entreprises / habitations. **Son prix** apparaît également **peu attractif** face à la concurrence de zones déjà animées et plus proches de Rennes. **La situation de desserte** tournée vers Rennes apparaît également comme un critère d'attrait d'autres zones d'activités existantes et qui ont aujourd'hui des terrains disponibles.

"A Guipel, on nous propose une zone artisanale en haut du bourg, en face du château d'eau, enfin derrière des maisons d'habitation au prix de 25 € le m². Si on va au Val d'Ille, enfin à La Mézière, c'est 30 €." (Artisan de Guipel)

Les artisans guipelois se trouvent **dispersés dans le bourg et en campagne** ; 18 hameaux recensent une activité économique, autre que l'agriculture (soit 14 % des hameaux).

Décrivant leurs activités professionnelles, le logement de fonction attenant à l'atelier ou au local commercial paraît aujourd'hui inadapté. En effet, les artisans, comme l'ensemble des entrepreneurs de Guipel apprécient une certaine proximité de leur lieu de travail (plus ou moins variable). Ils soulignent **l'importance de pouvoir séparer le temps, comme l'espace, professionnels**. Plusieurs personnes rapportent par ailleurs la difficulté de reprendre un atelier attenant à la maison d'un ancien artisan.

Les entrepreneurs indépendants rencontrés considèrent l'évolution de leur rapport au travail dans le fait qu'il s'agit **de moins en moins d'une entreprise familiale**. Au-delà de la distinction du temps et de l'espace hors travail, cette situation limite les possibilités de larges plages d'ouverture.

Aussi, **les motifs d'installation** à Guipel cités sont autant la reprise d'une entreprise familiale que la disponibilité d'un local ou d'un fond de commerce. Les entrepreneurs ont **une zone de chalandise** qui s'étend bien au-delà de la commune, même si pour la plupart elle s'étale sur le secteur nord de Rennes et vers Saint-Malo. Aussi, ils mettent en avant l'intérêt de la localisation de Guipel par rapport à **la desserte routière** ; à proximité de l'axe Rennes - Saint-Malo et souvent à contre-sens des navetteurs (ce qui permet d'éviter les encombrements routiers). Une personne évoque aussi l'originalité de s'installer en campagne, à Guipel. **Les commerçant**s, peu mobiles, ont parfois **le sentiment d'un certain isolement** par rapport aux commerces placés sur les trajets des navetteurs.

C'était assez original de mettre des bureaux à Guipel, parce que je ne pense pas que des gens qui vivent leur activité professionnelle dans des bureaux pensent à aller forcément en zone rurale. Et moi, c'est par commodité parce que c'était à 50 mètres de chez moi.

Les entrepreneurs guipelois rencontrés considèrent **l'importance de l'économique pour le développement de la commune**. Ils décrivent, pour parler de l'économie locale, la bonne santé des petites entreprises de Guipel.

Pour la plupart originaires de la commune, ils affichent **leur attachement à leur commune**. Plusieurs d'entre eux s'impliquent personnellement dans des associations guipeloises. Aussi, s'il n'y a pas de regroupement d'artisans ou de commerçants, ils l'expliquent par leur manque de disponibilité.

Résumé

- Considérant les autres activités économiques, c'est le secteur de la construction qui prédomine, du fait de l'importance du nombre des entreprises artisanales.
- Les autres secteurs d'activité, sous-représentés, voient leur part diminuer au sein de l'activité économique guipeloise. Seules, les entreprises de services voient leur nombre augmenter, mais de façon très limitée par rapport à leur développement au sein de la Communauté de communes du Val d'Ille.
- Bien qu'on observe une relative dynamique de la création d'entreprises à Guipel (avec 21 % des entreprises ayant moins d'un an), elle correspond également à la faible représentation d'entreprises pérennes. Aussi, les entreprises guipeloises sont relativement petites ; près de deux tiers d'entre elles ne comptent pas de salarié.
- Cette structuration fragilise l'activité économique guipeloise. Considérant les entreprises listées par la mairie de Guipel en 2010, la commune aurait perdu 6 entreprises, soit 14 % de ses entreprises au cours des deux dernières années.
- Guipel compte deux exploitations minières, qui toutes deux, souhaitent développer l'activité sur leur site. Leur projet respectif vise une valeur ajoutée aux produits de l'extraction, autant qu'une économie des coûts énergétiques dérivés de l'exploitation. Cette seconde visée intéresse la Communauté de communes du Val

d'Ille qui a envisagé, dans ce sens, la réalisation d'une zone d'écologie industrielle intercommunale.

- Au-delà du centre-bourg, près d'une dizaine d'entreprises de la commune se trouvent dans le secteur de la zone d'activités de La Justice. La mixité de cette zone, entre locaux professionnels et maisons d'habitation, en limite son développement. Elle est peu lisible en tant que zone d'activités et les types d'entreprises qui peuvent y être accueilli est réduit du fait des risques de nuisances via à vis du voisinage. Si un projet intercommunal prévoyait en 2007 son extension, cette dernière est aujourd'hui conditionnée à la définition d'un besoin précis de terrain pour une entreprise existante de Guipel. La Communauté de communes du Val d'Ille privilégie, en effet, la requalification et la densification des zones intercommunales existantes.

- Interrogés, les entrepreneurs guipelois apprécient la desserte routière de Guipel et la qualité de leur cadre de vie, dans la distance et la proximité de leur lieu de travail. Indépendants, ils évoquent aujourd'hui un métier mieux séparé de la vie familiale. Pour la plupart originaires de Guipel, ils apprécient d'y travailler et souhaitent une considération communale des questions économiques.

e. Le bassin d'emploi

- ***Les navetteurs domicile-travail***

En 2006, seul 20,5 % de la population active ayant un emploi travaillent à Guipel. Ils étaient 55 % en 1999 ; ce qui représente une réduction de 59 % et de plus de 200 actifs au cours de la période intercensitaire.

Si cette réduction est importante, **la part des actifs ayant un emploi travaillant en dehors de leur commune de résidence** est **relativement faible, avec 79,5 %**, par comparaison à la moyenne cantonale, de 83 %, ou intercommunale, de 84 %.

A titre d'information, la moyenne de l'aire urbaine de Rennes est des 65 %, celle du département de 64 %.

Les actifs guipelois ayant un emploi semblent **moins mobiles**. 2 % d'entre eux travaillent dans une commune située au-delà de l'Ille-et-Vilaine alors qu'ils sont 3 % au sein de la communauté de communes, 4 % au sein du canton et de l'aire urbaine. La part est de 6 % pour le département.

L'essentiel des déplacements domicile-travail se fait **au sein du Pays de Rennes**. En 2006[30], près de **47 % des actifs** travaillent dans la communauté d'agglomération, **Rennes Métropole**. **26 % travaillent dans la ville de Rennes**. Situées dans sa première couronne, Cesson-Sévigné, Saint-Grégoire, et Betton sont, dans l'ordre, les principales communes où se rendent ensuite les guipelois pour travailler (la part des actifs de Guipel travaillant dans ces communes est proche de 5 %).

En dehors de Guipel, **11 % des actifs guipelois** ayant un emploi travaillent **au sein de la Communauté de communes du Val d'Ille** ; Melesse se rapproche de Saint-Grégoire en termes de nombre d'emplois occupés par des guipelois, La Mézière et Montreuil-Le-Gast accueille au plus 3 % des actifs guipelois ayant un emploi.

[30] *Source Communauté de communes du Val d'Ille, 2010.*

Lecture : 1 797 actifs quittent le pays de Rennes pour aller travailler dans le pays de Brocéliande, 10 270 font le chemin inverse : le solde d'actifs est de 8 473.

Le Pays de Rennes est d'ailleurs **le premier pourvoyeur d'emplois** de Bretagne. Le nombre d'emplois y est supérieur à celui de la population active résidente. Aussi, en 1999, les déplacements domicile-travail se soldent par un excédent de près de 27 000 personnes en faveur du pays, soit 14 % des emplois. **L'attractivité de la ville de Rennes décroit proportionnellement à la distance** ; en 1999, 50 % de la population active des communes limitrophes y travaillent, ils sont 10 % dans les communes situées à environ de 30 km.

- ***Caractéristiques de la zone d'emploi***

Les derniers chiffres officiels concernant la Communauté de communes du Val d'Ille rapporte qu'elle comprend **888 établissements** (au 31 décembre 2007) et **4577 emplois** (en 2006), soit 53,6 emplois pour 100 actifs ayant un emploi et résidant sur cette zone. La Communauté de communes du Val d'Ille recense 1204 établissements et 4777 emplois en 2009[31].

En 2008, **50 %** de ces établissements sont **liés aux services**, **23 % aux commerces**, 19,5 % à la construction et 8 % à l'industrie. Ces deux premiers secteurs sont les plus importants pourvoyeurs d'emplois salariés qui représentent pour chacun un peu plus d'un tiers des emplois de la zone. Le secteur de **la construction** en compte **24 %,** celui de l'industrie 9 %.
L'économie de la zone est caractérisée par **un noyau de Très Petites Entreprises**. 48 % des entreprises ne comptent aucun salarié (contre 51 % pour l'aire urbaine de Rennes et pour le département de l'Ille-et-Vilaine), 13 % en compte plus de 20 ; 12 entreprises comptent 50 salariés et plus. Les principaux employeurs sont Fournial (commerce de gros matériel agricole) à La Mézière, et Biocoop (commerce de gros alimentaire) à Melesse.

Le nombre d'entreprises, de 648 en 2008, a progressé de 41,5 % entre 2000 et 2008. Avec 286 entreprises, le secteur des services a vu le nombre de ses entreprises augmenté de 78 %. Le secteur de la construction est également relativement dynamique avec une croissance du nombre de ses entreprises de 42 % au cours de la même période. Le nombre d'entreprises de commerce a cru de 16 % tandis que celui de l'industrie a baissé de -2 %.

La progression du nombre de commerces s'est **accrue** avec l'ouverture de la zone d'activités de Cap Malo à Melesse. Aussi, en 2009, le nombre de commerce progresse encore passant de 148 en 2008 à 167 en 2009. Alors que le Pays de Rennes enregistre une croissance de 3 % du nombre de commerces entre 2004 et 2009[32], la Communauté de communes du Val d'Ille affiche une progression de 36 %.

[31] *Source Panorama Economique du Val d'Ille en 2010 – Communauté de communes du Val d'Ille, 2010.*
[32] *Source CCI Rennes Bretagne, 2010.*

La **zone d'emploi de Rennes** compte, au 31 décembre 2008, 45 291 établissements et représente 264 475 postes salariés. Elle [33] est caractérisée par **une activité industrielle très concentrée et spécialisée**, même si des signes de diversification sont perceptibles. La présence de l'usine PSA entraîne une forte spécialisation dans le secteur de **la construction automobile**, qui concentre à lui seul 28 % de l'emploi industriel de la zone. La spécialisation sectorielle est également importante dans **les domaines de la recherche-développement**, **l'édition** (avec le siège de Ouest-France), et **les activités de conseil et assistance**, comprenant notamment l'informatique. Les secteurs de pointe connaissent, au cours de ces dernières années, des difficultés (fermeture de ST Microelectronics et suppression d'emplois chez Thomson par exemple).

La part de l'industrie est plus faible que la moyenne régionale, et de ce fait, celle des ouvriers l'est également.

L'évolution du tissu économique de la zone est plus marquée que celle de la région. **Les services aux entreprises, l'éducation, la santé et l'action sociale** sont les principaux pôles créateurs d'emploi de la zone de Rennes. Là, ceux de l'agriculture et de l'industrie, fragilisés, sont en réduction.

La zone d'emploi de Rennes regroupe la plus grande part de **cadres et professions intellectuelles, et de professions intermédiaires** par rapport aux autres zones d'emplois bretonnes.

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.

[33] *Données extraites de « Synthèse économique de la zone d'emploi de Rennes »- INSEE, 2002*

Au 1er mars 1999, **la population active** comptait 266 700 personnes. Selon différentes hypothèses de projection du nombre d'actifs alors émises[34], elle continuerait de croître à un rythme soutenu et régulier et pourrait s'établir en 2015 entre 312 000 et 328 900 personnes. La part des plus de 50 ans dans la population active serait alors comprise entre 20 % et 25 % contre 16 % actuellement.

En 2007, le chiffre résultant de l'hypothèse basse était déjà atteint avec un nombre de **314 335 actifs recensés**.

Résumé

- La réduction du nombre des emplois dans la commune et l'arrivée de nouveaux actifs a redessiné le territoire d'emplois des actifs guipelois. En 2006, un peu plus de 20 % travaillent dans leur commune de résidence, ce qui apparaît relativement important au sein d'un secteur caractérisé par une forte mobilité de ses actifs.

- Les actifs guipelois sont peu mobiles ; 47 % d'entre eux travaillent sur la communauté d'agglomération de Rennes et 11 % au sein de la Communauté de communes du Val d'Ille.

- La zone d'emploi de Rennes est caractérisée par son importante industrie automobile. Au-delà, les domaines des services, de l'éducation, de la santé et de l'action sociale sont les principaux pôles créateurs d'emploi. La part des cadres et professions intellectuelles supérieures, ainsi que celle des professions intermédiaires y sont ainsi surreprésentées, par rapport à l'échelle régionale. L'activité et la part des ouvriers y sont sous-représentées. Le secteur industriel est d'ailleurs fragilisé par la concentration et la spécialisation de son activité.
- Le développement de la zone d'emploi de Rennes constitue un élément d'attrait pour les actifs qui habitent de plus en plus loin de leur lieu de travail. La multiplication des distances des navettes domicile travail amène désormais les actifs, en particulier les cadres ou professions intermédiaires y travaillant, à s'installer dans les communes plus éloignées de l'agglomération rennaise.

[34] *Données extraites de la projection des actifs pour la zone d'emploi de Rennes– INSEE - 2001*

D. EQUIPEMENTS ET SERVICES

1. Le logement

a. Caractéristiques des logements

En 2006, Guipel compte **705 logements**, représentant près de **10,5 % de l'ensemble des logements de la Communauté de communes du Val d'Ille**[35].

A l'instar de l'aire urbaine de Rennes et du département, qui, depuis le milieu des années 70 jusqu'en 1999, ont une croissance annuelle moyenne du nombre de logements relativement stable, autour de 2,4 % par an pour la première et de 1,9 % pour le second, la Communauté de communes du Val d'Ille et le canton de Hédé ont connu, après une forte croissance sur la période 1975 à 1982, une forte réduction de la croissance annuelle du nombre de logements entre 1982 et 1990. L'écart entre les deux échelles résulte de **la forte urbanisation de la partie sud du territoire communautaire**, des communes de Melesse et de La Mézière, limitrophes de la première couronne de Rennes.

La reprise de la construction après 1990 permet aux territoires, communautaire et cantonal, de se trouver **en 1999 à un niveau de croissance du nombre de logements identique à la moyenne de l'aire urbaine**.

Si **depuis 1999**, le rythme de croissance du logement de l'aire urbaine s'est ralenti (pour atteindre le niveau de la moyenne départementale, de 1,7 % par an), celui de **la communauté de communes et du canton s'est maintenu au-dessus** de 2,5 % par an.

[35] *Rappelons que Guipel compte 8 % de la population de la communauté de communes.*

Au cours de la période de forte croissance de l'offre de logements du secteur, de 1975 à 1982, **Guipel** enregistre une croissance moyenne supérieure à celle du canton de Hédé ; elle est de 3 % contre 2,6 % pour le canton et 4,1 % pour le territoire de la communauté de communes. Mais la réduction est ensuite aussi forte que l'accélération du rythme des constructions ; Guipel observe une croissance moyenne à peine positive, de 0,2 % par an sur la période de 1982 à 1990. Si elle a progressé depuis, **son niveau reste bien inférieur à celui du secteur**, bien qu'avec 1,7 % de croissance par an, Guipel se trouve dans la moyenne du département et de l'aire urbaine.

Evolution du nombre de logements à Guipel	Nombre de logements	Evolution annuelle moyenne au cours de la période (en %)
1968	439	
1975	458	0,6
1982	554	3,0
1990	562	0,2
1999	631	1,4
2006	705	1,7
2010	733	1,0

Depuis 2006, le rythme des constructions y semble ralenti, n'excédant pas une moyenne de 0,6 % par an, si on considère les lotissements.

Aussi, **le parc de logements de Guipel** apparaît **ancien**. En 2006, 52 % des constructions datent d'avant 1949. Si dans le canton de Hédé, ils sont encore 37 %, ces logements représentent moins de 25 % aux autres échelles de comparaison. A l'inverse, la part des constructions datant d'après 1990 varie de 27 % au sein de l'aire urbaine de Rennes à 30 % pour la Communauté de communes du Val d'Ille, elle n'est que de 18 % pour les logements de Guipel. Le pourcentage est de 23 % pour le département.

90 % des logements de Guipel sont des maisons et 10 % des appartements. **Le logement collectif** est relativement **peu développé** dans ce secteur, puisqu'il représente à peine plus au niveau du canton ou de la communauté de communes (10,5 % et 12 % des logements en 2006), alors que la part à l'échelle de l'aire urbaine est de 48 %, et à l'échelle du département, de 38 %.

Cependant, le nombre d'appartements a doublé entre 1999 et 2006, au niveau du canton comme au niveau de la communauté de communes. A Guipel, **il progresse** de 91 %.

En 2006, les logements sont relativement dispersés au sein de la commune. 51 %, soit 360 logements, se trouvent dans le bourg de Guipel et **49 %** sont **dispersés dans sa campagne**.
Au sein du bourg, plusieurs maisons ont été réhabilitées et divisée en appartements, souvent loués. 14 maisons ont ainsi été transformées pour 46 appartements. En campagne, la réhabilitation de longères peut être l'occasion d'une ou plusieurs divisions du foncier.

Les logements de Guipel comptent **en moyenne 4,5 pièces**. Les maisons sont plus grandes que les appartements avec, en moyenne, 4,7 pièces, contre 2,9 pièces pour les appartements. L'écart du nombre de pièces entre les maisons et les appartements est relativement identique quelque soit l'échelle d'observation. Le nombre de pièces par logement est plus important sur le canton de Hédé, avec 4,6 pièces en moyenne par logement, plus encore sur la communauté de communes, avec 4,9 pièces, que dans l'aire urbaine ou le département, où il est respectivement de 4 et 4,1 pièces.
Cependant **le nombre moyen de pièces par personne** ne varie pas quelque soit l'échelle d'observation, il est de **1,8 pièces** ; à l'exception du canton de Hédé où il est à peine inférieur, avec 1,7 pièces par personne en 2006.

Observant la répartition des logements selon le nombre de pièces, **la prédominance des grands logements** caractérise le secteur géographique au sein de l'aire urbaine et du département.

Aussi, Guipel est **peu pourvu en petits logements** ; les logements d'au plus trois pièces représentent 30 % des logements. Elle se distingue cependant au sein de la communauté de communes et du canton par **l'importance des logements de trois pièces** qui représentent 20 % des logements, contre 13 % et 16 % aux deux autres échelles.

Quelque soit l'échelle d'observation, **le nombre de pièces des logements augmente** entre 1999 et 2006, de 0,4 pièces à Guipel, comme au sein de la communauté de communes, de 0,3 pièces sur le canton de Hédé, et de 0,2 pièces pour l'aire urbaine ou le département.

La progression de 0,1 points de la part des logements d'une pièce constitue une exception, puisque la proportion des petits logements (de trois pièces au plus) diminue quelque soit le nombre de pièces ou l'échelle d'observation. **La part des logements de 5 pièces et plus, elle, progresse** de 10 points entre 1999 et 2006, à Guipel, comme au sein de la communauté de communes et du canton. Si elle augmente aussi au niveau de l'aire urbaine et du département, c'est dans une proportion moindre, avec un écart respectivement de 5 et 6 points entre les deux recensements.

b. Occupations des logements

Depuis 1982, le nombre de logements rapporté au nombre de ménages n'a cessé de diminuer.

Evolution du nombre de ménages et de logements à Guipel	Nombre de ménages	Nombre de logements	Rapport logements / ménages
1975	361	458	1,27
1982	409	554	1,35
1990	444	562	1,27
1999	541	631	1,17
2006	612	705	1,15

Cette évolution est liée à la progressive **diminution de l'importance de la vacance**. En effet, la part des logements vacants est, en 1982, de 12,5 % ; elle est aussi importante, mais moindre, au sein du canton, avec 9 %, ou de la communauté de communes, avec 7 %.

Elle reste à l'échelle de l'aire urbaine à 4,9 % en 1982 jusqu'en 2006, où elle représente 4,5 % des logements. Elle est de 6,1 % en 1982 au niveau du département, où la part de la vacance diminue progressivement jusqu'à 5,3 % en 2006.

En 2006, la part de la vacance sur la Communauté de communes du Val d'Ille et le canton de Hédé illustre **la forte tension du marché de l'immobilier sur ce secteur géographique**. Elle est seulement de 3,4 % pour la communauté de communes et de 4,4 % pour le canton. Guipel se trouve encore un peu au dessus du seuil des 5 % ; proche de 6 %, la part de la vacance suppose **une pression foncière moindre sur la commune**.

L'importance de la part des résidences secondaires distinguent également Guipel, au sein du canton et de la communauté de communes, a fortiori au niveau de l'aire urbaine. Elle est de 7,5 % contre respectivement 6 %, 3 % et 2 %.

La résidence secondaire représente 7 % des logements du département de l'Ille-et-Vilaine en 2006.

La part des résidences secondaires a **fortement diminué depuis les années 80**. Leur nombre a diminué de 30 % entre 1982 et 2006.

La part des résidences principales atteint ainsi 87 % au sein de la commune, alors qu'elle est de près de 90 % au niveau du canton et de 94 % au niveau de la communauté de communes et de l'aire urbaine. La part communale est plus proche de la moyenne départementale, de 88 %. Malgré ce faible pourcentage relatif, la part des résidences principales n'a cessé de **progressivement croitre** au sein du parc de logements de Guipel depuis 1982, passant de 74 % à 87 % en 24 ans.

En 2006, **70 % des résidences principales** de Guipel sont occupés par **des propriétaires** de leur logement. Les locataires représentent 29 % d'entre elles; les locataires d'un logement social 5 %. Un peu moins de 1 % sont logés à titre gratuit.

Evolution de la répartition des résidences principales par statut d'occupation à Guipel (en %)	**1999**	**2006**
propriétaire	69,3	**70,3**
locataire	29,6	28,9
- dont d'un logement HLM loué vide	4,6	**5,2**
logé gratuitement	1,1	0,8

La part des propriétaires croît légèrement, de près de 1 points entre 1999 et 2006. Elle croit de 2 points et plus au niveau du canton et de la communauté de communes, pour y représenter 72 % des résidences principales en 2006.

La croissance de la part des propriétaires est également observée à l'échelle de l'aire urbaine ou du département, mais là la part est moindre ; elle constitue pour la première 53 % des résidences principales, pour le second 56 %.

La part des locataires décroît quelque soit l'échelle d'observation, et le caractère privé ou social de la location. **Guipel** fait exception, parmi les échelles observées, avec **une légère augmentation de la part des locataires d'un logement HLM** ; qui passe 4,6 % en 1999 à 5,2 % en 2006. Le nombre de ces résidences croît de 22 % sur la commune, de 25 à **32 logements concernés** ; ce nombre augmente de 5,5 % pour le canton, 8 % pour la communauté de communes, et un peu plus de 6 % pour l'aire urbaine ou le département.
Même si elle est supérieure à la croissance observée à ces deux échelles, la croissance du nombre de locatifs (privés et sociaux) est cependant moindre à Guipel, de 10 % contre 16 % au niveau du canton, 13 % pour la communauté de communes (9 % pour l'aire urbaine et 8 % pour le département).

La majorité des ménages guipelois réside **dans leur logement depuis 10 ans et plus**, alors que la majorité s'y trouve depuis moins de 10 ans aux autres échelles de comparaison.

L'aire urbaine et le département sont d'ailleurs plus marqués par la jeunesse de l'emménagement des ménages dans leur résidence principale que le secteur géographique de la Communauté de communes du Val d'Ille ou du canton de Hédé. Au sein de la première, 42 % des ménages ont emménagés depuis moins de 5 ans dans leur résidence principale ; ils sont 38 % au niveau du département. Le pourcentage est de 33 % pour le canton ou la communauté de communes. Il n'est que de 28 % à Guipel.

La relative sédentarité des ménages du secteur est aussi marquée par l'importance des ménages résidant de 5 à 9 ans ; avec un écart de 4 à 5 points par rapport à l'aire urbaine ou au département.

Considérant **le lieu de résidence 5 années auparavant**, 71 % des guipelois habitent en 2006 le même logement qu'en 2001. Ils sont 65 % au sein de la communauté de communes et du canton et 57 % au sein de l'aire urbaine de Rennes ; 61 % sur l'ensemble du département. Parmi les personnes ayant changé de lieu de résidence, ils sont relativement peu nombreux à venir d'un autre logement dans la même commune ; **la plupart** (18 %) **viennent d'une autre commune du département**.

c. Evolutions récentes du parc de logements de Guipel et perspectives

Du fait du desserrement des ménages, malgré la diminution de la croissance du nombre des ménages, il a fallu **une progression plus importante du nombre de logements au cours de la dernière période intercensitaire pour maintenir la même croissance de la population**.

Aussi, Guipel s'est engagé dans **le cadre du Plan Local de l'Habitat**, élaboré en 2007, à réaliser **10 constructions par an**. Considérant les hypothèses d'une réduction du nombre des personnes par ménage qui passerait d'une moyenne de 2,5 en 2006 à 2,3 en 2010, et du maintien du solde naturel et des départs de résidents, **la croissance annuelle moyenne de la population guipeloise serait de 1,4 %.** Nous considérons ici la poursuite de l'orientation du PLH au-delà de 2011 ; soit 10 logements par an **de 2010 à 2020 pour héberger 230 nouveaux habitants**.

Répartition par commune de l'objectif quantitatif minimum annuel moyen de production de logements fixé dans le cadre du PLH en 2007	Constructions prévues		Population en 2006
	Nombre par an	Part au sein de la CCVI	Part au sein de la CCVI
Guipel	10	5 %	8 %
La Mézière	50	27 %	22 %
Langouët	7	4 %	3 %
Melesse	50	27 %	30 %
Montreuil-Le-Gast	20	11 %	10 %
Saint-Germain-sur-Ille	9	5 %	5 %
Saint-Gondran	4	2 %	3 %
Saint-Médard-sur-Ille	14	7 %	7 %
Saint-Symphorien	Entrée en 2009		3 %
Vignoc	24	13 %	9 %
Total	188		

Cette progression modérée résulte du choix communautaire de concentrer 53 % des constructions à venir dans les communes les plus importantes de Melesse et de La Mézière (qui compte respectivement 30 % et 22 % de la population de la Communauté de communes du Val d'Ille), puis de **considérer le nombre de constructions en fonction de la localisation géographique et du niveau d'équipements**.

La Communauté de communes du Val d'Ille s'est fixé les objectifs suivants :

- mixité sociale,
- rapprochement des logements des transports, des services et des équipements,
- diversité des fonctions urbaines et équilibre emploi-habitat-consommation,
- bonnes pratiques environnementales dans l'habitat.

Elle a retenu **les enjeux** de :

- maintien des familles dans la commune (éviter qu'elles ne s'éloignent plus des pôles),
- accueil des actifs désireux de s'installer et de travailler sur le territoire,
- limitation des déséquilibres démographiques et générationnels.

Elle priorise :

- **des opérations de renouvellement urbain** afin d'éviter la "banalisation de l'étalement du bourg",
- l'accroissement du potentiel d'usagers des équipements par leur **centralisation et un parcellaire réduit**.

Elle considère que **l'attractivité des communes périurbaines** est liée à la capacité de :

- préserver l'identité des bourgs,
- favoriser l'accès à la nature,
- répondre aux nouvelles exigences des habitants en matière de coût du logement, d'espaces publics soignés, de qualité de la desserte en équipements et services.

La **relative diversité des types de logements construits entre 1996 et 2005** à Guipel par rapport aux autres petites communes de la Communauté de communes du Val d'Ille (avec 11 % des constructions en individuel groupé contre une moyenne communautaire de 7 % et 15 % de collectif ou intermédiaire contre une moyenne communautaire de 20 %) modère l'objectif de diversification des types de logements pour la durée du PLH.

Répartition des constructions neuves selon le type de logements pour la durée du PLH (en %)	**Collectif ou intermédiaire**	**Individuel groupé**	**Individuel**
Guipel	10	5	**85**
Langouet	19	73	8
Melesse	**32**	8	60
La Mézière	**35**	15	50
Montreuil-Le-Gast	**40**	30	30
Saint-Germain-sur-Ille	34	44	22
Saint-Gondran	0	29	71
Saint-Médard-sur-Ille	20	30	50
Vignoc	**52**	8,5	39,5
Total	33	18	49

Guipel n'est engagée que pour la réalisation de **15 % de collectifs ou individuels groupés**.

Répartition des communes selon le nombre de nouveaux logements sociaux pour la durée du PLH (en %)	Nombre de logements sociaux prévus	Part au sein de la CCVI
Guipel	**6**	3 %
Langouet	8	5 %
Melesse	51	**30 %**
La Mézière	50	**29 %**
Montreuil-Le-Gast	19	**11 %**
Saint-Germain-sur-Ille	8	5 %
Saint-Gondran	2	1 %
Saint-Médard-sur-Ille	8	5 %
Vignoc	20	**12 %**
Total	**172**	100 %

En matière de **logement social**, la Communauté de communes du Val d'Ille fait le choix de **prioriser la construction dans les villes "pôles d'échange"** (définies par le SCoT du Pays de Rennes), soit les mieux desservies en équipements, services et transports, pour des publics de jeunes ménages, familles monoparentales, ou personnes âgées.

Aussi, **Guipel** est tenue à la production de **6 logements sociaux entre 2006 et 2011**, soit 12 % de ses constructions au cours de la période.

Depuis le dernier recensement, Guipel a vu la réalisation de **trois programmes de lotissements dans le bourg**, représentant 17 maisons individuelles. Ces trois lotissements communaux ont été réalisés dans le prolongement de la rue de La Liberté, le long de la route de Hédé (RD 221) ; le Rocher 4 compte 6 maisons, Le Clos des Roches, 5 maisons et, Beauchêne, 6 maisons. Une de ces maisons est destinée à la location.

La volonté affichée de la commune est de **répondre à une demande existante, notamment de couples louant un logement à Guipel, de personnes originaires de la commune souhaitant y revenir ou de personnes ayant un budget limité**.

7 autres logements individuels ont été commencés. Il y a 4 constructions de logements individuels groupés en cours en 2010, dont deux sont communaux.

Nombre de logements autorisés et commencés par année à Guipel (Source Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer, base SITADEL)	**2008**	**2009**	**2010** (en cours)
Logements autorisés			
- individuels purs	20	3	1
- individuels groupés	0	2	2
- collectifs	0	0	0
- résidence	0	0	0
Total autorisés	20	5	3
Logements commencés			
- individuels purs	16	6	2
- individuels groupés	0	0	4
- collectifs	0	0	0
- résidence	47	0	0
Total commencés	63	6	6

Le nombre de logements serait **en 2010 de 733 logements**, auxquels s'ajoutera, début 2011, les 47 logements de l'EHPAD en cours de réalisation. 391 de ces logements se trouvent **dans le bourg**, soit **53 %**.

Par ailleurs, la commune projette :

- la réalisation de logements dans des bâtiments dont elle est propriétaire, sis 10 rue de La Liberté,
- la réalisation d'**un lotissement d'un hectare** (dans une première phase) à l'entrée sud de l'agglomération, au lieu-dit "La Paumerie"

Aussi, **Guipel tient son engagement contractuel** dans le cadre du PLH de la Communauté de communes du Val d'Ille ; avec plus de 10 logements construits par an, dont 14 % en individuel groupé et 12 % de logement social. La commune paraît disposer de réserves foncières pour poursuivre **la densification en cours dans son bourg**[36].

Les projections démographiques envisagées considèrent la poursuite de ce rythme de construction, représentant une centaine de logements sur les dix prochaines années.

Résumé

- L'évolution de la variation annuelle moyenne du nombre de logements marque des vagues discontinues de constructions de lotissements sur la période 1975-1982, puis 1990-1999 au sein du canton de Hédé et de la Communauté de communes du Val d'Ille. Le maintien de la croissance après 1999 semble résulter d'un meilleur équilibre de la dispersion de la construction au sein du territoire communautaire, au-delà des villes centres. Néanmoins, l'application des orientations du PLH redistribue les programmes de constructions neuves en fonction d'un gradient périurbain qui profiterait aux communes de La Mézière et de Melesse.

- Les variations observées pour Guipel au cours des mêmes périodes fluctuent dans le même sens mais de façon accentuée. Du fait des moindres effectifs, elles sont accentuées ; aussi après 2006, le rythme des constructions est nettement ralenti.

- Le parc de logements de Guipel est relativement ancien. Plus de la moitié des logements datent d'avant 1949. Ces logements sont essentiellement des maisons ; les logements collectifs sont, comme pour le secteur, sous-représentés. Néanmoins, leur nombre a presque doublé entre 1999 et 2006.

- La densification par la réhabilitation de maisons du bourg en petits collectifs limite la dispersion des logements dans la campagne guipeloise qui, néanmoins, représente 49 % des logements.

- Les logements sont relativement grands, comme pour le secteur ; comprenant en moyenne 4,5 pièces, ils représentent 1,8 pièces par personne. Si Guipel est peu pourvu en petits logements, il se trouve néanmoins au-dessus de la moyenne cantonale ou communautaire.

[36] *Voir cartographie des réserves foncières du bourg de Guipel*

- Quelque soit l'échelle d'observation, la taille moyenne des logements augmente et, alors que la part des logements de trois pièces et moins diminue, celle des logements de 5 pièces et plus augmente de façon importante entre 1999 et 2006.

- La forte diminution de la vacance sur le secteur marque une inversion et une tension du marché en 2006. Guipel est moins concernée même si la part de la vacance est divisée par deux entre 1982 et 2006, elle reste à 6 %.

- Le parc guipelois se distingue par l'importance des résidences secondaires au sein du secteur, même si la part n'est que légèrement supérieure à la moyenne départementale.

- Bien que la part des résidences principales reste relativement réduite, elle ne cesse d'augmenter.

- Comme pour les autres échelles d'observation, la part des propriétaires croient, au détriment de celle des locataires. Si Guipel fait exception concernant le locatif social, dont la part augmente, le nombre de locatifs progresse moins vite à Guipel que pour la moyenne du secteur.

- Le secteur affiche une relative sédentarité de ses résidents au sein de l'aire urbaine de Rennes et du département.

- Considérant l'engagement de la commune à travers le PLH, Guipel, avec 10 logements par an, accueillerait 230 nouveaux habitants à l'horizon 2020, soit une croissance annuelle moyenne de 1,4 %.

- La Communauté de communes du Val d'Ille s'est fixé des objectifs de mixité sociale, de rapprochement des logements des transports, des services et des équipements, de diversité des fonctions urbaines et d'équilibre emploi-habitat-consommation, enfin de bonne pratiques environnementales dans l'habitat. Dans ce cadre, elle considère le nombre de constructions de logements en fonction de la proximité du pôle urbain et du niveau d'équipements. Par ailleurs, la diversification de l'offre de logements neufs à Guipel, entre 1996 et 2005, limite la part de collectifs et de logements sociaux dans l'engagement de la commune dans le cadre du PLH.

- Depuis 2006, Guipel poursuit la densification de son bourg, avec la réalisation de plusieurs lotissements et la transformation de maisons individuelles en logements collectifs. Deux grands projets sont à venir ou en cours de réalisation : l'EHPAD intercommunal et le lotissement de La Paumerie.

2. Les équipements et associations de la commune

a. Les équipements

- ***Les infrastructures communales***

Les infrastructures communales de Guipel en 2010	
Equipements	**Localisations**
Mairie	40 rue de La Liberté
Ecole publique	16 rue de La Liberté
Bibliothèque	16 rue de La Liberté
Espace Jeunes	27 rue de La Liberté
Salle polyvalente André Michel :	rue du Stade
- grande salle	
- petite salle	
- espace jeux	
Salle des Loisirs	rue du Stade
Salle de sports	rue du Stade
Terrain de football	rue du Stade
Court de tennis extérieur	rue du Stade
Caserne des pompiers	La Justice
Agence postale communale	40 rue de La Liberté

- **La bibliothèque municipale**

La bibliothèque est devenue **municipale en 2008**, avec la création d'un poste de bibliothécaire. Elle fait partie du réseau des bibliothèques de la Communauté de communes du Val d'Ille qui se charge de la coordination et de l'animation de ce réseau.

Initiée par une équipe de bénévoles il y a 27 ans, **l'association La Luciole** continue de soutenir l'activité de la bibliothèque, en particulier dans le choix des ouvrages et la permanence qu'ils assurent permettant l'ouverture de la bibliothèque le samedi et le dimanche matin. Cette **ouverture dominicale** est particulièrement appréciée par les habitants rencontrés. En dehors, la bibliothèque est ouverte le mercredi de 14h à 16h et le jeudi de 16h30 à 18h30.

Le local n'est **aujourd'hui plus adapté** au fonctionnement de la bibliothèque qui accueille **une centaine d'abonnés**. L'espace en "L" ne peut être optimisé, il manque un espace de rangements et une salle de réunions pour la salariée et les gestionnaires qui en assurent le fonctionnement.

- **L'espace Jeunes**

"Avant, on travaillait beaucoup, je sais que je ramenais beaucoup de livres à couvrir, à répertorier, mais la salariée qui fait ça le fait sur son lieu de travail et elle est très gênée de ne pas avoir de local." (Bénévole de l'association La Luciole)

Un bâtiment communal a été mis à la disposition des jeunes dans le cadre d'un foyer jeune. Cependant, ce lieu est **peu fréquenté**. Régulièrement dégradé, il semble que l'absence d'aménagement et d'encadrement n'incitent ni les jeunes, ni leurs parents à voir cette salle utilisée. Décrite comme étant "en piteux état", les habitants ne savent pas dire si elle est ouverte ou fermée.

Pourtant, cet espace se trouve à proximité de l'animation de la rue de La Liberté, à côté de l'école et des commerces de cette rue. Il comprend une grande arrière cour qui se prolonge sur un potager. Il donne sur la Vallée Verte, entrée de la campagne au sud du bourg.

- **La salle polyvalente**

La salle André Michel, ancien magasin à grains, compte aujourd'hui **trois salles**. Ces espaces polyvalents sont, dans les faits, **dédiés** ; avec une salle des fêtes utilisée pour des réunions associatives ou privées, une salle le plus souvent mise à la disposition de l'association Le Club des Loisirs et de l'Amitié, et une nouvelle extension, espace Jeux qui héberge le Relais Assistantes Maternelles.
La taille des pièces et la nécessité de stocker sur place pour les associations hébergées ne permet pas d'y accueillir aujourd'hui d'autres activités. **L'espace Jeux**, géré par l'association Les Galipettes, accueille les enfants de moins de trois ans, accompagnés des personnes qui en ont habituellement la garde (parents, assistante maternelle, grands-parents, …). Si la salle est appréciée pour son confort, il n'y a **pas d'espace extérieur récréatif** conçu pour ces enfants. Au printemps, la mise en place de barrières provisoires permet aux enfants de sortir sur le bitume.

- **La salle de Loisirs**

La salle des loisirs est principalement utilisée en fin de semaines pour des manifestations particulières ou des spectacles, plus rarement des réunions invitant un grand nombre de personnes.
En semaine, le club de gymnastiques occupe plusieurs créneaux en matinée et en soirée, l'association de danse un créneau par semaine.

- **La salle et les terrains de sports**

Le planning de la salle de sports est complet. Elle est occupée en semaine par les écoles et l'association de badminton. Le mercredi c'est la gymnastique et l'athlétisme qui prennent le relais. En fin de journée et le week-end, toutes ces activités s'alternent avec en plus le volley-ball. Dans l'extension de la salle des sports, une salle est mise à disposition des associations. Néanmoins, aucune de celles rencontrés n'en a fait mention.

- ***Les écoles***

Guipel compte **deux écoles**, publiques et privées, **pour les classes maternelles et primaires**. La première se trouve rue de La Liberté, la seconde rue de Rennes.

Dans les années 80, **la construction de deux bâtiments distincts** pour la maternelle et le primaire a libéré une partie de **l'ancien bâtiment de l'école publique**, école des garçons. Aujourd'hui, celui-ci est partagé entre une partie de l'école, la bibliothèque, un cabinet d'infirmière, et un appartement à l'étage.

Après avoir eu des classes préfabriquées, l'extension de la maternelle a permis la création de deux classes supplémentaires et d'un dortoir en 2003. La croissance des effectifs a de nouveau nécessité la mise en place d'**une salle en préfabriqué** ; elle est louée auprès du Conseil Général pour trois ans.

L'école publique compte **3 classes de maternelles et 4 classes élémentaires,** pour un effectif de 178 élèves en septembre 2009, et de 199 en septembre 2010. La rentrée 2010 a vu **l'ouverture d'une huitième classe** de primaire. Après une baisse des effectifs en 2007-2008, plus importante pour les maternelles, les effectifs des deux écoles augmentent parallèlement.

L'accueil périscolaire se fait aujourd'hui **dans la salle de motricité du bâtiment des maternelles**. Aussi, les agents en charge de l'accueil doivent mettre en place et défaire chaque jour le mobilier rabattable pour l'accueil du matin et du soir.

L'école Saint-Joseph, privée, participe d'un regroupement, avec l'école Saint-Michel de Montreuil-sur-Ille. La première compte **une classe de maternelle et une classe élémentaire (le CP)**, la seconde les autres classes pour respectivement 43 et 81, soit un total de 124 élèves en septembre 2009.

L'évolution des effectifs montre une croissance globale mais qui, depuis 2000, semble se faire par à-coups. Elle concerne principalement l'école publique ; l'école privé observant des écarts entre les périodes scolaires moins importants et une légère croissance.

Aucune étude concernant l'évolution des effectifs scolaires des écoles primaires du secteur n'est aujourd'hui disponible.

- ***Les projets d'équipements***

Guipel est concernée par deux projets en termes d'équipements.

Le premier intercommunal concerne la réalisation d'**une piste d'athlétisme** au niveau des équipements sportifs existants. Si aucune étude préalable n'est disponible concernant ce projet, la Communauté de communes du Val d'Ille est en cours d'acquisition foncière. Dans ce cadre, la commune a cédé une portion de chemin rural.

La commune envisage **la création d'un espace multiservices** comprenant cantine, garderie et bibliothèque municipales. Leur transfert de l'enceinte de l'école publique, où ils se trouvent aujourd'hui, permettrait de libérer les locaux actuels pour une réalisation à terme en classe et locaux scolaires. Ce pôle multiservices se trouverait sur le vallon sud du bourg que la commune projette de valoriser avec l'extension prévue du bourg dans cette direction, avec le prochain lotissement de La Paumerie.

I est à noter que Guipel est **signataire de la Charte Européenne du 3 x 20** et s'engage pour 2020 à 20 % d'économie d'énergie et 20 % d'énergie renouvelable. Depuis 2008, elle assure une gestion raisonnées de l'éclairage public et renforce l'isolation thermique de ses équipements (salle de sports, salle polyvalente, mairie).

b. Les associations

Liste et activités des associations de Guipel	
Associations communales	
Sport (7)	
A.S.V.H.G. Basket	basket (association sportive Vignoc Hédé Guipel)
A.S.V.H.G. Football	football (association sportive Vignoc Hédé Guipel)
Association Tennis Club Hédé Guipel Vignoc	tennis
Forme Santé Plaisir	gymnastique volontaire
Le Volant Fou Guipellois	badminton
Asphalte	école d'athlétisme, courses sur route, courses nature (trails, crosscountry)
C.O.G. - Section Volley ball	volley ball (club olympique Guipellois)
Sport Plein Air (2)	
Amis de la chasse	chasse
Quad Nature 35	randonnées de chemins dans le respect des différents randonneurs
Environnement / Nature (1)	
La Ragole	valorisation et respect du cadre de vie, protection de l'environnement
Culture (2)	
La Luciole	bibliothèque
K'Dance	danse moderne jazz
Art Campo	Organisation des Escales Guipeloises
Socioculturel (4)	
Club des Loisirs et de l'Amitié	détente et loisirs - retraités
Comité des fêtes de La Plousière	organisation de la fête du village de La Plousière
Les Festou d'Antan	organisation de la fête de la Moisson
Comité de Jumelage de Guipel	jumelage avec Bruiu (Roumanie)
Enfance/ jeunesse et éducation (4)	
Galipettes	gestion de l'espace jeux
A.E.P.E.C.	Gestion de l'école privée
APEL Saint-Joseph	organisation de manifestation pour financer l'école
Association des Parents d'Elèves de l'école publique	Défense des intérêts matériels et moraux de l'école publique
Loisirs (1)	
Fait Main	loisirs créatifs
Autre (1)	
A.C.P.G. C.A.T.M.	Anciens combattants
Amicale des Sapeurs Pompiers de Guipel	
Associations intercommunales	
Culture (1)	
Allegro	Ecole de musique intercommunale
Socioculturel (1)	
Comité de Jumelage du Val d'Ille	échange avec les Zoy Villages (villages du Somerset en Angleterre)
Environnement / Nature (2)	
CAC 21	association de défense de l'environnement (Citoyens pour des Actions Concrètes au XXIème siècle)
Préférer Local	Promotion des circuits courts de distribution

Guipel compte **22 associations** actives en 2010. La plupart des associations sportives sont désormais regroupées de façon intercommunale, le plus souvent avec Hédé et Vignoc. La présence des associations sportives de plein air et des associations liées à l'environnement affiche l'intérêt pour la campagne, celle de Guipel en particulier. Il est également marqué par le développement des associations socioculturelles et de leurs actions en direction de la promotion du patrimoine rural de Guipel. Les jeunes associations culturelles témoignent de la diversification de l'offre associative de la commune.
Elle est soutenue par **plusieurs associations intercommunales**, regroupant les communes de la Communauté de communes du Val d'Ille. Parmi elles, l'école de musique associative financée par la communauté de communes intercommunale intervient de manière décentralisée dans chaque commune en utilisant des salles communales. Il semble que les jeunes guipelois vont à Melesse pour leurs cours.
Si les associations de Guipel bénéficient **des équipements mis à leur disposition** pour leurs activités, elles n'ont pas de locaux administratifs. Les réunions de bureaux et l'archivage se confondent avec **le cadre privé**.

c. Les manifestations

Calendrier des manifestations		
Mois	**Manifestation**	**Organisation**
janvier	Vœux	mairie
avril	Feu d'artifice à La Plousière (avec animation, restauration)	privé et associative
avril	Repas du CCAS	mairie
mai/juin	Braderie à La Plousière	Comité des Fêtes de La Plousière
mai	Classe	
juin	Fêtes des écoles, publique et privée	associations des Parents d'élèves
août	Fête de la Moisson (foire aux chevaux, présentation des travaux agricoles)	Association Les Festou d'Antan
septembre	Forum des Associations	mairie
septembre	Escales Guipeloises (Péniche Spectacle, spectacles et animations)	Art Campo
novembre/décembre	Braderie de Noël	APE Ecole publique

Guipel se distingue par l'organisation de manifestations annuelles spécifiques **autour du patrimoine local**. La Fête de la Moisson, la Fête de La Plousière, ou les Escales Guipeloises rapporte en effet la fête à la ruralité, à l'eau, ou au cheval.
Elles ont un certain succès, au-delà de Guipel. La Fête de la Moisson a accueilli **plus de 10000 visiteurs** ces deux dernières années. Face au succès des premières Escales Guipeloises, la manifestation a été renouvelée en 2010.
Les habitants apprécient ces manifestations qui sont, disent-ils, aussi l'occasion de **parcourir le centre-bourg à pied et de parler de Guipel**.

"On touche beaucoup de monde, du jeune de 20 ans qui veut voir les chevaux aux … à des gens de 80 ans qui viennent voir du matériel qu'ils ont connu à l'époque." (Responsable de Festou d'Antan, organisateur de la Fête de la Moisson)

Des manifestations ponctuelles ont également lieu en lien avec **le patrimoine et l'environnement** ; comme la Fête de la Nature, la journée du Patrimoine, ou la bourse aux plantes.

d. Pratiques et appréciations de l'offre d'équipements par les habitants rencontrés

En dehors de la bibliothèque qui se trouve à côté de l'école publique, **l'ensemble des équipements dédiés aux activités extrascolaires et aux loisirs se concentre à l'est, en sortie du bourg**. Plusieurs résidents récemment installés avouent avoir eu des difficultés à trouver la salle André Michel, où les réunions de travail avec la population se sont tenues dans le cadre de la présente étude. Des habitants plus anciens racontent que cette localisation résulte d'un projet de contournement du centre-bourg qui aurait rendu ces équipements facilement visibles.

L'ancienne salle des fêtes qui se trouvait rue Chateaubriand (descendant l'église vers la route de Combourg – la RD 82-), dans l'ancienne école des filles, a été à nouveau réhabilitée en logements collectifs. Après avoir été mis à la disposition des assistantes maternelles pendant 5 ans, l'**ancien presbytère** situé au cœur du bourg, Place Duine, n'héberge plus aucune activité du fait de sa vétusté. Particulièrement central, **son jardin continue d'être utilisé pour des activités, plus ou moins formelles et régulières** (espace de jeux des petits, expositions en plein air). Une assistante maternelle rencontrée parle d'**un espace agréable, sécurisé et pratique, parce que central**.

Cet espace offre également une ouverture à partir du centre-bourg sur un site remarquable de la campagne guipeloise, la Vallée Verte.

Les habitants évoquent le maintien du service postal, parlent de l'école, de la bibliothèque (en particulier de son ouverture le dimanche), de la salle des loisirs et de celle des sports ; parce qu'ils les utilisent et qu'ils considèrent qu'ils sont **des lieux privilégiés de rencontres**. Aussi, ils estiment souvent que ces lieux ne sont **pas suffisamment visibles ou mis en valeur**.

> *On voit bien que les gens qui s'investissent dans les associations, les activités, c'est les parents qui ont des enfants et ils font connaissance. Sauf que c'est une nouvelle génération pour beaucoup et ce sont des gens qui viennent de l'extérieur. (Habitant de Guipel)*

Plusieurs parents regrettent qu'il n'y ait pas d'espace dédié pour **les jeunes** ou de projet d'accueil ou d'accompagnement des jeunes adolescents. Seules des activités ponctuelles sont proposées par la communauté de communes du Val d'Ille. En dehors de chez eux, ces jeunes se retrouvent sous l'abris bus, sous l'église ou à La Plousière.

La dynamique associative est relevée par l'implication de jeunes et de nouveaux résidents. Plusieurs personnes, impliquées dans des associations, notent le rôle qu'elles ont eu dans leur intégration dans la commune. La dynamique associative se reflète également dans la naissance **de nouvelles associations**. Plusieurs d'entre elles sont en lien avec **le patrimoine culturel et naturel** guipelois, comme Festou d'Antan née en 2007 et Art Campo en 2010. Par contre, certains regrettent la disparition d'associations anciennes qui restent des références en matière d'animation de la commune ; le Comité des Fêtes, l'association des commerçants.

> *"Il y a moyen de faire revivre un bourg. Quand on entend que des gars, avec des canassons, ils font 10 000 personnes." (Habitant de Guipel)*

Résumé

- Guipel compte une variété d'équipements qui permet d'accueillir une diversité d'activités sportives, socioculturelles et culturelles diverses.

- Guipel possède un véritable pôle sportif avec des réalisations ou rénovations récentes d'équipements sportifs, sa salle de loisirs, et le projet d'une piste d'athlétisme intercommunale. Si certains trouvent ce pôle un peu excentré, c'est le plus souvent un problème de signalisation. Il apparaît également peut-être un manque de lien avec les sports de plein air qui constituent une activité de loisirs fréquemment pratiquée par les guipelois rencontrés. Ces derniers considèrent souvent ces pratiques comme un potentiel de découverte et de développement de leur commune.

- Quelques dysfonctionnements sont à noter. La bibliothèque ne fonctionne pas de façon optimum du fait de sa configuration qui n'est plus adaptée à l'évolution du public qu'elle accueille. La salle André Michel ne répond plus qu'en partie à sa dimension polyvalente parce que les associations qui l'occupent régulièrement y laissent leur matériel. Le Local Jeunes, régulièrement dégradé, est dans un état qui ne permet pas son bon fonctionnement. Si le bâtiment principal de l'école a pu être partagé à un moment où les effectifs étaient moindres, leur évolution nécessite aujourd'hui la location de préfabriqués pour parer, de façon provisoire, à leur augmentation.

- La commune envisage d'ailleurs la création d'un espace multiservices. Cet équipement pourrait libérer l'école des activités périscolaires qui se trouvent en son sein. Une partie de ces activités pouvant concerner l'ensemble des enfants de Guipel, l'équipement permettrait de rapprocher du centre une partie de la population qui réside ou résidera au sud du bourg.

- Les associations guipeloises affichent une certaine dynamique liée à leur jeunesse ou à celle de leurs représentants. La vie associative se développe autour des activités et des actions liées à l'environnement, au patrimoine naturel et culturel de Guipel. Si l'offre d'équipements actuelle convient à leur activité, un manque apparaît parfois concernant leur fonctionnement. Les échanges inter associatifs se font essentiellement par l'intermédiaire de la mairie ou de façon informelle par des bénévoles impliqués dans plusieurs associations.

- Dès la belle saison, Guipel accueille régulièrement le public, guipelois, mais aussi extérieur, pour des manifestations autour du patrimoine local. Le site de La Plousière est particulièrement apprécié dans ce cadre.

- Dans le bourg, les lieux existants ou potentiels de rencontres n'apparaissent pas suffisamment mis en valeur.

3. Les commerces et services généraux

a. *L'offre commerciale*

Liste des commerces de Guipel en janvier 2010

Duchenne Loïc	Boulangerie pâtisserie confiserie
Epic et Tout	Alimentation générale, plats cuisinés, viande à la coupe
Béatrice Coiffure	Salon de coiffure mixte
Le Sporting	Bar
Le P'tit Breton	Bar-restaurant-journaux-tabac
Distrivert	Jardinerie
SARL Roger	Vente appareils électroménager, audio, hifi, travaux de plomberie, chauffage, électricité, climatisation
France Feux Ouest	Organisation de feux d'artifice
Bohuon Stéphane	Vente maroquinerie et linge de maison sur les marchés

Guipel compte **8 commerces** aujourd'hui. Le commerce d'alimentation générale a fermé en septembre 2010 et n'a pas, pour le moment, trouvé de repreneurs.

La plupart de commerces se concentrent **dans le centre-bourg** : les deux bars, l'épicerie et la jardinerie se trouvent autour de la place de l'église, la boulangerie et le salon de coiffure sont en face de l'école publique. **La visibilité** de ces commerces est renforcée par les vitrines d'entreprises de services voisines à ces deux endroits. Ils sont pour la plupart ouvert **en fonction des rythmes de passages** dans le centre-bourg, en début de journée et en fin d'après-midi.

La boulangerie a été reprise en 2007. Le boulanger a pu acquérir le fond avec une aide du Conseil Général. Les murs sont la propriété de la communauté de communes. La boulangerie est ouverte tous les jours sauf le mercredi, elle est fermée en début d'après-midi et le dimanche après-midi. Elle approvisionne plusieurs dépôts de pain (à La Mézière, Vignoc et Saint-Germain-sur-Ille). Aujourd'hui, elle met en avant le pain chaud à 16h30 et un pain "nature", élaboré avec une farine biologique locale.

L'épicerie "Epic' et tout" a également été reprise en 2007 par un habitant de Guipel, installé sur la commune depuis 4 ans. Charcutier de formation, il a souhaité développer un rayon "boucherie-charcuterie-traiteur". Au-delà de l'épicerie, il proposait également un dépôt de pains et de galettes, de pressing et de gaz, un service de retrait bancaire, de fax et de photocopies. Il avait des plats préparés tous les jours et un rôti poulet fermier le dimanche. Intéressé par une filière courte, il offrait la possibilité de retirer un panier légumes bio de producteurs de Montreuil-sur-Ille et de Saint-Grégoire. Quelques mois avant de fermer, il constatait que ses efforts de diversification n'attiraient pas suffisamment de guipelois.

Les deux bars sont situés sur la place de l'église. La terrasse du premier apporte une animation à la place. **La jardinerie** est moins visible.

La SARL Roger se trouve dans la zone d'activités de La Justice. **Les autres commerces**, non sédentaires, se trouvent dans différents hameaux. Un commerce extérieur, ambulant, propose des pizzas le mardi sur la place Duine.

b. Les services à la personne

- ***L'agence postale***

Afin de maintenir ce service, une agence postale a été mise en place au sein de la mairie en 2010.

- ***L'accueil de la petite enfance et de l'enfance-jeunesse***

Concernant la petite enfance, Guipel compte **19 assistantes maternelles**, dont 16 dans le bourg. L'association Les Galipettes gère le Relais Assistantes Maternelles de la commune, et accueille les enfants accompagnés deux fois par semaine.

En dehors de l'accueil périscolaire à l'école, pour la garderie et l'étude, Guipel ne propose pas de structure collective d'accueil des enfants.

Au sein de la Communauté de communes du Val d'Ille, Melesse a une **halte garderie** et une **micro-crèche**, La Mézière une **crèche**, et Vignoc, une micro-crèche. La Communauté de communes du Val d'Ille réalise actuellement un diagnostic afin d'envisager l'implantation d'une troisième micro-crèche au nord du territoire communautaire. Une association gère les micro-crèches ; Enfance Val d'Ille est financée par la Communauté de communes du Val d'Ille, avec laquelle elle conventionne. Les autres communes de la communauté de communes disposent d'espaces jeux.

Une enquête concernant **la fréquentation d'un CLSH** a été diffusée auprès des familles guipeloises[37] ; 27 foyers ont répondu. Elle rapporte que deux tiers des enfants de Guipel fréquentant un CLSH ne le font pas de façon régulière, 19 % y vont tous les mercredis. Durant les vacances, la période de juillet est celle où la fréquentation est la plus importante, bien qu'il y ait une demande pour chacune des vacances scolaires. La plupart se rendent dans les CLSH des deux communes limitrophes : Melesse, puis Dingé. Les effectifs baissent en fonction de l'éloignement de Guipel ; pour Montreuil-sur-Ille, puis Bazouge-sous-Hédé. Il est à noter que des enfants fréquentent les CLSH plus éloignés de Saint-Grégoire, Rennes ou Cesson-Sévigné. Avant la qualité des prestations, c'est la proximité du trajet professionnel qui motive le choix du CLSH.

- ***Les services de santé***

Un médecin et une infirmière ont leur cabinet à Guipel. Le premier se trouve place Duine, la seconde dans le bâtiment de l'ancienne école des garçons. Si les guipelois trouvent une pharmarcie dans chacune des communes qui les entoure, Montreuil-sur-Ille, Hédé, Dingé et Montreuil-Le-Gast, plusieurs d'entre eux nous rapportent qu'ils regrettent de ne pas avoir ce service dans leur commune.

Les personnes âgées rencontrés apprécient **un service à domicile** proposé pour les personnes âgées depuis 5 à 6 ans et le projet d'EHPAD pour des guipelois qui jusqu'ici quittaient leurs racines pour aller en maison de retraite relativement loin.

En effet, Guipel accueillera bientôt **un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes** (EHPAD). Cet établissement intercommunal, dont la construction a débutée en février 2009, devrait ouvrir ces portes début 2011. Il disposera de 47 chambres réservées aux personnes âgées dépendantes, et en particulier celles atteintes

[37] Bulletin municipal " Guipel Passionn

de la maladie d'Alzheimer. Baptisé La Vallée Verte, son nom reflète la qualité écologique de son bâtiment et de son environnement.

Sur le plan urbain, son insertion paysagère révèle le besoin de soigner les couvertures et toits terrasses directement visible depuis la voie principale (rue de la liberté) et ce pour une meilleure intégration (p.m. les installations techniques).

L'ensemble de la construction a été pensé avec des aménagements spécifiques et innovants dans leur démarche HQE®. La conception bioclimatique du bâtiment permet de faire des économies d'énergies thermique, les panneaux solaires alimentent l'établissement en eau chaude, les eaux pluviales récupérées sont utilisées pour les eaux grises et enfin des panneaux de bois et de bardages bois non teintés et non lasurés sont utilisés pour une part des murs extérieurs.

Son emplacement, au sein du bourg, et en bordure de la vallée de la rivière "La Normandière", devrait permettre à la résidence de s'ouvrir à la vie communale.

L'EHPAD est considéré par les habitants rencontrés comme le moyen de **maintenir les plus âgés dans la commune**. Certains responsables associatifs envisagent la valorisation des rencontres intergénérationnelles comme dynamique sociale pour la commune.

4. Le bassin de vie

- ***Définition***

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

Dans le cadre de l'Inventaire Communal de 1998, Combourg apparaît comme la commune la plus fréquentée par les guipelois. Guipel est considérée comme **faiblement équipée, mais peu éloignée des produits et des services, ou des équipements** ; les 36 équipements observés par l'INSEE se situent en moyenne à moins de 4 km.

L'INSEE définit, en 2003, le bassin de vie[38], comme étant, en milieu rural, le

[38] *Le découpage de la France en « Bassins de vie » est un de IFEN, INRA, SCEES, pour la DATAR – juillet 2003) pour France métropolitaine et mieux qualifier l'espace à dom équipements suivants :*

plus petit territoire sur lequel s'organise la vie des habitants relativement à l'accès à l'emploi et à un certain nombre d'équipements.

Ainsi, Guipel appartient au **bassin de vie de Tinténiac**, soit le bassin de vie d'une petite ville. Bassin fortement résidentiel et sans dominante industrielle ou agro-alimentaire, il est fortement pourvu en équipements non concurrentiels (publics ou à caractère public) et en équipements de santé. Il a un niveau moyen, parmi les bassins de vie français, concernant les équipements concurrentiels et les équipements d'éducation. Il affiche un niveau plus faible concernant l'offre d'emplois, se trouvant au niveau de 25 % des bassins de vie du territoire national (26 % se trouvent au-dessus de ce niveau).

Avec un score total de 14,5 sur 20 concernant son niveau d'équipements et d'emploi, le bassin de vie de Tinténiac est dans la moyenne haute des bassins de vie ; 25 % d'entre eux ont entre 12 et 16 et 22 % ont plus de 16.

Au-delà de Tinténiac, Guipel se trouve en situation de **multipolarisation**. Elle est attirée par :

- **Hédé**, en tant que ville centre du canton et centre administratif,
- **Combourg**, avec ses équipements (collège, lycée, piscine, cinéma,…) et ses commerces (supermarchés, marché),
- **Melesse**, avec son nouveau collège, sa nouvelle zone commerciale Cap Malo, son supermarché, son marché,
- **Rennes**, en tant que pôle économique, ville-centre et capitale.

Du fait de sa station SNCF, **Montreuil-sur-Ille** est un pôle de transports multimodal, autour duquel une offre commerciale se développe.

Ces pôles sont distingués dans la carte du Pays de Rennes ci-contre.

La carte suivante montre la proximité de Guipel de communes à forte densité commerciale. Elle est extraite d'une étude de la circonscription de la Chambre de Commerces et d'Industries de Rennes Bretagne qui montre que **le tissu**

e, magasin de vêtements, magasin de
rande surface non alimentaire, marché

on de retraite, bureau de poste, crèche
, cinéma.
eute, dentiste, ambulance, maternité,

essionnel.
D n 1 916 unités (soit 1 745 bassins de vie
d ources sont :
- ire),
-
-
-
-
-
-
- Drees, ADELI 2002 (données sur les professions médicales),
- Education nationale-DEP, rentrée 2002-2003.

commercial s'organise autour des chefs-lieux de cantons (présentant les plus fortes densités commerciales) et de l'agglomération rennaise (dont les principaux pôles commerciaux sont Rennes, Cesson-Sévigné, Saint-Grégoire, Pacé, La Mézière, Betton, Chantepie). Ainsi, le Pays de Rennes affiche une densité commerciale de 10,8 commerces pour 1000 habitants en 2007, contre une moyenne régionale de 10,1 ‰.

L'attrait des communes voisines se retrouve par l'offre en semaine, mais seulement en matinée, de **marchés ambulants** ; Combourg, Hédé et Melesse. Bazouges-sous-Hédé propose par ailleurs un marché bio.

- ***Offre de transports***

La ligne 11 **des autocars** Illenoo reliant Rennes à Combourg dessert Guipel sur 5 arrêts, dont le principal "Guipel Eglise" est desservi 14 fois dans le sens des départs et 20 fois dans le sens des retours, réparties sur le début et la fin de journée, puis le temps du midi.

Moi je dis simplement, si je n'avais pas une voiture, où je pourrais me déplacer, et bien je m'ennuierais sérieusement à Guipel. (Habitante de Guipel)

Le ramassage scolaire est organisé par le Conseil Général à destination des collèges de Combourg et de Melesse, et du lycée de Combourg.

La ligne de TER reliant Saint-Malo à Rennes en passant par Dol-de-Bretagne et Combourg dessert, à proximité de Guipel, les gares de Montreuil-sur-Ille, Saint-Médard-sur-Ille et Saint-Germain-sur-Ille.

- ***Pratiques des habitants de Guipel***

Les guipelois rencontrés associent **les déplacements motorisés à la vie à la campagne**. Ils sont nécessaires pour accéder aux commerces et aux services. Aussi, la proximité se lit à une échelle extracommunale, sur les parcours de chacun, vers les différents pôles de proximité autour de Guipel. Combourg, Melesse, Montreuil-sur-Ille, Hédé, Tinténiac, Rennes sont ainsi cités.

Aussi, la proximité est liée à l'utilisation quotidienne de la voiture. Malgré l'offre existante, la plupart des habitants rencontrés considèrent que **les transports collectifs** sont insuffisants et posent le problème des personnes non motorisées, comme les jeunes et les personnes âgées qui sont dépendantes. Certains apprécient cependant la proximité de la gare de Montreuil-sur-Ille et, travaillant à Rennes, se déplacent en train. Une personne âgée dénonce l'augmentation de tarif de l'autocar entre Guipel et Melesse pour aller à Rennes.

Certains font **du covoiturage** pour se rendre à Rennes et dans sa première couronne. Des habitants du centre-bourg rapportent qu'une partie du stationnement permanent sur la place Duine s'explique par cette pratique. Il existe un projet d'aire de covoiturage à Champ-Fleury, au sud de Guipel, qui mutualiserait l'offre pour les actifs navetteurs de Guipel, Montreuil-sur-Ille et Vignoc.

A Guipel, la plupart des habitants se déplacent également en voiture, à quelques exceptions près, souvent les plus anciens, retraités, des premiers lotissements. Aussi, l'offre du bourg de Guipel se trouve en **concurrence directe avec** celle de **ces pôles de proximité**. Elle est peu attractive pour une partie des guipelois dispersée en campagne et des navetteurs qui trouvent sur leur trajet les commerces et services qu'ils fréquentent.

Les habitants rencontrés considèrent que l'offre commerciale du bourg est limitée. Si certains vont dans les commerces du bourg, ils estiment qu'ils font là un effort, pour maintenir des commerces dans leur commune ; un effort pourtant fréquemment associé à un rituel lié au

temps de détente ou de loisirs. Certains considèrent **la nécessité de particulariser l'offre commerciale de Guipel** pour être attractive dans l'offre existante.

Les déplacements doux, en vélo ou à pieds, sont le plus souvent associés aux loisirs, à la détente. Ils se pratiquent plutôt en fin de semaine contrairement aux déplacements quotidiens (pour l'école, le travail ou les achats) qui se font en voiture. Pour ces parcours, le bourg, le canal et les chemins de campagne de Guipel semblent très prisés par les guipelois.

Considérant la proximité, plusieurs habitants interrogés parlent également de **la proximité virtuelle** que permet l'accès à Internet. Ils l'estiment autant pour les biens matériels que pour les échanges possibles, notamment dans le domaine associatif (sites, forum, bureau virtuel, etc.).

Résumé

- Guipel compte une offre commerciale. Celle-ci est difficilement concurrentielle avec la diversité de l'offre existante à proximité dans les communes limitrophes, principalement le long de la route départementale RD82, reliant Rennes à Combourg.

- En termes de services aux personnes, il n'existe pas d'accueil collectif de la petite enfance ou de l'enfance. Cependant, les assistantes maternelles se regroupent plusieurs fois par semaine au sein de l'Espace Jeux dans le cadre d'un Relais Assistantes Maternelles.

- En matière de santé, la présence d'un médecin et d'une infirmière assure un service minimum.

- Aussi, les guipelois se rendent pour la plupart des commerces et services en dehors de leur commune. Guipel est dans une situation de multipolarisation avec chacune des communes qui l'entoure. Le pôle d'instance élargie de Cap Malo à Melesse reflète l'étalement périurbain. Les guipelois profitent du rapprochement de grandes surfaces spécialisées et de grands équipements de loisirs.

- Les guipelois rencontrés considèrent que les déplacements motorisés sont inhérents à la vie en campagne. Si certains s'inquiètent de la proximité de services et de commerces pour les plus âgés et les plus jeunes, ils semblent tous se rendre facilement dans les communes alentours pour en bénéficier ; notamment du fait

d'une offre de transports collectifs (même si quelques-uns se plaignent des tarifs ou des horaires en comparaison avec Melesse, limitrophe et plus proche de Rennes).

- Aussi la fréquentation des commerces et services de Guipel émane d'une démarche particulière : la volonté de maintenir une offre au sein de la commune ou le désir d'associer à l'achat un moment de détente ludique.

- Un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes est en cours de construction. Les guipelois rencontrés voient dans cet équipement intercommunal l'opportunité de maintenir dans la commune les personnes les plus âgées qui aujourd'hui sont contraints de quitter Guipel pour bénéficier de ce type de services. Plusieurs considèrent que son activité pourrait stimuler une animation intergénérationnelle.

E. AUTRES USAGES ET APPRECIATIONS DE LA COMMUNE PAR SES HABITANTS

1. Les principaux atouts de Guipel

Interrogés sur les principaux atouts de leur commune, les guipelois répondent en premier lieu **la localisation de Guipel**.
Ils considèrent la proximité de Rennes et, dans ce fait, l'importance de la route départementale RD82 et de l'accès à la gare ferroviaire de Montreuil-sur-Ille qui ont contribué au désenclavement de Guipel.
Aussi, **le développement périurbain de Rennes** est apprécié comme une opportunité pour Guipel, de par le rapprochement des infrastructures et le maintien d'un renouveau de la population qu'il occasionne.
Au-delà de Rennes, **la proximité de l'axe Rennes-Saint-Malo** et de la mer est également citée.
C'est ensuite **sa campagne** qui est l'atout le plus cité ; le charme de son paysage, et la possibilité de la pénétrer à partir des chemins qui la traversent.
Plusieurs personnes évoquent parmi les atouts de la commune **ses habitants** ; la chaleur de sa population, l'implication et les actions de ses responsables associatifs et élus. **La petitesse de la commune** qui fait qu'on connaît ou reconnaît les personnes est également appréciée.

La maison est le principal motif d'installation évoqué. **Le prix du foncier** relativement réduit à Guipel permet l'accession à la propriété et l'acquisition d'une maison avec jardin. Les habitants rencontrés, non originaires de la commune, racontent que c'est dans la progression de leur recherche de maison à acheter, au-delà de la première et deuxième couronne de Rennes, par élimination de secteurs inabordables en termes de prix qu'ils ont découvert une maison, à Guipel. **La découverte de la commune** s'est fait **dans un second temps**, pour certains après l'installation.

La plupart de personnes non natives de Guipel qui parlent de **leur parcours résidentiel** se trouvaient **en location** à Guipel ou dans une autre commune périurbaine de Rennes (à la même distance ou plus près de Rennes). Aussi, le passage par la location semble inciter les résidents à s'installer dans la commune dès lors qu'une opportunité d'achat apparaît.
Si les habitants rencontrés considèrent dans ce sens l'intérêt des logements locatifs, une personne s'inquiète des répercussions du développement de logements sociaux sur l'offre privée. La finalité de l'achat de la maison individuelle dans le parcours résidentiel apparaît moins définitive ; les habitants interviewés envisagent la possibilité de quitter un jour leur maison.
Plusieurs personnes considèrent que Guipel est **une commune pauvre**. Elles craignent que l'arrivée d'une nouvelle population ne l'oblige à s'endetter.

> *"C'est se diriger vers des logements en quantité pour réussir à maintenir la commune financièrement, pour moi, c'est le risque. On est à portée de Rennes ; on risque de perdre ce qu'on a." (Habitant de Guipel)*

2. La campagne guipeloise

La campagne guipeloise apparaît comme l'un des principaux atouts de la commune cités. Les habitants rencontrés décrivent ainsi Guipel à travers **sa ruralité**. C'est le calme, la tranquillité, le cadre campagnard de Guipel qu'ils apprécient. C'est aussi de se connaître ou de se reconnaître. Ils évoquent une expansion maîtrisée pour parler du développement de Guipel. Ce cadre semble motiver les nouveaux résidents à s'intégrer ; ce que traduisent le renouvellement dans les associations et les propos des nouveaux résidents rencontrés.

> *"On s'est installé à la campagne pour que ça soit tranquille et que ça reste tranquille. […]Etre dans le milieu des champs, entendre les petits oiseaux et ne pas être dérangé par les voisins, les voitures et tout ça, et c'est tout." (Habitant de Guipel)*

L'appréciation et la caractérisation de Guipel à travers sa campagne se lit également la dispersion des résidences en campagne.

Guipel compte en effet plusieurs **hameaux denses** par le nombre d'habitations ; sur des sites de campagne remarquables comme au nord du canal d'Ille-et-Rance (avec les hameaux de La Plousière, Ville Bué, Le Haut Villemorin), ou à proximité de la partie bocager de la rivière La Normandière (avec ceux de La Caillebotière et de La Rinière) ; ou bien à proximité des routes principales en limite de commune comme dans les hameaux de La Normandière (route de Vignoc, RD 109), de La Rafflière et Saint-Vincent (route de Melesse, RD82), et de La Guéhardière (en limite de Saint-Médard-sur-Ille).

Au-delà des hameaux, Il est remarqué un nombre relatif de maisons isolées en campagne qui marque **l'histoire du territoire guipelois**.

Outre le caractère rural déjà évoqué, les habitants des hameaux rencontrés disent y apprécier la permanence de leur environnement paysager. Au-delà de cet aspect, les habitants ne distinguent pas les hameaux du bourg dans les manières de vivre à Guipel.

La pratique de la campagne est, elle, associée à **la détente, aux loisirs ou aux sports**. Ainsi, quelques agriculteurs rapportent amusés les difficultés de la réalisation d'un potager pour certains. Cependant, la plupart des jardins, même dans les derniers lotissements construits, comprennent **un potager**.

Au-delà du jardin, la campagne guipeloise est pratiquée par les guipelois rencontrés qui y pénètrent par **les chemins** qu'ils connaissent. Ils racontent qu'ils croisent bon nombre de promeneurs extérieurs à la commune ; sur ces chemins, à la Plousière ou, plus rarement, dans le bourg (où se trouvent deux départs de chemins de randonnées).

La randonnée pédestre est la plus fréquente **des pratiques**, mais d'autres usagers se croisent sur les chemins. Les personnes rencontrées parlent en particulier des cavaliers et des quads. Elles rapportent une préoccupation des guipelois du maintien de ces chemins, notamment par des actions d'entretien par des groupes associatifs.

Des habitants rencontrés parlent **du paysage de campagne** et évoquent là deux campagnes, l'une située au nord de la commune et caractérisée plutôt par l'empreinte de l'eau, l'autre au sud, plus bocagère et caractérisée par celle de la pierre.

L'accueil de 10 000 visiteurs dans le cadre des Festou d'Antan ou la seconde édition des Escales Guipeloises témoignent de l'attrait, au-delà de la campagne, de **la ruralité, autour des pratiques et des traditions paysannes**.

3. Le potentiel touristique de Guipel

La présence du canal de l'Ille-et-Rance et de nombreux chemins, notamment classés PDIPR, attire, chaque jour, des promeneurs, randonneurs à pieds ou à vélo, engins motorisés (moto, quad) ou cavaliers. Certaines personnes rencontrées parlent également de l'intérêt culturel du patrimoine bâti de Guipel, dispersé dans sa campagne.

L'attrait touristique de la campagne guipeloise se lit également à travers l'importance de la part des résidences secondaires[39] et les nombreuses parcelles occupées par des mobiles homes.

Cependant, Guipel ne compte **aucun hébergement touristique** depuis la fermeture en 1997 du terrain de camping alors situé à proximité du site de La Plousière. Aussi, sa fréquentation relève aujourd'hui d'un tourisme de proximité. Les habitants observent que les promeneurs y viennent plutôt à la demi-journée.

[39] *Voir chapitre IV.A. Le logement*

Une étude de la communauté de communes concernant l'hébergement touristique considère les principaux atouts touristiques de **l'espace rural du Val d'Ille** comme étant le canal d'Ille-et-Rance et la proximité de Rennes, voire la proximité du littoral. Elle qualifie la clientèle touristique de diffuse. Elle répertorie 11 gîtes, 6 chambres d'hôtes, 1 hôtel (de 62 chambres, à Cap Malo) et une aire naturelle de camping à Saint-Médard-sur-Ille, en 2009.

Le Canal d'Ille-et-Rance

Les travaux de construction du Canal d'Ille-et-Rance ont commencé en 1804. Les réserves d'eau de Feins, Hédé, Bazouges de la Bézaridère et de la Plousière ont été creusées simultanément à la construction de la saignée prévue à usage militaire. A Guipel se trouve la ligne de partage des eaux, c'est-à-dire l'endroit le plus élevé du canal.

1400 ouvriers ont été employés sur ce bief de partage. Les ingénieurs et entrepreneurs du creusement du canal étaient logés à Guipel au lieu-dit Le Camp. Les prisonniers, déserteurs, insoumis et leurs gardiens se trouvaient dans un campement annexe. Après près de 30 ans de travaux, le Canal d'Ille-et-Rance est officiellement ouvert en octobre 1832. La même époque a vu la construction de l'église, le presbytère et l'école publique à Guipel.

Le canal d'Ille-et-Rance commence à l'écluse du Mail à Rennes et se termine à celle du Châtelier à Saint-Samson dans les Côtes d'Armor ; il compte 48 écluses. Entre 1860 et 1880, il est au plein de son activité et compte une moyenne de 1500 passages par an. Cette activité décline avec le développement de la ligne ferroviaire Rennes- Saint-Malo. L'année 1972 marque le dernier passage de marchandises. En 1979, le canal est concédé par l'Etat aux départements. L'ICIRMON est aujourd'hui l'organisme de gestion du canal d'Ille-et-Rance.

Les quais de La Plousière et son pont font partie des neuf ouvrages d'arts liés au canal d'Ille-et-Rance que l'on trouve à Guipel (avec l'écluse de Vilmorin et sa maison, cinq aqueducs et le vannage du bassin de Vilmorin).

C'est le lieu de promenade le plus cité par les habitants rencontrés dans le cadre de notre étude. Il est fréquenté par des pêcheurs, des randonneurs, des promeneurs et des sportifs, à pieds, à vélo ou à cheval.

C'est aussi pour eux l'un des principaux éléments d'attrait de la commune et **un élément identitaire majeur**.

Les quais de La Plousière offrent un espace agréable et ombragé à la belle saison. Les jeunes et les moins jeunes aiment à s'y retrouver. Aussi, plusieurs manifestations y sont organisées ; la fête de La Plousière au mois de juin, mais aussi un feu d'artifice annuel, plusieurs des fêtes de la Moisson, les Escales Guipeloises et, cette année, même le forum des associations.

Malgré sa large fréquentation, beaucoup des personnes rencontrées considèrent La Plousière comme **un site à part au sein de la commune**. Elles racontent l'histoire du développement de La Plousière dont l'origine est liée à l'hébergement des ouvriers "hors venus" qui sont venus pour construire le du canal. Elles parlent d'un village à côté du bourg, longtemps autonome ; avec ses restaurants, son épicerie et son camping. Enfin, elles illustrent cette distinction par l'existence de deux Comités des Fêtes ; l'un à La Plousière et l'autre dans le bourg. Ce dernier a d'ailleurs disparu alors que le premier continue d'organiser la Fête de La Plousière.

La distance physique **entre le bourg et La Plousière** est accentuée par la route de grande circulation peu sécurisante qui les lie. La plupart des habitants rencontrés s'en plaignent, beaucoup de cyclistes disent ne pas emprunter cette route à vélo. Plusieurs personnes évoquent des chemins qui mènent à La Plousière et qui pourraient être valorisés.

L'atout touristique du site de La Plousière est également défini aux niveaux de la Communauté de communes du Val d'Ille et du Pays de Rennes. La coulée verte du Canal d'Ille-et-Rance est considérée d'intérêt touristique, paysager et écologique. **La Communauté de communes du Val d'Ille** a commencé l'aménagement du site, avec la réalisation d'un parking. Plusieurs études alimentent une réflexion en cours **autour du potentiel touristique** de La Plousière et de la campagne guipeloise, considérant également les chemins classés PDIPR.

Plusieurs études récentes ont questionné la possibilité d'un commerce sur le site de La Plousière : un café, un point relais (saisonnier) ou une guinguette. L' "Etude d'opportunité de développement d'une guinguette à Guipel" par la Communauté de communes du Val d'Ille[40] rapporte que le site se trouve **à proximité de trois pôles urbains majeurs** (Dinan, Saint-Malo et Rennes et sur un axe importante de la commune (la route de Dol-de-Bretagne, Combourg à Rennes -RD 82-) et dans une zone d'influence de 40 000 habitants. La Plousière est également à proximité de **plusieurs sites touristiques** (étang de Hédé et étang du Boulet à Feins, maison du Canal à Hédé, Musée de l'outil et des métiers à Tinténiac, Château de Combourg, Château de Montmuran, zooloisirs de Québriac, …), dont la fréquentation est significative. Pourtant, si le site est bien connu des guipelois, il l'est peu au-delà.

Les guipelois considèrent l'intérêt du site, au-delà de ses aménagements et ou services. Plus qu'une guinguette, c'est un espace de jeux, en particulier pour les enfants, puis la location de matériels de loisirs qui sont cités lors de cette enquête. Les usagers de passage souhaitent également en premier lieu un espace de jeux pour les enfants. Ainsi, l'enquête fait ressortir **un besoin de structuration de l'espace existant**.

> *« A Bazouges sous Hédé, il devait être monté un terrain d'aviation, un terrain de jeux et un canoë-kayak qui partait du pont de Bazouges à aller au pont de La Plousière. »(Habitant de Guipel)*

Les habitants rencontrés craignent aujourd'hui de voir le site dénaturé par **une prise en charge supracommunale** de son développement. Plusieurs évoquent des problèmes d'inondation du parking réalisé par la Communauté de communes du Val d'Ille ou s'inquiètent de **l'entretien du site**.

Considérant l'importance de sa fréquentation, par les riverains et les promeneurs venant de l'extérieur, certains redoutent **des aménagements** qu'ils voient le long

[40] *"Etude d'opportunité de développement d'une guinguette à Guipel" – Commande de la Communauté de communes du Val d'Ille, réalisation Cibles et Stratégies, 2006.*

du canal, plus en amont, en allant vers Rennes. Plusieurs personnes préconisent **la mise en place d'activités sportives** ; des activités nautiques ou de parcours sportifs tels qu'ils sont proposés à d'autres endroits du canal d'Ille-et-Rance.

4. Le bourg de Guipel

Le bourg de Guipel est décrit en premier lieu comme **un carrefour routier**. Sa principale voie, rue de La Liberté, en dessine le développement. C'est une ligne droite, aisée pour les automobilistes et peu sécurisée pour les piétons. Les trottoirs y sont étroits ou inexistants.

La poursuite de la réalisation des constructions les plus récentes le long de cette voie prolonge et souligne ce tracé rectiligne. Cette rue centrale et la facilité de sa traversée par les véhicules motorisés détournent des éléments qui se trouvent sur ses côtés ; les commerces et équipements, mais aussi les bâtiments remarquables ou les passages vers les arrière-cours qui sont de véritables fenêtres paysagères sur la campagne qui l'entoure.

L'aménagement de la voirie, annoncé depuis 2000 et longtemps attendu par les guipelois rencontrés, est actuellement en cours rue de La Liberté. Considérant **des projets annoncés**, ou pour expliquer la situation excentrée des équipements sportifs et de loisirs, certaines personnes se souviennent d'un projet de déviation du centre-bourg, comme cela a été fait dans les communes de Melesse et de Montreuil-Le-Gast qui se trouvent le long de la RD 82, reliant Rennes à Combourg.

Quelques-uns rapprochent l'importance du passage de véhicules dans le bourg **du potentiel de sa fréquentation** et de la fréquentation de ses commerces.

L'aménagement d'une partie de la place Duine, où se trouve l'église de Guipel, laisse toujours **une place trop importante à la voiture**, selon des résidents de cette place. La délimitation des parkings par des murets et l'occupation quasi-permanente de ses places par de la résidence ou du covoiturage donnent une impression de caractère privé à cet espace.

Cependant, les habitants rencontrés apprécient les travaux effectués sur cette place centrale, notamment parce qu'ils ont permis de réduire la vitesse de circulation et l'encombrement aux heures de passage des navetteurs.

Au-delà de ces travaux, ils considèrent l'importance de **cette place dans la vie de la commune**, racontent qu'elle est l'ancien centre de l'animation de Guipel où se déroulaient diverses manifestations et festivités. Ils estiment qu'elle reste le centre de Guipel, par la présence de l'église, de commerces et de marchands ambulants.

Comparant le bourg de Guipel à ceux des communes limitrophes (de Hédé et de Dingé), des habitants, mais aussi des promeneurs de passage, trouvent qu'une physionomie de petit centre manque à Guipel. Ils estiment que le bourg est **la première vision et le reflet de la commune**. Considérant qu'il est **un déterminant de la qualité de la résidence**, plusieurs récents habitants témoignent d'une certaine déception à leur première visite du bourg, qui succède, selon les expériences rapportées, très vite à la visite de leur future maison.

Ainsi, **les éléments d'attrait du centre**[41] apparaissent **peu lisibles et se masquent du premier regard**.

Si **l'embellissement floral** est apprécié par certains, l'ouverture vers la campagne de Guipel se fait à partir de départs de boucles et de chemins excentrés du bourg et parfois, de manière plus intime : par des amorces de venelles depuis la rue principale.

L'offre commerciale y est considérée comme limitée. Les guipelois apprécient la reprise par de jeunes entrepreneurs des commerces de leur bourg. Les actifs estiment qu'ils sont peu accessibles, de par leurs horaires d'ouverture et le choix limité des produits qu'ils trouvent ailleurs sur leurs trajets quotidiens. Les personnes les plus âgées, se référant à l'ancien bourg et à son activité commerciale, ne sont pas non plus satisfaites.

Les habitants rencontrés, au-delà du manque de sécurisation de la circulation piétonne, évoquent aussi le **peu d'espaces de promenade et de rencontres** dans le bourg. Une personne parle d'une aire de jeux d'un lotissement qui a été dégradée, une autre dit que plusieurs personnes continuent de se retrouver avec de jeunes enfants dans le jardin de l'ancien presbytère qui, s'il est au centre du bourg, n'est plus aujourd'hui ouvert au public. Des parents évoquent la désaffection du local Jeunes par de jeunes guipelois qui se retrouvent à l'abribus situé au bas de l'église. Certains s'étonnent qu'ils se retrouvent là, près des toilettes publiques.

[41] *Voir études urbanistique, architecturale, et paysagère des chapitres suivants.*

Aussi **la fréquentation du bourg** reste, pour les guipelois rencontrés, **limitée**. Si les commerces, les services médicaux, la messe et l'école sont présentés comme des éléments d'attrait du bourg, des espaces de socialisation et une offre de services de proximité, tous admettent une démarche volontariste particulière dans leur fréquentation régulière. Bien souvent, ils la traduisent en parlant d'effort ou de prétexte à la promenade.

Le bourg de Guipel ne donne pas envie de s'y arrêter et même pour certains de le traverser. Aussi la multiplication des **contournements par le chemin de Launay Jan** par les automobilistes arrivant du nord par la route départementale RD82 et allant vers Hédé, Vignoc ou Rennes, amène certains à évoquer ce chemin comme la rocade du bourg de Guipel.

Résumé

- Les principaux atouts de Guipel rapportés par ses habitants sont sa localisation, à proximité de Rennes et de l'axe Rennes-Saint-Malo. La commune profite du développement périurbain sur un secteur majeur au nord de la capitale bretonne, ouvert sur son littoral. La campagne guipeloise apparaît également comme un des principaux atouts de la commune.

- A travers la maison comme principal motif d'installation à Guipel, les résidents non originaires de la commune, racontent un parcours résidentiel dans lequel la location en zone périurbaine a généralement précédé la finalité de l'achat de la maison individuelle.

- Considérant la campagne, les habitants rencontrés en apprécient la ruralité, qu'ils traduisent par son calme, sa tranquillité, la connaissance des habitants, le paysage naturel, le développement urbain limité et, moins souvent mais aussi, l'activité agricole. La campagne guipeloise est particulièrement pénétrée ; elle est marquée par un mitage important et traversée par de nombreux chemins. La pratique de la campagne est associée à la détente, aux loisirs et aux sports. Les guipelois ne sont pas les seuls à profiter de cette campagne, qu'ils observent de plus en plus prisée par des promeneurs et des visiteurs venant de l'extérieur.

- Aussi, la campagne guipeloise bénéficie d'un attrait touristique, pour un tourisme de proximité ou d'itinérance, malgré l'absence de structuration de cette activité. Les bords du canal d'Ille-et-Rance, qui traversent la commune, offrent en particulier un potentiel de développement désormais apprécié à l'échelle supracommunale. Les guipelois considèrent le site de La Plousière, dont les quais accueillent de nombreuses manifestations communales, comme un élément identitaire majeur de Guipel. Il est également un lieu privilégié de promenades où les usagers aimeraient voir des aménagements favorisant les pratiques sportives ou ludiques.

- Face à l'attrait de la campagne guipeloise, notamment en termes de résidence, le bourg parvient difficilement à se distinguer. La prédominance d'une voie principale longue et droite le long de laquelle se poursuit l'urbanisation, sans véritable aménagement urbain jusqu'ici, réduit la perception de ce bourg à une longue ligne droite de circulation routière. Cependant, certains entrepreneurs guipelois voient, dans l'importance de cette circulation, un potentiel de fréquentation du bourg. Les habitants rencontrés se préoccupent d'une valorisation de leur centre qui, pour eux, est le reflet de leur commune. Ils y apprécient les récents aménagements et l'embellissement floral de la place Duine, centrale. Ils considèrent l'attrait de l'école, l'importance de la présence de commerces et de services. Mais ils reconnaissent que sa fréquentation émane d'un effort particulier, ou peut être également liée à un rituel de détente. Dans ce sens, ils regrettent l'absence d'espaces de rencontres ou de parcours sécurisés.

SYNTHESE

SITUATION

Proche de plusieurs pôles de l'espace rural, Guipel se trouve multipolarisée. Son désenclavement lié au développement des infrastructures routières la rapproche aujourd'hui de la capitale bretonne. Elle est désormais située à moins de 30 minutes de Rennes et incluse dans l'aire urbaine de Rennes. Aussi, elle bénéficie aujourd'hui de la dynamique périurbaine observée à partir de l'axe Rennes-Saint-Malo, à proximité duquel elle se trouve également.

Par ailleurs, Guipel affiche un cadre campagnard et un caractère rural qui caractérisent les petites communes situées au nord de la Communauté de communes du Val d'Ille, dont elle se distingue par sa grande taille, le nombre de ses exploitations agricoles et la dispersion de son habitat.

Ainsi Guipel est une commune rurale qui participe d'une dynamique aujourd'hui périurbaine. Elle est un espace d'enjeux sociaux, économiques et environnementaux intéressant dans le cadre d'une réflexion en termes de projet de développement.

DEMOGRAPHIE

Guipel compte près de 1600 habitants en 2010. La jeunesse de sa population maintient une progression démographique liée à son solde naturel positif. Mais le faible excédent migratoire montre que la commune profite peu du développement périurbain du secteur. La croissance démographique se trouve tout juste au niveau de la moyenne départementale.

Cette croissance relativement stable depuis les années 70 est en moyenne de 1,2 % par an, ce qui représente aujourd'hui une moyenne de 10 nouveaux ménages par an.

Malgré le desserrement des ménages, Guipel, comme l'ensemble du secteur, conserve un nombre de personnes par foyer relativement important ; de 2,5 contre 2,3 sur l'ensemble du département en 2006.

Si les familles avec enfant(s) sont majoritaires (ce qui n'est pas le cas à l'échelle du département), les familles monoparentales sont surreprésentées sur la commune. La part des personnes seules progresse de façon importante.

Les projections démographiques, s'appuyant sur le développement périurbain rennais et la politique d'accueil d'une population nouvelle par la commune, envisagent un apport d'un peu plus de 230 habitants au cours des dix prochaines années.

ECONOMIE

L'évolution et la structure de la population active restent modestes. Si le taux d'activité est de 76 % et la part de la population de 49 %, les Contrats à Durée Indéterminée sont sous-représentés, et les contrats à temps partiels surreprésentés. L'importance de la part des actifs non salariés, en particulier des travailleurs indépendants est également à noter.

Parmi les Professions et Catégories Socioprofessionnelles, les entrepreneurs (exploitants agricoles, commerçants, artisans, ou chefs d'entreprise) voient leur part augmenter entre 1999 et 2006. il en est de même pour les professions intermédiaires qui sont par ailleurs les plus représentées aux niveaux du canton de Hédé et de la Communauté de communes du Val d'Ille, auxquels Guipel appartient. Dans la commune cependant, la population ouvrière prédomine. Aussi, le niveau de revenus est relativement faible à Guipel.

L'augmentation du nombre des actifs accentue la réduction de la concentration des emplois enregistrée à Guipel du fait de la forte réduction de leur nombre entre 1999 et 2006.

L'économie guipeloise reste caractérisée par la prédominance des secteurs de la construction et de l'agriculture.

Avec 33 exploitations professionnelles en 2010 et de jeunes exploitants, cette dernière semble pérenne. Les regroupements d'exploitation et l'extension du parcellaire se poursuivent. Les exploitants sont propriétaires de l'essentiel de leurs bâtiments d'exploitation, en bon état. Cependant, la production reste peu diversifiée et consommatrice de surfaces. Aussi, l'ensemble des exploitations compte une partie de son parcellaire en fermage et une partie à l'extérieur de Guipel, malgré l'importance de la SAU communale. Conscients de la multiplication des usagers de la campagne guipeloise, les agriculteurs développent des actions auprès de ces nouveaux voisins ; pour informer sur leurs pratiques professionnelles, vendre leurs produits ou plus simplement maintenir des relations de bon voisinage. Certains exploitants agricoles expriment des difficultés en termes de revenus. Certains, considérant le parcellaire en tant qu'outil de travail, souhaitent une reconnaissance du manque à gagner lié au maintien et à l'entretien du bocage qu'ils assurent.

Considérant le secteur de la construction, la jeunesse des entreprises et/ou des entrepreneurs témoigne à la fois de leur relative dynamique et de leur faible pérennité. Les entrepreneurs rencontrés, pour la plupart originaires de la commune, considèrent que leurs entreprises se portent bien. Les commerçants, eux, sont moins affirmatifs. Tous apprécient de travailler à Guipel où la desserte et la qualité du cadre de vie sont les principaux atouts qu'ils citent.

L'offre d'accueil d'entreprises de plus grande taille est limitée ; du fait d'une Zone d'Activités mixte dont le développement a multiplié les contraintes de voisinage (le secteur compte aujourd'hui plus de maisons individuelles que d'entreprises) et de par la volonté de la Communauté de communes du Val d'Ille de ne permettre la création d'une zone spécifique intercommunale que pour répondre au besoin identifié d'une entreprise locale existante, ou pour la déplacer du centre-bourg dans une démarche de requalification.

En matière industrielle, deux exploitations minières, situées au sud de Guipel, souhaitent y développer leurs activités. Leur démarche et leurs projets en termes d'économie des coûts énergétiques dérivés de l'exploitation minière intéressent la communauté de communes qui envisage la réalisation d'une zone d'écologie industrielle intercommunale à proximité.

Ainsi, la part des actifs travaillant dans leur commune de résidence reste relativement significative au sein du canton ou de la communauté de communes. Au-delà de Guipel, près de la moitié des actifs travaillent dans l'agglomération rennaise et 11 % sur le territoire communautaire. Aussi, la multiplication des distances de navetteurs et la tertiarisation de l'activité économique de l'agglomération rennaise amènent progressivement à une plus grande représentation des catégories socioprofessionnelles "professions intermédiaires" et "cadres et professions intellectuelles supérieures" dans ces communes périphériques plus éloignées.

LOGEMENTS

Le rythme des constructions semble se maintenir depuis les années 90 au sein de la Communauté de communes du Val d'Ille. L'évolution du parc de logements à Guipel paraît plus irrégulière. Après 2006, le rythme des constructions est ralenti.

Ce parc est caractérisé par la dispersion et l'ancienneté des logements. Près de la moitié des se trouve en campagne et plus de la moitié a plus de 60 ans. Comme pour le secteur, il est essentiellement constitué de maisons, relativement grandes. Cependant, la réhabilitation de maisons de bourg en petits collectifs permet une diversification de l'offre en termes de statut d'occupation et de taille de logements.

Malgré de récentes adaptations, la part des résidences principales est réduite du fait du maintien d'une vacance significative et de l'importance relative de la part des résidences secondaires. La part des propriétaires croît au détriment de celle des locataires. Même si l'offre de locatif social augmente à Guipel, le locatif de façon général progresse moins vite sur la commune que dans la moyenne du secteur. D'autre part, les guipelois apparaissent relativement sédentaires.

La taille moyenne des logements continue de croître, et ce, quelque soit l'échelle d'observation, malgré la poursuite de la réduction de la taille des ménages.

La diversification de l'offre de logements neufs et la réhabilitation de maisons en petits collectifs entre 1995 et 2006 ont limité l'engagement de Guipel dans le cadre du Plan Local de l'Habitat. Les objectifs de mixité sociale, de prise en compte de l'environnement et de proximité des équipements et des lieux de vie incitent la Communauté de communes du Val d'Ille à prioriser les constructions de nouveaux logements dans les pôles d'échange que sont La Mézière et Melesse. Guipel devrait à court terme voir une reprise de la construction avec, après la réalisation d'un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes, celle d'un nouveau lotissement.

AUTRES EQUIPEMENTS

Guipel propose une diversité d'équipements ; sportifs, socioculturels et culturels. Après la réhabilitation et la construction de ses bâtiments, le pôle sportif assoie sa situation avec un projet de piste d'athlétisme intercommunale. Le départ de chemins de randonnées pourrait motiver un lien pus étroit avec les pratiques sportives de plein-air. Plusieurs équipements socioculturels répondent aujourd'hui difficilement à l'évolution des activités qu'ils accueillent, en particulier des structures liées à l'enfance et à la jeunesse de Guipel. La création d'un espace multiservices est en cours de réflexion au sein de la mairie. Cet équipement devrait offrir des espaces plus fonctionnels, en même temps qu'il rendra une plus grande aisance aux équipements existants. Son implantation, à proximité des équipements publics existants, contribuerait à affirmer le centre-bourg de Guipel.

Les associations guipeloises affichent une certaine dynamique, marquée par le renouvellement de bureaux et la création de nouvelles associations. Ces dernières proposent des activités et des actions liées à l'environnement, au patrimoine naturel et culturel de Guipel. Les manifestations qu'elles organisent attirent un public au-delà des habitants de Guipel. Si les équipements paraissent suffisants pour les activités des associations, et la plupart des manifestations ont lieu en plein air, principalement sur le site des quais de La Plousière. Cependant, la gestion de leur fonctionnement trouve place dans la sphère privée, ce qui limite entre autre, les possibilités d'échanges inter associatifs.

L'offre commerciale est limitée et peu concurrentielle à l'attractivité des pôles alentours de Guipel. En termes de services, la commune compte une offre médicale minime. En dehors de l'accueil périscolaire, l'accueil de la petite enfance existe à travers les assistantes maternelles. Les guipelois trouvent là une offre complémentaire dans les communes voisines. Ils se rendent d'autant plus facilement dans les communes voisines qu'ils considèrent que les déplacements en voiture sont inhérents à la vie en campagne. Les actifs navetteurs rapportent un côté pratique à faire leurs courses sur leur trajet, en rentrant du travail.

Aussi la fréquentation des commerces guipelois émane d'une démarche particulière : la volonté de maintenir une offre commerciale dans la commune ou le plaisir d'un rituel ludique ou de détente.

La plupart des guipelois interrogés sur le développement de Guipel évoque le prochain EHPAD, qu'ils associent en premier lieu au maintien des personnes très âgées dans leur commune, même si certains parlent du potentiel d'animation intergénérationnelle que cette structure devrait permettre.

APPRECIATIONS

Sa localisation périurbaine et sa campagne apparaissent comme les deux principaux atouts de Guipel cités par ses habitants. Ainsi, la commune se trouverait dans une complémentarité entre urbain et rural.

Si la maison est le principal motif d'installation rapporté, les personnes non natives de la commune raconte un parcours résidentiel qui est passé par la location en périphérie de la première couronne rennaise, parfois à Guipel ou à proximité. Ils évoquent une recherche de maison en fonction de la proximité de l'agglomération rennaise et, dans un second temps, selon un axe large autour de la route de Rennes à Saint-Malo, pour également se rapprocher du littoral.

Au-delà de la maison, les guipelois semblent pratiquer leur campagne. Elle entoure la plupart des habitations, dispersées en dehors du bourg. Ils la pénètrent à travers les différents chemins qu'ils empruntent facilement, dans des temps de détente, de loisirs ou d'activités sportives. Ils observent qu'elle est également prisée par de nombreux visiteurs, extérieurs à la commune, qui s'y promènent sur des demi-journées.

Aussi ils décrivent un attrait pour un tourisme de proximité ou d'itinérance, en particulier autour du site de La Plousière et des berges du canal d'Ille-et-Rance. Ce site, qui accueille aujourd'hui la plupart des manifestations de dimension communale en extérieur, est désormais considéré par les guipelois comme un élément identitaire majeur de leur commune. La Communauté de communes du Val d'Ille s'est engagée dans la valorisation touristiques des abords du Canal d'Ille-et-Rance (qui traversent plusieurs de ses communes), avec entre autre le site de La Plousière. Les habitants souhaitent des aménagements qui y favorisent des pratiques sportives et/ou ludiques.

Aux qualités rapportées de sa campagne s'oppose le peu d'intérêt décrit du bourg de Guipel. La plupart des guipelois rencontrés évoquent une longue rue principale et une offre commerciale très réduite qui en limite l'attrait. L'aménagement de cette voie, essentiellement dédiée à la circulation automobile, et la permanence des voitures sur la place centrale, laissent peu de places à d'autres modes de déplacements. La plupart des personnes rencontrées le traversent en voiture et considèrent qu'il y a là peu de lieux ou d'espaces de rencontres. Cependant, les écoles ou les équipements publics sont cités comme des endroits de socialisation. De ce fait, quelques personnes regrettent que certains d'entre eux soient excentrés. La plupart des habitants rencontrés aimerait que leur bourg reflète un peu plus la qualité du cadre de vie de Guipel qu'ils apprécient par ailleurs.

LES ENJEUX IDENTIFIES

A l'issue de l'analyse socio-économique, nous retenons ici trois principaux enjeux pour la commune de Guipel :

➪ La réponse à la demande existante de logements d'une population rurbaine

Il s'agit en particulier de considérer l'attractivité du territoire pour les jeunes ménages (par, entre autre, la diversité de l'offre de logements, la proximité des équipements et des services, l'offre de transports).

➪ Le maintien d'un cadre de vie

La mise en valeur des éléments identitaires de la commune, comme son bourg ou son patrimoine rural et fluvial, devrait contribuer à sa valorisation. De même, le soutien à la dynamique associative existante y participerait (notamment en considérant leurs besoins en termes de fonctionnement).

➪ L'inscription de Guipel au sein du territoire communautaire

Il s'agit d'inciter à une proximité à partir de la favorisation de modes doux de déplacements comme dynamique sociale et écologique. La particularisation de l'activité économique réduirait une concurrence aujourd'hui fondée sur l'offre existante dans les communes limitrophes.

II. ENVIRONNEMENT NATUREL ET URBAIN

A. VOLET PAYSAGER

1. Organisation du paysage de Guipel

a. Un paysage à deux échelles

La commune de Guipel (département d'Ille-et-Vilaine) se situe au nord de Rennes, le long du Canal d'Ille et Rance, entre Hédé, Monteuil-sur-Ille, Saint-Médard-sur-Ille, Dingé et Vignoc.

Le bourg de Guipel a la particularité d'être détaché des bords de l'Ille et Rance et d'être placé au bout d'une ligne de crête est-ouest séparant deux territoires :

- *l'un, au nord, imprégné par la vallée bocagère du canal d'Ille et Rance et par la RD 82 menant à Rennes*
- *l'autre tourné vers son paysage agricole vallonné et plus intérieur, irrigué de petites vallées et parsemés de petits hameaux.*

Chacun de ces deux paysages intègre des enjeux territoriaux d'échelles différentes :

- *à l'échelle du grand paysage de la vallée d'Ille et Rance, au nord,*
- *à l'échelle locale, au sud.*

Au delà du bourg, une petite zone urbaine (hameau de la Plousière) s'est progressivement déployée le long de la RD82, à proximité du Canal. Essentiellement constitué sous la forme d'un hameau dense, majoritairement lié à l'habitat (Nota : quelques activités liées au secteur des métiers sont implantées), ce secteur n'a cependant pas développé de réelle vie commerçante et reste détaché du bourg.

Deux grands massifs boisés marquent les limites communales. Au nord-ouest, il s'agit des bois de Tanouarn et de Villiétin qui s'insèrent dans le territoire communal le long du canal. Au sud, c'est le bois de Cranne qui marque les horizons lointains.

Dans la partie sud du territoire communal, le domaine du Chesnay-Piguelais marque encore cette partie du paysage agricole par de grands axes plantés qui abritent des chemins de randonnées.

À proximité du bourg, deux bois sont significatifs et participent de l'image de Guipel. Le bois proche du lieu-dit le Gué marque la limite nord du bourg, et le bois du lieu-dit la Cotardière fait face au bourg en surplombant le ruisseau du Chesnay-Piguelais.

Organisation du paysage de Guipel un paysage à deux échelles

Le paysage de Guipel s'organise autour de deux échelles :

- à l'échelle du grand paysage, en s'appuyant sur la vallée bocagère ample autour du Canal d'Ille et Rance et sur la RD 82 menant à Rennes,

- et à l'échelle locale, au sein d'un territoire agricole valloné et plus intérieur.

Le bourg est placé au bout d'une ligne de crête séparant ces deux territoires

- Vallée bocagère ample et point de partage des eaux du Canal d'Ille et Rance
- Paysage agricole bocager et vallonné
- Fond de vallée
- Ligne de crête
- Bois significatif marquant l'organisation du territoire
- Bourg de Guipel
- Villages et hameaux
- Carrière
- Limite de bassin versant
- Relief structurant en belvédère
- Butte de Bel-air
- Micro-relief abrupt
- Clocher
- Château
- Château d'eau
- Point de vue remarquable vers le territoire agricole
- Point de vue remarquable vers le clocher de Guipel
- Route départementale structurante
- Voie secondaire structurante

2. Les entrées de bourg

a. L'entrée nord

Depuis la RD 82, le clocher de l'église est visible dès l'entrée dans le bourg. Il l'est également depuis le hameau de la Plousière.

Un aménagement a été réalisé rue de Chateaubriand avec plantations, en revanche, il ne matérialise pas nettement l'entrée du bourg depuis la RD ni la connexion avec la Plousière. Aucun cheminement piéton le long de la RD 82 ne relie le bourg à la Plousière et au Canal.

1- D82, en direction du Canal d'Ille et Rance : aucun aménagement (chemins, plantations...) ne laisse présumer de la connexion avec les abords du Canal et le village de la Plousière

2- D82, en direction du bourg : apparition du clocher de l'église dès l'entrée urbaine

3- D82, depuis la Plousière en direction du bourg : clocher perceptible, absence de connexion piétonne entre le petit bourg de la Plousière et le centre-bourg de Guipel

b. L'entrée est

Depuis la RD 221, l'entrée urbaine est ressentie à partir du cimetière où le clocher devient visible et un chemin piéton protégé (mais non accessible aux handicapés) a été aménagé.

4- D221, en direction du bourg : à hauteur du cimetière, apparition du clocher et d'un chemin sécurisé (non accessible aux handicapés)

c. L'entrée ouest

Le long de la RD 221 (depuis Hédé), l'étalement et le mitage urbains ont rendu confuse l'entrée de bourg malgré sa position avantageuse en ligne de crêtes.

Le clocher de l'église n'apparait que bien plus tard, au niveau du centre ancien.

Une opération d'aménagement de cette voie a été initiée.

5- D221, en direction du bourg : apparition du clocher en entrant dans la partie urbaine ancienne (présence d'un mitage urbain important le long de la voie)

d. L'entrée sud

Depuis la RD 82, l'entrée du bourg est matérialisée par l'apparition des maisons, par un cheminement protégé similaire à celui de l'entrée est, ainsi que par le clocher de l'église.

C'est aujourd'hui l'une des plus remarquables pour deux raisons :

- *la transition entre le centre du bourg et l'espace agricole est très rapide et ce qui établi une proximité immédiate entre ces deux espaces,*
- *le franchissement du cours d'eau marque l'arrivée dans le centre du bourg et renforce l'image de Guipel.*
-

6- D82, en direction du bourg : apparition du clocher et d'un chemin sécurisé (non accessible aux handicapés) dès l'entrée de bourg et qui contraste avec le paysage de la vallée du Chesnay Piguelais

L'identité de Guipel se joue sur ses quatre entrées de bourg et sur la manière dont celles-ci vont évoluer. La maîtrise de l'urbanisation et de la transition avec le territoire agricole permettra de maintenir la silhouette d'un bourg ancré dans sa campagne

3. Les points de vue et le relief

a. Vers le territoire agricole

La ligne de crête est-ouest longée par la RD 221 (Hédé - Montreuil-sur-Ille) forme un belvédère ouvert sur chacun des deux territoires qu'elle divise.

L'urbanisation qui, depuis le bourg (au bout de la ligne de crête) s'étire progressivement le long de la RD 221, **laisse encore de précieux points de vues entre certaines habitations**. Le bourg ancien semble d'ailleurs avoir astucieusement tiré parti de cette position "à cheval" pour organiser des passages entre les maisons, cadrant le regard vers les paysages du nord et du sud.

Entre les maisons sur la ligne de crête, des points de vue vers la campagne cadrés et caractéristiques :

7-

8-

D'autres petits secteurs en surplomb permettent de dominer certaines parties du paysage. Ainsi, depuis la butte de Bel-Air, la vallée d'Ille et Rance et son linéaire boisé est clairement visible.

Des points de vue plus larges vers la campagne de Guipel :

9- Vue depuis la D221 vers la campagne sud, au-delà des lotissements

10- Depuis la butte de Bel-Air vers la vallée d'Ille et Rance

b. Vers le clocher de l'église

Points de vue depuis la campagne vers le clocher de l'église :

11- Vue depuis le nord du bourg

12- Vue depuis depuis la vallée de la Normandière

Le relief permet également de percevoir le clocher de l'église depuis plusieurs endroits le long des vallées du Chesnay Piguelais et de la Normandière.

13- Vue depuis les environs de la Cavalière

c. Organisation du bâti sur le relief

4. La présence de l'eau

a. Un réseau hydrographique structuré et canalisé dans la partie nord

Le nord de la commune est organisé autour de la vallée d'Ille et Rance par le biais du canal, du bassin de partage des eaux et de la rigole du Chesnay-Piguelais.

C'est donc un réseau hydrographique structuré par l'homme (souvent rectiligne et doublé de chemins de halage) qui imprègne le paysage de cette partie de la commune.

Un réseau hydrographique structuré et canalisé dans la partie nord :

14- Le Canal d'Ille et Rance

15- Bassin de partage des eaux

16- La rigole du Chesnay Piguelais

b. Des vallées sinueuses dans la partie sud

Le sud de la commune est irrigué par un important réseau de petites vallées plus ou moins sinueuses, souvent peu encaissées (hormis près de la Guéhardière), s'accompagnant de multiples mares et de quelques zones humides.

Le long de certains cours d'eau, des cheminements piétons amorcent des liens entre le bourg et sa campagne (tels que le long du ruisseau de la Normandière)

Des vallées sinueuses en partie sud :

17- Ruisseau de la Normandière : contraste entre un bel ouvrage (pont) et des ajouts voyants et inesthétiques (canalisations)

18- Ruisseau de la Normandière : un cours d'eau ombragé longé par une promenade

19- Petit "ru de la Masse" sillonnant entre les parcelles en limite de bourg

20- Une petite vallée encaissée

21- Présence de mares

22- Présence de zones humides

5. Le bocage

La commune de Guipel est structurée par un maillage végétal intéressant mais menacé par l'urbanisation et les nouvelles pratiques agricoles et le manque de régénération du bocage :

- *les vergers; ceux-ci sont caractéristiques de cette région fruitière,*
- *les haies bocagères, les chemins creux, et les petits bois feuillus,*
- *les nombreux fonds de vallée, les zones humides et les haies et bois ripisylves.*

Il a été relevé l'état du bocage et des boisements sur la commune selon différents niveaux :

- bocage et boisements vieillissants ou détériorés,
- bocage et boisements régénérés.

Un bocage encore présent mais vieillissant :

23- Beaucoups de haies ont disparu sur certains secteurs, notamment en bord de voie

24- Des haies bocagères et des ragosses très détériorées

25- Des sujets vieillissants

26- D'anciennes haies bocagères encore constituées et riches (à proximité du Canal)

27- Haie ripisylve

28- Les restes de la double haie de l'ancienne voie romaine

Grands types de boisements et plantations :

29- De nombreux et vieux vergers (vieillissants) témoignent de l'importance de cette culture sur le territoire de Guipel

30- Bois ripisylve à proximité du centre-bourg

31- Boisements des bords du Canal d'Ille et Rance

a. Organisation du bocage en relation avec les vallées et l'urbanisation

Organisation du bocage en relation avec les vallées et l'urbanisation

- Bocage constitué ou vieillissant
- Bocage résiduel
- Haie ripisylve constituée ou vieillissante
- Haie ripisylve résiduelle
- Verger
- Verger complémentaire répertorié par le Val d'Ille
- Bois
- Bois de milieux humide
- Fonde vallée et zone humide
- Zone classée en Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (MNIE)

Le travail d'inventaire a été réalisé selon le recoupement des informations disponibles : photo aérienne, étude Breizh Bocage et carte IGN.

Le résultat a été confirmé par la municipalité d'après une vérification minutieuse sur le terrain.

N

0 100 500m 1000m

b. Typologie du bocage

Typologie du bocage

- Bocage constitué ou vieillissant
- Bocage résiduel
- Haie ripisylve constituée ou vieillissante
- Haie ripisylve résiduelle
- Verger
- Verger complémentaire répertorié par le Val d'Ille
- Bois
- Bois de milieux humide

Un travail est à mener sur une recomposition du maillage bocager en s'appuyant de manière privilégiée sur le PDIPR, sur les routes de campagne et cheminements structurants du paysage agricole et de manière plus incitative sur l'ensemble du territoire agricole.

N

0 100 500m 1000m

c. Inventaire « Breizh Bocage »

Source : Syndicat Intercommunal du Bassin Versant de l'Ille et de l'Illet

d. Valorisation du patrimoine bocager dans le règlement du PLU

Tout ou partie des haies et espaces boisés repérés sur les cartes précédentes, seront répertoriés selon deux catégories :

- *Les entités végétales à préserver*
- *Les entités végétales à protéger strictement*

Les premières présentent un intérêt paysager ou culturel, comme les nombreux vergers du territoire du Val d'Ille, qui mérite d'être préserver sans pour autant porter atteinte aux besoins futurs en matière de pratique agricole. À ce titre elles peuvent être répertoriées au titre de la loi Paysage (article L.123.1-7 du code de l'urbanisme) et soumises à déclaration auprès de la municipalité dans le cas de coupe massive, d'abattage ou d'aménagement partiel pour permettre à deux parcelles de communiquer.

Il pourra être exigé des mesures compensatoires comme la plantation d'entités similaires sur d'autre partie du territoire communal ou aux endroits repérés au plan sous la mention « bocage résiduel ».

Les secondes, au-delà de leur fort caractère paysager, présentent un intérêt écologique indéniable, du fait de leurs localisations en zone humide ou de leur rôle de corridor écologique (protection de la biodiversité). Elles peuvent également avoir fait l'objet de subventions publiques ou favoriser le bon écoulement des eaux de pluie ou simplement composer le paysage et révéler ses qualités le long des chemins du PDIPR par exemple.

Pour ces raisons, elles doivent être protégées au titre des Espaces Boisés Classés (EBC), les bois structurants (compris bosquets de petites superficies) ou dont la surface est supérieur ou égale à 6000 m^2, seront également protégés par ce classement stricte permettant néanmoins les coupes d'entretien ou l'élagage.

Nota : tout projet d'implantation de haie bocagère à proximité de terrain bâti ou inversement, devra respecter un éloignement suffisant pour favoriser la croissance du végétale sans créer de nuisances de voisinage (pousse des racines, feuilles, ensoleillement). Le maintien d'un chemin entre les parcelles et l'alignement d'arbre peut jouer ce rôle et de plus, créer des lieux d'échanges. Un minimum de 5m est généralement conseillé.

6. Les déplacements doux

Des sentiers de randonnées parcourent la commune et relient notamment le bourg à sa campagne et au Canal.

Certains tronçons longent des tracés historiques (voies romaines, axe lié au domaine du Chesnay-Piguelais...) ou des voies d'eau (Canal d'Ille et Rance, Rigole du Chesnay-Piguelais, Vallée de la Normandière...).

Néanmoins les liaisons piétonnes directes entre le bourg et la Plousière sont inexistantes.

Les déplacements entre le bourg et Montreuil-sur-Ille sont appelés à se développer (Montreuil bénéficiant d'une gare SNCF offrant un accès rapide à Rennes).

D'autre part, Guipel bénéficie d'un fort potentiel de petits chemins (chemins creux, chemins d'exploitation...), mais ceux-ci restent dispersés et non fédérés. Leur caractère est menacé par la disparition de certaines haies.

a. Structure des déplacements

7. Enjeux et premiers éléments de réflexion sur le paysage

En termes de paysage, plusieurs enjeux ont été dégagés :

- ***conforter la silhouette du bourg (en contenant son urbanisation à l'intérieur d'un écrin d'espaces naturels et de loisirs),***
- ***préserver des percées visuelles vers le Nord depuis la RD221 et le bourg, qui permettent le rattachement culturel à une unité paysagère remarquable, appuyée sur le canal,***
- ***requalifier les entrées de bourg au niveau des seuils urbains en profitant d'éléments existants (les calvaires, la Rigole Chesnay-Piguelais...),***
- ***requalifier le tronçon de la RD 82 entre le bourg et la Plousière (plantations, chemin piéton...),***
- ***requalifier le tronçon de la RD 221 entre le bourg et Montreuil-sur-Ille (plantations, chemin piéton...),***
- ***créer ou développer un réseau de déplacements piétons en périphérie du bourg (en s'appuyant sur les espaces naturels et de loisirs ceinturant le bourg), entre bourg et campagne; et connecter certains chemins ruraux autour de promenades fédératrices,***
- ***recomposer le bocage le long du réseau de voies et de chemins, notamment le long de la RD 82,***
- ***valoriser les vergers, les vallées et la trame bocagère des fonds de vallée et zones humides (et plus largement l'ensemble du bocage de Guipel),***

Localisation des prises de vues photographiques

Localisation des photographies

B. ENVIRONNEMENT NATUREL

1. Espaces naturels recensés et/ou protégés (source DIREN Bretagne)

Aucun espace naturel recensé par la DIREN n'est présent sur le territoire communal de Guipel.

Les espaces naturels recensés les plus proches sont :

- Le bois de Cranne au sud la commune sur le territoire de Saint-Médard-sur-Ille. Cet espace boisé est classé en ZNIEFF pour sa richesse floristique. Il abrite une centaine d'espèces, dont certaines peu fréquentes.

- Le bassin de Bazouge à l'ouest de la commune. Cet étang artificiel alimente la canal d'Ille et rance qui traverse la commune de Guipel (limite de partage des eaux entre Ille et Rance). Cet espace est classé en ZNIEFF et fait également partie du site Natura 2000 "Etang du canal d'Ille et Rance" qui regroupe trois bassins d'alimentation du canal. Il abrite une tourbière haute active et on note également la présence du Coléanthe délicat, graminée circum-boréale rare sur l'ensemble de son aire de répartition (6 stations en France). Elle se développe en limite de basses eaux sur les grèves sablo-vaseuses d'étang oligotrophe. C'est également un site important pour l'avifaune migratrice et hivernante

SIC : Site d'Intérêts Communautaire selon la directive européenne Natura 2000.

ZNIEFF : Zones Naturelles d'Intérêts Ecologique, Floristique et Faunistique. Le type 1 concerne de petites entités naturelles à l'instar du type 2 qui recouvre de grand ensemble naturel complexe.

ETANG DE BASSE-FORET
Etangs du canal d'Ille et Rance
MARAIS DES PETITS VAUX
ETANG DE BAZOUGES SOUS HEDE
ETANG DE LA BEZARDIERE
Etangs du canal d'Ille et Rance
ETANG DU BOULET
BOIS DE CRANNE
Limite communale Guipel
SIC Natura 2000
ZNIEFF de type I
Tourbières
Réseau hydrographique

2. Le volet environnemental du SCoT du Pays de Rennes

a. Les Milieux Naturels d'Intérêt écologique (MNIE)

9 MNIE recensées sur le territoire de GUIPEL :

Malgré l'absence de site naturel recensé à l'échelle régionale La commune de Guipel abrite de nombreux site d'intérêt écologique. Ils sont essentiellement lié à la présence d'un bocage dense associé à la présence de zones humides. Ils sont tous situés au sud du canal d'Ille et Rance. Ces zones d'inventaire ne sont pas exhaustive.

MNIE : Ce que dit le SCOT du Pays de Rennes

1 :Le Bois Haut

2 : La Foutaie

3 : *La Ville Au Duc*

4 : *Vallée du ruisseau de la Normandière*

5 : Etang Neuf

6 : Mongamon

7 : *La Pommeraie*

8 : Etang de la Porte

9 : La Guehardière

Les MNIE mentionnées en italique délimitent des entités naturelles complexes abritant différents milieux naturels

Ci-dessous, l'extrait du Document d'Orientations Générales du SCoT du Pays de Rennes.

1.1.2 Protéger les milieux naturels d'intérêt écologique (MNIE)

Ces espaces doivent être protégés strictement, en évitant toute construction, pour préserver leur richesse biologique. Néanmoins, dans les MNIE les plus vastes (grands massifs forestiers, étangs de la Prévalaye, etc.) des équipements en rapport avec la vocation de loisirs et d'accueil du site peuvent être admis s'ils ne remettent pas en cause le caractère et les fonctionnalités naturelles de ces milieux.

Dans tous les cas, une gestion appropriée à la pérennité du milieu concernée sera recherchée.

Atlas des MNIE du Pays de Rennes
GUIPEL
2 GUI
2 GUI
3 GUI
9 GUI
4 GUI
4 GUI
4 GUI
4 MON ILL
12 VIG
5 GUI
7 GUI
7 GUI
8 GUI
6 GUI
2 ST MED
1 GUI
1 GUI
7 ST MED
1 GUI
7 ST MED
7 ST MED
6 ST MED
10 VIG
6 ST MED
Milieux naturels d'intérêt écologique (MNIE)
Echelle : 1:28 326
Sources : inventaires MNIE (AUDIAR, Ouest Aménagement, SETUR et Biotope) ; Fond de carte : Scan25 ®IGN

Les MNIES sont présentées ici avec les zones humides inventoriées en 2006 afin de mettre en avant la relation étroite entre les zones humides et les milieux naturels remarquables. Toutes les MNIE abritent une ou plusieurs zones humides.

Des prairies humides de bas fond en têtes de bassin versant dans un bocage de chêne pédonculé. C'est la composition principale des MNIE sur la commune. Y sont inclut des plans d'eau et quelques zones boisées.

Cela met en évidence la richesse singulière des zones humides sur le plan écologique. Les contraintes naturelles des ces terrains humides ont également conduit les agriculteurs à utiliser ces espaces comme prairies, pâturées ou fauchées. Le bocage a été conservé et confère une grande part de la biodiversité de ces MNIE.

MNIE 9 : Le Haut Bois

Prairie humide source du ruisseau du Theil

MNIE 2 : La Foutaie

Périmètre MNIE SCOT
Cours d'eau
Zones humides
Bande boisée des rives
Mare et bordure
Plan d'eau, étang et bordure
Prairie humide de bas fond
Prairie inondable

MNIE 4 : Vallée du ruisseau de la Normandière

Vaste ensemble de zones humides (Bois, prairies, bocage, ripisylve)

MNIE 5 : Etang Neuf

Ensemble de deux étangs et bois humide à marécageux en tête de bassin versant

Périmètre MNIE SCOT

Cours d'eau

Zones humides

Bande boisée des rives

Mare et bordure

Plan d'eau, étang et bordure

Prairie humide de bas fond

Prairie inondable

MNIE 6 : Mongamon

Ensemble de prairies humides à mésophiles en tête de bassin versant, inscrites dans un bocage dense

MNIE 3 : La Ville au Duc

Prairies humides inscrite dans un bocage dense à proximité de la rigole du Chênay

MNIE 8 : Etang de la Porte

Vallon étroit abritant un étang au fil de l'eau et des boisements humides riverains.

MNIE 1 : La Guéhardière

Ensemble de prairies humides et mésophiles en tête de bassin versant d'un ruisseau non identifié sur les cartes IGN

MNIE 3 : Pommeraie

Ensemble de prairies humides de bas fond associé à un bocage dense

b. Les grandes armatures écologiques

Boisements et massifs forestiers à préserver

Le PLU définit les modes de préservation et de gestion adapter

Fonds de vallées et continuités naturelles à préserver.

Doivent être globalement préservée, de l'urbanisation notamment. Usage possible sans remise en cause des fonctionnalités et du caractère naturels. (Activités agricoles, ressource minérales, énergies renouvelables, équipement sportif)

Garantir les fonctionnalités écologiques au sein des espaces agro-naturels.

Encourager la perméabilité écologique au sein des espaces à urbaniser.

L'objectif étant de préserver les principales haies qui assurent les continuités écologiques, ainsi que les principaux boisements.

A l'échelle du SCOT la commune de Guipel apparaît comme un secteur ou les grandes continuités écologiques et la perméabilité biologique au sein des espaces agro naturels est bonne à très bonne en dehors de quelques zones de plateau ou le bocage est inexistant ou très lâche.

Voir carte ci-dessous : Annexes 4 état initial de l'environnement - SCOT pays de Rennes

c. Recoupement des données du SCOT et des Inventaires communaux des zones humides et des haies bocagères.

Limite communale Guipel
Réseau hydrographique (CARTHAGE)
Routes principales
Haies inventaire Breizh Bocage
Zones humides inventaire communal

Les continuums écologiques cartographiés dans le SCOT sont cohérents avec les inventaires de terrain réalisés à l'échelle de la commune.

En mesure de compatibilité, le PLU devra définir plus précisément les éléments à préserver (Zones humides, bocages, boisements, etc…) strictement pour leur grande qualité écologique et de veiller à leur articulation par la mise en place de corridors écologiques, soulignés par le règlement graphique.

Le règlement devra permettre de préserver l'armature écologique du territoire tout en veillant à ne pas figer le paysage et ainsi garantir une dynamique paysagère et écologique (renouvellement de haies, suppression, création de boisements, etc...)

3. Le bassin versant

a. Réseau hydrographique

- Limite communale Guipel
- Réseau hydrographique (CARTHAGE)
- Routes principales
- Zones humides inventaire communal

Secteur hydrographique

- Côtiers du couesnon à la rance
- La vilaine de sa source au canal de Nantes à Brest

Situation :

La commune de Guipel est située presque totalement en tête du bassin versant de la Vilaine et plus précisément sur le sous bassin-versant de l'Ille affluent de la Vilaine à Rennes. Seule une très faible partie des eaux de la commune, au sud-ouest, s'écoulent vers le bassin versant de la Rance par le biais du ruisseau de la Tronsonnière (commune de Hédé).

Cette situation en tête de bassin versant est particulièrement stratégique pour la préservation de la qualité de l'eau. C'est à la source que se joue les qualités physico-chimique de l'eau.

Particularités :

- Traversée par le canal d'Ille et Rance au nord, la commune est située sur le tronçon de partage des eaux du canal entre le bassin de la Vilaine et le bassin de la Rance.

L'écluse de La Plousière (photo-ci-contre) marque le point de partage des eaux vers le bassin de l'Ille, tandis que les 11 écluses de Hédé marquent le point de partage des eaux vers le bassin de la Rance.

- Autre particularité, le bassin de partage des eaux est alimenté par le sud via le ruisseau du Chênay Piguelais, dévié de son cours naturel. On lui donne alors le nom de rigole. De la même manière, au nord, la rigole du Boulet alimente le bassin de partage des eaux. Cette dernière provient de l'étang du Boulet situé sur la versant est du bassin versant de l'Ille, Guipel se situant sur le versant ouest. Elle parcourt plus de 15 km pour alimenter le bassin de partage des eaux de Guipel..

b. Zones humides

Carte des zones humides et des cours d'eau réalisée par Hydroconcept en 2006.

Disponible en mairie sur plan.

L'ensemble des éléments recensés dans l'inventaire (zones humides, cours d'eau plans d'eau) forme la trame bleue du territoire.

Inventaire des zones humides:

Le Syndicat Intercommunal du Bassin Versant de l'Ille et de l'Illet a réalisé un inventaire des zones humides entre 2005 et 2006 à l'aide du bureau d'étude Hydroconcept selon les prescriptions du guide méthodologique pour l'inventaire des zones humides du SAGE Vilaine. Il est proposé ici une synthèse de cette étude dont les données seront à intégrer au règlement.

Les zones humides sont caractérisées en fonction de l'occupation du sol selon les prescriptions du SAGE Vilaine (voir légende au dessus).

Au total **149 Ha de zones humides** ont été recensées, soit environ 6 % de la superficie communale.

L'évolution récente (juin 2008 et octobre 2009) des critères de définition et de caractérisation de l'hydromorphie des sols de zones humides pourraient conduire a considérer d'avantage de terrain comme effectivement humide. L'inventaire reste cependant cohérent et recense les principales zones humides.

Les projets situés à proximité des zones humides recensées et du réseau hydrographique devront porter une attention particulière à la délimitation des zones humides à l'échelle du projet selon la réglementation en vigueur

Nota : *Il existe un couche SIG des zones humides recensées au format "Mapinfo" qui permet une intégration rapide de ces données dans le cadre de l'élaboration du PLU. Donnée disponible auprès du Syndicat de l'Ille et de l'Ilet.. Il en est de même pour les cours d'eau.*

Quelques imprécisions à titre d'exemple de l'inventaire des zones humides

Zones humides non identifiées dans l'inventaire

Interférence entre les zones humides cartographiées et les bâtiments ou installations existantes.

Malgré l'effort d'inventaire certaines zones humides ne sont pas, ou sont mal recensées. Une vigilance particulière devra être prise au moment du report du zonage des zones humides pour ne pas interférer avec des installations existantes.

L'ensemble du réseau hydrographique a été inventorié en 2006 par Hydroconcept.

De nombreux cours d'eau non identifiés sur les cartes IGN, comme ci-contre, ont clairement été définis comme cours d'eau sur le terrain.

Ce travail est la référence pour l'ensemble des exploitants agricoles et des propriétaires riverains de cours d'eau sur la commune.

4. Périmètre de protection des captages d'eau potable

Deux captages d'eau potable sont recensés sur la commune de Dingé au nord de Guipel. Ces deux captages possèdent 4 périmètres de protection (Immédiat, rapproché sensible, rapproché complémentaire et éloigné). La commune de Guipel n'est concernée que par le périmètre éloigné dans sa partie la plus distante des captages. Ce secteur de la commune n'abrite pas de siège d'exploitation, d'activité, de hameaux ni même d'habitation isolée. Il y a donc peu d'enjeux pour la commune en lien avec ce périmètre.

Cependant le PLU devra s'assurer que le règlement sur ce secteur de la commune respecte bien les prescriptions du règlement du périmètre éloigné.

L'article 5 du règlement du captage concerne les activités et installations dans le périmètre éloigné

Le règlement du PLU sur ce secteur devra donc, au possible, s'orienter vers une limitation d'installation de nouvelles activités. Son élaboration est aussi l'occasion de s'interroger sur les nécessités de construction sur des espaces restés vierges en matière d'urbanisme.

La préservation des éléments du paysage ayant un rôle dans l'écoulement des eaux superficielles et dans leur infiltration devra également être étudiée (Talus, haies, zones humides…).

ARTICLE 5 – Réglementation à l'intérieur du périmètre éloigné

⇨ Les activités ou installations susceptibles de modifier sensiblement les écoulements d'eaux superficielles et souterraines, ainsi que leur qualité sont soumis pour des dispositifs spécifiques éventuels à mettre en oeuvre, à l'avis des services de l'état. Des réglementations particulières pourront être proposées en ce qui concerne les activités soumises à déclaration ou autorisation au moment de leur instruction administrative.

S.I.E. de la Motte aux Anglais
Captages de l'Herbage et du Masse
(Dingé)
Le Masse
L'Herbage
Commune de Dingé
Commune de Guipel
Légende
Captage
Périmètre immédiat
Périmètre rapproché sensible
Périmètre rapproché complémentaire
Périmètre éloigné
0
250
Mètres
N
la Pierrais
le Tertre
l'Épine Gautier
la Lande Gautier
les Pins
la Touche aux Poissons
Beaumarchais
la Noé Dammartin
le Chêne du Masse
le Pont aux Pierres
le Pont de la Chaussée
le Coudray
la Bouvrais
le Tremble
le Domaine
l'Escalier
le Champ Pinot
Pontrucher
la Martinerie
Brégeonjotte
la Mare Du Bud
la Falurais
la Brémaudière
Couabrac
la Richetaudrie
le Ruet
la Rousselais
la Piffaudière
le Pré Gaucher
la Ville André
la Motte aux Anglais
la Noé du Châtel
la Mort aux Lièvres
l'Aunay Ville André
la Lande des Bruyères
la Touche aux Gerbels
Palmyre
Étang de Poidevin
le Bois Monsieur
les Champs
Ville Morin
la Brosse
Noyan
Beau Chêne
la Métairie
Ville Morin
les Cours Gallais
la Ville au Duc
Gravillon
l'Écluse de Chanclin
D 87
D 83
D 82
GR 37

5. Valorisation des Trames verte et bleue

Les objectifs de la prise en compte de la trame verte et bleue :

- Diminuer la fragmentation des habitats naturels.

- Identifier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité.

- Préserver ou/et améliorer les qualités biologiques et physico-chimiques des eaux de surfaces.

- Faciliter les échanges génétiques entre les espaces importants pour la préservation de la biodiversité..

- Préserver le qualité et diversité des paysages.

Composantes de la trame verte et bleue

Les espaces agro-naturels (prairies, haies bocagères, bandes enherbées…) et forestiers constituent les éléments de la trame verte tandis que les cours d'eau, les plans d'eau et les zones humides constituent les éléments de la trame bleue, sans que l'on puisse identifier de limite nette entre les éléments de ces deux trames. Un espace boisé peut également être humide et donc jouer un double rôle.

- Les zones sources : "Cœur de nature"

L'ensemble des éléments identifiés à l'échelle nationale, régionale ou du pays : **Znieff, Natura 2000, MNIE**

Ces cœurs de nature concernent aussi bien des espaces forestiers que des zones humides, des plans d'eau ou des zones bocagères denses identifiés à l'échelle supra-communale

- Les corridors et zones de relais :

Identifiées à l'échelle locale ils forment un trame plus fine qui comprend l'ensemble des cours d'eau et des bandes enherbées, des zones humides de l'inventaire communale, l'ensemble du réseau bocager et des petits boisements, vergers ou friches.

- Les discontinuités artificielles :

Ce sont les routes, les zones urbanisées, les carrières, les canaux…

L'indentification des éléments de la trame verte et bleue à l'échelle communale est réalisée au travers du diagnostic paysager et écologique.

Trame verte et trame bleue :

LEGENDE:

- Bocage constitué ou vieillissant
- Bocage résiduel
- Haie ripisylve constituée ou vieillissante
- Haie ripisylve résiduelle
- Verger
- Bois
- Bois de milieux humides
- Fond de vallée et zones humides
- Zone classée en Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique (MNIE)
- Continuités écologiques d'échelle supra-communale, à préserver renforcer
- Continuités écologiques d'échelle communale à préserver renforcer
- Discontinuités ou risques de discontinuité écologique liées aux activité humaines
- Discontinuités partielles liées au réseau routier

Fond de plan : Equipe K.URBAIN - ERSILIE - dmEAU - TECHNO - EDEN - IDEAL

C. ANALYSE URBAINE ET ARCHITECTURALE

1. Le territoire communal

a. Cartographie du diagnostic général et éléments de porter à connaissance

Légende

Sites archéologiques			
Ref	Classification	Localisation	Désignation
1	2	Launay - Margat	Atelier de potier, moyen-âge classique
2	1	Maille-chat	Occupation, moyen-âge classique
3	*Pour information*	La Hidonnais	Occupation, bas moyen-âge / époque moderne
4	1	La Cavalière	Occupation, époque indéterminée
5	1	La Ville-Moirin	Occupation, gallo-romain
6	*Pour information*	Le Chauchis	Enclos, époque indéterminée
7	*Pour information*	Non Localisé	Objet isolé, Néolithique
8	1	Le Chesnay Piguelais	Dépôt, haut moyen-âge

Classification :
- 1 : secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archologie préventive
- 2 : secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archologie préventive et classement en zone N... au PLU

Réglementation sur la voirie départemantale du Conseil général d'Ille-et-Vilaine			
RD	Classification	Marge de recul à partir de l'axe xe la voie hors agglomération	
		Usage d'habitation	Autres usages
82	C	Zone non aedificandi de 50m de part et d'autre de l'axe de la voie	Zone nos aedificandi de 25m de part et d'autre de l'axe de la voie
106	C	Zone non aedificandi de 50m de part et d'autre de l'axe de la voie	Zone non aedificandi de 25m de part et d'autre de l'axe de la voie
221	D	Zone non aedificandi de 25m de part et d'autre de l'axe de la voie	Zone non aedificandi de 25m de part et d'autre de l'axe de la voie

b. Les servitudes d'utilité publique

Le territoire communal est soumis à servitudes d'utilité publique définies par arrêté ministériel ou préfectoral.

Le report sur la carte ci-contre intègre également les autres types de servitudes applicables mais non définies comme SUP au sens propre. Ces éléments sont extraits du Porter à Connaissance des Services de l'Etat, document lié à l'élaboration du présent PLU et devront être intégrés au dossier, soit au règlement graphique et dans tous les cas reportés dans les annexes du dit dossier.

Légende

Limite communale

Légende

Servitudes d'utilité publique

AS1 : Périmètre éloigné des captages d'eau potable

AC1 : Servitude de protection des monuments historiques PSMV (périmètre r=500m)

PT2 : Servitude radio électrique de protection contres les obstacles

I4 : Réseau HTA de distribution = 90 kV

A8 : Servitude résultant des travaux de reboisement

Autres servitudes

Périmètre lié lagunage (r=100m)

Zone d'Aménagement Différé

Site archéologique (Cf. tableau ci-contre)

Voie romaine (chemin d'Horain)

Légende

Sites archéologiques			
Ref	Classification	Localisation	Désignation
1	2	Lauray - Margat	Atelier de potier, moyen-âge classique
2	1	Maille-chat	Occupation, moyen-âge classique
3	*Pour information*	La Hidonnais	Occupation, bas moyen-âge / époque moderne
4	1	La Cavalière	Occupation, époque indéterminée
5	1	La Ville-Morin	Occupation, gallo-romain
6	*Pour information*	Le Chauchis	Enclos, époque indéterminée
7	*Pour information*	Non Localisé	Objet isolé, Néolithique
8	1	Le Chesnay Piguelias	Dépôt, haut moyen-âge

Classification :
- 1 : secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive
- 2 : secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive et classement en zone N... au PLU

c. Localisation des sites d'activités économiques

- ***Repérage des sièges et bâtiments agricoles***

Les périmètres de 100 m sont ici apposés sur tous types de bâtiments agricoles ressortant de sièges d'exploitation en activités. Cette distance maximale est déduite par extrapolation de l'application du règlement sanitaire départementale et servira de base à l'application des distances d'éloignement à observer pour l'implantation de tiers, et vis et versa, dans le règlement de PLU. Néanmoins, il pourra être réservé des adaptations mineures, au regard du RSD, lorsque les distances règlementaires sont moindres selon le classement des bâtiments et lorsqu'elles concernent notamment deux exploitations distinctes et voisines *(situées à moins de 100 mètres l'une de l'autre).*

Exploitations minières et dérivés

Il est illustré ci-contre, les souhaits de développement des activités minières et dérivées, par leurs exploitants respectifs. Le PLU ne conditionne pas les autorisations d'exploiter du ressort des services de la DREAL et soumises à mesures compensatoires. Par ailleurs, le document de planification a l'obligation de définir les secteurs dans lesquels ces autorisations pourront être sollicitées. Le règlement devra également veiller à ne pas compromettre la faisabilité ou la mise en place des installations particulières à l'intérieur des sites d'activités, comme le stockage et le recyclage autorisés de déchets inertes sur le site de La Garenne à l'Ouest. Ces équipements particuliers relèvent de la règlementation des installations classées et doivent répondent au code de l'environnement.

- ***Autres activités***

Un certain nombre d'artisans, non négligeable, est recensé sur le territoire communal. Il s'agit du lieu d'exercice, du siège ou du bâtiment de stockage de l'activité. Le règlement devra prendre en compte cet état de fait et favoriser la pérennité de ces entreprises locales en prévoyant la possibilité de besoins nouveaux sur les sites repérés ci-dessus.

d. Réseau routier et voirie départementale

Règlementation sur la voirie départemantale du Conseil général d'Ille-et-Vilaine			
RD	Classification	Marge de recul à partir de l'axe xe la voie hors agglomération	
		Usage d'habitation	Autres usages
82	C	Zone non aedificandi de 50m de part et d'autre de l'axe de la voie	Zone non aedificandi de 25m de part et d'autre de l'axe de la voie
106	C	Zone non aedificandi de 50m de part et d'autre de l'axe de la voie	Zone non aedificandi de 25m de part et d'autre de l'axe de la voie
221	D	Zone non aedificandi de 25m de part et d'autre de l'axe de la voie	Zone non aedificandi de 25m de part et d'autre de l'axe de la voie

P : aire de covoiturage, 180 places

Légende

- Limite communale
- Accident de la circulation routière
- Point de ramassage des transports scolaires
- Voie existante ou projetée avec marge de recul du CG35 *(de part et d'autre de l'axe de la voie - voir tableau ci-contre : marge de recul)*

Règlementation sur la voirie départemantale du Conseil général d'Ille-et-Vilaine			
RD	Classification	Marge de recul à partir de l'axe xe la voie hors agglomération	
		Usage d'habitation	Autres usages
82	C	Zone non aedificandi de 50m de part et d'autre de l'axe de la voie	Zone non aedificandi de 25m de part et d'autre de l'axe de la voie
106	C	Zone non aedificandi de 50m de part et d'autre de l'axe de la voie	Zone non aedificandi de 25m de part et d'autre de l'axe de la voie
221	D	Zone non aedificandi de 25m de part et d'autre de l'axe de la voie	Zone non aedificandi de 25m de part et d'autre de l'axe de la voie

- ***Fréquentation et flux***

Extrait Carte Trafics 2007 zone de GUIPEL

Réseau Routier National et Départemental
en Ille-et-Vilaine

Ille & Vilaine
LE DEPARTEMENT

TRAFICS MOYENS JOURNALIERS 2007

TRAFIC MOYEN JOURNALIER EN 2007 :
3 100 Trafic comptè en 2007
3 100 Trafic estimé
Réseau national
Réseau départemental :
Catégorie 1
Catégorie 2
Catégorie 3
Catégorie 4 ou 5

Contacts :
- Routes nationales :Etat, Direction Interdépartementale des Routes Ouest - cs 63108 - 35031 Rennes cedex : pil.se.dio@developpement-durable.gouv.fr
- Routes départementales : Direction de la Gestion des Routes Départementales - cs 24218 -35042 -Rennes cedex : poleconstruction@cg35.fr

Données sources
Conseil Général d'ILLE et VILAINE

- ***Répartition géographique des accidents de la route***

P.L.U. - GUIPEL
Répartition Géographique des Accidents
Etude d'accidentologie sur 5 ans
Période : 01/01/2003 - 31/12/2007

PLAN DE SITUATION / ZOOM

Accidents Corporels Géolocalisés donnés CONCERTO = 7

- Accident avec Blessé(s) Mortel = 2
- Accident avec Blessé(s) Hospitalisé(s) = 3
- Accident avec Blessé(s) Non Hospitalisé(s) uniquement = 2

Total des accidents Corporels = 7

Zone des accidents corporels

Répartition Géographique des accidents sur la Commune de GUIPEL
Source données CONCERTO DDE35
Créer le 24 mars 2009 - DDE / SSCC / CSR
DDE / d'Ille et Vilaine

e. Sécurité routière

Référence : article L.110 du code de l'urbanisme et annexe 3 du Porter à Connaissance des Services de l'Etat :

« … 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… »

L'enjeu annuel de la sécurité Routière est de 4620 tués, 38615 blessés hospitalisés et 64856 blessés légers en 2007.

➢ ***Etat initial : existence de lieux d'insécurité routière sur la commune.***

Statistiquement, ou 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.

➢ ***Commentaire : les facteurs.***

De nombreux facteurs, isolément ou se conjuguant, influent sur la sécurité des déplacements. Au delà du respect des règles en vigueur ; la vitesse, la lisibilité et la visibilité de l'environnement routier pour l'usager peut être intégré dans les réflexions liées à l'aménagement du territoire.

- ***La vitesse :***

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

La vitesse est un facteur déclenchant :

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

La vitesse est un facteur aggravant :

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

- ***La lisibilité :***

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

Ainsi, on relève généralement une concentration d'accidents dans les espaces de transition, comme le passage de la rase campagne au périurbain, ou encore de l'entrée de ville à la traversée d'agglomération, ou encore là où les usages liés à la circulation de transit et à la vie locale se superposent…

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

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

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

- ***La visibilité :***

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

La visibilité dépend de l'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,

…/…

➢ ***Sécurité routière et P.L.U.***

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

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

- ***Règlement écrit :***

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

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

En agglomération et secteurs d'extension urbaine : éviter de créer des points de conflit…

Article 6. Implantation par rapport aux voies

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

- ***Règlement graphique :***

Visualiser les éléments retenus pour assurer la sécurité routière, notamment :

- **Imposer des marges de recul pour des raisons de visibilité** (1)
- **Imposer des accès**
- **Prévoir des aménagements de voirie**
- **Imposer des liaisons**
- **Selon les principes d'aménagement retenus, prévoir des emplacements réservés à cet effet** (1)

(1) Exemple dessiné pour expliciter :

2. Le patrimoine culturel

a. Patrimoine architectural

La commune de Guipel située dans l'arrondissement de Rennes appartient au canton de Hédé. D'une superficie de 2 511 ha elle est traversée par le canal d'Ille-et-rance ainsi que par les ruisseaux de la Ménardière, de la Normandie et du Chesnay-Piguelais. Les origines de son nom émanent probablement du radical breton « guik » signifiant bourg ou village et du Saint breton Péel. Par le passé les guipelois étaient eux surnommés les « poches noires » ou « sacs noirs » en raison de la production de charbon de bois et de son commerce (avec Rennes notamment).

Guipel possède aujourd'hui de nombreuses perles d'architectures et d'aménagements, témoins d'un riche passé historique que les guipelois ont su reconnaître et/ou préserver (p.e : Château du Chesnay-Pigeulais et ses attributs.)

On peut dans un premier temps évoquer les traces du passé, présentes à travers toute la commune. Les plus anciennes proviennent d'un héritage romain. Il s'agit de la voie de liaison entre les grandes voies romaines Rennes-Corseuil et Rennes-Valogne, du chemin Horain conduisant à une ancienne voie romaine, des 660 pièces romaines découvertes en 1924 par un guipelois et des traces de redoutes situées au Camp qui semble être les derniers vestiges d'un camp romain.

Des efforts d'aménagement et des parcours oubliés apportent également du caractère à Guipel (p.e : les nombreux travaux d'aménagement des réseaux d'eau, le canal, les ruisseaux, les rigoles, le creux du pâtis de la chapelle). Au « prée de l'étang » existait autrefois un étang poissonneux offert aux religieuses, véritable attraction sociale à l'époque et source pour les puits alentours. L'étang neuf quant à lui était cité par un connaisseur, comme « le plus joli paysage de la contré » (abbé Guillotin de Corson). De plus, il perdure encore aujourd'hui deux moulins à eau situés au Chesnay-Piguelais et à la Ménardière.

Ancien moulin du Chesnay-Piguelais

Guipel jouit également d'un patrimoine architectural riche. De nombreux manoirs d'époque marquent le paysage, autour principalement du bourg et de trois voies : la route de Montreuil Le Gast, la route de Vignoc et la route de Saint-Médard-sur-Ille.

Le plus imposant d'entre eux est le château du Chesnay-Pigeulais. Daté du XVIIème siècle et constitué principalement de Granit, il était autrefois entouré de douves, en partie comblées et d'un pont levis aujourd'hui disparu. Possédant des façades et une tourelle d'angle remarquables il est également entouré d'une orangerie, d'une fuie, d'une longère et d'une chapelle privative datée de 1758. Le promontoire du château offre un excellent point de vu sur ses alentours où, autrefois, rayonnaient de nombreux petits manoirs.

On peut également citer le manoir de Launay-Jan (Moyen-Age), le manoir du Chauchix (XV ème s), le manoir de la Ménardière (XVII ème s), le manoir de la Rinière (vers le XVII), le manoir de Villemorin (XVII ème), le manoir de Maillechapt (XVIII ème), le manoir de la Beaubouchère, et les anciens manoirs des Jaunaies, de la Barre (XV ème), de la Cavalière (XV ème), du Domaine (XV ème), de Moussion situés semble t-il dans le village de Monganon et de la Babellière (XIV-XV ème).

D'autres éléments témoignent, à travers l'ensemble de la commune, d'un savoir faire local riche. On peut ainsi observer la présence dans chaque hameau (à quelques exceptions près) d'un four à pain et d'un puits. La constitution d'éléments bâtit plus conséquents tels que les maisons des particuliers est tout aussi éloquente. A travers le bourg on découvre des pierres de taille en granit sculptées, datées du XVII et réemployées en linteau de porte. On peut également s'apercevoir que l'enduit principalement utilisé était la chaux. Ceci s'explique facilement par la qualité argileuse de la terre qui d'ailleurs, permit à la commune, à une époque, de produire de nombreuses pièces de poterie. Les deux autres éléments significatifs du cœur de la commune sont l'église Saint Martin (1864-1872) et l'école publique (1838). L'ancienne église de Guipel datée du XVI ème siècle a été détruite. Celle de style roman que l'on peut apercevoir aujourd'hui fut fondée en 1864 sur la base d'un plan en croix latine. La commune possède également quelques statuts, un ciboire décoré de têtes d'anges, une bannière ancienne, une croix en granit datée du Moyen-Age située à Montmur et une croix processionnelle en argent datant de 1888 et que l'on retrouve place Abbé-Duine.

Ancien séchoir à Peau au Camp

D'autres hameaux et lieux dits ont été marqués par l'histoire. La Métairie de la porte située au lieu-dit du Bois-Geffroy était quand à elle une exploitation de 40 ha jusqu'a ce qu'elle fut séparée par la voirie et le village de Saint Vincent se trouve être une ancienne frairie.

L'inventaire du patrimoine architectural est consultable dans son intégralité sur le site : http://patrimoine.region-bretagne.fr

COMMUNE DE GUIPEL

IMPLANTATION DES HAMEAUX EN 1825

COMPARAISON AVEC L'ETAT ACTUEL

- Hameaux présents en 1825 toujours visibles.
- Hameaux présents en 1825 et disparus depuis.
- Implantation réalisée aprés 1825.

Repérage du patrimoine bâti, inscrit à l'inventaire du patrimoine culturel de la DRAC de Bretagne.

Pour plus de détails, voir : Pièce 1 – annexe 4,

*Ou : **http://patrimoine.region-bretagne.fr***

LE CHESNAY PIGUELAIS

Le château du Chesnay-Piguelais et ses dépendances figurent à l'inventaire de la DRAC.

Le bâtiment du château révèle plusieurs campagnes de construction successives. Sa masse principale en façade Est est composée pour être habitée sur 2 niveaux ; ses grandes fenêtres à meneaux datant du 18ème siècle sont remarquables. Son élévation côté Ouest est remaniée au 19ème siècle. C'est la partie Sud qui semble être le logis originel, qui a été étendu par la suite.

L'ensemble du domaine paysager et de ses dépendances forme un ensemble cohérent qui mérite sans doute d'être préservé comme une entité globale, peu modifiable sur son aspect extérieur. Il est à considérer comme un modèle sur son organisation et son fonctionnement.

LA CAVALIÈRE

L'écart de la Cavalière forme un ensemble d'habitation et de dépendances bâtis en « U », orienté sur une cour protégée au Sud, et fermé par un mur de clôture de maçonnerie, marqué par des pilastres. Cet ensemble a été remanié en adoptant des techniques et des typologies compatibles en terme d'insertion dans le paysage naturel et bâti.

Cette organisation générale combinant habitation et bâtiments agricoles est révélatrice de la hiérarchie des volumes architecturaux suivant leur fonction. Les matériaux mis en œuvre sont traditionnels : soubassements schiste, maçonnerie terre, menuiseries bois, couverture ardoise.

Les habitations voisines, les constructions plus récentes, n'observent pas ces dispositions de clôture, d'orientation, de proportions, de couleurs... De fait, elles ne se trouvent pas insérées dans le tissu rural, ni dans la globalité du paysage.

LA PORTE

LA BOIS GEOFFROY (ST MÉDARD S/ILLE)

b. Le « petit » patrimoine

Les fours et puits sont des éléments identitaires de la commune de Guipel. Nombre de hameaux possédaient fours et puits alimentant les foyers. Aujourd'hui, il existe encore des traces visibles de ces éléments patrimoniaux, certains toujours en fonction.

Le règlement du PLU devra considérer leurs mises en valeur voir leur protection en apposant le « permis de démolir » sur ce type d'édifices.

LES FOURS ET LES PUITS

c. Sites archéologiques

N°de l'EA	Lieu dit	Période	Structure Et nature	cadastre	Classification
1	Launay Margat	Moyen-âge classique	Atelier de potier	2010 : OC 1083b, OC 1084, OC 1090 -1091	2
2	Maillechat	Moyen-âge classique	Occupation	2010 : OC 1047	1
3	La Hidonnais	Moyen-âge classique	Occupation	2010 : OC 807 à 811, OC 983 – 985, OC 816,	Pour information
4	La Cavalière	Epoque indéterminée	Occupation	2010 : OE 966	1
5	La Ville Morin	Gallo-romain	Occupation	2010 : OA 367 à 369, OA 388 à 391, OA 393 – 394, OA 507 – 508, OA 412,	1
6	Le Chauchix	Epoque indéterminée	Enclos	2010 : OD 459, OD 468 à 470, OD 479,	Pour information
7	Non localisé	Néolithique	Objet isolé		Pour information
8	Le Chesnay Piguelais	Haut moyen-âge	Dépôt	2010 : OD 203-204, OD 206, OD 1583	1

- 1 = Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive
- 2 = Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive et classement en zone N au P.L.U.

Les sites archéologiques sont localisés sur les cartes précédentes. Il est proposé ci-dessous les extraits des lois appliquées au référencement de la DRAC Bretagne :

L'article 322-2 du Code Pénal, qui prévoit des sanctions pénales pour quiconque porte atteinte aux monuments ou collections publiques, y compris les terrains comprenant des vestiges archéologiques.

L'article L.531-14 du Code du Patrimoine : *« Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines (…), ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou le numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise le ministre des affaires culturelles ou son représentant. (…). Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ces terrains (…) »*

3. Le bourg et ses abords

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 délimitées 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 ; *(voir « II.C.4. Aspects extérieurs des constructions)*
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.

a. Occupation du sol et répartition des fonctions

Légende	Les occupations et utilisations du sol Etat de fait arrêté au 10/09/2010
N / O / E / S	Logements sans lien avec l'activité Equipements et services ouverts au public Commerces et activités du secteur des métiers *(Article 1 et 2 des règlements d'urbanisme)*

0m — 500m

01- Couverture zinguerie
02-Carreleur
03- Menuiserie
04- Menuisier
05- Maçon
06- Plaquiste
07- Plombier-chauffagiste
22- Pompiers et locale technique
33- Chambre funéraire (en construction)

La zone artisanale La justice offre des terrains aux artisans à l'entrée Ouest du Bourg. Aujourd'hui la zone est victime de son parti d'aménagement, où il avait été choisi d'encourager la mixité activités – habitats pour permettre l'installation de logements de fonction non attenants aux bâtiments d'activités. In fine, quelques lots ont été divisés pour être revendus à l'habitat exclusivement. Il pourrait en résulter des conflits de voisinage pour nuisances diverses.

b. Réseau Viaire, circulations douces et stationnement

Au moment de la présente étude, la municipalité réalise un programme de réaménagement des rues principales du centre bourg *(p.e. rue de la Liberté, place Duine, …)*. Le stationnement linéaire y est étudié.

Il est relevé plus de 200 places de stationnement dans le bourg : 40 unités place de l'église, 140 places à proximité de la salle de sport et du terrain de football, 15 places à l'entrée du lotissement Sud-Ouest. Un parking existe face à l'école publique et environ 4 à 5 places devant la mairie.

Pour répondre aux besoins à venir, il devra être envisagé la création de nouvelles poches de stationnement intégrées dans la morphologie des futurs secteurs d'urbanisation, en recherche de proximité aux espaces structurants.

Des venelles en entailles dans le tissu ancien sont repérées. Elles présentent un intérêt particulier pour pouvoir désenclaver les espaces interstitiels des secteurs bâtis et favoriser les déplacements doux, en renforçant la proximité des lieux.

Les secteurs d'extension urbaine récents sont parfois traités en impasses, 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.

Pour certains secteurs les continuités ont été pensées et réservées au sein des opérations, il convient de les prendre en compte.

Il existe des secteurs non bâti à proximités immédiates du centre bourg (moins de 5 minutes de marche). L'urbanisation de ces espaces est particulièrement intéressante pour une évolution du bourg en densification contre l'étalement urbain. Par ailleurs, elle offre un développement qui permet d'appuyer un réseau de cheminement doux cohérent avec le tissu urbain guipellois. Cette grande proximité au centre-bourg et des services ouverts aux publics pourrait permettre de limiter l'usage de l'automobile, en réduisant l'émission des gaz à effets de serre et ainsi répondre aux objectifs de la loi ENE.

Dans cette perspective, les limites d'urbanisation imposées par le SCoT du Pays de Rennes, notamment pour le secteur fléché ci-contre, ne pourront être totalement soutenues.

c. Le parcellaire

Le front bâti sud de la place de l'église est constitué sur un parcellaire ancien lanièré et hérité des pratiques agricoles de l'époque. Divisé depuis, il offre une composition plus complexe donnant accès à des espaces urbanistiques intimes en cœur d'îlot. A l'image du presbytère, les terrains s'élancent en transition vers la coulée verte, par de grands jardins.

Sur les opérations plus récentes, le parcellaire est plus normé, soucieux de diviser efficacement les terrains pour répondre – en partie – aux contraintes techniques. Il s'en dégage un traitement sans hétérogénéité qualitative.

d. Superficie des terrains bâtis

Le bâti ancien du centre-bourg offre sur rue une continuité des façades. 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 la rue de liberté, la place Duine et la place de l'Eglise 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 :

Désignation	Besoin théorique
- 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
- 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	
Dominante service	65 à 105 m^2
Dominante négoce ou polyvalence	65 à 320 m^2 *Suivant spécialité*

Source : « Nomenclature simplifiée des activités du secteur des métiers »

e. Implantation des constructions

En cœur de bourg ou centre ancien, le bâti est implanté traditionnellement à l'alignement des voies et espaces publics. Le gabarit des constructions occupe la largeur des parcelles étroites, les maisons sont mitoyennes. Elles forment ainsi de vrai front bâti sur rue en délimitant l'espace publique sans sur-largeur et surconsommation des sols *(Cf. carte des superficie des terrains bâtis précédente)*. Parfois, des écarts - sans parallélisme systématique - sont observés pour créer placettes ou cours.

Dans les quartiers récent, les implantations sont à l'inverse en retrait des voies. Les constructions sont bien souvent implantées au milieu de chaque lot en générant des espaces résiduels qui ne participent pas pleinement à l'organisation de la demeure sur l'ensemble de la parcelle.

LE BOURG

RAPPORT A LA RUE

La rupture de l'alignement (au sens de la rangée) des maisons sur rue génère un large trottoir et fait profiter la vitrine d'une double orientation.

La proximité entre la voie et la façade ne permet pas l'implantation d'un trottoir suffisant et met le seuil au niveau de la chaussée.

La différence d'orientation entre le bâti et la rue peut engendrer des espaces de respiration ou de resserrements plus intimes.

COUR

Le léger recul du bâti par rapport à l'alignement et la présence de garages empêche tout aménagement entre la rue et la façade.

Un retrait élargi par rapport à la rue engendre ici une cour en façade.

L'alignement des façades en limite de parcelle et le retrait en fond de passage engendrent un espace semi-public, favorisant les échanges de proximité.

JARDIN

L'organisation parcellaire crée un vide dans l'espace urbain relayé en second plan par un petit jardin.

Le rapport à la rue se traduit ici par la création d'un jardin, rendu possible par la disposition des bâtiments.

Le vide autour de cette maison est investi par un simple jardin.

LE BOURG

COMPOSITION EN LONGERE

Caractéristique de l'habitat rural, ce type de développement participe à l'histoire du bourg et propose un modèle d'implantation cohérent.
Les questions de rapport avec la rue et de mitoyenneté trouvent plusieurs illustrations à Guipel.

PIGNON SUR RUE

Souvent modestes, les façades ayant pignon sur rue participent à la diversité d'implantations et de rythme de façades en entrée de bourg comme en son centre.
La typologie de pignon sur rue est une réponse bâtie efficace pour s'insérer sur un parcellaire étroit et en profondeur. Ces dispositions sont d'héritage médiéval.

PLEINS ET VIDES

La succession des pleins et des vides crée des ruptures urbaines. Les vides dans le tissu du centre bourg se traduisent par des venelles ou des accès sur les arrières. Par contre, en entrée de bourg, le vide est investi par le jardin. Cette disposition, mimétique de l'hôtel particulier, préfigure l'urbanisation des lotissements des années 60 jusqu'à nos jours.

f. Emprise au sol de fait

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.

g. Hauteur des constructions

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

LE BOURG

TYPOLOGIE RDC ET COMBLES

Exemples de maisons de styles et d'époques différentes habitées sur un niveau avec combles aménagés. La lucarne passante, assujettie à son dératèlement, est caractéristique d'une composition traditionnelle. Au contraire, la lucarne rampante contribue à l'écrasement d'une façade.

Exemple de comble habitable. Un faible dératèlement et lucarne passante suffisent.

TYPOLOGIE DE R+1

Maisons de bourg à deux niveaux dont les combles ne sont pas aménagés.
N'ayant pas de dératèlement au deuxième niveau, la sablière arase les menuiseries à hauteur du plafond produisant ainsi des combles dits perdus.

Exemple de comble non habitable. Le dératèlement inexistant ne permet pas une habitabilité suffisante.

TYPOLOGIE DE R+1 + COMBLE

L'aménagement des combles se répercute sur la façade à travers la présence de lucarnes passantes et d'un dératèlement.
Cette typologie est la plus remarquable de l'architecture bourgeoise de Guipel, dans le sens où elle produit des bâtiments élancés, harmonieux et initiateurs d'urbanité.

LE BOURG

HAUTEURS DES R.D.C. ET DES CAVES

Sur une même cour, on observe ici deux typologies d'implantation du rez-de-chaussée différentes. La destination originelle des deux édifices ainsi que le terrain justifie ces hauteurs. Le bâtiment anciennement agricole est au niveau du sol tandis que la maison est surélevée de la rue pour permettre la création d'une cave.

L'accès de ce bâtiment ne se faisant pas sur l'axe principal, il témoigne de son usage d'origine et de son implantation de RDC en fonction du terrain assiette, et non pas de la route. Ce bâtiment obéit à une implantation rurale, contrairement à son voisinage qui obéit à une implantation urbaine.

Ce type d'implantation perd toute notion d'adaptabilité du bâti au terrain assiette. Le sol a été ici complètement nivelé pour permettre l'implantation d'une maison valorisant plus le garage que l'habitation à plain pieds. Les extensions ou réaménagements de ces typologies pavillonnaires sont compliqués.

Issue d'un phénomène de mode des années 1960, cette organisation est largement diffusée sur tout le territoire national. Ce type de maison, sans modification de terrain, déconnecte les espaces de vie de l'extérieur en les plaçant au premier étage. Le prolongement d'une pièce de vie sur le jardin est compromis.

Une mauvaise implantation sur un dénivelé important peut générer des espaces inaccessibles, inutilisables et délaissés.

h. Espaces verts et cadre de vie

Les obligations devront répondre aux besoins des habitants.

Changements climatiques :

- Planter des variétés d'arbre qui prospèrent aussi bien dans les conditions futures que dans les conditions présentes,
- - concevoir de l'ombre ou des aires d'attente fraiches,

Amélioration du cadre de vie :

- La coulée verte est une entité naturelle à préserver et à renforcer, elle apparaît comme structurante dans l'organisation de l'urbanisation actuelle,

i. Coefficient d'occupation des sols de fait

Le règlement devra être en cohérence avec l'article 10 – « hauteur maximale des constructions ». Pour cela, le règlement devra autoriser des COS, s'il y a, différents selon la destination des locaux, leur emplacement et leur hauteur maximale autorisée.

4. L'aspect extérieur des constructions en centre bourg

a. Description générale

b. Descriptions thématiques

Les principes de l'analyse architecturale.

Vitruve, architecte romain du 1er siècle avant JC, dans son « livre d'architecture premier » (chapitre 2), décrit ainsi les constituants de l'architecture :

« L'Architecture est constituée par :

- *l'ordonnance,*
- *la disposition,*
- *l'eurythmie,*
- *la proportion,*
- *la convenance,*
- *la distribution »*

A notre manière, moins théorique que Vitruve mais plus exhaustive et empirique, nous enquêtons sur les nombreux éléments constitutifs de l'architecture du bourg, à la recherche de tous ces détails qui forgent la personnalité de l'architecture de Guipel.

Les planches suivantes synthétisent une analyse architecturale du bourg suivant succession de thématiques, largement illustrées de photographies prises uniquement dans le centre bourg de Guipel, et ses abords immédiats.

Les thématiques traitées sont en rapport permanent avec les articles réglementaires du PLU, concernant plus particulièrement les conditions d'occupation du sol (implantations,…) et l'aspect extérieur des constructions.

Chaque thématique abordée montre des exemples comparatifs sur les manières dont l'architecture, ses typologies, implantations, détails… sont traitées. De ces exemples concrets, nous visons à faire découvrir quelles sont les constantes locales ou les effets de modes, les invariants ou les incongrus, les modèles à suivre ou les cas de figures embarrassants ou incompatibles avec le caractère des lieux ou la construction d'un cadre de vie harmonieux et qualitatif.

L'exhaustivité des thématiques vise à montrer que les composantes de l'architecture sont multiples et que chaque composante représente une donnée essentielle à l'eurythmie de l'ensemble, aussi bien à l'échelle architecturale qu'urbanistique.

Nous souhaitons que les exemples cités, surtout s'ils illustrent une mauvaise formule, ne soient pas pris comme des attaques aux habitants en qui nous portons un profond respect.

Enfin, la visée secondaire de cette analyse est de produire – si besoin - un cahier de recommandations, pédagogique et accessible à tous, à l'usage du particulier, du constructeur ou de l'architecte qui intervient sur du bâti à Guipel et apporter une aide à la conception et l'instruction des futurs permis de construire.

LE BOURG

SYMETRIE

Habitation de conception symétrique. La fenêtre gauche du rez-de-chaussée a été agrandie dans des proportions nuisibles à l'équilibre de la façade.

Exemple de façade symétrique correspondant à une typologie de faubourg semi-rural.

Malgré sa dimension modeste, cette habitation met en œuvre une symétrie. L'entrée ne se fait pas par son mur gouttereau.

La symétrie de toiture (2 croupes) et de cheminée vient couronner la composition de façade.

La maison néo-bretonne s'inspire elle aussi de symétrie traditionnelle.

Variante de symétrie : l'axe a glissé sur la droite pour permettre une pièce plus spacieuse à gauche.

Ici, la symétrie n'est pas soutenue par la mise en œuvre d'encadrements de baies démonstratifs.

Le bâtiment public est traditionnellement symétrique pour démontrer le caractère institutionnel de sa fonction.

La symétrie indique ici deux logements équivalents, non hiérarchisés et réunis dans une même enveloppe bâtie.

Symétrie : similitude entre les deux moitiés d'un bâtiment, suivant son axe médian.

Dans le bourg de Guipel, la symétrie correspond à une mode constructive de la fin du 19ème et du début 20ème s.

Les constructions contemporaines ne sont pas assujetties à être bâties de manière symétrique. L'eurythmie engendrée serait interprétée comme pastiche d'une mode d'outre-temps.

Par contre, dans le cas d'une restructuration de bâtiment ancien de typologie symétrique, il est important de préserver son équilibre.

LE BOURG

PAVILLONS

Construits à partir des années 60, les lotissements de pavillons témoignent d'une architecture déconnectée de l'identité du bourg plus ancien.

Les parcelles sont vastes et l'habitation est construite en son milieu, pour éviter toute mitoyenneté et obéir au principe souverain de maison individuelle. Les enjeux actuels d'urbanisation résident dans l'économie d'espace. Les nouveaux secteurs à urbaniser devront être respectueux de l'environnement et inciter un habitat compact.

Les niveaux de rez-de-chaussée ne sont plus systématiquement en plain pied par rapport au terrain naturel mais se trouvent fréquemment surélevés pour implanter un garage sous l'habitation. Cette situation conduit à des exemples de modelage de terrain abusifs, ou des problèmes d'habitabilité intérieure puisque le prolongement sur le jardin n'est pas en plain pied.

Les typologies sont inspirées des formes traditionnelles sans pour autant respecter l'ensemble des codes implicites. Le pastiche de certains éléments traditionnels ne favorise pas forcément l'harmonie de la composition.

La succession de pleins et de vides, sans constantes particulières, n'est pas créatrice d'urbanité. L'enjeu des nouveaux secteurs à bâtir est d'inciter à la création de véritables fronts de rues.

LE BOURG

L'AVANT, L'ARRIÈRE

HIÉRARCHIE

La façade avant de la maison de bourg traditionnelle, bâtie soit sur rue, soit au Sud, montre une certaine richesse de son propriétaire, exprimée par la pierre, son rythme composé et sa stature. L'arrière n'a pas la même expressivité : celle-ci est au Nord et ses ouvertures sont des jours secondaires.

Au bourg, seule la façade sur rue est travaillée. Le pignon pourtant visible n'a pas la même considération. Un effort pourrait être consenti, dans la mesure ou les pignons visibles participent pleinement à la perception urbaine.

Exemple d'une façade sur rue qui a été remaniée, qui ne laisse plus apparaître sa véritable identité, alors que son arrière semble être resté plus intacte, montrant la maçonnerie de terre sur soubassement en pierres.

La problématique de hiérarchisation des façades est complexe, suivant l'environnement et la situation du bâtiment.

Les façades sur rue, lorsqu'elles ne sont pas composées en regard de l'espace public, dénient l'urbanité, ce qui est contraire aux enjeux de valorisation du bourg.

Les façades sur jardin peuvent prendre plus de liberté, sans toutefois être déconnectées de leur contexte.

Les pignons sont à traiter avec le même soin et la même logique que les autres façades du bâtiment.

Un exemple de bâti qui a délibérément choisi l'orientation Sud pour sa façade principale ; sa façade Nord, sur rue, restant minimaliste.

Le chemin oriente aussi le côté dit « avant », en cherchant l'azimut Sud. Les bâtiments annexes qui font face sont au Nord.

Le pignon n'a pas de vocation d'affichage social particulière. Son aspect visuel le démontre.

LE BOURG

PIGNONS

Pignon aveugle n'ayant pas subi de percement. Les proportions de cette façade et le retrait sur la rue n'imposent aucune lourdeur. Ce pignon conserve ses qualités originelles.

Cette maison n'est pas d'une conception dite à pignon sur rue, bien que le pignon soit en alignement. Les ouvertures contemporaines ont tout de même l'avantage d'animer son rapport à la rue (au détriment de la cheminée du RDC qui a été vraisemblablement supprimée).

Ouvert dans des proportions extrêmes, ce pignon déséquilibre le bâti tout en révélant l'organisation intérieure (escalier central). L'aspect traditionnel est devenu inexistant.

Les percements de ce pignon d'entrée de bourg, inspirés de la mode pavillonnaire, faussent la lecture traditionnelle de ce bâtiment.

Synthèse d'une composition traditionnelle de bourg, ce pignon, malgré ses modifications, conserve sa valeur patrimoniale.

L'aménagement de ce corps de bâti, par l'emploi de techniques inadaptées et de matériaux manufacturés, a dénaturé ce pignon.

Témoignages d'un style et d'une époque (milieu 20ème siècle), les balcons en béton confèrent un caractère unique et décalé à ce pignon.

LE BOURG

EXTENSIONS

La conception d'une extension doit être correctement raisonnée.

Les principaux enjeux à respecter sont notamment :

- positionnement par rapport à l'espace public,
- accroche sur l'existant,
- proportions,
- harmonie des matériaux.

Extension de fond de parcelle. Crée une rupture d'alignement urbain, une respiration.

L'alignement sur rue et sa hauteur logique profitent à l'intégration de l'extension. L'abri de jardin, assis sur le mur, contrebute la hiérarchie des volumes.

Typologie d'extension en appentis appropriée au bâti initial, cependant, les choix de matériaux et leur aspect final sont importants.

Extension modeste à usage d'habitation. L'aspect « bricolage » serait à éviter.

La véranda de type rotonde n'évoque qu'un standard international en matière de forme et de matériaux.

Extension contemporaine en cours de réalisation, bâtie sur 2 niveaux. L'ossature bois permet de la qualité environnementale.

L'emprise de cette extension est plus importante que la maison. L'effet est disproportionné.

Ce type véranda préfabriquée n'est pas particulièrement inséré à son environnement…

Le auvent en appentis sur le pignon est une disposition traditionnelle du secteur rural. Ce modèle s'intègre facilement dans le paysage.

LE BOURG

BATIMENTS SECONDAIRES

Un bâtiment secondaire sans composition, sans rapport d'échelle avec l'environnement bâti et sans souci de l'apparence du matériau est nuisible.

Cet exemple nous montre qu'il est possible d'habiter un petit bâtiment secondaire.

L'annexe de fond de cour, bâtie en extension, répond à une hiérarchie intuitive des fonctions.

Problème de matériau sur ce hangar.

Le bois, mis en œuvre de manière traditionnelle (bardage vertical), est un gage d'insertion dans son environnement.

Les petites granges en terre sont en harmonie avec les techniques traditionnelles de construction de Guipel. A préserver.

La remise, ouverte tardivement en garage, s'insère bien dans son environnement, du fait qu'elle soit en pierre et qu'elle vient adoucir un grand pignon.

Cette loge a pu être habitée comme atelier par le passé, du fait de la présence d'une cheminée.

Une reconstruction en surélévation de parpaings bruts ne s'intègre pas à l'environnement traditionnel.

Bien que secondaires, les bâtiments annexes jouent un rôle important dans le bourg et son urbanité.

En majorité déconnectés de l'habitation principale, ces garages, ateliers ou chambre d'amis, restent en dialogue et en composition dans l'espace global de la demeure.

S'ils participent à la diversité architecturale et à l'histoire de la ville, ces bâtiments ne doivent pas contrarier la lecture du bourg par leurs dispositions, la hiérarchie de leurs volumes et leurs matériaux.

Le projet de construction d'une annexe doit faire l'objet d'une attention toute particulière. Les enjeux d'insertion dans la propriété, aussi bien que sa perception du domaine public ne doivent pas être méprisés du fait de la plus faible échelle volumétrique.

LE BOURG

ENSEIGNES & VITRINES

Cette porte de commerce est originelle de l'époque initiale de construction. Sa préservation est à privilégier, autant pour le bâti que pour l'animation.

Marquée par ses harpages en granit et la composition de façade, cette vitrine d'origine est à préserver.

Construite plus récemment, cette vitrine profite des capacités du béton pour s'ouvrir dans l'angle formé par le retrait et accroître sa lisibilité commerciale.

Exemple de bâtiments destinés accueillir du commerce en RDC transformés par la suite en logements. L'ambiance est maussade.

Le changement de destination mène souvent à un phénomène de camouflage dommageable pour l'édifice comme pour le bourg.

Exemple d'une vitrine rehaussée. Les transformations de vitrines doivent être permises pour soutenir le commerce et l'activité au bourg.

Une simple enseigne signale la présence d'un bar dans une ancienne maison d'habitation n'ayant pas subi de modifications.

Le panneau commercial assure la lisibilité de l'activité située en arrière de la place centrale. Travailler sur une charte des enseignes ?

Cette vitrine a été créée après la construction initiale du bâtiment. Le choix de la couleur est sans doute considéré comme un atout de lisibilité.

La fenêtre originelle a été élargie en vitrine. De fait, le règlement urbain doit permettre la création de commerces par changement de destination.

LE BOURG

PORCHES, PASSAGES ET ADAPTATION DU BÂTI A LA RUE

Passages en plein ciel, entre deux maisons.

Passages couverts et porches.

Dans le bourg… un passage qui fait penser à un chemin rural.

La doucine à l'angle de la maison reflète une contrainte de circulation liée à la proximité de la rue.

Un porche et sa doucine.

A Guipel, les porches et passages sont une part importante de l'identité du bourg.
Fenêtre sur les arrières, ils laissent apparaître en plein bourg le côté plus rural de la ville.

Témoins d'un usage, ces passages sont des atouts à préserver, permettant des liaisons douces avec les espaces arrières, privilégiés par la tranquilité.

Les doucines que l'on retrouve à certains endroits de la ville sont un exemple supplémentaire de l'adaptation du bâti à la rue et ses pratiques.

Le traitement du sol et de la perspective de ces cadrages sont aussi importants que le plan bâti qui les génèrent.

LE BOURG

GARAGES

Malgré son état peu entretenu, ce garage déconnecté de l'habitation principale s'insère à l'urbanité en créant une continuité d'alignement sur l'axe principal. Mais il présente un danger routier pour la manœuvre d'entrée d'un véhicule.

Placé en retrait de la rue principale, ce garage requalifie un espace résiduel en générant une courette sur la parcelle. La porte de garage standardisée gagnerait à être remplacée par une porte plus traditionnelle.

Inséré dans un vide, ce garage à l'alignement, par son architecture, ses matériaux et son état général ne valorisent pas le bâti contre lequel il est accolé. Sa typologie gagnerait à remplir l'espace en hauteur.

Intervention minimaliste entre deux bâtiments traditionnels. Nous percevons un manque de masse bâtie en niveau supérieur. Ce garage peut aisément gagner en qualité par un travail sur sa façade ainsi qu'une surélévation. La continuité des hauteurs d'héberges est essentielle pour harmoniser les ensembles bâtis.

Le choix du matériau et la hauteur du volume par rapport à la maison font de ce garage un exemple simple mais cohérent (avec toutefois une remarque sur le choix de la porte standardisée).

LE BOURG

LES ENDUITS

La teinte d'un enduit doit être consensuelle et insérée au nuancier local, au contraire de cet exemple.

On recherche localement des nuances plus brunes ou ocres que ce jaune. Ceci est valable aussi bien pour le bâti traditionnel que contemporain.

Une teinte trop vive dénote du nuancier tacite local.

Un enduit ciment ne permet pas l'évapo-transpiration des murs : il crée des phénomènes d'humidité intérieure et dégrade les murs en terre.

Un enduit ciment n'a pas de souplesse. Quand le bâti accuse des tassements différentiels, les enduits fissurent.

Un enduit, qu'il soit à la chaux ou au ciment, ne doit pas recouvrir le bois, car il entraîne son pourrissement.

La couleur du mur en terre s'impose d'elle-même sur le territoire de Guipel.

Traditionnellement on enduit ou on badigeonne les murs en terre des habitations de chaux aérienne pour la protection de la pluie au vent dominant. On préférera aujourd'hui un enduit terre-chaux qui conserve la couleur induite du bâti en terre et s'avère être une protection très efficace.

La chaux est utilisée traditionnellement à la fois pour ses vertus prophylactiques et son aspect lumineux, surtout en intérieur.

La chaux assure l'évapo-transpiration du bâti et est compatible avec la terre. La préservation du bâti villageois à valeur patrimoniale est soumise à l'emploi d'une chaux naturelle associée à un véritable savoir-faire.

L'enduit lissé à la taloche, et non pas à la règle, est traditionnel du secteur. Le dressage à la règle procure une rigidité trop rigoureuse et nuisible au bâti traditionnel.

Les baguettes d'angles, rigidifient l'aspect de l'enduit. Elles expriment une standardisation de mise en œuvre liée aux produits prêtes à l'emploi.

Une peinture minérale ou un badigeon peuvent redynamiser une façade.

Un enduit projeté ou crépi, issu des techniques standardisées, accroche énormément les salissures. A proscrire sur le bâti ancien.

MATERIAUX ET APPAREILLAGE

A gauche : brique.
A droite : terre (plus enduit décollé de longue date).

Bois (châtaignier) en pose verticale à bords francs. Les couvre-joints (manquants sur cet exemple) assurent la finition. Son grisement est normal.

Un auvent en bois est gage d'insertion, par reprise des systèmes traditionnels.

Maçonnerie de moellons de schistes et granits roux non calibrés, avec traces d'un ancien jointoiement détouré et tiré au fer.

Maçonnerie au rang de granit bleu. Les joints soulignés au fer, imitent une maçonnerie appareillée. C'est une mode de la période 1950.

Maçonnerie de petites blocailles de schistes roux. Un jointoiement épais (enduit à pierre vue) serait une solution de protection pérenne.

Les joints trop détourés produisent un effet artificiel (non traditionnel).

La brique est un matériau à la fois standardisé et traditionnel qui se met en œuvre sans protection enduite.

La juxtaposition de plusieurs matériaux et couleurs crée une harmonie de fait. Cette variété est à encourager.

La largeur des lames (trop faible) et son aspect lasuré brillant rendent l'emploi du bois déconnecté des valeurs traditionnelles.

Logique de matériaux différents dans une même construction : soubassement pierre, élévation terre. La brique évoque une reconstruction du pignon.

LE BOURG

MURS ET CLÔTURES

Clôture de l'espace privé réalisée par des jardinières. Effet de rupture des alignements urbains.

Un mur en parpaings qui n'est pas enduit : le matériau mérite un enduit, une finition (même si sa patine a fini par l'avantager).

Le mur en pierres, servant de soutènement au jardin, s'intègre de fait.

Grillage : clôture minimaliste. N'assure pas de fonction de border en plein les linéaires de rues.

Le grillage, sans soubassement ni accompagnement végétal, dénote un côté provisoire, d'autant que le portail est en plein.

Le mur bahut de pierres assure bien la limite de propriété en bord de voirie, malgré sa hauteur modeste.

Le haut mur de pierres participe à la continuité urbaine. Le portail coulissant d'aspect rural réussit son insertion par sa simplicité.

Mur de pierres remarquable entre 2 jardins, d'environ 2,00 m de hauteur. Il participe réellement à l'organisation de l'espace.

La clôture préfabriquée, en éléments standardisés, est très loin des constantes locales. A proscrire.

La palissade de bois s'avère être insérée en simplicité, aidée par la patine du temps.

Un autre exemple de clôture standardisée : son aspect visuel ne correspond pas aux valeurs intimes de Guipel.

LE BOURG

PORTAILS

Portail à deux ventaux en fer forgé opaque mis en œuvre dans un mur en pierres. Sa hauteur et son opacité préservent l'intimité du jardin.

Portail standard en pvc, imitation bois sur pilastres en ciment enduit. Ce portail est loin des caractéristiques traditionnelles de Guipel.

Portail plein à deux ventaux en bois peint mis en œuvre sur un mur de pierres haut. Couleurs et proportions harmonieuses.

Ce portail bois mis en place entre le bâti et la clôture ferme un espace résiduel. Il n'a pas de rôle structurant.

Portail métallique grillagé. Il correspond à une mode ancienne. Ses proportions sont écrasées.

Portail rudimentaire en lattes de bois sur structure acier. Sa simplicité est en rapport logique avec le caractère semi-rural de l'entrée de bourg.

Porte coulissante mise en œuvre sur un mur en pierres. Son aspect rural et sa simplicité de fonctionnement réussissent son insertion.

Exemple de portes en bois coulissantes anciennes sur un édifice en terre. A considérer comme un invariant local.

Ici ce n'est pas le portail qui structure l'entrée, mais la composition de la maçonnerie la pilastre reprend la hauteur du mur d'en face.

LE BOURG

LES PORTES

Porte à imposte en œuvre dans murs en terre enduits et chaînages décoratifs imitant les pierres de taille.

Porte tiercée dans maçonnerie pierre. Les chaînages et linteau sont en granit blanc-gris. Proportions proches du rectangle d'or.

Porte double, à voussoirs doublés, hiérarchisant la répartition habitation et local annexe. Le même modèle de porte est courant en secteur rural.

Porte à 2 vantaux, semi-vitrée, à imposte, encadrée en bois. Cette mise en œuvre est traditionnelle sur le secteur de Guipel.

Jambages et linteau cintré en briques. Soubassement en granit. Disposition caractéristique du centre bourg.

Porte de bâti pavillonnaire, mimétique des dispositions traditionnelles. Le pastiche n'est pas recommandable.

Porte à chaînages enduits en saillie. Le linteau est à plate-bande. Cette disposition correspond plus à une mode qu'à un savoir faire local.

LE BOURG

LES FENÊTRES

Fenêtre étroite dans un mur de maçonnerie pierres. Les harpages sont réguliers.

Fenêtre idéale, de proportions proches du rectangle d'or.

La lecture des pierres de jambages et de linteau est faussée par l'enduit.

L'encadrement est trop voyant. Le rythme du harpage est trop serré.

Cette fenêtre-balcon est harmonieuse dans ses proportions.

La brique marque la fin 19ème et le début 20ème s. Très présente à Guipel. Proportions idéales.

Il existe de multiples variantes de harpages de briques à Guipel, réhaussées de peinture.

La constante du linteau brique est son cintre surbaissé.

Une porte transformée en fenêtre : ses proportions sont devenues écrasées. A éviter.

Le meneau : la solution pour ouvrir une baie en bandeau tout en gardant des proportions élégantes.

Les percements de baies, par leur rythme, leur aspect décoratif et leurs proportions sont des éléments majeurs de composition. Quand un élément ne respecte plus la règle traditionnelle, l'harmonie est rompue.

Des baies non marquées par un encadrement sont sans saveur.

Un simple soulignement de baie à la peinture est plus appréciable que son absence.

Un encadrement de baie traditionnel à Guipel. Un façonnage de zinc protège la pièce d'appui.

Le remplacement de l'appui bois par un appui ciment moulé est préjudiciable à son caractère traditionnel.

Le remplacement des jambages par de la maçonnerie est également préjudiciable.

Porte ou fenêtre ? Cet exemple de transformation des espaces intérieurs ne conduit pas à une perception extérieure harmonieuse, d'autant plus que le coffrage volet roulant brise le cintre.

LE BOURG

LES LUCARNES

Lucarne à croupe de type feinière. Le seuil est formé par le linteau inférieur.

Gerbière passante traditionnelle avec tableaux et fronton en brique.

Lucarne type hollandaise, de typologie importée par les modèles pavillonnaires.

Lucarne en brique en plein cintre. Modèle traditionnel. Garde-corps inesthétique.

Lucarne de type flamande à tympan plat en granite, bien intégrée à Guipel.

L'enduit de cette lucarne à pignon masque ici le travail de la pierre et la perception des harpages.

Lucarne de toiture en appareillage de granit. Le fronton travaillé est harmonieux.

La surlargeur d'ardoises au droit des jambages (pour l'isolation ?) alourdit terriblement sa perception.

Cette lucarne reprend les modénatures et styles de harpages de la façade. Exemple harmonieux.

Lucarne passante en brique dont le seuil est en pierre. Modèle local de Guipel.

La symétrie des lucarnes, leurs proportions et leurs pentes de toit ne sont en aucun cas traditionnelles de Guipel. Les lucarnes du pavillonnaire sont très généralement en rupture avec les codes locaux.

Cette lucarne rampante (empreintée) à fronton en croupe alourdit la toiture par sa disproportion.

Lucarne rampante contemporaine. Sa pente de toit n'est pas dans le ton de Guipel.

Fenêtre feinière rehaussée en lucarne. La nouvelle pièce d'appui standardisée est dommageable.

Lucarne passante à auvent appareillée en granit. Aspect traditionnel au bourg de Guipel.

Lucarne passante à auvent dans un pré-cadre en bois en bois. C'est une valeur traditionnelle.

Les lucarnes, comme les fenêtres, sont des éléments de composition essentiels. Leur présence et leur rythme caractérisent une architecture et sont une composante de l'harmonie.

LE BOURG

FERMETURES ET VOLETS

Les volets persiennés métalliques, datant de l'époque de construction de cette maison sont harmonieux et à préserver.

Au même titre que les ouvertures, les volets et les fermetures participent ou nuisent au rythme et à la composition de la façade.

Les couleurs des fermetures extérieures doivent être compatibles avec un nuancier local.

Un volet ou une fermeture doit être caractéristique de la période de construction initiale du bâti sur lequel il est mis en œuvre.

La meilleure mise en valeur d'une baie, si elle n'avait pas de fermeture à son origine, est de mettre en œuvre un volet intérieur en bois.

L'ouverture en arc surbaissé est ici dénaturée par le coffre de volet roulant extérieur.

Plus discret sur cette menuiserie, le coffre intérieur perturbe moins la lecture de l'ouverture, mais n'est pas pour autant plus recommandable.

Contrevent à écharpe en bois. Son aspect est traditionnel, mais sa couleur ne l'est pas (les couleurs traditionnelles sont soutenues).

La couleur trop lumineuse des volets et des éléments en bois déstabilise l'harmonie de la façade.

La couleur marron des volets et des menuiseries extérieures n'est pas d'héritage traditionnel.

Les volets persiennés logés dans l'épaisseur du mur permettent de ne pas masquer le travail de maçonnerie sur la baie.

LE BOURG

REMANIAGES

Les remaniages de façades ont toujours eu lieu au cours de l'histoire des bâtiments. Aujourd'hui, il n'est pas exclus de remanier un bâtiment.
Toutefois des principes fondamentaux s'imposent :

- La lisibilité de l'intervention est une véritable éthique architecturale (le maquillage est à proscrire),
- Harmonie à respecter,
- Proscrire le pastiche,
- Logique constructive à prendre en compte

Transformation d'un portail en porte et fenêtre. Reprise de maçonnerie discrète et éthique

Lisibilité de surélévation du gouttereau en maçonnerie pour gagner de l'habitabilité (future) en comble.

Le rejointoiement arasant du mur de soubassement lui redonne une qualité tant esthétique que structurelle.

Pignon 19 eme modifié courant 20 éme par l'adjonction de balcons béton.

Très mauvais exemple de reprise de maçonnerie sur un mur en terre.

Percement dans un mur en terre. L'encadrement de la porte a été réalisé en bois, de manière traditionnelle. Les reprises auraient pu être en terre

La transformation de cette porte en fenêtre a un bon sens éthique (lisibilité discrète).

Le masquage de cette ancienne vitrine par un bardage bois reprend une composition traditionnelle de RDC ne dénaturant pas la façade.

Malgré la préservation de lecture de l'ancienne vitrine, le remplissage de brique flammée est trop détonnant.

Deux bâtiments distincts ont été rassemblés sous une même couverture. Les reprises extérieures rendent l'état originel illisible.

LE BOURG

MODENATURES & MONTJOIES

Cet montjoie remarquable fait partie du patrimoine de Guipel et doit mériter une attention particulière

Elément de modénature remarquable, la plate bande en brique témoigne d'une époque et mérite conservation.

Eléments structurels en premier lieu, les ancres qui terminent maintiennent en tension les tirants forment aussi une modénature.

Les frises en bois de dessous de toit créent une modénature élégante. A préserver.

Très bel exemple de montjoie encastré dans la maçonnerie.

On remarque ici que le store est travaillé avec un auvent en ardoise. Les balustres ne s'accordent pas avec l'architecture traditionnelle locale.

Le fronton en granit de cette porte donne un caractère monumental à l'entrée du bâtiment et sublime la façade de ce bâtiment public.

Le travail de la brique sur cette lucarne marque élégamment les proportions originelles

Auvents et marquises sont des éléments traditionnellement présents à Guipel.

Le simple fait de marquer l'encadrement de la fenêtre à la peinture rehausse la façade.

LE BOURG

MODILLONS ET DESSOUS DE TOIT

Si on trouve à Guipel une variété de traitement des dessous de toit, on constate que les modillons sont très majoritairement présents dans le bourg.
Les modillons apparents sont à considérer comme la constante traditionnelle à maintenir sur le bâti ancien qui en comporte déjà.

Outre son aspect traditionnel, cette solution reste complètement d'actualité en matière de possibilité d'isolation de toitures existantes.

Exemples de modillons présents à Guipel.

Le cache moineau en lattis bois n'est traditionnellement pas présent à Guipel et s'altère rapidement.

Les queues de chevrons apparentes sont une solution courante mais minoritaire dans le bourg.

Dessous de toit protégé par une planche en bois assez dégradée et sans grande qualité esthétique.

Lattis PVC sans aucune qualité architecturale et environnementale.

Les modillons recouverts ici par un lattis bois génèrent un coffre assez imposant sous la toiture.

5. La Plousière : un site remarquable

Le village de la Plousière est très étendu, majoritairement affecté à l'habitat, il révèle différentes formes d'implantation du bâti sur le parcellaire : maisons isolées, maisons en longères orientées au Sud, maisons en bandes en bordure de route. Il se dégage une tendance de maison à étage habité, éclairé par des lucarnes passantes (couvertes en rampant ou battière). Les matériaux et les couleurs rappellent la pierre et les enduits terre locaux. Lorsque les couleurs et typologies sortent d'un modèle traditionnel, leur insertion paysagère est plus difficile, voire contestable. L'architecture contemporaine, et expressive des tendances du début de 21ème siècle, devrait pouvoir cohabiter à condition de comprendre, synthétiser et de jouer avec les quelques axes fondamentaux cités précédemment.

Ce hameau revêt un potentiel intéressant pour la densification limitée de l'habitat dans les espaces interstitiels non bâti.

Il forme déjà un petit pôle d'animation et d'attractivité à l'échelle communale *(contrairement aux autres hameaux).* Il se situe à l'intersection d'un site emblématique, le canal d'Ille-et-Rance *(et possède à ce titre un important potentiel touristique)*, et de la départementale menant vers le bourg et Rennes. Il est sur le trajet desservi par les transports collectifs et offre une aire de stationnement relais.

Cependant, aujourd'hui, il ne tire pas profit de cette configuration privilégiée. L'aménagement routier de la départementale ne met pas en valeur le hameau et le divise. Le rapport au canal est peu valorisé et se fait exclusivement par la départementale.

Le site mériterait de se densifier en s'appuyant sur la qualité de son paysage. Cette densification limitée nécessiterait une volonté qualitative forte afin de conférer au lieu de vie une identité singulière à l'échelle de celle du canal.

Nota : Par lettre en date du 8 février 2012, l'Agence Départementale du Conseil Général d'Ille-et-Vilaine (Pays de Rennes) émet un avis favorable à la demande de la municipalité pour le changement juridique du site en agglomération.

<u>Cette qualité doit se produire par :</u>

- *des programmes architecturaux spécifiques,*
- *une diversité complémentaire d'urbanisation (accueil d'habitat, développement touristique, équipements et services, activités…),*
- *une requalification de la départementale (au sein du hameau de la Plousière sous la forme d'une rue villageoise en renforçant les liaisons, notamment piétonnes, avec le bourg de Guipel),*
- *la création d'un véritable rapport au canal,*
- *la valorisation du patrimoine naturel (bocage, maillage de cours d'eau et de zones humides…).*

Nota : l'analyse des hameaux - pour une recherche de densification limitée - n'a pas apporté de résultats concluant pour la municipalité et la réalisation du projet communal.

Le hameau de La Plousière

Légende

- Limite communale
- Bâtiment agricole
- Périmètre agricole (r=100m)
- Réseau hydrologique
- Bassin
- Zone Humide

Pour plus de détails : se reporter à l'annexe "Inventaire des Zones humides"

- Activité commerciale et/ou artisanale implantée en milieu rural
- Voie romaine (chemin d'Horain)
- Bois et bosquet
- Haie et rideau boisés
- Verger
- Secteur de carrière et d'exploitation minière
- PDIPR

B : arrêt de cars

Servitudes d'utilité publique

- AS1 : Périmètre éloigné des captages d'eau potable
- A8 : Servitude résultant des travaux de reboisement

Autres servitudes

- Voie existante ou projetée avec marge de recul du CG35
  (de part et d'autre de l'axe de la voie - voir tableau ci-contre : marge de recul)

Règlementation sur la voirie départementale du Conseil général d'Ille-et-Vilaine			
RD	Classification	Marge de recul à partir de l'axe xe la voie hors agglomération	
		Usage d'habitation	Autres usages
82	C	Zone non aedificandi de 50m de part et d'autre de l'axe de la voie	Zone non aedificandi de 25m de part et d'autre de l'axe de la voie
106	C	Zone non aedificandi de 50m de part et d'autre de l'axe de la voie	Zone non aedificandi de 25m de part et d'autre de l'axe de la voie
221	D	Zone non aedificandi de 25m de part et d'autre de l'axe de la voie	Zone non aedificandi de 25m de part et d'autre de l'axe de la voie

LA PLOUSIÈRE

La Plousière et ses abords le long du Canal d'Ille-et-Rance

Ce site est particulier et exclusif sur le territoire communale. Il représente et agit comme une véritable « coulée verte » le long du canal d'Ille-et-Rance, ouvrage du génie humain.

Hormis les hameaux historiquement implantés, il est observé - le long de ce canal – une série de constructions légères *(abris de jardin, caravanes ou mobil-homes,…)* qui peu à peu se transforment en habitat saisonnier. Ces constructions contribuent à morceler l'espace et modifient le paysage immédiat.

Les abords élargis du site de la Plousière constituent un réel atout pouvant servir un projet de développement touristique porté par la commune et soutenu par la communauté de communes. Cette orientation est également présentée dans le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Rennes *(Cf. DOG).*

A ce stade des réflexions, la municipalité envisage de réaliser ultérieurement une étude plus approfondie pour vérifier la faisabilité d'une telle opération et envisager une programmation.

Le règlement écrit et graphique du PLU devra favoriser ce projet, sous réserve de préserver le caractère « naturel » des lieux *(haies bocagères, ripisylves, etc).*

III. LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS D'URBANISME ET PROJETS EN COURS

A. LES PROJETS COMMUNAUX

1. ZAD et propriétés communales

La municipalité dispose de réserves foncières cohérentes avec les partis d'aménagements retenus et entrepris à travers le plan d'occupation des sols.

Elles permettent à la collectivité de façonner ses projets en fonction des besoins *(Cf. Lotissement la Paumerie, EPHAD et Pôle multiservice).* Seul le parcellaire ancien, plus complexe semble inaccessible. Devant ce constat et en préalable à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, les élus ont validé une Zone d'Aménagement Différé au Sud du bourg, dans la continuité du projet de lotissement la Paumerie. Cet outil, autorisant la maîtrise foncière, est appliqué sur 9,5 hectares. Le règlement du PLU devrait en tenir compte pour assurer la démarche continue du développement du bourg.

2. Démarche ADDOU

Par l'application du POS et toujours dans la continuité de la politique d'aménagement, la municipalité étudie le lotissement du secteur de la Paumerie (Sud du bourg). En 2009, elle a entamé une démarche ADDOU (ou l'approche environnementale de l'urbanisme – AEU – appliquée au contexte du Pays de Rennes), pour la conception d'un éco-quartier.

Les premières réflexions sont illustrées ci-dessous et devront être traduites – en partie – dans les objectifs communaux et le règlement du PLU, pour assurer, une fois encore, le suivi de l'aménagement et une cohérence dans la recherche d'un urbanisme de qualité.

3. Le Plan d'Occupation des Sols

Le Plan d'Occupation des Sols appliqué depuis 1984 arrive à son terme. Bien qu'il inscrivait déjà, en appui avec la coulée verte, un développement sur le secteur de la Paumerie – objet d'une démarche ADDOU - et des zones d'urbanisation à long terme indicées 2NA. Certaine de ces zones sont d'ailleurs en cours d'ouverture à l'urbanisation par une procédure de modification devant servir à l'implantation d'un pôle multiservices.

La consommation d'espace par l'urbanisation est de 10 Ha sur 26 années, en notant, qu'elle fut maîtrisée par le contexte géomorphologique de l'agglomération : vallée au Sud, affluant à l'Est et par l'implantation des sites d'exploitation agricoles au Nord. Seul l'entrée Ouest a subi quelques modifications par la création de la zone artisanale mixte (UAa) La Justice.

Il est illustré sur la carte ci-contre, les secteurs inscrits au POS comme potentiellement constructibles mais non urbanisé à ce jour. Ils représentes, pour la plus part, des espaces interstitiels parfois plus difficiles à aménager *(secteurs en cœur de bourg)*, néanmoins ils sont l'opportunité de la densification du centre-bourg et devront être considérés dans le règlement du PLU, bien que leur disponibilités dépendent majoritairement de la volonté des propriétaires privés. Leur comptabilité dans l'ensemble des surfaces à urbaniser exprimées par le PLU devra être envisagée avec précaution.

Les terrains localisés ci-dessous, non bâti mais autorisés au POS représentent une surface approchée de 10 Ha.

Illustration : insert du plan d'occupation des sols.

Une voie de contournement du bourg est inscrite dans le règlement du plan d'occupation des sols, en qualité d'emplacement réservé au bénéfice du Département *(Cf. plan ci-dessus).* Cette intention d'aménagement a été remise en question par différente modification du document et sa délimitation ainsi que son emprise, nécessitent des études complémentaires.

Dans ce sens, elle ne sera pas traduite dans le règlement du PLU 2012, néanmoins face aux projets d'urbanisation des communes voisines, la municipalité souhaite conserver cette orientation d'aménagement dans le corps du projet d'aménagement et de développement durable pour envisager une étude approfondie en cas d'engorgement du bourg.

a. Les droits acquis

Tous les permis de construire enregistrés sur le territoire communal et en cours de validités à la date d'arrêt du PLU constituent un droit acquis. Ils seront repris dans la traduction du règlement graphique.

Nota : certaines constructions ne sont pas référencées sur le fond de plan cadastral utilisé.

Les droits à construire listés ci-dessous sont pris en compte dans le règlement graphique :

DROITS A CONSTRUIRE 2011

NUMERO	LIEU	OBJET	N°PC
1	La Barre du Fresne	Construction 2 hangars	03512811U0031
2	10 rue de la Liberté	Rénovation partielle et démolition partielle d'un bâti existant pour la création de 2 logements locatifs. Rénovation et extension d'une grange isolée pour la création d'un logement locatif T3 et un logement locatif T2	03512811U0030
3	La Normandière	Extension maison	03512811U0029
4	Caillibotière	Extension maison	03512811U0028
5	Cour Bodin	Extension maison	03512811U0026
6	La Justice	Création d'un hangar de stockage et logement de fonction – 151m2 SHON	03512811U0025
7	Launay Jan	Création d'un garage bardage bois – SHOB 38,85m2.	03512811U0023
8	Ville au duc	Construction laiterie, aménagement salle de traite, extension stabulation, + hangar à matériel agricole	03512811U0020
9	La Plouzière	Construction d'un garage et atelier SHON 92m2 (parcelles A 487, 488, 593)	03512811U0019
10	Champ Herme	Extension maison	03512811U0018
11	Rue du Clos Cottrel	Division de la parcelle AB510 en 4 lots	
12 & 13	Le Gué	Usine de méthanisation, constrution de bâtiment annexe, local cogénération, silo tour, cellule céréales	03512811U0016 ET 03512811U0015
14	Impasse de la Forge	Extension maison	03512811U0014
15	Les Patoués	Démolition d'un hangar agricole et réalisation nouveau bâtiment de stockage	03512811U0012
16	Launay Margat	Construction hangar à fourrage et silo couloir	03512811U0009
17	Haut Villemorin	Construction hangar matériel	03512811U0006
18	La Rafflière	Démolition d'un hangar et implantation d'un autre hangar	03512811U0007
19	La Valette	Transformation d'un garage en maison habitation	03512811U0005
20	Rue du Stade	Démolition maison existante et construction garage PEUGEOT	03512811U0002

DROITS A CONSTRUIRE 2010

NUMERO	LIEU	OBJET	N°PC
21	Le Haut Domaine	Réalisation verrière de 24m2	03512810U0010
22	21 rue de Rennes	Construction hangar et abri jardin en bardage bois	03512810U0006
23	La Hunière	Construction maison pour agriculteur en GAEC	03512810U0007
24	Rue Chateaubriand	Construction de 2 maisons pour location	03512810U0005
25	La Foutaie	Construction d'un hangar	03512810U0004
26	La Rafflière	Changement destination et extension maison	

B. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL DU PAYS DE RENNES

Le SCoT fixe les grandes orientations d'aménagement du territoire du Pays de Rennes. Le Plan Local d'Urbanisme doit suivre ce document de planification, en recherche de compatibilité.

Il est repris tout au long du présent rapport, le Document d'Orientations Générales du SCoT appliqué à la commune de Guipel, tout en essayant d'affiner et de traduire ces orientations pour qu'elles puissent être véhiculées dans le règlement communal et d'échelle local.

Nota : *les aspects paysagers et environnementaux ou la prise en compte des trames verte et bleue, sont largement exposés dans les chapitres correspondants (Cf. §. II.A et II.B.).*

C. LES PROJETS DE L'INTERCOMMUNALITE

1. Pour le territoire communale :

A ce jour, il existe des réflexions sur l'aménagement d'une aire destinée à l'accueil d'industries sur le territoire de la communauté de commune et en lien avec les activités existantes (eco-activités). Les études en cours mesurent les impactes d'une telle intégration sur 3 sites répartis sur les communes de Vignoc et de Guipel.

A ce stade, la Communauté de Commune du Val d'Ille n'a pas finalisé, ni statué sur ces travaux, cependant les réflexions s'orientent vers l'accueil d'éco-activités, sur ou a proximité des sites de carrières.

2. Pour le bourg :

Le projet de réimplantation du grainetier du bourg vers la zone artisanale de La Justice est en cours de réflexion. Il se situe sur la parcelle 533 autorisée par le Plan d'Occupation des Sols. Le PLU devra favoriser cette réimplantation et intégrer le projet d'aménagement de l'ensemble du secteur retenu par la Val d'Ille pour un développement des activités. Le PADD devra tenir compte de cette délocalisation pour ne pas favoriser la réimplantation d'une activité artisanale ou industrielle à cet endroit.

IV. LES BESOINS REPERTORIES

Note liminaire

Ce chapitre illustre les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transport, d'équipement et de services ainsi qu'en matière d'agriculture pour répondre aux objectifs de l'article L.121-1 et L.123-1 du code de l'Urbanisme, notamment :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et paysagers, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que les moyens de transport et de gestion des eaux ;

- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toutes natures.

A. OBJECTIF DU PROJET COMMUNAL.

Objectif du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Guipel : atteindre une population de près de 1900 habitants à l'horizon 2022.

Avec la proposition de P.A.D.D., la municipalité affiche l'ambition de poursuivre la création d'un environnement pour l'homme de ce début du XXIe siècle en conjuguant des formes où vivre diversifiées.

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

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

B. ELEMENTS DE PROGRAMMATION DE L'HABITAT.

1. Objectifs à l'horizon 2022.

Favoriser la construction de 125 logements environ pour atteindre une population de l'ordre de 1900 habitants environ, calcul effectué sur la base de 2,3 habitants par logement soit une population nouvelle de 288 habitants par rapport à janvier 2010.

Inciter à la densification du parc de logements existant et à la réhabilitation des logements sociaux.

2. Nombre de logements à construire et répartition (horizon 2022).

Pour une gestion équilibrée du développement urbain, l'offre de constructions nouvelles est à répartir entre :

- *La densification de secteurs centraux,*
- *Les extensions du bourg,*
- *La réhabilitation du bâti existant dans les hameaux (sous réserve des possibilités par respect des pratiques agricoles),*

a. Le bourg

Il importe de prioriser le développement de l'habitat dans le bourg pour rapprocher des logements des transports, des services et des équipements. Il s'agit de conforter les activités existantes et permettre à des équipements de « services au public » de voir le jour, de se développer pour participer à l'animation du centre. Aussi, il est question d'inciter à des pratiques de déplacements doux ou collectifs et de favoriser la mixité générationnelle et sociale :

Soit nombre de logements, hors réhabilitation : 120 logements environ, soit 12 logements/an.

b. Dans le secteur aggloméré de La Plousière, retenu pour une densification limitée de l'habitat

Il s'agit de proposer, à proximité des services et dessertes des transports collectifs (Bus, train), une forme de vivre autre que celle du bourg et offrir – par un développement limité – un calme repli campagnard ou peuvent trouver place des pratiques non réalisables en centre bourg.

Soit nombre de logements, hors réhabilitation et changement de destination : 4 à 5 logements environ *(sous réserve des limites du zonage : sans extension de l'assiette d'implantation du hameau).*

Nota : Le hameau est choisi pour offrir la possibilité d'édifier de nouveaux logements, en densification limitée uniquement[1]*. Cette orientation, souhaitée par la municipalité, tient compte de la morphologie et de l'histoire particulière du site. Exclusif sur le territoire communal, celui-ci constituait autrefois un deuxième centre bourg, au bord du canal d'Ille-et-Rance. Aujourd'hui, il est aussi situé à proximité de l'aire de covoiturage et de l'arrêt de car « Illénoo » du CG35. Cette orientation n'a pas d'effet direct sur la consommation des terres cultivables et ne contribue pas à son mitage. En effet, le projet ne constitue pas une multiplication des constructions par étalement et empiètement de l'espace agricole.*

c. Dans les hameaux, pour une réhabilitation du bâti

Il s'agit de revitaliser les lieux de vie diffus en favorisant la réhabilitation du bâti pour valoriser le patrimoine architectural, urbain et paysager du territoire communal, sous réserve de ne pas gêner la pratique agricole et son évolution. Les changements de destinations d'éléments patrimoniaux pourront être autorisés ainsi que les extensions mesurées, sans porter atteinte à la qualité des paysages, les constructions sur terrain nu ne seront pas encouragées

d. Calcul des surfaces nécessaires à l'urbanisation

Espace mixte (hors zones industrielles) :

Sur la base moyenne de 500 m^2 – surface brute - par logement, dont 25% pour la voirie (soit surface nette moyenne des parcelles : 375 m^2), les espaces publics et les équipements de proximité, soit 20 logements environ à l'hectare brut :

Surface AU = 500 m^2 x 120 logements = 60 000 m^2 ou 6 hectares.

A noter que la zone AU concerne, pour une véritable mixité, outre l'habitat, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat et les équipements ouverts au public *(p.e. pôle multiservices).*

Surface dédiée aux l'activités ne trouvant pas place dans un tissu résidentiel :

Zone d'activité de La Justice :

Surface à prévoir pour une évolution mesurée de la zone d'activité (mixte avec habitat compris dans la volumétrie du bâtiment d'activité principal) : environ 3 hectares.

[1] *Construction dite en « dent creuse » : pour ne pas porter atteinte à l'espace agricole, aucune extension des limites urbaines - de fait - ne sera tolérée.*

3. Typologie des logements à prévoir dans le bourg

Nombre de logement : 120 logements environ.

Collectifs bas : R+1+C, soit RC avec jardins privatifs + 1 étage + comble habitable : 5 logements environ exclusivement en densification du bourg et sur des projets de réhabilitation, dont certains à usage locatif.

Maison de ville ou isolées : 115 environ dont certaines à usage locatif.

Il s'agit d'offrir un large spectre d'habitats afin de répondre à la diversification des situations des ménages et de favoriser la mixité générationnelle et sociale.

La priorité de la construction de logements sociaux dans les villes « pôles d'échange » définie dans le PLH et le développement de cette offre dans le cadre de projets de réhabilitation de logements existants à Guipel invitent à limiter l'offre nouvelle au sein de la commune.

Aussi les 120 logements à prévoir dans le bourg compteraient 5% de logements sociaux.

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

1. Equipements sportifs et socioculturels

Le projet d'une piste d'athlétisme vient compléter le pôle sportif de la rue du Stade (secteur nord est), le besoin en hectare est estimé à 3 Ha environ. Il conviendra de considérer le développement de ce pôle en lien avec le développement des pratiques de sports de plein air favorisé par le cadre environnemental de Guipel. La surface nécessaire à la réalisation de ce projet est estimée à environ 3 hectares.

En matière socioculturel, l'existant semble manquer d'une restructuration et d'un développement de sa fonctionnalité : plusieurs bâtiments (ceux de la bibliothèque, du local jeunes, l'extérieur de l'espace Jeux) paraissent inadaptés aux publics ou à leurs occupations. Leur maintien en centre bourg offre un équipement polarisant : source de lien social.

Considérant la dynamique associative, le développement d'actions ne nécessite pas de local d'activité spécifique. Cependant, l'absence de locaux pour la gestion du fonctionnement et l'intérêt de formaliser la communication et l'entraide entre les associations illustrent un besoin de salles, ou bureaux, spécifiques et d'un lieu associatif collectif favorisant les échanges.

2. Equipement à caractère social

a. L'accueil de la petite enfance

En dehors de l'accueil périscolaire, seul l'espace de Jeux géré par l'association Galipettes propose un regroupement collectif de la petite enfance autour des assistantes maternelles.

La Communauté de communes du Val d'Ille observe un déséquilibre de la répartition géographique de l'offre collective d'accueil de la petite enfance, avec une absence de structure au nord de la communauté de communes.

Une étude est en cours pour envisager l'implantation d'une micro-crèche dans ce secteur, dont Guipel fait partie.

b. L'accueil des personnes âgées

Un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes en cours d'achèvement devrait ouvrir ces portes fin janvier 2011.

3. Autres bâtiments publics

L'ancien presbytère, de par sa situation centrale dans le bourg et son histoire de lieu d'accueil d'activités et de manifestations communales, présente un réel potentiel ; en termes d'animation dans le centre-bourg et en termes d'image en son sein du patrimoine rural de Guipel. En effet, le caractère remarquable de son bâtiment et l'ouverture de son jardin sur la Vallée Verte, à partir de la place Duine, affichent au cœur du bourg, une vitrine du patrimoine bâti et naturel de la commune.

4. Ecole.

Le projet communal de réalisation d'un nouvel espace multiservices – comprenant la cantine, la bibliothèque, la garderie, les services bien être santé, CLSH et petite enfance - devrait permettre de récupérer l'ensemble du bâtiment de l'ancienne école publique, dont elle occupe aujourd'hui seulement une partie. Elle permettrait de répondre au besoin actuel de locaux, aujourd'hui comblé par un bâtiment en préfabriqué.

Les réserves foncières existantes à proximité de l'actuelle école publique devrait suffire au développement futur de l'école publique.

5. Espaces verts structurant le bourg et/ou ouverture sur l'espace rural.

Les espaces verts – composition « paysagère cadre » – structurent l'évolution du « visible » du territoire de la commune : ils bordent en général les ruisseaux. Ils sont espaces publics ou promenades plantées, internes ou externes au bourg et peuvent, en dehors des zones humides et des « fenêtres paysagères », accueillir des équipements sportifs, culturels et de détente.

Ici, la coulée verte est un élément structurant du bourg et de son développement, elle offre une « voie » de communication des différentes entités urbaines : ZA, quartiers, secteurs administratifs, EHPAD, futur pôle multiservice, Hyper centre, école, garage et plateau sportif.

La fréquentation des chemins pédestres existants est à conforter par la matérialisation de points de rencontres et de repos et la mise en valeur de patrimoines existants. Un aménagement les distinguant des voies de circulation automobiles devra être réalisé si nécessaire. Les cheminements piétons constituent un élément urbanistique vecteur de lien social, en même temps qu'une incitation à l'utilisation de modes de transports doux.

Les liaisons piétonnes seront à travailler afin d'être connectée à la coulée verte structurante et désenclaver certaines parcelles. Des connexions des fonds de parcelles vers la coulée verte seront fortement recommandées pour offrir des espaces sécurisés et ludiques.

Il convient de préserver les vues lointaines offertes depuis le bourg vers la campagne et inversement.

6. Autres services

Pour répondre au besoin actuel et futur en matière de stationnement, des surfaces devront être étudiées en lien avec le tissu urbain actuel (Cf. stationnement résidentiel en centre bourg) et les projets d'équipements, tout en favorisant l'accessibilité à la coulée verte structurante et desservant l'ensemble du bourg.

En matière de déplacement, il est retenu plusieurs orientations, dont certaines issues du Schéma Modes Doux de la CCVI :

- *Réalisation d'un cheminement sécurisé entre le bourg et l'école (type zone 30),*
- *Réalisation d'un cheminement sécurisé cycle et piéton entre le bourg et le hameau de La Plousière pour rejoindre la gare de Montreuil,*
- *Mise en place de pôle d'échanges intermodaux (covoiturage/car/cycle) au niveau de Champ Fleury et au sud du bourg).*

En matière de réseaux de télécommunications, la municipalité - dans la conception des nouvelles opérations d'aménagement - prépare à la réception de la fibre optique. Elle agit dans la limite de ses compétences et d'après les dispositions législatives en vigueurs.

A ce jour, la municipalité ne dispose pas d'une vision suffisante quant à la mise à disposition de ces réseaux – en constante évolution – pour la desserte des secteurs déjà bâtis *(bourg et campagne).*

D. ELEMENTS DE PROGRAMMATION EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

1. Le règlement du P.L.U.

Il devra permettre l'accueil des activités des secteurs des métiers qui peuvent s'insérer dans le bourg, soit en utilisant le bâti ancien, soit par la construction de locaux neufs dans les « dents creuses » existantes : pour cela, les C.O.S. et emprises au sol (s'il y a) ne devront pas être inférieurs aux C.O.S. et emprises au sol de fait.

2. Activités industrielles

Il convient de considérer les projets des deux carriers présents au sud de la commune (La Normandière et Mon Mur), en intégrant leur demande d'extension considérée à long terme et nécessaire à la pérennisation de chacun des sites.

3. Activités artisanales

Il s'agit de répondre aux besoins de développement des entreprises artisanales existantes et d'accueil ponctuel des entreprises nouvelles.

L'accueil de l'artisanat en centre bourg et dans la zone d'activités pourra, entre autre, y répondre.

Concernant la zone d'activité de la Justice, il s'agit de permettre la mixité « habitat – activité » par la possibilité, pour l'exploitant, de comprendre un logement de fonction intégrer aux bâtiment d'activité principale.

4. Tourisme

Les quais de La Plousière et les bords du canal d'Ille-et-Rance qui traversent Guipel sont prescrits comme des éléments de développement touristique de la commune et de la communauté de communes. Le zonage devra distinguer cet espace dans ce sens.

5. Activités agricoles

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

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

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

E. L'APPLICATION DE LA REGLEMENTATION SUR LA VOIRIE DEPARTEMENTALE DU CG35

La morphologie urbaine du bourg existante 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, ou futur entrée de bourg 1AU, oblige à retrouver des largeurs d'espaces publics de ville qui ne peuvent tenir compte des bandes inconstructibles (de part et d'autre des voies principales) indiquées par la réglementation de la voirie départementale. Les largeurs des voies nouvelles seront approximativement celles du bourg existant, avec dimensionnements appropriés pour les piétons et personnes à mobilité réduite ainsi que pour la réalisation de piste cyclable, en permettant ainsi les circulations douces.

Par ailleurs, dans ces espaces, le conseil Général d'Ille-et-Vilaine devra être consulté dans le cadre d'aménagement.

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,*

Par ailleurs, en campagne, les marges de recul ne pourront être appliquées dans les espaces bâtis de fait pour ne pas entraver les possibilités d'amélioration de l'habitat pour le confort des usagers. Les implantations existantes des constructions seront considérées et des espaces non-aedificandi pourront être imposés pour ne pas étendre les constructions vers la voirie départementale.

F. IMPACT DU PROJET DE DEVELOPPEMENT URBAIN

1. Analyses comparées de la consommation foncière

Le tableau ci-dessous compare les surfaces autorisées au POS précédent pour le développement du bourg *(compris les terrains non urbanisés)* et le projet de réglementation du PLU. La comparaison des surfaces ouvertes à l'urbanisation illustre bien que le PLU modère la consommation des espaces :

- *Surface agglomérée existante et projetée au POS : 60,4 ha*
- *Surface agglomérée existante et projetée au PLU (dont 1AUL = 2,9 ha) : 54,6 Ha*

Soit une réduction de plus de 9% d'espace « à urbaniser », en extension des limites actuelles du bourg.

Désignation			
POS	**UCd/UEc/UAa**	**1NAEc/2NA**	**1NAAa**
Surface	*42 ha*	*8,2 ha*	*10,2 ha*
PLU	**UC/UE/UL/UA**	**1AUC/1AUE/2AU**	**1AUA**
Surface	*40,5 ha*	*7,9 ha*	*3,3 ha*

2. Réduction de la consommation des sols au regard du document d'orientations générales du Schéma de Cohérence Territorial du Pays de Rennes

Le DOG du SCoT du pays de Rennes autorise 100 ha pour le développement des activités dans le territoire communautaire, sur les communes de Guipel et de Vignoc, puis 20 ha pour le développement de l'habitat sur le territoire communal de Guipel.

Le PLU de la commune de Guipel propose :

- 7,9 ha de surfaces à urbaniser (1AU et 2AU) pour le développement de l'habitat, des commerces et des équipements, ou services ouverts aux publics. Soit à l'horizon 2022, une réduction d'environ 61 % de la consommation du foncier, par rapport aux objectifs annoncés dans le SCoT.
- 3,3 ha pour le développement des activités artisanales (1AUA et 2AUA), dont 1,9 ha en densification. Soit, 1,4 % des possibilités offertes par le SCoT.

3. Une extension mesurée du bourg pour répondre aux besoins immédiats

La seule extension de l'aire agglomérée, au-delà des limites du bourg, se situe sur le secteur de la Pommerais *(environ 1 ha)*, à l'entrée Sud de l'agglomération. Ce projet a déjà fait l'objet d'un permis d'aménager, établi sur la base du POS et suite à des études préalables, répondant au cadre des démarches « ADDOU » du Pays de Rennes.

Pour la municipalité, cette opération est l'opportunité de façonner cette entrée de ville, tels que repérée dans le rapport de présentation et soulignée dans le PADD, ou les OAP.

L'autre secteur apprécié en extension du bourg, bien qu'il soit limité de fait par des entités naturelles *(bois et zones humides)*, est classé en zone 2AU, projetée pour un développement à long terme. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une modification ultérieure du PLU, sous réserve que le terrain soit desservi par un niveau minimum d'équipements.

4. Infrastructures

Dans son projet de développement urbain, la municipalité entend renforcer les travaux déjà entrepris en matière de cheminements doux dont elle a la maitrise *(aménagement du chemin dans la vallée, aménagement de la rue de la Liberté, circulation à vitesse modérée dans les nouveaux quartiers, etc).* Récemment la Communauté de Communes du Val d'Ille propose à la population un service de location de vélos électriques pouvant trouver support dans les aménagements projetés par la Mairie.

Pour les autres modes de déplacements – hors champ des compétences communales – le projet favorise une urbanisation contenue dans l'assiette de l'agglomération, ce mode de développement favorise la polarisation des points d'accueil. A noter qu'un arrêt existe sur le site de Guipel.

A long terme et dans le cas ou le développement de commune de Montreuil-Sur-Ille viendrait générer un transit trop important pour le cœur de bourg, la municipalité envisage l'étude d'une déviation de l'agglomération.

Urban

GUIPEL
passionnément

Plan Local d'Urbanisme

Pièce 1 : Rapport de Présentation

Annexe 1 - Diagnostic général du territoire communal

Le 26 Juillet 2011

Equipe : K.urbain, I.D.E.A.L.,
Martin, Kaleski, ERSILIE, DM.Eau.

17 rue de Bonabry - 35 300 Fougères
Tel/Fax : 02 99 94 39 34 - k.urbain@free.fr

Commune de Guipel
Plan Local d'Urbanisme

Diagnostic du territoire communal

Echelle : 1/10000	Planche : 1/1
GUIPEL	Document arrêté au 26/07/2011

Légende

- Limite communale
- Bâtiment agricole
- Périmètre agricole (r=100m)
- Réseau hydrologique
- Bassin
- Zone Humide

Pour plus de détails : se reporter à l'annexe "Inventaire des Zones humides"

- Activité commerciale et/ou artisanale implantée en milieu rural
- Accident de la circulation routière
- Chemin ancien : chemin d'Orain (voir romaine supposée)
- Bois et bosquet
- Verger
- Haie et rideau boisés *(inventaire effectué, en cours de vérification par la municipalité)*
- Extension souhaitée par les exploitants miniers
- PDIPR

Légende

Servitudes d'utilité publique

- AS1 : Périmètre éloigné des captages d'eau potable
- AC1 : Servitude de protection des monuments historiques PSMV, sur la commune de Hédé (périmètre r=500m)
- PT2 : Servitude radio électrique de protection contres les obstacles
- I4 : Réseau HTA de distribution = 90 kV
- A8 : Servitude résultant des travaux de reboisement

Autres servitudes

- Périmètre lié au lagunage (r=100m)
- Milieux naturels d'intérêt écologique (MNIE - SCoT du Pays de Rennes)
- Voie existante ou projetée avec marge de recul du CG35 *(de part et d'autre de l'axe de la voie - voir tableau ci-contre : marge de recul)*
- Zone d'Aménagement Différé
- Limite d'urbanisation (SCoT du Pays de Rennes - DOG)
- Site archéologique (Cf. tableau ci-contre)

Légende

Sites archéologiques			
Ref	Classification	Localisation	Désignation
1	2	Launay - Margat	Atelier de potier, moyen-âge classique
2	1	Maille-chat	Occupation, moyen-âge classique
3	*Pour information*	La Hidonnais	Occupation, bas moyen-âge / époque moderne
4	1	La Cavalière	Occupation, époque indéterminée
5	1	La Ville-Morin	Occupation, gallo-romain
6	*Pour information*	Le Chauchis	Enclos, époque indéterminée
7	*Pour information*	Non Localisé	Objet isolé, Néolithique
8	1	Le Chesnay Piguelais	Dépôt, haut moyen-âge

Classification :
- 1 : secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archologie préventive
- 2 : secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archologie préventive et classement en zone N_ au PLU

Règlementation sur la voirie départemantale du Conseil général d'Ille-et-Vilaine			
RD	Classification	Marge de recul à partir de l'axe xe la voie hors agglomération	
		Usage d'habitation	Autres usages
82	C	Zone non aedificandi de 50m de part et d'autre de l'axe de la voie	Zone non aedificandi de 25m de part et d'autre de l'axe de la voie
106	C	Zone non aedificandi de 50m de part et d'autre de l'axe de la voie	Zone non aedificandi de 25m de part et d'autre de l'axe de la voie
221	D	Zone non aedificandi de 25m de part et d'autre de l'axe de la voie	Zone non aedificandi de 25m de part et d'autre de l'axe de la voie

GUPEL
passionnément

Plan Local d'Urbanisme

Pièce 1 : Rapport de Présentation

Annexe 2 - Analyse des hameaux

Le 26 Juillet 2011

Equipe : K.urbain, I.D.E.A.L.,
Martin, Kaleski, ERSILIE, DM.Eau.

17 rue de Bonabry - 35 300 Fougères
Tel/Fax : 02 99 94 39 34 - k.urbain@free.fr

Note liminaire

L'analyse des hameaux en recherche de formes où vivre diversifiées est présentée ici à titre indicative. Les résultats n'ont pas été estimés concluant et ne correspondent pas au projet municipal en matière de développement urbain.

Par ailleurs, le SCoT du Pays de Rennes s'oppose fortement à l'urbanisation dans les hameaux et lieux de vie diffus sur le territoire rural.

1. Autres lieux de vie : les hameaux 4

a. Liste des hameaux étudiés 4

b. Liste des critères proposés n'incitant pas à une densification limitée du hameau 6

c. Part des hameaux concernés par chacun des critères retenus 7

d. Nombre de critères retenus par hameau 8

e. Listes des hameaux susceptibles d'une densification limitée de l'habitat 8

f. Classement des hameaux selon les critères incitant à éviter le développement de leur habitat 10

g. Précisions concernant les zones ou sous-sol spécifiques par hameaux dans l'ordre du précédent classement 20

h. Fiches analytiques des hameaux susceptibles de recevoir une densification limitée liée à l'habitat 24

1. Autres lieux de vie : les hameaux

➔ **Précisions concernant l'étude des hameaux de Guipel à partir des critères retenus comme n'incitant pas à densifier ces hameaux par de la construction d'habitat.**

a. Liste des hameaux étudiés

127 hameaux*, dont voici la liste, ont été étudiés à partir de critères objectifs (c'est-à-dire directement mesurables) :

* : Du fait qu'ils forment plusieurs hameaux ou comportent des maisons isolées, nous avons choisi de diviser certains lieux-dits (notés : « nord », « sud », etc.).

1. Bel Air
2. Champ Fleury
3. Gravillon
4. La Babelière
5. La Barre aux Maliers
6. La Barre du Fresne
7. La Basse Bodinière
8. La Basse Valette
9. La Beaubouchère
10. La Beillettrie
11. La Belletière
12. La Bourie
13. La Bouvetière
14. La Caillardière
15. La Caillebotière
16. La Cavalière (nord)
17. La Cavalière (sud)
18. La Chabotterie
19. La Chesnaie
20. La Cotardière
21. La Crocherie
22. La Croienais
23. La Croierie
24. La Croix Blanche
25. La Fontaine Macé
26. La Fourchaudière
27. La Foutaie
28. La Foutaie (sud)
29. La Guéhardière
30. La Haute Bodinière (nord)
31. La Hibondière
32. La Hidonnais
33. La Houlaie
34. La Housardière
35. La Hunière
36. La Hunière au Sage
37. La Justice
38. La Justice (est)
39. La Lande Pelée
40. La Lande Tatin
41. La Lande Ville Bué (centre)
42. La Lande Ville Bué (nord)
43. La Lande Ville Bué (sud)
44. La Mardelaune
45. La Mariolais
46. La Masse
47. La Ménardière
48. La Méneraie
49. La Motte
50. La Nogries
51. La Normandière
52. La Paumerie
53. La Petite Barre
54. La Plousière
55. la Plousière (sud pont)
56. La Polletière
57. La Pommeraie
58. La Porte
59. La Poterie
60. La Raflière
61. La Raflière Nord
62. La Raflière Sud
63. La Rinière
64. La Rochelle
65. La Rouale
66. la Valette
67. La Ville au Duc
68. Launay Margat
69. Le Bas Domaine
70. Le Bas Mon Mur
71. Le Bas Ville Morin
72. Le Bois Monsieur
73. Le Camp
74. Le Chauchix
75. Le Chenay Piguellais
76. Le Clos de La Croix
77. Le Domaine
78. Le Domaine (2)
79. le Gil -Lalié
80. Le Gros Chêne
81. Le Gué (centre)
82. Le Gué (nord)
83. Le Gué (sud)
84. le Haut Domaine
85. le Haut du bois (nord)
86. le Haut du bois
87. le Haut Mon Mur
88. Le Haut Ville Morin (centre)
89. Le Haut Ville Morin (haut)
90. Le Haut Ville Morin (sud)
91. Le Landrel
92. Le Moteil
93. Le Moulin du Chesnais-Piguelais
94. Le Priénoul
95. Le Réage
96. Le Teil
97. Le Vieux Presbytère
98. L'écluse de Ville Morin
99. L'Epine
100. Les Champs
101. Les Chapelles
102. Les Cruaux
103. Les Fondrières
104. Les Fontaines
105. Les Grains
106. Les Jannaies de l'Epine
107. Les Jannaies de l'Ormeau
108. Les Landelles
109. Les Meilleries
110. Les Melliers
111. les Patoués
112. les Perrettes
113. Les Trois Cornières
114. Maille-Chat
115. maison isolée à 140 m au nord de la Plousière
116. Mon Mur
117. Monganon
118. Montaillé (nord)
119. Montaillé (sud)
120. Pierre Blanche
121. Roche Blanche
122. Roscoet
123. Saint-Vincent
124. Ville Bue
125. Ville Mouet (grand)
126. Ville Mouet (petite)
127. Villeneuve

LISTE DES LIEUX-DITS

Babelière (La) ..... B 4
Barre aux Mesliers (La) ..... B 4
Barre du Fresne (La) ..... D 3
Bas Domaine (Le) ..... B 3
Bas Montmur (Le) ..... E 4
Bas Villemorin ..... D 1
Basse Bodinière (La) ..... B 3
Beaubouchère (La) ..... A 3
Bel Air ..... DE 3/4
Belleterie (La) ..... A 3/4
Belletière (La) ..... B 5
Bodinière (La) ..... B 2
Bois Monsieur (Le) ..... C 1
Bourie (La) ..... A 4
Bouvetière (La) ..... D 5
Caillardière (La) ..... C 4
Caillibotière (La) ..... A 3
Camp (Le) ..... B 1
Cavalière (La) ..... C 3
Chaboterie (La) ..... B 4
Champ Fleury ..... C 4
Champs (Les) ..... D 1
Chapelles (Les) ..... C 4
Chauchix (Le) ..... C 5
Chesnaie (La) ..... C 5
Chenay Piguelais (Le) ..... C 4
Clos de la Croix (Le) ..... D 3
Clos Michel (Le) ..... E 4
Cotardière (La) ..... D 2
Crocherie (La) ..... B 3
Croirie (La) ..... D 3
Croisnais (La) ..... D 4
Croisnais (La) ..... D 4
Croix Blanche (La) ..... E 2
Cruaux (Les) ..... C 5
Domaine (Le) ..... B 3
Epine (L') ..... A 3
Fondrières (Les) ..... B 5
Fontaine Macé (La) ..... E 4
Fontaines (Les) ..... E 4
Fourchaudière (La) ..... A 4
Foutaie (La) ..... C 1
Gil Alié (Le) ..... D 2
Grains (Les) ..... AB 3
Gravillon ..... D 2
Gros Chêne (Le) ..... D 4
Gué (Le) ..... C 2
Guéhardière (La) ..... D 5
Haut Domaine (Le) ..... C 3
Haut du Bois (Le) ..... B 2
Haut Montmur (Le) ..... E 4
Haut Villemorin ..... D 1
Hibondière (La) ..... B 4
Hidonnais (La) ..... A 4
Houlaie (La) ..... C 4
Houssardière (La) ..... B 4
Hunière (La) ..... CD 5
Hunière au Sage (La) ..... C 5
Jeunnaies de l'Epine (Les) ..... D 2
Jannaies de l'Ormeau (Les) ..... D 3
Justice (La) ..... C 2
Lande de Ville Bué (La) ..... C 2
Landelles (Les) ..... E 4
Landrel (Le) ..... A 3
Launay Jan ..... C 2
Launay Margat ..... B 3
Maillechat ..... B 4
Mardelaune (La) ..... B 4
Mariolais (La) ..... A 4
Masse (Le) ..... C 2
Meilleries (Les) ..... D 4/5
Melliers (Les) ..... B 3
Ménardière (La) ..... C 5
Méneraie (La) ..... A 4
Monganon ..... B 5
Montmur ..... E 4
Montaillé ..... C 3
Moteil (Le) ..... D 4
Motte (La) ..... D 2
Moulin du Chenay Piguelais (Le) ..... C 3
Noguerie (La) ..... A 3
Normandière (La) ..... A 4
Pâtoués (Les) ..... E 4
Paumerie (La) ..... C 3
Perrettes (Les) ..... D 2
Petite Barre (La) ..... D 3
Pierre Blanche ..... D 4
Plousière (La) ..... CD 1
Pommeraie (La) ..... D 4
Porte (La) ..... E 5
Poterie (La) ..... B 2
Pouletière (La) ..... A 3
Priénoul (Le) ..... A 3
Rafflière (La) ..... C 5
Rinière (La) ..... B 3
Roche Blanche (La) ..... D 2
Rochelle (La) ..... C 3/4
Rocher (Le) ..... C 2
Roscoët ..... B 4
Rouale (La) ..... D 5
Saint Vincent ..... C 4
Theil (Le) ..... B 2
Trois Cornières (Les) ..... A 3
Valette (La) ..... D 2
Verger (Le) ..... CD 2
Ville au Duc (La) ..... D 2
Ville Bué ..... C 1
Ville Mouët ..... D 3
Ville Neuve ..... D 3

GU/PEL

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Equipe : K.URBAIN, Kaleski, IDEAL, ERSILIE, DMEAU, TECHNO-EDEN

b. Liste des critères proposés n'incitant pas à une densification limitée du hameau

Les critères ont été proposés à partir de phases de concertation préalables à l'élaboration du PLU, avec les personnes publiques associées et leurs poids ont été déterminés dans la concertation avec les élus de la Commission en charge de l'élaboration du document.

CRITERES PROPOSES comme n'incitant pas à la densification limitée des hameaux	**Poids associé (en %)**
1. Présence d'un siège d'exploitation agricole ou d'un bâtiment agricole	100
2. Nombre total de volumes bâtis inférieur à cinq	100
3. Absence de dent creuse[1]	100
4. Défaut de voirie -état, sécurité- (critère non retenu si prévision de travaux)	65
5. Insuffisance de voirie (critère non retenu si prévision de travaux)	20
6. Absence de desserte en eau ou en électricité (critère non retenu si prévision de travaux)	100
7. Absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien)	100
8. Présence de bâtiments de caractère	30
9. Grande proximité du bourg (moins de 100 mètres - Nota : critère non retenu si le hameau s'inscrit dans un secteur AU du bourg-)	25
10. Présence d'une autre fonction que de l'habitat au sein du hameau (artisanat, entreprise… - nota : critère non retenu si la coexistence est possible-)	20
11. Présence d'une zone spécifique (selon l'incidence sur l'urbanisation)	en fonction des zones
12. Présence d'un sous-sol spécifique (selon l'incidence sur l'urbanisation)	en fonction du sous-sol

Détail par type de zone ou de sous-sol spécifiques	**Poids associé (en %)**
SCoT : Espace d'intérêt écologique (MNIE)	**100**
Ligne électrique (réseau HTA de distribution)	**100**
Gazoduc	**100**
Zone humide	**100**
Proximité carrière	**100**
Proximité de l'extension souhaitée des carrières	**100**
Périmètre de lagunage	**100**
Inondation : secteur inondable sur renseignement de la municipalité	**100**
Site Archéologique	**90**
Proximité MNIE	**50**
Captage = périmètre éloigné	**50**
Détail par type de zone ou de sous-sol spécifiques (suite)	**Poids associé (en %)**
Proximité zone humide	**50**
Proximité d'espace boisé	**0**
Servitude radioélectrique de protection contre les obstacles (couloir hertzien)	**0**
Proximité ZAD	**0**

1 « Dent creuse » : il est repéré comme « dent creuse » tout espace interstitiel compris entre deux volumes bâtis et dont la distance n'excède pas 35 m.

c. Part des hameaux concernés par chacun des critères retenus

La campagne de Guipel est caractérisée par l'importance du nombre de hameaux et, en leur sein, par la dispersion du bâti. Aussi, la plupart des hameaux (74 %) comptent des dents creuses. Cette dispersion paraît ancienne (Cf. § précédent), puisque, en même temps, 74 % des hameaux n'observent pas de mixité du bâti. La prédominance du bâti ancien et sa qualité se retrouvent dans presque tous les hameaux ; 94 % d'entre eux sont marqués par la présence de bâtiments de caractère.

d. Nombre de critères retenus par hameau

e. Listes des hameaux susceptibles d'une densification limitée de l'habitat

Nous proposons de retenir les hameaux dont le poids des critères n'incitant pas à la densification limitée est inférieur à 1 ; c'est-à-dire qu'aucun des critères excluant toute construction neuve en termes d'habitat n'y est observé et que la somme des critères n'incitant pas à la densification limitée n'excède pas le poids d'un critère l'excluant totalement.

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

- La Cavalière (sud)
- La Hidonnais
- La Caillebotière
- La Rinière
- Le Bas Domaine

Pour ces hameaux, les critères suivants seraient à considérer dans le cadre d'une densification limitée :

- La Cavalière (sud) : présence de bâtiments de caractère
- La Hidonnais : présence de bâtiments de caractère
- La Caillebotière : absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère
- La Rinière : présence de bâtiments de caractère ; présence d'une zone spécifique (3)
- Le Bas Domaine : absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère

Remarque :

➪ Le hameau de La Ploussière figurant au POS existant n'est pas ici retenu, au travers de l'étude de La Plousière et de La Plousière (sud).

Les critères n'incitant pas à la densification limitée de ce secteur sont :

- pour La Plousière : présence d'un siège d'exploitation agricole ou d'un bâtiment agricole ; défaut de voirie -état, sécurité- (critère non retenu si prévision de travaux) ; présence de bâtiments de caractère ; présence d'une autre fonction que de l'habitat au sein du hameau (artisanat, entreprise… - nota : critère non retenu si la coexistence est possible-) ; présence d'une zone spécifique (3)
- pour La Plousière (sud) : nombre total de volumes bâtis inférieur à cinq ; absence de dent creuse ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère ; présence d'une zone spécifique (3)

La poursuite d'une orientation politique pourrait justifier le maintien d'un projet de densification limitée, dans la mesure où l'état de fait n'incitant pas à cette densification serait corrigé et/ou aménagé.

Nota :

- *Au sein des hameaux choisis[2] et pour ne pas compromettre les pratiques agricoles en limitant la consommation de l'espace, les constructions se limiteront à une densification limitée dans des espaces interstitiels compris entre deux volumes bâtis et d'une distance d'environ 35 m maximum.*
- *Sur l'ensemble des hameaux, la présence de logements vacants et de bâtis inutilisés incite à recommander la sensibilisation des propriétaires à leur valorisation et/ou à leur réhabilitation en permettant les changements de destination et les extensions cohérentes avec le confort recherché aujourd'hui.*

f. Classement des hameaux selon les critères incitant à éviter le développement de leur habitat

Poids des critères n'incitant à développer le hameau	Nom du hameau	Précisions concernant les critères retenus pour ne pas développer le hameau (Les hameaux proposés à une densification limitée sont en italique)
0,3	**La Cavalière (sud)**	**présence de bâtiments de caractère**
0,3	**La Hidonnais**	**présence de bâtiments de caractère**
0,8	**La Caillebotière**	**absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère**
0,8	**La Rinière**	**présence de bâtiments de caractère ; présence d'une zone spécifique (3)**
0,8	**Le Bas Domaine**	**absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère**
1,3	**Gravillon**	absence de dent creuse ; présence de bâtiments de caractère
1,3	**La Basse Bodinière**	absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère ; présence d'une zone spécifique (3)
1,3	**La Fontaine Macé**	nombre total de volumes bâtis inférieur à cinq ; présence de bâtiments de caractère
1,3	**La Méneraie**	absence de dent creuse ; présence de bâtiments de caractère
1,3	**La Poterie**	présence de bâtiments de caractère ; présence d'une zone spécifique (1)
1,45	**La Raflière**	défaut de voirie état, sécurité (critère non retenu si prévision de travaux) ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère
1,45	**le Gil -Lalié**	défaut de voirie état, sécurité (critère non retenu si prévision de travaux) ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère
1,5	**le Haut du bois**	présence de bâtiments de caractère ; présence d'une autre fonction que de l'habitat au sein du hameau (artisanat, entreprise… - nota : critère non retenu si la coexistence est possible) ; présence d'une zone spécifique (2)

[2] *Cette première étude des hameaux sera croisée avec des anlayses de terrains portants notamment sur les perceptions paysagères et la protection de l'environnement naturel.*

Poids des critères n'incitant à développer le hameau	Nom du hameau	Précisions concernant les critères retenus pour ne pas développer le hameau (Les hameaux proposés à une densification limitée sont en italique)
1,65	La Croierie	défaut de voirie -état, sécurité- (critère non retenu si prévision de travaux) ; présence de bâtiments de caractère ; présence d'une autre fonction que de l'habitat au sein du hameau (artisanat, entreprise… - nota : critère non retenu si la coexistence est possible-) ; présence d'une zone spécifique (1)
1,8	La Hibondière	absence de dent creuse ; présence de bâtiments de caractère ; présence d'une zone spécifique (1)
1,8	La Nogries	nombre total de volumes bâtis inférieur à cinq ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère
1,8	Le Domaine	absence de dent creuse ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère
1,8	Le Domaine (2)	absence de dent creuse ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère
1,8	le Haut Mon Mur	absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère ; présence d'une zone spécifique (3)
1,8	Le Haut Ville Morin (sud)	présence de bâtiments de caractère ; présence d'un sous-sol spécifique (selon l'incidence sur l'urbanisation) présence d'une zone spécifique (4)
1,8	Les Jannaies de l'Epine	présence d'un siège d'exploitation agricole ou d'un bâtiment agricole ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère
1,8	les Patoués	absence de dent creuse ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère
1,8	Mon Mur	absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère ; présence d'une zone spécifique (4)
1,8	Montaillé (sud)	présence d'un siège d'exploitation agricole ou d'un bâtiment agricole ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère
1,95	La Beillettrie	absence de dent creuse ; défaut de voirie -état, sécurité- (critère non retenu si prévision de travaux) ; présence de bâtiments de caractère
2	La Barre du Fresne	présence d'un siège d'exploitation agricole ou d'un bâtiment agricole ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère ; présence d'une autre fonction que de l'habitat au sein du hameau (artisanat, entreprise… - nota : critère non retenu si la coexistence est possible-)
2	La Chesnaie	présence d'un siège d'exploitation agricole ou d'un bâtiment agricole ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère ; présence d'une autre fonction que de l'habitat au sein du hameau (artisanat, entreprise… - nota : critère non retenu si la coexistence est possible-)
2	La Foutaie (sud)	nombre total de volumes bâtis inférieur à cinq ; absence de dent creuse
2	La Petite Barre	nombre total de volumes bâtis inférieur à cinq ; absence de dent creuse
2,05	Le Vieux Presbytère	nombre total de volumes bâtis inférieur à cinq ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère ; grande proximité du bourg (moins de 100 mètres - Nota : critère non retenu si le hameau s'inscrit dans un secteur AU du bourg-)

Poids des critères n'incitant à développer le hameau	Nom du hameau	Précisions concernant les critères retenus pour ne pas développer le hameau (Les hameaux proposés à une densification limitée sont en italique)
2,2	La Justice	absence de dent creuse ; présence d'une autre fonction que de l'habitat au sein du hameau (artisanat, entreprise… - nota : critère non retenu si la coexistence est possible-) ; présence d'une zone spécifique (2)
2,3	Bel Air	absence de dent creuse ; présence de bâtiments de caractère ; présence d'une zone spécifique (2)
2,3	La Bourie	nombre total de volumes bâtis inférieur à cinq ; absence de dent creuse ; présence de bâtiments de caractère
2,3	La Crocherie	présence d'un siège d'exploitation agricole ou d'un bâtiment agricole ; absence de dent creuse ; présence de bâtiments de caractère
2,3	La Guéhardière	présence d'un siège d'exploitation agricole ou d'un bâtiment agricole ; présence de bâtiments de caractère ; présence d'une zone spécifique (3)
2,3	La Raflière Nord	nombre total de volumes bâtis inférieur à cinq ; absence de dent creuse ; présence de bâtiments de caractère
2,3	La Raflière Sud	nombre total de volumes bâtis inférieur à cinq ; absence de dent creuse ; présence de bâtiments de caractère
2,3	Les Jannaies de l'Ormeau	nombre total de volumes bâtis inférieur à cinq ; absence de dent creuse ; présence de bâtiments de caractère
2,3	Les Meilleries	présence d'un siège d'exploitation agricole ou d'un bâtiment agricole ; absence de dent creuse ; présence de bâtiments de caractère
2,3	Monganon	absence de dent creuse ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère ; présence d'une zone spécifique (1)
2,5	Les Champs	présence d'un siège d'exploitation agricole ou d'un bâtiment agricole ; présence d'un sous-sol spécifique (selon l'incidence sur l'urbanisation) ; présence de bâtiments de caractère ; présence d'une autre fonction que de l'habitat au sein du hameau (artisanat, entreprise… - nota : critère non retenu si la coexistence est possible-)
2,5	Ville Bue	présence d'un siège d'exploitation agricole ou d'un bâtiment agricole ; présence de bâtiments de caractère ; présence d'une autre fonction que de l'habitat au sein du hameau (artisanat, entreprise… - nota : critère non retenu si la coexistence est possible-) ; présence d'une zone spécifique (4)
2,65	Saint-Vincent	défaut de voirie -état, sécurité- (critère non retenu si prévision de travaux) ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère ; insuffisance de voirie (critère non retenu si prévision de travaux) ; présence d'une zone spécifique (1)
2,8	La Croienais	absence de dent creuse ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère ; présence d'une zone spécifique (2)
2,8	La Fourchaudière	nombre total de volumes bâtis inférieur à cinq ; absence de dent creuse ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère
2,8	La Hunière	présence d'un siège d'exploitation agricole ou d'un bâtiment agricole ; absence de dent creuse ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère
2,8	La Lande Tatin	nombre total de volumes bâtis inférieur à cinq ; absence de dent creuse ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère

Poids des critères n'incitant à développer le hameau	Nom du hameau	Précisions concernant les critères retenus pour ne pas développer le hameau (Les hameaux proposés à une densification limitée sont en italique)
2,8	La Lande Ville Bué (nord)	nombre total de volumes bâtis inférieur à cinq ; absence de dent creuse ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère
2,8	La Lande Ville Bué (sud)	nombre total de volumes bâtis inférieur à cinq ; absence de dent creuse ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère ; présence d'une zone spécifique (2)
2,8	La Mardelaune	présence d'un siège d'exploitation agricole ou d'un bâtiment agricole ; absence de dent creuse ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère ; présence d'une zone spécifique (1)
2,8	La Polletière	présence d'un siège d'exploitation agricole ou d'un bâtiment agricole ; absence de dent creuse ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère
2,8	La Rochelle	présence d'un siège d'exploitation agricole ou d'un bâtiment agricole ; absence de dent creuse ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère
2,8	Launay Margat	présence d'un siège d'exploitation agricole ou d'un bâtiment agricole ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère ; présence d'une zone spécifique (4)
2,8	Le Bas Ville Morin	nombre total de volumes bâtis inférieur à cinq ; absence de dent creuse ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère
2,8	Le Camp	présence d'un siège d'exploitation agricole ou d'un bâtiment agricole ; absence de dent creuse ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère
2,8	Le Chauchix	nombre total de volumes bâtis inférieur à cinq ; absence de dent creuse ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère
2,8	Le Gros Chêne	nombre total de volumes bâtis inférieur à cinq ; absence de dent creuse ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère
2,8	le Haut Domaine	nombre total de volumes bâtis inférieur à cinq ; absence de dent creuse ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère
2,8	le Haut du bois (nord)	nombre total de volumes bâtis inférieur à cinq ; absence de dent creuse ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère
2,8	Le Haut Ville Morin (centre)	présence d'un siège d'exploitation agricole ou d'un bâtiment agricole ; absence de dent creuse ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère
2,8	Le Haut Ville Morin (haut)	présence d'un siège d'exploitation agricole ou d'un bâtiment agricole ; absence de dent creuse ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère
2,8	Le Landrel	nombre total de volumes bâtis inférieur à cinq ; absence de dent creuse ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère
2,8	Le Moulin du Chesnais-Piguelais	nombre total de volumes bâtis inférieur à cinq ; absence de dent creuse ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère
2,8	Le Priénoul	nombre total de volumes bâtis inférieur à cinq ; absence de dent creuse ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère

Poids des critères n'incitant à développer le hameau	Nom du hameau	Précisions concernant les critères retenus pour ne pas développer le hameau (Les hameaux proposés à une densification limitée sont en italique)
2,8	Le Priénoul	nombre total de volumes bâtis inférieur à cinq ; absence de dent creuse ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère
2,8	Le Réage	nombre total de volumes bâtis inférieur à cinq ; absence de dent creuse ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère
2,8	Le Teil	présence d'un siège d'exploitation agricole ou d'un bâtiment agricole ; absence de dent creuse ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère
2,8	L'Epine	nombre total de volumes bâtis inférieur à cinq ; absence de dent creuse ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère
2,8	Les Cruaux	nombre total de volumes bâtis inférieur à cinq ; absence de dent creuse ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère
2,8	Les Fondrières	nombre total de volumes bâtis inférieur à cinq ; absence de dent creuse ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère
2,8	Les Landelles	présence d'un siège d'exploitation agricole ou d'un bâtiment agricole ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère ; présence d'une zone spécifique (2)
2,8	Les Trois Cornières	nombre total de volumes bâtis inférieur à cinq ; absence de dent creuse ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère
2,8	maison isolée à 140 m au nord de la Plousière	nombre total de volumes bâtis inférieur à cinq ; absence de dent creuse ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère
2,8	Montaillé (nord)	nombre total de volumes bâtis inférieur à cinq ; absence de dent creuse ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère
2,8	Pierre Blanche	nombre total de volumes bâtis inférieur à cinq ; absence de dent creuse ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère
2,8	Ville Mouet (grand)	nombre total de volumes bâtis inférieur à cinq ; absence de dent creuse ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère
2,8	Ville Mouet (petite)	nombre total de volumes bâtis inférieur à cinq ; absence de dent creuse ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère
2,95	La Lande Ville Bué (centre)	nombre total de volumes bâtis inférieur à cinq ; absence de dent creuse ; défaut de voirie -état, sécurité- (critère non retenu si prévision de travaux) ; présence de bâtiments de caractère

Poids des critères n'incitant à développer le hameau	Nom du hameau	Précisions concernant les critères retenus pour ne pas développer le hameau (Les hameaux proposés à une densification limitée sont en italique)
3	La Chabotterie	nombre total de volumes bâtis inférieur à cinq ; absence de dent creuse ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère ; présence d'une autre fonction que de l'habitat au sein du hameau (artisanat, entreprise… - nota : critère non retenu si la coexistence est possible-)
3	L'écluse de Ville Morin	nombre total de volumes bâtis inférieur à cinq ; absence de dent creuse ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère ; présence d'une autre fonction que de l'habitat au sein du hameau (artisanat, entreprise… - nota : critère non retenu si la coexistence est possible-)
3,05	La Paumerie	absence de dent creuse ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère ; grande proximité du bourg (moins de 100 mètres - Nota : critère non retenu si le hameau s'inscrit dans un secteur AU du bourg-) ; présence d'une zone spécifique (4)
3,05	Le Gué (sud)	présence d'un siège d'exploitation agricole ou d'un bâtiment agricole ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère ; grande proximité du bourg (moins de 100 mètres - Nota : critère non retenu si le hameau s'inscrit dans un secteur AU du bourg-) ; présence d'une zone spécifique (1)
3,15	La Caillardière	absence de dent creuse ; défaut de voirie -état, sécurité- (critère non retenu si prévision de travaux) ; présence de bâtiments de caractère ; présence d'une autre fonction que de l'habitat au sein du hameau (artisanat, entreprise… - nota : critère non retenu si la coexistence est possible-) ; présence d'une zone spécifique (1)
3,15	La Normandière	présence d'un siège d'exploitation agricole ou d'un bâtiment agricole ; défaut de voirie -état, sécurité- (critère non retenu si prévision de travaux) ; présence de bâtiments de caractère ; présence d'une autre fonction que de l'habitat au sein du hameau (artisanat, entreprise… - nota : critère non retenu si la coexistence est possible-) ; présence d'une zone spécifique (1)
3,15	La Plousière	présence d'un siège d'exploitation agricole ou d'un bâtiment agricole ; défaut de voirie -état, sécurité- (critère non retenu si prévision de travaux) ; présence de bâtiments de caractère ; présence d'une autre fonction que de l'habitat au sein du hameau (artisanat, entreprise… - nota : critère non retenu si la coexistence est possible-) ; présence d'une zone spécifique (3)
3,15	Les Chapelles	nombre total de volumes bâtis inférieur à cinq ; absence de dent creuse ; défaut de voirie -état, sécurité- (critère non retenu si prévision de travaux) ; présence de bâtiments de caractère ; présence d'une autre fonction que de l'habitat au sein du hameau (artisanat, entreprise… - nota : critère non retenu si la coexistence est possible-)
3,2	Champ Fleury	absence de dent creuse ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère ; insuffisance de voirie (critère non retenu si prévision de travaux) ; présence d'une autre fonction que de l'habitat au sein du hameau (artisanat, entreprise… - nota : critère non retenu si la coexistence est possible-) ; présence d'une zone spécifique (1)

Poids des critères n'incitant à développer le hameau	Nom du hameau	Précisions concernant les critères retenus pour ne pas développer le hameau (Les hameaux proposés à une densification limitée sont en italique)
3,3	La Belletière	présence d'un siège d'exploitation agricole ou d'un bâtiment agricole ; absence de dent creuse ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère ; présence d'une zone spécifique (2)
3,3	La Cotardière	nombre total de volumes bâtis inférieur à cinq ; absence de dent creuse ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère ; présence d'une zone spécifique (2)
3,3	La Housardière	nombre total de volumes bâtis inférieur à cinq ; absence de dent creuse ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère ; présence d'une zone spécifique (3)
3,3	La Mariolais	nombre total de volumes bâtis inférieur à cinq ; absence de dent creuse ; présence de bâtiments de caractère ; présence d'une zone spécifique (2)
3,3	La Masse	présence d'un siège d'exploitation agricole ou d'un bâtiment agricole ; absence de dent creuse ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère ; présence d'une zone spécifique (2)
3,3	La Porte	présence d'un siège d'exploitation agricole ou d'un bâtiment agricole ; absence de dent creuse ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère ; présence d'une zone spécifique (3)
3,3	Roche Blanche	présence d'un siège d'exploitation agricole ou d'un bâtiment agricole ; absence de dent creuse ; présence de bâtiments de caractère ; présence d'une zone spécifique (1)
3,45	La Babelière	nombre total de volumes bâtis inférieur à cinq ; absence de dent creuse ; défaut de voirie -état, sécurité- (critère non retenu si prévision de travaux) ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère
3,45	La Pommeraie	présence d'un siège d'exploitation agricole ou d'un bâtiment agricole ; défaut de voirie -état, sécurité- (critère non retenu si prévision de travaux) ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère ; présence d'une zone spécifique (3)
3,45	La Rouale	absence de dent creuse ; défaut de voirie -état, sécurité- (critère non retenu si prévision de travaux) ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère ; présence d'une zone spécifique (3)
3,45	Le Bois Monsieur	présence d'un siège d'exploitation agricole ou d'un bâtiment agricole ; absence de dent creuse ; défaut de voirie -état, sécurité- (critère non retenu si prévision de travaux) ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère
3,45	Le Clos de La Croix	nombre total de volumes bâtis inférieur à cinq ; absence de dent creuse ; défaut de voirie -état, sécurité- (critère non retenu si prévision de travaux) ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère

Poids des critères n'incitant à développer le hameau	Nom du hameau	Précisions concernant les critères retenus pour ne pas développer le hameau (Les hameaux proposés à une densification limitée sont en italique)
3,5	La Beaubouchère	nombre total de volumes bâtis inférieur à cinq ; absence de dent creuse ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère ; présence d'une autre fonction que de l'habitat au sein du hameau (artisanat, entreprise… - nota : critère non retenu si la coexistence est possible-) ; présence d'une zone spécifique (3)
3,5	La Foutaie	présence d'un siège d'exploitation agricole ou d'un bâtiment agricole ; absence de dent creuse ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence d'une zone spécifique (3)
3,5	La Justice (est)	nombre total de volumes bâtis inférieur à cinq ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien ; présence d'une zone spécifique (1)
3,5	La Lande Pelée	nombre total de volumes bâtis inférieur à cinq ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence d'une zone spécifique (1)
3,5	Le Gué (centre)	nombre total de volumes bâtis inférieur à cinq ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence d'une zone spécifique (1)
3,5	Les Grains	nombre total de volumes bâtis inférieur à cinq ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère ; présence d'une autre fonction que de l'habitat au sein du hameau (artisanat, entreprise… - nota : critère non retenu si la coexistence est possible-) ; présence d'une zone spécifique (2)
3,8	La Barre aux Maliers	nombre total de volumes bâtis inférieur à cinq ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère ; présence d'une zone spécifique (1)
3,8	La Bouvetière	nombre total de volumes bâtis inférieur à cinq ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère ; présence d'une zone spécifique (3)
3,8	La Cavalière (nord)	présence d'un siège d'exploitation agricole ou d'un bâtiment agricole ; nombre total de volumes bâtis inférieur à cinq ; absence de dent creuse ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère
3,8	La Haute Bodinière (nord)	nombre total de volumes bâtis inférieur à cinq ; absence de dent creuse ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère ; présence d'une zone spécifique (2)
3,8	La Hunière au Sage	nombre total de volumes bâtis inférieur à cinq ; absence de dent creuse ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère ; présence d'une zone spécifique (1)
3,8	La Motte	nombre total de volumes bâtis inférieur à cinq ; absence de dent creuse ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère ; présence d'une zone spécifique (4)

Poids des critères n'incitant à développer le hameau	Nom du hameau	Précisions concernant les critères retenus pour ne pas développer le hameau (Les hameaux proposés à une densification limitée sont en italique)
3,8	**la Plousière (sud pont)**	nombre total de volumes bâtis inférieur à cinq ; absence de dent creuse ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère ; présence d'une zone spécifique (3)
3,8	**la Valette**	nombre total de volumes bâtis inférieur à cinq ; absence de dent creuse ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère ; présence d'une zone spécifique (2)
3,8	**Le Bas Mon Mur**	présence d'un siège d'exploitation agricole ou d'un bâtiment agricole ; absence de dent creuse ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère ; présence d'une zone spécifique (2)
3,8	**Le Moteil**	nombre total de volumes bâtis inférieur à cinq ; absence de dent creuse ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère ; présence d'une zone spécifique (2)
3,8	**Les Fontaines**	nombre total de volumes bâtis inférieur à cinq ; absence de dent creuse ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère ; présence d'une zone spécifique (2)
3,8	**Les Melliers**	présence d'un siège d'exploitation agricole ou d'un bâtiment agricole ; nombre total de volumes bâtis inférieur à cinq ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère ; présence d'une zone spécifique (3)
3,8	**Villeneuve**	présence d'un siège d'exploitation agricole ou d'un bâtiment agricole ; nombre total de volumes bâtis inférieur à cinq ; absence de dent creuse ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère ; présence d'une zone spécifique (1)
3,95	**Le Gué (nord)**	présence d'un siège d'exploitation agricole ou d'un bâtiment agricole ; absence de dent creuse ; défaut de voirie -état, sécurité- (critère non retenu si prévision de travaux) ; présence de bâtiments de caractère ; présence d'une zone spécifique (1)
4	**La Croix Blanche**	présence d'un siège d'exploitation agricole ou d'un bâtiment agricole ; nombre total de volumes bâtis inférieur à cinq ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère ; présence d'une autre fonction que de l'habitat au sein du hameau (artisanat, entreprise… - nota : critère non retenu si la coexistence est possible-) ; présence d'une zone spécifique (3)
4	**La Ménardière**	présence d'un siège d'exploitation agricole ou d'un bâtiment agricole ; nombre total de volumes bâtis inférieur à cinq ; absence de dent creuse ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère ; insuffisance de voirie (critère non retenu si prévision de travaux)
4	**Maille-Chat**	présence d'un siège d'exploitation agricole ou d'un bâtiment agricole ; absence de dent creuse ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère ; insuffisance de voirie (critère non retenu si prévision de travaux) ; présence d'une zone spécifique (2)

Poids des critères n'incitant à développer le hameau	Nom du hameau	Précisions concernant les critères retenus pour ne pas développer le hameau (Les hameaux proposés à une densification limitée sont en italique)
4	**Roscoet**	nombre total de volumes bâtis inférieur à cinq ; absence de dent creuse ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère ; insuffisance de voirie (critère non retenu si prévision de travaux) ; présence d'une zone spécifique (2)
4,15	**les Perrettes**	nombre total de volumes bâtis inférieur à cinq ; absence de dent creuse ; défaut de voirie -état, sécurité- (critère non retenu si prévision de travaux) ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence d'une zone spécifique (2)
4,3	**La Houlaie**	présence d'un siège d'exploitation agricole ou d'un bâtiment agricole ; nombre total de volumes bâtis inférieur à cinq ; absence de dent creuse ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère ; présence d'une zone spécifique (1)
4,45	**Le Chenay Piguellais**	présence d'un siège d'exploitation agricole ou d'un bâtiment agricole ; absence de dent creuse ; défaut de voirie -état, sécurité- (critère non retenu si prévision de travaux) ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère ; présence d'une zone spécifique (2)
4,5	**La Ville au Duc**	présence d'un siège d'exploitation agricole ou d'un bâtiment agricole ; nombre total de volumes bâtis inférieur à cinq ; absence de dent creuse ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère ; présence d'une autre fonction que de l'habitat au sein du hameau (artisanat, entreprise… -nota : critère non retenu si la coexistence est possible-) ; présence d'une zone spécifique (3)
4,8	**La Basse Valette**	présence d'un siège d'exploitation agricole ou d'un bâtiment agricole ; nombre total de volumes bâtis inférieur à cinq ; absence de dent creuse ; absence de mixité du bâti (en présence de bâti ancien) ; présence de bâtiments de caractère ; présence d'une zone spécifique (2)

g. Précisions concernant les zones ou sous-sol spécifiques par hameaux dans l'ordre du précédent classement

Nom des hameaux (dans l'ordre du classement selon le poids des critères n'incitant pas à la densification	Nombre de critères de zones	Détails type de zones
La Cavalière (sud)	1	Site archéologique
La Hidonnais	0	
La Caillebotière	0	
La Rinière	3	PDIPR - Proximité MNIE - Site archéologique
Le Bas Domaine	2	PDIPR - Site archéologique
Gravillon	0	
La Basse Bodinière	3	Proximité MNIE - Proximité d'espace boisé)
La Fontaine Macé	2	PDIPR - Site archéologique
La Méneraie	0	
La Poterie	1	Marges de recul
La Raflière	0	
le Gil -Lalié	0	
le Haut du bois	2	PDIPR - Marge de recul
La Croierie	1	Proximité zone humide
La Hibondière	1	Proximité zone humide
La Nogries	0	
Le Domaine	0	
Le Domaine (2)	1	PDIPR
le Haut Mon Mur	3	PDIPR - Servitude radioélectrique de protection contre les obstacles (couloir hertzien) -Proximité de l'extension souhaitée de carrières)
Le Haut Ville Morin (sud)	4	PDIPR - Proximité d'espace boisé - Servitude radioélectrique de protection contre les obstacles (couloir hertzien) - Proximité zone humide
Les Jannaies de l'Epine	1	PDIPR
les Patoués	0	
Mon Mur	4	Proximité PDIPR - Proximité zone humide - Proximité carrière - Proximité de l'extension souhaitée de carrières
Montaillé (sud)	0	
La Beillettrie	1	Proximité PDIPR
La Barre du Fresne	1	PDIPR
La Chesnaie	0	
La Foutaie (sud)	0	
La Petite Barre	1	PDIPR
Le Vieux Presbytère	0	
La Justice	2	Ligne électrique (réseau HTA de distribution) - Marges de recul
Bel Air	2	PDIPR - Proximité carrière
La Bourie	0	

Nom des hameaux (dans l'ordre du classement selon le poids des critères n'incitant pas à la densification	Nombre de critères de zones	Détails type de zones
La Crocherie	0	
La Guéhardière	3	PDIPR - Proximité MNIE - Zone Humide
La Raflière Nord	0	
La Raflière Sud	0	
Les Jannaies de l'Ormeau	1	Site archéologique
Les Meilleries	0	
Monganon	1	Proximité MNIE
Les Champs	1	Servitude radioélectrique de protection contre les obstacles (couloir hertzien)
Ville Bue	4	PDIPR - Proximité MNIE - Proximité d'espace boisé - Proximité zone humide
Saint-Vincent	1	Marges de recul
La Croienais	2	PDIPR - Zone Humide
La Fourchaudière	1	PDIPR
La Hunière	0	
La Lande Tatin	0	
La Lande Ville Bué (nord)	1	PDIPR
La Lande Ville Bué (sud)	2	PDIPR - Proximité d'espace boisé
La Mardelaune	1	PDIPR
La Polletière	0	
La Rochelle	1	PDIPR
Launay Margat	4	Proximité MNIE - Proximité d'espace boisé - Site archéologique - Proximité zone humide
Le Bas Ville Morin	1	Servitude radioélectrique de protection contre les obstacles (couloir hertzien)
Le Camp	2	Proximité PDIPR - Proximité d'espace boisé
Le Chauchix	0	
Le Gros Chêne	1	PDIPR
le Haut Domaine	1	Site archéologique
le Haut du bois (nord)	1	PDIPR
Le Haut Ville Morin (centre)	0	
Le Haut Ville Morin (haut)	1	Proximité d'espace boisé
Le Landrel	1	Site archéologique
Le Moulin du Chesnais-Piguelais	1	Site archéologique
Le Priénoul	0	
Le Réage	0	
Le Teil	0	
L'Epine	0	

Nom des hameaux (dans l'ordre du classement selon le poids des critères n'incitant pas à la densification	Nombre de critères de zones	Détails type de zones
Les Cruaux	0	
Les Fondrières	0	
Les Landelles	2	PDIPR - Proximité de l'extension souhaitée de carrières
Les Trois Cornières	2	PDIPR - Site archéologique
maison isolée à 140 m au nord de la Plousière	0	
Montaillé (nord)	0	
Pierre Blanche	0	
Ville Mouet (grand)	0	
Ville Mouet (petite)	0	
La Lande Ville Bué (centre)	0	
La Chabotterie	1	PDIPR
L'écluse de Ville Morin	0	
La Paumerie	4	PDIPR - Proximité MNIE - Proximité zone humide - Proximité ZAD
Le Gué (sud)	1	Marges de recul
La Caillardière	1	Marges de recul
La Normandière	1	Marges de recul
La Plousière	3	PDIPR - Proximité zone humide - Marges de recul
Les Chapelles	0	
Champ Fleury	1	Marges de recul
La Belletière	2	Proximité MNIE - Proximité PDIPR
La Cotardière	2	Proximité MNIE - PDIPR
La Housardière	3	Proximité MNIE - Proximité PDIPR - Proximité d'espace boisé
La Mariolais	2	Proximité carrière - Marges de recul
La Masse	2	Proximité d'espace boisé - Proximité zone humide
La Porte	3	Proximité MNIE - Proximité d'espace boisé - Servitude radioélectrique de protection contre les obstacles (couloir hertzien)
Roche Blanche	1	Marges de recul
La Babelière	0	
La Pommeraie	3	PDIPR - Proximité MNIE - Zone Humide
La Rouale	3	PDIPR - Proximité MNIE - Proximité zone humide
Le Bois Monsieur	0	
Le Clos de La Croix	0	
La Beaubouchère	3	Proximité MNIE - Proximité d'espace boisé - Site archéologique
La Foutaie	3	Proximité MNIE - Proximité ligne électrique (réseau HTA de distribution) - Proximité zone humide
La Justice (est)	1	Marges de recul

Nom des hameaux (dans l'ordre du classement selon le poids des critères n'incitant pas à la densification	Nombre de critères de zones	Détails type de zones
La Lande Pelée	1	Marges de recul
Le Gué (centre)	1	Marges de recul
Les Grains	2	Site archéologique - Proximité zone humide
La Barre aux Maliers	1	Ligne électrique (réseau HTA de distribution)
La Bouvetière	3	PDIPR - Espace d'intérêt écologique (MNIE) - Zone Humide
La Cavalière (nord)	0	
La Haute Bodinière (nord)	2	PDIPR - Zone Humide
La Hunière au Sage	1	Marges de recul
La Motte	4	Proximité PDIPR - Proximité MNIE - Captage (périmètre éloigné) - Proximité zone humide
la Plousière (sud pont)	3	PDIPR - Proximité d'espace boisé - Marges de recul
la Valette	2	PDIPR - Marges de recul
Le Bas Mon Mur	2	Proximité carrière - Proximité de l'extension souhaitée de carrières
Le Moteil	2	Espace d'intérêt écologique (MNIE) - Proximité de l'extension souhaitée de carrières
Les Fontaines	2	PDIPR - Proximité de l'extension souhaitée de carrières
Les Melliers	3	Proximité MNIE - Site archéologique - Proximité zone humide
Villeneuve	1	Site archéologique
Le Gué (nord)	1	Marges de recul
La Croix Blanche	3	PDIPR - Servitude radioélectrique de protection contre les obstacles (couloir hertzien)
La Ménardière	0	Marges de recul
Maille-Chat	2	Ligne électrique (réseau HTA de distribution) - Site archéologique
Roscoet	2	PDIPR - Marges de recul
les Perrettes	2	PDIPR - Marges de recul
La Houlaie	1	PDIPR - Proximité zone humide
Le Chenay Piguellais	2	Marges de recul
La Ville au Duc	3	PDIPR - Proximité MNIE - Servitude radioélectrique de protection contre les obstacles (couloir hertzien)
La Basse Valette	2	Espace d'intérêt écologique (MNIE) - Proximité zone humide

h. Fiches analytiques des hameaux susceptibles de recevoir une densification limitée liée à l'habitat

Les fiches ci-après sont nécessaires à l'appréciation de terrain à l'issu de l'analyse pondérée. Elle rappelle les particularités du hameau et expose brièvement la perception du lieu.

En outre, elle vise à déterminer la capacité du hameau à accueillir l'implantation de nouvelles constructions sur le plan morphologique. Des recherches complémentaires sur la capacité des réseaux viendront compléter les analyses et affiner les conclusions ou résultats (sous réserve de la traduction du PADD).

LA CAVALIERE

Remarque	*Le hameau présente un potentiel à la restauration de bâtiments.*	
	Oui : constructions terre et pans de bois *La constructibilité ne peut être envisagée que pour 1 maison.*	
Qualité Architecturale	★ ★ ★ ☆	
Type du Bâti	**Mixte**	
Fonction	**Habitat**	
Transformation Récente	**Restauration et construction**	
Réseaux	***A vérifier***	
Sécurité Routière	**suffisante**	**à renforcer**
	★	
Remarque	***Accès en impasse, desservi par voie communale***	
Attrait paysager et urbanistique	★ ★ ★	
Remarque	*Rideaux boisés à conserver. Vue sur le clochée de Guipel au nord.* *1 construction isolée au nord*	
Proposition de développement	**Densification limitée**	
Remarque	*Le hameau présente un potentiel à la restauration de bâtiments.*	

LA HIDONNAIS

Patrimoine répertorié à l'inventaire général des monuments et des richesses artistiques de la France	**Oui : constructions terre, pierres et pans de bois**	
Qualité Architecturale	★ ★ ☆ ☆	
Type du Bâti	**Non mixte**	
Fonction	**Habitat**	
Transformation Récente	**Restauration**	
Réseaux	***A vérifier***	
Sécurité Routière	**suffisante**	**à renforcer**
	★	
➪ **Remarque**	***Accès en impasse, desservi par voie communale***	
Attrait paysager et urbanistique	★ ★ ☆	
➪ **Remarque**	*Le hameau est serti par des espaces boisés (haies et bosquets).* *Il est recensé un nombre relatif de hangars en tôles qui dénature le caractère architectural du lieu.*	
Proposition de développement	**Densification limitée sur la parcelle nord bordée d'une haie bocagère, sans remise en cause des pratiques agricoles.**	
➪ **Remarque**	*Le terrain comporte déjà un hangar à structure bois.* *Le hameau présente un fort potentiel à la restauration.*	

LE BAS DOMAINE

Patrimoine répertorié à l'inventaire général des monuments et des richesses artistiques de la France	**Oui**	
Qualité Architecturale	★ ☆ ☆ ☆	
Type du Bâti	**Non mixte**	
Fonction	**Habitat**	
Transformation Récente	**Restauration d'entretien**	
Réseaux	***A vérifier***	
Sécurité Routière	**suffisante**	**à renforcer**
	★	
➪ **Remarque**	***Accès en impasse, desservi par voie communale***	
Attrait paysager et urbanistique	★ ☆ ☆	
➪ **Remarque**	*Le hameau est inscrit dans un relief peu prononcé et est perceptible depuis le lointain.*	
Proposition de développement	**Aucun développement souhaité**	
➪ **Remarque**	*Les 6 volumes bâtis sont composés de plusieurs bâtiments type hangars montés sur parpaings qui ne sont pas des demeures. Il est plus approprié d'évoquer l'habitat dispersé ou isolé pour ce site, qui n'est pas constitué sous la forme d 'un village.* *Par ailleurs, il n'offre pas de réel dent creuse, toute construction d'un volume habitable sera obligatoirement compris en extension.*	

LA CAILLEBOTIERE

Patrimoine répertorié à l'inventaire général des monuments et des richesses artistiques de la France	**Oui : constructions terre et pans de bois**	
Qualité Architecturale	★ ★ ☆ ☆	
Type du Bâti	**Non mixte**	
Fonction	**Habitat**	
Transformation Récente	**Restauration**	
Réseaux	***A vérifier***	
Sécurité Routière	**suffisante**	**à renforcer**
	★	
➪ **Remarque**	***Accès en impasse, desservi par voie communale***	
Attrait paysager et urbanistique	★ ★ ☆	
➪ **Remarque**	*Les premières perceptions du hameau depuis la voie communale, sont fixées par des jardins clos, plantés de quelques arbres fruitiers. Un bosquet au sud appuie son implantation dissimulée sur le territoire.* *Le bâti est majoritairement composé sur les axes NO-S et N-SE, ainsi les pièces principales profitent d'un bon ensoleillement l'hiver. Même si la structure générale du village est très composée, quelques construction s'inscrivent en rupture par des implantions hors parallélisme.*	
Proposition de développement	**Densification limitée dans l'espace interstitiel non bâti, sans remise en cause des pratiques agricoles**	
➪ **Remarque**	*Le hameau présente un fort potentiel à la restauration de bâtiments en désuétudes. Il convient également de préserver les jardins situés à l'Est, au bord de la voie communale.* *Une construction affiche des panneaux solaires en toiture.* *Présence d'une dent creuse avec exposition Sud.* *La constructibilité ne peut être envisagée que pour 2 à 3 maisons.*	

LA RINIERE

Patrimoine répertorié à l'inventaire général des monuments et des richesses artistiques de la France	**Oui**	
Qualité Architecturale	★ ☆ ☆ ☆	
Type du Bâti	**Mixte**	
Fonction	**Habitat**	
Transformation Récente	**Restauration et construction**	
Réseaux	***A vérifier***	
Sécurité Routière	**suffisante**	**à renforcer**
	★	
➪ **Remarque**	***Accès en impasse, desservi par voie communale***	
Attrait paysager et urbanistique	★ ★ ☆	
➪ **Remarque**	*Un écrin végétal préserver*	
Proposition de développement	**Densification limitée en dent creuse, sans remise en cause des pratiques agricoles**	
➪ **Remarque**	*L'implantation d'une à deux maisons est possible, au-delà les volumes seront bâtis au détriment de jardins*	

GUIPEL
passionnément

Plan Local d'Urbanisme

Pièce 1 : Rapport de Présentation

Annexe 3 - Etude fine agricole

Le 26 Juillet 2011

Equipe : K.urbain, I.D.E.A.L.,
Martin, Kaleski, ERSILIE, DM.Eau.

17 rue de Bonabry - 35 300 Fougères
Tel/Fax : 02 99 94 39 34 - k.urbain@free.fr

Annexe 3 : Etude Fine Agricole

La présente annexe du rapport de présentation présente l'étude fine agricole de la commune de Guipel. Celle-ci s'appuie sur ***la participation des exploitants agricoles****.*

En effet, si les chiffres du dernier recensement agricole sont intégrés à l'étude ici présentés, ils datent de 10 ans. Aussi, nous les avons, dans la mesure du possible, actualisé par les résultats de ***notre enquête auprès des exploitants agricoles réalisée en 2010****.*

L'étude comprend deux parties, l'une concernant ***l'exploitation****, la seconde concernant* ***l'exploitant****. Après la présentation à la population de la démarche d'élaboration du P.L.U. pour la commune de Guipel, une réunion de travail spécifique ayant trait aux devenirs des espaces agricoles et naturels a été organisée. A l'issue de celle-ci, un questionnaire individualisé a été adressé aux exploitants agricoles. Une permanence en mairie a été organisée afin de recueillir individuellement les réponses au questionnaire et les observations des agriculteurs. Les bâtiments d'exploitation et les projets d'extension ont été, dans ce cadre, repérés.*

Le chapitre suit ici l'organisation du questionnaire ; il comporte deux parties. La première est consacrée à la description des exploitations agricoles[1]*, la seconde aux exploitants agricoles en tant que professionnel et en tant qu'acteur de la vie de Guipel.*

A la fin de cette étude sont présentés ***le questionnaire et les résultats statistiques*** *de son exploration.*

[1] Les données comparatives sont issues du Recensement agricole de 2000, réalisé par l'AGRESTE, ou de la MSA pour les données postérieure à 2000.

Sommaire

PARTIE I : LES EXPLOITATIONS AGRICOLES 5
1. NOMBRE D'EXPLOITATIONS 5
2. SURFACES DES EXPLOITATIONS 6
3. SITUATION DES EXPLOITATIONS 7
4. LES TYPES DE PRODUCTION 9
5. LES MOYENS DE PRODUCTION 10
6. LES BATIMENTS DES EXPLOITATIONS 11
7. LES AUTRES EVOLUTIONS RECENTES ET A VENIR DES EXPLOITATIONS 12

PARTIE II : LES EXPLOITANTS AGRICOLES 13
1. CARACTERISTIQUES GENERALES DES EXPLOITANTS AGRICOLES 13
2. APPROCHES DE L'ACTIVITE PROFESSIONNELLE PAR LES EXPLOITANTS AGRICOLES 13
3. L'AGRICULTURE COMMUNALE PAR LES EXPLOITANTS AGRICOLES RENCONTRES 14

TABLEAUX DES DONNEES ISSUES DU QUESTIONNAIRE « EXPLOITANTS AGRICOLES » .....
DANS LE CADRE DE L'ELABORATION DU P.L.U. POUR LA COMMUNE DE GUIPEL 18

✦ **Cadre de l'étude** 18
✦ **Représentativité de l'échantillon** 18

I. Les exploitations 19
1- Surface totale des exploitations 19
2- Surface des exploitations en propriété 19
3- Surface de fermage 19
4- Part de la surface des exploitations en fermage 20
5- Surface des exploitations sur la commune de Guipel 20
6- Part de la surface des exploitations de Guipel sur la commune 20
7- Situation des sièges d'exploitation 20
8- Age des exploitations 22
9- Statut juridique des exploitations 22
10- Installations classées 22
11- Variété des productions des exploitations 22
12- Types de production des exploitations 23
13- Autres activités de l'exploitation 23
14- Moyens de production des exploitations 23
15- Nombre total d'actifs sur l'exploitation 24
16- Nombre d'exploitants par exploitation 24
17- Autres actifs des exploitations 24
18- Les évolutions récentes des exploitations 25
19- Le logement de fonction des exploitations 25
20- Les bâtiments agricoles des exploitations 25
21- Les bâtiments hors sol des exploitations 26
22- Evolutions récentes des bâtiments des exploitations 26
23- Installations classées sur les exploitations 27
II. Les exploitants agricoles 27

1- Caractéristiques générales des exploitants agricoles ayant répondu 27
1. Sexe 27
2. Age 27
3. Statut matrimonial 27
2- Situation professionnelle des exploitants agricoles 27
1. Ancienneté dans le métier 28
2. Origine de Guipel 28
3. Motivations professionnelles 28
4. Difficultés 29
III. Les projets liés à l'exploitation 29
1. Projets d'urbanisation 29
2. Projets des exploitants concernant leur exploitation 29
3. Souhaits de zonage émis par les exploitants agricoles 30
5. Succession assurée des exploitations 30
6. Remarques des exploitants agricoles 30

PARTIE I : LES EXPLOITATIONS AGRICOLES

1. NOMBRE D'EXPLOITATIONS

Le recensement agricole de 2000 compte, à Guipel, **48 exploitations agricoles dont 38 professionnelles**[2]. Le nombre des exploitations distingue Guipel au sein d'un canton où le nombre des exploitations agricoles est relativement réduit. En effet, le canton de Hédé compte, en moyenne, 27 exploitations par commune dont 17 professionnelles alors qu'à l'échelle départementale, elles sont de 38 exploitations dont 24 professionnelles par commune.

Ainsi, la seule commune de Guipel compte **18 % des exploitations du canton** de Hédé qui regroupe 10 communes.

Comme pour l'ensemble de l'Ille-et-Vilaine, **le nombre des exploitations a fortement baissé**. La réduction du nombre des exploitations guipeloise s'aligne sur celle du département. Elle est d'un peu plus de -18 % entre 1979 et 1988 et de -46 % entre 1988 et 2000 (contre -45 % pour le département). La réduction est plus importante à l'échelle du canton, qui perd -20 % de ses exploitations entre 1979 et 1988, puis -51 % entre 1988 et 2000.

Entre 2000 et 2006, la réduction de nombre d'exploitations se poursuit mais elle est moindre. Le Pays de Rennes voit disparaître 16 % de ses exploitations ; comme le département. En son sein, la Communauté de communes du Val d'Ille en perd dans la même proportion, passant de 224 exploitations à 189. Le Pays d'Aubigné est plus touché, avec -19 %. Le Pays de Liffré et le Pays de Châteaugiron eux observent une croissance positive du nombre de leurs exploitations ; elle est de 3 % pour le premier et de 10 % pour le second.

Considérant les exploitations professionnelles, la réduction de leur nombre est bien moins importante au sein de Guipel qu'à l'échelle du canton ou du département. Entre 1979 et 1988, Guipel perd seulement 11 % de ses exploitations professionnelles, alors que le canton en perd 22 % et le département 17 %. Entre 1988 et 2000, l'écart se maintient ; et alors que Guipel perd 25 % de ses exploitations professionnelles, le canton de Hédé en perd 41 % et le département 39 %.

Par contre, la professionnalisation de l'activité agricole sur la commune est marquée par une plus forte diminution du nombre des exploitations non professionnelles sur la commune à partir des années 80. 68 % des exploitations qui disparaissent en 2000 sont des exploitations non professionnelles. Guipel perd 74 % de ses exploitations non professionnelles entre 1988 et 2000, alors que le canton de Hédé en perd 62 % et le département 54 %. Au cours de la période intercensitaire précédente, Guipel en perd 27 % contre 17 % pour le canton et 20 % pour le département.

Alors qu'elle se trouvait un peu en retard en 1979, avec une professionnalisation de 52 % de ses exploitations, contre 56 % à l'échelle du canton et 55 % au niveau du département, Guipel rattrape dès 1988 son retard, avec 57 % des exploitations professionnelles, alors que le

[2] 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.

département maintient son niveau de 1988 et le canton le voit diminuer. En 2000, 79 % des exploitations guipeloises sont professionnelles, alors qu'elles sont 65 % au niveau du canton et 63 % au niveau du département.

La part des exploitations professionnelles au sein de la commune croît de 22 points entre 1988 et 2000, contre respectivement 11 et 7 points pour le canton et le département.

En 2010, le nombre d'exploitations agricoles professionnelles est de **33**[3]. Le nombre des exploitations professionnelles se maintient ; il diminue de 0,5 exploitations par an au cours des dix dernières années, alors qu'entre 1988 et 2000, près de 2 exploitations (1,8) disparaissaient chaque année.

2. SURFACES DES EXPLOITATIONS

76 % de la surface communale est consacrée à l'activité agricole en 2000.

Les exploitations de Guipel rassemblent 2171 hectares de surface agricole utilisée (S.A.U.). Cette surface représente 114 % de la S.A.U. communale. Dans le cadre du questionnaire, 76 % des exploitations ayant répondu comptent une partie de leurs parcelles en dehors de Guipel. Pour 14 % de ces dernières, elle est supérieure à la moitié de la S.A.U. totale de l'exploitation.

La S.A.U. totale des exploitations de Guipel croît, contrairement aux tendances cantonales et départementales. Elle augmente de 2 % entre 1979 et 1988, puis d'un peu plus de 4 % entre 1988 et 2000, alors que, au cours de ces deux périodes, elle baisse au niveau du canton et du département (respectivement avec - 7 % puis -7 %, et avec -5 % puis -6 %). La réduction de la surface dédiée à l'agriculture se poursuit ; entre 2000 et 2006, le Pays de Rennes enregistre une diminution de -7 % de la SAU, Rennes Métropole est, en son sein, la plus touchée avec une réduction de près de -10 %.

Ainsi, entre 1988 et 2000, **la surface agricole utilisée** par les exploitations guipelois **augmente** malgré l'importance de la diminution du nombre des exploitations.

La surface totale moyenne des exploitations guipeloise est de **45 hectares** selon le dernier recensement agricole 2000. Par comparaison, la moyenne cantonale est de 38,5 hectares par exploitation, celle du département de 35,6 hectares par exploitation. Elle est de 33 hectares pour l'ensemble de la région Bretagne.

Entre 1988 et 2000, la croissance de la taille des exploitations est plus importante à Guipel qu'à l'échelle du canton ou du département, bien qu'elle soit forte quelque soit l'échelle considérée. La SAU moyenne par exploitation croît de 94 % contre respectivement 88 % et 72 %.

Isolant la SAU moyenne des exploitations professionnelles, elle augmente de 50 % à Guipel pour représenter 54 hectares. La moyenne est à peine inférieure à celle du canton de Hédé, de 55 hectares par exploitation professionnelle. Elle est sur le secteur supérieur à la

[3] 21 des 33 exploitations listées en 2010 ont répondu au questionnaire « exploitants agricoles », représentant 64 % des exploitations.

moyenne départementale, de 46 hectares. L'évolution moindre enregistrée pour ces deux échelles est liée à la présence d'exploitations plus grandes à Guipel que la moyenne, déjà en 1988 et en 1979. Aussi, les exploitations du canton "rattrape" Guipel en termes d'importance de la taille des exploitations.

Les exploitations guipeloises ayant complété le questionnaire à leur attention regroupent 86 % des SAU des exploitations de Guipel. La taille moyenne des exploitations étudiées est de 78 hectares. Cette moyenne cache une situation disparate ; seuls 24 % de ces exploitations se trouvent au-dessus de cette moyenne. La plus petite exploitation, parmi les répondants, compte 38 hectares, la plus grande 225.

Les données issues du questionnaire montrent que seuls 24 % des exploitations ont un parcellaire limité à Guipel. 14 % compte plus de la moitié de leur parcellaire à l'extérieur de Guipel. Ces dernières ont toutes leur siège à proximité des limites communales.

La moindre croissance de la taille des exploitations professionnelles guipeloises et l'importance du parcellaire exploité à l'extérieur de la commune témoignent des limites du développement de la taille des exploitations au sein de Guipel.

Statut d'occupation des parcelles

En 2000, un peu plus de 75 % de la SAU est exploitée dans le cadre d'un fermage. Le pourcentage est de 72 % pour le canton de Hédé et de 67 % pour le département.

Cette caractéristique des exploitations guipeloises est déjà présente en 1979 où le fermage représente 70 % du parcellaire agricole contre respectivement 62 % et 56 % pour les autres échelles de comparaison. Malgré une légère réduction de ce pourcentage enregistrée en 1988, la location des terres par les agriculteurs prédominent dans les modes d'exploitation des parcelles.

Dans le cadre de notre enquête, 63 % du parcellaire présenté est exploité dans le cadre d'un fermage. 24 % des exploitations ont au moins la moitié de leur surface exploitée dans le cadre d'un fermage. Un seul agriculteur est locataire de l'ensemble des parcelles qu'il exploite. De même, un seul est propriétaire de l'ensemble du parcellaire qu'il exploite.

3. SITUATION DES EXPLOITATIONS

Localisation des sièges d'exploitation[4]

Les sièges et bâtiments des exploitations de Guipel se répartissent dans 41 hameaux. L'activité agricole touche ainsi **32 % des hameaux de la commune**.

Ces exploitations sont **réparties sur l'ensemble du territoire**, plus concentrées sur la partie nord, le long du Canal d'Ille-et-Rance et de la voie qui y mène et légèrement plus dispersées au sud du bourg, en particulier sur la partie est de la commune.

[4] Voir « carte du diagnostic agricole », Chapitre II.B. 1. 5..

Deux exploitations ont des bâtiments agricoles qui jouxtent le bourg ; aux lieux-dits Le Gué et La Masse. Dans ce dernier, se trouve un siège d'exploitation.

63 % des hameaux comptant un siège ou un bâtiment d'exploitation observent **une mixité agriculteurs / non agriculteurs ; soit 26 hameaux**[5]**.**

Les exploitations étudiées dans le cadre de notre enquête représentent 27 hameaux (soit 66 % des hameaux comptant un siège ou un bâtiment d'exploitation). 60 % de ces exploitations ont leur siège ou un bâtiment d'exploitation voisin d'habitants non agriculteurs.

Seuls 19 % des exploitants interrogés déclarent un second site à leur exploitation en dehors de celui du siège. Aussi, il apparaît **une relative concentration des bâtiments de chaque exploitation**.

Âge des exploitations

50 % des exploitations étudiées dans le cadre de notre enquête par questionnaire ont plus de 50 ans, l'importance de l'absence de réponse à cette question (14 %) laisse supposer la difficulté d'une part des exploitants à dater la création de leur exploitation du fait de son ancienneté. 24 % des exploitations ont entre 30 et 40 ans. Seule deux exploitations ont moins de 30 ans, selon leur exploitant.

Statut juridique des exploitations

Jusqu'en 1988, la quasi-totalité des exploitations guipeloises sont des entreprises individuelles alors que s'amorce au niveau du canton et du département une diversification des statuts de ces entreprises. En 2000, la part des entreprises individuelles s'est réduite de 58 % ; elles constituent 77 % des exploitations agricoles de la commune. Si la part reste légèrement supérieure à la moyenne cantonale, elle se trouve, d'un demi-point, inférieure à la moyenne départementale.

En 2010, parmi les exploitations enquêtées, la part des entreprises individuelles est de 43 %, les Exploitations Agricoles à Responsabilité Limitée (EARL) constituent 29 % des exploitations et les Groupements Agricoles d'exploitations en Commun (GAEC) 19 %.

Le développement de ces formes suit **la multiplication au niveau régional des formes sociétaires** qui représentent près d'une exploitation sur quatre et la moitié du potentiel économique agricole breton en 2000. Au niveau du pays de Rennes, les EARL sont légèrement plus nombreuses que les GAEC (représentant respectivement 14 % et 13 % des structures).

Entre 2000 et 2006, la part des exploitations en société passe de 30 % à 46 %. Cette forme juridique a été propice à l'installation, puisque plus de 73 % des agriculteurs ayant bénéficié d'une installation aidée au cours de cette période se sont installés en société.

[5] Ce chiffre est tiré de l'étude des hameaux.

4. LES TYPES DE PRODUCTION

Les exploitations de la commune produisent **essentiellement du lait**. Cette production concerne 88 % des exploitations.

Part des exploitations agricoles de Guipel selon le type de production en 2010	**En %**
Production laitière	88
Production bovine	45
Production porcine	9
Production de volailles	6
Production maraichère	6

La production bovine est prédominante dans l'agriculture guipeloises, puisque la production bovine concerne également 45 % des exploitations.

Les productions porcines et de volailles sont légèrement sous-représentées par rapport au Pays de Rennes en 2006 (avec 9 % des exploitations concernées à Guipel contre 13 % pour le porc et 6 % contre 8 % pour la volaille).

La production maraichère concerne également peu d'exploitations guipeloises. La culture légumière ou de verger figure parmi les 4 % de "autres"[6] dans la présentation de l'assolement des terres arables en 2006[7].

Parmi les exploitations ayant répondu au questionnaire, 86 % produisent du lait, 29 % ont des vaches allaitantes et 48 % ont une autre production bovine. 62 % de ces exploitations ont une production de céréales, ou de fourrage pour 5 % d'entre elles. La production porcine, comme la production de volailles, représente 9,5 %.

91 % des exploitants enquêtés citent au moins **une seconde production** ; la moyenne étant de 2,7 productions par exploitation. La plupart, 48 % ont deux productions ; essentiellement laitière et céréalière ou laitière et de viande bovine.

Aussi, la multiplication des types de production ne paraît pas entrainer une originalité de la production agricole de Guipel par rapport aux tendances du secteur à l'échelle du Pays, du département ou de la région.

L'agriculture guipeloise correspond en effet à **l'agriculture régionale.** Cette dernière se caractérise, en 2000, 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 termes de diversification de l'activité agricole, deux exploitants ont une activité d'entrepreneur agricole, deux autres font aujourd'hui de la vente sur les marchés. Aucun exploitant ne propose un accueil à la ferme, de gîtes ou chambres d'hôtes.

[6] "Autres" comprend les fourrages (sorgho, plate sarclée,…), les cultures légumières, vergers, usages non-agricole, et autres cultures.

[7] Source : DRAF /SRISE Bretagne 2006 (assemblage cantonal) rapporté dans l'édition 2009 du "Profil agricole du Pays de Rennes" de la Chambre d'Agriculture d'Ille-et-Vilaine.

5. LES MOYENS DE PRODUCTION

Les actifs par exploitation

Au dernier recensement agricole de 2000, Guipel comptait **62 exploitants ou co-exploitants**. Le nombre de chefs d'exploitation a diminué de -31 % entre 1988 et 2000. Il diminuait au cours de la précédente période de recensement de -17 %.

Si la baisse était un peu plus importante entre 1979 et 1988 que celle observée au niveau du canton ou du département (représentant respectivement 16 % et 15 %), entre 1988 et 2000, la réduction du nombre des exploitants est plus forte au niveau du canton, qui perd canton perd -39 % de ces chefs d'exploitation et le département -37 %.

Le nombre d'exploitants a fortement diminué, mais rapporté à chaque exploitation il a augmenté. Ainsi, en 2000, il y a en moyenne 1,29 exploitants par exploitation, contre 1,01 en 1988 et 1,00 en 1979.

En 1979, les effectifs d'exploitants et d'exploitations sont identiques quelque soit l'échelle considérée. Si la co-exploitation reste ensuite très exceptionnelle à Guipel, elle rattrape et dépasse les moyennes cantonales et départementales en 2000 ; où le nombre moyen d'exploitants par exploitation est respectivement de 1,28 et 1,22 personnes.

Il est, en 2010, selon notre étude, de 1,71, pour les exploitations pour lesquelles le nombre d'exploitants a été précisé. Témoignant du développement des groupements d'exploitants, 48 % des exploitations enquêtées sont gérées par au moins deux co-exploitants.

Si 62 % des exploitations enquêtées comptent plus d'un actif et que le nombre total d'actifs est en moyenne de 1,95, ces chiffres rapportent la fréquence de la co-exploitation par deux exploitants. 24 % des exploitations ayant répondu déclarent cependant un autre actif. Il est le conjoint, un salarié familial, un salarié permanent ou un saisonnier selon les exploitations. Ces structures ne compte pas plus d'un actif en dehors du ou des chefs d'exploitations.

38 % des exploitations guipeloises enquêtées sont, en 2010, gérées par une seule personne. 48 % en comptent 2. Une seule exploitation déclare plus de 5 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 Annuel[8]. 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

[8] 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.

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**.

Ainsi, les moyens de production traduits en surface minimum d'exploitation ou en unité de référence **correspondent au Schéma Départemental des Structures** pour l'ensemble des exploitations enquêtées.

Lorsqu'on considère les moyens de production traduits en valeur de production par actif, 86 % correspondent alors au Schéma Départemental des Structures[9]. Les 14 % (3 exploitations) n'y correspondant pas sont des exploitations de taille moyenne. L'évolution récente déclarée de ces exploitations (mise aux normes, diversification de l'activité, nouveau type de production ou l'extension de la surface exploitée) présage le maintien de l'activité de ces entreprises. L'une d'entre elles, plus proche du bourg, ressent cependant comme une menace pour son siège d'exploitation la proximité du bourg et son extension.

Quelque soit la situation des exploitations enquêtées, **aucune** d'entre elles ne se trouverait **dans un des hameaux susceptibles d'un développement de l'habitat**[10]. La présence d'un bâtiment agricole au hameau de La Plousière est un des éléments susceptibles de remettre en question le zonage du POS sur ce hameau. N'ayant pas eu de retour de l'exploitant concerné dans le cadre de notre étude, il conviendrait de considérer son activité si les élus souhaitaient maintenir les orientations du POS et ce hameau pour une densification limitée de l'habitat.

6. LES BATIMENTS DES EXPLOITATIONS

Le logement de fonction des exploitations

81 % des exploitants interrogés précisent que leur exploitation compte un logement de fonction. L'importance du nombre de « non réponse » (14 %) semble illustrer la distinction que font aujourd'hui les agriculteurs **entre "leur maison" et leur exploitation**. Une exploitation ne déclare pas de logement de fonction.

Parmi les exploitants ayant précisé avoir un logement de fonction, 75 % en sont propriétaires. 94 % des occupants jugent que leur logement de fonction est **en bon état**. L'exploitant rapportant un mauvais état de son logement de fonction en est locataire.

Une seule exploitation rapporte plusieurs logements de fonction ; au nombre de trois, ils sont tous en location. Par contre, parmi les remarques à la suite du questionnaire, trois exploitations souhaitent avoir la possibilité de construire un second logement de fonction.

Les bâtiments agricoles

- Statut d'occupation des bâtiments agricoles

[9] Ce pourcentage ne tient pas compte des trois exploitations qui n'ont pas renseigné les quantités produites, ce qui ne permet pas de calculer les moyens de production traduits en valeur de production par actif.
[10] Etude des hameaux chapitre II. B. 4.

90 % des exploitants sont **propriétaires** de leurs bâtiments agricoles. Aussi, seulement deux exploitations déclarent être locataires de leurs bâtiments d'exploitation.

- Évolutions récentes des bâtiments agricoles des exploitations

Au cours des dix dernières années, 62 % des exploitants ayant répondu ont effectué des travaux sur leurs bâtiments d'exploitation. La plupart des travaux touchaient des bâtiments agricoles (79 %).

Parmi les travaux rapportés, 52 % des travaux effectués ont été des constructions de bâtiments, 33 % des restaurations et 24 % des extensions.

- Etat et mise aux normes des bâtiments d'élevage

La plupart des exploitants ayant répondu considèrent que leur **bâtiment en bon état.** 5 % considèrent que l'état de ses bâtiments est mauvais. La mise aux normes n'a pas été faite sur cette exploitation.

81 % des exploitants interrogés précisent que **la mise aux normes** des bâtiments d'élevage est aujourd'hui réalisée. Parmi les exploitations pour lesquelles la mise aux normes n'est pas effective, 75 % estiment que ces bâtiments sont en bon état. 47 % des installations enquêtées sont déclarées en ICPE[11].

- Les bâtiments hors sol des exploitations

19 % des exploitations étudiées comptent au moins un bâtiment hors sol. Ces exploitations abritent essentiellement des porcs ou de la volaille, plus rarement des veaux. Ces exploitations comptent un à deux bâtiments, à une exception près. Leurs surfaces sont très variables (allant de près de 200 m² à plus de 1000 m²).

La présence de bâtiments classées sur les exploitations

5 % des exploitants ayant répondu déclarent un bâtiment classé à proximité de leur exploitation (ne leur appartenant pas forcément). Ce pourcentage paraît très faible au vu du patrimoine recensé par la DRAC dans 94 % des hameaux de Guipel.

7. LES AUTRES EVOLUTIONS RECENTES ET A VENIR DES EXPLOITATIONS

91 % des exploitations étudiées déclarent **une évolution particulière au cours des dix dernières années**.

48 % des exploitations étudiées ont été mises aux normes. 43 % ont vu leur surface augmenter. Le développement d'un nouveau type de production concerne près de 10 % des exploitants ayant répondu, de même que la réduction de la surface exploitée. La diversification de l'activité professionnelle ou le changement de statut juridique de l'exploitation concerne chacun une exploitation particulière. Les autres évolutions, représentant 24 % des exploitations, correspondent à un nouveau mode de gestion ou une adaptation du matériel de production.

[11] Installation Classée pour la Protection de l'Environnement

Deux exploitants rapportent un projet d'urbanisation qui toucherait leur exploitation. Pour le premier, il s'agit d'un projet individuel, pour le second du développement de l'exploitation de la carrière.

PARTIE II : LES EXPLOITANTS AGRICOLES

1. CARACTERISTIQUES GENERALES DES EXPLOITANTS AGRICOLES

Si la majorité des exploitants sont **des hommes**, 26 % des personnes ayant répondu sont des femmes. Près de 10 % des exploitations étudiées comptent le conjoint parmi les actifs. Bien que ces dernières soient peu représentées, la présence d'un conjoint concerne plus souvent des exploitations où le chef d'exploitation est plus âgé que la moyenne.

Les exploitants agricoles ayant répondu[12] ont entre 28 et 60 ans, **la moyenne d'âge est de 44 ans**. Parmi eux, 61 % ont entre 40 et 55 ans (ils sont 37 % lors du recensement agricole de 2000), 27 % ont moins de 40 ans (contre 42 % en 2000). 12 % ont 55 ans ou plus (ils sont 21 % en 2000).

Les exploitants agricoles guipelois restent relativement jeunes, même si la forte réduction de la part des moins de 40 ans dénote un moindre renouvellement par rapport à la période précédent le dernier recensement agricole.

En 2000, Guipel se distingue en effet par la jeunesse de ces derniers : 42 % ont moins de 40 ans, contre 34 % au niveau du canton de Hédé et 30 % au niveau du département de l'Ille-et-Vilaine.

Près de 55 % des exploitants ayant 45 ans et plus précisent avoir une succession assurée avec certitude.

2. APPROCHES DE L'ACTIVITE PROFESSIONNELLE PAR LES EXPLOITANTS AGRICOLES

Les motivations pour le métier

Les exploitants ayant répondu exercent leur métier en moyenne depuis 19 ans. L'ancienneté varie de 1 à 41 ans. La majorité des exploitants enquêtés (52 %) a entre 10 et 20 ans d'ancienneté dans ce métier, 15 % en ont moins de 10 ans. 25 % ont 30 ans et plus de métier.

67 % des exploitants répondent que c'est l'opportunité d'une reprise de l'exploitation familiale qui fait qu'ils ont choisi leur métier. 63 % parlent de passion pour expliquer ce choix.

[12] Une personne ne précise pas son âge.

Difficultés et contraintes

Près de 19 % des exploitants interrogés ne citent **aucune difficulté particulière**.

La principale difficulté citée est les prix du marché ou les revenus insuffisants ; citée par 44 % des répondants. Vient ensuite la charge de travail qui est rapportée par 19 % des répondants. Les contraintes administratives sont citées par 14 % d'entre eux. Les autres difficultés sont citées par une seule personne. L'une d'entre elles concerne la dispersion du parcellaire.

Projets des exploitants concernant leur exploitation

44 % des exploitants interrogés de la commune disent avoir des projets particuliers concernant leur exploitation.

A l'exception d'une personne qui évoque la cessation de son activité du fait de l'absence de succession assurée, tous les projets ont trait au **développement de l'exploitation**. 56 % des projets concernent la réalisation de bâtiments agricoles, 22 % la diversification de l'activité (par une transformation de la production ou la réalisation de gîtes). Les autres projets sont cités de façon isolée.

Souhaits de zonage émis par les exploitants agricoles

71 % des exploitants de la commune interrogés souhaitent voir leur siège d'exploitation inscrit en zone A et précisent ainsi leur volonté de conserver le caractère agricole de leur site d'exploitation. Cependant, deux 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.

Si le nombre d'exploitants ayant répondu préférer un classement en zone NA sont peu nombreux, il est intéressant de noter que, parmi les exploitations concernées, une seule trouve son siège dans un hameau où des tiers sont présents. Son choix est motivé par le départ en retraite de l'exploitant avec une succession non assurée avec certitude. Les deux autres exploitants, plus jeunes, ne précisent pas les motifs de leur choix.

3. L'AGRICULTURE COMMUNALE PAR LES EXPLOITANTS AGRICOLES RENCONTRES

Un groupe social important au sein de la commune

Les exploitants rencontrés considèrent Guipel comme une commune rurale, en particulier de par l'importance de l'activité agricole. Certains d'entre eux estiment que l'activité agricole est le secteur d'activité économique le plus représenté à Guipel.

A une époque, dans les écoles d'agriculture, il y avait une dizaine de jeunes de Guipel qui étaient en école d'agriculture, dans les mêmes moments.

Ils ont le sentiment d'être un groupe social important au sein de la commune. Ce sentiment est lié au **nombre d'agriculteurs**, souvent comparé à celui des communes voisines, et au fait d'**une génération de repreneurs** qui, au cours de la dernière décennie, a permis le maintien des exploitations guipeloises. Certains expliquent que cette reprise était facilitée à Guipel où l'agriculture n'avait pas alors connu la restructuration observée dans les

communes voisines.

Les agriculteurs estiment être **les principaux acteurs de la ruralité** de leur commune. Aussi, ils parlent de l'histoire communale, d'un système local qui s'est longtemps appuyé sur l'activité agricole. Ils manifestent une certaine **appropriation de la campagne guipeloise** ; d'abord parce qu'ils en sont originaires et ont le plus souvent repris l'exploitation familiale, mais aussi en se référant à nouveau à l'histoire ; parce qu'ils sont ceux qui l'ont habité en premier. En effet, certains revendiquent **une origine agricole des hameaux**, aujourd'hui habités par des non-agriculteurs, qui ne travaillent pas sur place. Tous rapportent **leur permanence dans la commune**, où ils travaillent et vivent. Ils se rencontrent à l'école, dans les associations, dans les commerces et les cafés du bourg.

Un métier pas tout à fait comme un autre

Le sentiment corporatiste des exploitants agricoles guipelois se manifeste peu par des rencontres professionnelles. Il n'existe pas d'association des exploitants. Les groupements d'exploitants se limitent essentiellement à la mutualisation de matériels agricoles. Au-delà, ils se regroupent, de façon informelle, sur des actions ponctuelles lorsqu'il s'agit de **défendre leurs intérêts**. D'ailleurs lors de la réunion de travail consacrée aux devenirs des espaces agricoles et naturels, ils observent avec satisfaction leur participation dans le cadre de la démarche de Plan Local d'Urbanisme.

Pour ceux qui ont des vaches laitières ou des porcs, le matin et le soir. Les cultures, le traitement, ça se fait de bonne heure le matin.

Interrogés sur leur métier, les exploitants agricoles rencontrés en rapportent les évolutions et les particularités. **La dimension familiale** est **moins prégnante**. C'est la viabilité économique de l'exploitation qui a été priorisée dans le choix de reprendre l'exploitation familiale, même le mot "passion" est presque instantanément associé aux motifs d'exercer ce métier. Le conjoint travaille désormais le plus souvent à l'extérieur de l'exploitation. Certains constatent que l'extériorisation de l'activité de la cellule familiale ouvre également l'agriculteur. Cependant, **la proximité de l'habitat du lieu de travail** permet aux exploitants chefs de famille rencontrés une disponibilité pour la vie familiale qu'ils apprécient.

Par rapport aux enfants, on disait on peut organiser notre travail comme on veut, et d'aller à l'école à 16h ou 16h30. On peut passer du temps avec eux, faire une pause d'une heure ou d'une demi-heure si on a envie, on s'organise autrement.

Aussi, la plupart parle d'**un choix de vie au-delà du métier**. Si la permanence de la présence est contraignante, les exploitants apprécient leur indépendance, en particulier dans l'organisation de leur travail.

Une cohabitation laborieuse de la campagne guipeloise

Les exploitants agricoles recherchent **la praticité et la rentabilité de leur parcellaire**. Aujourd'hui, ils considèrent qu'une partie de leur parcellaire à Guipel est sous-exploité ou inexploitable. En effet, ils expliquent que la campagne guipeloise est caractérisée par l'importance de ses rivières et de ses zones humides et qu'elle n'a pas connu d'aménagement foncier qui aurait permis d'optimiser l'exploitation du parcellaire. Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, ils craignent de voir classé certains talus. Evoquant leur prise en compte du bocage existant, ils attendent **une reconnaissance financière du manque à gagner de leur prise en charge de l'entretien du paysage guipelois**.

Aujourd'hui, vous allez abattre un arbre, vous êtes regardé de travers.[...] si on ne peut pas faire fonctionner ça, un jour ou l'autre, il y aura des parcelles qui s'en iront, à l'abandon. Parce que les champs en coin, qui ne sont pas très grands, c'est embêtant.

Ils souhaitent **une plus grande considération de leur outil de travail**. Bien qu'ils semblent apprécier de rencontrer des randonneurs ou des promeneurs dans la campagne guipeloise, ils se soucient de pratiques insouciantes de chemins privés ou de parcelles agricoles attenantes à des chemins (piétinements, ouverture de clôtures) qui obligent l'agriculteur à un double travail. Aussi, ils parlent de l'importance de respecter leur travail.

Ton fumier, il pue, mais j'en prendrais bien une portion pour mon jardin

Au voisinage de non-agriculteurs, ils dénoncent un **manque de tolérance par rapport aux nuisances agricoles**. Ces dernières sont reconnues comme principalement liées aux odeurs et aux usages partagés de certains espaces (essentiellement de routes ou de chemins). Aussi, certains exploitants déplorent que des voisins d'exploitation perçoivent de façon négative le développement des exploitations. D'autres témoignent de réactions de voisins, de protection ou d'opposition, à des pratiques d'agriculteur qui manifestent des idées reçues. Ils dénoncent également **des préjugés concernant les pratiques écologiques** qui s'opposeraient aux pratiques agricoles.

Vous pouvez faire le tour d'une parcelle avec de l'eau dedans, qu'il n'y a pas d'odeur, il y a des gens qui vont ramasser le linge, qui vont fermer les volets.

Les exploitants agricoles rencontrés considèrent **la nécessité d'une communication avec les non-agriculteurs**, notamment du fait de la proximité de leur résidence et de l'outil de travail des agriculteurs. S'ils parlent de l'intérêt de mieux faire comprendre les pratiques agricoles, ils n'ont pas d'action particulière de sensibilisation, et n'évoquent pas de proximité professionnelle à l'échelle de Guipel. Ils apprécient cependant un contact plus fréquent avec les autres, constaté de par la pénétration de la campagne par les non-agriculteurs. Ils décrivent des situations où ils dépannent ces voisins ou promeneurs égarés, mais regrettent l'absence de réciprocité. Ils déplorent aussi ne pas constater d'amélioration de leur image et ressentir la constance d'une certaine animosité à l'égard de leur métier.

Avec la proximité du canal, on a plutôt des dépannages vélo à faire. L'été surtout, on a beaucoup de gens qui ont des soucis. Il faut resserrer la selle, gonfler un pneu, on pourrait presque monter un atelier. Ça arrive souvent ouais. C'et sympa, il ne faut pas, ce n'est pas gênant. Et puis en général, les gens sont agréables. Enfin, ils voient bien qu'ils viennent demander un service.

Evolution du métier et perspectives

Au-delà de l'entraide et du dépannage, les agriculteurs rencontrés constatent qu'ils développent la communication et l'information ; auprès de leurs voisins ou de gens de passage. Ils mènent parfois des actions pédagogiques auprès d'eux. Mais **cette diversification de leur métier** semble rester **volontairement informelle** ; les exploitants rencontrés estiment qu'elle demande un travail et des compétences autres que celles de leur métier.

Il faut qu'on passe beaucoup de temps à dialoguer [...] Les gens sont avides d'avoir des informations [...] il y a des gens de la campagne qui viennent avec les petits enfants pour voir en vacances…

Dans ce sens, **les circuits courts** ont peu de succès. Les exploitants observent que la plupart des habitants, même parmi les nouveaux résidents, ont **un jardin avec un potager**, dont ils s'occupent avec plus ou moins d'adresse, et pour lequel

certains leur prêtent parfois assistance. De plus, ils considèrent que c'est **une demande essentiellement citadine**, et que la demande locale ne pourrait être rentable. Aussi, un seul exploitant évoque le marché de Rennes où il vend une partie de sa production tous les samedis.

Par contre, il existe **des réseaux informels de vente directe de producteurs**. Bien que les exploitants rencontrés n'en parlent pas, plusieurs guipelois racontent s'approvisionner régulièrement chez un agriculteur de la commune pour certains produits alimentaires.

Les gens vont directement au producteurs, et de plus en plus. Nous, on va à la ferme chercher la viande. Voilà, tout le monde s'y met, chacun essaie de finir ses fins de mois, façon de parler.

Au-delà du métier, plusieurs exploitants, conscients d'**un patrimoine bâti potentiellement valorisable**, ont des demandes concernant la possibilité de changement de destination des bâtiments aujourd'hui agricoles.

Pour les bâtiments en pierre, ayant une orientation agricole, est-ce qu'ils resteront agricoles ou pourront devenir des maisons d'habitation à l'avenir ; ce qu'ils étaient au départ il y a peut-être 20 ou 30 ans, sur les sièges ?

Evoquant l'urbanisation, ils apprécient **le rapprochement de la ville**, facilité par le développement des infrastructures routières, qui permet une proximité des équipements, services et administration, ainsi que de la formation, pour leurs enfants.

TABLEAUX DES DONNEES ISSUES DU QUESTIONNAIRE « EXPLOITANTS AGRICOLES » DANS LE CADRE DE L'ELABORATION DU P.L.U. POUR LA COMMUNE DE GUIPEL

L'étude fine agricole s'appuie sur les résultats de l'enquête par questionnaire, sur l'analyse des discours des agriculteurs guipelois rencontrés et les données issues du recensement agricole de 2000 et des données de Profil agricole du Pays de Rennes, publiées en 2009.

Les résultats présentés ci-dessous sont extraits de l'analyse de réponses au questionnaire "exploitants agricoles" (présenté ci-après)[13] proposé aux exploitants agricoles de la commune dans le cadre de l'élaboration du P.L.U. pour la commune de Guipel.

✦ Cadre de l'étude

La réunion de travail concernant **le « devenir des espaces agricoles et naturels »**, réalisée dans le cadre de la participation de la population à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme pour la commune de Guipel, à laquelle **58 % des agriculteurs** ont participé, a permis de sensibiliser ces professionnels à la démarche du P.L.U. Nous avons expliqué 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**. Pour cela, **un questionnaire individuel** relatif à l'exploitant et à son exploitation a été remis à chacun des exploitants agricoles présents, les autres ont été informés de sa diffusion et de la possibilité de le retirer en mairie. Un courrier introductif était joint présentant la démarche de l'étude et la possibilité de rencontrer à nouveau l'équipe dans le cadre d'**une permanence en mairie** à la veille de la date limite de retours des questionnaires. La plupart des exploitants ayant répondu se sont déplacés. Si tous n'ont pas répondu, nous remercions de leur cordialité ceux qui l'ont fait.

Une approche urbanistique, considérant l'ensemble des sièges et bâtiments d'exploitation, a parallèlement été menée, donnant lieu à une cartographie de l'agriculture sur le territoire de Guipel.

✦ Représentativité de l'échantillon

Les 27 exploitants guipelois ayant répondu représentent **64 % des exploitations** professionnelles listées en 2010 par la mairie.

Deux tiers des hameaux comptant un siège d'exploitation ou un bâtiment agricole sont représentés. Ils se trouvent dispersés sur l'ensemble de la commune. Afin de maintenir la confidentialité des réponses, nous ne précisons pas ici les noms des hameaux pour lesquels nous avons eu des retours.

Notre échantillon apparaît ainsi **représentatif de l'agriculture sur la commune**.

[13] Par commodité, il est écrit « exploitations » pour « exploitations enquêtées » dans les tableaux qui suivent, ce qui n'est pas le cas dans le commentaire et l'analyse de ses tableaux où la référence aux exploitations ou aux exploitants enquêtés est, à chaque fois, rappelée.

I. Les exploitations

1- Surface totale des exploitations

Répartition des exploitations selon la surface totale (S.A.U. en hectares)	Nb. cit.	%	Recensement 2000 des exploitations professionnelles [14]	
			Nb.	%
Moins de 35 ha	0	0	7	18,4
De 35 à 50 ha	2	9,5	31	81,6
De 50 ha à 100 ha	15	**71,4**		
100 ha et plus	4	19,0		
TOTAL OBS.	21	100	38	

Surface totale utilisée représentée par l'échantillon = 1644,94 hectares (soit 86 % des SAU)
Surface totale moyenne par exploitation de l'échantillon = 78 hectares (contre 54 pour les exploitations professionnelles selon le recensement 2000)
La plus petite exploitation décrite fait 38 hectares, la plus grande 225 hectares.

2- Surface des exploitations en propriété

Répartition des exploitations selon la surface en propriété (en hectares)	Nb. cit.	%
Moins de 5 ha	2	9,5
De 5 à 20 ha	7	**33,3**
De 20 à 35 ha	4	19,0
35 ha et plus	8	**38,1**
TOTAL OBS.	21	100

3- Surface de fermage

Répartition des exploitations selon la surface de fermage (en hectares)	Nb. cit.	%
Moins de 5 ha	1	4,8
De 5 à 20 ha	1	4,8
De 20 à 35 ha	5	23,8
De 35 à 50 ha	6	28,6
50 ha et plus	8	**38,1**
TOTAL OBS.	21	100

Pourcentage de la surface de fermage de notre échantillon = 58,6 % de la surface étudiée
Surface moyenne de fermage par exploitation de l'échantillon = 46 hectares

[14] Données issues du Recensement Agricole 2000 – Agreste.

4- Part de la surface des exploitations en fermage

Répartition des exploitations selon la part de la surface en fermage (en pourcentage)	Nb. cit.	%
Moins de 25 %	2	9,5
De 25 à 50 %	3	14,3
De 50 à 75 %	9	**42,9**
75 % à 100 %	6	28,6
100%	1	4,8
TOTAL OBS.	21	100

5- Surface des exploitations sur la commune de Guipel

Répartition des exploitations selon la surface sur la commune de Guipel (en hectares)	Nb. cit.	%
Moins de 5 ha		
De 5 à 20 ha		
De 20 à 35 ha	3	14,3
De 35 à 50 ha	7	33,3
50 ha et plus	11	**52,4**
TOTAL OBS.	21	100

Surface moyenne sur la commune de Guipel par exploitation de l'échantillon = 56 hectares

6- Part de la surface des exploitations de Guipel sur la commune

Répartition des exploitations selon la part de la surface sur la commune de Guipel (en hectares)	Nb. cit.	%
Moins de 50 %	3	14,3
De 50 % à 75 %	4	19,0
De 75 % à 100 %	9	**42,9**
100 %	5	23,8
TOTAL OBS.	21	100

Part de la Surface Total Utilisée sur Guipel par les exploitations étudiées = 77,4 %

7- Situation des sièges d'exploitation

- **Lieu-dit des sièges d'exploitation**

Voir la « carte du diagnostic agricole », Chapitre II.B. 1. 5. présentant l'ensemble des sièges et des bâtiments agricoles, et représentativité de l'échantillon en introduction du présent chapitre.

- **Existence d'un site d'exploitation autre que le siège**

Question : « Votre exploitation compte-elle des sites au-delà de votre siège d'exploitation ? »

Répartition des exploitations selon l'existence d'un site d'exploitation autre que le siège	Nb. cit.	%
Oui	4	**19,0**
Non	11	52,4
Non-réponse	6	28,6
TOTAL OBS.	21	100

L'importance de la part des non réponses correspondrait à des exploitations ne comptant pas d'autres sites que celui de leur siège.

- **Voisinage de « non agriculteurs » sur le hameau lieu du siège de l'exploitation**

Question : « Avez-vous des voisins qui ne sont pas agriculteurs sur le hameau où se trouve votre siège d'exploitation ? »

Répartition des exploitations selon le voisinage de non agriculteurs sur le hameau lieu du siège de l'exploitation	Nb. cit.	%
Oui	12	**60,0**
Non	8	40,0
TOTAL CIT.*	20	100

* : Une non-réponse

- **Voisinage de « non agriculteurs » sur le hameau lieu des autres sites d'exploitation**

Question : « Avez-vous des voisins qui ne sont pas agriculteurs sur le hameau où se trouvent les autres sites sur la commune de votre exploitation ? »

Répartition des exploitations selon le voisinage de non agriculteurs sur le(s) site(s) d'exploitation autre(s) que le siège	Nb. cit.	%
Oui	4	**100**
TOTAL CIT. *	4	100

* : Seules sont considérés ici les personnes ayant répondu positivement à la question d'un autre site d'exploitation.

L'étude urbanistique monte que des hameaux comptant un siège d'exploitation (ou un bâtiment agricole) n'observent pas de mixité avec des voisins non agriculteurs. Il s'agit de : La Basse Valette ; La Cavalière (nord) ; La Houlaie ; La Hunière ; La Mardelaune ; La Masse ; La Rochelle ; La Ville au Duc ; Launay Margat ; Le Bois Monsieur ; Le Haut Ville Morin (centre) ; Le Haut Ville Morin (haut) ; Le Teil ; Les Landelles ; Villeneuve.

8- Age des exploitations

Répartition des exploitations selon l'âge (en nombre d'années)	Nb. cit.	%
Moins de 20 ans	1	4,8
De 20 à 30 ans	1	4,8
De 30 à 40 ans	5	**23,8**
De 40 à 50 ans	1	4,8
50 ans et plus	10	**47,6**
Non-réponse	3	14,3
TOTAL OBS.	21	100

La plus jeune exploitation décrite existe depuis 15 ans, les plus anciennes sont antérieures au début du siècle dernier. Les non réponses correspondraient à des exploitations dans cette dernière situation. Ici, il est difficile de proposer une moyenne d'âge des exploitations décrites.

9- Statut juridique des exploitations

Répartition des exploitations selon le statut juridique	Nb. cit.	%
Exploitation individuelle	9	**45,0**
GAEC	4	20,0
EARL	6	30,0
SCEA	1	5,0
TOTAL CIT.*	20	100

* : un exploitant a répondu autre, et précisé une "co-exploitation"

10- Installations classées

Part des exploitations dont les installations sont classées	Nb. cit.	%
RSD	10	**47,6**
ICPE déclaration	7	33,3
ICPE autorisation	3	14,3
Non-réponse	1	4,8
TOTAL OBS.	21	100

11- Variété des productions des exploitations

Répartition des exploitations selon le nombre de types de production	Nb. cit.	%
Un	2	**9,5**
Deux	10	**47,6**
Trois	5	23,8
Quatre	2	9,5
Cinq et plus	2	9,5
TOTAL OBS.	21	100

Les exploitations comptent en moyenne 2,7 types de production différents.

12-Types de production des exploitations

Part des exploitations selon le type de production	Nb. cit.	%
lait	18	**85,7**
viandes bovines	10	47,6
céréales	9	42,9
vaches allaitantes	6	28,6
maïs, blé, culture	4	19,0
volailles de chair	2	9,5
culture de vente	2	9,5
porcs	2	9,5
fourrage	1	4,8
TOTAL CIT.*	21	

13-Autres activités de l'exploitation

Question : "Avez-vous une autre activité professionnelle liée à votre exploitation ?"

Répartition des exploitations selon l'existence d'une autre activité de l'exploitation	Nb. cit.	%
Oui	**1**	4,8
Non	20	**95,2**
TOTAL OBS.	21	100

Le seul exploitant déclarant une autre activité de son exploitation, en dehors de la production, précise qu'il s'agit de marchés non sédentaires.

Un exploitant évoque, en remarque, l'exploitation des haies ; l'émondage et la vente de bois de chauffage.

14- Moyens de production des exploitations

- Moyen de production traduit en Surface Minimum d'Installation[15]

Répartition des exploitations selon le moyen de production traduit en surface minimum d'installation	Nb. cit.	%
Moins de 0,50	**0**	0
0,50 et plus	21	**100**
TOTAL OBS.	21	100

- Moyen de production traduit en Unité de Référence[16]

Répartition des exploitations selon le moyen de production traduit en unité de référence	Nb. cit.	%
Moins de 0,50	**0**	0
0,50 et plus	21	**100**
TOTAL OBS.	21	100

[15] 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)

[16] Moyen de production traduit en Unité de Référence = (surface totale de l'exploitation / 36) + (somme des équivalence en hectares des productions hors sol / 36).

♦ Moyen de production traduit en valeur de production par actif [17]

Répartition des exploitations selon le moyen de production traduit en valeur de production par actif	Nb. cit.	%
Moins de 0,75	3	14,3
0,75 et plus	15	**71,4**
Non-réponse	3	14,3
TOTAL OBS.	21	100

Pour trois des exploitations ici considérées, les données fournies ne permettent pas de certifier que les moyens de production traduits en surface minimum d'installation soient inférieurs à 0,75.

15- Nombre total d'actifs sur l'exploitation

Nombre total actifs	Nb. cit.	%
Un	8	**38,1**
Deux	10	**47,6**
Trois	2	9,5
Quatre et plus	1	4,8
TOTAL OBS.	21	100

Le nombre moyen d'actif par exploitation est de 1,95 ; il varie de 1 à 7 selon les exploitations.

16- Nombre d'exploitants par exploitation

Répartition des exploitations selon le nombre d'exploitants	Nb. cit.	%
Un	11	**52,4**
Deux	8	38,1
Trois	1	4,8
Quatre et plus	1	4,8
TOTAL OBS.	21	100

La moyenne du nombre d'exploitants par exploitation est de 1,7 ; variant de 1 à 6 selon les exploitations.

17- Autres actifs des exploitations

9,5 % des exploitations ont un conjoint parmi les actifs (soit deux exploitations sur les 21 étudiées). La présence d'un actif familial, d'un salarié permanent ou d'un saisonnier sont chaque fois des situations particulières à une seule des exploitations enquêtées.

[17] 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.

18- Les évolutions récentes des exploitations

Question : "Au cours des dix dernières années, quelles ont été les évolutions de votre exploitation ?"

Répartition des exploitations selon le type d'évolution au cours des dix dernières années	**Nb. cit.**	**%**
mise aux normes de l'exploitation	10	**47,6**
extension de la surface de l'exploitation	9	**42,9**
aucune évolution particulière	3	14,3
nouveau type de production agricole	2	9,5
réduction de la surface de l'exploitation	2	9,5
nouveau statut juridique	1	4,8
diversification de l'activité professionnelle	1	4,8
autre évolution	5	23,8
TOTAL OBS.	21	

19- 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	17	81
Non	1	**4,8**
Non-réponse	3	**14,3**
TOTAL OBS.	21	100

L'importance du nombre de "non réponse" semble témoigner de la distinction par quelques exploitants de leur maison d'habitation et de leur exploitation.

Parmi les dix-sept exploitants ayant précisé avoir un logement de fonction, 75 % en sont propriétaire et 94 % jugent que ce logement de fonction est en bon état. Une seule exploitation compte plusieurs logements de fonction.

20- Les bâtiments agricoles des exploitations

Part des exploitations selon le statut concernant les bâtiments agricoles	**Nb. cit.**	**%**
Propriétaire	19	**90,5**
Locataire	2	9,5
TOTAL OBS.	21	

Les deux exploitations locataires de leurs bâtiments d'exploitation déclarent uniquement des bâtiments en location.

95,2 % des personnes ayant précisé l'état de ces bâtiments agricoles le juge bon. Le seul exploitant les considérant en mauvais état en est propriétaire.

✦ **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	17	**81,0**
Non	4	19,0
TOTAL OBS.	21	100

21- Les bâtiments hors sol des exploitations

Question : "Votre exploitation compte-elle des bâtiments hors sol ?"

Répartition des exploitations selon l'existence de bâtiments hors sol	**Nb. cit.**	**%**
Oui	4	19,0
Non	17	**81,0**
TOTAL OBS.	21	100

Ces bâtiments abritent des porcs, de la volaille ou des veaux. Les bâtiments de volailles sont plus grands ; de 900 m² en moyenne, contre 397 m² pour les porcs et 356 m² pour les veaux. Le plus petit bâtiment recensé est de 292 m², le plus grand de 1200 m².

22- 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	11	**52,4**
restauration	7	**33,3**
extension	5	23,8
aucune	8	38,1
TOTAL OBS.	21	

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.**	**%**
le logement de fonction	3	14,3
les bâtiments agricoles	11	**52,4**
Non-réponse	9	42,9
TOTAL CIT.	21	

Le nombre de citations est supérieur au nombre d'observations concernées par la question du fait de réponses multiples.

23- Installations classées sur les exploitations

Question : "Existe-il des installations classées sur votre exploitation (bâtiments, édifice ou patrimoine naturel remarquable, etc.) ?"

Installations classé	Nb. cit.	%
Oui	1	4,8
Non	20	**95,2**
TOTAL OBS.	21	100

II. Les exploitants agricoles

1- Caractéristiques générales des exploitants agricoles ayant répondu

1. Sexe

Répartition des exploitants agricoles par sexe	Nb. cit.	%
Masculin	20	**74,1**
Féminin	7	25,9
TOTAL OBS.	27	100

2. Age

Répartition des exploitants agricoles par âge	Nb. cit.	%
Moins de 40 ans	7	25,9
De 40 à 50 ans	12	**44,4**
50 ans et plus	7	25,9
TOTAL CIT.*	26	100

* : une personne n'a pas répondu à la question.

Les exploitants agricoles ayant répondu ont entre 28 et 60 ans, la moyenne d'âge est de 44 ans.

3. Statut matrimonial

Répartition des exploitants agricoles selon leur statut matrimonial	Nb. cit.	%
Marié	18	**69,2**
Concubin	2	7,7
Célibataire	4	15,4
PACS	2	7,7
Veuf	0	0
TOTAL CIT.*	26	100

* : une personne n'a pas répondu à la question.

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	4	14,8
De 10 à 19 ans	14	**51,9**
De 20 à 29ans	2	7,4
De 30 à 39 ans	6	22,2
40 ans et plus	1	3,7
TOTAL OBS.	27	100

L'ancienneté des exploitants agricoles dans leur métier varie de 1 à 41 ans, la moyenne étant de 19 ans.

2. Origine de Guipel

Question : "Etes-vous originaire de la commune ?"

Répartition des exploitants agricoles selon leur origine guipeloise	**Nb. cit.**	**%**
Oui	23	**85,2**
Non	4	14,8
TOTAL OBS.	27	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.**	**%**
La passion	17	63,0
L'opportunité de reprise de l'exploitation familiale	18	**66,7**
Autre	1	3,7
TOTAL OBS.		

L'« autre » correspond à l'opportunité de reprise d'une exploitation voisine.

4. Difficultés

Question : Quelle est la principale difficulté que vous rencontrez aujourd'hui dans votre métier ?

Répartition des exploitants agricoles selon le type de difficulté cité	Nb.cit.	%
Des revenus insuffisants	12	**44,4**
La charge de travail	5	18,5
Le poids des démarches administratives	2	7,4
La reconnaissance	1	3,7
La distance aux consommateurs	1	3,7
Les pressions écologistes	1	3,7
Le voisinage	1	3,7
La dispersion du parcellaire	1	3,7
La co-exploitation	1	3,7
Le recrutement de main d'œuvre	1	3,7
Aucune difficulté rapportée	5	18,5
TOTAL OBS.	27	

Le nombre de citations est supérieur au nombre d'observations du fait de réponses multiples.
Les réponses qui n'ont été données que par une personne n'ont pas de valeur statistique ; elles sont ici précisées parce qu'on les retrouve dans la réunion de travail faite avec les agriculteurs.

III. Les projets liés à l'exploitation

1. Projets d'urbanisation

Trois exploitants rapportent leur souhait de construire un second logement de fonction, à proximité ou pas de celui existant.

2. 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	12	**44,4**
Non	11	**40,7**
Non-réponse	4	14,8
TOTAL OBS.	27	100

♦ **Nature des projets**

Les projets concernent la construction ou l'extension de bâtiments, la diversification de l'activité (par l'accueil en gîtes, la transformation de la production), un nouveau type de production agricole. Un individu projette la fin de la mise aux normes de ses bâtiments, un autre la fin de son exploitation.

3. 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	20	**74,1**
Zone NA	4	14,8
Non-réponse	3	11,1
TOTAL OBS.	27	100

♦ **Motivations au classement en zone NA**

Les raisons évoquées au choix de classement en zone NA sont le départ en retraite avec une succession non assurée ou la proximité d'un patrimoine bâti.

5. Succession assurée des exploitations

Question : Si vous avez plus de 45 ans, vous êtes-vous déjà assuré de la succession de votre exploitation ?

Répartition des exploitations selon l'existence d'une succession assurée	Nb. cit.	%
Oui	6	40,0
Non	5	**60,0**
Non-réponse	1	
TOTAL OBS.	12	100

6. Remarques des exploitants agricoles

Question : "Autres remarques"

41 % des exploitants ayant répondu ajoutent une remarque à leurs réponses. Elles concernent en premier lieu la volonté de construire un second logement de fonction. Un seul exploitant fait la demande de parcelles constructibles. La réalisation d'un gîte ou la diversification son activité agricole sont les projets énoncés. Deux exploitants rapportent la volonté de leurs enfants de devenir agriculteurs. Des exploitants ayant leur siège d'exploitation à proximité du bourg ou d'une carrière s'inquiètent de leur développement. Un exploitant souhaite une consultation des agriculteurs concernant le classement des talus et des chemins ruraux.

GU/PEL
passionnément

Plan Local d'Urbanisme

Pièce 1 : Rapport de Présentation

Annexe 4 - Repérage des bâtiments inscrits
à l'inventaire du patrimoine culturel de la DRAC Bretagne

Janvier 2012

Equipe : K.urbain, I.D.E.A.L.,
Martin, Kaleski, ERSILIE, DM.Eau.

17 rue de Bonabry - 35 300 Fougères
Tel/Fax : 02 99 94 39 34 - k.urbain@free.fr

Légende :

- Maison et ferme
- Manoir et château
- Architecture religieuse
- Architecture publique et collective
- Architecture du Génie Civil
- Moulin
- Maison à boutique

Source : patrimoine.région-bretagne.fr