

Plan Local d'Urbanisme

rapport de présentation



Le 12/12/2005

équipe : Kaleski - Vinagre - Girardin



RAPPORT DE PRÉSENTATION

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

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

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

CHAPITRE I

L'ENVIRONNEMENT SOCIO-ECONOMIQUE

I. A. 1 QUELQUES MOTS SUR LA COMMUNE DE SAINT-GEORGES-DE-CHESNE

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

I. A. 2 CARACTERISTIQUES DEMOGRAPHIQUES

- 1- LE NOMBRE D'HABITANTS
 - a. L'évolution de la population
 - b. Solde naturel et solde migratoire
- 2- LA STRUCTURE DE LA POPULATION
 - a. La répartition de la population par sexe et par âge
 - b. Variations par tranche d'âge
 - c. La composition des ménages
- 3- PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES A L'HORIZON 2015
 - a. L'inversement des tendances migratoires entre 1999 et 2005
 - b. Des projections envisagées
 - c. Le nouveau profil des habitants de Saint-Georges-de-Chesné

I. A. 3 APPROCHE DU CONTEXTE ECONOMIQUE LOCAL

- 1- LA POPULATION ACTIVE
 - a. Nombre
 - b. Principales caractéristiques
 - c. Répartition des actifs par profession et catégories socioprofessionnelles (P.C.S.)
 - d. Les navetteurs domicile - travail
- 2- LE TISSU ECONOMIQUE
 - a. Répartition des emplois locaux par secteur
 - b. L'agriculture sur la commune
 - c. L'artisanat sur la commune
 - d. Le bassin d'emploi

I. A. 4 EQUIPEMENTS ET SERVICES

- 1- LE LOGEMENT
- 2- LES COMMERCE ET SERVICES GENERAUX
 - a. Les services de santé
 - b. Les autres services aux personnes
 - c. Les transports
 - d. L'offre touristique
- 3- LES EQUIPEMENTS COMMUNAUX ET LES ASSOCIATIONS
 - a. Les équipements communaux
 - b. Les associations
- 4- L'ENSEIGNEMENT

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

- 1- UN CADRE DE VIE PITTORESQUE
 - a. Une qualité paysagère
 - b. Une vie à la campagne
 - c. Un habitat particulier
- 2- UN TERRITOIRE DE VIE EXTRACOMMUNAL
 - a. Une intercommunalité ancienne
 - b. Des pratiques au-delà des limites communales
 - c. La circulation
- 3- UN BOURG AMOINDRI
 - a. Une fonction centrale réduite
 - b. L'empreinte d'une activité
 - c. La concentration des nouveaux résidents

CHAPITRE II

L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET URBAIN : ÉTAT INITIAL.

II.A. ANALYSE PAYSAGÈRE

INTRODUCTION

CONTEXTE RÉGIONAL ET ADMINISTRATIF

CONTEXTE LOCAL : TOPOGRAPHIE

CONTEXTE LOCAL : LE CONSTRUIT

DÉVELOPPER LE BOURG : VALORISER LES ACQUIS

ANALYSE DES VILLAGES

II.B. ANALYSE URBAINE ET ARCHITECTURALE

II.B.1. LE TERRITOIRE COMMUNAL

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

II.B.1.2. RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE ET ZONES HUMIDES

II.B.1.3. TRAME VIAIRE

II.B.1.4. SÉCURITÉ ROUTIÈRE

II.B.2. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET ARCHÉOLOGIQUE

II.B.2.1. PERMIS DE DÉMOLIR

II.B.2.2. PATRIMOINE ARCHITECTURAL

II.B.2.3. SITES ARCHÉOLOGIQUES

II.B.3. LE BOURG ET SES ABORDS

II.B.4. LES HAMEAUX

LE DÉVELOPPEMENT DES HAMEAUX : LES CRITÈRES RETENUS

DÉPOUILLEMENT DES FICHES HAMEAUX

CHAPITRE III

LES BESOINS 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 :

III.A. NOTE LIMINAIRE

III.B. ELEMENTS DE PROGRAMMATION DE L'HABITAT

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

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

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

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

III.C.1. ENSEIGNEMENT

III.C.2. EQUIPEMENT DE CARACTÈRE SOCIAL

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

III.C.4. EQUIPEMENTS CULTURELS

III.C.5. AUTRES BÂTIMENTS PUBLICS

III.C.6. AUTRES SERVICES

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

III.D.1. LE RÈGLEMENT DU P.L.U.

III.D.2. ZONE ARTISANALE

III.D.3. SECTEUR HÔTELIER ET TERTIAIRE

Bureau d'Etudes

IDEAL

Ingénierie de Développement Et Aménagement Local

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

Document d'analyse

Février 2006

Le présent document s'appuie sur l'analyse de données issues de l'observation et la participation de la population¹. Il est alimenté par différentes études sociales et économiques ayant trait à la commune et, à la communauté de communes, la zone d'emploi, le département et la région auxquels appartient Saint-Georges-de-Chesné².

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

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

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

Sommaire

I. A. 1	QUELQUES MOTS SUR LA COMMUNE DE SAINT-GEORGES-DE-CHESNÉ.....	5
1-	AU SEIN D'UN TERRITOIRE DYNAMIQUE.....	5
2-	...UNE COMMUNE DE DIMENSION RURALE.....	5
I. A. 2	CARACTÉRISTIQUES DÉMOGRAPHIQUES.....	6
1-	LE NOMBRE D'HABITANTS.....	6
a.	L'évolution de la population.....	6
b.	Solde naturel et solde migratoire.....	7
2-	LA STRUCTURE DE LA POPULATION.....	8
a.	La répartition de la population par sexe et par âge.....	8
b.	Variations par tranche d'âge.....	9
c.	La composition des ménages.....	10
3-	PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES À L'HORIZON 2015.....	13
a.	L'inversement des tendances migratoires entre 1999 et 2005.....	13
b.	Des projections envisagées.....	14
c.	Le nouveau profil des habitants de Saint-Georges-de-Chesné.....	15
	LES PRINCIPALES DONNÉES DÉMOGRAPHIQUES.....	18
I. A. 3	APPROCHE DU CONTEXTE ÉCONOMIQUE LOCAL	19
1-	LA POPULATION ACTIVE	19
a.	Nombre	19
b.	Principales caractéristiques.....	19
▪	Les personnes à la recherche d'un emploi.....	20
▪	Les personnes retraitées.....	20
▪	Les revenus	20
c.	Répartition des actifs par profession et catégories socioprofessionnelles (P.C.S.) ..	20
d.	Les navetteurs domicile-travail	23

¹ Voir « La méthode » présentée en annexe 1 du présent rapport de présentation.

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

2-	LE TISSU ÉCONOMIQUE	26
a.	Répartition des emplois locaux par secteur	26
b.	L'agriculture sur la commune	Erreur ! Signet non défini.
c.	L'agriculture sur la commune	28
	<i>PARTIE I : LES EXPLOITATIONS AGRICOLES</i>	28
I-1-	Les exploitations.....	28
•	Nombre d'exploitations	28
•	Surfaces des exploitations	29
•	Statut d'occupation des parcelles	29
•	Situation des exploitations.....	30
•	Localisation des sièges d'exploitation.....	30
•	Âge des exploitations	30
•	Statut juridique des exploitations	30
•	Les types de production.....	31
•	Les moyens de production.....	31
•	Les actifs par exploitation.....	31
•	Les moyens de production traduits en Surface Minimum d'Installation, en Unité de Référence et en Valeur de Production.	32
•	Les bâtiments des exploitations.....	33
•	Le logement de fonction des exploitations	33
•	Les bâtiments agricoles	33
•	La présence de bâtiments classées sur les exploitations.....	34
•	Les autres évolutions récentes des exploitations	34
I-2-	Les projets des exploitants liés à l'exploitation	34
•	Projets des exploitants concernant leur exploitation	34
•	Souhaits de zonage émis par les exploitants agricoles	34
	<i>PARTIE II : LES EXPLOITANTS AGRICOLES</i>	35
II-1-	Caractéristiques générales des exploitants agricoles.....	35
II-2-	Approches de l'agriculture par les exploitants	35
•	Le métier d'agriculteur	36
•	Motivations.....	36
•	Difficultés et contraintes.....	36
•	Perceptions du métier	Erreur ! Signet non défini.
•	L'évolution des exploitations	Erreur ! Signet non défini.
d.	L'artisanat sur la commune	40
▪	Un artisanat limité	40
e.	Le bassin d'emploi	42

LES PRINCIPALES DONNÉES ÉCONOMIQUES..... 45

I. A. 4	EQUIPEMENTS ET SERVICES.....	46
1-	LE LOGEMENT.....	46
a.	Appréciations par les habitants de la commune rencontrés.....	49
▪	Une offre longtemps figée	49
▪	L'incontournable lotissement	50
▪	L'atout du locatif	50
2-	LES COMMERCE ET SERVICES GÉNÉRAUX.....	51
a.	L'offre commerciale	51
▪	Le commerce et services de la commune	52
▪	Le café – tabac (géré par le commerce multiservices)	52
▪	La station essence (gérée par le commerce multiservices).....	52

b.	Les services de santé.....	52
c.	Les autres services aux personnes	53
d.	Les transports.....	53
e.	L'offre touristique.....	53
3-	LES ÉQUIPEMENTS COMMUNAUX ET LES ASSOCIATIONS	54
a.	Les équipements communaux	54
b.	Les associations	57
▪	L'indépendance sportive de Saint-Georges-de-Chesné (ISGC).....	57
▪	L'Association Bibliothèque Culture Détente (ABCD).....	58
▪	Le club des retraités	58
▪	L'association de chasse	58
▪	Le Comité des fêtes	58
▪	Les fêtes communales.....	59
4-	L'ENSEIGNEMENT	59

LES PRINCIPALES DONNÉES CONCERNANT LES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES..... 62

I. A. 5	USAGES ET APPRÉCIATIONS DE LA COMMUNE PAR SES HABITANTS	63
1-	UN CADRE DE VIE PITTORESQUE	63
a.	Une qualité paysagère.....	63
b.	Une vie à la campagne.....	64
c.	Un habitat particulier	64
2-	UN TERRITOIRE DE VIE EXTRACOMMUNAL	65
a.	Une intercommunalité ancienne	65
b.	Des pratiques au-delà des limites communales	66
c.	La circulation.....	67
3-	UN BOURG AMOINDRI	68
a.	Une fonction centrale réduite	68
b.	L'empreinte d'une activité.....	68
c.	La concentration des nouveaux résidents	69

LES PRINCIPALES DONNÉES RELATIVES..... 71

AUX USAGES ET APPRÉCIATIONS DE LA COMMUNE PAR SES HABITANTS..... 71

CONCLUSION.....ERREUR ! SIGNET NON DÉFINI.

I. A. 1 QUELQUES MOTS SUR LA COMMUNE DE SAINT-GEORGES-DE-CHESNÉ

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

Saint-Georges-de-Chesné appartient au Pays de Fougères et, en son sein, à la communauté de communes du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier. Elle se situe au sud-est du canton de Saint-Aubin-du-Cormier ; à la frontière du Pays de Vitré.

La commune est proche (à 9 km) de la ville centre du canton de Saint-Aubin-du-Cormier, canton auquel elle appartient, et de Fougères, située à une dizaine de minutes (12 km).



Elle profite aujourd'hui de la réalisation de l'autoroute des Estuaires pour se rapprocher des grandes agglomérations. La commune se trouve, en effet, à moins de dix minutes des échangeurs de Saint-Aubin-du-Cormier et de Romagné (qui la rapproche de Rennes- désormais à 25 minutes- et d'Avranches).

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

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

12.

Le canton de Saint Aubin du Cormier regroupe les communes de Saint Christophe-de-Valains, Saint Ouen-des-Alleux, Mézières-sur-Couesnon, Gosné et Saint-Marc-sur-Couesnon au nord,

Saint Aubin-du-Cormier, La Chapelle-Saint-Aubert, Saint Jean-sur-Couesnon, Vendel, Saint-Georges-de-Chesné au sud. La communauté de communes du Pays de Saint Aubin du Cormier comprend le canton de Saint Aubin du Cormier et la commune de Livré-sur-Changeon (qui, elle, appartient au canton de Liffré, plus proche de Rennes).

2- ...UNE COMMUNE DE DIMENSION RURALE

La superficie de Saint-Georges-de-Chesné, de 11,62 km², représente 8 % du territoire cantonal. La commune observe l'une des plus faibles densités de population, avec 33,2

habitants/km² en 1999 ; la plus faible étant celle de Mézières sur Couesnon (qui, elle, est aussi la plus grande commune du canton avec 27,41 km²). La moyenne cantonale est de 57 habitants/km².

Saint-Georges-de-Chesné et l'ensemble du canton de Saint-Aubin-du-Cormier, affichent une densité de population très faible par rapport à celle de la zone d'emploi de Rennes dont ils font partie (cette dernière compte un peu plus de 150 habitants/km²). Ils se rapprochent de celle de la zone d'emploi de Fougères, avec près de 79 habitants/km².

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

La dimension rurale de la commune se lit aussi dans la dispersion de l'habitat sur le territoire. Saint-Georges-de-Chesné compte, en effet, 55 hameaux, où vivent encore aujourd'hui deux tiers des habitants de la commune. Ces villages sont dispersés, avec seulement un hameau sur cinq qui se trouve à moins de 100 mètres d'un autre hameau. Ils sont relativement denses ; 62 % d'entre eux comptent plus de cinq volumes bâtis³.

La présence de sièges d'exploitation dans 23 hameaux et le paysage⁴ affiche la présence de l'activité agricole. Le maintien dans le bourg des cours d'anciens corps de ferme et de fenêtres paysagères ouvrant l'espace agglomérée sur les terres cultivées reflètent son importance dans le cadre et la vie de la commune.

Résumé

- Bien que Saint-Georges-de-Chesné ne se trouve sur aucun axe routier important, sa situation géographique lui permet de bénéficier des pôles d'attractivité que représentent les bassins d'emploi de Rennes, de Fougères et de Vitré.
- Située à la frontière des aires urbaines de Rennes et de Fougères, elle voit sa population augmenter rapidement depuis le dernier recensement de 1999 du fait du développement périurbain.
- La commune conserve cependant un caractère rural par le maintien d'une densité de population relativement faible et d'une activité agricole qui façonne le paysage.

I. A. 2 CARACTÉRISTIQUES DÉMOGRAPHIQUES

1- LE NOMBRE D'HABITANTS⁵

a. L'évolution de la population

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

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

⁵ Les chiffres présentés ici sont issus du dernier recensement de la population (Recensement INSEE de 1999), seule population légale à ce jour. Le chapitre « projection démographique à l'horizon 2015 » présente les chiffres obtenus dans le cadre du recensement complémentaire en 2004. Il propose également des projections selon différentes hypothèses pour l'année 2015.

Saint-Georges-de-Chesné comptait **386 habitants en 1999**. Ce chiffre marquait le plus faible nombre d'habitants que la commune ait connu, le plus important recensé remontant à 1831 avec 929 habitants. En 1901, ils étaient 718, en 1954, encore 653. Depuis leur nombre n'a cessé de décroître jusqu'à ce dernier recensement.

Cependant, l'arrivée importante de nouveaux habitants justifie un recensement complémentaire, réalisé en novembre **2004**. Ce dernier compte **521 habitants**, marquant une **progression de plus d'un tiers de la population**, la première après une chute continue depuis le début du siècle précédent.

Evolution de la population de Saint-Georges-de-Chesné entre 1975 et 1999	Nombre d'habitants	Evolution au cours de la décennie (en %)
1975	417	
1982	409	-1,92
1990	396	-3,18
1999	386	-2,53
nov.2004	521	34,97

Saint-Georges-de-Chesné compte, en 1999, 5 % de la population du canton et 4 % de la population de la communauté de communes.

Elle est, avec **La Chapelle Saint-Aubert**, la seule commune de la communauté de communes qui connaît une baisse du nombre de ses habitants entre 1990 et 1999. Au cours de cette période, la population de la communauté de communes du Pays de Saint Aubin du Cormier a progressé de près de 15 %.

Si la plus petite commune du canton, Saint-Christophe-de-Valains, observe une croissance de 30 %, la croissance de la population touche particulièrement la ville-centre. La population de Saint-Aubin-du-Cormier progresse de 35 %. Au-delà, **l'évolution de la population partage le territoire intercommunal en deux**, avec une progression significative pour les communes de l'ouest, et une progression très limitée, voire une régression, pour les quatre communes situées plus à l'est, dont Saint-Georges-de-Chesné fait partie.

Cette séparation rapproche La Chapelle Saint-Aubert, Saint-Marc-sur-Couesnon, Saint-Georges-de-Chesné et Vendel de la zone d'emploi de Fougères. En effet, alors que la population augmente de 11 % au niveau de la zone d'emploi de Rennes, celle de la zone d'emploi de Fougères diminue de près de 2 %. La progression est de 9 % au niveau départemental.

b. Solde naturel⁶ et solde migratoire⁷

Saint-Georges-de-Chesné cumule un **déficit naturel et migratoire** entre 1990 et 1999, avec respectivement des taux annuels moyen de variation de -0,03 % et -0,26 %.

Là encore, elle se trouve seule avec La Chapelle Saint-Aubert, parmi les communes du canton, à connaître un nombre de décès supérieur au nombre des naissances et un nombre de départs supérieur au nombre d'arrivées dans la commune.

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

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

Là encore, les chiffres de Saint-Georges-de-Chesné se rapproche de ceux observés au niveau de la zone d'emploi de Fougères où le solde naturel est à peine positif (avec un taux annuel moyen de variation de +0,06 %) et le solde migratoire est négatif (identique à celui de Saint-Georges-de-Chesné).

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

Résumé

- Entre 1999 et 2004, Saint-Georges-de-Chesné connaît une progression de plus d'un tiers du nombre de ses habitants. Elle bouscule une chute continue depuis les années 1900, qui s'est poursuivie entre 1990 et 1999 alors que le canton de Saint-Aubin-du-Cormier, et plus particulièrement sa partie ouest, profitait déjà, avant la réalisation de l'autoroute des Estuaires, du développement de la troisième couronne de la périphérie de Rennes.
- Entre 1990 et 1999, les déficits naturels et migratoires cumulés par Saint-Georges-de-Chesné sont d'autant plus marquants que le secteur du canton de Saint-Aubin-du-Cormier affiche une dynamique démographique particulière, observant des excédents naturels et migratoires remarquables.

2- LA STRUCTURE DE LA POPULATION

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

En 1999, à Saint-Georges-de-Chesné, les **parts des hommes et des femmes** sont **identiques**. Sur le canton, elle est à peine supérieure pour les hommes (avec 51 %), contrairement à la zone d'emploi de Rennes et au département où les femmes sont légèrement mieux représentées (avec également 51 %).

La **population** est **particulièrement âgée**. Avec près de 29 %, la part des 60 ans et plus est la plus importante parmi les communes du canton et parmi celles de la communauté de communes (en faisant exception de Livré-sur-Changeon où la présence d'une maison de retraite explique une part de 32 %).

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

Répartition de la population par âge en 1999 (en %)	0 à 19 ans	20 à 39 ans	40 à 59 ans	60 ans ou plus	Indice de jeunesse
Saint-Georges-de-Chesné	24,2	25,5	21,8	28,6	0,85
Canton de Saint-Aubin-du-Cormier	25,5	31,5	20,5	22,5	1,13
C.D.C. ⁸ du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier	25,2	30,7	20,5	23,7	1,06
Zone d'emploi de Rennes	25,4	32,7	24,5	6,0	1,45
Zone d'emploi de Fougères	23,7	25,0	25,2	26,2	0,90
Pays de Fougères	23,8	25,7	24,7	25,8	0,92
Ille-et-Vilaine	25,2	30,3	24,5	19,9	1,26

La part des 75 ans et plus, représentant plus de 10 % de la population de Saint-Georges-de-Chesné, est la plus importante parmi les communes du canton (où la moyenne est d'à peine 8 %). Celle des 60 à 74 ans est parmi les plus importantes, avec les deux autres communes de l'est du canton ; La Chapelle Saint-Aubert et Vendel. Elles représentent respectivement 18 %, 19 % et 19,5 % de la population de ces communes.

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

Le canton est caractérisé au cours de la période 1990 à 1999 par l'importance de la part des 20 à 39 ans. Celle-ci représente près de 32 % de sa population, à seulement un point de la moyenne de la zone d'emploi de Rennes et supérieure de plus d'un point à la moyenne départementale. A Saint-Georges-de-Chesné, elle représente, comme sur la zone d'emploi de Fougères, 25 %. Là encore, on observe une différence importante entre les communes de l'est du canton et celles de l'ouest, encore plus flagrante entre Saint Aubin-du-Cormier et le reste du canton (avec 39 % de la population concentrée dans cette tranche d'âge).

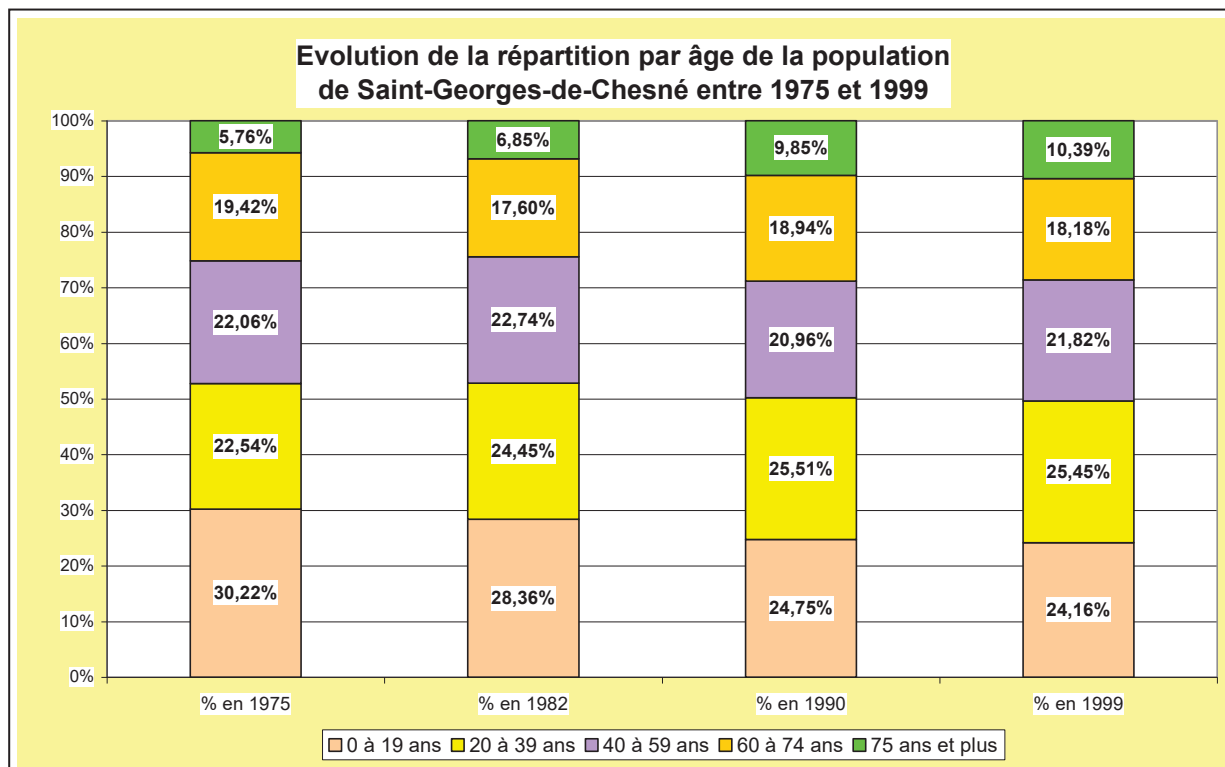
La différence entre l'est et l'ouest est aussi marquée pour les plus jeunes, même si les écarts sont moindres du fait d'une dispersion à l'immédiate périphérie de la ville centre. Ainsi, Saint-Jean-sur-Couesnon, Saint-Ouen-des-Alleux et Gosné ont une part de 0 à 19 ans variant de 27 % à 30 %, alors que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

Bien que la part des 40 à 59 ans se trouve sur la commune au dessus de la moyenne cantonale (représentant respectivement 22 % et 20 % de la population), elle est inférieure aux niveaux observés dans les zone d'emploi de Rennes et de Fougères (de 24 % et 25 %) et dans l'ensemble du département (24,5 %).

b. Variations par tranche d'âge

La baisse du nombre des habitants de Saint-Georges-de-Chesné entre 1975 et 1999 s'accompagne d'une transformation de son profil par âge, particulièrement lisible entre 1982 et 1990 où les écarts ont été significatifs par rapport à ceux observés dans le cadre du dernier recensement même si les tendances persistent.

⁸ C.D.C. = Communauté de Communes



Ainsi, la part des 0 à 19 ans chute régulièrement, passant de 30 % en 1975 à 24 % en 1999, alors que celle des 60 ans et plus augmente de la même façon, passant de 6 % à plus de 10 %.

La représentation des autres tranches d'âge reste relativement stable au cours de ces vingt-cinq années. Celle des 20 à 39 ans progresse même, malgré une légère baisse entre les recensements de 1990 et de 1999, tandis que la tranche des 60 à 74 ans, elle, diminue.

La part des 40 à 59 ans observe une progression d'un point, après deux décennies consécutives de baisse.

c. La composition des ménages

Alors que le nombre des habitants n'a cessé de décroître entre 1975 et 1999, celui des ménages a, au cours de cette période, augmenté pour représenter 155 unités en 1999. Cette progression n'est due qu'à la réduction continue de la taille des ménages, qui sont passés de 2,92 personnes à 2,49 personnes.

Evolution des ménages de Saint-Georges-de-Chesné entre 1975 et 1999	Nombre de ménages	Nombre de personnes par ménage
1975	143	2,92
1982	146	2,80
1990	156	2,54
1999	155	2,49

Le nombre de personnes par ménage est l'un des plus faibles parmi les communes du canton. Seule Mézières-sur-Couesnon se trouve en dessous de ce chiffre, avec 2,38 personnes par ménage. La moyenne cantonale, de 2,55 personnes par ménage, est plus importante que la moyenne départementale, de 2,39 personnes, les deux zones d'emploi de Rennes et de

Fougères se trouvant respectivement juste en dessous et juste au dessus de ce dernier chiffre (avec une moyenne respective de 2,38 et 2,40 personnes).

La part des ménages dont la personne référente est âgée de 60 ans et plus est la plus importante est à Saint-Georges-de-Chesné la plus importante parmi l'ensemble des communes du canton. Elle est de 46 % contre 38 %.

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

Apèrs, Vendel où près de 43 % des ménages sont composés par deux personnes, Saint-Georges-de-Chesné est la commune du canton où la part des ménages de deux personnes est la plus importante, représentant plus de 39 %.

La moyenne cantonale est de 32 %. Elle est, pour les zones d'emploi de Rennes et de Fougères, respectivement de 30 % et 33 %. La moyenne départementale est de 30 %.

Les ménages de trois personnes et plus sont sous-représentés par rapport à la moyenne du canton.

La part des ménages d'une seule personne, de 25 %, n'est que légèrement inférieure de la moyenne cantonale (avec un écart de moins d'un point). La prise en compte des grandes agglomérations aux niveaux des zones d'emploi et du département accroissent la part des petits ménages qui s'y concentrent.

A Saint-Georges-de-Chesné, 55 % des personnes vivant seules sont des femmes. La moyenne au niveau du canton est de 58 %.

Dans 73 % des ménages composés d'une seule personne, il s'agit d'une personne ayant 60 ans et plus. Les autres sont des hommes ayant de 30 à 39 ans.

Si les personnes âgées vivant seules sont moins représentées que dans les communes de Saint-Christophe-de-Valains et La Chapelle Saint-Aubert (où elles constituent, pour la première l'ensemble des personnes vivant seules, et, pour la seconde, 83 % d'entre elles), elles sont relativement nombreuses par rapport à la moyenne cantonale, qui est de 60 %. Saint-Georges-de-Chesné se trouve d'ailleurs bien loin de la moyenne de la zone d'emploi de Rennes (34 %) ou de celle du département (40 %). La moyenne pour la zone d'emploi de Fougères est, elle, de 57 %.

72 % des ménages sont des familles⁹, composées pour la plupart par un couple (contre 74 % au niveau du canton et 66 % au niveau départemental). La part des **familles monoparentales**, qui représente 14 % des familles de Saint-Georges-de-Chesné, est la plus importante parmi les communes du canton. La moyenne cantonale est de 6 %, elle est pour la zone d'emploi de Rennes et pour le département de 10 %.

⁹ Un ménage est constitué de l'ensemble des occupants d'un même logement, quels que soient les liens qui les unissent. Il peut se réduire à une seule personne. De ce fait, le nombre de ménages est égal au nombre de résidences principales.

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

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

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

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

Les familles sans enfant sont relativement plus nombreuses que sur l'ensemble du canton, représentant 61 % des familles contre 48 % pour ce dernier. La moyenne départementale est de 46 %.

Celle de trois enfants et plus représentent près de 11 %, soit un peu moins que sur le canton où ces familles constituent un peu plus de 12 % des familles. Elles représentent 12 % des familles au niveau de la zone d'emploi de Rennes et du département.

Résumé

- La population de Saint-Georges-de-Chesné affiche un équilibre entre hommes et femmes.
- La répartition par âge dessine une population relativement âgée en 1999. La part des 60 ans et plus et, en particulier, celle des 75 ans et plus sont, en effet, les plus importantes du canton. Alors que leur part augmente depuis le début des années 80, celle des plus jeunes diminue. Ces derniers jeunes se dispersent plutôt à la périphérie de Saint Aubin-du-Cormier, la ville centre. Les 20 à 39 ans, eux, se répartissent à partir de l'ouest du canton, attirés par la proximité de la zone d'emploi de Rennes.
- Le maintien d'une part relativement importante des 40 à 59 ans par rapport aux chiffres du canton montre une tendance à une réduction de la mobilité auparavant observée.
- La réduction de la taille des ménages a multiplié leur nombre. Ils figurent parmi les plus petits ménages du canton, avec une moyenne de 2,49 personnes par ménage.

3- PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES À L'HORIZON 2015

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

Un cinquième des communes de moins de 10 000 habitants a participé à l'enquête de recensement en 2004, parmi lesquelles Saint-Georges-de-Chesné. Les données collectées lors de cette enquête permettent d'avoir une population comparable à la population sans double compte établie à partir du recensement de 1999. Cependant, il s'agit d'une estimation de population ; elle n'est pas une « population légale » et n'a pas de valeur juridique. Les chiffres des populations légales issues du nouveau recensement seront authentifiés chaque année à partir de 2008 par un décret publié au Journal Officiel. D'ici là, ce sont les populations légales issues du recensement de 1999 (éventuellement modifiées à la suite de recensements complémentaires exécutés jusqu'en 2007 inclus) qui seront en vigueur.

En janvier 2004, le résultat provisoire du recensement de l'INSEE pour les communes de moins de 10000 habitants, annonçait 470 habitants à Saint-Georges-de-Chesné. Un recensement complémentaire, réalisé en **novembre 2004**, compte **521 habitants** (auxquels peuvent s'ajouter la population fictive : + 52 ; la population comptée à part : + 9).

L'écart de près de 100 individus selon les calculs entre le début et la fin de l'année 2004 ne permet pas de chiffrer avec certitude le nombre d'habitants en 2005. Cependant, il paraît plausible.

En effet, en 1999, l'aire urbaine de Rennes compte 520000 habitants, soit un breton sur six. 40 % d'entre eux vivent en dehors de la ville centre. A côté, la croissance du Pays de Fougères se dessine à partir de la proximité du Pays de Rennes. La Communauté de Communes du Pays de Saint-Aubin du Cormier bénéficie alors d'une dynamique démographique qui la distingue des trois autres communautés de communes du Pays (hors Fougères Communauté), et qui, en son sein, distingue les communes de l'ouest des communes de l'est.

En 2005¹⁰, la population bretonne, estimée à 3 043 500 habitants, a gagnée près de 140 000 habitants par rapport à 1999. Le taux de croissance annuel s'établit à 0,78 % par an. A l'intérieur de la région, ce taux varie selon les situations et les stratégies résidentielles des territoires.

En définitive, les communes de 10000 habitants et plus en 1999 ont une croissance ralentie, en moyenne de +0,1 % par an, alors que parmi les communes comptant la même année moins de 10000 habitants, la moyenne est de +1,2 %. Rennes observe un taux de variation annuelle de 1,3 % entre 1999 et 2005, contre 0,5 % entre 1990 et 1999.

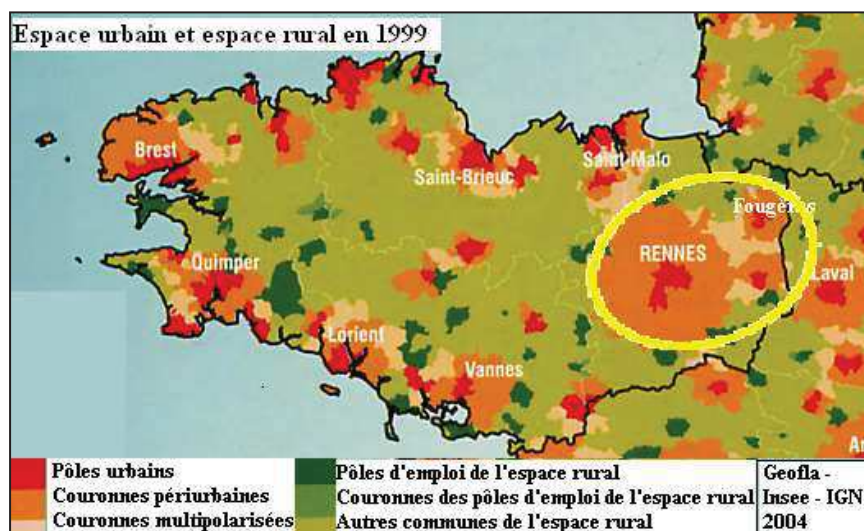
Parmi les communes bretonnes enquêtées comptant moins de 10000 habitants, 80 % comptent plus d'habitants en 1999 qu'en 2005, alors qu'à l'issue du dernier recensement 45 % d'entre elles en perdaient (c'était le cas pour Saint-Georges-de-Chesné). 14 % de ces communes enquêtées observent un taux de croissance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

Celui de Saint-Georges-de-Chesné oscillerait entre 5,8 % et 8,1 % selon le chiffre de la population 2005 retenu.

¹⁰ Données issues de « Recensement de la population - La croissance de la population bretonne » Le Flash d'Octant – Janvier 2006 – INSEE Bretagne

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

- L'augmentation du rythme de croissance de la seconde et maintenant de la troisième couronne de Rennes fait que l'espace périurbain de Rennes rejoint désormais celui de Fougères, modifiant considérablement l'évolution et les caractéristiques des populations des communes, comme Saint-Georges-de-Chesné, situées entre ces deux villes.
- Après une période d'apathie, Saint-Georges-de-Chesné a réalisé depuis 1999 plusieurs logements¹¹ afin de répondre au développement de la périurbanisation.
- Comptant moins de 400 habitants en 1999, l'incidence de l'arrivée de nouveaux habitants est d'autant plus importante que la commune est petite.

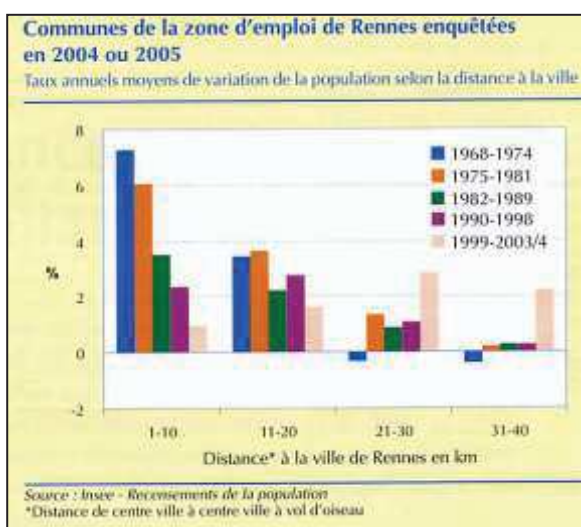


Notre but n'étant pas de connaître le nombre d'habitants avec certitude mais de pouvoir réaliser une projection du nombre d'habitants à l'horizon 2015, nous retenons ainsi deux estimations concernant la population en 2005 :

- le chiffre de novembre 2004, soit 521 habitants,
- le chiffre de novembre 2004 en incluant la population fictive, soit 573 habitants.

b. Des projections envisagées

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



Les estimations du nombre d'habitants en 2005 supposent deux progressions de la population de Saint-Georges-de-Chesné. Le tableau suivant les considère toutes deux à travers l'hypothèse A d'une population en 2005 identique à celle de novembre 2004 et l'hypothèse B d'une population en 2005 égale à la population de novembre 2004 à laquelle s'ajoute la population fictive alors calculée.

Les tendances migratoires observées entre 1999 et 2005 devraient de se poursuivre. En effet, l'observation des taux annuels de variations de la population selon la distance à

¹¹ Voir chapitre IV. 1- Le logement.

la ville montre que les taux de croissance les plus élevés se situent dans les petites communes distantes de 30 à 40 kilomètres de Rennes, tandis que ceux des communes limitrophes est nettement ralentie¹².

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

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

- Projets à court terme :
 - dans le bourg : réalisation de 40 maisons dans le lotissement Les Acacias (soit une centaine de nouveaux résidents entre 2006 et 2008 puis, entre 2009 et 2010), puis une dizaine d'habitations supplémentaires dans le reste de la Z.A.D. existante (soit 25 habitants supplémentaires),
 - dans les hameaux : neuf hameaux paraissent à ce jour susceptibles de constructions neuves, représentant 18 maisons minimum (soit environ 45 personnes).
- Hypothèse 1 : on suppose une réduction de l'offre de logements à partir de 2008 (avec 8 logements par an contre 10, en considérant le bourg et les hameaux), soit 80 habitants en plus à l'horizon 2015
- Hypothèse 2 : on suppose le maintien d'une offre de logements autour de 10 logements par an, soit 100 habitants à l'horizon 2015.

Projection du nombre d'habitants de Saint-Georges-de-Chesné à l'horizon 2015 à partir des estimations de la population en 2005		Evolution entre 1999 et 2005	Nombre d'habitants		Evolution entre 2005 et 2015		
			2005	2015	En nombre	Taux annuel moyen de variation	moyenne annuelle (en nbre)
Hypothèse A	1	5,8	521	771	385	7,4	38
	2		521	791	405	7,7	40
Hypothèse B	1	8,1	573	823	437	7,6	44
	2		573	843	457	8,0	46

A l'horizon 2015, le nombre d'habitants oscillerait entre 771 et 843, représentant de 38 à 46 nouveaux habitants par an.

c. Le nouveau profil des habitants de Saint-Georges-de-Chesné

Les projections démographiques pour chacun des 21 pays de la Bretagne réalisée par l'INSEE¹³ permettent d'envisager l'évolution du profil de la population de Saint-Georges-de-

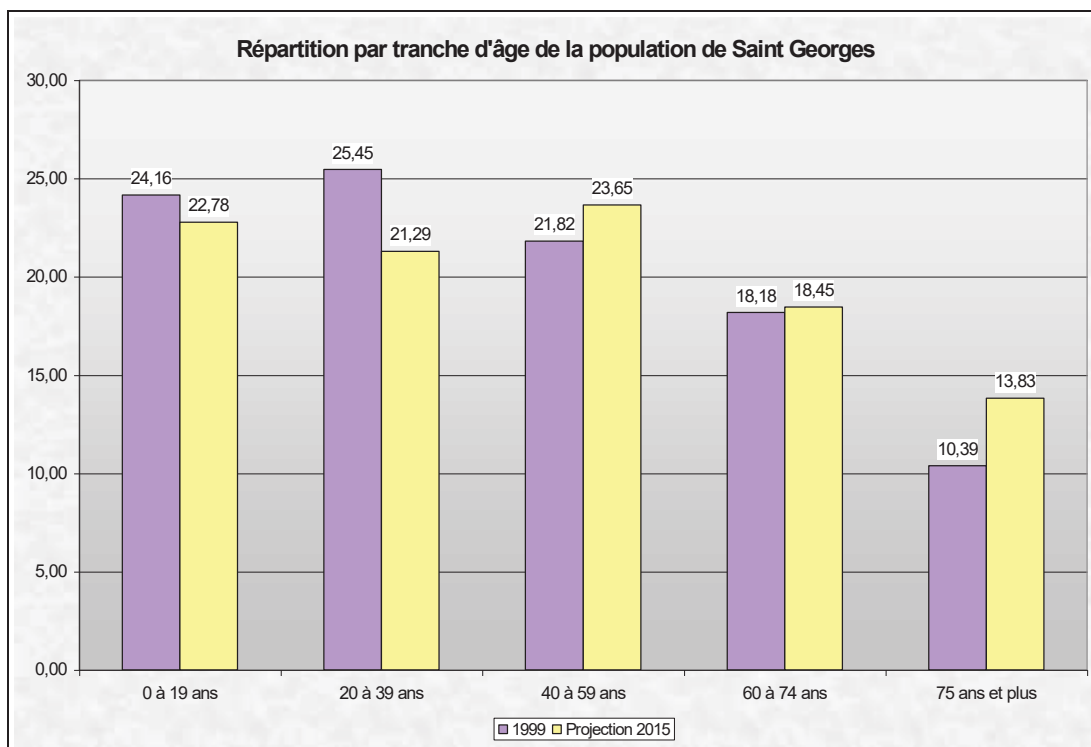
¹² Données issues de « Recensement de la population - La croissance de la population bretonne » Le Flash d'Octant – Janvier 2006 – INSEE Bretagne

¹³ A partir de l'étude "Projections démographiques – Trois scénarios pour la Bretagne et ses Pays" de l'INSEE et de l'observation de l'évolution de la population au cours de la période 1990-1999, nous émettons l'hypothèse d'une évolution démographique pour la commune de Saint-Georges-de-Chesné identique à celle du Pays de Fougères. Le scénario central s'appuie sur les tendances démographiques récentes, i.e. progression de la fécondité, baisse des quotients de mortalité, maintien des quotients de migration nette. Nous appliquons ainsi les évolutions par tranche d'âge estimées dans le scénario central au niveau du Pays aux pourcentages par tranche d'âge observés en 1999 à Saint-Georges-de-Chesné.

Chesné à l'horizon 2015. Les évolutions de la répartition de la population du Pays de Fougères selon l'âge ont simplement été appliquées à la population de Saint-Georges-de-Chesné à partir de la répartition observée en 1999.

Ainsi, la part des personnes âgées augmenterait, en particulier du fait de l'augmentation de la part des 75 ans et plus, qui passe de 10 % en 1999 à près de 14 % à l'horizon 2015.

La part des 40 à 59 poursuivrait sa croissance, principalement du fait du maintien d'une population déjà présente en 1999, alors que la part des deux tranches d'âge les plus jeunes diminuerait de façon importante, en particulier celle des 20 à 39 ans qui perd quatre points (passant de 25 % à 21 %).



Si cette projection ne tient pas compte du mouvement migratoire de ce début de siècle, elle souligne cependant **la poursuite du vieillissement de la population**, malgré l'hypothèse d'une croissance de l'excédent naturel.

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

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

Les nouveaux résidents, installés sur la commune de Saint-Georges-de-Chesné entre 1999 et 2005, sont principalement des jeunes ménages, couple seul ou avec un premier enfant. Si ce profil devrait atténuer les tendances observées, les changements comportementaux et l'augmentation de l'espérance de vie sont à considérer dans cette approche prospective.

Résumé

- La croissance démographique devrait se poursuivre à Saint-Georges-de-Chesné quelque soit le scénario envisagée. Elle est, en effet, liée à une nouvelle dynamique de peuplement du territoire qui se dessine au niveau national et qui se caractérise par l'éloignement de l'agglomération.
- Après l'ouest du canton, Saint-Georges-de-Chesné connaît désormais une migration de jeunes couples de 20 à 39 ans, qui devrait profiter à court terme à la tranche des moins de 20 ans. Cependant, l'importance de la part des 60 ans et plus et le maintien des 40 à 59 ans affiche une population âgée, qui devrait continuer de caractériser la population de Saint-Georges-de-Chesné à moyen terme.
- La multiplication du nombre des petits ménages devrait également continuer d'augmenter.

LES PRINCIPALES DONNÉES DÉMOGRAPHIQUES

Si, tout au long du XXème siècle, la population de Saint-Georges-de-Chesné a baissé, l'aube du XXIème marque l'inversement de la tendance, avec une progression en cinq ans de près d'un tiers de la population.

La rapidité de la progression de la population de Saint-Georges-de-Chesné entre 1999 et 2005 montre le développement des répercussions de la périurbanisation de Rennes sur la partie est du canton de Saint-Aubin-du-Cormier. Elle illustre une véritable nouvelle dynamique de peuplement qui se dessine au niveau national, avec le développement des communes rurales situées à 30 à 40 minutes des villes.

Ainsi, la population de Saint-Georges-de-Chesné progresserait encore, pour atteindre près de 800 habitants à l'horizon 2015.

La part des personnes de 20 à 39 ans qui, dans les années 90, augmentait fortement à l'ouest du canton devrait croître sur la commune. De même, la dispersion des plus jeunes à la périphérie de Saint-Aubin-du-Cormier tend à s'étaler sur l'ensemble du canton. Cependant, ces mouvements tout au plus réduiraient le vieillissement de la population de la commune. En effet, aujourd'hui de la part des personnes âgées et la faible mobilité des actifs de 40 à 59 ans assurent une population âgée. De plus, face au vieillissement observé au niveau national, la migration croissante devrait aussi concerner des personnes plus âgées.

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

I. A. 3 APPROCHE DU CONTEXTE ÉCONOMIQUE LOCAL

1- LA POPULATION ACTIVE

a. Nombre

En 1999, Saint-Georges-de-Chesné compte **164 actifs**, représentant 42,5% de la population totale. Le taux d'activité est sensiblement identique à celui observé au niveau du canton (43 %), du fait de la faible part de la population active à Saint-Aubin-du-Cormier (37 %). Car, en dehors de la ville centre, Saint-Georges-de-Chesné observe **le plus faible taux d'activité** parmi les communes du canton (où il oscille entre 44% et 49%).

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

Alors que, entre 1990 et 1999, **le nombre des actifs occupés** augmente au niveau départemental de plus de 20 % et sur la zone d'emploi de 12%, et contrairement à la progression observée au niveau du canton de Saint-Aubin-du-Cormier, de plus de 13%, **le nombre des actifs occupés** à Saint-Georges-de-Chesné diminue de 7,5 %.

La commune se rapproche ainsi de l'évolution observée au niveau de la zone d'emploi de Fougères où **le nombre des actifs occupés** diminue également, de façon moindre puisqu'elle perd 1,4 %.

b. Principales caractéristiques

51 % de la population active de Saint-Georges-de-Chesné se trouve dans la tranche des actifs de 20 à 39 ans. Ce pourcentage est proche de celui observé au niveau de la zone d'emploi de Rennes (avec des écarts inférieurs à un point). Il est cependant inférieur à la moyenne cantonale, de 56 %.

L'écart à la moyenne cantonale est encore plus important lorsqu'on considère la tranche des actifs ayant entre 40 et 59 ans. La moyenne cantonale est de 41 % alors qu'elle est, avec 48 % des actifs concernés, la plus importante parmi les communes de la communauté de communes, à l'exception de la Chapelle Saint-Aubert où elle représente 57 % des actifs.

Répartition des actifs selon leur âge en 1999 (en %)	De 15 à 19 ans	De 20 à 39 ans	De 40 à 59 ans	De 60 ans et plus
Saint-Georges-de-Chesné	0,61	50,61	48,17	0,61
Canton de Saint-Aubin-du-Cormier	1,36	55,82	41,12	1,70
Zone d'emploi de Rennes	0,98	51,99	45,71	1,33
Zone d'emploi de Fougères	1,65	48,53	48,14	1,67
Département de l'Ille-et-Vilaine	1,17	51,42	45,99	1,42

Les écarts observés par rapport à l'échelle des deux zones d'emploi et du département sont dus à la quasi absence de représentation des tranches extrêmes d'âge.

▪ Les personnes à la recherche d'un emploi

Saint-Georges-de-Chesné compte près de 8 % de chômeurs parmi les actifs en 1999, soit 13 personnes. Ce taux correspond à la moyenne observée au niveau du canton, où les pourcentages varient de façon importante entre les communes, de 5 % à Gosné à 15% à Saint-Christophe-de-Valains.

Le chômage représente la même année près de 10 % pour le département, 9 % pour les zones d'emploi de Rennes et de Fougères.

Depuis, le taux de chômage a globalement baissé en Bretagne. Il est de 8 % au niveau régional au quatrième trimestre 2004. La part des actifs demandeurs d'emploi au niveau de la Zone d'Emploi de Fougères¹⁴ est de 6,4 %. Elle est de 7,4% au niveau de la zone d'emploi de Rennes.

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

▪ Les personnes retraitées

Au nombre de 108 en 1999, les personnes retraitées représentent **28 % de la population** de Saint-Georges-de-Chesné. La part est plus importante qu'au niveau de l'ensemble du canton (où la moyenne est de 20%), même si elle rejoint les taux observés dans plusieurs communes ; les écarts entre les communes étant importants.

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

▪ Les revenus

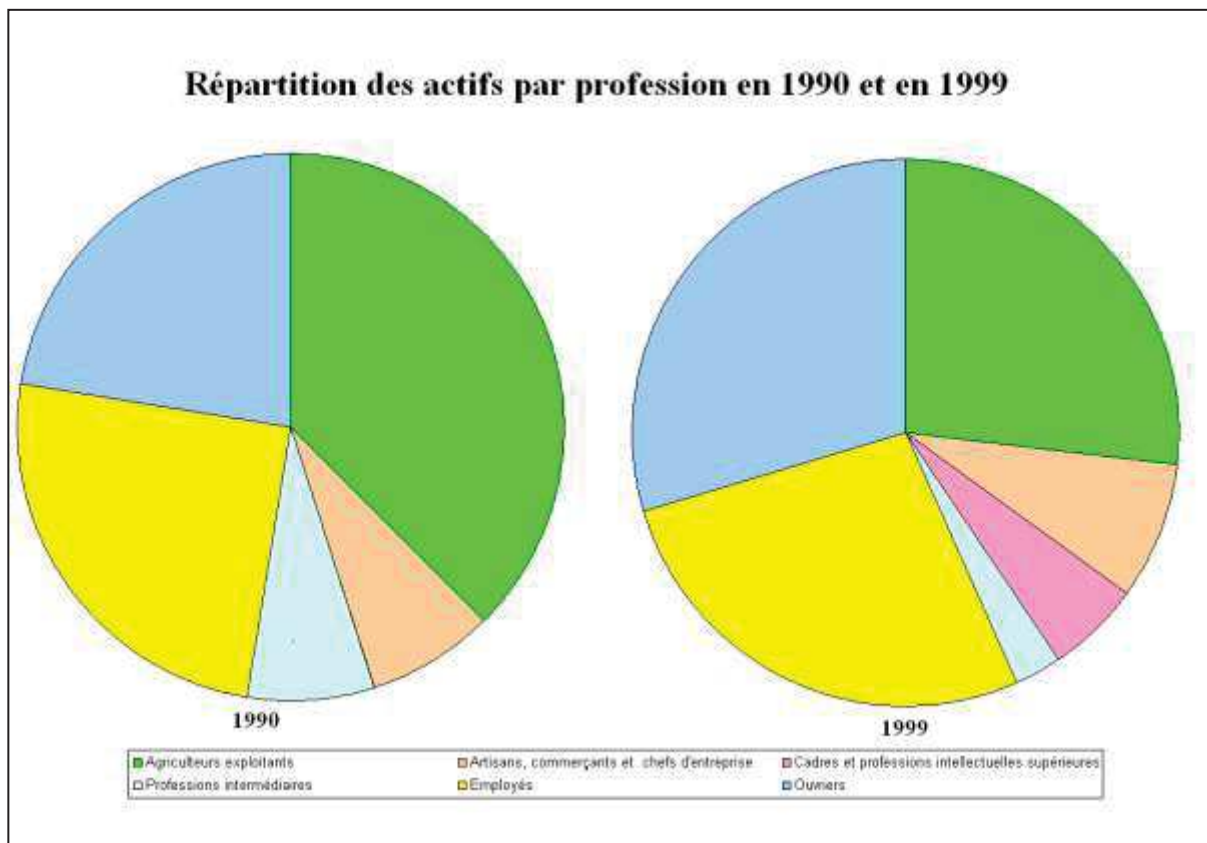
En 1999, le revenu moyen par ménage et par an était de 16 321 € contre une moyenne nationale de 20 363 €.

% des foyers fiscaux de Saint-Georges-de-Chesné sont imposables en 2003, contre 50 % sur l'ensemble de la Bretagne.

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

Alors qu'elle était en 1990 inférieure à la part des exploitants agricoles et à celle des employés, **la part des ouvriers** est, en 1999, la plus importante parmi les professions observées. Ces derniers représentent 30 % des professions. Ils connaissent la **progression la plus forte** entre ces deux années, de 22%, suivant l'évolution au niveau du canton, qui observe également une croissance de la part des ouvriers de 26%. Si la croissance se poursuit au niveau départemental, elle est relativement réduite, représentant seulement 15 %. Elle est encore plus au niveau des deux zones d'emploi de Rennes et de Fougères où la représentation de la profession diminue sur la première de plus de 1% et augmente sur la seconde d'à peine 5%.

¹⁴ Les informations relatives à la demande d'emploi dans le Pays de Fougères en 2004 et 2003 sont tirées de documents de l'Observatoire du Pays de Fougères « Le marché du travail en 2004 – juin 2005 » et « Le marché du travail en 2003 – juin 2004 ».



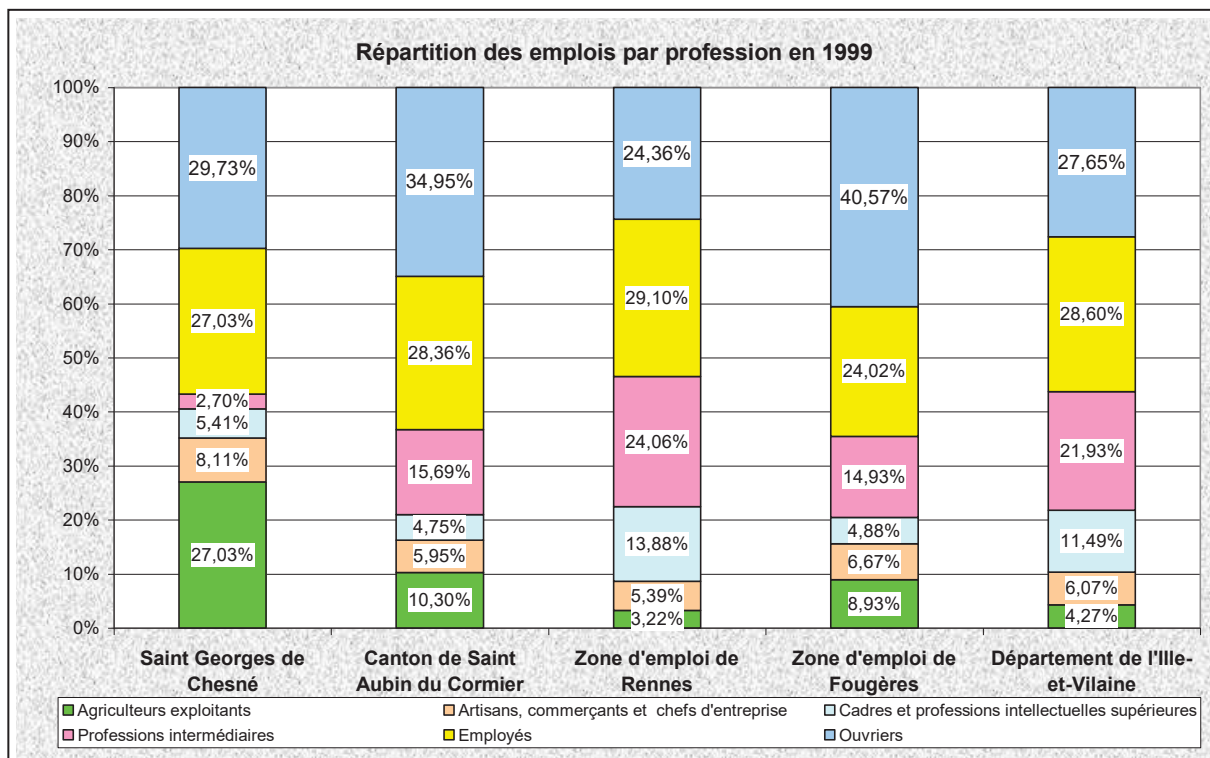
La part des exploitants agricoles diminue de façon importante, marquant une véritable **transformation du paysage social** de la commune. En effet, alors qu'ils représentaient 47 % des professions des actifs de la commune en 1990, leur nombre chute d'un tiers en 10 ans.

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

Ainsi, **les exploitants agricoles** représentent encore 27% des professions des actifs résidant à Saint-Georges-de-Chesné, alors qu'ils sont 10 % au niveau du canton de Saint-Aubin-du-Cormier, 4 % au niveau du département et 3% au niveau de la zone d'emploi. Ils sont un peu mieux représentés sur la zone d'emploi voisine, de Fougères, avec 9 % des professions.

Si le nombre **des employés** évolue très peu entre 1990 et 1999, la réduction de la représentation des autres professions existantes en 1990 (à l'exception des ouvriers) amène cette profession au même niveau que les exploitants agricoles. Elle représente en effet 27 % des professions en 1999.

La part est supérieure à celle de la zone d'emploi de Fougères (24 %). Elle reste cependant inférieure à celle observée au niveau du canton et du département, avec un écart d'un point. L'écart est de deux points par rapport à la zone d'emploi de Rennes.

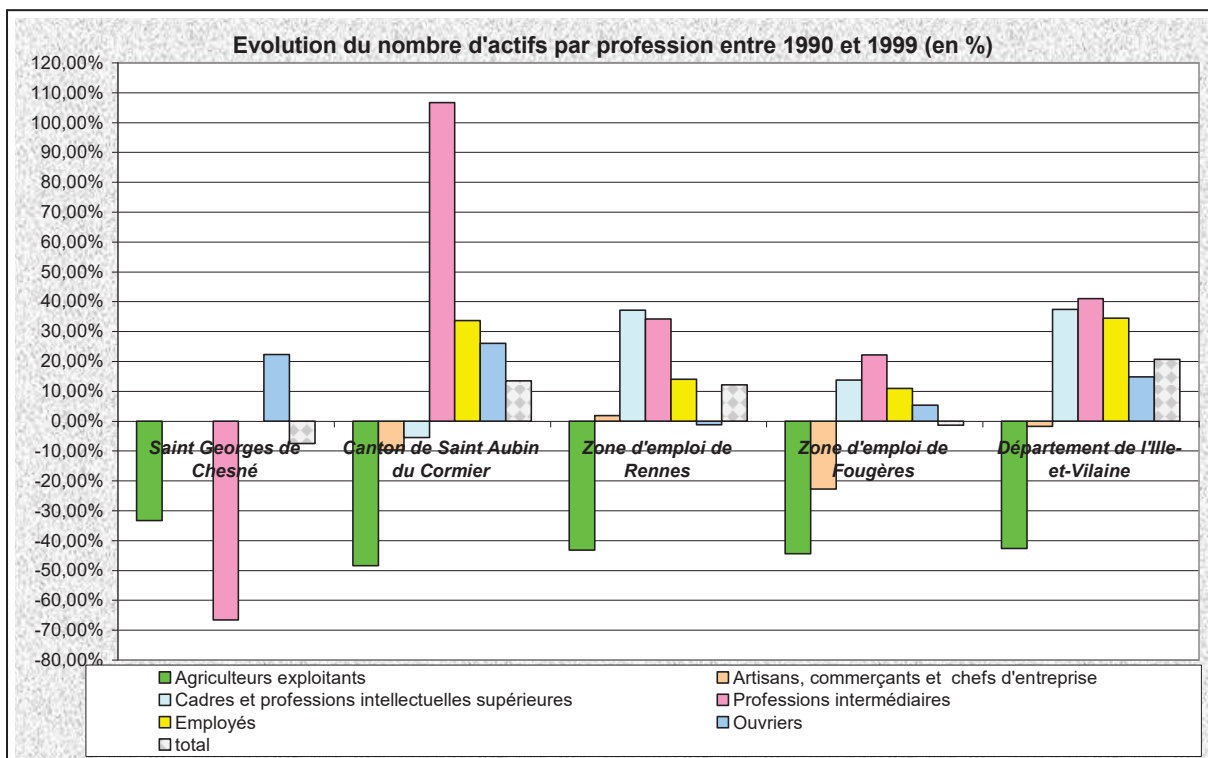


Les **artisans, commerçants et chefs d'entreprise** représente 8 % des professions représentées sur la commune. Ce taux est plus important que celui observé au niveau cantonal, au niveau des zones d'emploi de Rennes et de Fougères, et du département (où il se situe entre 5 % et 6 %). Cet écart est dû à la baisse de la part de ces professions qui diminue quelque soit l'échelle considérée, en dehors de la commune de Saint-Georges-de-Chesné où elle reste stable. Cette **stabilité** rapproche la commune des niveaux de la zone d'emploi de Rennes et du département où la variation est moindre par rapport au canton de Saint-Aubin-du-Cormier et à la zone d'emploi de Fougères où le nombre des artisans, commerçants et chefs d'entreprise diminue respectivement de 10 % et de 23 %.

La profession **des cadres et professions intellectuelles supérieures**, absente en 1990, représente dix ans plus tard un peu plus de 5 % des professions présentes sur la commune. Si ce pourcentage est légèrement supérieur à la moyenne cantonale, il reste inférieur à celui de la zone d'emploi de Rennes et au département, où il atteint 14 % et 11 %. Le pourcentage pour la zone d'emploi de Fougères est identique à celui du canton de Saint-Aubin-du-Cormier. En dehors de ce dernier où la représentation de la profession diminue, elle progresse aux différentes échelles observées, en particulier au niveau de la zone d'emploi de Rennes et du département où le nombre des actifs concernés augmente de 37 %.

A l'inverse, la part **des professions intermédiaires** diminue de près de deux tiers entre 1990 et 1999, pour représenter à peine 3 %. La représentation et l'évolution de cette profession est inverse à ce que l'on observe au niveau des autres échelles considérées.

En effet, le nombre des professions intermédiaires double au niveau du canton de Saint-Aubin-du-Cormier, il progresse de 34 % au niveau de la zone d'emploi de Rennes et de 41 % au niveau du département. Ainsi, ces professions représentent respectivement 17%, 24 % et 22 % des professions au niveau des différentes échelles précitées.



d. Les navetteurs domicile-travail

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

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

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

A Saint-Georges-de-Chesné, en 1999, **près de 46 % des actifs occupés travaillent à Saint-Georges-de-Chesné**. La commune observe ainsi la plus forte part d'actifs travaillant

dans leur commune de résidence parmi les communes du canton. La chute de 12 points par rapport à 1990 est aussi la plus faible.

En dehors de Saint Georges-de-Chesné, 15 % des actifs de la commune reste au sein de la communauté de communes du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier pour leur travail. 6 % des actifs se rendent à Saint-Aubin-du-Cormier et 2 % dans une autre commune de la communauté de communes (Saint-Jean-sur-Couesnon et Vendel). Ainsi, 54 % des actifs de Saint-Georges-de-Chesné travaillent dans la communauté de communes de leur lieu de résidence.

24,5 % se rend ensuite en dehors de la communauté de communes (et de la zone d'emploi de Rennes) pour travailler au sein de Fougères Communauté, pour l'essentiel (78 % d'entre eux) à Fougères. 3 % des actifs de Saint-Georges-de-Chesné se rendent dans une autre communauté de communes du Pays de Fougères, en l'occurrence Coglais Communauté. **Le Pays de Fougères retient ainsi 81 % des actifs de Saint-Georges-de-Chesné.**

Parmi les 19 % des actifs travaillant en dehors du Pays de Fougères en 1999, 18 % effectuent des navettes quotidiennes vers une autre commune du département (les données statistiques ne permettent plus de précision, mais l'attrait de l'agglomération rennaise est ici important). Un peu plus d'1 % se rend dans un autre département.

Il est intéressant de noter que le Pays de Fougères se trouvant en dehors de la zone d'emploi de Rennes, à l'exception de la Communauté de Communes du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier, la part des actifs se rendant en dehors de la zone d'emploi à laquelle appartient Saint-Georges-de-Chesné pour le travail est relativement importante. Avec plus de 32 % des actifs concernés, elle est de 10 points supérieure à la moyenne cantonale.

Parmi les communes du canton, seule La Chapelle Saint-Aubert se trouve au-dessus de ce pourcentage, avec 45 % de ses actifs concernés. La progression entre 1990 et 1999 de la part des actifs travaillant à l'extérieur de la zone d'emploi de leur commune de résidence est de 8 points pour Saint-Georges-de-Chesné contre 6 points pour le canton de Saint-Aubin-du-Cormier.

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

Résumé

- Saint-Georges-de-Chesné compte une faible part d'actifs, qui baisse encore par rapport à 1990. Cette faiblesse découle en partie de la faible représentation des tranches d'âges les plus jeunes et les plus âgées parmi les actifs. Du fait de son nombre, la part des actifs à la recherche d'un emploi est aussi faible.
- Concernant la répartition des professions, les ouvriers et les employés sont les seules professions dont la part progresse entre 1990 et 1999. Les exploitants agricoles perdent leur première place au profit des ouvriers. La part des artisans, commerçants et chefs d'entreprise se maintient, contrairement aux tendances observées aux plus grandes échelles. Les cadres et professions intellectuelles, absents en 1990, apparaissent dans la commune alors qu'ils diminuent au niveau du canton, contrairement à la zone d'emploi et au département où leur part augmente aussi.

- La commune maintient une part relativement importante de ces actifs qui y travaillent. (46 %). Les autres actifs se rendent essentiellement au sein de la communauté de communes, puis du Pays, ce qui particularise la commune. En effet, la commune appartenant à la zone d'emploi de Rennes, la part des actifs se rendant dans une autre zone d'emploi que celle à laquelle leur commune appartient (celle de Fougères) est particulièrement importante.
- Cependant, l'attractivité de l'offre d'emploi de l'agglomération rennaise et la facilitation des déplacements vers la capitale bretonne devrait désormais attirer les actifs de la zone d'emploi de Rennes.

2- LE TISSU ÉCONOMIQUE

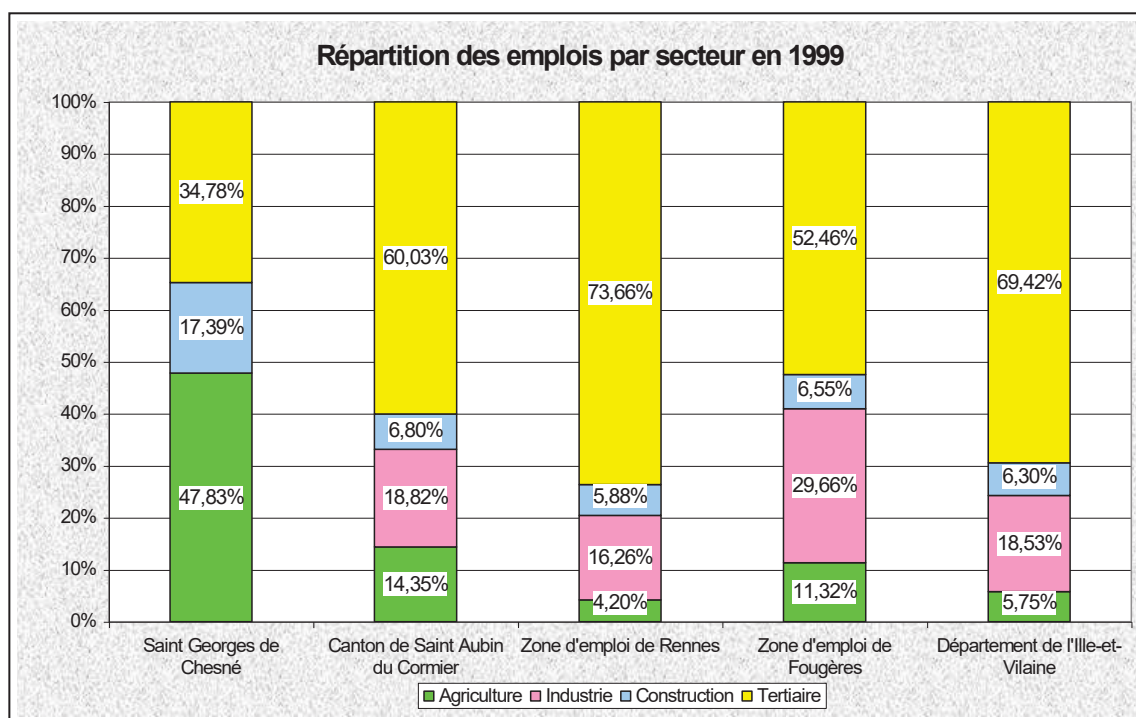
a. Répartition des emplois locaux par secteur

La commune de Saint-Georges-de-Chesné compte **107 emplois en 1999**, soit 7 % de plus qu'en 1990.

Ils représentent 4 % des emplois de la communauté de communes. L'ensemble de ces derniers, avec un peu moins de 3000 emplois, constitue à peine plus de 1 % de l'emploi de la zone d'emploi de Rennes.

Ces emplois sont principalement détenus par **des personnes ayant 40 ans et plus**. Ils représentent 57% des emplois, contre 41 % au niveau du canton de Saint-Aubin-du-Cormier. La part des emplois détenus par cette tranche d'âge est cependant plus importante au niveau de la zone d'emploi de Rennes et du département (représentant 50 % et 49 %). Elle est légèrement supérieure au niveau de la zone d'emploi de Fougères (avec 51 % des emplois concernés).

L'emploi des moins de 30 ans est faiblement représenté. Il concerne 16 % des emplois de la commune, contre 27 % au niveau du canton, 20 % au niveau de la zone d'emploi de Rennes, 21 % au niveau du département et 22 % au niveau de la zone d'emploi de Fougères.



L'absence de représentation du secteur industriel parmi les emplois de la commune accroît les parts relatives des autres secteurs d'emploi, d'autant plus que ce secteur est présent dans 16 % à 30 % des échelles qui constituent nos éléments de comparaison (ces pourcentages étant observés respectivement pour la zone d'emploi de Rennes et pour celle de Fougères).

Cependant, la part **des emplois agricoles** est prédominante à Saint-Georges-de-Chesné. Ces emplois constituent, avec 48 %, près de la moitié des emplois de la commune en 1999. Ce pourcentage est le plus important parmi les communes de la communauté de communes, à

l'exception de Saint-Christophe-de-Valains où l'emploi, très limité, se concentre entre les secteurs primaire et tertiaire.

Le secteur primaire représente 14 % des emplois du canton de Saint-Aubin-du-Cormier, la ville centre se trouvant même en dessous des moyennes de la zone d'emploi de Rennes et du département (avec 3% contre, respectivement, 4 % et 6 %). La part est de 11 % pour la zone d'emploi de Fougères.

Avec près de 35 % des emplois, le secteur tertiaire occupe une faible part de l'emploi à Saint-Georges-de-Chesné. Elle est la plus faible parmi les communes de la communauté de communes, à l'exception de Saint-Marc-sur-Couesnon où elle représente 32 % des emplois.

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

Avec un peu plus de 17 % des emplois, **le secteur de la construction** est relativement bien représenté à Saint-Georges-de-Chesné. La moyenne cantonale est, en effet, de 7 % comme celle de la zone d'emploi de Fougères, et celle de la zone d'emploi de Rennes, de 6 %, comme celle du département.

Il ne constitue pas pour autant une particularité de l'économie de la commune. La part des emplois du secteur de la construction est relativement plus important dans les communes de Vendel, Mézières-sur-Couesnon et Saint-Ouen-des-Alleux (où 22 % pour la première et 19 % des emplois relèvent de ce secteur).

Résumé

- L'offre d'emploi présente sur la commune, principalement agricole, est relativement stable.
- Le secteur industriel y est absent, celui du tertiaire faiblement représenté. Si la place du secteur de la construction paraît importante par rapport à la moyenne cantonale, elle l'est également dans trois autres communes du canton.

b. L'agriculture sur la commune¹⁵

PARTIE I : LES EXPLOITATIONS AGRICOLES

I-1- Les exploitations

Nombre d'exploitations

Le recensement agricole de 2000 compte à Saint-Georges-de-Chesné **40 exploitations agricoles dont 28 professionnelles**¹⁶. Le nombre des exploitations est inférieur à la moyenne du nombre d'exploitations par commune du canton de Saint-Aubin-du-Cormier, qui est alors de 52. Il diffère peu de la moyenne du nombre d'exploitations professionnelles, 30. Les chiffres au niveau du département sont de 38 exploitations dont 24 professionnelles, en moyenne par commune.

Ainsi, 10 % des exploitations du canton de Saint-Aubin-du-Cormier se trouvent à Saint-Georges-de-Chesné.

Comme pour l'ensemble de l'Ille-et-Vilaine, le nombre des exploitations a fortement baissé. Avec 28 exploitations professionnelles en 2000 contre 40 en 1988, la commune observe une baisse de 30 % du nombre des exploitations agricoles (elle était de 7 % au cours de la période précédente, entre 1979 et 1988).

Cette **chute** est importante mais reste **inférieure à celle enregistrée au niveau du canton ou du département** (respectivement de 35 % et 39 % pour chacun).

Si la réduction du nombre des exploitations émanait principalement de la disparition d'exploitations non professionnelles entre 1979 et 1988, elle concerne au cours de la période suivante les exploitations professionnelles. La part de la baisse des exploitations non professionnelles dans celle du nombre total des exploitations est passée entre les deux périodes de 88 % à 42 %.

Cependant, Saint-Georges-de-Chesné se distingue de la moyenne cantonale par l'importance de la part **des exploitations professionnelles** par rapport aux non-professionnelles. Les premières représentent 70 % des exploitations de la commune, contre 58 % au niveau cantonal et 63 % au niveau départemental.

En effet, la part des exploitations professionnelles a augmenté plus que la moyenne cantonale ou départementale entre 1979 et 1988. Saint-Georges-de-Chesné enregistrait une progression de la part de ses exploitations professionnelles de plus de 11 points, alors que celles du canton et du département étaient respectivement de 3 points et 1 point). Entre 1988

¹⁵ Le présent chapitre s'appuie sur la participation des exploitants agricoles de la commune de Saint-Georges-de-Chesné, que nous tenons à remercier. Il comporte deux parties. La première est consacrée à la description des exploitations agricoles (les données comparatives sont issues du « Recensement agricole » de 2000, réalisé par l'AGRESTE), la seconde aux exploitants agricoles en tant que professionnel et en tant qu'acteur de la vie de Saint-Georges-de-Chesné. L'annexe II du rapport de présentation présente les résultats statistiques de l'exploration du questionnaire adressés aux exploitants agricoles de la commune.

¹⁶ 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.

et 2000, l'écart est plus important pour le canton et le département (avec une nouvelle progression de 6 et 7 points contre 4 pour Saint-Georges-de-Chesné), même si la moyenne de la part des exploitations professionnelles reste bien inférieure à celui de la commune.

En 2004, le nombre d'exploitations agricoles est de **23**. La baisse du nombre des exploitations se poursuit de manière importante puisqu'au cours de la période 1988 – 2000 elle représentait 2,5 disparitions annuelles et, entre 2000 et 2005, elle atteint 3,6 disparitions chaque année.

Surfaces des exploitations

88 % de la surface communale est consacrée à l'activité agricole en 2000.

Les exploitations de Saint-Georges-de-Chesné représentent 1398 hectares de surface agricole utilisée (S.A.U.). Ainsi, elles utilisent une surface supérieure à la S.A.U. de la commune, représentant 137 % de la S.A.U. communale. Dans le cadre du questionnaire, 78 % des exploitations comptent une partie de leurs parcelles en dehors de Saint-Georges-de-Chesné.

La présence de 17 agriculteurs (représentant près de trois quart des exploitants de Saint-Georges-de-Chesné), extérieurs à la commune et exploitant une partie de la S.A.U. de Saint-Georges-de-Chesné, témoigne d'une **organisation extracommunale du parcellaire des exploitations**.

Ainsi, après avoir perdu 4 % de leur surface agricole, les exploitations de la commune en acquièrent 22 % de plus entre 1988 et 2000. Cette progression est inverse aux tendances cantonales et départementales puisqu'à ces niveaux, la baisse enregistrée entre 1979 et 1988 se poursuit, avec, entre 1988 et 2000, une perte de 8 % de la surface agricole utilisée par les exploitations du canton, et une perte de 6 % au niveau du département.

Ainsi, la croissance de la surface exploitée malgré la diminution du nombre des exploitations caractérise l'agriculture de Saint-Georges-de-Chesné.

La **surface moyenne des exploitations professionnelles** est de **42 hectares**. Ce chiffre est supérieur à la moyenne du canton, qui est de 40 hectares. Il reste néanmoins inférieur à la moyenne départementale, elle, de 46 hectares.

Cette situation est, en partie, liée à une accélération de la croissance des surfaces d'exploitations. Alors que la commune se trouvait au niveau du canton en 1979, avec une moyenne de 22 hectares, la surface moyenne de ses exploitations croît de 18 % entre 1979 et 1988, contre 14 % pour le canton, puis de 62 % entre 1988 et 2000, contre 60 % pour le canton. Au cours des mêmes périodes, la croissance est de 17 %, puis de 64 % au niveau du département.

Statut d'occupation des parcelles

Avec **60 % des surfaces exploitées dans le cadre d'un fermage**, les exploitations de Saint-Georges-de-Chesné sont plus souvent propriétaires des parcelles qu'ils travaillent que la moyenne du canton ou celle du département. En effet, là, 65 % et près de 67 % sont exploités dans le cadre d'une location.

Cette pratique est cependant développée à Saint-Georges-de-Chesné (de 9 points entre 1988 et 2000) comme aux autres échelles observées, même si cette progression reste moins rapide par rapport au canton (de 15 points), elle est de l'ordre de celle enregistrée au niveau du département (9 points également).

Dans le cadre de notre enquête, 73% des exploitants disent avoir au moins 50 % de leur surface exploitée dans le cadre d'un fermage. Un tiers des exploitations sont totalement dans cette situation.

Seulement 9 % des exploitations étudiées dans le cadre de l'enquête par questionnaire gèrent leurs parcelles dans le cadre exclusif de la propriété.

Situation des exploitations

Localisation des sièges d'exploitation¹⁷

Les sièges et bâtiments des 23 exploitations se répartissent sur 23 hameaux. L'activité agricole touche ainsi **42 % des hameaux de la commune**.

Ces exploitations sont réparties sur l'ensemble du territoire, à l'exception d'une zone réduite au nord-est de la commune, à la sortie du bourg. Trois exploitations se trouvent dans la zone de captage au sud de Saint-Georges-de-Chesné.

24 % des hameaux¹⁸ observent **une mixité agriculteurs / non agriculteurs**.

Les exploitations étudiées dans le cadre de notre enquête représentent 18 hameaux (soit 78 % des hameaux comptant un siège d'exploitation). 11,5 % de ces exploitations sont voisines d'habitants non agriculteurs.

8 % des exploitations étudiées comptent un autre site d'exploitation en dehors du siège.

8 % des exploitants interrogés (représentant deux exploitations) disent qu'**un projet d'urbanisation** touche leur exploitation.

Âge des exploitations

On observe une **répartition par âge des exploitations relativement équilibrée** ; 47 % des exploitants ayant répondu disent que leur exploitation a moins de 20 ans, 41 % entre 20 et 50 ans et 12 % 50 ans et plus. La faible part de ces derniers est sans doute plus liée à la difficulté de dater des exploitations très ancienne qu'à une exceptionnelle jeunesse des exploitations de Saint-Georges-de-Chesné. En effet, 35 % des exploitants interrogés ne répondent pas à cette question.

S'il n'est pas possible de lier statistiquement l'âge des exploitations à leur statut, les plus anciennes conservent toutes un statut d'entreprise individuelle.

Statut juridique des exploitations

En 2000, 67,5 des exploitations de Saint-Georges-de-Chesné sont **des entreprises individuelles**, alors que 12 ans plus tôt, elles représentaient 93 % d'entre elles. Ces entreprises représentent encore 86,5 % des entreprises agricoles du canton et 77,5 % de celles du département.

¹⁷ Voir carte page suivante.

¹⁸ Ce pourcentage est issu des résultats de l'étude des hameaux.

Les **groupements d'exploitants agricoles** ont été sur la commune relativement précoce et se sont rapidement multipliés. En effet, avec la disparition de plus de la moitié (53 %) des exploitations individuelles entre 1988 et 2000, la part des entreprises individuelles diminue de 26 points entre 1988 et 2000. L'écart est de 11 points au niveau du canton et de 18 points au niveau du département.

Le **développement des groupements d'exploitants** semble s'être poursuivi au cours des cinq dernières années à Saint-Georges-de-Chesné. En 2005, la part des entreprises diminue encore. Elle reste néanmoins majoritaire avec 52 %, les six Exploitations Agricoles à Responsabilité Limitée (EARL) représentent 22 % des exploitations de la commune, les Groupements Agricoles d'exploitations en Commun (GAEC) 26 %.

L'échantillon de notre étude relève 35 % d'entreprises individuelles, 30 % de GAEC et 30 % de EARL, enfin 5 % de SCEA.

Les types de production

Les exploitations étudiées de la commune produisent **essentiellement du lait**. Cette production concerne 81 % d'entre elles, parmi lesquelles 41 % ne produisent que du lait, ce qui représente un tiers des exploitations étudiées.

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

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

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

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

Les moyens de production

Les actifs par exploitation

Au dernier recensement agricole de 2000, Saint-Georges-de-Chesné comptait **55 exploitants ou co-exploitants**. Le nombre de chefs d'exploitation a diminué de 18 % entre 1988 et 2000. Il diminuait au cours de la précédente période de recensement d'une part relativement identique (16 %). En effet, la baisse du nombre d'exploitants est réduite par rapport aux niveaux cantonal et départemental. En effet, si la baisse représentait 17 % pour le

canton et 15 % pour le département entre 1979 et 1988, le canton perd 30 % de ces chefs d'exploitation et le département 37 %, entre 1988 et 2000.

Si le nombre d'exploitants a fortement diminué, rapporté à chaque exploitation il a légèrement augmenté. Ainsi, en 2000, il y a en moyenne 1,4 exploitants par exploitation, contre 1,1 en 1988 et 1 en 1979.

La moyenne du nombre d'exploitants est, sur ces trois années, supérieure au niveau cantonal ou départemental. En 2000, les moyennes pour ces deux échelles sont respectivement de 1,1 et 1,2 exploitants par exploitation.

Il est dans notre étude de 1,7. Témoignant du développement des groupements d'exploitants, 43 % des exploitants de la commune ayant répondu travaillent avec au moins un co-exploitant. Quatre structures fonctionnent avec plus de deux co-exploitants (soit 19 % des exploitations de la commune étudiées).

Si le nombre total d'actifs est en moyenne de 2,05, ce chiffre rapporte la fréquence de la co-exploitation par deux exploitants. 48 % des exploitations étudiées de la commune sont gérées par deux actifs. Cependant, 29 % sont encore gérées par une seule personne.

Ainsi, **les autres actifs restent faiblement représentés.** 14 % des exploitations étudiées comptent un conjoint, 5 % un salarié permanent, 5 % un autre actif.

■ **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 Annuel¹⁹. Ceux-ci sont établis à partir de l'estimation d'un potentiel économique suffisant pour assurer la pérennité de chaque exploitation.

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

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

Cependant, **près d'un quart (24 %) des exploitants de Saint-Georges-de-Chesné ayant répondu n'ont pas précisé les quantités produites.** L'absence de cette information relativise les résultats suivants. Nous éliminons ici les questionnaires pour lesquels nous n'avons pas de réponse permettant le calcul de ces indicateurs.

Ainsi, concernant les exploitations de Saint-Georges-de-Chesné pour lesquelles le type et la quantité de production ont été précisés, les moyens de production traduits en surface minimum d'exploitation correspondent au Schéma Départemental des Structures. **Les surfaces de production sont suffisantes au regard des productions.**

¹⁹ 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.

Considérant les moyens de production traduits en unité de référence et en valeur de production par actif, la part des exploitations correspond au Schéma Départemental des Structures est de 90,5 %²⁰. Ainsi, deux exploitations de Saint-Georges-de-Chesné semblent aux vues de ces calculs plus fragiles à terme.

Observant ces deux exploitations, **aucune ne se trouve dans un des hameaux susceptibles d'un développement de l'habitat**²¹, même en ne considérant pas le critère de la présence d'un siège d'exploitation.

Les bâtiments des exploitations

Le logement de fonction des exploitations

48 % des exploitants interrogés précisent que leur exploitation compte un logement de fonction.

L'absence de réponse à la question relative à la situation de l'habitation par rapport à l'exploitation représente 19 % des exploitants de la commune interrogés. Ces derniers, principalement gérant de façon individuelle leur entreprise ou dans le cadre d'une EARL, semblent méconnaître cette situation.

Parmi les exploitants ayant précisé avoir un logement de fonction, 80 % en sont propriétaire. 90 % de ces propriétaires jugent que leur logement de fonction est en bon état. Il en est de même pour les locataires qui s'expriment.

Les bâtiments agricoles

– Statut d'occupation des bâtiments agricoles

Parmi les exploitants de la commune répondant à la question relative au statut d'occupation des bâtiments agricoles²², **95 % sont propriétaires de leurs bâtiments agricoles**.

– Évolutions récentes des bâtiments agricoles des exploitations

Au cours des dix dernières années, 78 % des exploitants ayant répondu ont effectué des travaux sur leurs bâtiments d'exploitation. La plupart des travaux concernaient des bâtiments agricoles (88 % ; le reste étant le logement de fonction ou un bâtiment non agricole).

Ces bâtiments ont été, la plupart du temps, **agrandi**. Ainsi, la construction de bâtiments a été réalisée dans 44 % des exploitations étudiées, l'extension dans 33 % d'entre elles et la restauration dans 22 %.

– Etat et mise aux normes des bâtiments d'élevage

²⁰ Le calcul des moyens de production traduits en unité de référence puis en valeur de production par actif a été plus difficile étant donné que 24 % des exploitants n'ont pas répondu aux questions relatives à la description des effectifs de l'exploitation et/ou des quantités de leur production. Le pourcentage ici présenté ne tient compte que des exploitations pour lesquelles les réponses sont complètes.

²¹ Etude des hameaux chapitre II. B. 4.

²² Une personne ne répond pas aux questions relatives aux bâtiments agricoles.

81 % des exploitants de la commune estiment leur **bâtiment en bon état**. Une personne (propriétaire de ces bâtiments) les considère en mauvais état et deux autres ne répondent pas à cette question.

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

57 % des installations étudiées sont déclarées en ICPE²³ ; les ICPE autorisation représentent 9 %, les ICPE déclaration 48 % (parmi ces dernières, 80 % ont réalisé leur mise aux normes).

- Les bâtiments hors sol des exploitations

43 % des exploitations étudiées comptent au moins un bâtiment hors sol. 56 % des bâtiments hors sol sont des porcheries, 33 % abritent des volailles. Le nombre de bâtiments hors sol varie de un à trois pour une même exploitation.

■ La présence de bâtiments classées sur les exploitations

Trois exploitations (soit 14 % des exploitations étudiées) comptent un bâtiment classée. Mais les précisions concernant ces bâtiments ont trait à des bâtiments agricoles, un bâtiment d'élevage et un hangar, le troisième ne précise rien. Il semble ici y avoir une confusion entre des bâtiments classés par la DRAC et l'ICPE.

✿ Les autres évolutions récentes des exploitations

71 % des exploitations étudiées ont connu **une évolution particulière au cours des dix dernières années**.

57 % des exploitations ont vu leur surface augmenter (aucune ne l'a vu réduite). 57 % ont été mises aux normes. La diversification de l'activité concerne 14 % des exploitations étudiées de la commune, le développement d'un nouveau type de production également.

Les diversifications sont variées (responsabilité associative liée à sa production, transformation et vente direct de produits dérivés du lait, de la culture à la production de viande). Les nouveaux types de production ne sont pas précisé, sauf par une personne qui a ajouté à sa production des vaches allaitantes.

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

✿ Projets des exploitants concernant leur exploitation

38 % des exploitants de la commune interrogés disent avoir des projets particuliers concernant leur exploitation.

Ils précisent ces projets, qui concernent, pour 37,5 % d'entre eux **la diversification de l'activité ou de la production** (pouvant nécessiter des modifications concernant les bâtiments de l'exploitation), pour 25 % la mise aux normes, pour également 25 % une évolution de l'activité et pour 12,5 % des travaux des bâtiments de l'exploitation.

Ces projets touchent trois hameaux : Les Fresches, Poirier et La Mare.

✿ Souhaits de zonage émis par les exploitants agricoles

²³ Installation Classée pour la Protection de l'Environnement

43 % des exploitants de la commune interrogés souhaitent conserver leur site exclusivement agricole et précisent ainsi leur volonté de voir leur siège d'exploitation inscrit en zone A. Cependant **seulement deux des sièges d'exploitation concernés se trouvent isolés d'habitation n'appartenant pas à des agriculteurs**. 78 % 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.

33 % des exploitants ayant répondu préfèrent un classement en zone NA. 29 % d'entre eux motivent ce choix par leur départ en retraite et une succession non assurée avec certitude (ces deux exploitants ont plus de 50 ans et l'un d'entre eux est en entreprise individuelle). Aucun exploitant n'évoque de grosses difficultés financières.

Les autres raisons, représentant 71% des motifs cités, sont à part égale l'existence d'**une mixité préexistante ou le souhait de rénovation du bâti pour l'habitat de tiers**. Une personne ajoute l'incertitude par rapport au devenir professionnel. Les autres ne précisent pas leur choix.

Enfin, un exploitant souhaite voir son exploitation figurer en zone NPB. Il prétexte une situation en zone sensible. Elle s'y trouve en effet.

19 % des exploitants de la commune interrogés ne précisent pas de souhait de zonage.

PARTIE II : LES EXPLOITANTS AGRICOLES

II-1- Caractéristiques générales des exploitants agricoles

Si la majorité des exploitants sont **des hommes**, 24 % des personnes ayant répondu sont des femmes.

Les exploitants agricoles ayant répondu ont entre 29 et 61 ans, **la moyenne d'âge est de 45 ans**. Quatre d'entre eux ne répondent pas à la question concernant leur âge.

Parmi les enquêtés, 38 % ont entre 40 et 55 ans (ils sont 42 % lors du recensement agricole de 2000), ils sont 29 % parmi les moins de 40 ans (ils sont 40 % en 2000) et 14 % ayant plus de 55 ans (contre 18 % en 2000).

Le profil des exploitants ayant répondu selon leur âge correspond à la répartition observée pour l'ensemble des exploitants de la commune.

Les exploitants de Saint-Georges-de-Chesné sont relativement jeunes. La part des moins de 40 ans est en effet supérieure à celle observée au niveau du canton (28 % ; soit un écart de 12 points par rapport à la commune), et au niveau du département (30 %, soit un écart de 10 points). Les 55 ans et plus représentent à Saint-Georges-de-Chesné 18 % des exploitants contre 29 % au niveau cantonal et 24 % au niveau départemental.

56 % des exploitants ayant 45 ans et plus précisent avoir une succession assurée avec certitude.

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

Le métier d'agriculteur

■ Motivations

Les exploitants ayant répondu exercent leur métier en moyenne depuis 21 ans. L'ancienneté varie de 5 à 41 ans. Les exploitants semblent relativement bien dispersés parmi les différentes décennies, même si les exploitants exerçant depuis 20 à 30 ans sont légèrement plus représentés dans notre échantillon.

50 % des motifs précisés de choix professionnels ont trait à la passion, 35 % à l'opportunité d'une reprise de l'exploitation familiale. D'autres personnes ont choisi de devenir exploitant agricole par rapport à une autre personne proche, d'autres encore afin de conserver ou retrouver un certain cadre de vie.

■ Difficultés et contraintes

19 % des exploitants interrogés ne citent **aucune difficulté particulière**.

Les principales difficultés citées sont les contraintes administratives et celles liées aux cours des produits (citées toutes deux par 24 % des exploitants enquêtés). Viennent ensuite les contraintes environnementales et le manque de reconnaissance sociale (qui représentent chacune 14 % des exploitants). Les contraintes limitant la production, qui sont citées par 10 % des exploitants, pourraient s'ajouter aux contraintes environnementales. Ainsi, la perception de ces dernières s'affiche comme une des principales contraintes citées par les exploitants ayant répondu.

L'agriculture communale

■ Une activité agricole particulière

Les exploitants rencontrés reconnaissent **une agriculture particulièrement développée** à Saint-Georges-de-Chesné par rapport au reste du canton. Il la lie à un sol riche. Cette richesse est perçue comme partagée, puisqu'aujourd'hui près de la moitié des agriculteurs exploitant les parcelles de Saint-Georges-de-Chesné viennent de l'extérieur de la commune.

« On était une commune avec un sol qui était assez riche, par rapport au canton, première chose. Et deuxièmement, on était une commune qui s'était développée en production, la plus dans le canton, à peu près, quoi ! C'est là qu'il y avait le plus de production dans le canton ! Je pense que c'est la raison pourquoi y'a maintenant un potentiel en agriculture ! »

Le lien à la terre est souvent rappelé. Certains soulignent que la terre est le principal moyen de la production agricole et que la diminution des surfaces signifie une diminution des revenus. Ils sentent ainsi l'urbanisation comme une menace.

Une autre particularité citée par rapport à l'agriculture communale est **la mixité agriculteurs / non agriculteurs** au sein des hameaux. Celle-ci est ancienne. En effet, il n'était pas rare de trouver plusieurs fermes au sein d'un même hameau, et les agriculteurs ont souvent ainsi choisi d'aménager leurs bâtiments afin de maintenir leurs parents sur le lieu du siège au moment de la retraite.

Lorsqu'une personne évoque des intérêts divergents entre agriculteurs et non agriculteurs, la discussion se centre sur le développement du bourg. Il doit, selon les exploitants agricoles présents, être mesuré en fonction des dispositions des propriétaires des parcelles.

■ Une pression foncière limitée

Certains exploitants s'inquiètent à terme, et non pas pour l'immédiat, d'une disparition de terres agricoles face à la pression foncière.

La grande majorité de l'assemblée reste muette quand il s'agit de parler de la place de l'agriculture dans la commune ou des **répercussions de l'urbanisation sur leur activité professionnelle**. Quelques uns rappellent cependant le rôle essentiel de l'agriculture dans le cadre de vie des habitants de la commune. Elle façonne le paysage.

« -L'occupation du territoire a besoin d'agriculteurs !
- Pour entretenir... »

Une personne explique que **le devenir de la profession** se joue peu au niveau communal, mais dépend d'**un système complexe** que les agriculteurs ne maîtrisent pas aujourd'hui.

C'est pourquoi certains ajoutent ne pas pouvoir se positionner dans la seule optique d'une exclusivité de l'agriculture dans la zone de leur siège d'exploitation aujourd'hui. D'autres marquent même leur **désintérêt d'un document d'urbanisme** qui leur semble avoir finalement **peu d'incidence sur leur devenir**.

« C'est quand même difficile de se prononcer sur le devenir de la commune, si même nous on n'a pas de certitude que notre devenir ! C'est ça qui est compliqué dans ce système. C'est pour ça que le débat démarre pas ! Parce que en fait, nous, on sait pas ce qu'on va devenir, même si on a des idées... »

La **poursuite de l'activité** paraît comme **une fatalité**, liée à une histoire familiale et professionnelle. Dans ce cadre, la mise aux normes répond à une obligation pour continuer, plus qu'à un investissement pour l'avenir de l'exploitation.

La transformation de l'organisation de la production et l'âge des exploitants induit la disparition d'une dizaine d'entre eux dans les dix années à venir. Cependant, plusieurs exploitants ajoutent que le potentiel de production de la commune devrait être conservé.

Une personne spéculait que les orientations de la nouvelle PAC et les besoins en viande devraient réduire l'importance de la surface agricole utilisée.

■ Une arrivée de nouveaux habitants à organiser

La situation en limite de communauté de communes de Saint-Georges-de-Chesné a permis de retarder l'arrivée de la pression démographique déjà observée dans les communes de l'ouest du canton de Saint-Aubin-du-Cormier. Ainsi, le développement se lit à partir du développement de la couronne périurbaine de Rennes et du désenclavement de la commune par la proximité de l'échangeur de l'autoroute A 84. Au-delà de la situation géographique, le coût réduit de la construction attire de nouveaux résidents sur la commune.

Aujourd'hui, **la croissance de la population** apparaît comme une fatalité, à laquelle se lie le développement urbain et en particulier la réalisation de lotissements, qui peuvent répondre à la saturation de la demande dans des communes limitrophes.

« Toutes les communes sont obligées de partir dans le même sens ! Si Saint Georges n'avait pas voulu se développer, et monter des lotissements, euh... Y'a pas le choix ! Fallait sauter sur l'occasion ! Il a fallu que St Aubin se sature un peu, St Jean, tout ça ! C'est évident que maintenant ça revient sur Saint Georges parce que on est limite de communauté. »

Si cette transformation sociale et paysagère de la commune est admise, elle n'est pas pour autant appréciée. Les personnes rencontrées craignent de perdre ce qu'aujourd'hui elles apprécient.

Les exploitants rencontrés se préoccupent de la gestion et du financement **des besoins inhérents à l'arrivée de cette population**. Si leur préoccupation touche en particulier aux répercussions éventuelles sur leurs moyens de production, ils s'inquiètent aussi de la pérennisation des équipements à venir. Certains parlent dans ce but de mixité nécessaire entre les différentes générations.

« Non, mais la réaction primaire, ça va être de dire : ben oui, on veut bien de la population, mais pas tout près de chez moi, quoi ! »

Les exploitants rencontrés associent à la communauté de communes un rôle primordial dans la gestion et les moyens de cette croissance démographique.

« Est-ce que au niveau commune ou Communauté de Communes, on arrivera à assumer ? Il va falloir en rouvrir, refaire de l'assainissement, il va falloir refaire beaucoup de choses ! »

Une personne dénonce un Schéma Directeur intercommunal qui s'est principalement préoccupé de l'organisation du développement commercial et industriel, et peu de celle de l'habitat.

Résumé

- Au-delà du relatif maintien du nombre des exploitations (elles sont 23 en 2005), Saint-Georges-de-Chesné affiche une agriculture dynamique. Près de trois exploitations sur quatre ont connu une transformation au cours des dix dernières années. Celle-ci concernait principalement l'augmentation de la surface d'exploitation, puis la diversification de l'activité ou de la production.
- L'augmentation des surfaces exploitées se poursuit, souvent à l'extérieur de la commune, même si près de la moitié des agriculteurs exploitant les terres de Saint-Georges-de-Chesné ont leur siège d'exploitation à l'extérieur de la commune. En même temps que le fermage, le regroupement des exploitants tend à se généraliser.
- Les bâtiments d'exploitation, dont les agriculteurs sont généralement propriétaires, sont en bon état. Près de 60 % d'entre eux ont réalisé la mise aux normes. Les bâtiments hors sol concernent un peu plus de 40 % des exploitations enquêtées, pour des productions porcines, avicoles, et bovines.
- La production reste essentiellement laitière même si une seconde production, souvent, la complète.
- 43 % des exploitants souhaitent protéger leur siège d'exploitation par un zonage. Ce pourcentage marque la volonté de poursuivre leur activité professionnelle, d'autant plus que pour près de 80 % de ces répondants, ils se trouvent déjà dans une situation de mixité entre agriculteur et non agriculteurs. Ils disent aussi peu se préoccuper d'un document d'urbanisme qui n'aura, selon eux, que peu d'incidence sur leur devenir.

- Leurs préoccupations concernent plutôt les contraintes administratives, environnementales (limitant la production) et au manque de reconnaissance (marquée par les revenus de la production, le système des primes et les nuisances perçues par certains habitants).

c. L'artisanat sur la commune

▪ Un artisanat limité

Répartition des établissements artisans selon les activités au 1er janvier 2004 ²⁴	Nombre d'entreprises			Part des entreprises de Saint- Georges-de- Chesné dans la communauté de communes	Part des entreprises de Saint Aubin- du-Cormier dans la communauté de communes
	Saint- Georges-de- Chesné	Saint Aubin-du- Cormier	Communauté de communes du Pays de Saint Aubin- du-Cormier		
Alimentation	0	6	24	0,00%	25,00%
Boulangerie - pâtisserie	0	3	9	0,00%	33,33%
Boucherie - charcuterie	0	1	4	0,00%	25,00%
Divers alimentation	0	2	11	0,00%	18,18%
Travail des métaux	0	0	1	0,00%	0,00%
Textile- habillement - cuir	0	0	0		
Textile-habillement	0	0	0		
Cuir- chaussures	0	0	0	0,00%	
Bois , ameublement	0	2	3	0,00%	66,67%
Scierie	0	0	0	0,00%	
Ebénisterie - meubles	0	2	3	0,00%	66,67%
divers bois - ameublement	0	0	0		
Autres fabrications	0	3	6	0,00%	50,00%
Céramique - verre - chimie	0	0	1	0,00%	0,00%
Granit - extraction	0	0	2	0,00%	0,00%
Papier - imprimerie - arts graphiques	0	0	0		
Fabrication articles divers	0	3	3	0,00%	100,00%
Bâtiment - travaux publics	4	17	54	7,41%	31,48%
Maçonnerie	2	4	11	18,18%	36,36%
Couverture	1	2	6	16,67%	33,33%
Plomberie - chauffage	0	2	5	0,00%	40,00%
Menuiserie - charpente - serrurerie	1	4	10	10,00%	40,00%
Installation électrique	0	0	5	0,00%	0,00%
Plâtrerie - carrelage	0	2	9	0,00%	22,22%
Peinture - sols - finitions	0	1	4	0,00%	25,00%
Terrassement - travaux divers	0	2	4	0,00%	50,00%
Transports - réparation- services	0	22	44	0,00%	50,00%
taxi -déménagement - ambulance	0	2	7	0,00%	28,57%
réparation auto -PL -agricole	0	3	13	0,00%	23,08%
réparation cycle - moto - motoculture	0	1	1	0,00%	100,00%
cordonnerie - cuir	0	0	0		
couture-retouche	0	1	1	0,00%	100,00%
autres réparations - maintenance	0	4	5	0,00%	80,00%
contrôle technique	0	2	2	0,00%	100,00%
pressing - teinturerie	0	2	2	0,00%	100,00%
coiffure	0	3	8	0,00%	37,50%
esthétique	0	1	1	0,00%	100,00%
fleuriste	0	1	1	0,00%	100,00%
activité photographique	0	1	1	0,00%	100,00%
services non classés ailleurs	0	1	2	0,00%	50,00%
Total	4	50	132	3,03%	37,88%

²⁴ Source : « La communauté de communes du Pays de Saint-Aubin » par l'Observatoire du Pays de Fougères – Janvier 2005

Saint-Georges-de-Chesné compte **quatre entreprises artisanales** en 2004, soit 3 % des établissements artisanaux de la communauté de communes du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier.

L'artisanat de Saint-Georges-de-Chesné est **centré autour du bâtiment**. La commune compte ainsi, en 2004, quatre artisans : deux maçons, un menuisier et un couvreur. Un pépiniériste paysagiste ayant accès son activité sur les jardins peut être ajouté à ces derniers.

Cette spécialisation ne constitue pas pour autant une spécificité. En effet, les maçons sont présents dans 63 % des communes du département de l'Ille-et-Vilaine²⁵ et 35 % des communes de taille comparable à celle de Saint-Georges-de-Chesné. Les menuisiers et les couvreurs, avec 80 % des communes du département équipées, sont les métiers de l'artisanat les plus dispersés sur le territoire départemental. Ils se trouvent dans 57 % des communes bretonnes de taille équivalente.

Les métiers des bâtiments et travaux publics constituent 41 % de l'artisanat de la communauté de communes du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier.

En son sein, il est relativement dispersé puisque la ville centre regroupe 38 % de l'artisanat, et 31 % de l'artisanat des bâtiments et travaux publics.

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

Au sein du Pays de Fougères²⁶, la communauté de communes du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier représente 11 % des établissements artisanaux. Fougères Communauté en regroupe la moitié (26 % se trouvent sur la seule ville de Fougères). Antrain Communauté compte aussi 11 % de ces établissements, les deux autres communautés, Louvigné Communauté et la communauté de communes du Coglais, respectivement 14 % et 13 %.

L'activité artisanale présente à Saint-Georges-de-Chesné est principalement familiale. Héritée, elle a cependant su se développer en se diversifiant (l'exemple du maraîcher à horticulteur, pépiniériste, paysagiste). Aujourd'hui, ces établissements sont en nombre réduit sur la commune, ils constituent de véritables petites entreprises employant pour la plupart plusieurs salariés. Elles profitent d'un marché qui leur est favorable, travaillant essentiellement dans un rayon de 50 km autour de Saint-Georges-de-Chesné.

« Maintenant le paysage a beaucoup évolué.[...]. Avec tous les lotissements qu'il y a, maintenant, les communes, il faut voir les paquets qu'ils mettent dans les lotissements. Il y a dix ans, ça n'existait pas. »

Selon les artisans présents lors des réunions de travail avec la population, le maintien de l'activité est lié à la fidélité de la clientèle, son développement résulte de l'accélération de la construction dans le secteur.

Malgré le fait que 60 % d'entre eux soient installés dans le bourg, les locaux et les terrains liés à l'activité des artisans de Saint Georges de Chesné leur semblent suffisants.

²⁵ Source « Inventaire Communal » - INSEE - 1998

²⁶ Observation tirées des données « Pays de Fougères » CREDAF - Observatoire du Pays de Fougères - novembre 2003

Ils sont plus soucieux de la question des déplacements. Ainsi, ils évoquent la fréquence des déplacements sur un rayon allant jusqu'à une cinquantaine de kilomètres de la commune, ils parlent du coût, de l'entretien des véhicules.

Ils parlent aussi des vols qui, s'ils sont limités, tendent à se développer dans des chantiers importants où les artisans laissent leur matériel, important également.

Cependant, la reprise ou l'implantation d'entreprises dans le bourg paraît aujourd'hui difficilement envisageable. La situation de l'ancien garage qui compte des locaux et un logement de fonction au cœur du bourg, juste en face de l'église et du presbytère, interpelle les personnes présentes quant à la réhabilitation possible des locaux artisanaux situés au sein de la principale zone d'habitat.

« L'entreprise était dans le centre, enfin juste en face de l'église, déjà, et puis ça supposait aussi des remises aux normes, donc c'est vrai que ça n'est pas intéressant de reprendre une entreprise comme celle-là. Et puis dans un petit pays, c'est vrai qu'on peut difficilement vivre aujourd'hui uniquement de la réparation, [...]. Il faut y associer de la vente, ou une autre activité annexe. Donc on n'a pas retrouvé repreneur. »

Résumé

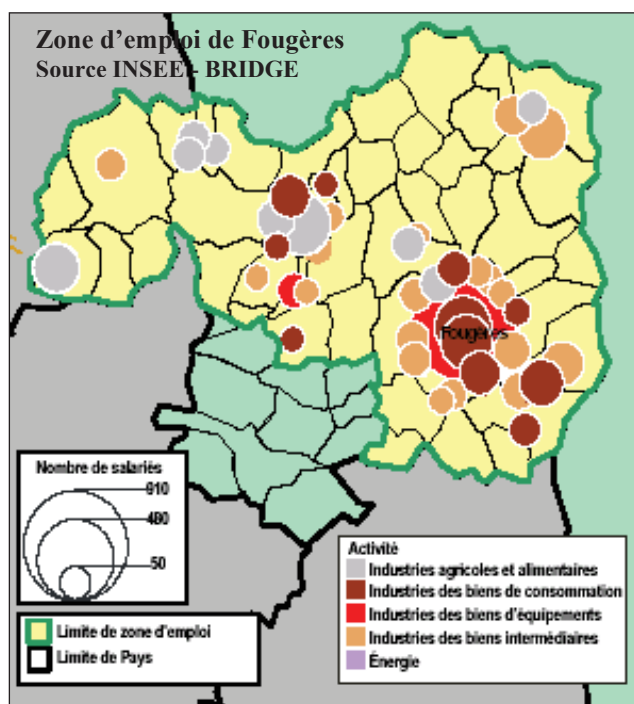
- L'artisanat, limité aux métiers du bâtiment, regroupe cinq établissements. Le nombre réduit de ces établissements cache leur bonne santé. Ces véritables P.M.E. emploient et travaillent sur des chantiers importants, sur un rayon d'une cinquantaine de kilomètres autour de Saint-Georges-de-Chesné.
- Ces artisans n'ont pas de demande particulière. Cependant, la plupart d'entre eux se trouvent dans le bourg et observent les difficultés de reprise liée à cette situation.

d. Le bassin d'emploi

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

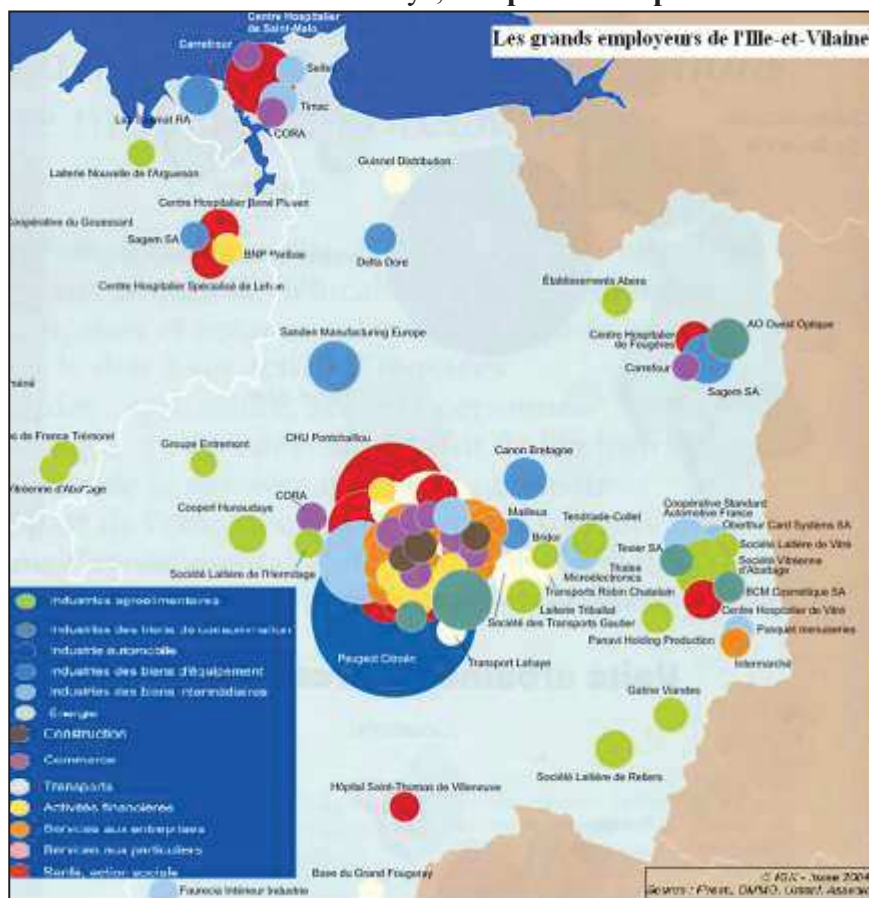
Ainsi, Fougères est le principal pôle d'emploi du Pays de Fougères, avec 40 % des emplois dans le pays en 1999.

Alors que sur l'ensemble de la zone d'emploi de Fougères, l'emploi progresse de 1,5 % entre 1990 et 1999, il baisse



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

Au niveau du Pays, le **pôle d'emploi de Saint-Aubin du Cormier** observe une



augmentation de l'emploi de 41 %. Sur cette période, l'emploi à Saint-Georges-de-Chesné augmente de 7 %. La forte augmentation de l'offre d'emplois constatée à Saint-Aubin du Cormier est fortement liée au développement du périurbain rennais et à l'emploi dans ces communes.

La proximité, l'évolution des voies de communication (notamment l'ouverture de l'A 84) et des pratiques de navettes rapprochent la **Zone d'Emploi de Rennes**.

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

celui de Vannes, une progression de 18 %, et celui de Vitré, de près de 14 %.

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

Dans le domaine industriel, l'importance des entreprises de type traditionnel (dans les domaines du textile, du cuir, de la chaussure, du travail du verre et du granit) a fragilisé jusqu'au début de ce siècle la zone d'emploi.

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

L'industrie de la zone d'emploi est aujourd'hui la **plus diversifiée de Bretagne**. L'indice de diversification²⁷ est de 0,057 en 2002.

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

²⁷ L'indice de spécificité est le rapport entre la part des effectifs du secteur dans l'emploi total de la zone d'emploi et cette même part dans région. Un indice supérieur à 1 signifie que l'activité est surreprésentée dans la zone d'emploi.

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

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

La zone d'emploi de Rennes représente, à elle seule, sept salariés sur dix et près d'un salarié breton sur quatre, en 2004. Les services aux entreprises, l'éducation, la santé et l'action sociale sont les principaux pôles créateurs d'emploi. Ceux de l'agriculture et de l'industrie, fragilisés, en perdent.

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

Les ouvriers et agriculteurs y sont sous-représentés.

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

Résumé

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

LES PRINCIPALES DONNÉES ÉCONOMIQUES

L'activité économique de la commune se décline selon deux axes.

Prédominée par l'activité agricole, 46 % des actifs travaillent au sein de la commune où l'emploi est relativement stable même s'il est limité.

L'agriculture se porte bien. Le nombre des exploitations est resté relativement stable, les exploitations se sont agrandies avec le regroupement des exploitants et le développement du fermage. La production s'est diversifiée, même si elle est pour l'essentiel laitière. La plupart des exploitations ont réalisé des travaux au cours des dix dernières années et la mise aux normes concerne plus de la moitié d'entre elles. Les projets cités par les exploitants marquent le souhait d'une poursuite de l'activité tout en s'adaptant à l'évolution de la demande. Les difficultés citées signifient en revanche les craintes d'une réglementation contraignantes et changeantes.

En dehors, le secteur de la construction, qui caractérise l'artisanat local, se porte bien mais représente un nombre limité d'établissements.

Un peu plus de la moitié des actifs occupés se rendent quotidiennement en direction des trois principaux pôles d'emploi que constituent Fougères, Rennes et Vitré. Le développement des navettes a dans un premier temps attiré une population ouvrière et employée sur la commune. Aujourd'hui, la périurbanisation de Rennes incite des cadres à s'installer à Saint-Georges-de-Chesné.

I. A. 4 EQUIPEMENTS ET SERVICES

1- LE LOGEMENT

Saint-Georges-de-Chesné compte **207 logements en 1999**. L'offre de logements de Saint-Georges-de-Chesné représente 6 % de l'offre du parc cantonal, soit un poids supérieur à celui de sa population.

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

L'importance de la part des résidences secondaires et celle des logements vacants caractérise le parc de logements de Saint-Georges-de-Chesné.

Les premières constituent 11 % du parc alors que la moyenne cantonale est de 7 %. Parmi les communes du canton de Saint-Aubin-du-Cormier, seule Saint-Marc-sur-Couesnon et Saint-Christophe-de-Valains se trouvent au-dessus de ce pourcentage, avec respectivement 13 % et 12 % de leurs logements en résidence secondaires.

L'écart est encore plus important pour ce qui est des logements vacants puisqu'ils représentent 14,5 % des logements de Saint-Georges-de-Chesné, contre 7 % sur l'ensemble du canton.

Ainsi, seulement 75 % des logements de la commune sont des résidences principales. C'est la plus petite part observée parmi les communes de la communauté de communes de Saint-Aubin-du-Cormier.

86 % des logements des communes du canton sont des résidences principales. Ils sont 91 % à celui de la zone d'emploi de Rennes et 87 % au niveau du département. Les parts des logements en résidence secondaire sont pour ces deux dernières échelles respectivement de 3 % et 7 %. Celle des logements vacants est de 5 % pour chacune.

Les logements en résidence principale comptent en moyenne **4,35 pièces**, contre une moyenne cantonale de 4,02 pièces. Les moyennes pour la zone d'emploi de Rennes et le département sont respectivement de 3,7 et 3,8 pièces.

Le **nombre moyen de personnes par logement** est de **2,47**. Il est inférieur au niveau cantonal, de 2,55 personnes par logement, la moyenne pour la zone d'emploi étant de 2,38, légèrement inférieure au niveau départemental (2,39).

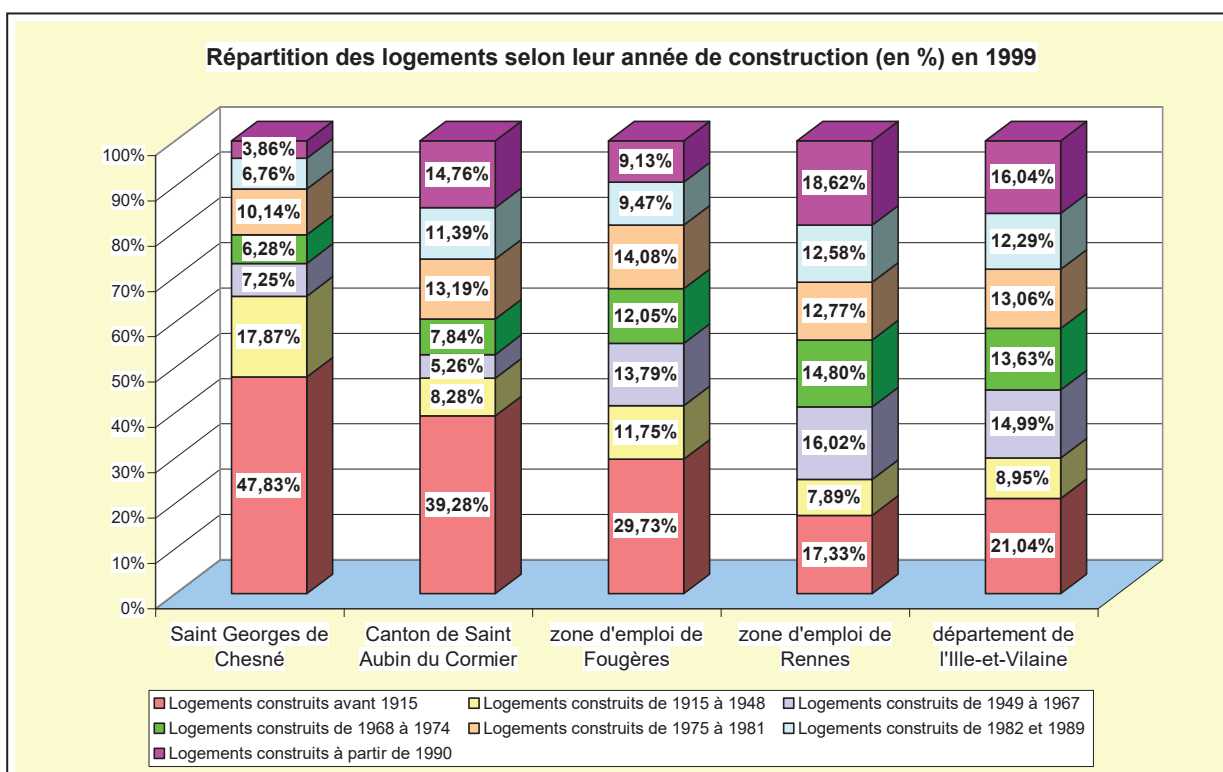
Ce chiffre a relativement peu baissé par rapport aux moyennes observées, puisque, avec -0,07, il observe la plus faible baisse parmi les communes du canton, à l'exception de Saint-Ouen-les-Alleux où le nombre moyen de personnes par logement reste identique entre 1990 et 1999. En effet, les baisses observées sont, en moyenne, de 0,14 pour le canton, 0,23 pour la zone d'emploi et 0,22 pour le département.

Les résidents de Saint-Georges-de-Chesné bénéficient ainsi d'un **relatif confort** avec 0,57 personnes par pièce, ce qui est le rapport le plus bas parmi les communes du canton de Saint-Aubin-du-Cormier où la moyenne est de 0,63 personnes par pièce. Il est également inférieur aux moyennes observées aux niveaux de la zone d'emploi de Rennes et du département (où le rapport est respectivement de 0,64 et 0,63 personnes par pièce).

74 % des résidences principales de Saint-Georges-de-Chesné sont occupées par des **propriétaires** de leur logement, contre 64 % pour l'ensemble du canton de Saint-Aubin-du-Cormier. La part des logements occupés selon ce statut est la plus élevée parmi les communes du canton, après Saint-Marc-sur-Couesnon où le pourcentage est de 81 %.

La part des propriétaires est la plus faible dans la ville centre, avec 52 %. Aussi, elle est moins importante dès lors que l'on considère des échelles plus grande comme la zone d'emploi (la part des propriétaires est dans celle de Rennes de 54 %, dans celle de Fougères de 58 %) ou le département (elle est là de 56 %).

62 % des résidents qui habitaient leur logement en 1990 l'occupent encore en 1999. Les habitants de Saint-Georges-de-Chesné sont **relativement peu mobiles** aux vues de la moyenne cantonale (de 51 %), de la zone d'emploi de Rennes (46 %) ou du département (48 %).



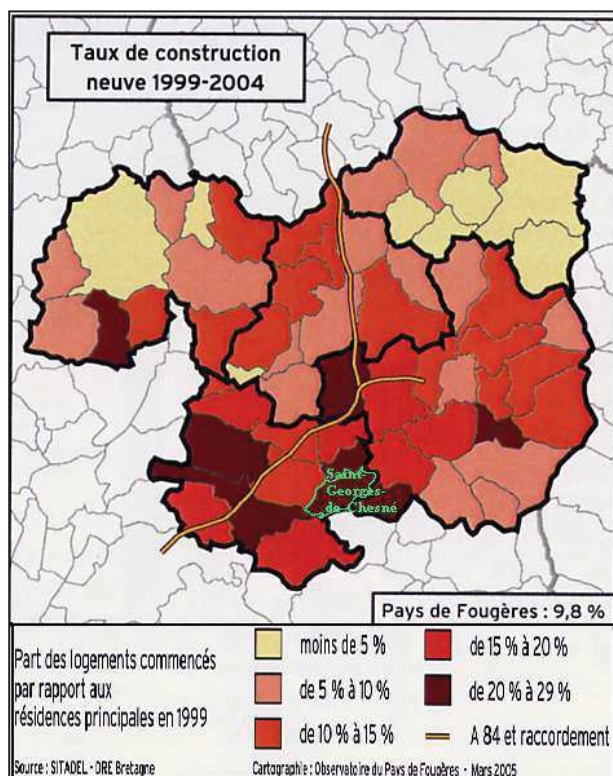
En 1999, **près de la moitié du parc de logement** de Saint-Georges-de-Chesné **date d'avant 1915**. Si la moyenne cantonale se situe bien en dessous de ce pourcentage, avec 39 % de son parc datant de cette époque, quatre des dix communes du canton y retrouve plus de la moitié de leur parc.

Les pourcentages sont bien moindres dès lors que l'on considère les autres échelles d'observation choisies.

La part des constructions réalisées ensuite, quelque soit la tranche considérée, montre que la construction est restée ensuite très limitée jusqu'au début des années 90 où elle s'est accélérée à Gosné, Saint-Aubin-du-Cormier (qui avait aussi connu une période de croissance plus importante à la fin des années 70) et Saint-Jean-sur-Couesnon.

Evolution du nombre de logements entre 1990 et 1999	Evolution en nombre	Evolution en %
Saint Georges de Chesné	9	4,55%
Saint-Aubin-du-Cormier	180	22,50%
Canton de Saint Aubin du Cormier	356	10,94%
zone d'emploi de Fougères	1560	5,32%
zone d'emploi de Rennes	43181	19,82%
département de l'Ille-et-Vilaine	56784	16,13%

La croissance du parc de logements de Saint-Georges-de-Chesné durant la décennie 90 reste faible. Avec une augmentation de seulement 5 %, elle est bien inférieure à la moyenne cantonale, de 11 %, à celle de la zone d'emploi, de 20 %, et à celle du département, de 16 %. Cependant, elle est proche de l'évolution observée pour la zone d'emploi de Fougères, voisine. Au niveau du canton de Saint-Aubin-du-Cormier, la croissance la plus importante (et loin devant celle des autres communes) est enregistrée pour la ville centre, avec + 22,5 %, et pour Gosné, avec +17 %, qui sont les deux communes les plus proches de l'aire urbaine de Rennes.



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

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

Fougères Communauté conserve la première place au sein du Pays de Fougères

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

Contrairement à la période précédente où Saint-Georges-de-Chesné accusait le plus grand retard, la commune observe, entre 1999 et juin 2005, une **progression de 24 % du nombre de ses logements**. Ceux-ci représentent 49 logements supplémentaires, dont 16 % résultent de rénovation ou de réhabilitation. Le nombre de huit rénovations / réhabilitations paraît faible par rapport à l'importance du logement vacant.

Deux lotissements ont été réalisés dans le bourg de Saint-Georges-de-Chesné : La Résidence des Chênes en 1999 (comprenant 10 lots) et La Résidence des Châtaigniers en 2004 (comprenant 17 lots). Tous deux comptent une part de logements sociaux ; 50 % dans le premier, et 30 % dans le second. Un cinquième des maisons est aujourd'hui réservé à la location.

En 2005, le **projet d'un nouveau lotissement** « Les Acacias » devrait aboutir à la réalisation de 30 à 40 maisons (comprenant 20 % de logements sociaux) sur trois hectares de terrain dans le bourg. Il attirerait près d'une centaine d'habitants après deux tranches de travaux.

Si l'essentiel des nouvelles constructions se concentrent sur la partie agglomérée de la commune, **près de 30 %** de la construction, rénovation ou réhabilitation entre 1999 et juin 2005 se fait **dans les hameaux** de Saint-Georges-de-Chesné.

De plus, si la part des habitants résidant dans le bourg augmente, **deux tiers²⁸ des habitants de la commune vivent dans un des 55 hameaux** dispersés sur la commune. La dispersion de cet habitat est importante puisque 16 % des hameaux comptent cinq maisons ou plus et un hameau sur cinq se trouve à moins de 100 mètres d'un autre hameau.

Les différents projets en matière de logements concernent pour le moment le bourg, mais l'habitat pourrait également être développé en dehors. En effet, **cinq hameaux²⁹** peuvent voir le nombre d'habitations augmenter, de façon limitée, sans gêner l'activité agricole, sans ternir le caractère du hameau ni entraîner des frais importants pour la collectivité.

Le souhait de la commune de poursuivre le rythme de croissance de l'offre de logements engagé depuis ce début de nouveau siècle est justifiée par les prévisions de poursuite de l'accroissement de l'excédent migratoire sur l'ensemble de l'espace périurbain de Rennes. De plus, l'observation de l'offre de logement du Pays de Fougères montre que, malgré une accélération importante de la construction, la part de logements destinés à la vente reste encore relativement faible en 2004³⁰. Les maisons sont généralement construites par des propriétaires occupants et le nombre de permis délivrés aux promoteurs immobiliers est limité. **Le marché reste tendu.**

a. Appréciations par les habitants de la commune rencontrés

▪ Une offre longtemps figée

Les anciens résidents expliquent la chute du nombre d'habitants par l'absence d'offre de logement. Malgré des projets antérieurs à la réalisation du premier lotissement en 1999, les terrains, mêmes proches du bourg, étaient conservés par les exploitants agricoles.

« Quant on est arrivé à Saint Georges, il a fallu qu'il y ait un agriculteur en difficulté financière qui soit obligé de vendre pour qu'on puisse trouver une parcelle à acheter. Y'avait rien, rien ! »

²⁸ 66 % des habitants de Saint-Georges-de-Chesné habitent dans un hameau en 2005. Ce pourcentage est calculé à partir du nombre de maisons existantes dans les 55 hameaux de Saint-Georges-de-Chesné en 2005 et de la moyenne de 2,47 personnes par ménages (moyenne en 1999). La population ainsi obtenue est comparée à l'estimation de 521 habitants en 2005.

²⁹ La liste des hameaux proposés pour un développement limité ainsi que la méthode utilisée pour choisir de les retenir se trouvent au chapitre II. B.4.

³⁰ Extrait de « Observatoire de l'Habitat du Pays de Fougères – Note n°2 : La construction neuve dans le Pays de Fougères de 1999 à 2004 » - Observatoire du Pays de Fougères – Mars 2005

Cette situation a conduit les jeunes de la commune à partir habiter ailleurs, souvent à quelques kilomètres de Saint-Georges-de-Chesné.

« Le dépôt de permis de construire, tout ça, pfff, c'est même pas eux, hein. C'est les pavillonneurs. Alors vous savez, à part à la signature chez le notaire, c'est à peu près la seule fois où on les voit ».

Plusieurs personnes rencontrées remarquent que certains bâtiments qui ne sont plus conformes pour une activité agricole bloquent le développement d'espaces urbanisables. Aujourd'hui encore, le problème des bâtiments agricoles dans le bourg illustre les **tensions inhérentes au changement de la destination de parcelles dans le bourg**.

▪ L'incontournable lotissement

Les habitants rencontrés reconnaissent le **nécessaire développement des lotissements**.

Il semble aujourd'hui incontournable face à l'importance de la demande de logements et à la nécessaire revitalisation de la commune. Observant le développement des communes voisines, plusieurs remarquent la construction de lotissements a permis de limiter la disparition de commerces dans les petites communes comparables à Saint Georges de Chesné.

Une personne met cependant en garde contre un développement des lotissements qui se fait trop souvent sans une réflexion par rapport à la vie des gens. Cela entraîne rapidement des **dysfonctionnements** qui se manifestent essentiellement sur la partie publique de l'espace.

Un important renouvellement des habitants de ces maisons en découle. Celui-ci est d'autant plus fréquent que l'importance de la demande et la spéculation concernant les prix de vente de l'immobilier l'encouragent.

« Et souvent le garage est compté, et puis en fin de compte, les gens ils peuvent pas mettre leur voiture dans le garage souvent parce que ils mettent les vélos,... et puis la cuisine secondaire qui est dans le garage... »

Une autre personne observe que la procédure de recherche et de construction de sa maison échappe dans ce processus à l'acquéreur. Elle limite aussi la découverte du lieu d'habitation à la maison, ce qui n'est pas sans influence sur l'investissement futur dans la vie de la commune.

Au-delà de l'incidence sur la vie sociale du quartier, plusieurs personnes remarquent déjà ou s'inquiètent d'une **dégradation du cadre paysager et, plus largement du cadre de vie des habitants**.

« L'en a qui vont vouloir vivre dans un tout petit terrain, parce que ils veulent pas faire d'entretien, pas de pelouse, enfin, c'est des loisirs, maintenant de beaucoup. Y'en a d'autres....»

Plusieurs personnes remarquent aussi la diversité des demandes de logements. Elles parlent en particulier de la superficie du terrain privé autour de la maison, variable selon le plaisir accordé à son entretien.

« Au début, on avait l'idée de vivre ben à la campagne. On voulait quand même essayer avant, quoi. Voir si on allait s'y plaire, et puis en fait, on est passé par une agence. Puis on a visité une maison qui nous a plu, donc...Voilà. »

▪ L'atout du locatif

Au-delà d'une mixité de population, la première location permet de découvrir l'endroit où on pourrait plus tard s'installer.

C'est ce que soulignent plusieurs personnes présentes actuellement en location ou qui sont passées par la location avant de décider d'acheter une maison dans une commune qu'ils apprécient.

Résumé

- Le parc de logements de Saint-Georges-de-Chesné est, en 1999, caractérisé par l'importance de la part des résidences secondaires et des logements vacants.
- Les résidences principales sont exclusivement des maisons individuelles, relativement confortables aux vues du rapport entre nombre de personnes et nombre de pièces. Le parc est cependant très ancien, constitué pour près de la moitié par des logements antérieurs à 1915.
- Les habitants sont, plus souvent qu'au niveau cantonal, des propriétaires, relativement peu mobiles.
- La commune s'inscrit tardivement dans le développement de la construction amorcé au niveau cantonal au début des années 90. Entre 1999 et 2005, le parc de logement de Saint-Georges-de-Chesné progresse rapidement et enregistre + 24 %.
- Les habitants de Saint-Georges-de-Chesné rencontrés lient le retard de la commune en matière de construction de logements aux tensions entre l'usage agricole des terres et celui de l'habitat.
- Ils reconnaissent la nécessaire accélération de la construction, qui passe par le lotissement. Mais ils sont réservés face à la dégradation paysagère et sociale qu'ils associent à cette forme d'habitat qui, selon eux, dans son processus de vente et dans sa réalisation, tient peu compte des futurs habitants, dans leur manière de vivre dans leur maison, et dans leur intégration à l'espace de vie qu'est la commune.

2- LES COMMERCE ET SERVICES GÉNÉRAUX

a. L'offre commerciale

Les services présents sur la commune de Saint-Georges-de-Chesné sont :

Activités	Nombre	Précisions
SERVICES À LA POPULATION		
- services publics	2	mairie, La Poste
- commerce alimentaire	1	épicerie (proposée par le commerce multiservices)
- café	1	café, tabac (proposée par le commerce multiservices)
- culture et vente directe de produits	2	pépiniériste- horticulteur, agriculteur (produits laitiers)
- commerce ambulant	1	marchand de galettes
- autre commerce	1	station essence, gaz (proposée par le commerce multiservices)

▪ Le commerce et services de la commune

Le seul commerce, multiservices, offre la plupart des services de proximité. Il a été repris par la mairie en 2005, qui a engagé des travaux dans les locaux puis confié sa gérance à une personne, privée, depuis le 1er octobre 2005.

Le commerce multiservice est présent dans 65 % des communes du département et 48 % des communes bretonnes de taille comparable à Saint-Georges-de-Chesné.

Les personnes interrogées sur la fréquentation de l'unique commerce de la commune (alors encore propriété privée), parlent de l'importance pour eux de faire travailler le commerce de la commune. Elles l'utilisent dans le cadre d'un dépannage et se soucient d'une qualité des produits proposés. Elles ajoutent l'importance de l'accessibilité, par des prix raisonnables et par des jours et horaires d'ouverture en liaison avec le rythme de vie des habitants de la commune.

Se déplaçant également à Vendel, essentiellement pour la boulangerie, elles reconnaissent un **rayon de dépannage qui dépasse les limites de la commune**. L'offre commerciale de Saint-Aubin-du-Cormier répond aux besoins des habitants de Saint-Georges-de-Chesné qui la

« En campagne, tout le monde a son jardin. Les gens achètent beaucoup moins de légumes, en campagne. [...] -C'est la sortie de la semaine -Des personnes âgées. »

considère comme proche d'eux. La plupart des personnes rencontrées rapportent une fréquentation hebdomadaire. Certains parlent du marché de Saint-Aubin-du-Cormier qui, au-delà des produits, est l'occasion d'une sortie et de rencontres, pour des personnes âgées chaque jeudi.

▪ Le café – tabac (géré par le commerce multiservices)

Les **cafés-débits de boissons**, concernent 97 % des communes du département et 93 % des communes de taille comparable à Saint-Georges-de-Chesné dans la région ; 90% et 75 % concernant un **bureau de tabac**.

▪ La station essence (gérée par le commerce multiservices)

La station liée au commerce multiservices, distribue l'essence et le gaz. Elle attire principalement une clientèle d'habitues qui vient des communes alentours malgré la proximité de la ville centre. Plusieurs habitants expliquent ici l'avantage d'un service privilégié. La distribution de carburant est présente dans 54 % des communes du département et 20 % dans les communes de taille comparable à Saint-Georges-de-Chesné.

« Les habitués qui viennent qu tabac, les habitués qui viennent à l'essence [...] Le problème de l'essence, alors là, vous avez beaucoup de gens qui travaillent dans la campagne, des fermiers, par exemple, qui font des factures. Ils font faire des factures d'essence, ou vous avez des gens qui paient au mois. Voilà. Et puis la clientèle qui passe comme ça [...] Tout est à St Aubin. »

b. Les services de santé

Saint-Georges-de-Chesné ne compte aucun service de santé.

Les fonctions médicales ou paramédicales les plus souvent présentes dans des communes de taille comparable en Bretagne à celle de Saint-Georges-de-Chesné sont les infirmières, que l'on trouve dans 7% d'entre elles, et les médecins généralistes, dans 3 %. Concernant des communes équipées du département, ce sont les médecins généralistes qui sont les plus

dispersés (présents dans 47% des communes) avant les infirmières (qui le sont néanmoins dans 45 %).

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

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

c. Les autres services aux personnes

Il n'existe aucun service aux personnes âgées particulier à Saint-Georges-de-Chesné. Si l'association « Vivre Chez Soi » de Liffré propose sur les cantons de Liffré et de Saint Aubin-du-Cormier, des services à domicile, seuls quelques-uns des habitants de Saint-Georges-de-Chesné ont eu recours aux services de soins ou d'animation de la structure. Aucune demande de portage de repas n'y est enregistrée.

L'aide ménagère à domicile est représentée dans 94 % des communes du département et 95 % des communes bretonnes de taille comparable à Saint-Georges-de-Chesné. Les soins à domicile représentent respectivement 58 % et 75 %.

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

d. Les transports

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

- à destination des écoles maternelles et primaires du RPI (gérée par le Regroupement Pédagogique Intercommunal),
- à destination du collège de Saint Aubin du Cormier (géré par le Conseil Général),
- à destination des collèges et lycées de Fougères (géré par le Conseil Général).

e. L'offre touristique

Saint-Georges-de-Chesné ne compte **aucun établissement d'accueil** pour l'hébergement collectif ou touristique. Il existe cependant un gîte rural.

Au-delà de son église du XVIème siècle, Saint-Georges-de-Chesné compte un patrimoine bâti remarquable³¹ dans son bourg et dans quelques hameaux, qui offre selon ses habitants un cadre pittoresque et d'agréables promenades. Pour le moment, ces dernières ne sont guidées par aucun circuit.

³¹ Voir le recensement de la D.R.A.C., chapitre II.B.2.

Résumé

- Si la commune ne compte qu'un commerce, celui-ci offre des services multiples qui répondent aux besoins de dépannage de ses habitants et au désir d'un commerce proche d'eux des habitués (qui viennent aussi d'autres communes).
- Au-delà, les habitants de Saint-Georges-de-Chesné se déplacent facilement, en voiture principalement, vers la ville centre, mais pas seulement. Ils apprécient, en effet, la fréquentation des commerces présents dans les autres communes voisines, plus petites que Saint-Aubin-du-Cormier.
- Malgré la dépendance à la ville centre en matière de services de santé et, plus largement, de services à la personne, les habitants de la commune apparaissent peu demandeurs.
- Aucun transport collectif n'est proposé sur la commune, en dehors de celui des scolaires. Pourtant, les déplacements motorisés sont nécessaires pour accéder à la plupart des commerces et des services.
- Malgré la particularité d'un cadre pittoresque, la commune ne propose aucune offre touristique.

3- LES ÉQUIPEMENTS COMMUNAUX³² ET LES ASSOCIATIONS

a. Les équipements communaux

Saint-Georges-de-Chesné compte :

- dans le **domaine sportif** : un terrain de grands jeux et petits jeux, une installation sportive couverte, un terrain de tennis (à ce jour utilisé comme parking),
- dans le **domaine culturel et socioculturel** : une bibliothèque, une salle polyvalente, une salle de réunion des associations,
- dans le domaine de la petite enfance / enfance : une garderie, un centre aéré.

En 1998³³, 86 % des communes du département comptent un terrain de grands jeux, elles sont 58 % parmi les communes bretonnes de taille comparable à celle de Saint-Georges-de-Chesné. Les terrains de petits jeux sont présents dans, respectivement, 68,5 % et 27 % d'entre elles.

Les terrains de tennis sont encore plus fréquents puisque 76 % des communes du département en sont équipées. Elles sont 27 % si on ne considère que les communes bretonnes de taille comparable à celle de Saint-Georges-de-Chesné.

³² Voir aussi chapitre II.B. 3. : Le bourg et ses abords

³³ Données de l'Inventaire Communal de 1998 - INSEE

Les installations sportives couvertes sont plus rares. Présentes dans seulement 3 % des communes bretonnes de taille comparable à celle de Saint-Georges-de-Chesné, on les trouve dans 51 % des communes du département.

↳ La salle de sports

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

Les responsables associatifs rencontrés reconnaissent que la préexistence d'une infrastructure a stimulé le développement d'une pratique sportive au niveau de la commune de Saint-Georges-de-Chesné.

« A Saint Georges, on avait la chance d'avoir la structure, enfin on avait une salle des sports, et y'avaient des communes qu'avaient pas ! [...] I'a beaucoup d'enfants qui ne font pas de sport, tandis qu'à Saint Georges, oui, i'a beaucoup de ...i'a beaucoup de gamins qui font au moins un sport. »

Parmi **les équipements culturels et socioculturels**, la bibliothèque est présente dans 71 % des communes du département et dans 30 % de celles de taille comparable en Bretagne à Saint-Georges-de-Chesné.

Les foyers ruraux ou salles polyvalentes sont présents dans 80,5 % des communes bretonnes de taille comparables à Saint-Georges-de-Chesné, et 79,5 % des communes du département, les lieux de rassemblement respectivement dans 6 % et 16 % d'entre elles.

↳ La bibliothèque

La bibliothèque de Saint-Georges-de-Chesné existe depuis 2000. Elle est située dans un local à proximité de la mairie. Si elle est un peu cachée par ce premier bâtiment, elle bénéficie d'un espace de stationnement commun avec celui de la salle polyvalente et de la salle de réunions de associations attenante.

Le local semble cependant insuffisant pour permettre un véritable accueil des lecteurs au delà du service de prêt. Par ailleurs, ces heures d'ouverture sont limitées, le mercredi après-midi et le samedi matin.

Une fréquentation irrégulière semble en découler, selon une des responsables, plus encore aujourd'hui où l'horaire du mercredi après-midi a été avancé.

La bibliothèque compte cependant une cinquantaine de familles inscrites. De plus, chacune des classes de l'école de Saint-Georges-de-Chesné vient une fois par semaine emprunter des livres.

Les ouvrages proposés sont d'ailleurs principalement à destination de ces derniers. On y trouve un peu moins d'ouvrages pour les adolescents (la responsable observe que ce sont ceux-là qui sortent le moins) et pour les adultes, des documentaires et des romans.

« Des locaux. On vise d'ailleurs la salle à côté, mais euh... (rires). Mais bon pour l'instant, c'est pas possible, alors... C'est vrai que la fréquentation est un petit peu irrégulière. [...] Ils choisissent leurs livres, et puis c'est pas toujours bien choisi, parce que ça manque de confort. L'enfant peut pas s'asseoir [...] Les livres sont tassés, quoi. Donc c'est vrai que c'est pas forcément agréable à consulter. »

La bibliothèque met à la disposition de ces adhérents deux postes informatiques connectés à Internet.

↳ La salle polyvalente

Juxtaposée à la mairie, la salle polyvalente se trouve au cœur du bourg. Il est aujourd'hui question de la réalisation d'une salle des fêtes communale ou intercommunale.

Concernant **les équipements liés à la petite enfance et à l'enfance**, seulement 2 % des communes de taille comparable à celle de Saint-Georges-de-Chesné comptent une garderie. Elles sont 23 % parmi l'ensemble des communes du département. Les centres aérés ne se trouvent que dans 8 % des communes de taille équivalente à celle de Saint-Georges-de-Chesné et dans 42 % des communes du département.

↳ Le centre de loisirs

Le centre de loisirs se trouve à Saint-Jean-sur-Couesnon où il est ouvert tous les mercredis. Une dizaine d'enfants de Saint-Georges-de-Chesné le fréquente régulièrement.

Un deuxième site se trouve à Saint-Georges-de-Chesné. Ce dernier fonctionne uniquement au cours des trois semaines d'ouverture du C.L.S.H. en été et une année sur deux à Saint-Georges ; l'autre année, il se déroule à Saint-Jean-sur-Couesnon.

La mairie de Saint-Georges-de-Chesné met, dans ce cadre, le local de l'école à la disposition du centre.

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

↳ La garderie

Il existe une garderie à Saint-Georges-de-Chesné. Malgré l'existence d'une demande, le coût important de la réalisation d'une crèche dissuade aujourd'hui la commune. Seule Saint-Aubin-du-Cormier compte une crèche.

Si les crèches collectives sont absentes des communes bretonnes de taille équivalente à celle de Saint-Georges-de-Chesné, les crèches familiales se retrouvent dans 6 % d'entre elles.

Il n'existe pas, à Saint-Georges-de-Chesné, d'équipements ou de services particuliers à destination **des pré-adolescents ou des adolescents**. En dehors de quelques-uns qui notent la faible participation de ces jeunes à des activités « tout public », la plupart des personnes rencontrées limitent le problème au faible nombre d'adolescents dans la commune.

« Sur Saint Georges, on est encore dans des catégories adolescentes très peu importantes. Y'a pas beaucoup de jeunes [...] On arrive à trouver la population importante que vers cinq ans, où là, on trouvera durement des groupes de 10, 12 jeunes qui auront 10, 14 ans dans huit ans, quoi. Donc on a encore cinq devant nous avant de ... »

Pourtant, alors que ces mêmes personnes parlent d'une dizaine de pré-adolescents et adolescents aujourd'hui, ils étaient déjà 44 enfants de 10 à 19 ans en 1999. Ceci illustre la faible préoccupation autour des besoins de cette population finalement moins présente sur la commune que leurs cadets.

Cependant, l'augmentation du nombre de ces derniers préoccupent la commune qui, dès lors qu'elle se projette sur les cinq ans à venir, s'inquiète de répondre aux besoins de ces futurs adolescents de Saint-Georges-de-Chesné.

b. Les associations

L'organisation associative a peu évolué au cours des dernières années ; les structures sont les mêmes. Elles proposent, par contre, une plus grande diversité d'activités.

Celle-ci doit être limitée. La responsable des sections sportives, ouverte à l'introduction d'autres disciplines, remarque cependant que les demandes ponctuelles émanant d'un nombre limité d'enfants rendent ces activités peu pérennes. Elle estime le nombre minimum d'une dizaine d'enfants chaque année pour pouvoir maintenir une activité.

Elle évoque ainsi la « danse enfants » qui aujourd'hui n'est plus proposée. Plusieurs intervenants observe une pratique associative affinitaire, fragile.

«- I'en a un qui part, y'en a 5 qui suivent, quoi. C'est ça qui est un petit peu...
-...l'inconvénient. »

Le nombre des adhérents a d'ailleurs aussi peu évolué. Les responsables associatifs rencontrés ne perçoivent pas d'incidence particulière liée à la croissance de la population de

« C'est vrai que si ils sont cinq ou six, tous les ans, c'est vrai que c'est appréciable. [...] Enfin au niveau associatif, ça n'a pas été développé... Puis bon au niveau communal non plus, on n'avait pas... On n'avait pas poussé un peu là-dessus par rapport à cet avenir, on va pousser un peu plus, en accueillant à part tous les nouveaux habitants pour présenter les associations, les activités de la commune ... Donc c'est vrai que... ça peut apporter, puis des gens qui sont pas au courant, aussi... »

Saint-Georges-de-Chesné. Certains d'entre eux justifient ce qu'ils qualifient de manque d'implication par le nécessaire temps de l'installation des nouveaux résidents.

Ils reconnaissent cependant un manque de communication en direction de ces personnes.

Saint-Georges-de-Chesné compte sept associations en 2005 :

Types d'association	Nom des associations
- sportive	Indépendante Sportive de Saint-Georges-de-Chesné, ACCA (Association Communale de Chasse Agréée)
- socioculturelle et culturelle	ABCD (Association Bibliothèque Culture Détente), Comité des Fêtes
- sociale	Club du troisième âge
- petite enfance / enfance	C.L.S.H. (centre de loisirs sans hébergement)
- scolaire	
- autres	ACPG – AFN (Anciens combattants et anciens d'Afrique du Nord Soldats de France)

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

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

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

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

▪ **L'Association Bibliothèque Culture Détente (ABCD)**

L'association ABCD compte une vingtaine de bénévoles. Elle gère la bibliothèque. Au-delà du prêt, l'association organise des animations (la bande-dessinée), des expositions (l'histoire de Saint-Georges-de-Chesné – pour laquelle un recueil a été réalisé) et des sorties (spectacles, visites de monuments ou de sites particuliers). Celles-ci attirent au-delà des habitants de la commune.

Depuis 2001, l'association ABCD organise une fois par mois des activités d'art floral, à la salle polyvalente. Cette activité regroupe désormais une trentaine de personnes, sur deux séances au lieu d'une seule. Ces personnes sont principalement des habitants de Saint-Georges-de-Chesné.

▪ **Le club des retraités**

Avec une centaine d'adhérents, dont la grande majorité sont des habitants de Saint-Georges-de-Chesné, le Club des retraités est l'association la plus importante de la commune. Elle organise une rencontre un après-midi par mois et quatre repas dans l'année. Elle propose également de petites balades.

▪ **L'association de chasse**

L'association compte 28 membres dont la moitié viennent d'une autre commune. Ce chiffre a peu varié dans le temps. Parmi ces membres, trois quarts habitent les communes voisines. Il y a aussi des personnes de Fougères, de Vitry et de Cesson-Sévigné.

Le responsable de l'association explique ce rayonnement par l'attrait de la qualité du terrain.

▪ **Le Comité des fêtes**

Le Comité des fêtes propose, le deuxième dimanche de juillet, une **randonnée à vélo** et une **randonnée pédestre** pour les habitants de la commune. Le tracé³⁴ figure dans le «Rando Guide» du Pays de Fougères.

Il organise aussi un concours régional de palets le dernier samedi de juillet depuis une trentaine d'années sur le terrain de football (ou dans la salle de sports si la météo est mauvaise) afin de récolter un peu d'argent.

Depuis un an, l'**Amicale du palet** se réunit tous les jeudis soirs entre le 15 mars et le 15 octobre dans la salle des sports.

³⁴ Vous trouverez le tracé de ce circuit dans le chapitre II. B. 1.1.

▪ Les fêtes communales

La commune organisa durant une trentaine d'année un critérium cycliste, de 110 tours sur un circuit de 4 km. Celui-ci attirait dans les années 70 des professionnels qui ont fait sa renommée. Les personnes rencontrées expliquent que, par la suite, les difficultés à les faire venir ont progressivement entraîné la disparition de la manifestation.

Chaque année, depuis 1889, le canon de La Croslais résonnait au village du même nom le 14 juillet en hommage à la Révolution au village de La Croslais. Il s'est tu depuis le décès du charpentier qui faisait perdurer cette rencontre.

Aujourd'hui, aucune fête particulière n'est décrite par les habitants de Saint-Georges-de-Chesné rencontrés. Seules les classes sont citées par un nouveau résident, comme l'occasion de rencontres entre les générations présentes sur la commune.

«- Moi, quand je suis arrivé ici, j'ai été invité aux classes. Moi, je connaissais pas ça. J'avais trouvé ça super. J'avais trouvé ça vraiment bien, parce que du fait que toutes les générations comme ça se retrouvent ... malheureusement, enfin je sais pas, je suis pas voyant ni rien, mais j'ai peur, que... je sais pas, dans 50, 60 ans ce genre de choses n'existe plus dans les bourgs comme ça. Parce que les gens...
- Même ceux qui sont du même âge, se côtoient plus, déjà. Enfin, nous notre génération on se voit toujours en fin de compte. Mais c'est fini, quoi. »

Résumé

- La commune bénéficie d'un nombre et d'une variété d'équipements qui soutiennent une activité associative présente. Leur maintien est en partie liée à l'organisation intercommunale d'un certain nombre d'activités.
- Aujourd'hui, le développement démographique pose la question du développement de l'offre d'activités, mais surtout de l'accueil de ces activités à Saint-Georges-de-Chesné. En effet, en dehors de la salle de sports, les équipements communaux se concentrent dans le centre du bourg, à côté de la mairie, sans possibilité d'extension. De plus, certains s'interrogent déjà, en particulier parmi les nouveaux résidents qui ne connaissent pas l'histoire de l'entraide entre les communes du canton, sur la nécessité de regroupements qui entraînent des déplacements réguliers supplémentaires.

4- L'ENSEIGNEMENT

Saint-Georges-de-Chesné bénéficie de la présence de son école. Le regroupement pédagogique intercommunal a permis de la maintenir depuis 30 ans.

« De toute façon, c'est l'une des premières questions qu'ils [les futurs résidents] posent : « est-ce qu'il y a une école ? ». Donc, ils savent tout de suite qu'il faut se déplacer tous les ans ou tous les deux ans dans... C'est sur cinq communes, donc... Puis non, je ne pense pas que ce soit un frein. »

En 1998³⁵, 35 % des communes bretonnes de taille équivalente à celle de Saint-Georges-de-Chesné ont une école maternelle ou une classe infantile publique. Elles sont un peu moins dispersées sur le département ; présentes dans 21 % des communes. Ces pourcentages sont respectivement de 25 % et de 67 % concernant les écoles primaires privées.

Les regroupements pédagogiques avec plusieurs classes sont plus rares dans l'ensemble des communes bretonnes de taille équivalente à celle de Saint-Georges-de-Chesné (18 %), et par contre plus fréquentes dans les communes de l'Ille-et-Vilaine (58 %).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

³⁵ Données de l'Inventaire Communal de 1998 – INSEE

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

Résumé

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

LES PRINCIPALES DONNÉES CONCERNANT LES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

Parallèlement à la diminution continue du nombre d'habitants, le parc de logement a connu un développement très limité au cours du XXème siècle. C'est même avec un certain retard que la commune s'est lancée dans plusieurs programmes de construction afin de répondre à la pression de la demande foncière.

Aujourd'hui, les habitants semblent unanime concernant le nécessaire développement de l'offre d'habitat.

Il existe un potentiel de construction autour du projet de lotissement qui devrait voir le jour à court terme et du souhait de la commune de poursuivre le rythme de développement engagé, ce qui correspond au besoin du secteur. En effet, le marché reste, malgré la progression de l'offre, tendu. Un potentiel de construction se dessine également dans les hameaux. Là, l'importance de la part des logements vacants laisse entrevoir des possibilités de rénovation et/ou de réhabilitation.

Le logement peu ainsi croître dans le bourg et dans les hameaux, où aujourd'hui la plupart de la population vit encore, pour permettre une offre diversifiée.

L'offre de commerces, d'équipements et de services semble d'autant plus répondre à la demande de la population qu'elle se déplace facilement dans les communes limitrophes et dans la ville centre du canton. En effet, Saint-Georges-de-Chesné a, avec plusieurs communes, développé une organisation des activités et des services sur la base de l'entraide entre communes, bien avant la naissance de la communauté de communes. Ainsi, les habitants se sont appropriés un territoire de vie intercommunautaire.

Le développement démographique interpelle certains sur la pérennisation de cette organisation du fait d'une augmentation probable de ses utilisateurs, mais aussi du fait de la multiplication des déplacements qu'elle va continuer d'engendrer.

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

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

1- UN CADRE DE VIE PITTORESQUE

a. Une qualité paysagère

Les habitants de Saint-Georges-de-Chesné rencontrés mettent en avant leur cadre de vie comme ce qu'ils apprécient le plus dans leur commune. Ainsi, ils parlent en premier lieu du

« Le petit bourg à flanc de colline, de la route du haut, là, on a une vue sur le village, le petit village c'est joli. »

paysage particulièrement vallonné, qui caractérise, selon eux, la commune de Saint-Georges-de-Chesné.

La qualité du terrain est d'ailleurs reconnue par le responsable de l'association de chasse interrogé, qui regrette cependant la disparition d'un gibier sauvage. Ce terrain, qui s'étend sur une réserve 100 hectares, est accidenté et, s'il compte peu de bois, il bénéficie de grands taillis et de talus. Il explique la préservation de cette campagne, en partie par un remembrement qui s'est fait à l'amiable.

« La campagne est belle, hein. C'est pour ça qu'on apprécie la campagne. Rien que la rénovation de la grange, c'est déjà, ça casse un petit peu la campagne »

Au cours d'une des réunions de travail avec la population, certains habitants s'inquiètent de **la préservation du bocage**. Ils parlent de la disparition de haies après l'aménagement de

« [La RD 23] C'est plus la route touristique. »



l'entrée du bourg de Saint-Georges-de-Chesné par la route départementale 23. Le maire rassure alors en évoquant l'inscription d'habitants de la commune au programme du Conseil Général de replantation des haies.

Ils observent que l'implantation du lotissement à l'entrée de la commune dénature l'image du bourg.

b. Une vie à la campagne

Les qualificatifs pour décrire Saint-Georges-de-Chesné tourne autour de la dimension rurale de la commune. Les gens rencontrés sont souvent natifs de la commune, ils apprécient de vivre dans **une petite commune** et de tous se connaître. Ils parlent de calme, de paix, en même temps qu'ils soulignent l'importance des rencontres, de l'utilisation des commerces et de l'implication dans les associations de la commune.

« Et là, on connaît un peu tout le monde... Et puis c'est ça aussi qu'on cherche. »

« C'est une petite bourgade calme où on vit bien. La population est agréable, puis on c'est vrai que le paysage est relativement sauvegardé, c'est l'intérêt que j'y vois. »

Une personne, non originaire de la commune, remarque **la particularité des hameaux** regroupant plusieurs maisons, après avoir dans le temps regroupés plusieurs fermes.

« Quand je suis arrivée ici, j'ai été surprise. Deux fermes, déjà, dans des hameaux, trois fermes... J'ai été surprise de ça, et euh donc, en fin de compte, les personnes ne sont pas isolées. [...]I'a eu beaucoup de constructions annexes euh dans les années 50, les anciens se sont fait construire euh, ils ont rénové la soue à cochon, comme euh, non

Les habitants rencontrés racontent une campagne où les gens se rencontrent, au sein mais aussi entre les divers hameaux. On connaît tout le monde. Les personnes âgées rencontrées, en particulier, ne se sentent pas isolées en vivant dans un hameau.

« Ils s'y plaisent, parce qu'ils ont des voisins, de toute façon, donc y'a pas le danger, ils se sentent pas en danger de rester seuls

C'est cette opportunité de rencontres particulières qui distingue selon eux la campagne de la ville.

Ainsi, l'espace de l'habitat en campagne est souvent limité au voisinage de la maison. Ainsi le **sentiment d'appartenance** de ceux qui y vivent se réduit souvent **au hameau**, au détriment de la commune.

Observant **une demande croissante de vie à la campagne**, certains remarquent l'importance pour les nouveaux résidents et pour répondre à de nouvelles pratiques

« J'ai du mal à ... donner un qualificatif bien précis pour Saint Georges par rapport à la commune voisine ou ... Qu'est ce que je pourrais dire ? Moi, je réfléchis plus en terme de ... Je vois encore plus petit, moi. Pour moi, j'habite à [nom du hameau] et puis dans le coin de quelques lieux dits, quoi. C'est plus là où j'habite. »

touristiques de **réhabiliter des chemins** aujourd'hui disparus ou privés. Les balades et les randonnées pédestres ont lieu sur la commune mais sur des chemins privés ou le long de routes goudronnées.

Malgré deux boucles répertoriées au « Rando Guide » du Pays de Fougères, la commune ne souhaite pas demander aux propriétaires des chemins, une ouverture autre qu'exceptionnelle, du fait des contraintes qu'elle suppose.

c. Un habitat particulier

Au-delà de la vie sociale et du paysage, le cadre de vie campagnard se manifeste dans la **manière de vivre aussi chez soi**. La maison est liée à l'environnement.

« Les gens ils veulent, ils rénovent des maisons, ils... en campagne, et on se retrouve croupir presque comme si on était dans une grande ville. C'est quand même ridicule. Ils viennent en campagne, c'est pour avoir de la liberté. Et là, non ! On concentre et i' a même pas où mettre une bagnole. C'est nul. Bon c'est un exemple, mais y' en a d'autres »

La plupart des personnes rencontrées distingue ainsi la vie à la campagne de l'habitat en lotissement qui leur apparaît comme un espace réduit et concentré qui s'oppose à la vie à la campagne. Elle est **associée à l'espace, à une esthétique particulière et à un voisinage limité.**

« Parce que dans un hameau, on a une qualité de vie qu'on a pas dans un lotissement. Rien qu'au niveau de l'espace, moi, ça m'intéresse pas de sortir de chez moi, et de voir ce qu'est en train de

L'habitat dans les hameaux est recherché. Plusieurs personnes parlent des longères aujourd'hui introuvables.

Ainsi, certains s'inquiètent du respect de l'équilibre existant dans les hameaux de par la densité limitée des bâtis.

Les habitants rencontrés s'attachent à l'importance de prendre en compte les possibilités de **réhabilitation et de restauration dans les hameaux** avant de proposer de la construction neuve.

Lorsque le maire retient l'importance de tenir compte du type des maisons existantes et de proposer dans certains villages une règle qui conditionne la construction au respect de l'existant, une personne met en garde contre une réglementation excessive qui rendrait l'habitat difficilement **accessible**.

2- UN TERRITOIRE DE VIE EXTRACOMMUNAL

a. Une intercommunalité ancienne

Le canton de Saint-Aubin-du-Cormier s'est développé avec l'accroissement de la périurbanisation. Il bénéficie, en effet, aujourd'hui d'une situation interstitielle entre Rennes et Fougères, appuyée par l'autoroute des Estuaires.

Auparavant, le développement limité de la ville centre et le relatif éloignement des pôles de services a amené les petites communes du canton, dont Saint-Georges-de-Chesné fait partie, à s'organiser de façon intercommunale pour pouvoir offrir un certain nombre de services à sa population.

Une première « intercommunalité » a été ainsi construite par **les communes du sud du canton**, séparées du nord par la route nationale 12. Plusieurs coopérations existaient entre Saint Georges de Chesné, Livré-sur-Changeon, Saint Jean-sur-Couesnon, Vendel et La Chapelle Saint Aubert avant la constitution de la communauté de communes du Pays de Saint Aubin du Cormier, en 1993.

« C'est vrai que les mercredis et les petites vacances, c'est à St Jean. Parce que c'est vrai que c'est plus pratique pour les parents de déposer les enfants à St Jean plutôt que de venir... Beaucoup travaillent à Rennes, donc c'est vrai que ... Mais pour les vacances, bon ben il font l'effort de venir jusqu'à Saint Georges parce que on trouve que, on veut rester intercommunal. »

Le regroupement pédagogique intercommunal date de 1976. Il regroupe aujourd'hui les enfants des communes de Saint Jean sur Couesnon, Saint Marc-sur-Couesnon, Saint Georges de Chesné, Vendel et La Chapelle Saint Aubert.

Le C.L.S.H. s'est aussi organisé et est depuis 17 ans géré sur plusieurs communes. Malgré quelques contraintes matérielles liées à l'organisation sur deux sites, les responsables du C.L.S.H. rencontrés tiennent à conserver cette entraide intercommunale.

Cependant, certains parents, généralement des nouveaux résidents à Saint Jean sur Couesnon travaillant à Rennes, ne comprennent pas ce « déménagement » périodique à Saint Georges de Chesné (qui ne se trouve pas sur leur trajet quotidien).

Les associations, principalement les associations sportives, accueillent également des enfants de toutes ces communes.

Aujourd'hui encore, les réflexions autour de l'organisation intercommunale se dessinent en distinguant la ville centre, la partie nord et la partie sud du canton. Les besoins de Saint-Aubin-du-Cormier qui restent importants interpellent certains quant aux priorités du développement intercommunal.

b. Des pratiques au-delà des limites communales

Les habitants de Saint-Georges-de-Chesné se déplacent facilement en voiture à **Saint-Aubin-du-Cormier** qui représente un véritable pôle intermédiaire ou vers les communes limitrophes où les commerces et services sont perçus des commerces et des services de proximité.

Ainsi, la délimitation de l'espace communal se lit peu dans le discours des personnes rencontrées. Il y a dans le discours de certaines d'entre elles même des communes se confondent.

« Saint Georges est très bien desservi au niveau des écoles : soit Saint Aubin, soit Fougères. »

Lors des réunions de travail avec la population, les habitants de Saint Georges de Chesné rencontrés ont parlé des communes et des habitants de Vendel, de Billé, de Combourtillé, et de Saint Jean-sur-Couesnon.

Certains habitants observent que **le succès de l'organisation intercommunale** de l'enseignement est lié à l'efficacité du ramassage scolaire. Son absence pénalise les autres activités proposées pouvant prétendre à un niveau intercommunal. Au-delà de l'inégalité d'accès selon les activités, une inégalité territoriale semble se dessiner entre les habitants par rapport à l'**accès au transport** ou pas. Ainsi, une personne remarque que la perception du territoire comme intercommunal est différente entre les enfants du bourg et ceux des hameaux. Les premiers y semblent plus sensibles.

« - On est bien desservi, en plus, on est à 30 minutes de Rennes, on est à 20 minutes de Fougères, Vitré n'est pas loin non plus, donc euh... On est juste au milieu. On est pas loin d'Avranches non plus. C'est vrai que c'est... C'est accessible pour nous...
- On est à 20 minutes de tout. »

Au-delà des communes limitrophes, les habitants rencontrés décrivent une proximité des trois principaux pôles d'activité : Rennes, Fougères, Vitré, qui attire désormais de nouveaux actifs à Saint-Georges-de-Chesné.

Ainsi, **la voiture** est au cœur de cette indispensable proximité.

Certaines personnes remarquent même que le problème de la proximité des services, en particulier de santé, devient aussi important dans la ville centre que dans les petites communes limitrophes. En effet, l'une d'entre elles notes que l'offre d'habitat de Saint Aubin du Cormier se trouve aujourd'hui à la périphérie et nécessite, comme dans les communes limitrophes, de prendre sa voiture.

c. La circulation

Le développement des pratiques de navettes domicile-travail a entraîné un accroissement important de la circulation dans la campagne et dans le bourg de Saint Georges de Chesné.

Dans le bourg, les véhicules stationnent quotidiennement aux mêmes endroits, sur la voie publique, sans qu'il y ait véritablement d'emplacement matérialisé. Plusieurs personnes

« Pour l'instant, je pense que je préfère encore faire un peu plus de voiture, etc., mais au moins avoir la qualité de vie que j'ai actuellement...plutôt que d'aller m'entasser, enfin me mettre dans un lotissement. »

reprennent cette remarque pour parler de l'importance de considérer le stationnement afin qu'il ne déborde pas sur la voie publique. Désormais, chaque foyer compte deux à trois voitures.

Ainsi, la voiture est associée à la qualité de vie autour de l'habitat.

Les contraintes liées à l'augmentation du **trafic** sur les routes de Saint-Georges-de-Chesné est dénoncé au cours de chacune des réunions de travail avec la population.

Les personnes rencontrées relatent le manque de discipline des automobilistes qu'ils sont aussi parfois. Ils parlent avec aisance des comportements qu'ils observent à différents endroits, en particulier de **problèmes de vitesse** dans les rues du bourg qui sont aussi des voies départementales (rue de Courbaud – RD 23 vers Billé-, place de la Mairie – au croisement de la RD 23 et de la RD 105-, et rue du Général – RD 105-).

*« - Dans le bas du bourg, en face à l'église, c'est pareil ! Y'a la courbe, les voitures descendent très vite, là ! Et les gens qui traversent, c'est vrai que c'est...
- Ils coupent le virage
- Ils coupent le virage, carrément là. C'est... »*

Plusieurs personnes estiment la vitesse de certains à près de 90 kilomètres / heure. Sur ces



axes aussi, trop souvent les stops ne sont pas respectés. Au niveau du stop de la place de la mairie et des deux stops de la rue du Verger, la vitesse et la visibilité (excessive ou insuffisante) en sont les principales causes décrites.

Le triangle, qui délimite le centre-bourg selon certains, est dessiné par des voies départementales. Aujourd'hui, le développement de la circulation y limite la **fréquentation par les piétons**. Certains préconisent

des aménagements empêchant la vitesse et se plaignent en même temps du danger de ceux qui ont été réalisés.

Certains aménagements piétons définis dans le Contrat d'Objectif, notamment des trottoirs, ne sont pour le moment pas réalisés.

« Si les voitures roulent moins vite, y'aura moins de risques, pour ceux qui se baladent à pied... Enfin normalement. »

3- UN BOURG AMOINDRI

a. Une fonction centrale réduite

Lorsqu'on interroge les habitants sur le centre de la commune, ils parlent de la mairie, de la bibliothèque, du presbytère, de l'église, du bureau de Poste ou du commerce. Cependant et malgré la présence d'édifices et de services qui matérialisent la centralité du bourg, les habitants interrogés ont du mal à parler d'un centre-bourg.

« Un centre bourg, c'est quand tu peux circuler autour de l'église et puis tout autour, quoi, en fin »

Si le maire décrit un triangle entre la mairie, l'église et le commerce, les autres personnes rencontrées parlent plus facilement du croisement des voies départementales. Ainsi, **la centralité se lit plutôt en terme de circulation que d'espace.**

Le bourg est finalement perçu par un grand nombre de personnes comme un hameau, **le plus gros hameau de la commune.** C'est son caractère ancien et les marques de la campagne que les habitants mettent en avant pour le décrire et souhaitent préserver.

« C'est un bourg qui est resté quand même authentique, quoi. On se sent vraiment à la campagne. Comparé à certains bourgs qui sont un peu défigurés »

Au cours des réunions de travail, certains habitants discutent le risque de défigurer le bourg face à la nécessité de répondre aux besoins de logements. Une personne s'inquiète en particulier de personnes âgées, originaires de la commune, dont la mobilité est réduite et la dépendance importante.



b. L'empreinte d'une activité

L'offre d'activités et de services est limitée dans le bourg. Les personnes rencontrées ne voient pas d'activité nouvelle dans le bourg. Par contre, elles regrettent l'activité du bourg qui a disparu avec la chute de la population de Saint Georges de Chesné entre 1960 et 1990 (elles énumèrent un garagiste, un électricien, un boulanger, un cordonnier, un maréchal ferrant, un couvreur, un charpentier, des cafés -cinq dans le bourg-).

« Les gens se déplaçaient moins, quoi. C'est pour ça que les commerces étaient... c'est normal plus sur place, quoi. »

Les déplacements quotidiens des navetteurs, qui trouvent les services et les commerces où ils se déplacent, et la physionomie du bourg, avec la prééminence de ces voies de circulation qui invitent à le traverser, limitent la fréquentation du bourg. Celui-ci n'est pas non plus nécessairement fréquenté par les personnes qui habitent des hameaux, et ce d'autant plus lorsqu'elles n'ont pas d'enfants en âge d'être scolarisés.

« Je traverse [le bourg de Saint Georges], et je fais que le traverser, quoi. Tout, en tout... Quand je vais à La Poste, c'est à Saint Aubin du Cormier, parce que ici, La Poste, elle est ouverte pendant mes heures de travail. Quand je vais faire mes courses, c'est à Saint Aubin du Cormier, parce que... le magasin est trop petit. Et quand je dis ça, c'est pas une critique, hein ! Moi, c'est un mode de vie qui me... Y'a des avantages, y'a des inconvénients. »

Les personnes rencontrées observent l'**adaptation des commerces** qui se sont maintenus dans les communes limitrophes aux nouvelles pratiques des habitants. Certains soulignent l'importance d'une offre d'activités pour attirer les résidents à découvrir et vivre aussi au sein de leur commune d'habitation.

Si le départ de population a entraîné la disparition de commerces de la commune, les personnes rencontrées estiment cependant que le développement démographique n'implique pas le retour de commerces à Saint Georges de Chesné. Ce lien ne peut aujourd'hui s'observer que dans des communes excentrées, ce qui n'est pas le cas de Saint Georges de Chesné.

c. La concentration des nouveaux résidents

La croissance de la population s'affiche à l'entrée du bourg qui concentre l'essentiel des nouvelles constructions au sein de deux lotissements.

Ainsi, les habitants rencontrés perçoivent essentiellement les nouveaux résidents comme

« C'est souvent par les enfants que les relations se font. Avec l'école »

habitant les uns à côté des autres et ayant une trentaine d'années, des enfants de un à six ans. La proximité des profils de ces nouveaux habitants et la présence de l'école leur semblent **des éléments unificateurs**.

Cependant, ils ne suffisent plus à amorcer l'implication dans la vie de la commune que certains habitants en attendent. Aujourd'hui, l'élargissement des réseaux de relations s'étend au-delà de la commune de résidence. Dès lors, **la participation à la vie de la commune** résulte d'un **choix personnel**.

« C'est à dire qu'on bouge beaucoup, on n'a plus les mêmes attaches qu'autrefois, où on avait un réseau autour de soi. Alors qu'aujourd'hui, avec le travail, les loisirs, on échange beaucoup, mais de façon superficielle. »

Dans ce sens, les responsables associatifs remarquent un manque de participation des nouveaux résidents sur lequel leurs sentiments sont partagés. Ils constatent l'incontournable temps de leur installation et admettent les efforts à engager pour aller, eux, à leur rencontre.

Les responsables associatifs reconnaissent le manque de mobilisation des associations et de

« Justement dans les écoles, il y a de moins en moins de personnes à s'intégrer, euh... ils viennent, ils amènent leurs enfants à l'école, point. Ça s'arrête là. Après, ils ne savent plus non plus ce qu'il y a autour de l'école. »

la commune pour sensibiliser les nouveaux arrivants à l'offre existante. En effet, il n'existe aujourd'hui aucune **démarche particulière d'accueil des nouveaux résidents**. Aucun document ou livret d'accueil spécifique ne présente la commune aux nouveaux habitants n'est disponible. Seule la plaquette de l'I.S.G.C., présentant les activités sportives

proposées dans le cadre associatif sur la commune, est disponible. Les nouveaux habitants sont cependant accueillis par le maire dès lors qu'ils se déplacent en mairie. Ils dénoncent en même temps **un individualisme croissant**.

Les habitants rencontrés qui ne sont pas natifs de la commune disent s'être installés à Saint-Georges-de-Chesné par hasard. Ils énumèrent pourtant ensuite **les critères de leur choix** : l'attrait d'une maison, la proximité des lieux de travail des deux conjoints (entre Rennes et Fougères).

« C'est le hasard ! [...] On a atterri à Saint Georges, si on peut dire, au niveau de la situation de travail. Donc moi, actuellement, je suis à Fougères, mais avant j'étais ailleurs. Mon mari est sur Rennes, ou sur

Aujourd'hui, plusieurs d'entre eux s'associent aux natifs de la commune pour dénoncer l'arrivée de nouveaux résidents qui choisissent Saint-Georges-de-Chesné pour des motifs matériels (le prix et la présence de l'école), qui s'opposent à ceux pour lesquels aux restent à Saint-Georges-de-Chesné : « vivre à la campagne ».

D'autres personnes nuancent ces propos en pointant les nouveaux résidents présents aux réunions qui ont trait à la vie de la commune. Il est intéressant de noter que l'un d'entre eux qui a participé aux réunions de travail avec la population dans le cadre de l'élaboration du P.L.U., même s'il était seul présent, parlent de leur attachement à Saint-Georges-de-Chesné avec des mots similaires à ceux des anciens résidents.

Plus que les motifs d'installation des nouveaux résidents, c'est l'accélération de leur nombre et celui des constructions de logements qui inquiètent les habitants de Saint-Georges-de-Chesné. Le paysage et le fait de connaître tout le monde sont **les principaux repères** que les habitants craignent de perdre. Certains avouent que dès lors ils se renferment.

« Tout le monde se connaît, en fin de compte. T'avais une ou deux maisons par an, et encore, tout juste. Donc on savait même tout de suite la personne qui venait. Et après, les autres personnes qui viennent d'un seul coup, à 10, 15 et là donc... Donc on se renferme, en fin de compte. On n'est pas habitués ».

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

Face au développement de la commune, les habitants de Saint-Georges-de-Chesné rencontrés témoignent de leur préoccupation de maintenir leur cadre de vie.

Celui-ci est défini par la qualité du paysage, vallonné et bocager, et la petitesse de la commune, qui permet des relations micro sociétales. Ces relations se vivent essentiellement au sein des hameaux, qui ont la particularité d'être rarement isolés, mais concentrés autour de plusieurs maisons.

Aussi, les personnes rencontrées soulignent l'importance de leur maison et de son voisinage.

Elles vivent néanmoins leur territoire bien au-delà des limites communales. Bien sûr les navettes quotidiennes domicile travail rythment le quotidien des actifs de la commune. Au-delà, l'organisation des activités et des services de proximité, dispersées sur les communes limitrophes et sur la ville centre toute proche, a habitué la population à se déplacer en voiture.

L'organisation de la vie sociale limite le sentiment d'isolement, même pour les personnes qui ne disposent pas de moyens de transports, et ce, malgré l'absence d'une organisation collective de ces derniers.

La voiture, indispensable à l'accès de cette qualité de vie, la rythme. Aujourd'hui la multiplication des déplacements la contrarie, notamment par le sentiment d'insécurité que les comportements habituels d'automobilistes engendrent.

Les faits décrits se situent essentiellement dans le bourg où se croisent les différentes routes départementales qui rejoignent les principaux pôles économiques du secteur. En même temps qu'elle dessine la situation interstitielle de la commune, la physionomie du bourg invite à le traverser sans s'y arrêter.

Il est apprécié parce qu'il est à l'image des autres hameaux, rural et pittoresque. Sa fonction de centralité est réduite, même si quelques édifices et services y sont regroupés.

Cependant, les discours de certains habitants témoignent d'une certaine nostalgie d'une activité économique qui n'y semble aujourd'hui plus envisageable. L'arrivée d'une nouvelle population qui s'y concentre amène un sentiment dual des habitants rencontrés : l'expectative d'une animation nouvelle de la commune et la crainte de perdre leurs repères.

CONCLUSION

Ayant choisi de développer un parc de logements jusqu'alors apathique, Saint-Georges-de-Chesné profite depuis le début des années 2000 d'une croissance de sa population. Elle résulte du développement de la couronne rennaise, qui désormais dépasse, au nord-est de Rennes, les frontières de la communauté de communes du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier, et au désenclavement permis par la proximité de l'échangeur de l'autoroute des Estuaires, situé à moins de dix minutes de la commune.

Le développement des pratiques et des distances de navettes domicile-travail permet à la commune d'attirer les actifs des trois zones d'emploi de Rennes, Fougères et Vitré. Même si, en 1999, l'essentiel de ces navettes restent au sein du Pays de Fougères, les changements précités devraient transformer le paysage social de Saint-Georges-de-Chesné, par l'attrait en particulier de cadres et de professions intermédiaires, aujourd'hui peu représentés.

Saint-Georges-de-Chesné affiche un cadre pittoresque, défini par la qualité du paysage, vallonné et bocager, et la petitesse de la commune. La diminution de l'activité du bourg et une tradition liée à l'existence de plusieurs fermes dans la plupart des hameaux ont organisé la vie sociale au sein des hameaux, le bourg étant souvent considéré comme un grand hameau. Les habitants, même les plus âgés, vivant au sein de ces espaces réduits, s'y sentent entourés et restent, plus longtemps qu'ailleurs, dans leur maison. Les personnes rencontrées soulignent ainsi l'importance de leur maison et de son voisinage, du paysage et du fait de se connaître.

Bien qu'ils admettent la nécessité de construction de lotissements dans le bourg face à la pression foncière, ils souhaitent que, dans les hameaux, le potentiel de rénovation et de réhabilitation permette de ne pas les dénaturer.

Le développement du bourg, lui marqué par les lotissements, préoccupe les habitants rencontrés qui s'inquiètent du maintien de leur cadre de vie. Les habitants craignent d'une perte de repères paysagers et sociaux en même temps qu'ils souhaitent un renouveau du bourg.

La fonction de centralité de ce dernier est aujourd'hui réduite. Il est plus souvent associé aux voies départementales qui le traversent et à l'insécurité que le comportement des automobilistes y engendre, qu'à un espace de socialisation.

Pourtant, plusieurs édifices et services y sont regroupés. Mais c'est l'école, et en particulier l'aménagement du parking pour s'y rendre, qui permet le rassemblement régulier de personnes qui s'y côtoient. La rénovation du commerce multiservices, tout proche, apparaît comme une nouvelle ressource à cette centralité.

Le maintien de ces éléments centraux a été permis parce que très tôt les petites communes du secteur ont choisi l'entraide pour les maintenir. Ainsi, le fonctionnement intercommunal caractérise l'organisation de la plupart des services de la commune et celle des habitants qui les utilisent au même titre et de la même manière que ceux de Saint-Georges-de-Chesné.

Habitué aux déplacements quotidiens en voiture qui, pour eux sont la condition de la qualité de vie qu'ils trouvent à Saint-Georges-de-Chesné, ils considèrent les communes limitrophes et la ville centre de Saint-Aubin-du-Cormier, comme proches. Plus souvent que les nouveaux résidents, les habitants présents s'y rendent pour la proximité et pour le dépannage.

Ainsi, le territoire de vie se joue au-delà de la commune, mais il reste conditionné à des moyens de transports individuels. Au-delà de l'inaccessibilité pour tous, ces pratiques multiplient les trajets et leurs incidences sécuritaires et environnementales.

Les enjeux du territoire se dessinent ainsi à travers deux grands axes :

➤ **Assurer une mixité générationnelle et sociale** : il s'agit de proposer une offre de logements diversifiée, de gérer l'accueil d'une population nouvelle et de développer des services au sein de la commune.

➤ **Affirmer l'identité communale** à travers la densification du bourg en soulignant les éléments de centralité et en organisant les liaisons, la mise en valeur du patrimoine existant, le maintien d'un territoire de proximité à partir du maintien de l'entraide intercommunale.

L'invitation des habitants à découvrir ou à redécouvrir leur commune (communication, information écrite et signalétique, organisation de rencontres, etc.) est un des éléments de réponse communs à ces deux enjeux.

Département de l'Ille-et-Vilaine

COMMUNE DE

SAINT GEORGES DE CHESNÉ

Élaboration du P.L.U



ÉTUDE PAYSAGÈRE

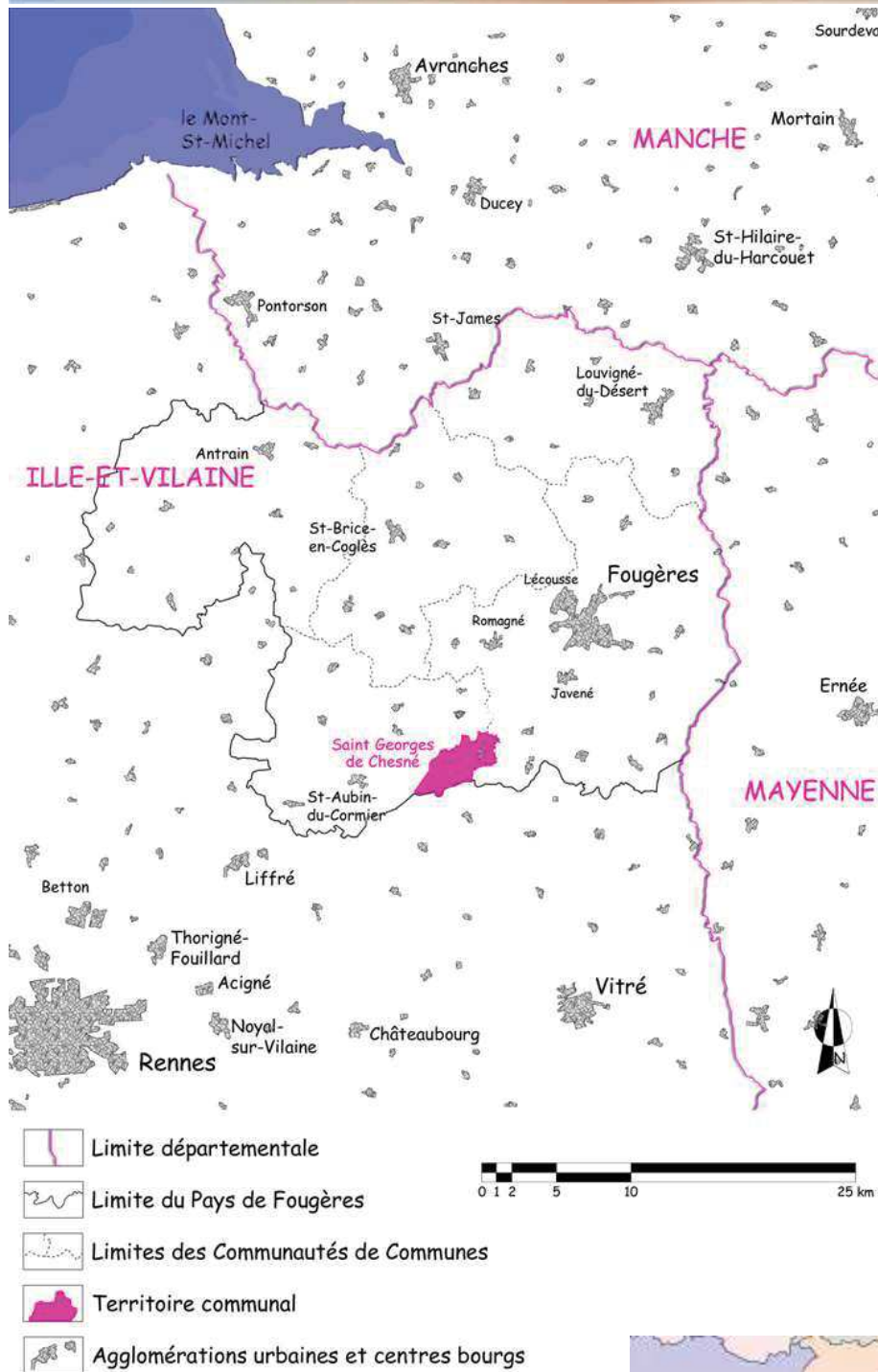
SOMMAIRE

Introduction	page 1
Contexte régional et administratif	page 2
Contexte local : topographie	page 7
Contexte local : rame verte	page 9
Contexte local : le construit	page 11
Développer le bourg: valoriser les acquis	page 16
Analyse des villages	page 17

INTRODUCTION

La présente plaquette a pour objet de mettre en évidence les principaux fondements de l'identité paysagère de Saint-Georges de Chesné, en particulier au niveau de la zone agglomérée afin de définir un certain nombre de principes visant à projeter, dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, un développement harmonieux qui sache tenir compte de la spécificité de la commune. Penser l'avenir suppose de prendre appui sur ce qu'a su nous léguer le passé. Ce travail s'est appuyé sur une analyse graphique des paysages communaux, établie à partir de croquis pris sur le motif dont le but était de tenter de comprendre ce qui fait la singularité communale. Cette commune se caractérise par un paysage fortement modifié par des développements récents qui néanmoins montre encore de belles traces de son passé bocager et s'inscrit dans une géographie très présente. Elle se définit également par une répartition très particulière du construit, qui montre des figures fort diversifiées aux silhouettes complexes et aux volumes imbriqués. Enfin l'agglomération semble déterminée par un rythme binaire : le paysage bâti est fortement marqué par la rencontre entre un paysage rural et agricole encore très vivant et l'influence prégnante de la proximité de l'agglomération fougèraise. Saint-Georges de Chesné a su se développer et offrir un cadre de vie à une population nouvelle, d'origine citadine, tout en conservant de fortes traces d'un proche passé agricole. Ce paradoxe qui fonde l'identité de la commune est fondé notamment sur la présence dans le cœur de bourg de figures naturelles puissantes qui offrent un contrepoint vert aux quartiers récents, destinés à l'habitat et à l'activité économique... Saint-Georges de Chesné ou l'impossible rencontre réussie ? Le PLU se fixe pour ambition d'aider à programmer l'évolution pendant les décennies à venir... puisse cette étude contribuer à ce que cette prospective sache se déployer dans le respect de ce bel et fragile équilibre.

CONTEXTE RÉGIONAL ET ADMINISTRATIF



La commune de Saint Georges de Chesné se situe au nord-est de la région Bretagne, au sud du département de l'Ille-et-Vilaine et à l'est de la communauté de communes de Saint Aubin du Cormier (rassemblant 11 communes).

Saint-Georges de Chesné est une petite commune de 1164 hectares qui appartient au Pays de Fougères.

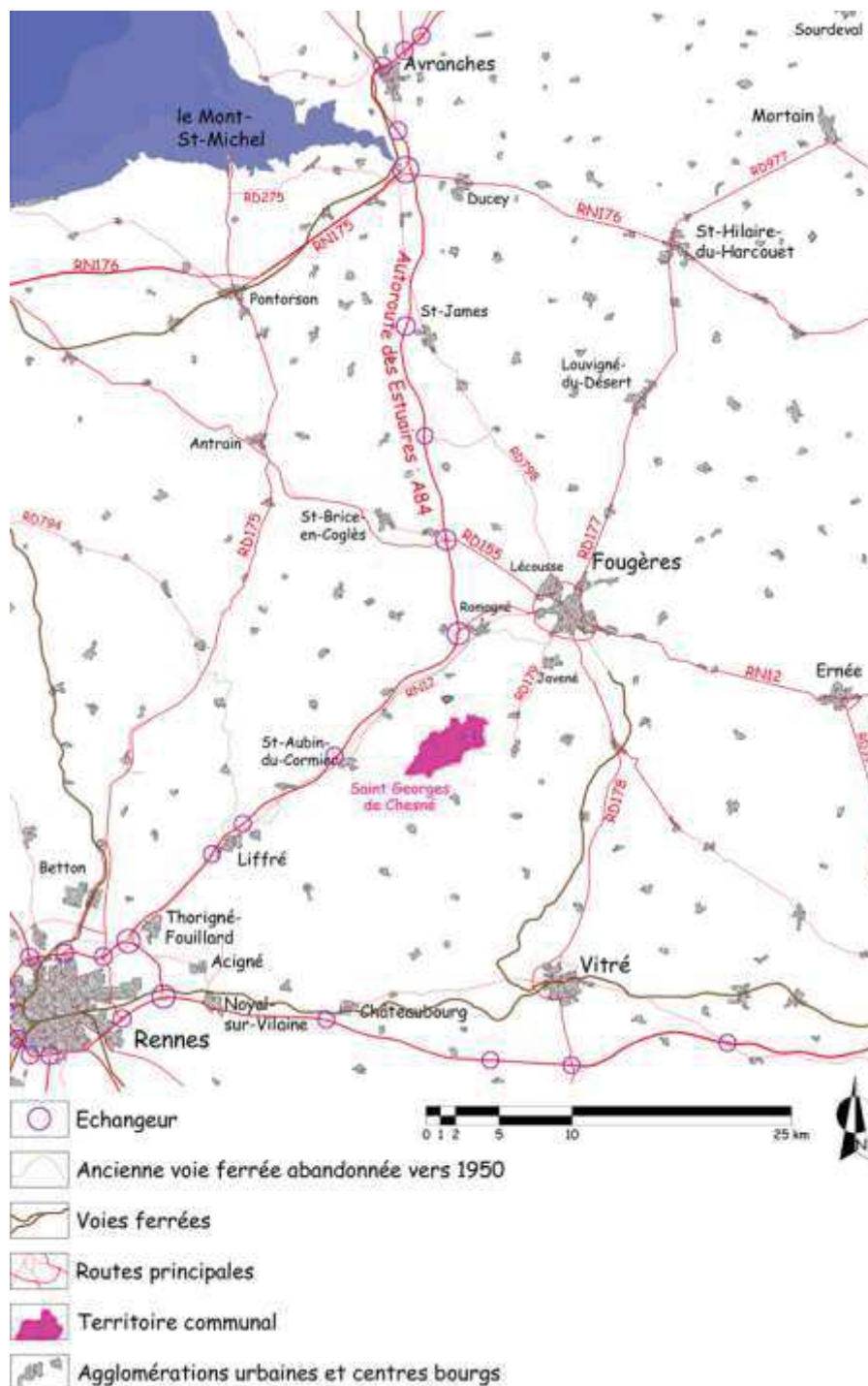
Le noyau du centre bourg ici représenté se situe au Nord-Est de la commune à proximité de la limite communale, en vis-à-vis de la commune de Combourtillé.

À l'instar des autres communes de la Communauté de Communes du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier, la commune de Saint Georges de Chesné est engagée dans un développement équilibré de son territoire

avec un souci particulier de préservation et de valorisation de son environnement.

Saint-Georges de Chesné est une commune faiblement peuplée, avec ses 400 habitants.





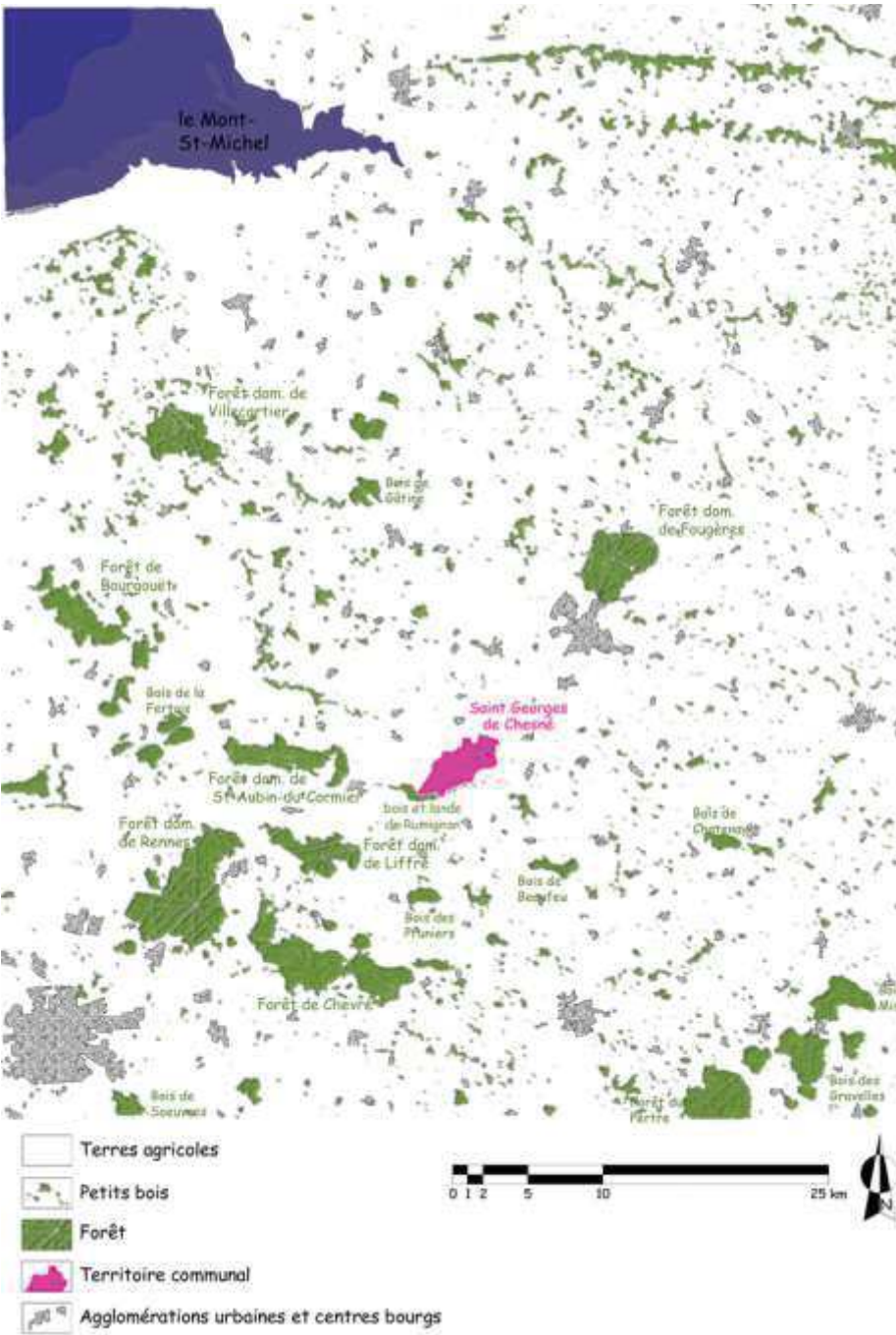
LES GRANDS AXES DE COMMUNICATION

Aucune voie de gabarit supra local ne draine le territoire communal de Saint Georges de Chesné. Mais la commune se situe à proximité de l'échangeur de Saint-Aubin-du-Cormier à l'ouest. Saint Georges de Chesné se situe également à 7 kilomètres, vers l'Ouest, d'un axe de desserte locale : la RN 12, déclassées en RD 912 depuis la mise en fonction de l'autoroute des Estuaires.

Le réseau ferroviaire est localement inexistant. La gare la plus proche étant celle de Rennes. Depuis 1950, la voie ferrée, qui reliait Fougères à Rennes, est abandonnée. Le tracé n'est qu'un palimpseste dans le paysage. Cette voie longeait pour une bonne part le tracé de la RN 12.

LE MILIEU NATUREL

LES GRANDES MASSES VÉGÉTALES



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

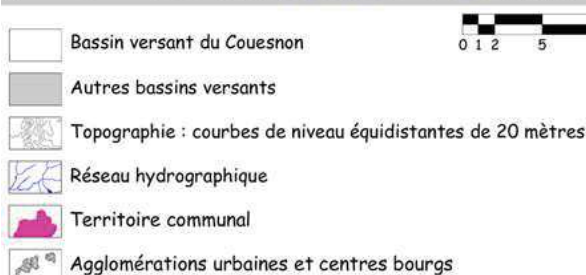
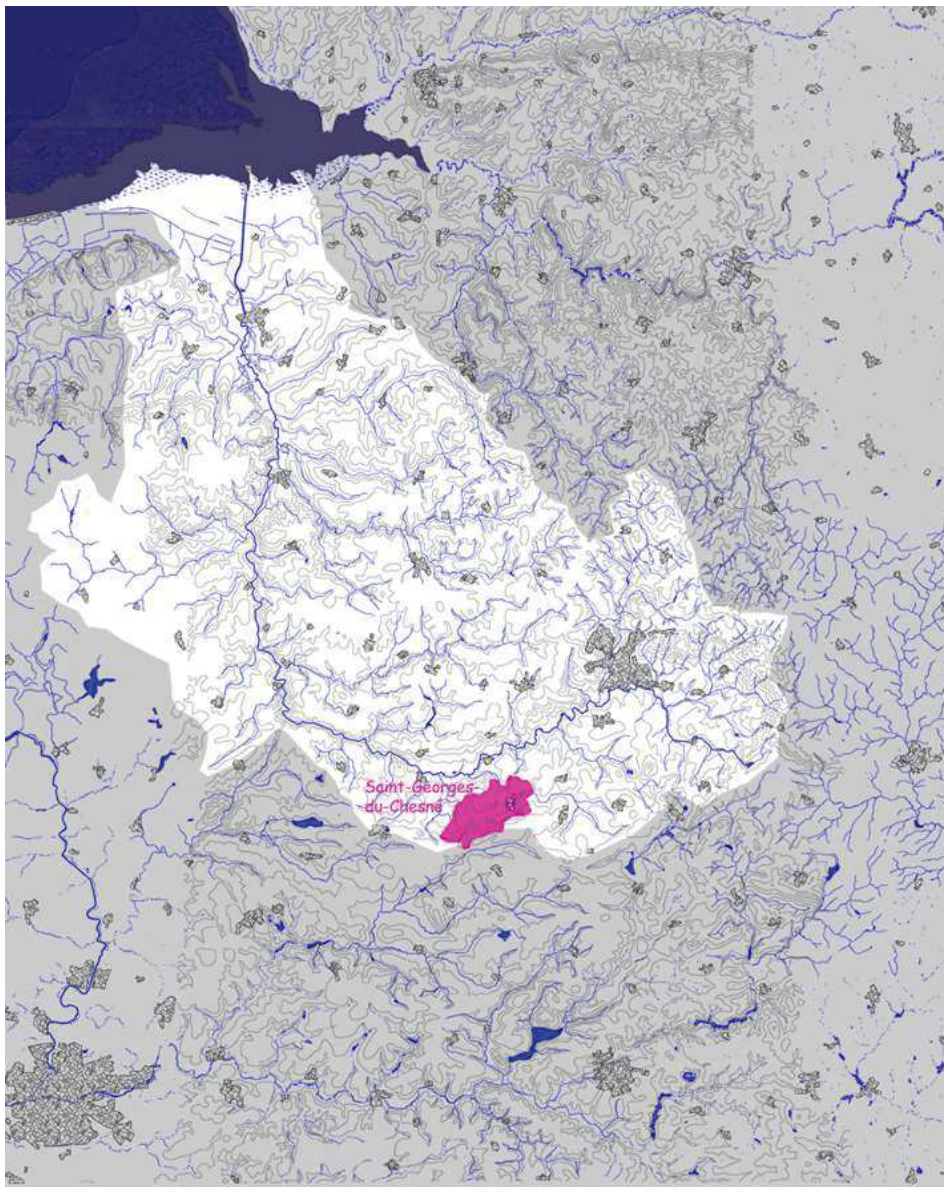
Si l'on excepte la présence de cette ripisylve, le paysage végétal de Saint Georges-de-Chesné est essentiellement constitué de terres agricoles structurées, séquencées ou délimitées par des alignements de haies héritées d'une ancienne trame bocagère

plus ou moins dégradée.

Saint Georges de Chesné fait partie de l'ancienne Bretagne bocagère, qui fut remembrée dans les années 80. Son remembrement fut plus doux que la moyenne bretonne ou bas normande. En effet, de nombreux talus furent préservés, dont le rôle fondamental est de contenir les eaux de pluie et d'amoin­drir parallèlement les arrivées d'eau dans les fonds de vallée.

HYDROGRAPHIE

UNE COMMUNE DU BASSIN VERSANT DU COUESNON



Saint Georges de Chesné appartient au bassin versant du Couesnon. Ce bassin s'étend sur près de 600 Km (62.500 ha). Le Couesnon est un fleuve côtier de moyenne importance mesurant près de 100 kilomètres de long. Il draine le nord-est du département de l'Ille-et-Vilaine entre le Pays de Fougères et la baie du Mont-Saint-Michel.

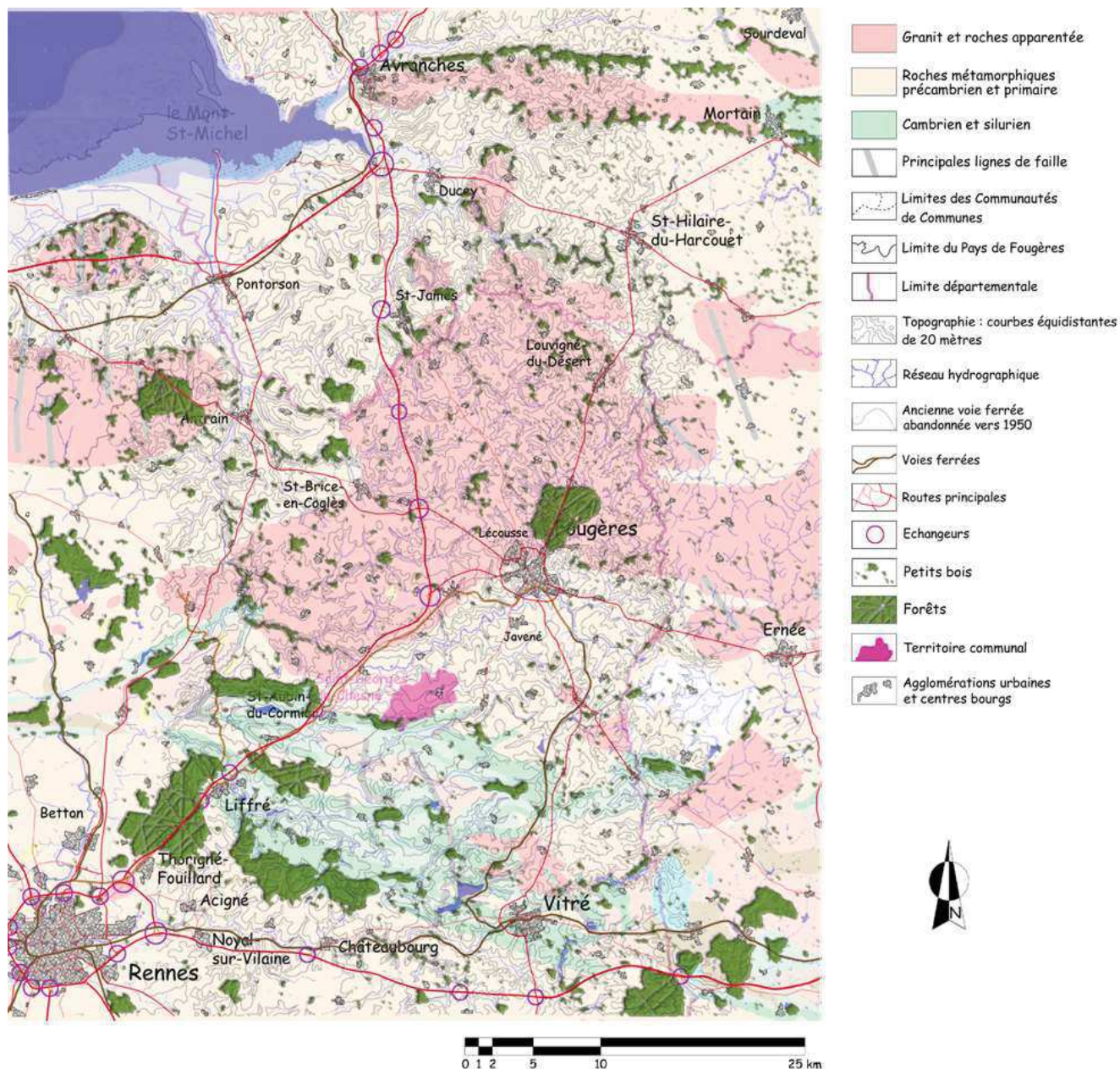
Le cours du Couesnon a très peu été remis en question par des travaux hydrographiques d'origine humaine. La préservation d'un cours aux multiples méandres en témoigne.

À l'exception du voisinage de l'embouchure au niveau du Mont-Saint-Michel, ce cours n'a pas été canalisé. La ripisylve du Couesnon est un

espace "naturel" à préserver et à renforcer en sa qualité de zone humide pour limiter l'impact des intrants d'origine agricole sur la qualité des eaux. Ce fleuve ne dépasse pas deux mètres de largeur au niveau de Saint Georges de Chesné et n'est pas navigable. Ses dimensions ne sont pas suffisantes pour y pratiquer des loisirs nautiques, sauf, bien entendu, la pêche.

SYNTHÈSE

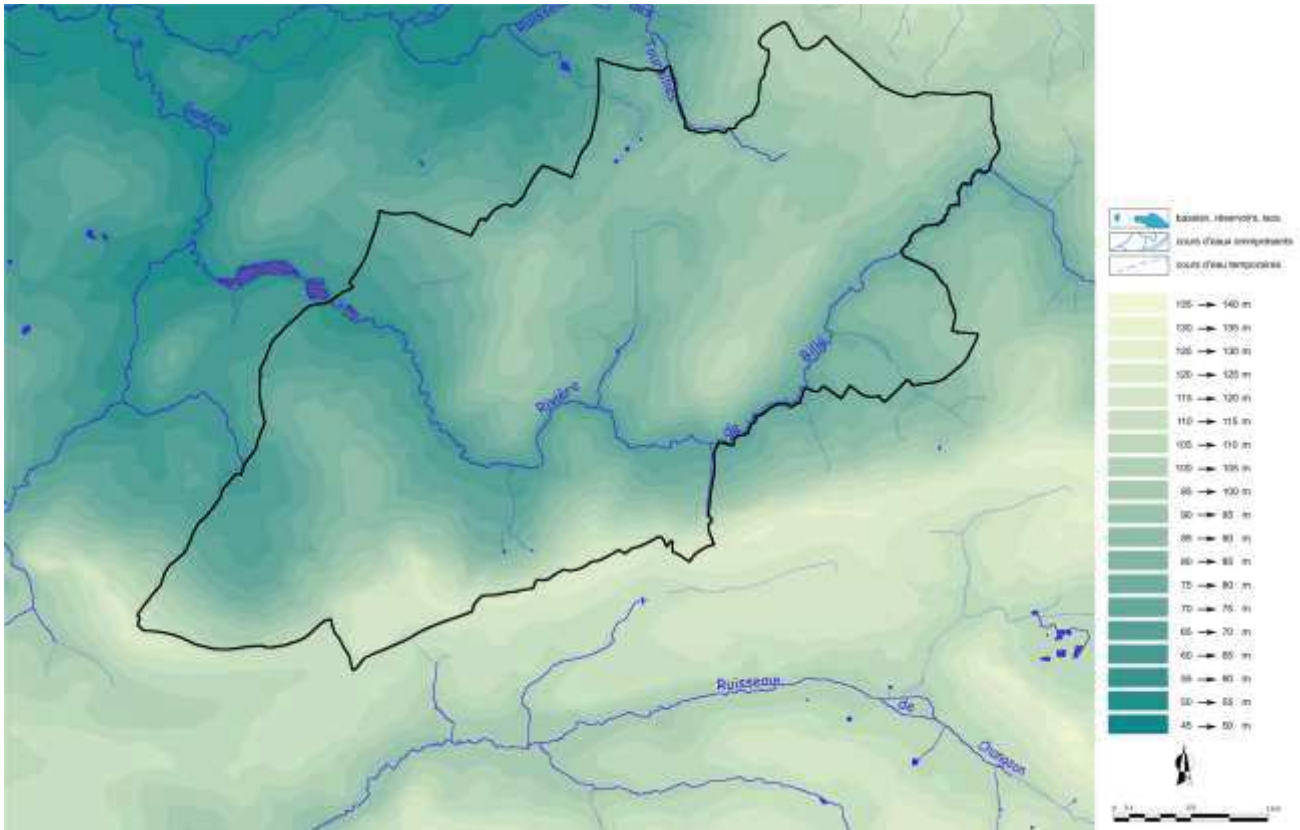
SYNTHÈSE DU CONTEXTE GÉNÉRAL



Nota : Les recommandations ne tiennent compte que des seuls critères paysagers et seront, bien entendu, à croiser avec l'ensemble des éléments d'analyse. 6

ANALYSE DU CONTEXTE LOCAL

TOPOGRAPHIE



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

La grande structure topographique de Saint Georges de Chesné se compose de trois entités :

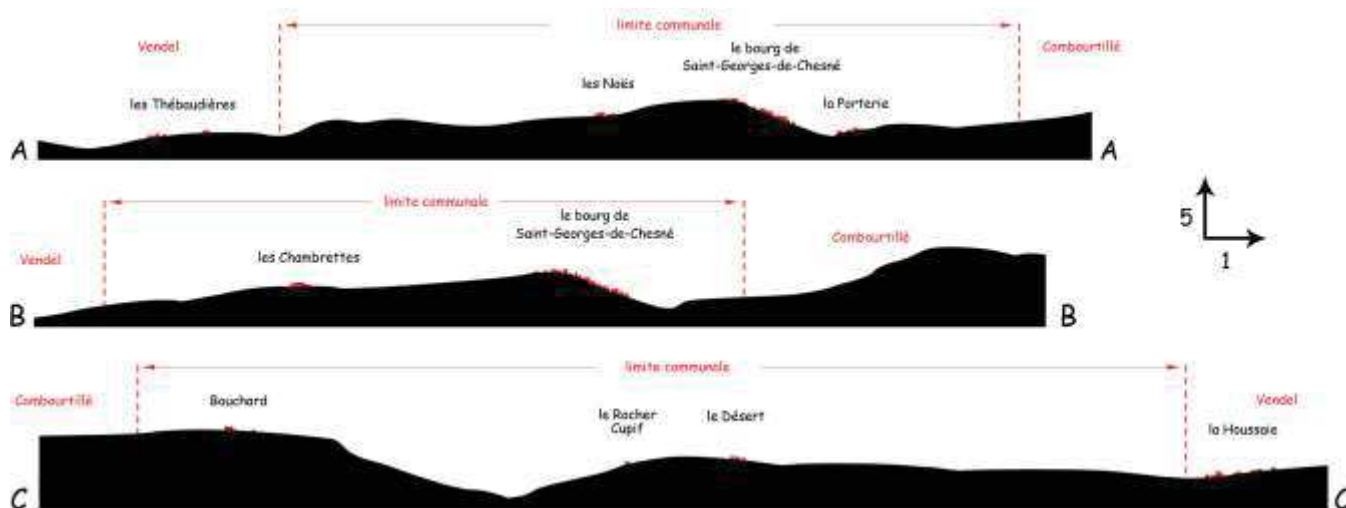
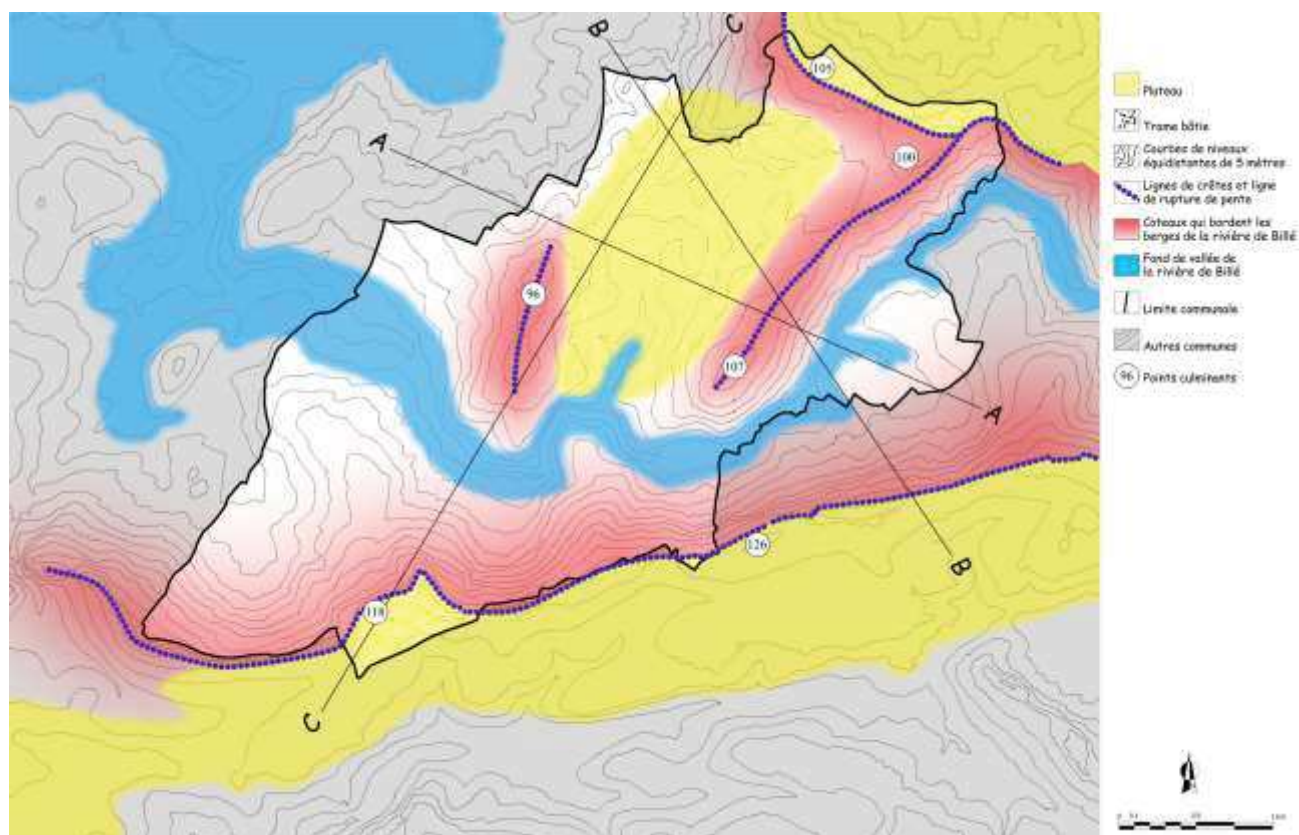
- le vallon méandreux de la rivière de Billé
- l'arête d'un plateau au sud faisant la jonction avec la commune de Combourtille
- un plateau dont l'emprise correspond à la moitié nord de la commune

Le système des vallées est constitué par :

- la rivière de Billé qui draine le centre du territoire communal d'est en ouest ainsi que quatre de ses affluents.
- le ruisseau des Tourailles et un de ses affluents.

L'ensemble de ces vallons est déterminé par le cours fortement méandreux des ruisseaux qui les ont creusés.

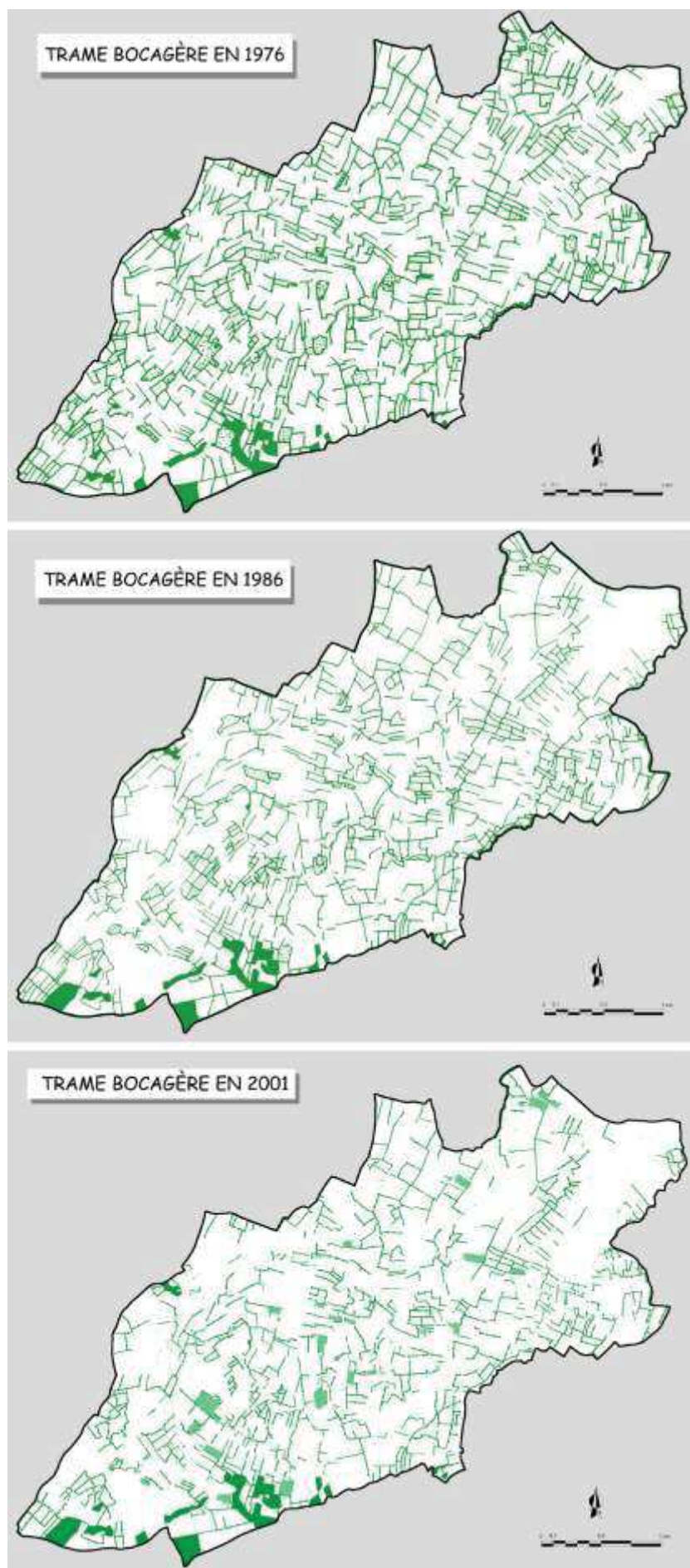
Dynamiques topographiques



Nota : Les recommandations ne tiennent compte que des seuls critères paysagers et seront, bien entendu, à croiser avec l'ensemble des éléments d'analyse.

Saint-Georges de Chesné - à propos de l'identité paysagère KALESKI - GIRARDIN - VINAGRE

Évolution de la trame verte



Lors des premières visites à Saint Georges-de-Chesné, la commune est apparue comme un îlot préservé de bocage dans un territoire qui avait perdu une bonne partie de ses talus et de ses haies arborées.

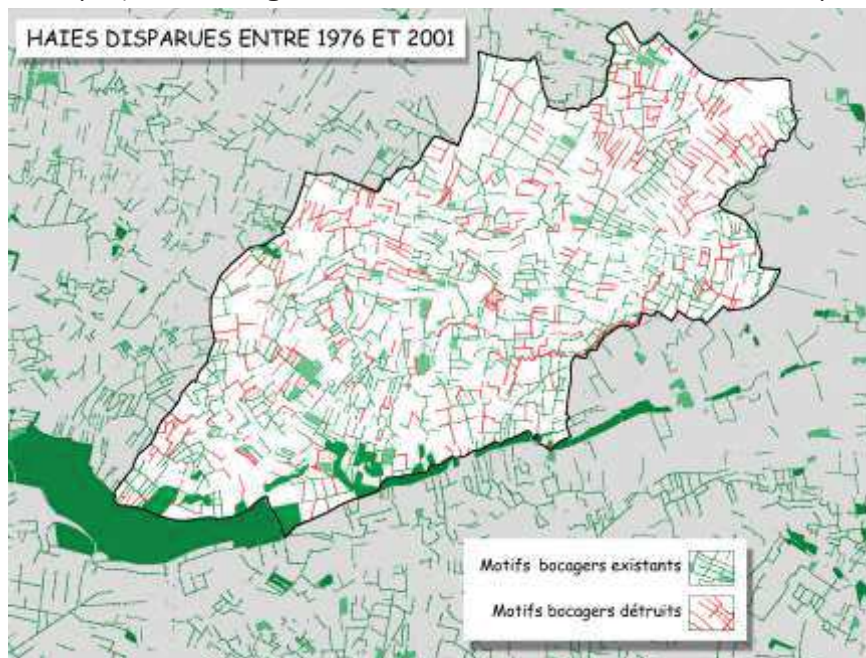
Ces cartes illustrent l'évolution de la trame bocagère de 1976 à 2001 qui correspond en fait à un paradigme de ces paysages qui occupent l'Armorique rurale depuis le seizième siècle.

On constate néanmoins que la plupart des parcelles ne sont alors déjà plus encloses sur leurs quatre côtés et que, en particulier au nord-est et au sud-ouest, les parcelles se sont agrandies au fur et à mesure que le labour prenait le pas sur l'élevage.

Une bonne moitié des vergers de la commune ont disparu et une partie d'entre eux s'est transformée en bois.

Ces cartes figurent un paysage en évolution, dont l'image bocagère a entamé la mutation qui la conduit aujourd'hui, comme le montre l'analyse de la page suivante vers des formes ouvertes qui éloignent chaque jour un peu plus Saint Georges-de-Chesné de son image d'îlot préservé.

Il y a une apparente contradiction entre cette analyse cartographique et l'impression que renvoie l'observation sur le terrain. En effet, une bonne partie du territoire communal se lit comme un espace fortement cloisonné de haies et de rideaux d'arbres. Cette impression se fonde notamment sur le relief. En effet c'est surtout sur les pentes que subsiste la majeure partie des talus, tandis que les plateaux, plus propices à la mutation vers le labour, se sont considérablement ouverts, ces plateaux sont, en revanche, pas de très belles répliques bocagères. De beaux arbres isolés, le plus souvent des chênes ou des châtaigniers de plein vent à la ramure puissante, émaillent les hautes terres auxquelles ils donnent une échelle et une réelle qualité. Ces sujets isolés sont hélas fragiles et leurs abattages signifient souvent la perte d'un motif paysager irremplaçable. Il y a lieu de les protéger dans le cadre du P.L.U.



Cette carte, qui montre les motifs bocagers disparus entre 1976 et 2001 montre clairement une mutation forte au nord sur le plateau et une plus grande stabilité sur les zones méridionales à fort relief.



Arbres reliques, figures fragiles et indispensables



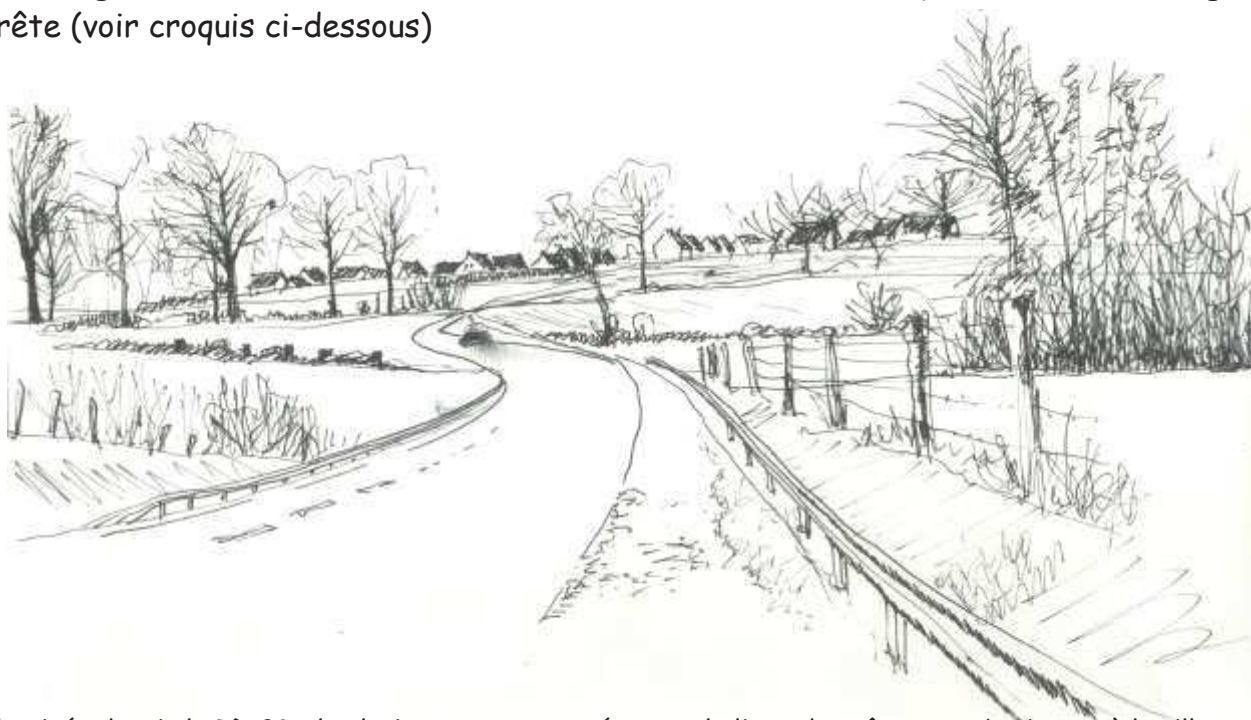
Image bocagère encore bien présente sur les reliefs malgré la regression du linéaire de haie

ANLAYSE DU CONSTRUIT ET DES FORMES URBAINES

L'évolution du bâti se présente de manière fort inégale selon que l'on analyse la partie rurale du finage ou le bourg. Sur la première, au cours des trente dernières années, on a pu constater une faible évolution de la trame du bâti. Cette dernière semble avoir surtout concerné les bâtiments agricoles. L'organisation des constructions est emblématique des zones bocagères, car elle est diffuse et homogène.

Pour ce qui concerne le bourg, l'évolution a été importante depuis 1976 et s'est considérablement accélérée au cours de la dernière décennie. Le cœur de bourg s'est entouré au nord, à l'ouest et au sud-ouest, d'une couronne de lotissements qui ont totalement modifié sa silhouette.

Lorsque l'on rejoint le bourg de Saint Georges par l'ouest en empruntant la RD 23, l'image du bourg est celle des maisons neuves aux façades blanches qui surmontent la ligne de crête (voir croquis ci-dessous)



L'arrivée depuis la RD 23 : les lotissements, « posés » sur la ligne de crête, se substituent à la silhouette du bourg. La continuité de la forme urbaine évite cependant l'impression de mitage

Dans l'arrivée depuis l'est, de nombreuses haies forment un écran et le construit apparaît relativement dissimulé. Cependant, la première image du bourg se fonde sur les pignons blancs de maisons récentes. De même, la vue en tableau que Saint Georges offre depuis le plateau de Combourtillé montre de nombreuses maisons récentes, mêlées avec l'urbanisation ancienne du cœur de bourg.



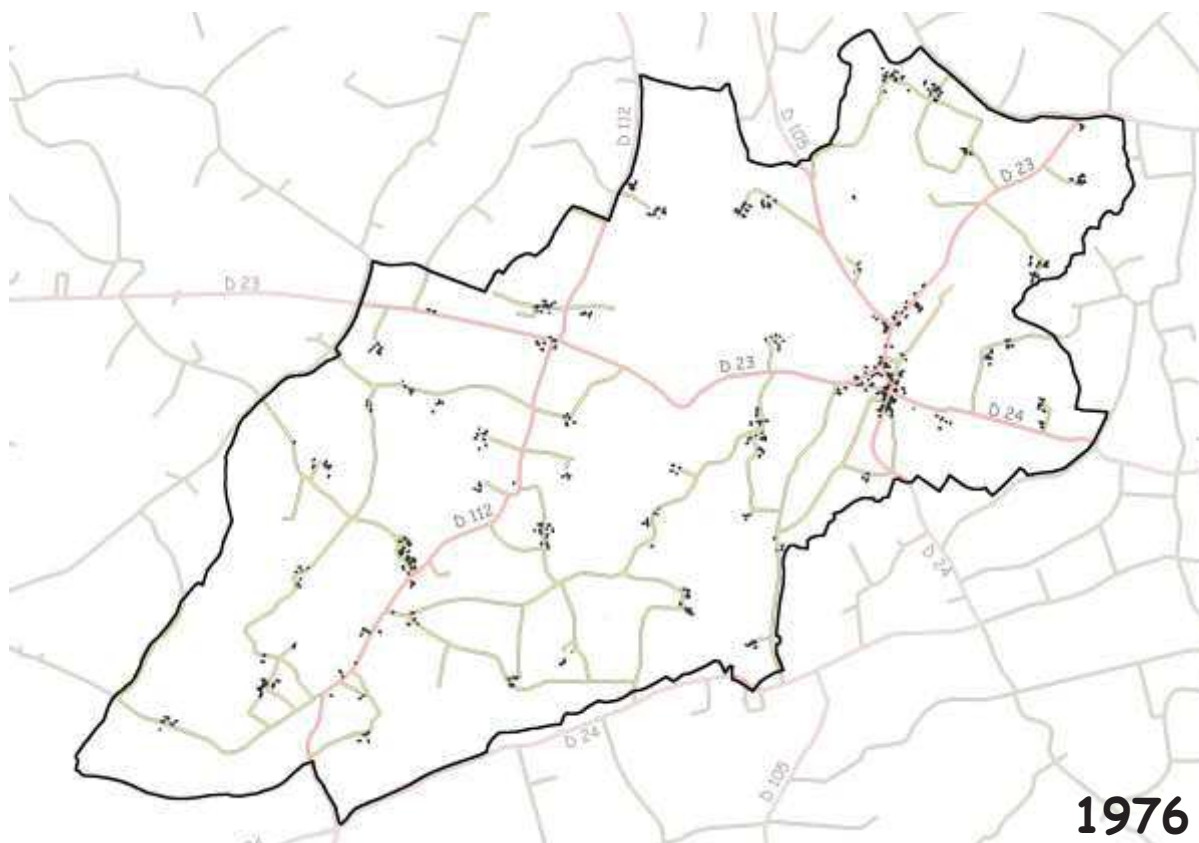
Croquis dessiné depuis Combourtille, qui montre l'impact des maisons récentes sur le coteau : ce sont l'église et les maisons du cœur de bourg qui semblent faire exception. Très différente de la vue précédente, celle-ci renvoie à l'image de mitage, en raison du manque de structure et de forme urbaine claire.

L'impact des lotissements, et des autres constructions récentes sur l'identité de Saint Georges-de-Chesné est très important. La principale conséquence de cet impact est un contraste très clair entre les parties rurale et urbaine de la commune.

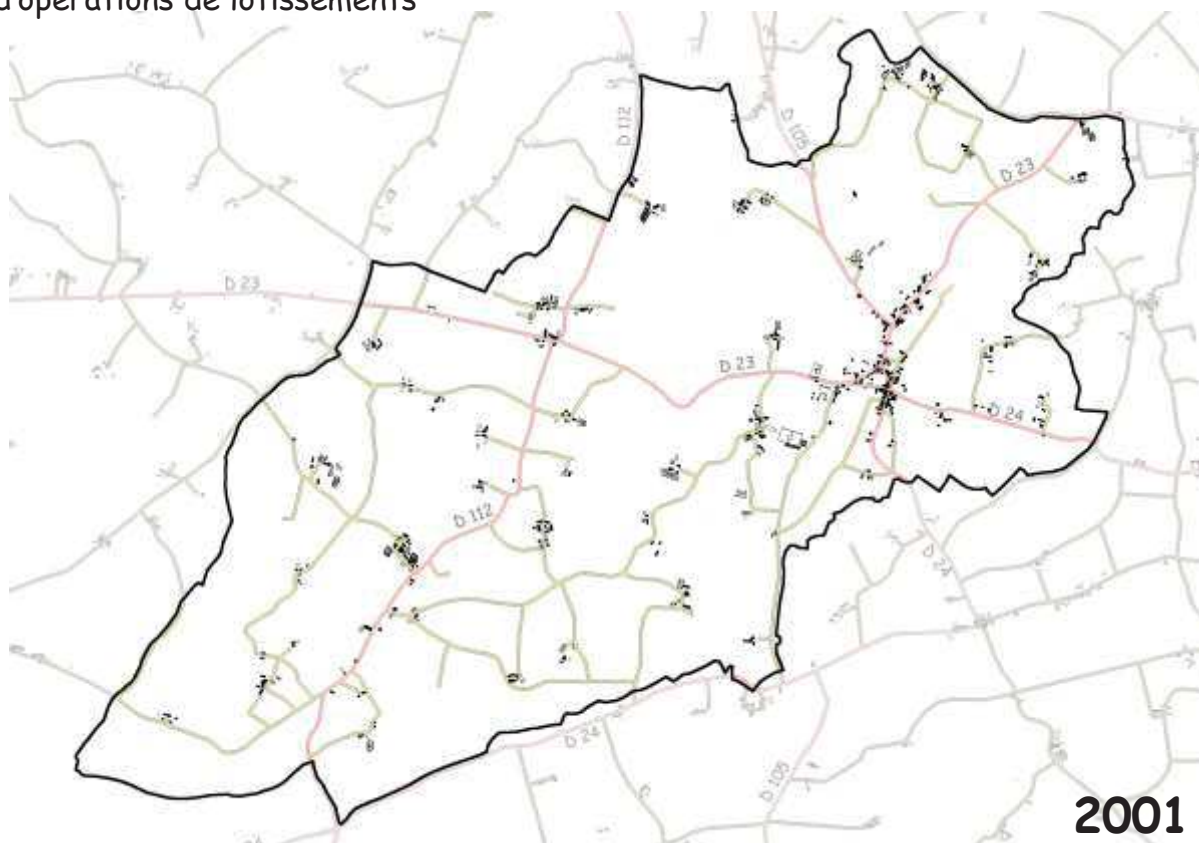
Le passage entre la partie rurale, marquée par des noyaux d'habitat ancien et des fermes souvent de belle allure et le bourg qui s'affirme comme une image contemporaine fonde la personnalité communale. On peut dire que Saint Georges représente un exemple de « modernité assumée ». Bien sûr nous verrons que des améliorations pourraient être apportées à cette image : sous certains angles, les « quartiers neufs » manquent d'enracinement dans le territoire. Les limites sont insuffisamment écrites ; sur le plateau, on a le sentiment que l'urbanisation pourrait se poursuivre, sans s'appuyer sur une structure paysagère claire, elle semble « peiner à trouver ses limites ».

L'ensemble des habitations et structures est relativement bien desservi par les routes communales et départementales. La commune est irriguée d'est en ouest par les départementales 23 et 24, et du nord au sud par les départementales 105 et 112. on note deux noyaux d'urbanisation carrefour, que sont la Grange et Saint Georges-de-Chesné, qui ne sont traversés que par les départementales.

CARTES D'ÉVOLUTION DU BÂTI

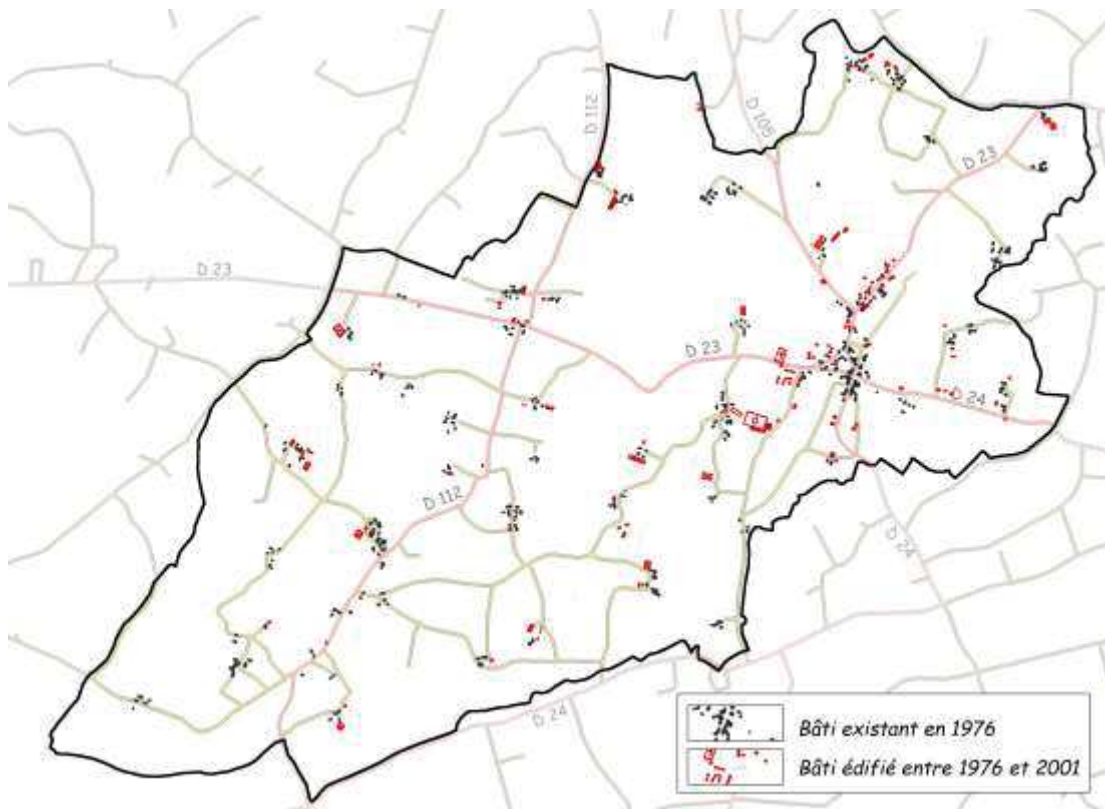


Ces deux cartes montrent l'état de l'urbanisation en 1976, avant les restructurations foncières et la conversion au labour, et en 2001, c'est-à-dire une image approximative de l'état actuel. Remarquons qu'elle n'est toutefois pas un reflet exact de la réalité dans le secteur du bourg qui connaît depuis cinq ans un important développement d'opérations de lotissements



Nota : Les recommandations ne tiennent compte que des seuls critères paysagers et seront, bien entendu, à croiser avec l'ensemble des éléments d'analyse.

La carte ci-dessous met en évidence l'évolution entre les deux années de références présentées dans la page précédente. Les constructions édifiées depuis 1976 sont figurées en rouge ; on voit clairement que dans les parties rurales du finage, ce sont pour l'essentiel des édifices de grande superficie qui apparaissent : ce sont de toute évidence des bâtiments d'exploitation. Il y a très peu de maisons d'habitations construites dans le bocage. Les observations de terrain corroborent cette impression ; en effet, on constate que le développement de l'habitat rural - qui n'est pas négligeable sur cette période - s'est surtout effectué à partir de réhabilitations de bâtisses existantes plutôt qu'à partir de constructions neuves.

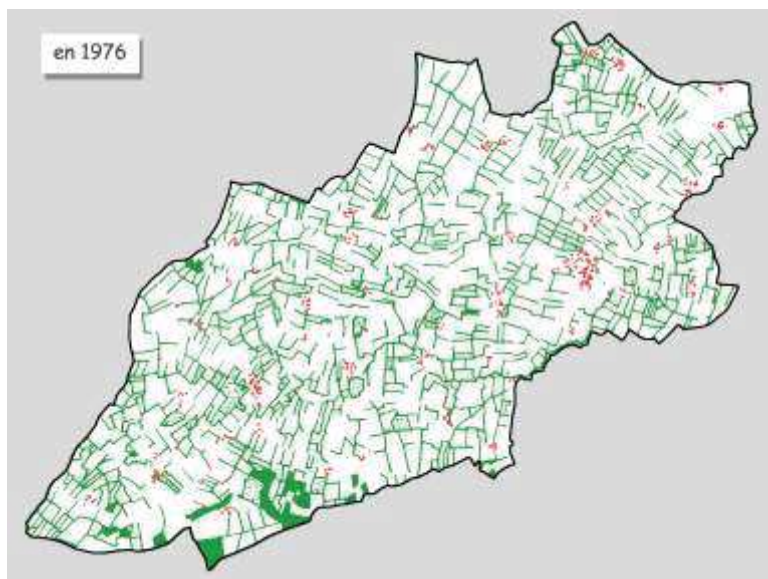


Pour conclure, la commune de Saint Georges-de-Chesné se caractérise par une relation singulière entre le bâti et le paysage et une « gestion très particulière » du rapport à son passé. Le bâti des zones bocagères a évolué (fort peu) en conservant pour l'essentiel ses caractéristiques paysagères : relation forte à la topographie, ancrage au terroir par la végétation, maintien des volumétries générales et de l'essentiel des façades anciennes. Les opérations de rénovation ont largement conservé ces caractéristiques et maintenu l'image traditionnelle du bocage.

En revanche, le bourg a connu une mutation très profonde qui l'a fait « entrer en modernité ». La silhouette des maisons neuves s'est progressivement substituée à celle du bourg ancien. La structure assez ouverte de ce dernier et sa répartition en une succession de noyaux construits et de « dents creuses » a conduit l'élaboration de l'image actuelle : une urbanisation mixte qui mêle les maisons neuves et le clocher de l'église ; la vue depuis les hauteurs de Combourtillé est exemplaire de cette mixité.

L'enjeu pour l'avenir de Saint Georges est de parvenir à composer réellement son image. Aujourd'hui, le bourg n'a pas de limites claires et l'enracinement dans le terroir qui fonde la qualité des zones rurales du finage est ici absent, à l'exception notable de la frange nord, dans laquelle les constructions neuves sont enchâssées dans un puissant écrin végétal.

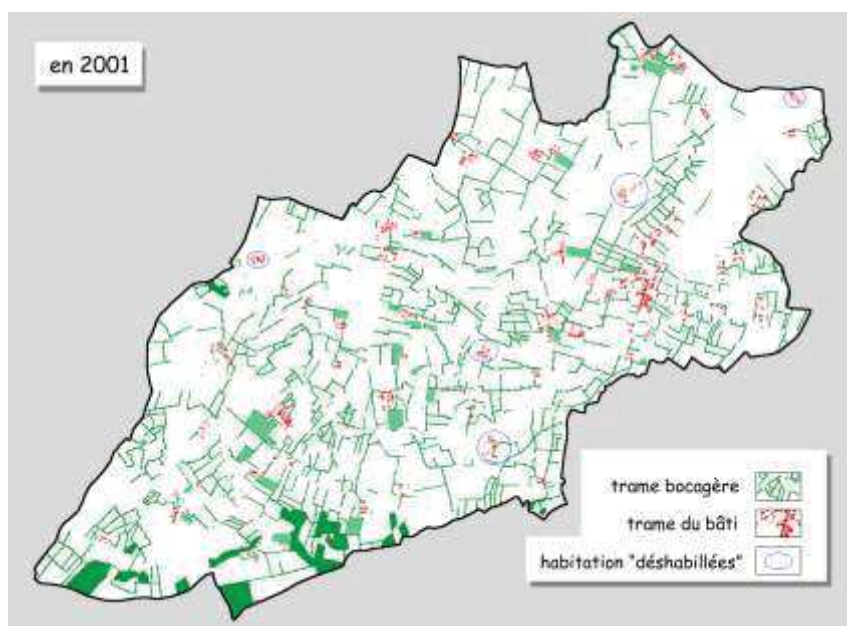
Evolution du construit par rapport à la trame bocagère



Le détricotage de la trame bocagère au cours des dernières années a eu pour effet de mettre considérablement en vue le construit. Le construit traditionnel dans les zones bocagères s'est établi en villages dispersés dans la trame des haies, chaque unité s'accroissant au gré de l'évolution d'une famille : on construisait une nouvelle unité d'habitation quand la famille s'agrandissait, étables

et hangars s'édifiaient au gré des besoins, dans une logique individuelle d'exploitation. Cette patiente évolution a produit un modèle de paysage très particulier, dans lequel les édifices sont disséminés dans la trame des haies et se voient peu. Un pignon, la toiture d'un hangar émergent de l'écrin boisé mais le bâti, à l'exception du bourg, n'est pas l'élément dominant du paysage. La carte ci-dessus qui montre la situation en 1976, montre des constructions qui sont encore "nichées" dans la végétation. En revanche, la carte ci-dessous fait apparaître celles qui se trouvent "déshabillées" par la régression des talus bocagers. L'impact du construit est alors prépondérant et ce dernier devient investi d'une réelle "responsabilité paysagère" : aucune modification du bâti n'est désormais anodine ; la régression de la trame bocagère porte en elle une plus grande exigence vis-à-vis de la qualité du construit et de la disposition d'éventuelles extensions par rapport à l'existant. Notons que le bourg de Saint-Georges de Chesné, lui-même, a su se développer sans pour autant détériorer la trame bocagère.

La question de l'élargissement de la maille bocagère et de l'accroissement sensible de la transparence du paysage (apparemment ici plus une conséquence du remembrement que de l'urbanisation) impose plus qu'ailleurs de s'interroger sur la nature du paysage que produira notre époque. L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est précisément l'outil qui permet de poser ces questions... et de tenter d'y apporter des réponses. Les noyaux construits (bourg et villages) seront étudiés en fonction de leur visibilité... souvent récente.

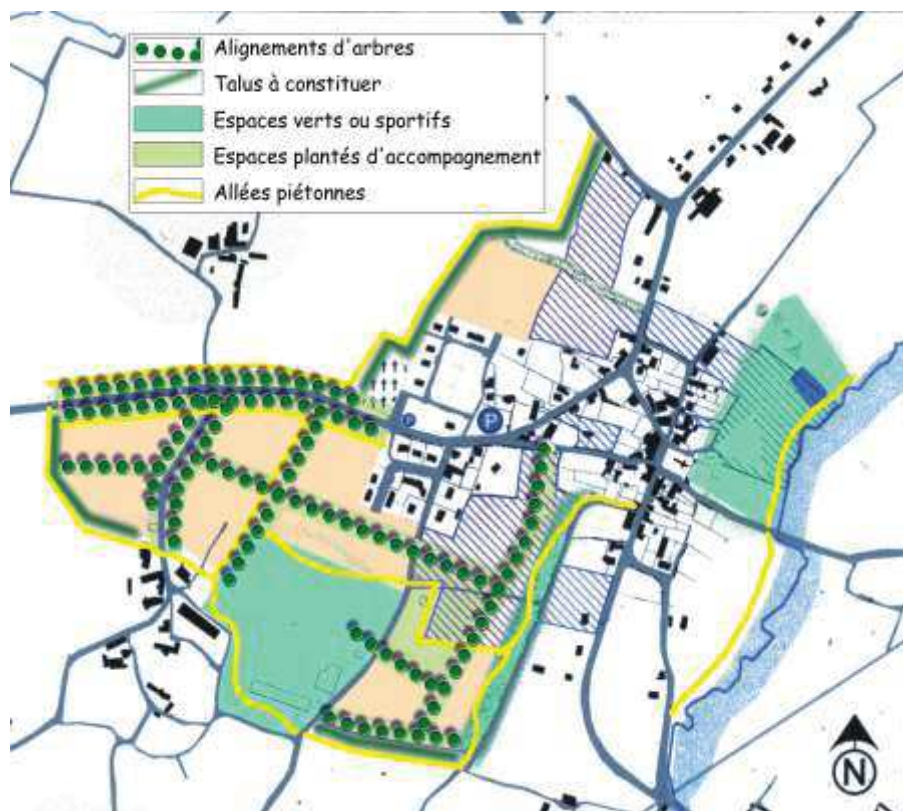


DÉVELOPPER LE BOURG



Cette simulation 3D fait apparaître les développements récents à l'ouest du bourg. L'absence de limite claire rend confuse la relation au territoire ; La portion de plateau située à l'ouest des lotissements présente un bon potentiel de développement, sous réserve de projeter un ensemble cohérent et structuré, dont la limite soit clairement écrite. L'opportunité de développer ces zones devra

permettre de donner une forme urbaine aux espaces urbains créés à notre époque. Deux attitudes devront prévaloir : relier les nouveaux quartiers aux noyaux existants et définir une structure paysagère claire et affirmée, établie à partir de lignes d'arbres d'alignement et de banquettes d'espaces verts intégrant des circulations douces. Le propos est de créer un « squelette paysager » qui organise et articule le quartier et de poser des limites lisibles à l'urbanisation à terme. L'idée est d'utiliser le vocabulaire bocager pour venir clore l'aire d'extension du bourg : un talus bocager reconstitué », bordé par une allée piétonne viendrait ceinturer les zones d'extension urbaines. Vers l'est, nous avons vu que le principal problème gisait dans la confusion de l'image du bâti sur le coteau de la rivière de Billé, qui mêle urbanisation ancienne, maisons neuves et espaces libres. La recomposition de ce versant suppose une reconquête des espaces libres, qui deviendraient un parc lié aux zones humides de la rivière et une réflexion sur une densification des « dents creuses » et sur l'aspect de la silhouette future. Recréer une cohérence entre l'image que donne de lui-même le bourg de Saint Georges et sa géographie.



ÉTUDE DES VILLAGES

LE COUDRAY

Groupement de plusieurs fermes et habitations.

Le tout étant séparé en deux par quelques parcelles exploitées en pâturages et potagers.

Proximité de Vendel et de ses commerces.

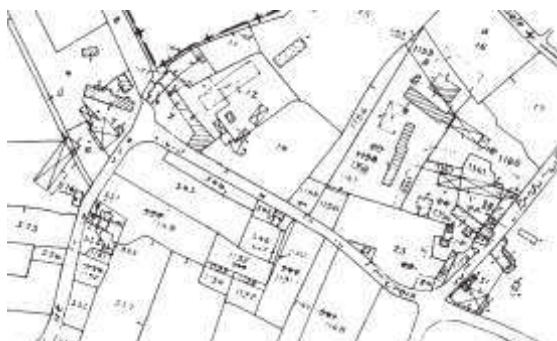
Diversité du bâti.

Les exploitations ont une grande influence sur la qualité des routes et de l'air !

Sous la ligne THT



Entrée du Coudray



LA LANDE DE CHIENNÉ



La Lande de Chienné est un petit village au nord-est de la commune, groupé au cœur des exploitations. Le bâti ancien et l'habitation rénovée sont en très bon état.

L'accès principal se fait par l'est, par un chemin partant de la départementale n°23. Il peut également se faire par le sud et le nord, mais l'exploitation semble s'être appropriée le chemin au sud.

Posé sur un plateau, le village profite d'un paysage très ouvert. On distingue quelques vestiges de la trame bocagère de venue très transparente, qui nous laisse percevoir la ligne EDF à très haute tension à l'ouest.



*La Lande de Chienné sur son plateau,
peu à peu abandonné par la trame bocagère*



TÉROBERT

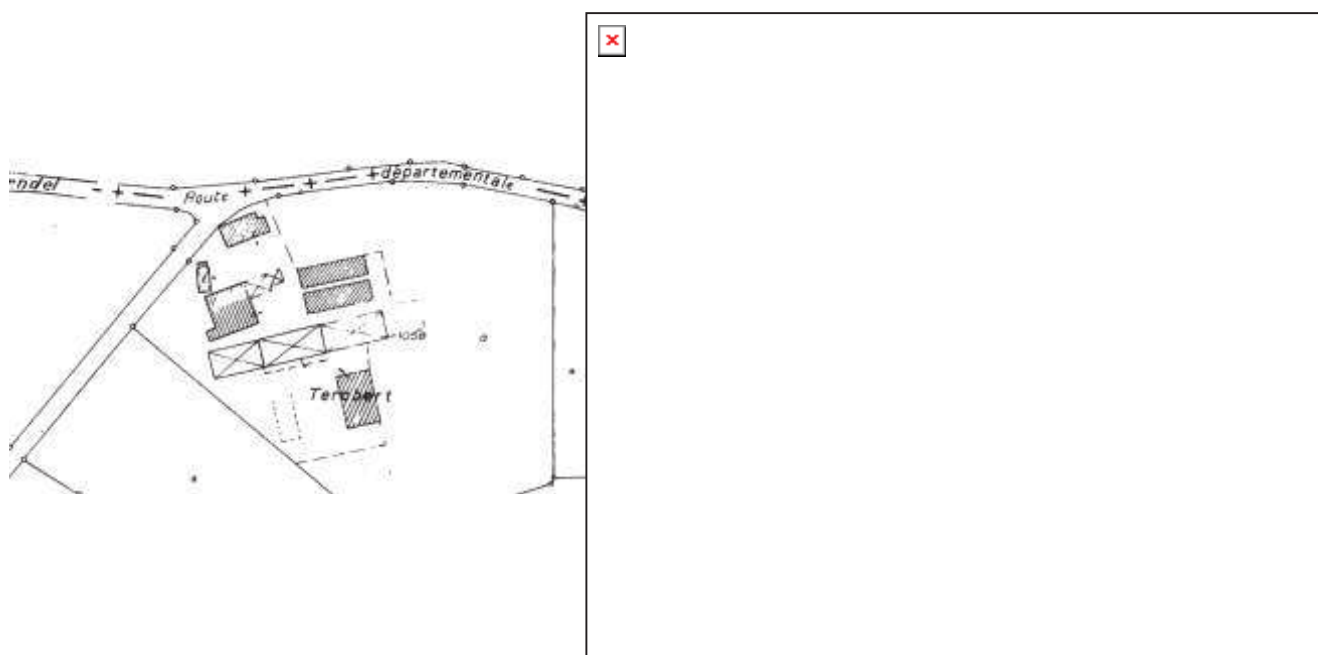


Situé en limite communale, au nord-est, le long de la départementale n°23, le village de Térobert est une grosse exploitation agricole au bâti récent.

L'habitation et les grands hangars de tôles sont fermés hermétiquement de l'extérieur, des palissades en bois protègent de la vue l'intégralité du centre du village.

Aucune végétation forte ne permet d'accompagner l'imposant bâti et seul un grand massif de quelques petits végétaux permettent de signaler l'entrée du village.

Térobert profite d'une vue au nord sur les restes bocagers et sur un petit bois au nord-est, dans le prolongement du village du Bois Grenier, fermant la ligne d'horizon.



GRINIER



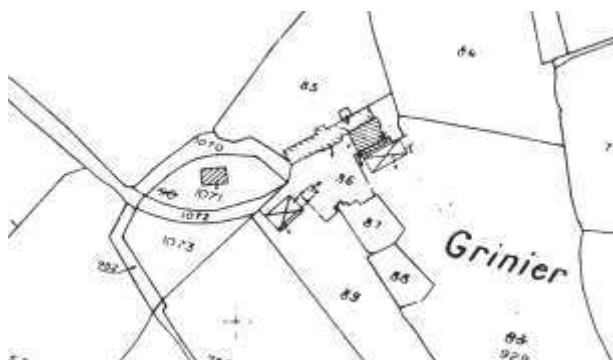
Le petit village de Grinier, au nord-est de la commune, profite de la présence de la rivière de Billé, marquant la limite communale à l'est.

Le village, très regroupé, est fermé par une clôture et par des talus arborés. Une grande haie de thuyas le rend totalement invisible depuis la route. L'espace privé est isolé et protégé, et l'accès se fait par un long chemin à l'ouest, rejoignant la D 23.

Posé dans la vallée de Billé, Grinier offre une vue ouverte au sud-est, marquée par la ligne boisée qui suit le cours d'eau et qui hachure le panorama sur la commune voisine.



La végétation camoufle complètement l'habitation



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

Nota : Les recommandations ne tiennent compte que des seuls critères paysagers et seront, bien entendu, à croiser avec l'ensemble des éléments d'analyse.

Saint-Georges de Chesné - à propos de l'identité paysagère KALESKI - GIRARDIN - VINAGRE

LE BOIS GUILLAUME



Le village du Bois-Guillaume profite de la présence de la Rivière de Billé à l'est, marquant la limite communale. Les nombreux bâtiments sont mélangés à une végétation dense et englobante, qui camoufle et dissimule les habitations. Depuis la route, on aperçoit des morceaux de toitures d'ardoises ou de tôles rouillées.

Étant en limite, le village offre une vue sur la commune de Billé, et principalement sur la Basse Herminière, très visible par ses deux masses de conifères qui créent un point d'appel important.

Le village s'est étalé en longueur jusqu'à la rivière et l'accès se fait par un chemin à l'ouest, rejoignant la RD 23.

La majorité des bâtiments d'habitation est en bon état et conservée le caractère rural du village, une attention qui pourrait être conservée pour les quelques bâtiments n'ayant pas encore été réhabilités.



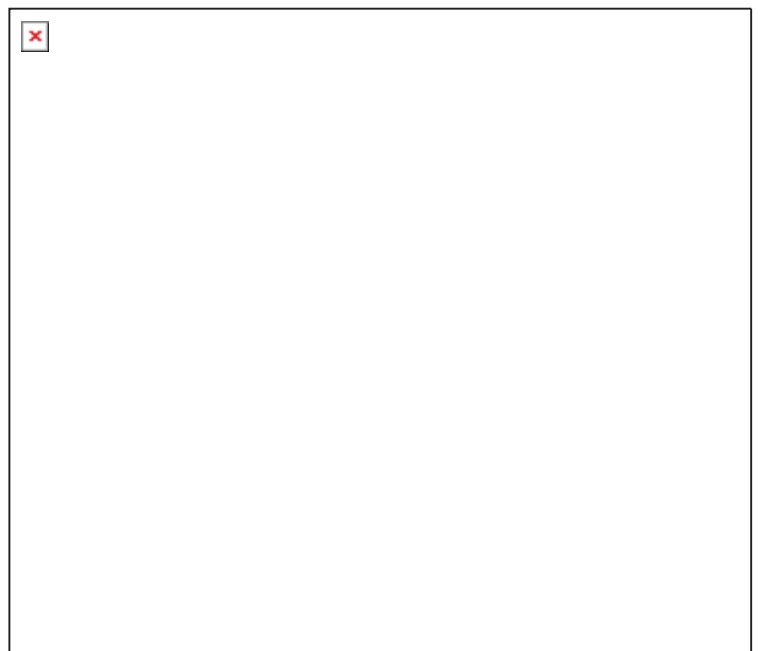
TYPOLOGIE DU BÂTI	ancien	récent		mixte
	●			
MODALITÉS DE REGROUPEMENT	regroupé	semi ouvert		dispersé
	●			
QUALITÉ ESTHÉTIQUE	excellente	bonne	moyenne	absente
		●		
RAPPORT AU RELIEF	en crête	sur versant	plateau	encaissé
				●
ÉCRIN VÉGÉTAL	opaque	transparent		absent
	●			
VISIBILITÉ	lointaine	moyenne		proche
				●
POTENTIALITÉ DE DÉVELOPPEMENT	densification possible	en périphérie		aucune
POINTS FORTS	proximité de la rivière de Billé et de sa ripisylve écrin végétal dense			
POINTS FAIBLES	quelques toitures en tôles			
OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS				

LA MARE



La mare est un petit village au nord-ouest du bourg de Saint Georges de Chesné. Il est divisé en trois parties : l'habitation, l'exploitation et le potager.

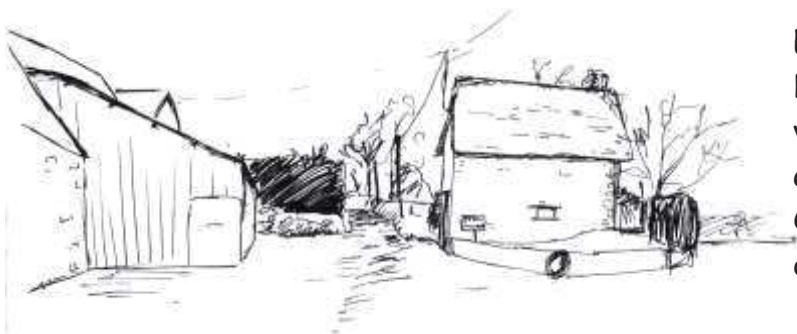
L'accès se fait par un chemin au sud qui dessert ces trois éléments. L'attention particulière portée à la mise en scène de l'habitation permet de la mettre en avant et des masses végétales accompagnent le bâti, alors que les bâtiments agricoles sont en retrait et camouflés par des haies et des arbres



Nota : Les recommandations ne tiennent compte que des seuls critères paysagers et seront, bien entendu, à croiser avec l'ensemble des éléments d'analyse.

Saint-Georges de Chesné - à propos de l'identité paysagère KALESKI - GIRARDIN - VINAGRE

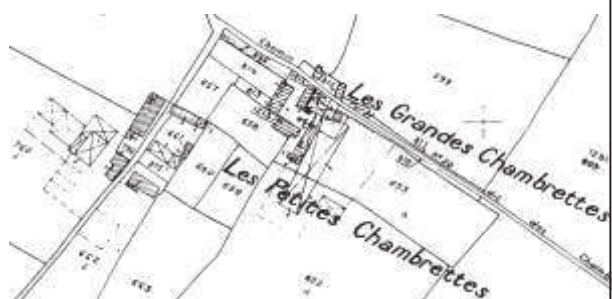
LES GRANDES CHAMBRETTES



Exploitation bovine imposante.
Des efforts de décoration
végétale aux abords de la ferme
et le long de la route.
On ne peut cependant pas parler
d'accompagnement végétal.



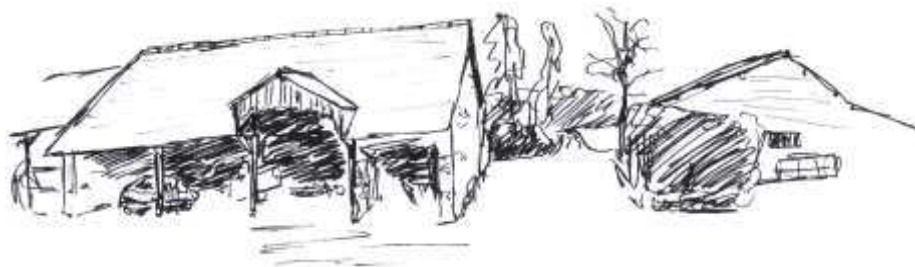
Une exploitation très voyante



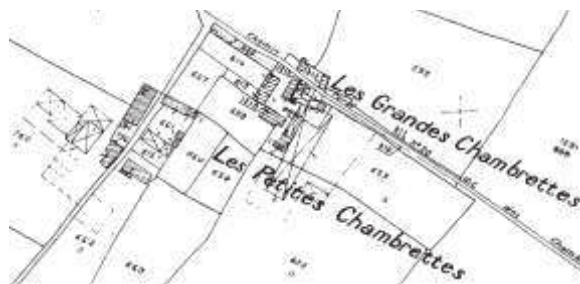
LES PETITES CHAMBRETTES

Bâti de qualité.

Habitation isolée, peut-être le siège d'exploitation des Grandes Chambrettes.



Entrée très végétalisée des Petites Chambrettes



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

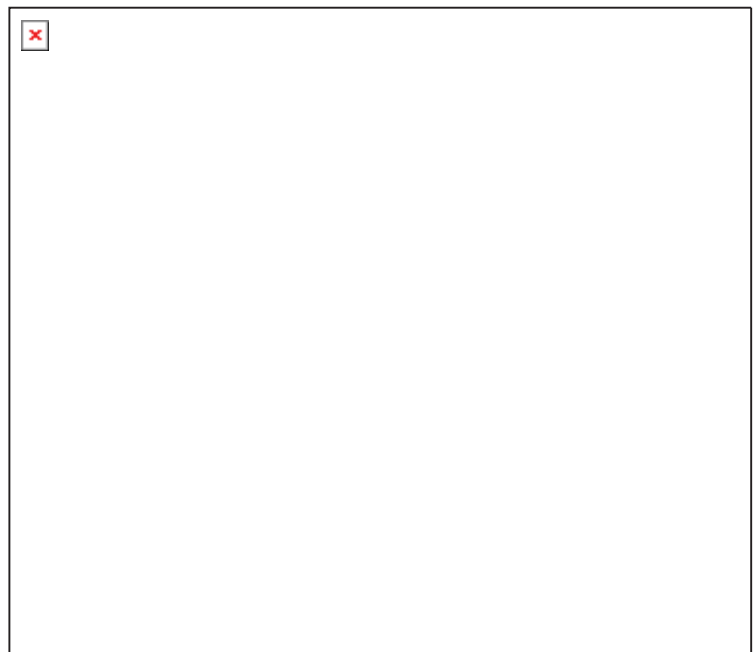
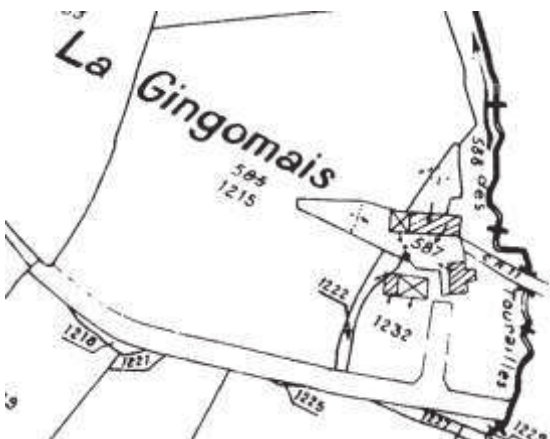
Nota : Les recommandations ne tiennent compte que des seuls critères paysagers et seront, bien entendu, à croiser avec l'ensemble des éléments d'analyse.

Saint-Georges de Chesné - à propos de l'identité paysagère KALESKI - GIRARDIN - VINAGRE

LA GINGOMAIS



Petit village qui, bizarrement, fait partie de la commune. En effet il faut traverser un village de la commune de Vendel (la Houssaie) pour y parvenir, en bout de route. Il semble avoir été oublié par tout le monde, peut-être même par ses habitants. Non que le site ne semble pas entretenu mais par la sensation de vide qui y réside. Le tout est bien inséré dans un écrin dense et protecteur.



Nota : Les recommandations ne tiennent compte que des seuls critères paysagers et seront, bien entendu, à croiser avec l'ensemble des éléments d'analyse.

Saint-Georges de Chesné - à propos de l'identité paysagère KALESKI - GIRARDIN - VINAGRE

LE BAS CHANTIER

Le village du Bas Chantier est un village très regroupé formant un noyau construit, accolé à l'est de la départementale n°112.

Malgré la très forte proximité de la départementale, le village a su limiter son impact en se fermant côté route pour s'ouvrir à l'est.

Aussi, depuis la route, le village apparaît comme une masse de bâti ancien, se prolongeant au sud-est par la masse végétale bocagère. Cela rend l'image de ce village très cohérente.



Le Bas Chantier depuis le sud



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

Nota : Les recommandations ne tiennent compte que des seuls critères paysagers et seront, bien entendu, à croiser avec l'ensemble des éléments d'analyse.

Saint-Georges de Chesné - à propos de l'identité paysagère KALESKI - GIRARDIN - VINAGRE

LE HAUT CHANTIER

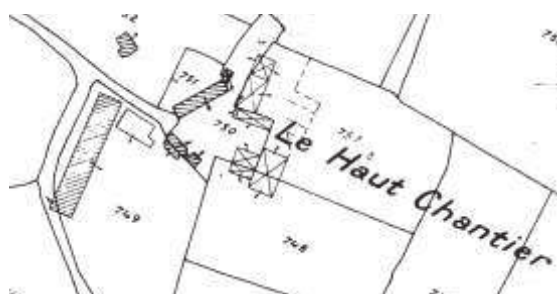


Le village du Haut Chantier est situé au nord de la commune au milieu des pâturages. Le bâti est ancien et une maison récente est venue se greffer à l'ouest, le long du chemin d'accès, sans lien réel avec le noyau originel du village, groupé en bout de chemin.

Quelques grands arbres permettent d'ancrer le bâti ancien dans son environnement, alors que l'habitation récente est très dégagée et seules quelques petites haies décoratives entourent de loin le bâtiment.



La maison récente dans son environnement ouvert



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

Nota : Les recommandations ne tiennent compte que des seuls critères paysagers et seront, bien entendu, à croiser avec l'ensemble des éléments d'analyse.

Saint-Georges de Chesné - à propos de l'identité paysagère KALESKI - GIRARDIN - VINAGRE

CHAMP MAURE



Le chemin d'accès à la rivière

Dans le prolongement du village du Mée, une habitation et des anciens hangars sont disposés de chaque côté de la route qui les traverse.

L'habitation tourne le dos à la rivière de Billé qui crée, au nord-ouest, un arrière plan arboré.

La rivière, assez proche, est très présente par la végétation et les masses d'arbres très importantes. Aussi, un petit chemin enherbé, le long d'un potager à l'entrée ouest, permet d'accéder à la rivière. Avec les nombreux arbres de grands développements et la disposition du bâti, la vue est gênée et se ferme

assez vite. Seule la route permet d'ouvrir une percée à l'est vers la commune de Billé.



Champ Maure depuis la sortie du Mée



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

Nota : Les recommandations ne tiennent compte que des seuls critères paysagers et seront, bien entendu, à croiser avec l'ensemble des éléments d'analyse.

Saint-Georges de Chesné - à propos de l'identité paysagère KALESKI - GIRARDIN - VINAGRE

LE MÉE



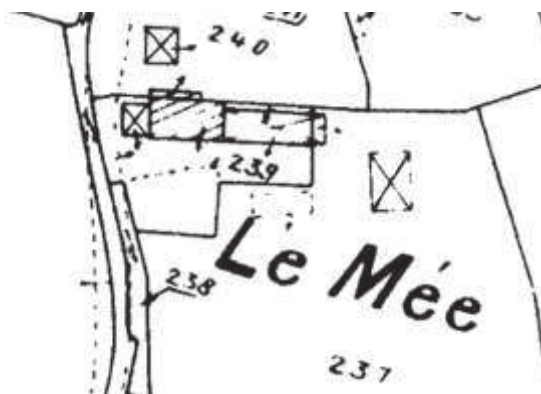
Petit village composé de deux habitations et d'une ferme, situé dans un écrin paysager de très grande qualité. Il s'agit en fait d'une zone humide proposée par la rivière de Billé et sa ripisylve. Un petit chemin s'y engouffre d'ailleurs, le long d'un petit pré à moutons. Très charmant ...



Entrée du Mée par la ferme



Visu exceptionnel sur la ripisylve de la rivière de Billé



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

Nota : Les recommandations ne tiennent compte que des seuls critères paysagers et seront, bien entendu, à croiser 29 avec l'ensemble des éléments d'analyse.

Saint-Georges de Chesné - à propos de l'identité paysagère KALESKI - GIRARDIN - VINAGRE

LA BIGOTIÈRE



Village un peu éclaté situé en crête.

Le bâti ancien et rénové est de très belle qualité.

On regrette tout de même la construction d'une maison neuve dans le prolongement d'une belle bâtisse. L'espace qui sépare chaque habitation permet au village de

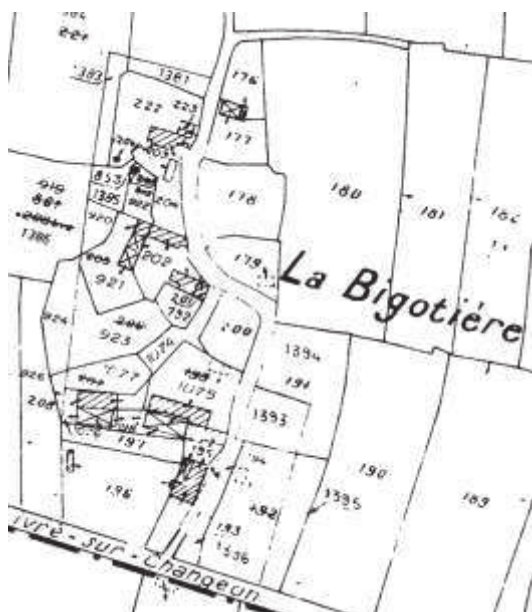


Contraste en cœur de bourg avec une maison neuve



Contraste en cœur de bourg avec une maison neuve

« respirer ». On y voit de belles ouvertures visuelles vers le grand paysage et notamment vers le bourg de Saint Georges de Chesné dont le clocher rythme la vie du village (on l'entend très nettement, sans l'aide d'un vent qui pourrait lui être favorable)



LA PORTERIE



Entrée de la Porterie

Situé à l'entrée est du bourg, le long de la D24, le village de la Porterie est composé de deux parties différentes.

Au sud de la départementale, le bâti ancien se détourne de la route et s'ouvre vers le sud, sur la commune de Billé, et en particulier sur les villages du Petit Val et Hurbise, posés sur la crête boisée qui compose l'horizon.

De l'autre côté de la route, des maisons récentes sont apparues dans la continuité du développement du bourg de Saint Georges.

Un bâti se jouant des proportions du village

Ces habitations nouvelles s'insèrent dans le paysage grâce à une végétation dense qui vient se lier à la ripisylve de la rivière de Billé, qui longe le village à l'ouest.

Cette végétation permet également une liaison entre la partie ancienne et la partie nouvelle du village.



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

Nota : Les recommandations ne tiennent compte que des seuls critères paysagers et seront, bien entendu, à croiser 31 avec l'ensemble des éléments d'analyse.

Saint-Georges de Chesné - à propos de l'identité paysagère KALESKI - GIRARDIN - VINAGRE

LA BOSSELAIS



Le village de la Bosselais est traversé d'est en ouest par une route, rattachée à l'ouest à la départementale n°24.

Il est composé de deux parties différentes, le cœur du village ancien installé autour de la route, et une maison excentrée, au carrefour de la D 24 en limite de commune, posée de long de la rivière, près d'un pont. Ces deux

parties sont tout de même liées par la route et par la végétation.

La présence d'arbres forts intègre bien le bâti ancien à son environnement et l'insère dans sa trame végétale.

Au nord, la proximité du bourg de Saint Georges de Chesné se fait sentir par les constructions nouvelles que l'on distingue entre les arbres.

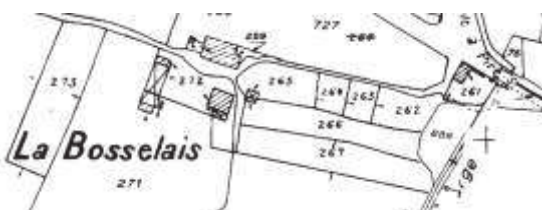
Au sud, la vue est directement dirigée vers la bande boisée, accompagnant la rivière de Billé. La vallée permet également d'apercevoir parmi les arbres, la crête de la commune de Billé, en particulier les villages du Val et Hurbise.



La maison au bord de la rivière de Billé



La Bosselais depuis l'est



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

Nota : Les recommandations ne tiennent compte que des seuls critères paysagers et seront, bien entendu, à croiser 32 avec l'ensemble des éléments d'analyse.

Saint-Georges de Chesné - à propos de l'identité paysagère KALESKI - GIRARDIN - VINAGRE

LA HÉLOIRE



Village de taille relativement grande en comparaison aux autres villages de la commune.

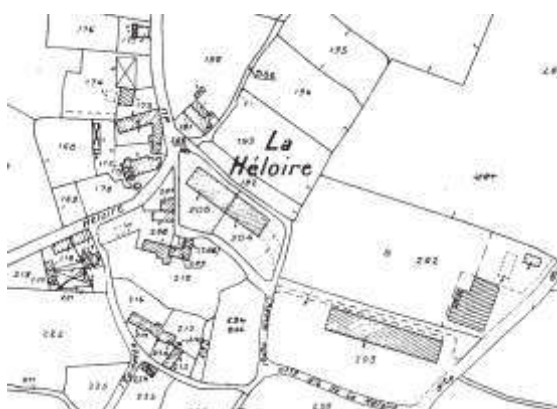
La végétation est particulièrement dense et haute sur la quasi-totalité du hameau.

Le village semble assez refermé sur lui-même. Le bâti quant à lui est d'assez bonne qualité.

On observe tout de même de rares ouvertures vers le grand paysage comme, par exemple, vers la Vaujuais.



Un environnement comprimé dans un écrin de conifères particulièrement dense



LES NOËS



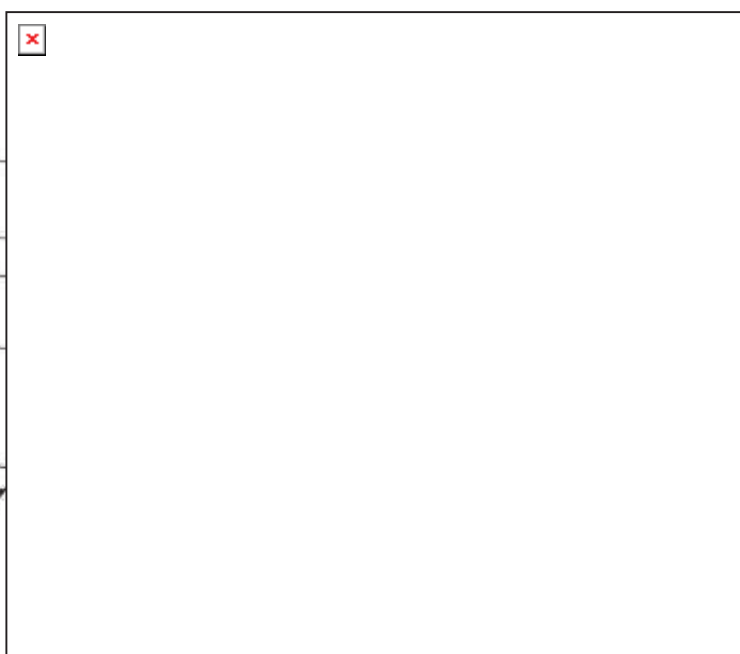
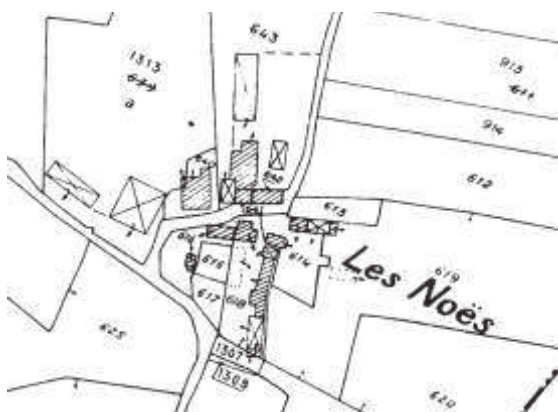
À l'ouest du bourg, le chemin d'accès des Noes, partant de la route départementale n°23, débouche sur un groupement dense d'habitations rénovées, face à un bâtiment d'élevage.

Des arbres forts au cœur du village permettent de créer une liaison entre les habitations et l'élevage, et donnent une échelle aux différents bâtiments.

Le village des Noes est visible depuis la route et le bourg, et s'intègre très bien dans son environnement. La masse du construit se fond dans la masse boisée située en arrière plan et proposée par la trame bocagère au nord-ouest.



Le village des Noës dans son écrin végétal boisé



LE TERTRE



Grand élevage bovin en stabulation à l'entrée du village, occultant un groupement d'habitations de bonne qualité. L'une d'entre elles, à l'échelle d'un « manoir », contraste avec la taille plus raisonnable de ses voisines.

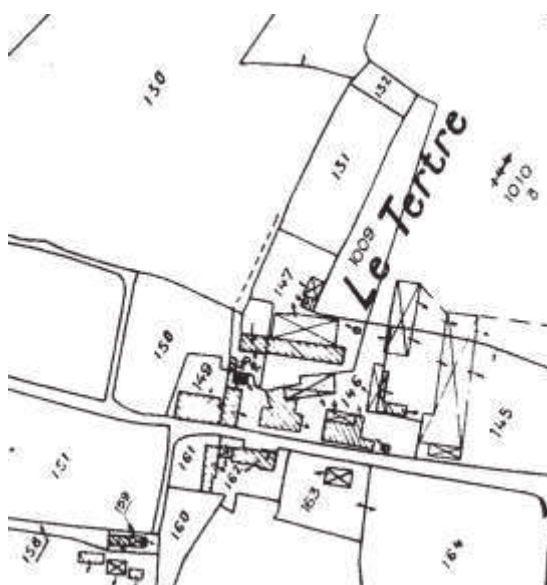
Un passage pour les animaux a été dégagé le long de la voirie d'accès au village. Séparées des automobiles par un merlon végétalisé d'un peu plus d'un mètre de haut, les bêtes peuvent ainsi traverser sereinement, sans salir la chaussée empruntée par les riverains. Ce motif se reproduit de l'autre côté de la route, préservant de la même manière le petit chemin menant à la Fréheudière. Une image à réfléchir ?



Différence d'échelle sur le Tertre



Le passage réservé aux animaux en sortie du Tertre



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

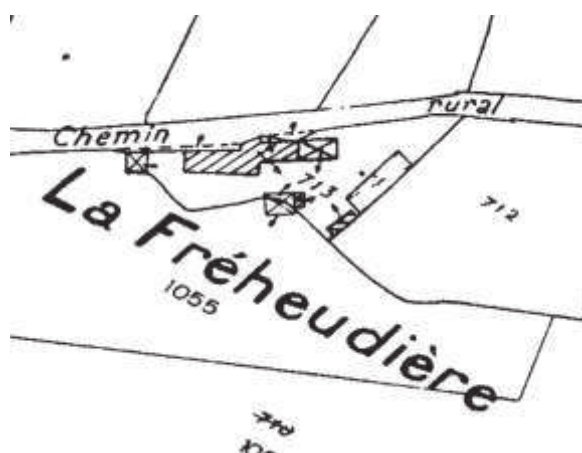
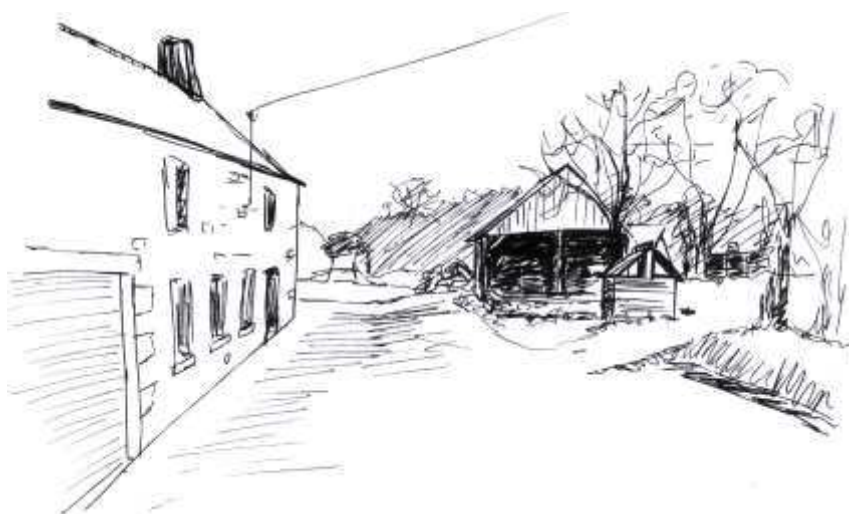
Nota : Les recommandations ne tiennent compte que des seuls critères paysagers et seront, bien entendu, à croiser 35 avec l'ensemble des éléments d'analyse.

Saint-Georges de Chesné - à propos de l'identité paysagère KALESKI - GIRARDIN - VINAGRE

LA FRÉHEUDIÈRE

Une seule habitation à peine visible de la route grâce à un rideau d'arbres et d'arbustes dense. Ouverture sur le nord d'où l'on aperçoit un versant de la colline de Saint Aubert. De ce village semblent partir plusieurs cheminements à but agricole, activité à laquelle ce dernier semble peu participer car il ne s'agit apparemment pas d'une exploitation quelconque.

Quelques arbres de belle envergure à préserver.



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

Nota : Les recommandations ne tiennent compte que des seuls critères paysagers et seront, bien entendu, à croiser avec l'ensemble des éléments d'analyse.

LA GRANGE

La Grange est un village carrefour se trouvant à l'intersection de la D 23 et la D 112.

Il pâtit d'une circulation rapide qui le coupe en deux, la D 23, très large, enlève tout lien entre les différentes parties du village et les isole l'une de l'autre.

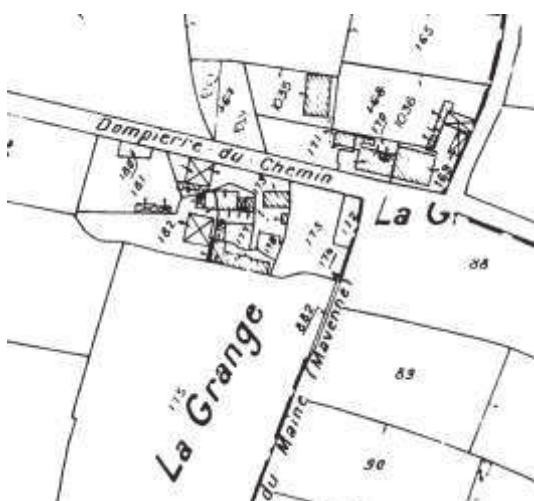
Au nord de la D 23, à l'angle du carrefour, les bâtiments sont tournés directement vers la route, sans aménagement ou

dispositif visant à séparer les habitations de cette dernière (excepté une maison, à l'ouest, munit d'un jardin fermé par un muret côté voirie). L'angle est très vide et manque de végétation forte pour intégrer et lier les bâtiments à leur environnement et atténuer l'aspect massif et isolé que possède cet îlot bâti.

Alors qu'en face, les bâtiments sont à l'écart, ils forment une bulle et s'organisent autour d'un espace central qui lie les habitations entre elles et détourne cette partie

de la départementale.

Malgré tout, les bâtiments sont rénovés et de bonne qualité, et la D 23, dans son sillon, ouvre la vue à l'est vers le bourg de Saint-Georges-de-Chesné et le village de la Héloire.



TYPOLOGIE DU BÂTI	ancien		récent		mixte	
	●					
MODALITÉS DE REGROUPEMENT	regroupé		semi ouvert		dispersé	
			●			
QUALITÉ ESTHÉTIQUE	excellente	bonne		moyenne		absente
		●				
RAPPORT AU RELIEF	en crête	sur versant		plateau		encaissé
	●					
ÉCRIN VÉGÉTAL	opaque		transparent		absent	
			●			
VISIBILITÉ	lointaine		moyenne		proche	
	●					
POTENTIALITÉ DE DÉVELOPPEMENT	densification possible		en périphérie		aucune	
POINTS FORTS						
POINTS FAIBLES	sur une route où personne ne respecte la limitation à 70 km/h					
OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS						

POTANGÉ

Le village de Potangé est installé à l'ouest de la commune, dans la pente douce menant progressivement au lit de la rivière de Billé, qui crée un ruban arboré au sud.

La vue dégagée permet d'apercevoir le village depuis les Poiriers, en vis-à-vis par rapport à la rivière.



Groupement d'arbres remarquables à l'est du village

L'accès se fait au nord par une allée, partant de la D 23, bordée de piquets de béton blancs jusqu'au village, rendant l'entrée assez solennelle et marquée. L'accès est donc très visible depuis la route et entraîne l'œil jusqu'au village en contre bas.

De grands bâtiments agricoles à l'ouest, sont complètement dégagés et très visibles, alors que les anciennes bâtisses sont entourées de végétation. C'est donc la partie la moins esthétique de ce groupe qui apparaît au premier plan. Cependant l'ensemble, bien groupé, trouve sa légitimité dans le paysage.



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

Nota : Les recommandations ne tiennent compte que des seuls critères paysagers et seront, bien entendu, à croiser avec l'ensemble des éléments d'analyse.

LE HAUT POTANGÉ

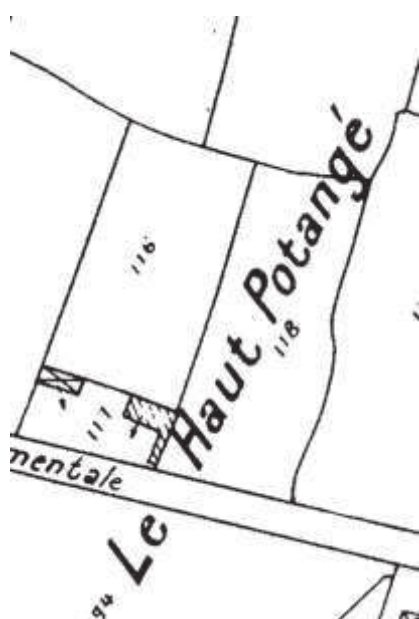


Ce noyau d'habitat, très proche de la RD 23 est fortement soumis aux contraintes de cette dernière.

La largeur de la route, la vitesse de passage et le manque de limite isolent complètement le village ; on le traverse sans même s'en rendre compte.

L'habitation semble tenter de se séparer de la route à l'aide de quelques arbres, mais demeure très assujettie à l'axe routier.

Le principal atout du Haut Potangé est de profiter d'une vue lointaine, au sud, sur la vallée de la rivière de Billé qui se lit par sa ripisylve, masse boisée s'étirant d'est en ouest.

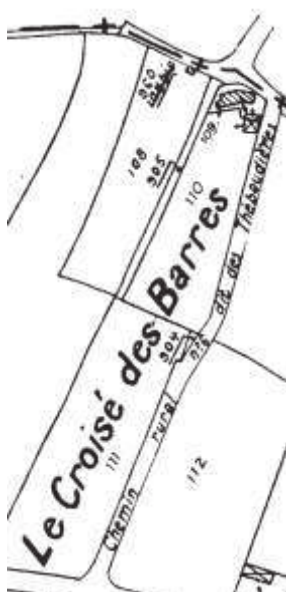


TYPOLOGIE DU BÂTI	ancien	récent	mixte	
	●			
MODALITÉS DE REGROUPEMENT	regroupé	semi ouvert	dispersé	
	●			
QUALITÉ ESTHÉTIQUE	excellente	bonne	moyenne	absente
		●		
RAPPORT AU RELIEF	en crête	sur versant	plateau	encaissé
			●	
ÉCRIN VÉGÉTAL	opaque	transparent	absent	
	●			
VISIBILITÉ	lointaine	moyenne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

LE CROISÉ DES BARRES

Habitation ancienne avec sa grange en bois, toutes deux en ruine, le long de la route sortant de la commune en direction de celle de Vendel par la branche nord du carrefour de la Grange.

Cet espace dispose d'un écrin végétal intéressant et sa réhabilitation, dans des techniques et des matériaux originels du site permettrait d'accueillir un nouveau foyer sur la commune. Une opportunité à la fois positive pour la vie communale et pour l'esthétique du site.



TYPOLOGIE DU BÂTI	ancien	récent	mixte	
	●			
MODALITÉS DE REGROUPEMENT	regroupé	semi ouvert	dispersé	
	●			
QUALITÉ ÉSTHÉTIQUE	excellente	bonne	moyenne	absente
			●	
RAPPORT AU RELIEF	en crête	sur versant	plateau	encaissé
			●	
ÉCRIN VÉGÉTAL	opaque	transparent	absent	
	●			
VISIBILITÉ	lointaine	moyenne	proche	
	●			
POTENTIALITÉ DE DÉVELOPPEMENT	densification possible	en périphérie	aucune	
POINTS FORTS	proximité du bourg de Saint Georges par le sud et de celui de Vendel par le nord			
POINTS FAIBLES	tout le bâti est à revoir tant il est délabré et envahi par la végétation			
OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS	réhabilitation souhaitable (si possible)			

Nota : Les recommandations ne tiennent compte que des seuls critères paysagers et seront, bien entendu, à croiser avec l'ensemble des éléments d'analyse.

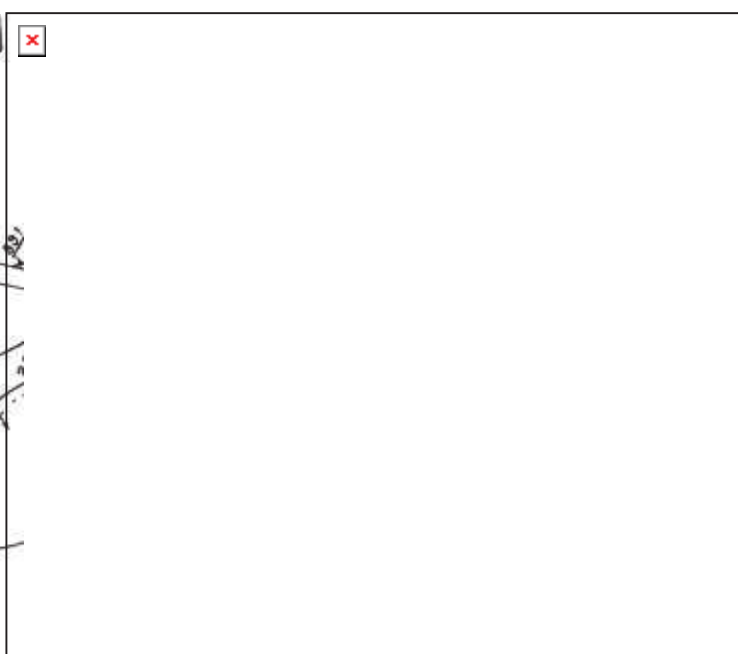
Saint-Georges de Chesné - à propos de l'identité paysagère KALESKI - GIRARDIN - VINAGRE

LES BORDEAUX



Le sud du village donne sur une zone humide de belle qualité, qui correspond à la rivière de Billé et à sa ripisylve.

Une très jolie maison dévalorisée par un hangar mi-tôles mi-ardoises à proximité, et dont l'accès est protégé par un portail massif en métal.



LA PINSONNIÈRE



Posés dans la pente douce de la rivière de Billé, les quelques bâtiments anciens du village de la Pinsonnière sont en contrebas de la route, dans un écrin végétal généreux.

Une haie de thuyas, cachant complètement l'habitation depuis la route, isole le village, et cet effet

est accentué par la différence de niveau entre la route et le bâti. Bien que les bâtiments soient accolés à la route, l'entrée se fait par un petit chemin raccordé à celle-ci, d'une façon assez confidentielle

La vue se tourne naturellement vers le sud-ouest, dans la trame bocagère dense et étendue.

Les arbres dessinent des lignes à l'horizon et l'importante masse végétale souligne la présence de la rivière. L'ensemble témoigne d'une belle cohérence entre le construit et le paysage bocager préservé.



LE DÉSERT



Beaucoup de maisons apparemment abandonnées autour d'une cour de ferme.

L'accès ouest du village se fait par un chemin creux légèrement sinueux et très esthétique, belle icône bocagère

Forte présence de l'exploitation au bout du chemin

creux de par le « labour » de la route par les engins agricoles.

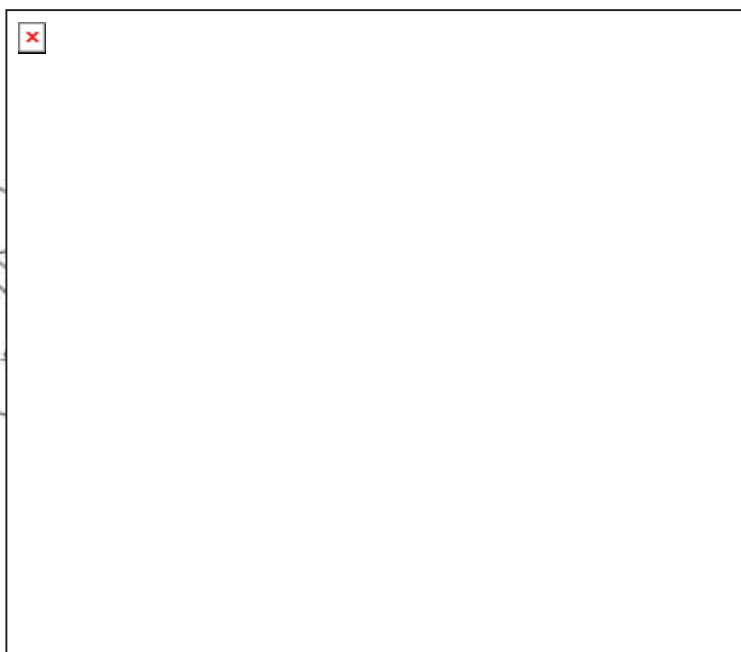
Ce petit village est encerclé de vergers divers, un cadre plutôt bien préservé.



Un bâti laissé à l'abandon qu'il conviendrait de remettre en l'état



Chemin creux à l'entrée du ...



L'ÉPINETTE



L'Épinette est un petit village où l'exploitation prend une place très importante. Située dans la pente de la rivière de Billé, l'arrivée se fait par le point haut au nord, au niveau d'importantes infrastructures.

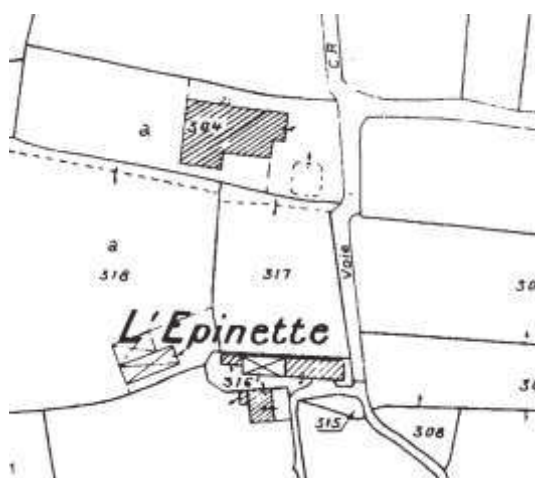
En poursuivant le chemin d'accès, on découvre le

noyau ancien du village, englobé dans la végétation. Des arbres puissants accompagnent bien les bâtiments et cette masse végétale fait écho avec la ripisylve de la rivière de Billé au sud. Depuis l'habitation, la vue s'ouvre sur la ligne boisée qui souligne les méandres de la rivière.

Cependant, cet accompagnement n'est pas équilibré sur l'ensemble du village, et les infrastructures, au nord, se trouvent particulièrement visibles. Une particulièrement épaisse permettrait de limiter l'impact de ces bâtiments sur le paysage, et de camoufler une fosse de rétention de boues particulièrement nauséabonde.



La vue dégagée vers la rivière de



LE MOULIN NEUF



Au cœur de la vallée de Billé, le Moulin Neuf est un petit village de limite communale, au bord de la rivière, passant juste au sud. Le village est posé dans un creux, en contrebas de la route qui le longe à l'est.

La forte proximité de la rivière apporte une végétation haute et garnie qui entoure l'habitation, et se mêle à la ripisylve de la rivière de Billé.

Une haie arbustive accompagne et dissimule la maison, et des arbres forts permettent de lui donner une belle échelle.

Cet écrin végétal dense laisse tout de même percevoir le bâti ancien du village.

Au sud, en direction de la rivière, la vallée qui conserve encore l'empreinte bocagère, remonte jusqu'à la zone boisée qui s'étire le long de la route départementale n°24, et correspondant à la ligne d'horizon.



Nota : Les recommandations ne tiennent compte que des seuls critères paysagers et seront, bien entendu, à croiser avec l'ensemble des éléments d'analyse.

Saint-Georges de Chesné - à propos de l'identité paysagère KALESKI - GIRARDIN - VINAGRE

LA VAUJUAIS



Situé au nord de la rivière de Billé, le village de la Vaujuais est presque fantomatique. Les anciennes habitations ont été désertées et délaissées.

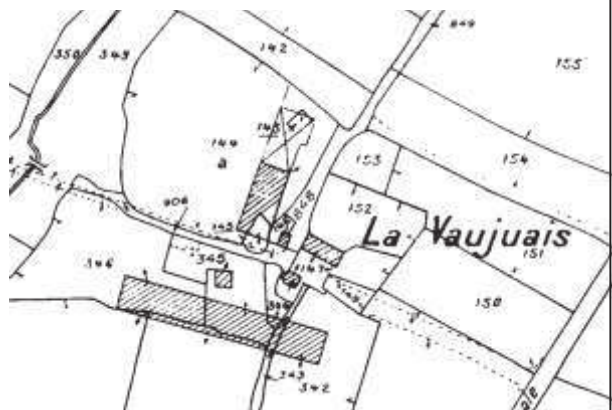
La végétation s'est appropriée le site et recouvre la quasi-totalité de la plus petite des maisons, ce qui contraste fortement avec les grandes installations agricoles entretenues et dégagées qui

ceinturent le village. Par ailleurs la ligne à très haute tension, très présente à l'ouest, vient écraser les bâtiments de sa taille imposante, et tisse un « plafond » de fils électriques au-dessus du village.

Un renforcement de l'écrin planté pourrait peut-être permettre de diminuer l'impact, à la fois du pylône EDF, et de l'exploitation agricole. Un réinvestissement des anciennes habitations est également envisageable.



Entrée de la Vaujuais



LA CHAUVELAIS

Petit village d'anciennes bâtisses de qualité remises en état et utilisées en habitations. La rivière de Billé passe à son pied et le contourne en formant alors un écran végétal très dense et opaque.

Le terrain descend jusqu'au cours d'eau mais en est séparé par la route qui borde le village, ainsi que par une haie qui dissimule les habitations.

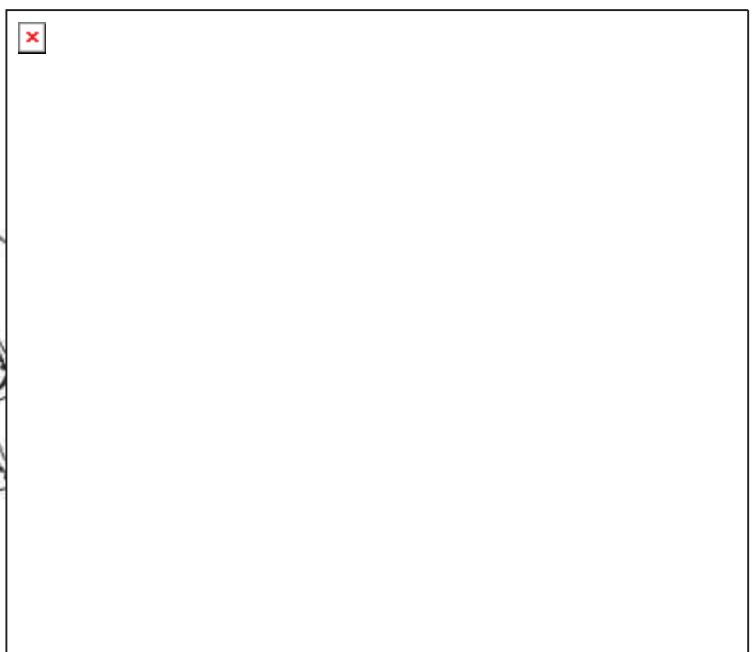
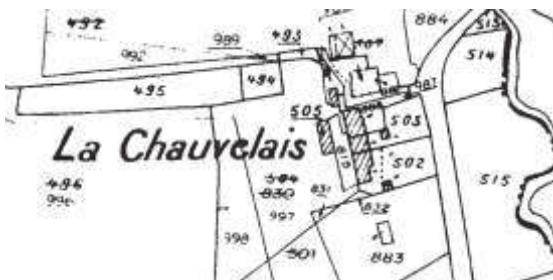


L'aspect de cet espace, très resserré et à l'horizon est très proche, atténue l'impact de la ligne à très haute tension, pourtant très présente à l'ouest.

Cela rend le village de la Chauvelais fermé et peu visible depuis la route, on le côtoie presque sans le voir.



La chauvelais depuis la rivière de Billé



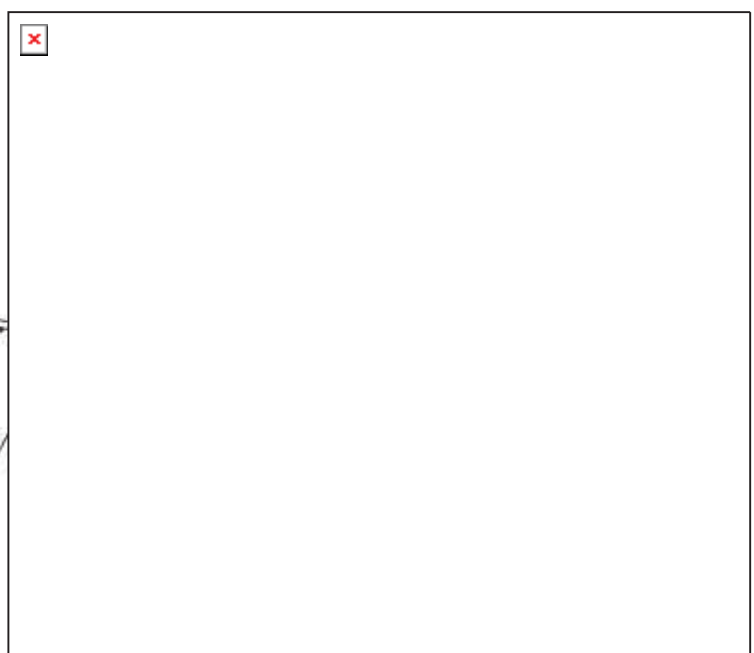
LE CHAMP PENAUT



Le Champ Penaut est une habitation excentrée de la Chauvelais. Un bâti ancien en partie rénové, mais d'une façon un peu trop contemporaine...

L'écrin végétal correspond à celui de la rivière de Billé et le bâtiment s'étend le long de la route.

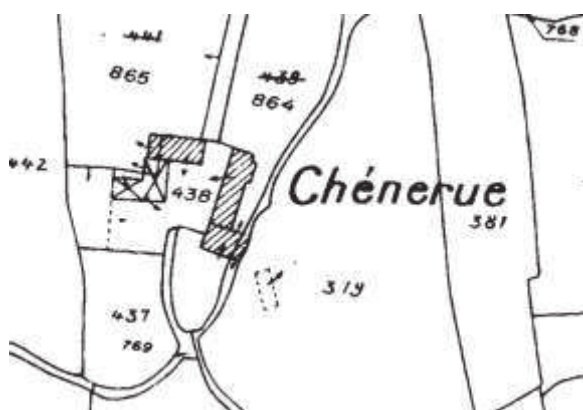
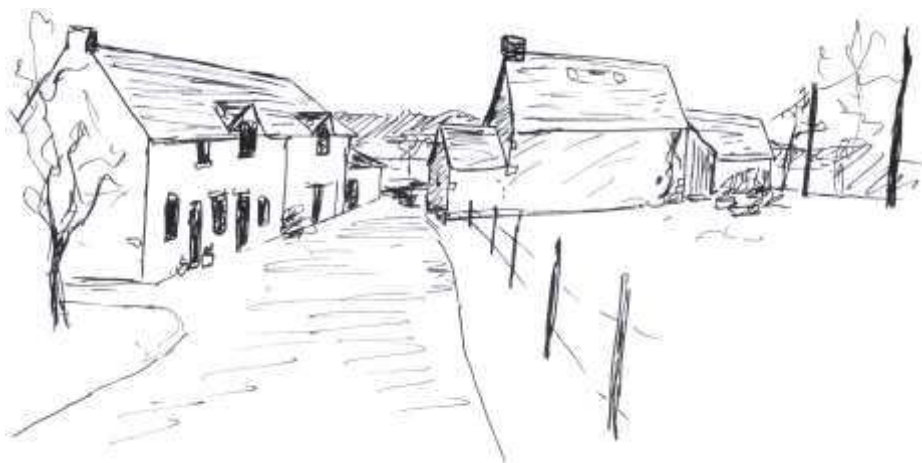
On note, comme pour la Chauvelais, la grande proximité de la ligne à très haute tension.



CHÈNERUE

Corps de ferme isolé et situé en crête, offrant un beau panorama sur le sud et sur la vallée de la rivière de Billé, malheureusement rythmé par la succession de pylônes imposés par la ligne à très haute tension.

Le noyau construit a perdu son cadre bocager et s'installe de façon très présente sur le relief : c'est un exemple de construit « déshabillé » par la mutation du paysage rural.



LE VAUMARTIN



Village installé en crête et descendant sur le versant de la rivière de Billé. Le Vaumartin compose un panorama qui domine le sud de la commune.

Certaines fenêtres de visibilité, proposées par l'espacement entre les bâtisses, permettent de profiter du grand paysage ouvert vers l'est, puissamment dominé par la ligne EDF à très haute tension.

Des bâtiments récents contrastent avec d'autres plus anciens, mais le tout étant tellement mélangé et proportionnel qu'il conserve un aspect homogène.

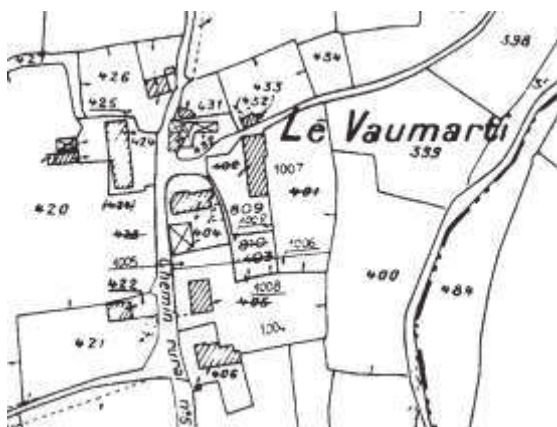


Une fenêtre vers la ligne THT



Une dent creuse qui pourrait être comblée

La rénovation des bâtiments à l'abandon et l'aménagement des dents creuses paraissent de bonnes options quant au développement du village.



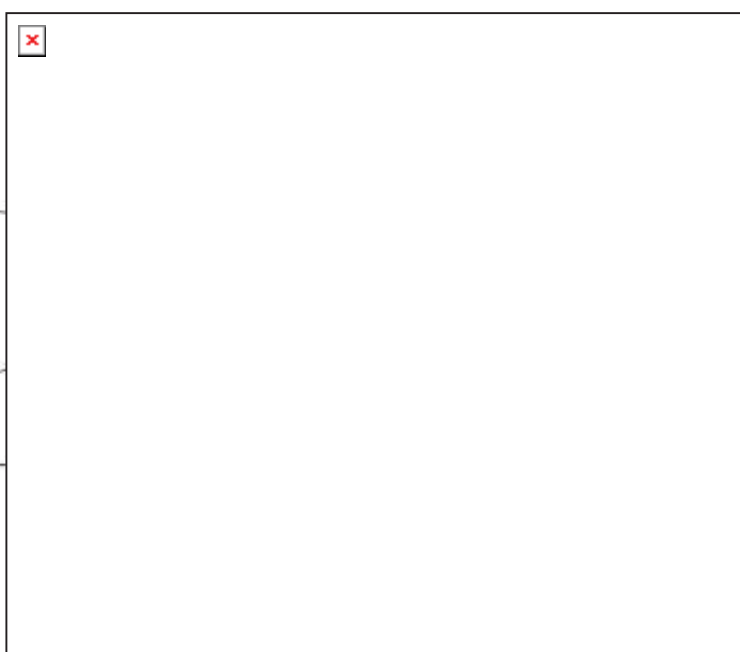
LA RABONNAIS



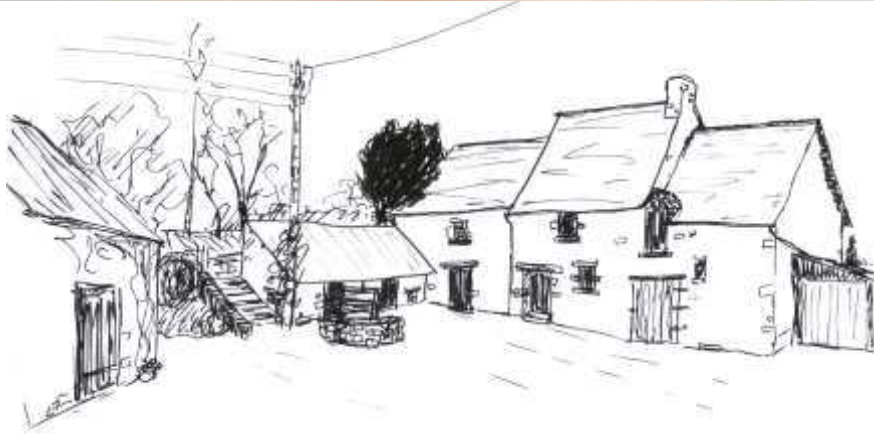
Quelques habitations et une exploitation agricole (élevage bovin).

Une maison neuve un peu voyante dans un contexte plutôt rustique, renforcée par la faiblesse de l'accompagnement végétal.

Cependant la entre s'insère dans un paysage ouvert, aux vues amples qu'il convient de préserver.



LE MESNIL COCHET



Le Mesnil Cochet est en limite sud de commune, l'accès se fait à l'est par un chemin bordé d'arbustes en mélange qui accompagnent l'accès.

Le bâti, rénové avec un certain souci esthétique, est organisé autour d'une place centrale vide qui contraste avec la végétation dense qui entoure le village. Le Mesnil Cochet est complètement dissimulé derrière des arbres, et les toitures se fondent dans les branches. Le construit



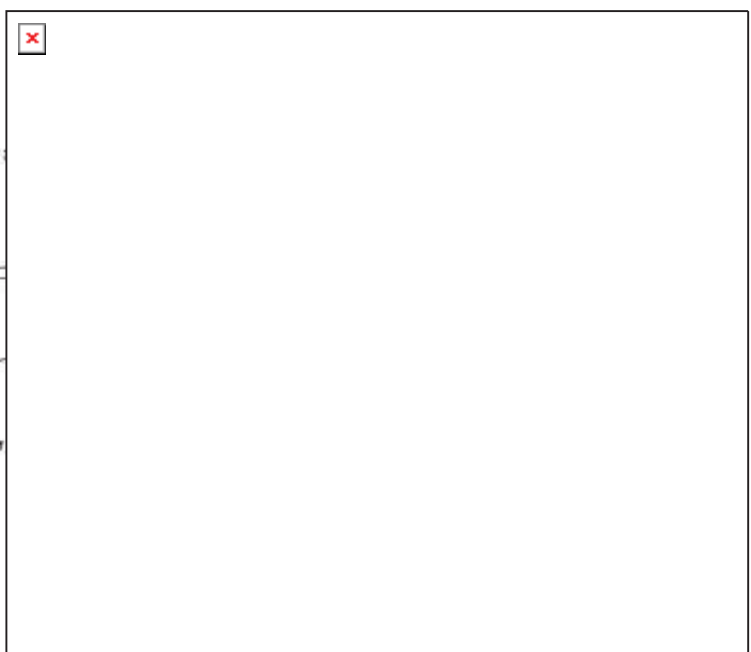
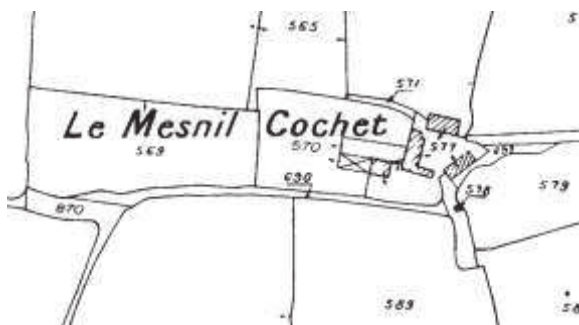
Le panorama sur le paysage ouvert au nord, depuis le chemin d'accès au village



Le Mesnil Cochet dans son écrin végétal

est bien ancré dans le paysage.

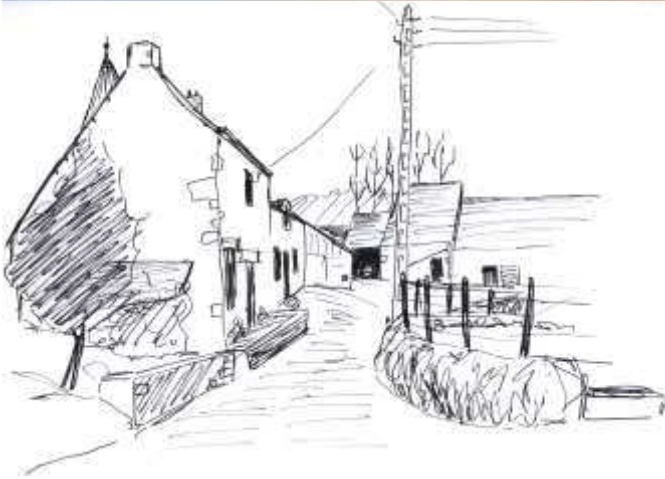
Les bâtiments étant tournés vers le centre, la vue est entièrement fermée depuis le village. Cependant, le chemin d'accès offre un beau panorama sur la vallée de Billé et sa ripisylve au nord, et aussi sur la trame bocagère



Nota : Les recommandations ne tiennent compte que des seuls critères paysagers et seront, bien entendu, à croiser 52 avec l'ensemble des éléments d'analyse.

Saint-Georges de Chesné - à propos de l'identité paysagère KALESKI - GIRARDIN - VINAGRE

LES MOLANS



Une ferme d'élevage bovin avec son habitation. On peut regretter que l'entrée se fasse par les bâtiments d'exploitation, mais on découvre un bâti récemment rénové en parfaite cohésion avec l'ancien, à la fois dans les toitures, les textures et les couleurs.

Malheureusement, ici encore, forte présence de la ligne à très haute tension.



Une ligne à très haute tension toujours plus présente



L'entrée du village par l'exploitation agricole



TYPOLOGIE DU BÂTI	ancien	récent		mixte
	●			
MODALITÉS DE REGROUPEMENT	regroupé	semi ouvert		dispersé
	●			
QUALITÉ ESTHÉTIQUE	excellente	bonne	moyenne	absente
	●			
RAPPORT AU RELIEF	en crête	sur versant	plateau	encaissé
				●
ÉCRIN VÉGÉTAL	opaque	transparent		absent
		●		
VISIBILITÉ	lointaine	moyenne		proche
	●			
POTENTIALITÉ DE DÉVELOPPEMENT	densification possible	en périphérie		aucune
POINTS FORTS	un bâti rénové d'une qualité exceptionnelle			
POINTS FAIBLES	la seule entrée du village se fait au travers de l'exploitation forte présence de la ligne THT			
OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS				

Nota : Les recommandations ne tiennent compte que des seuls critères paysagers et seront, bien entendu, à croiser avec l'ensemble des éléments d'analyse.

Saint-Georges de Chesné - à propos de l'identité paysagère KALESKI - GIRARDIN - VINAGRE

LE ROCHER CUPIF



Petit groupement de bâtiments anciens avec une maison de style pavillonnaire complètement excentré, à l'écart du cœur ancien du village, à l'angle du chemin d'accès et de la route départementale n°112 à l'est.

Aucun élément de liaison ne vient mettre en relation ces deux parties.

Le noyau du village, légèrement

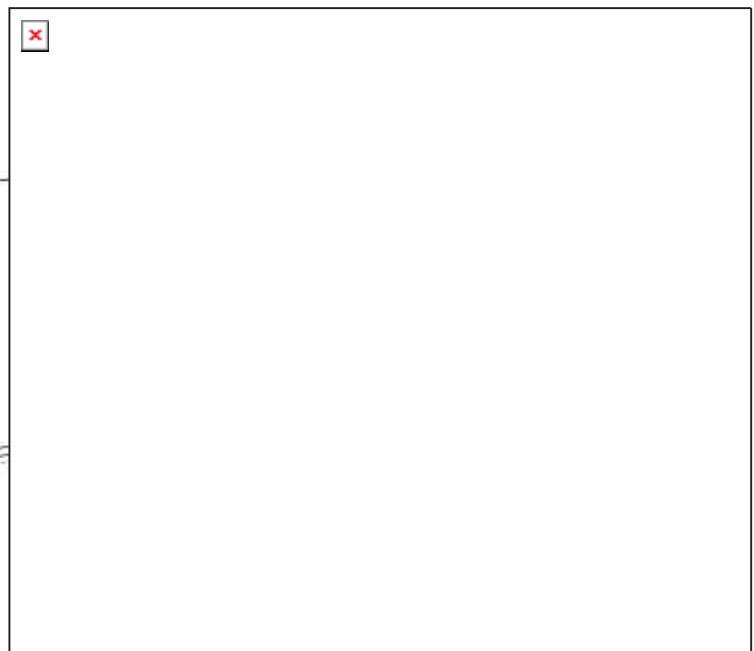
perché, est peu visible depuis la route et quelques arbres de grand développement accompagnent le bâti ancien.

Le Rocher Cupif est posé en crête et profite d'une vue ouverte sur la vallée de la rivière de Billé au sud et sur les pâturages qui l'encerclent à l'ouest. La relation directe avec le bourg le met en position de « tête de pont » urbanisée à l'ouest de

Saint Georges. Ce village pourrait, à long terme, se réintégrer aux espaces habités.



La maison neuve excentrée du village d'origine



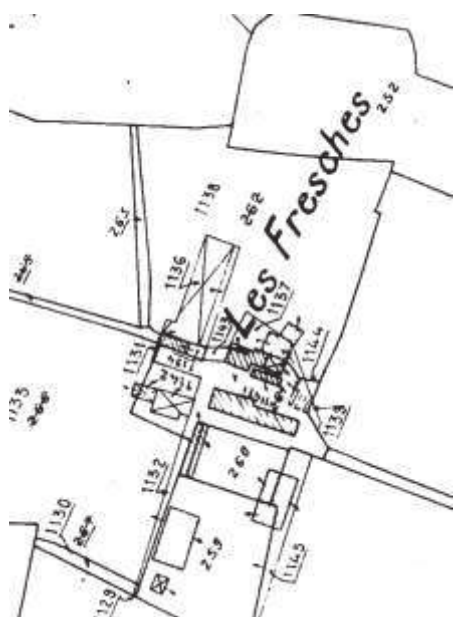
LES FRÈCHES



Forte présence de l'exploitation agricole qu'il conviendrait de camoufler un peu par une végétation qui permettrait du même coup d'ancrer le village dans le paysage.

Notons cependant une habitation au sud qui contraste avec l'exploitation, par son esthétique et son aspect « tranquille ».

À l'amorce du sentier menant aux Frèches on observe un vis-à-vis avec le Rocher Cupif.

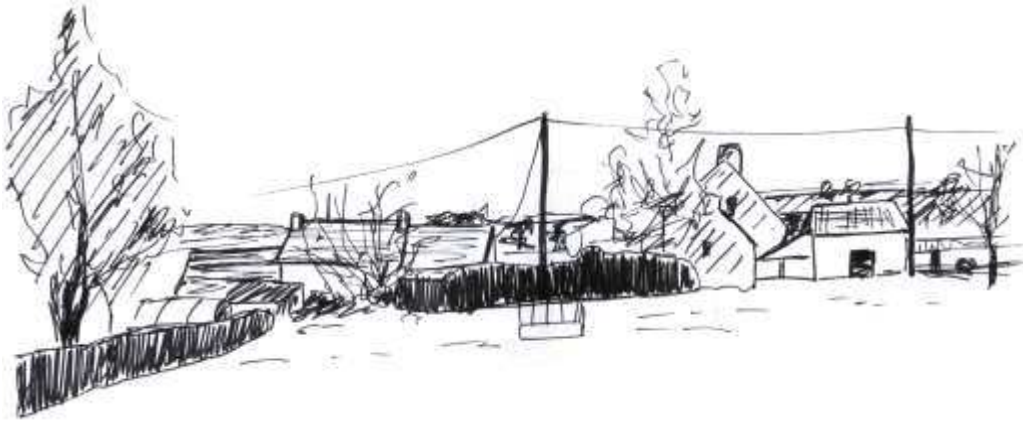


TYPOLOGIE DU BÂTI	ancien	récent	mixte
			●
MODALITÉS DE REGROUPEMENT	regroupé	semi ouvert	dispersé
			●
QUALITÉ ESTHÉTIQUE	excellente	bonne	moyenne
		●	
RAPPORT AU RELIEF	en crête	sur versant	plateau
	●		
ÉCRIN VÉGÉTAL	opaque	transparent	absent
		●	
VISIBILITÉ	lointaine	moyenne	proche
	●		
POTENTIALITÉ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

Nota : Les recommandations ne tiennent compte que des seuls critères paysagers et seront, bien entendu, à croiser avec l'ensemble des éléments d'analyse.

Saint-Georges de Chesné - à propos de l'identité paysagère KALESKI - GIRARDIN - VINAGRE

LES POIRIERS



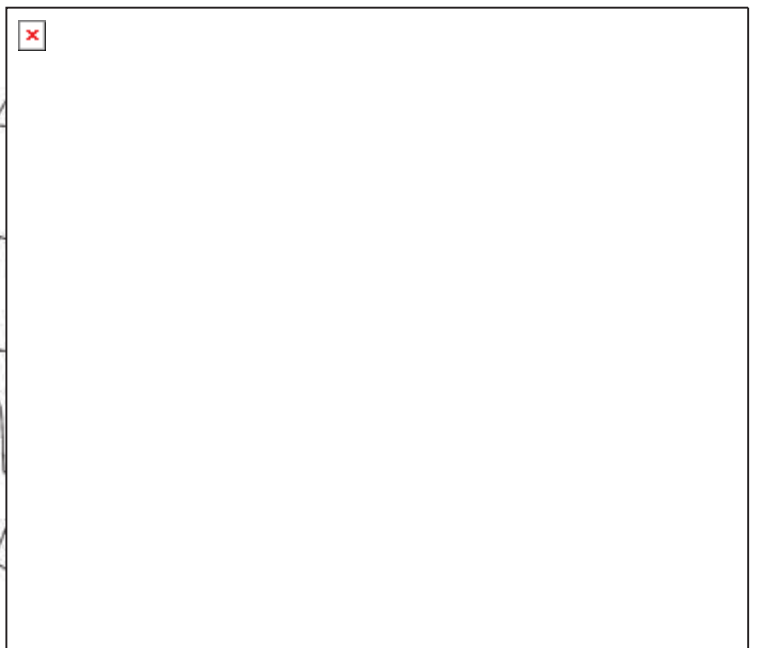
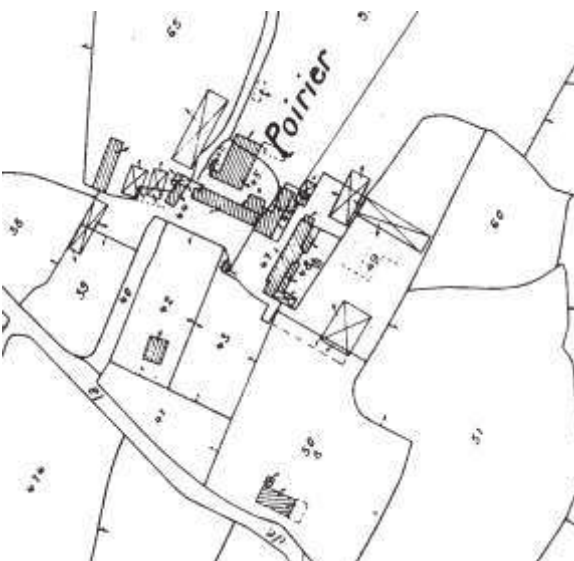
À l'ouest de la commune, au sud de la rivière de Billé, le village des Poiriers se dissimule dans un écrin végétal très dense.

Le village a su se développer tout en conservant son unité, il est concentré et les nombreux bâtiments, anciens comme récents, se côtoient sans se gêner, composant une belle succession de volumes qui s'étirent parallèlement à l'horizon.

L'arrivée se fait entre le regard curieux des vaches à l'angle du chemin d'accès et une maison récente, enfouie sous une végétation dense.

Depuis la route, le village se fond dans le paysage, des haies le cachent, et il faut y pénétrer pour pouvoir découvrir les différents bâtiments.

Le village se lie alors à l'horizon, ce dernier étant marqué par la bande boisée qui suit le dessin de la rivière.



Nota : Les recommandations ne tiennent compte que des seuls critères paysagers et seront, bien entendu, à croiser avec l'ensemble des éléments d'analyse.

LA CROLAIS



Situé au sud-ouest de la commune, le village de la Crolais est composé de nombreux bâtiments s'organisant autour de plusieurs petites cours, formant ainsi de petits « quartiers » dans la trame du bâti. Le chemin d'accès, à l'est, vient se greffer sur la D 112 et permet de desservir ces différents espaces. Posé dans la pente partant de la Lande de Rumignon (qui crée un horizon boisé au sud-ouest), et finissant sur le lit de la rivière de

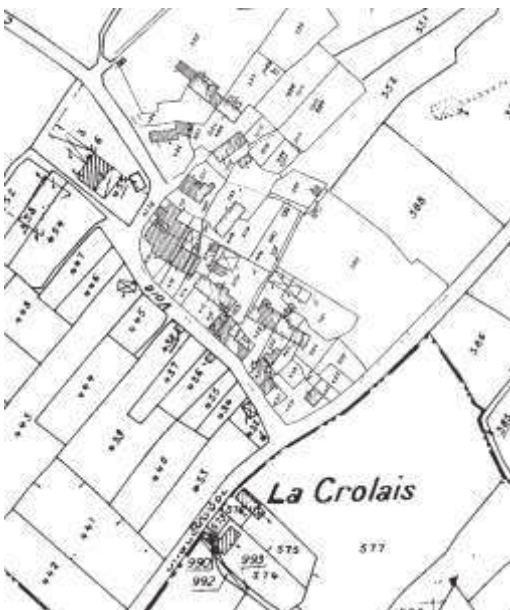


L'entrée du village par la maison récente

Billé (au nord-est), la Crolais profite de ces deux formes de paysages.

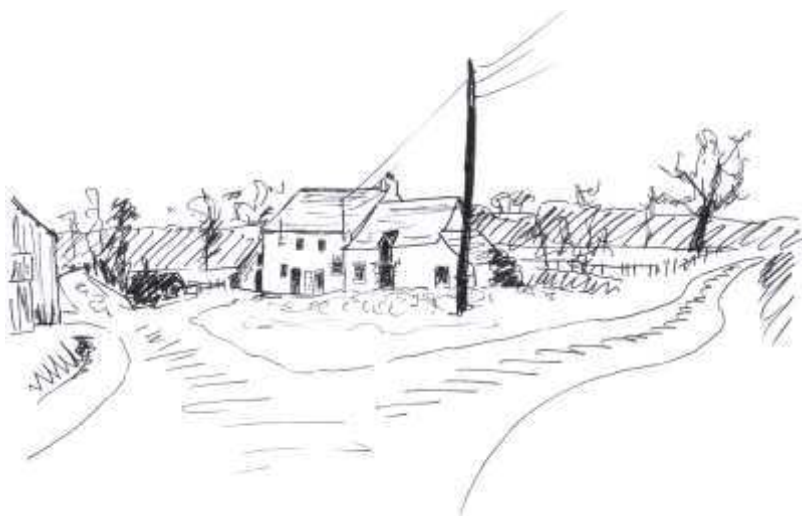
Quelques arbres forts permettent d'ancrer la Crolais dans son environnement paysager et de lier entre elles les différentes parties du village.

Le noyau bâti, majoritairement ancien, est assez dense. Cependant, quelques bâtiments sont délaissés et utilisés, créant ainsi des manques. Afin de conserver l'aspect très regroupé qui caractérise ce village, sans doute serai-il souhaitable de suivre un processus de réhabilitation pour ces bâtiments, dans le but de redensifier le cœur du village. Ainsi quelques dents creuses



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

LA COUR PICARD



Village de carrefour organisé autour d'un potager.

Bâti de grande rusticité (bois, pierres du site et tuiles en ardoise).

Une maison avec son exploitation agricole semble excentrée du village au point de porter un autre nom : le Mesnil Bâton



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

Nota : Les recommandations ne tiennent compte que des seuls critères paysagers et seront, bien entendu, à croiser 58 avec l'ensemble des éléments d'analyse.

Saint-Georges de Chesné - à propos de l'identité paysagère KALESKI - GIRARDIN - VINAGRE

LES BOUILLONS



Les Bouillons, au sud de la commune, est reculé et coupé des autres villages. Depuis l'accès nord, le bâtiment ancien de la ferme est fragmenté par une rangée de peupliers rejoignant l'horizon haut et boisé, d'où apparaissent les fils de la ligne à très haute tension. L'entrée ouest se fait quant à elle au bord d'un étang dominé par un grand chêne.

Le cadre paisible et attrayant procure l'image d'un village oublié au milieu des prairies verdoyantes, à l'abri derrière sa grande barricade de peupliers. Et la vallée de Billé lui offre une vue ouverte et lointaine au nord, sur la trame bocagère transparente.



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

Nota : Les recommandations ne tiennent compte que des seuls critères paysagers et seront, bien entendu, à croiser avec l'ensemble des éléments d'analyse.

Saint-Georges de Chesné - à propos de l'identité paysagère KALESKI - GIRARDIN - VINAGRE

LA GANNERAIS

Village scindé en deux par la route.

Une haie de conifères rivalisent avec les proportions d'un bâti de bonne qualité esthétique.



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

Nota : Les recommandations ne tiennent compte que des seuls critères paysagers et seront, bien entendu, à croiser 60 avec l'ensemble des éléments d'analyse.

Saint-Georges de Chesné - à propos de l'identité paysagère KALESKI - GIRARDIN - VINAGRE

LA BÉCAUDIÈRE

Le village de la Bécaudière est composé de plusieurs anciens bâtiments, en bon état et de qualité, et d'une maison plus récente à l'entrée nord. L'espace est dégagé et aéré, au sud, la vue se ferme avec la Lande de Rumignon, créant une unité avec une ligne d'horizon régulière et homogène.



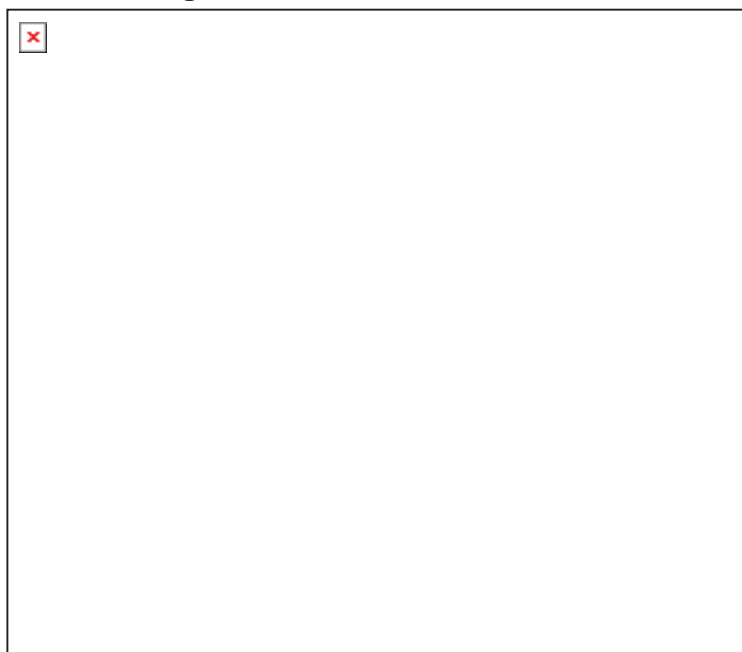
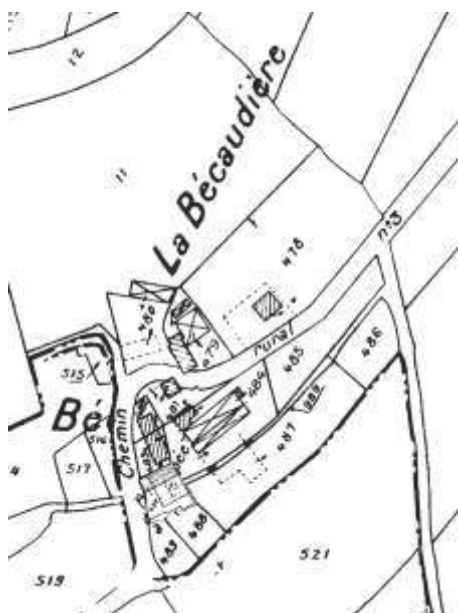
Une maison neuve à l'entrée nord



Une bâtisse à rénover à l'entrée sud du village

Les anciens bâtiments sont utilisés pour l'activité agricole et aucun ne sert pour l'habitation qui est le domaine de la maison neuve. Cependant une petite bâtisse en ruine à l'entrée sud mériterait peut-être une réhabilitation.

Le village est traversé par la route, l'accès se fait donc par le nord ou par le sud. L'accès sud, amenant jusqu'à la Rouelle et qui semble avoir été approprié par l'exploitant, est principalement utilisé par les engins aratoires.



Nota : Les recommandations ne tiennent compte que des seuls critères paysagers et seront, bien entendu, à croiser avec l'ensemble des éléments d'analyse.

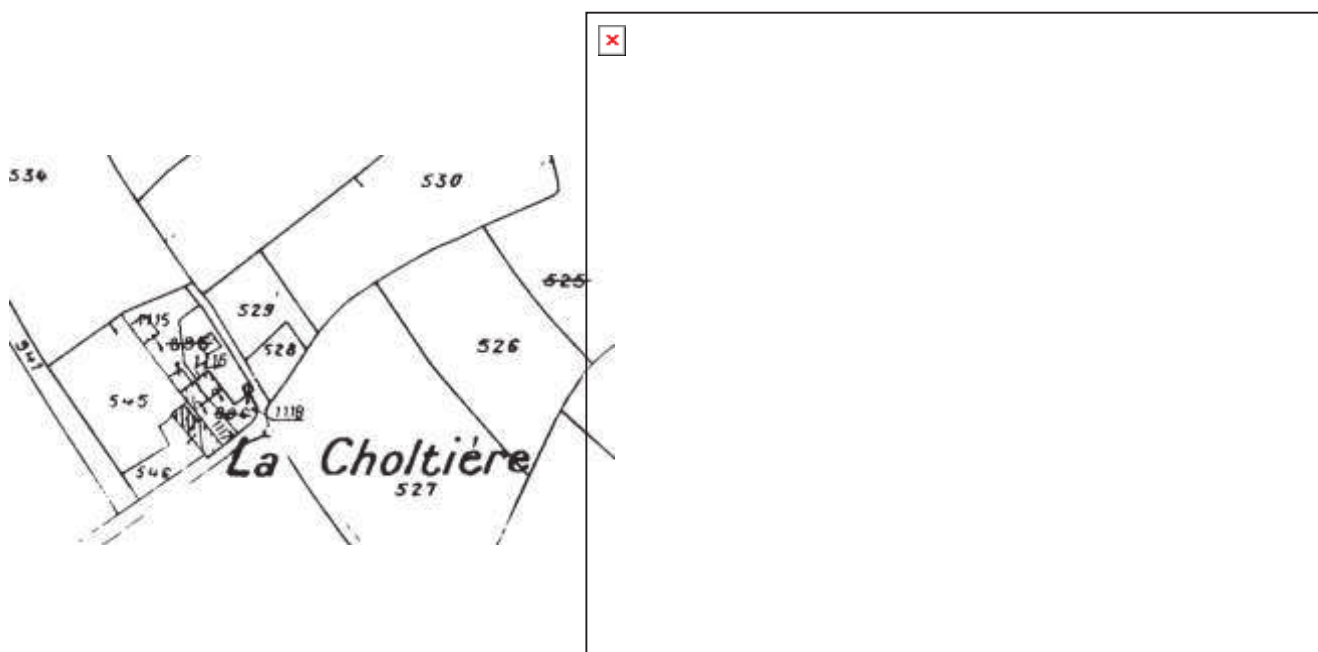
LA CHOLETIÈRE

Petit village de bâtiments anciens rénovés et exclusivement utilisés en habitations, au milieu d'une trame bocagère ouverte.

Le bâti est très regroupé et concentré dans un même espace, au bout d'une petite route, au sud, bordée de talus et de quelques arbustes.

Les alentours sont très dégagés, ce qui permet de profiter d'un horizon lointain, matérialisé, au sud, par la bande boisée de la Lande de Rumignon.

De la végétation forte manque tout de même à ce village pour permettre à ses maisons de s'ancrer dans le paysage.



Nota : Les recommandations ne tiennent compte que des seuls critères paysagers et seront, bien entendu, à croiser avec l'ensemble des éléments d'analyse.

Saint-Georges de Chesné - à propos de l'identité paysagère KALESKI - GIRARDIN - VINAGRE

LA FOSSE (OU BÉLINIÈRE)

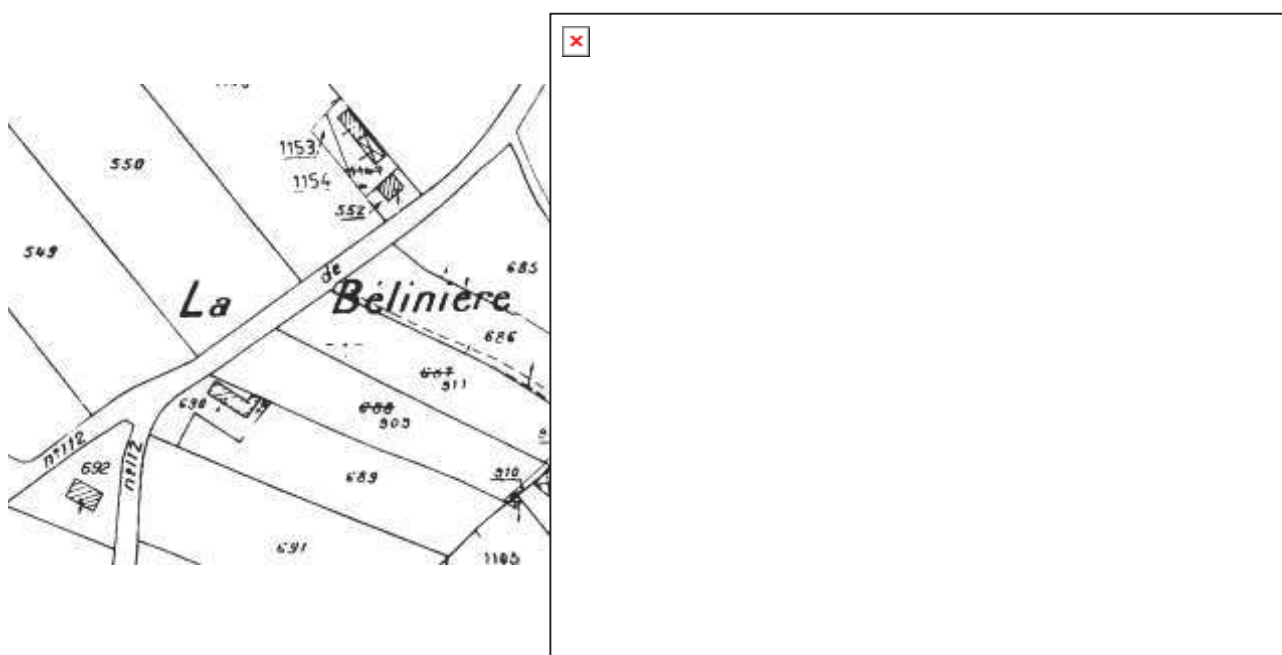


Le village de la Fosse s'est développé de part et d'autre de l'axe nord-est / sud-est de la départementale n°112.

Les trois habitations qui le composent sont éparpillées, disséminées, sans lien. Elles sont séparées par la route qui compartimente le village en trois entités différentes. La liaison entre les habitations ne peut alors se faire que par la route où la circulation est très rapide.

Le village de la Fosse est donc marqué par un manque de cohésion qui mériterait sûrement une attention particulière.

Le village profite cependant de la proximité de la Lande de Rumignon au sud, qui reste malgré tout peu visible.



LE PANLOUP



Le chemin d'accès au village

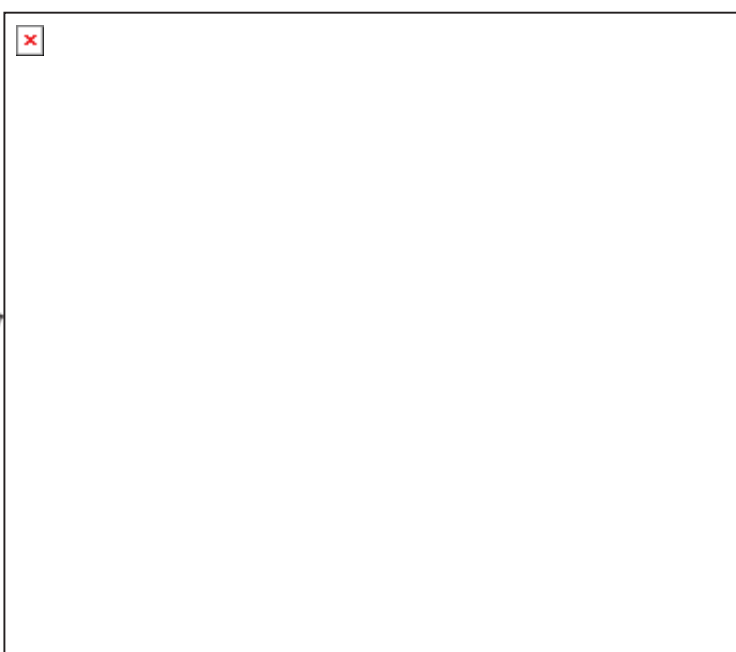


Le chemin creux

Perché au bout d'une route bordée de piquets et de prairies, le village de entre s'est complètement fermé de l'extérieur. Un grand portail opaque et une haie dense rendent la vue parfaitement hermétique. Depuis la route on ne peut apercevoir que deux toitures de tuiles et de tôles se faisant face, et un grand conifère qui émerge entre elles. Cependant, le village étant en hauteur, il permet une large vue sur le paysage bocager à l'ouest.

Depuis la route, le village forme un bandeau s'insérant dans la bande boisée en arrière plan au sud-est, et son grand hangar de tôles vertes tente de se fondre dans la masse.

Au nord de entre, un chemin creux longe le village, séparé par un talus bocager, parallèlement au chemin d'accès. Il permet d'accéder à l'arrière de entre, puis mène au village de Bouchard.



BOUCHARD



Petit village au sud de la commune, Bouchard est desservi par un chemin (souvent pratiqué par des engins agricoles) se raccrochant à la RD 112.

Le bâti est installé en crête, mais son impact est atténué par une bande boisée, presque opaque, au nord-ouest et dans le prolongement de la Lande de Rumignon.

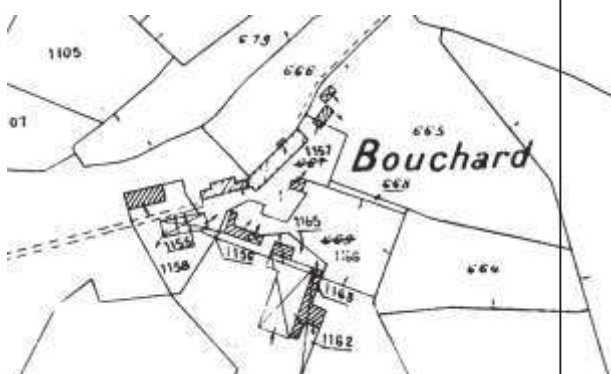
Le chemin d'accès serpente le long d'une grande pâture de vaches qui s'étend jusqu'à la ferme. Ce pré est fermé par une clôture de piquets de bois, ainsi que par la trame bocagère. Image attrayante et typique du paysage rural breton.

De chaque côté du village, la vue s'arrête sur des zones boisées et bocagères (moins denses à l'est et laissant apparaître la ligne haute tension), ce qui isole et confine Bouchard. Ainsi, depuis la route départementale 112, seules les toitures sont visibles et les bâtiments se fondent avec la bande boisée.

Ce village, emblème de l'image bocagère de la commune n'a pas vocation à se développer. C'est une figure à préserver, notamment dans son environnement arboré.

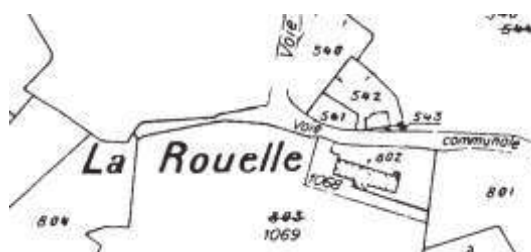


Le chemin d'accès au village



LA ROUELLE

Une seule habitation en bord de route, bien insérée dans le paysage et de bonne qualité esthétique.



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

Nota : Les recommandations ne tiennent compte que des seuls critères paysagers et seront, bien entendu, à croiser avec l'ensemble des éléments d'analyse.

Saint-Georges de Chesné - à propos de l'identité paysagère KALESKI - GIRARDIN - VINAGRE

LES AUNAYS



Arbre remarquable à l'entrée sud-est du village

Petit village au sud-ouest de la commune, les Aunays est posé dans la pente partant de la Lande de Rumignon et descendant au cœur de la trame bocagère.

L'accès principal se fait par une route au sud-est arrivant directement aux habitations, et passant sous un arbre de très grande envergure qui marque l'entrée du village et rend l'accès très solennel.

L'entrée peut également se faire par le village des communaux au sud. Ainsi que par le nord où l'on découvre peu à peu les bâtiments agricoles, puis les habitations fraîchement rénovées et appliquées.



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

Nota : Les recommandations ne tiennent compte que des seuls critères paysagers et seront, bien entendu, à croiser 67 avec l'ensemble des éléments d'analyse.

Saint-Georges de Chesné - à propos de l'identité paysagère KALESKI - GIRARDIN - VINAGRE

LES COMMUNAUX



Les Communaux est une ferme isolée posée au cœur d'une partie transparente de la trame bocagère ; elle bénéficie de vues très dégagées sur le paysage au sud. L'unique habitation, récemment restaurée, a su conserver son caractère de ferme. La vaste trame bocagère est peu habitée, seuls quelques villages alignés parallèles à la route sont visibles (les Aunays et la Rouelle) mais ne ferment pas la vue.

Le bocage est ici encore très présent ; des boqueteaux ponctuent la vue faite de pâtures entourées de piquets de clôture et de rideaux d'arbres.

Les Communaux, dont le nom nous rappelle la vaine pâture, offrent, dans ce contexte, une image de ruralité paisible.

Cependant, ce motif paysager rural subit quelques altérations : les glissières de sécurité qui isolent le terrain d'élevage du domaine routier, l'entrée un peu grandiloquente, créent des éléments d'artificialisation qui contredisent l'identité des Communaux.



LE GATZ



Petit village à la pointe sud-est de la commune, le Gatz est organisé le long de la route et profite de la proximité de la Lande de Rumignon en amont, formant une limite visuelle boisée au sud. Posé dans la pente, le village permet une vue ouverte, au nord, sur l'horizon et sur la trame bocagère, ici encore très présente et structure fortement le paysage.

La caractéristique principale de ce village est la mixité : ruines et maisons rénovées s'y côtoient. Sans doute serait-il souhaitable de poursuivre le processus de réhabilitation afin de redonner vie à ce village, dans lequel l'immersion de certaines parties est accentuée par la présence de friches.



Le village du Gatz depuis le sud-est



Le village dans son écrin depuis la Lande de Rumignon, au sud

Une ceinture végétale enveloppant le Gatz permet de cadrer le village et de le délimiter.

Comprise dans cette ceinture, une parcelle en friche à l'entrée ouest, dans le prolongement du village, pourrait être utilisée dans un éventuel projet limité de développement, dans la mesure où il ne se ferait pas indépendamment de l'existant.



Une friche à l'ouest de village

Cette parcelle est bien desservie par le chemin d'accès qui faciliterait cette dispersion



Un bel exemple de rénovation



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

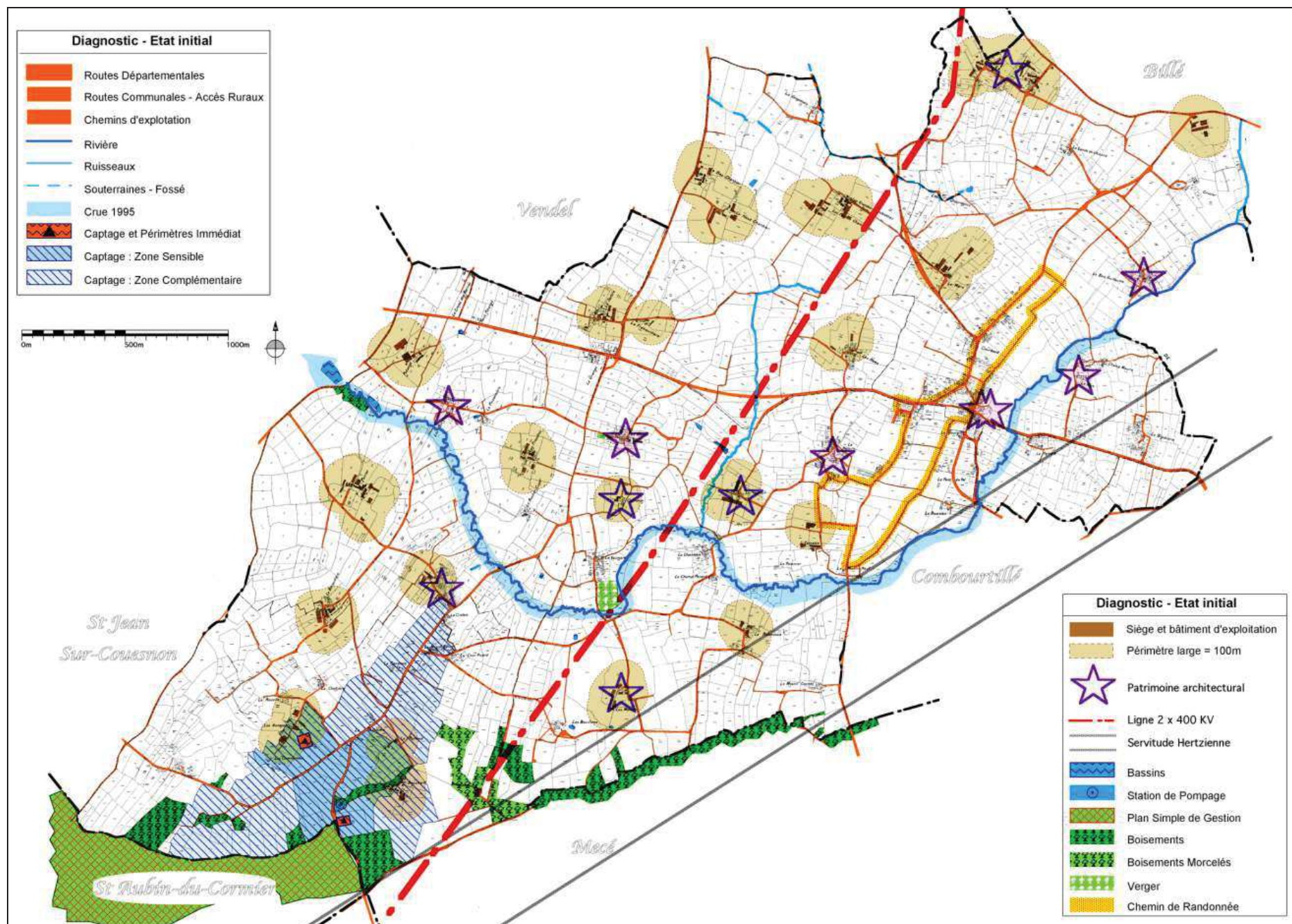
Nota : Les recommandations ne tiennent compte que des seuls critères paysagers et seront, bien entendu, à croiser avec l'ensemble des éléments d'analyse.

Saint-Georges de Chesné - à propos de l'identité paysagère KALESKI - GIRARDIN - VINAGRE

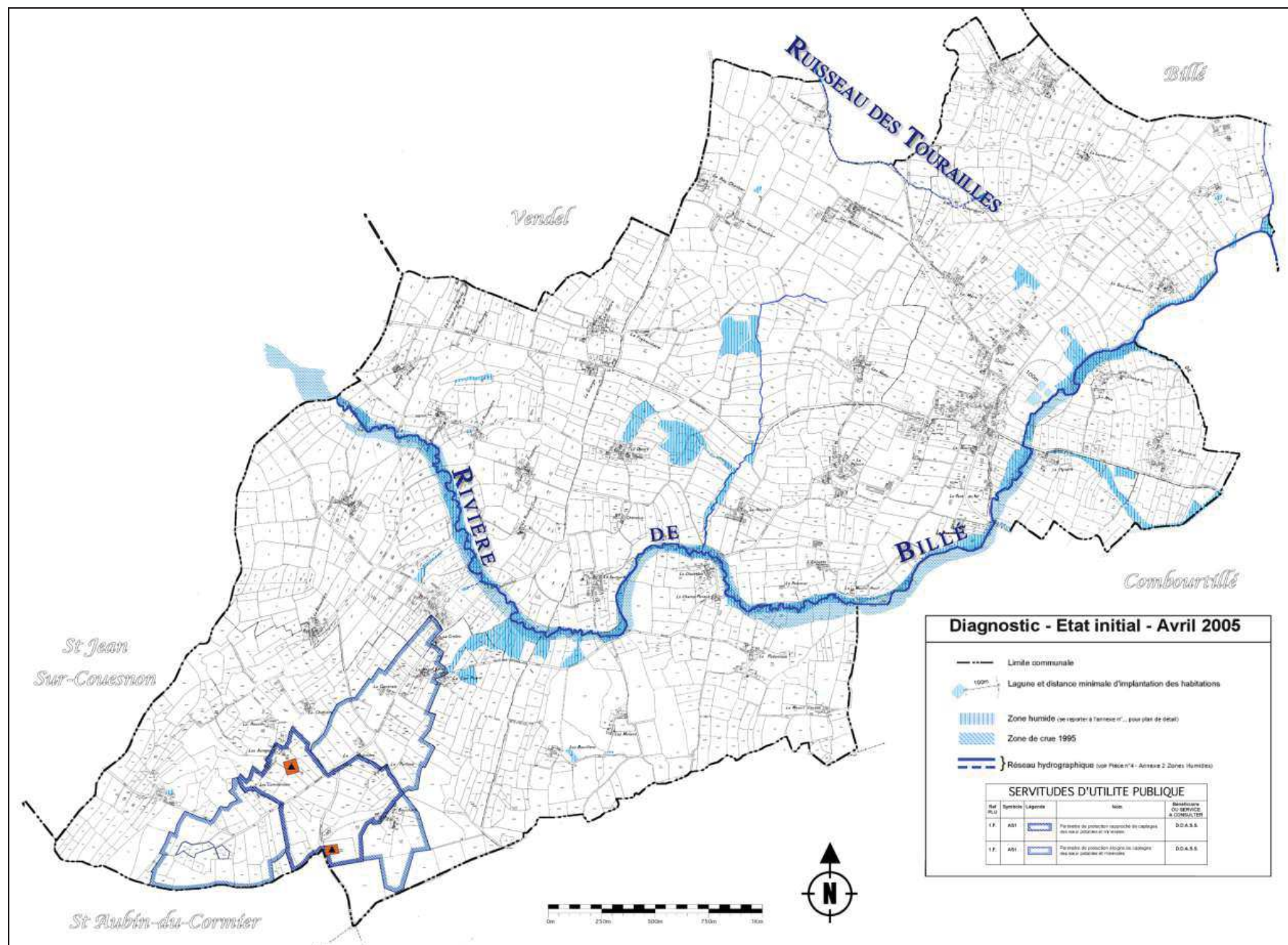
II.B. ANALYSE URBAINE ET ARCHITECTURALE

II.B.1. LE TERRITOIRE COMMUNAL

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

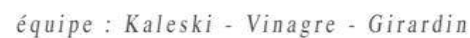


II.B.1.2. RÉSEAU HYDROLOGIQUE NATUREL – VOIR PIÈCE N°4 – ANNEXE 1-SUP ET ANNEXE 2-INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES

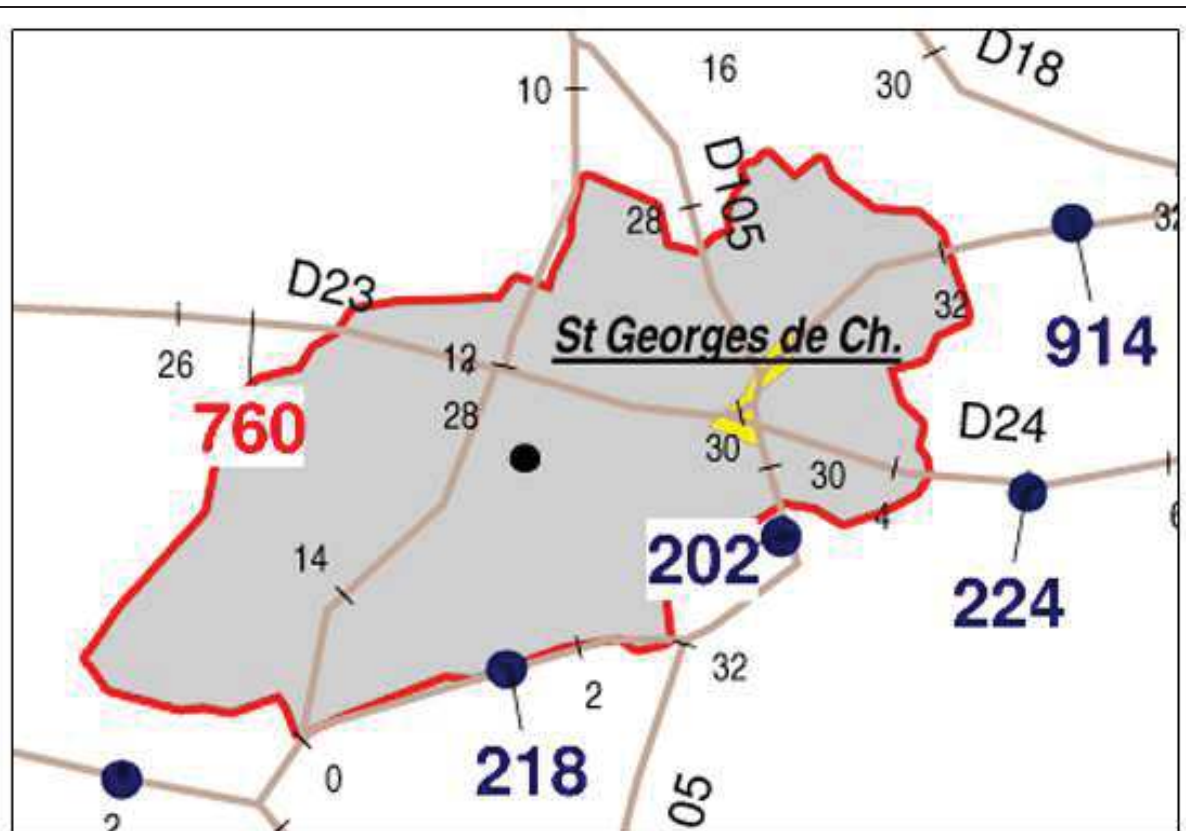


VERS ST AUBIN-DU-CORMIER
VERS ST JEAN-SUR-COUESNON

-  Routes Départementales
-  Routes Communales - Accès Ruraux
-  Chemins d'exploitation
-  Rivière
-  Ruisseaux
-  Souterraines - Fossé



TRAFIC MOYENS JOURNALIERS 2004



TRAFIC MOYEN JOURNALIER EN 2004 :

3 100 Trafic compté

3 100 Trafic estimé

Réseau National

Réseau Départemental :

Catégorie 1

Catégorie 2

Catégorie 3

Catégorie 4 ou 5

DDE35/SRT-CEIT/ 3 avenue de Cucille BP 3167-35031 Rennes Cédex

Tel : 02.99.33.45.55

Fax : 02.99.33.43.61

Mail : CEIT.DDE-ille-et-vilaine@equipement.gouv.fr

BDCARTO-IGN Droits réservés © / Données VISAGE - Carto CARTEN / 02.2005

II.B.1.4. SÉCURITÉ ROUTIÈRE

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

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

b) DIAGNOSTIC.

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

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

b.2.) Commentaire.

b.2.1.) Les facteurs

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

LA VITESSE :

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

La vitesse est un facteur déclenchant :

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

La vitesse est un facteur aggravant :

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

LA 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

b.2.2.) Sécurité routière et P.L.U.

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

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

RÈGLEMENT ÉCRIT :

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

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

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

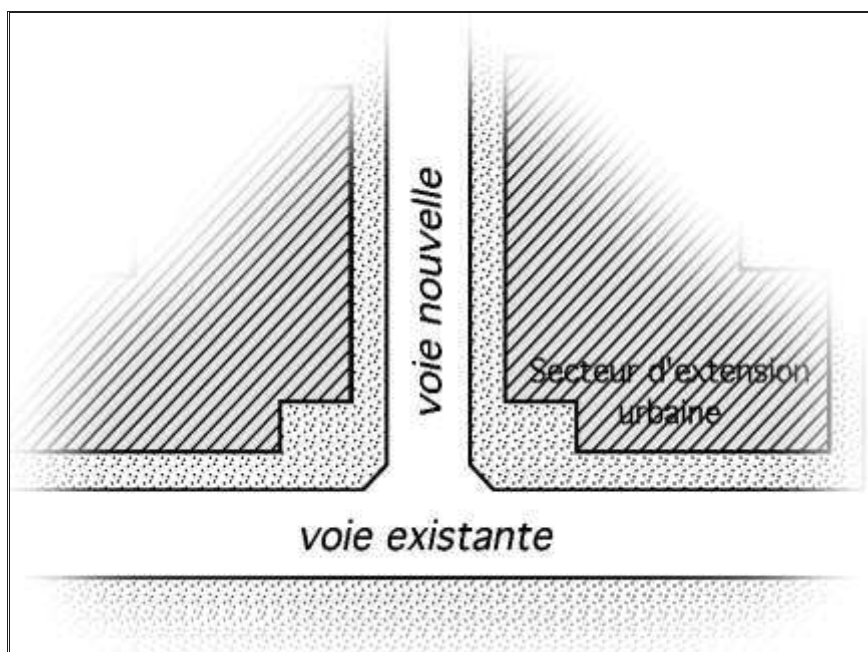
Article 6. Implantation par rapport aux voies

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

RÈGLEMENT GRAPHIQUE :

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

(1) Exemple dessiné pour expliciter :



II.B.2. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET ARCHÉOLOGIQUE

II.B.2.1. PERMIS DE DÉMOLIR

Recommandations :

D'une façon général, l'ensemble du bâti de terre, de pierre ou de bois, antérieur au 20^e siècle – y compris le petit patrimoine – du territoire communal devrait être protégé par l'institution du « permis de démolir ».

II.B.2.2. PATRIMOINE ARCHITECTURAL

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

523- MAISONS ; FERMES. ETUDIÉ (9) ; REPÈRE (41) ; BÂTI (182). [LAMBERT 1 ; XO=(32640) ; XE=(32220) ; YN=(07195) ; YS=(06790)]. CHRONOGRAMMES : 1639, 1653 (2FOIS), 1656, 1667, 1670, 1676, 1677, 1728, 1749, 1761, 1798, 1827, 1835, 1840, 1846. PROPRIÉTÉ PRIVÉE. GRANITE ; GRÈS. ARDOISE. 0407.

524- CROIX MONUMENTALES. ETUDIE (1) ; REPERE (1). [LAMBERT1; XO=(32640); XE=(33220) ; YN=(07195); YS=(06790)]. 16^e SIECLE ?. PROPRIETE PRIVEE. GRANITE. 0408.

SAINT GEORGES DE CHESNE

525- EGUSE PAROISSIALE. SAINT GEORGES. [CAD. 1965 A1 334. LAMBERT1; X=(33090); Y=(07001)]. EDIFICE 16^e SIECLE ; LE CHOEUR PORTE LA DATE 1554 ; BRAS NORD DU TRANSEPT CONSTRUIT EN 1660, PORTANT L'INSCRIPTION: *VENER. ET DISC. D. GUILL. CROSNIER RECTOR. HOC SACELUM SUIS SUMPT. EGIT. ANN. DOM. 1660*: BRAS SUD DU TRANSEPT CONSTRUIT EN 1781 POUR PAUL CLAIRAY. RECTEUR ; JUBE DETRUIT EN 1781: FRAGMENTS DE VITRAUX PORTANT LA DATE 1555 ATTRIBUES A GUILLAUME COLLIN, REMONTES DANS LA FENETRE SUD DU CHOEUR. PROPRIETE DE LA COMMUNE. CROIX MONUMENTALE. GRANITE. ARDOISE. 0409.

526- PRESSYTERE. 50M EST DE. LEGLISE. [CAD. 1965 A1 332. LAMBERT1; X=(33095) ; Y=(07001)]. LOGIS PORTANT LA DATE 1680 TRES REMANIE ; GRANGE CONSTRuite EN 1717 PORTANT L'INSCRIPTION: *M. R. BUDECOO. RR. DE CHENE. 1717*. PROPRIETE DE LA COMMUNE. GRANGE ; FOUR A PAIN. GRANITE: GRES: APPAREIL MIXTE. ARDOISE ; BOIS EN COUVERTURE. 0411.

527- CROIX MONUMENTALE. 50M SUD DE LEGLISE. SUR LE C. D. 105. [CAD. 1965 A1. LAMBERT1; X=(33090); Y=(06996)]. CROIX 16E SIECLE? ; DEPLACEE VERS 1965 A CHANTRIGNE (MAYENNE). PROPRIETE PRIVEE. GRANITE. 0410.

BOIS GUILLAUME (LE)

528- FERME. [CAD. 1965 A1 111. 112. LAMBERT1; X=(33172); Y=(07063)]. MAISON 2^e MOITIE 16^e SIECLE ; REMANIE ; ESCALIER 18^e SIECLE. PROPRIETE PRIVEE. Puits ; FOUR A PAIN. GRANITE ; GRES ; APPAREIL MIXTE. ARDOISE. 0412.

BORDEAUX (LES)

529- MAISON. ACTUELLEMENT CELLIER. [CAD. 1965 CI 223. LAMBERTI; X=(32825); Y=(07020)]. VANTAIL DE PORTE PORTANT L'INSCRIPTION: 1761 I. H. S; ESCALIER DETRUIT. PROPRIETE PRIVEE. GRANITE; GRES; APPAREIL MIXTE. ARDOISE. 0413.

CHENERUE

530- FERME. ACTUELLEMENT DEPENDANCE AGRICOLE. [CAD.. 1965 82. LAMBERTI; X=(3291 1); Y=(06969)]. EDIFICE 17° OU 18° SIECLE: ESCALIER DETRUIT. PROPRIETE PRIVEE. GRANITE: ORES: APPAREIL MIXTE. ARDOISE. 0414.

COUDRAY (LE)

531- MAISON. ACTUELLEMENT DEPENDANCE AGRICOLE. [CAD.. 1965 AI 552. LAMBERTI; X=(33090); Y=(07160)]. 17° OU 18° SIECLE. MAUVAIS ETAT. PROPRIETE PRIVEE. GRANITE: ORES: APPAREIL MIXTE. ARDOISE. 0415.

CROSLAIS (LA)

532- MAISON. [CAD.. 1965 CI 406. LAMBERTI; X=(32822); Y=(06939)]. 19° SIECLE. PROPRIETE PRIVEE. GRE S: GRANITE. ARDOISE. 0416.

DESERT (LE)

533- FERME. [CAD. 1965 82 108. LAMBERTI; X(32920); Y=(07000)]. 2° MOITIE 17° SIECLE. PROPRIETE PRIVEE. Puits. GRANITE: GRES: APPAREIL MIXTE. ARDOISE. 0417.

HELOIRE (LA)

534- MAISON. [CAD. 1965 82 207. 208. LAMBERTI X=(33015); Y=(06984)] MAISON 17° SIECLE ; UN LINTEAU DE CHEMINEE PORTE LA DATE 1728. PROPRIETE PRIVEE. FOUR A PAIN. GRANITE ; GRES ; APPAREIL MIXTE. ARDOISE. 0418.

MEE (LE)

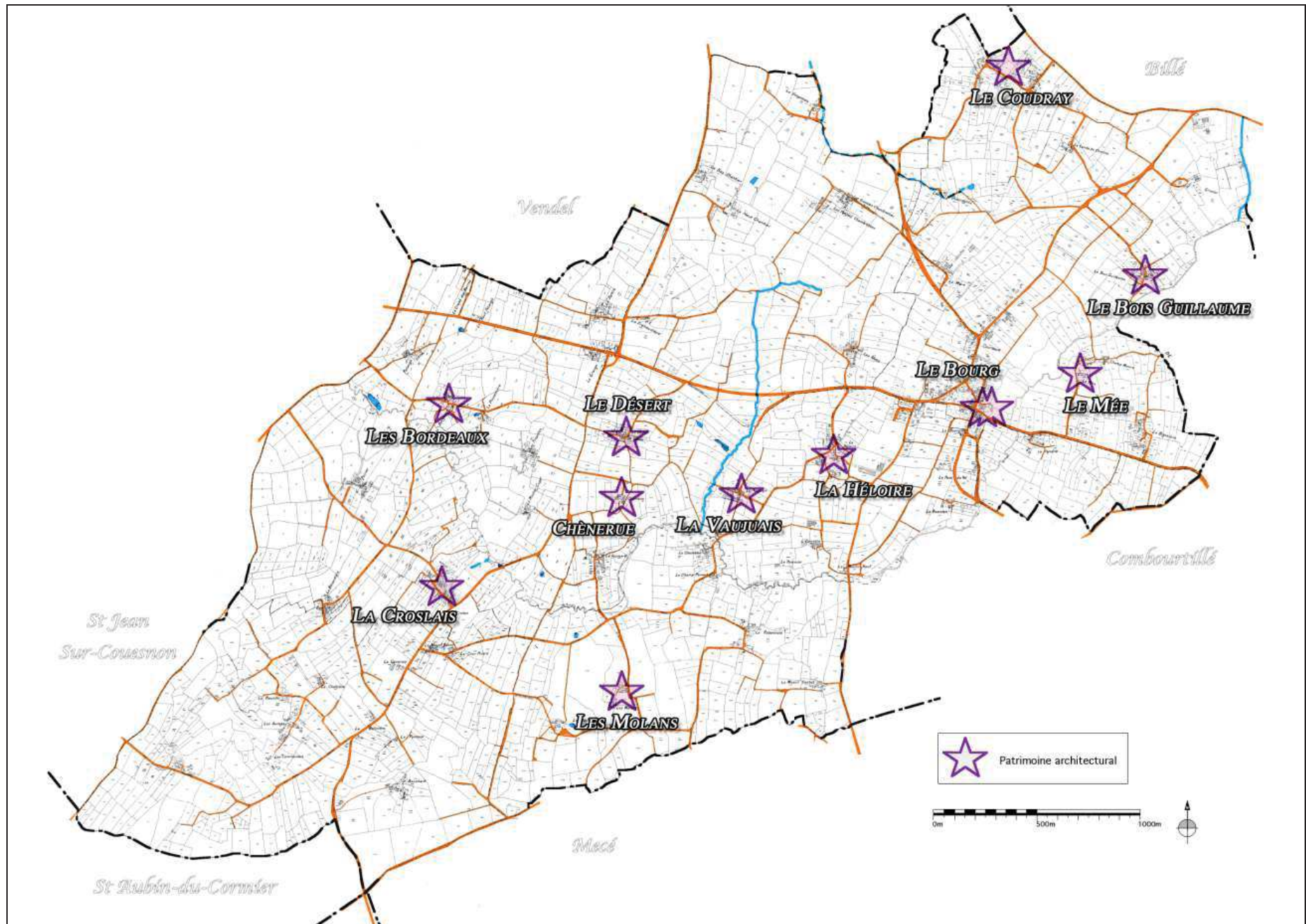
535- FERME. [CAD. 1965 AI 242. LAMBERTI; X=(33140); Y=(07020)] MAISON CONSTRUITE EN 1667 ; REMISE PLUS RECENTE. PROPRIETE PRIVEE. GRANITE ; GRES ; BOIS ; APPAREIL MIXTE ; PAN DE BOIS. ARDOISE ; BOIS EN COUVERTURE. 0419.

MOLANS (LES)

536- MANOIR. [CAD. 196583621 LAMBERTI; X=(32905); Y=(06870)] EDIFICE 17° SIECLE. PARTIELLEMENT DETRUIT. REMANIE. PROPRIETE PRIVEE. GRANITE. ARDOISE. 0420.

II.B.2.3. SITES ARCHÉOLOGIQUES

Pas d'information communiquée dans le porter à connaissance au 09/12/2005.



II.B.3. LE BOURG ET SES ABORDS

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

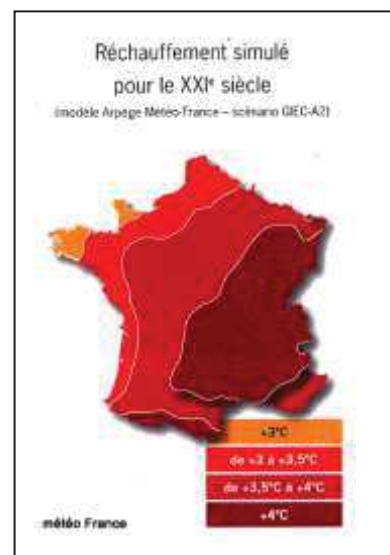
Une démarche efficace pour conduire élus et techniciens à acquérir une profonde connaissance de leur cité, de ce qui la structure, de ce qui la compose et de son évolution est de la décrire en déclinant les quatorze articles de la structure-type du règlement d’urbanisme d’un P.L.U. c’est à dire :

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



CHANGEMENT CLIMATIQUE

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



ARTICLES 1 & 2

LES OCCUPATIONS

ET UTILISATIONS DU SOL

A- Etat Initial

Enseignement

- 1- Ecole – Cantine

Equipements Publics et de Services au Public

- 2- Mairie – Bibliothèque – Poste –
Salle des Fêtes
3- Cabine téléphonique
4- Point Information
5- Tri sélectif (recyclage)
6- Parking
7- Salle de sport – vestiaire – stade
8- Collecte de déchets

Commerces

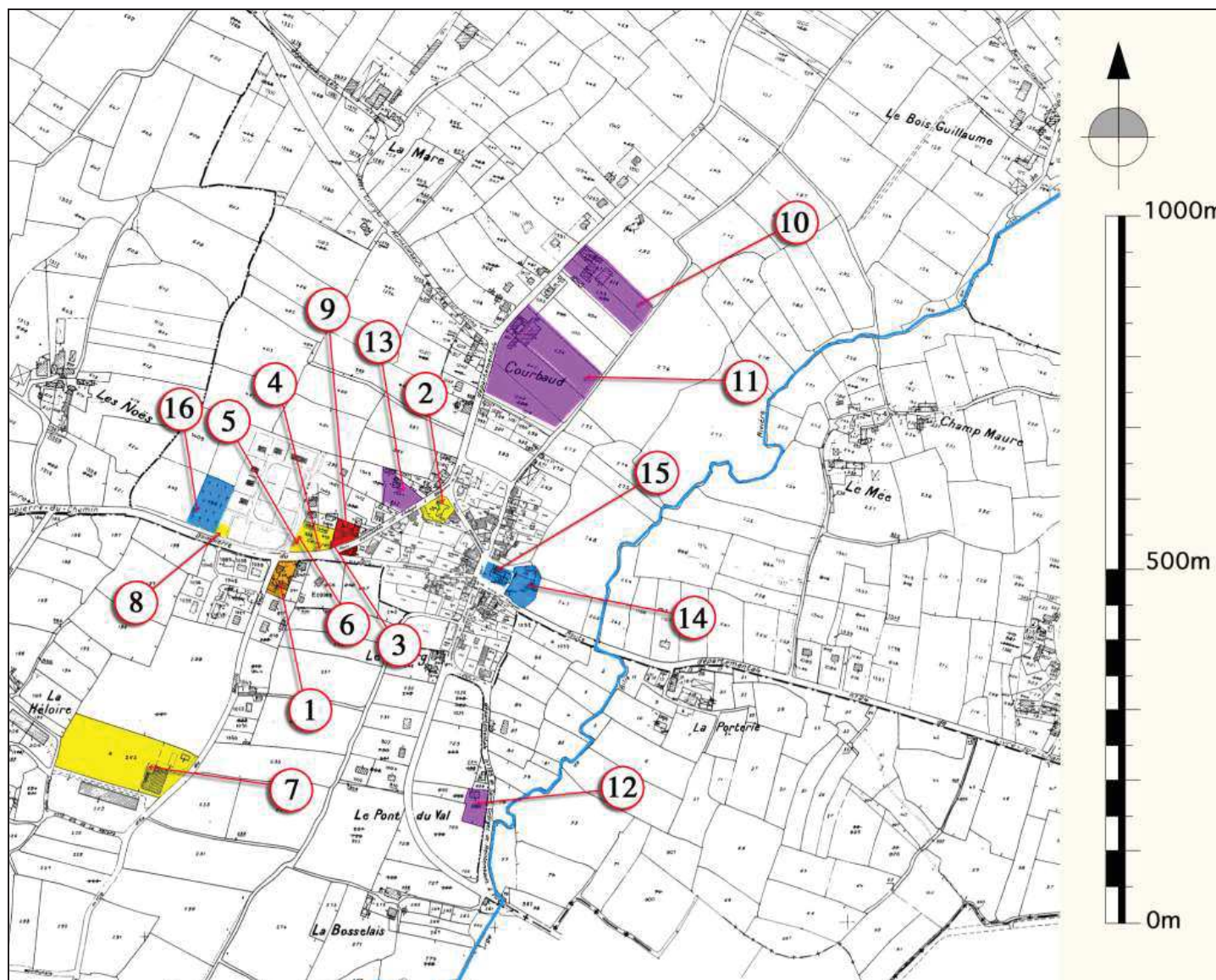
- 9- Epicerie – Bar – Station service

Artisanat-industrie

- 10- Menuisier
11- Horticulteur
12- Maçon
13- Maçon

Culte - Religieux

- 14- Presbytère
15- Eglise
16- Cimetière



B- COMMENTAIRE

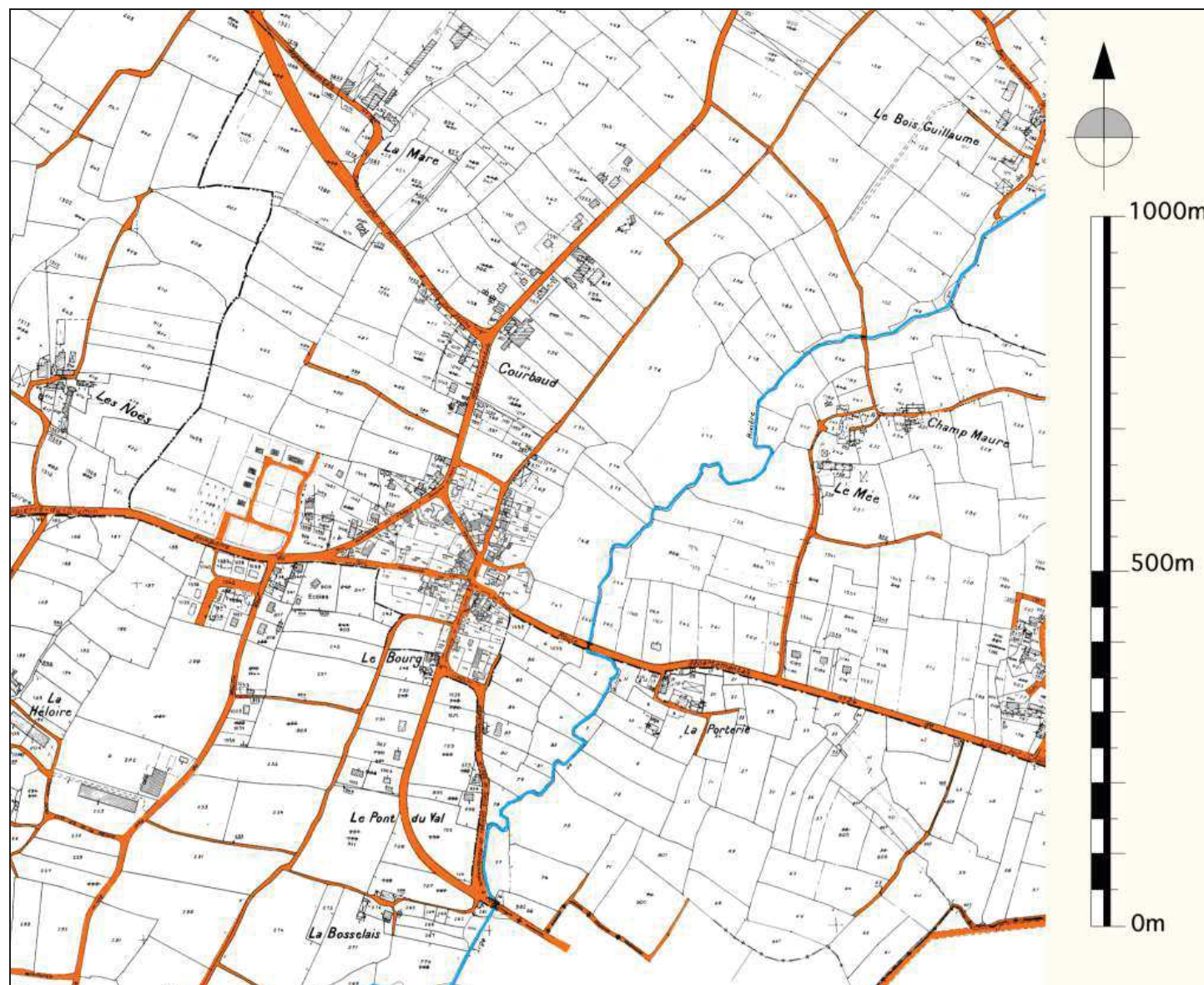
- Les occupations ou utilisations du sol ne peuvent être différenciées qu'en fonction des neuf catégories édictées à l'article R-123.9 du code de l'urbanisme : Habitation, Hébergement Hôtelier, Bureaux, Commerce, Artisanat, Industrie, Exploitation forestière ou agricole, Entrepôts, Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLES 3

**LES CONDITIONS DE DESSERTE DES
TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU
PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES
AU PUBLIC**

A- Etat Initial

Voir plan ci-à gauche

**B- COMMENTAIRE**

Les secteurs d'extension urbaine récents sont trop systématiquement traités en forme de cul-de-sac, conduisant à des « milieux fermés » séparés du reste du bourg ; les liaisons entre les différents quartiers, existants et futurs, devront être recherchées, en privilégiant les pistes cyclables pour un « transport doux, individuel », contribuant aussi à une meilleure qualité de l'air, à une diminution des nuisances sonores et à une amélioration de la sécurité routière.

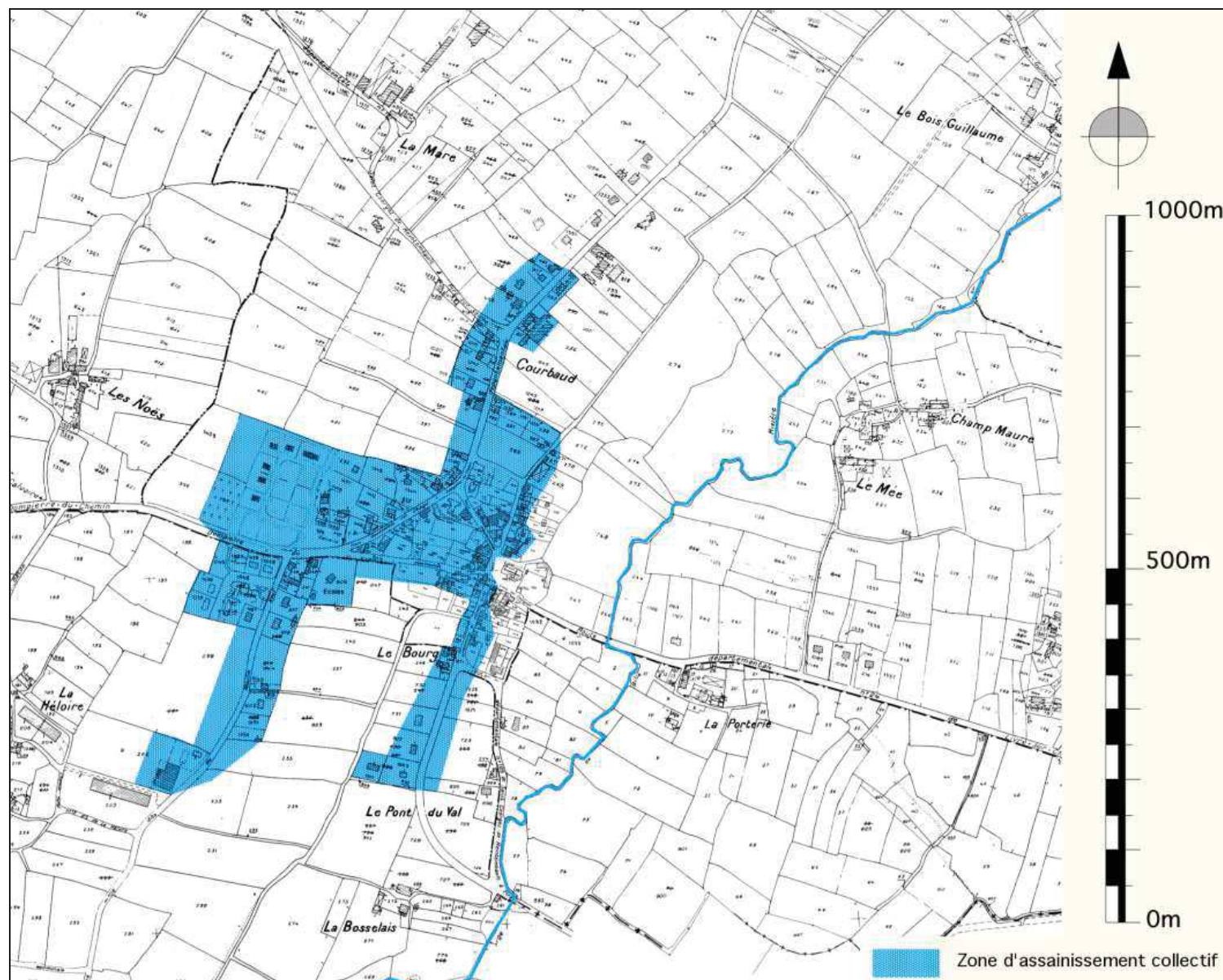
ARTICLES 4**LES CONDITIONS****DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES
RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT****A- Etat Initial**

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

C- REMARQUE

- Prévoir un « Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales » qui constitue pour une commune un outil de planification et de gestion du système d'évacuation des eaux pluviales à l'échelle communale :

Les solutions au coup par coup, fonction d'une programmation d'aménagement éventuellement aléatoire, ne peuvent que conduire à une insuffisance de l'approche des problèmes de gestion des eaux pluviales.



Article 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.

A- Etat Initial

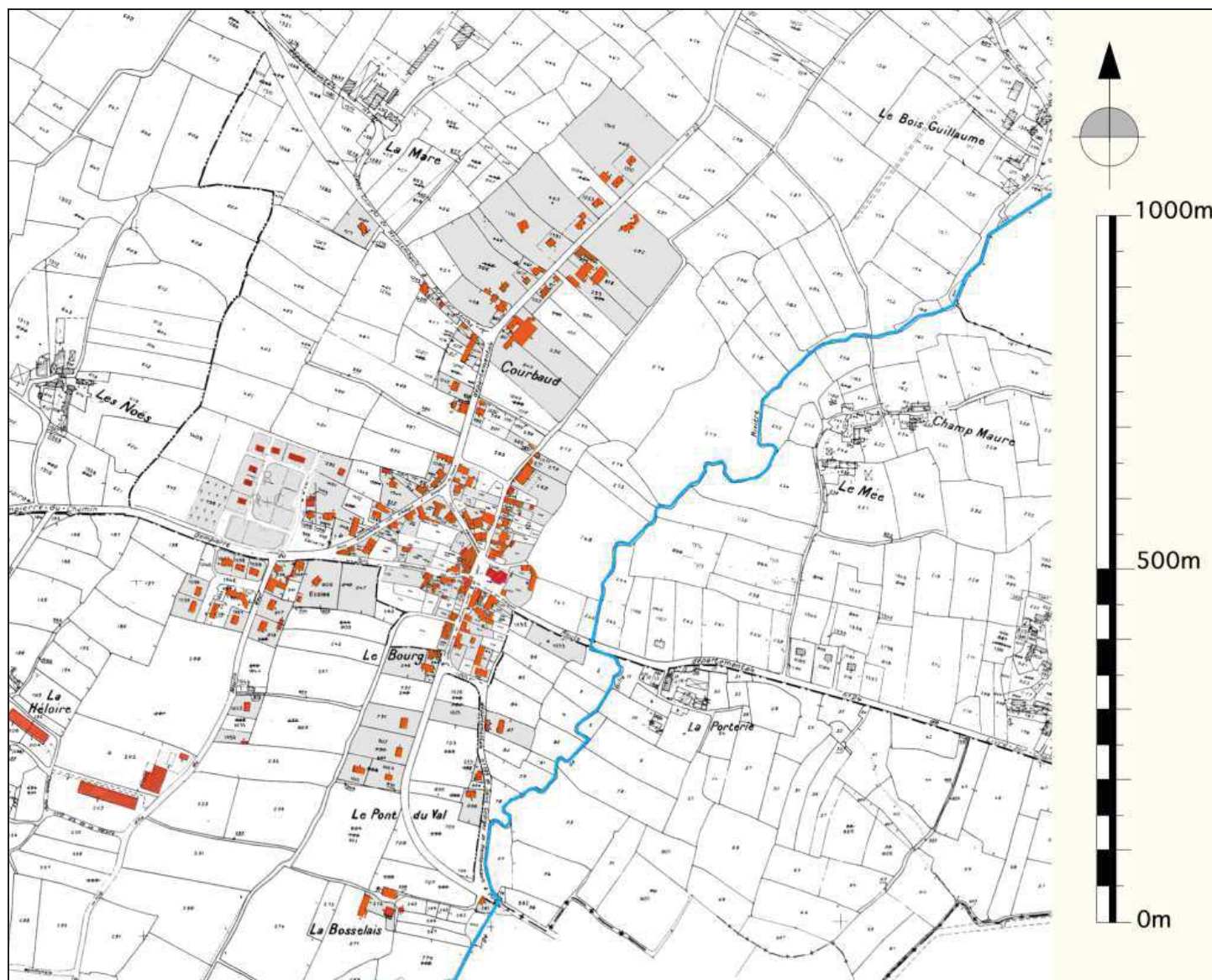
- La superficie moyenne des terrains construits en centre bourg historique est d'environ 437 m² (superficie minimale 50 m²)

B- COMMENTAIRE

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

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

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



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

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

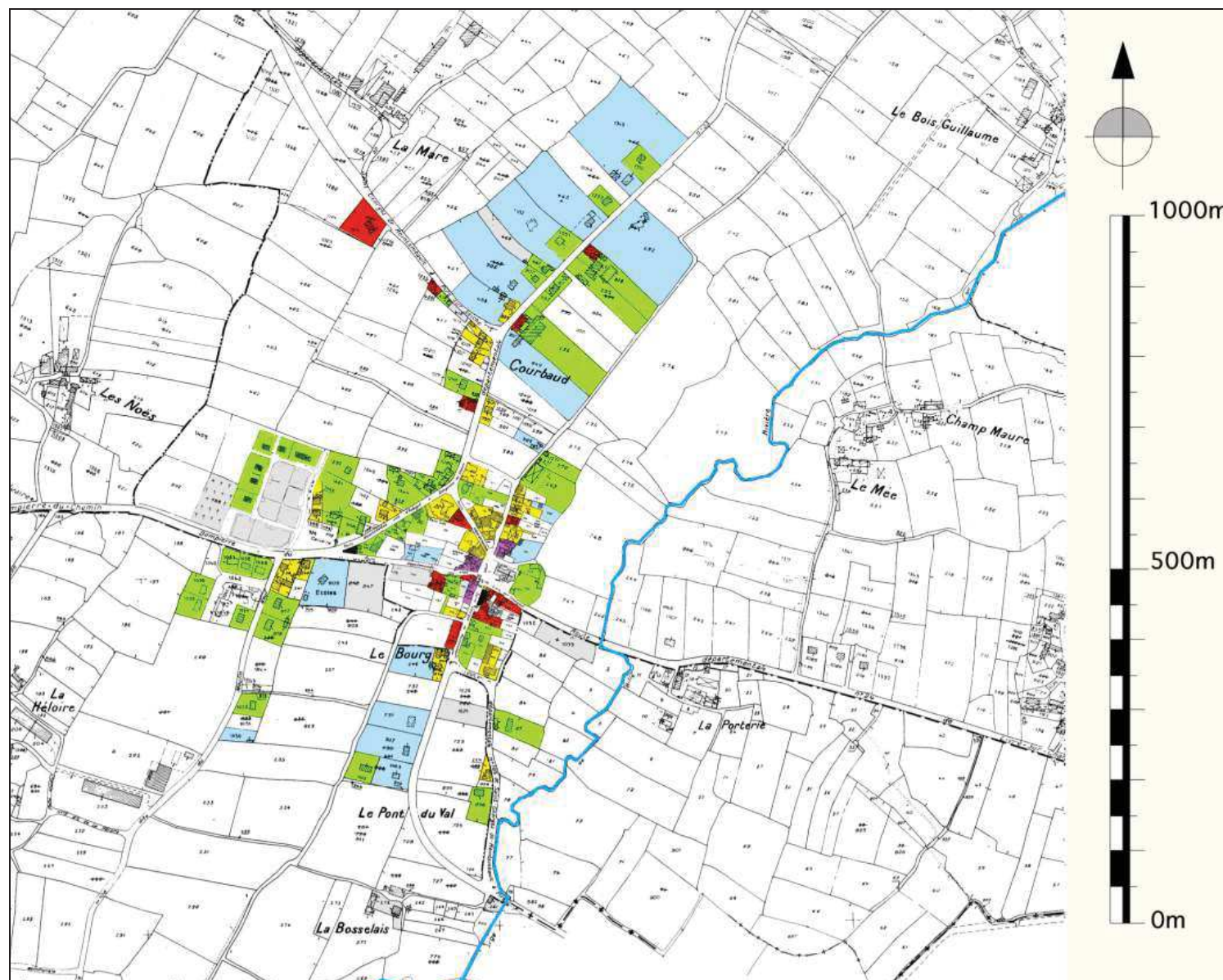
ARTICLES 8
L'IMPLANTATION DES
CONSTRUCTIONS LES UNES PAR
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE
MÊME PROPRIÉTÉ

A- Etat Initial

Voir plan ci à gauche

B- COMMENTAIRE

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

ARTICLES 9**L'EMPRISE AU SOL
DES CONSTRUCTIONS****A- Etat Initial**

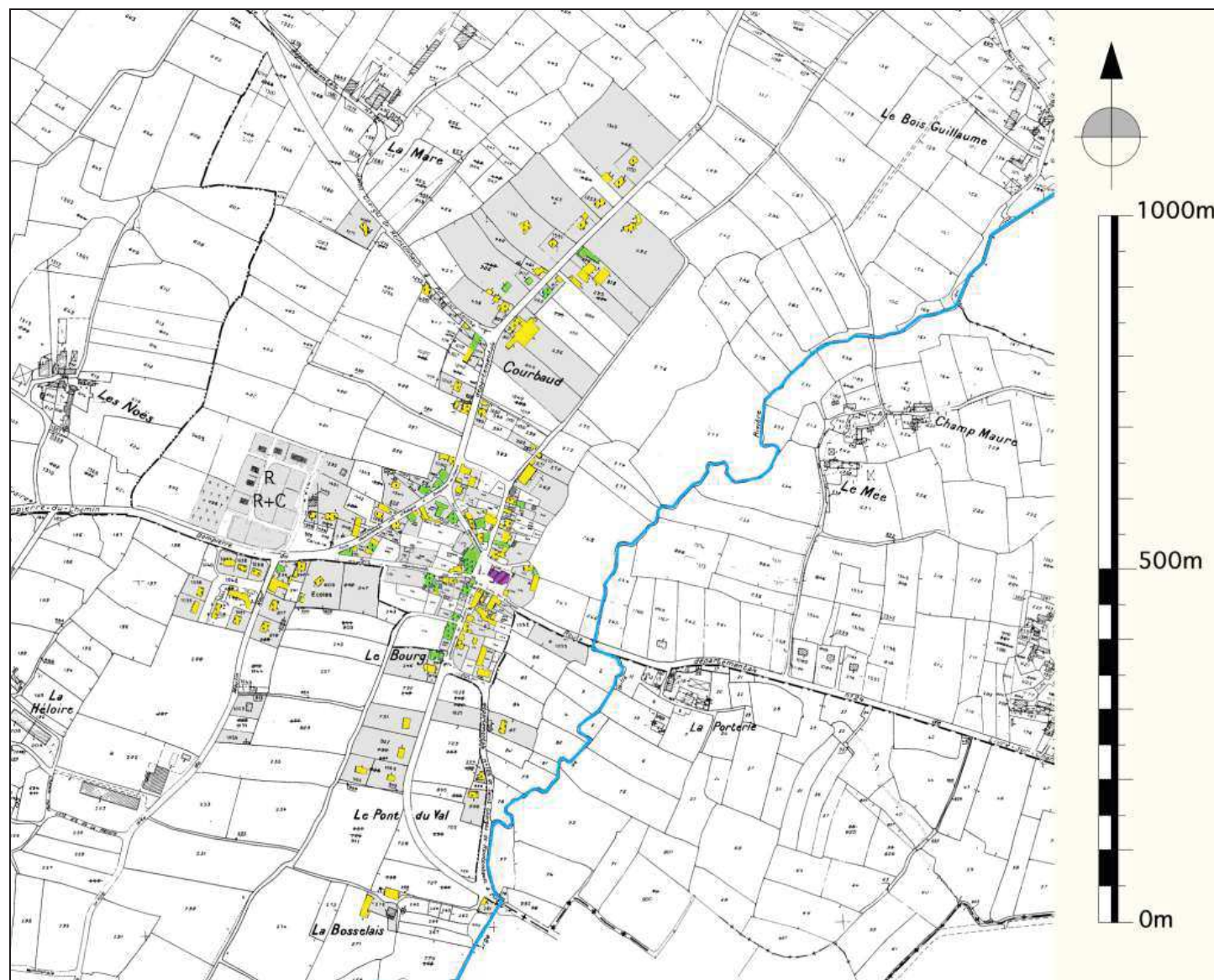
Emprise au sol de fait
du bâti existant

	de 0 à 5 %
	de 5 à 20 %
	de 20 à 40 %
	de 40 à 60 %
	de 60 à 80 %
	de 80 à 100 %


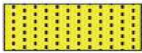





B- COMMENTAIRE

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

ARTICLES 10
LA HAUTEUR MAXIMALE DES
CONSTRUCTIONS.



A- Etat Initial

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

B- COMMENTAIRE

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

ARTICLE 11 **L'ASPECT EXTÉRIEUR** **DES CONSTRUCTIONS ET** **L'AMÉNAGEMENT DE** **LEUR ABORDS**

A- ETAT INITIAL

- Coulée verte



B- COMMENTAIRE

- Les constructions contemporaines devront s'harmoniser avec le site urbain, en tenant compte :
 - de la volumétrie
 - des couleurs et des matériaux
 - des modénatures et autres éléments architecturaux des constructions avoisinantes.
- Les fenêtres paysagère et vues lointaines, les coulées vertes, les zones humides, les boisements et autres éléments caractéristiques du paysage devront être protégés et pris en compte dans le zonage du P.L.U.

La configuration de « cour sur rue » du bâti ancien dans le cœur du bourg devra être préservée

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

Changement climatique :

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



ARTICLE 12.

LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

A - ETAT INITIAL

Sans objet

B - COMMENTAIRE

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

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

ARTICLE 13.

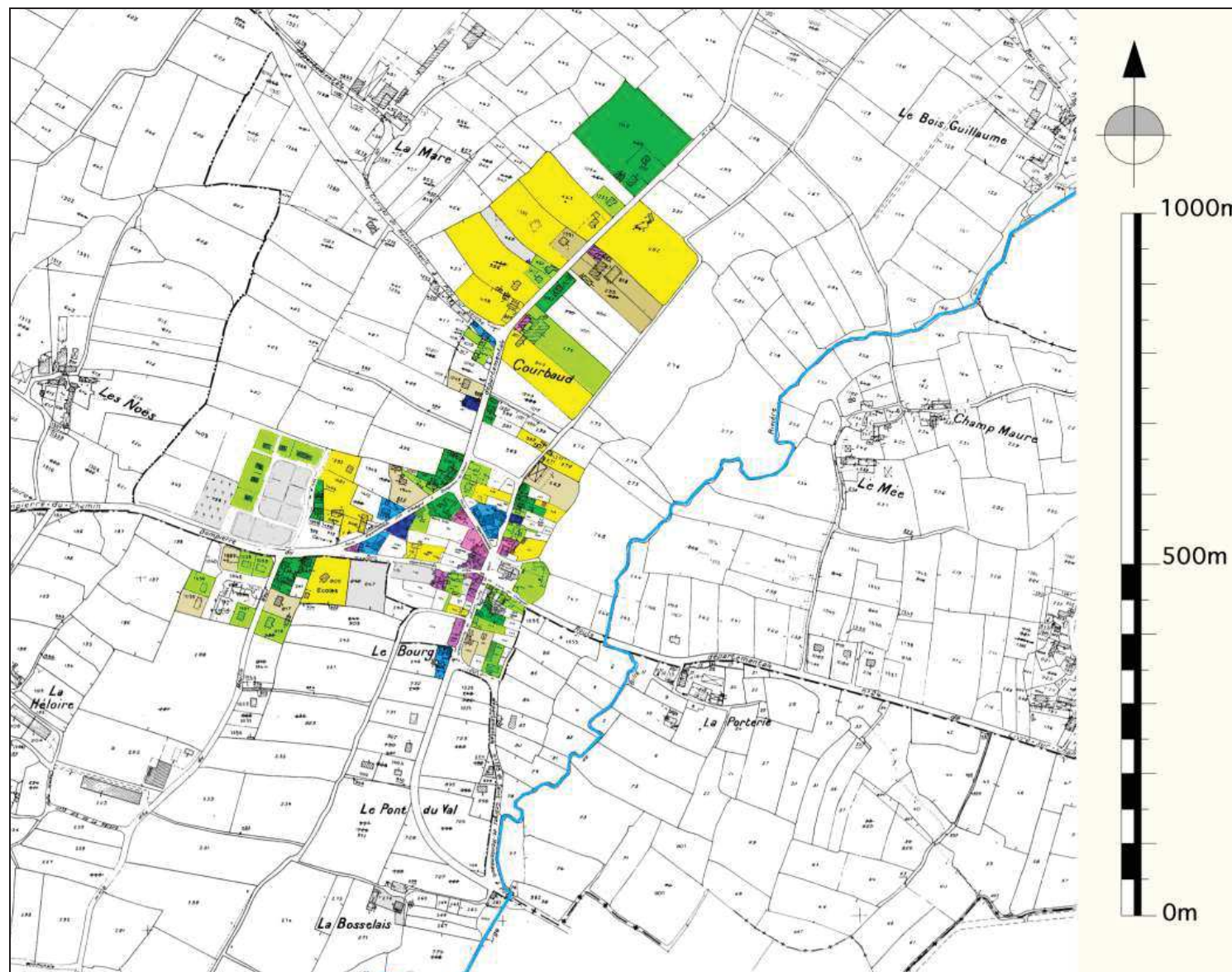
LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'ACCÈS DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

A - ETAT INITIAL

Sans objet

B - COMMENTAIRE

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

ARTICLES 14**LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL****A- Etat Initial****C.O.S. de fait de l'existant**

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

B- COMMENTAIRE

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

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

II.B.4. ETUDE DES HAMEAUX

PRÉCISIONS CONCERNANT L'ÉTUDE DES HAMEAUX DE SAINT-GEORGES-DE-CHESNÉ À PARTIR DES CRITÈRES RETENUS COMME N'INCITANT PAS À DÉVELOPPER LES HAMEAUX.

1. LISTE DES HAMEAUX ÉTUDIÉS :

55 hameaux, dont voici la liste, ont été étudiés à partir de critères objectifs (directement mesurables) :

- | | | |
|----------------------------|--|--|
| 1. Bouchard | 21. La Porterie | 39. le Panloup |
| 2. Chénerue | 22. La Rabonnais | 40. le Pont du Val |
| 3. Grinier | 23. La Rouelle | 41. Le Rocher Cupif |
| 4. La Bécaudière | 24. La Vaujuais | 42. Le Tertre |
| 5. La Bélinière | 25. Le Bas Champ | 43. Le Vaumartin |
| 6. La Bigotière | 26. Le Bas Chantier et
Le Haut Chantier | 44. L'Epinette |
| 7. La Bosselais | 27. Le Bois Guillaume | 45. Les Aunays |
| 8. La Chauvelais | 28. Le Champ du Pont | 46. Les Bordeaux |
| 9. La Choltière | 29. Le Champ Penault | 47. Les Bouillons |
| 10. La Cour Picard | 30. Le Coudray | 48. Les Communaux |
| 11. La Croslais | 31. Le Croisé des
Barres | 49. Les Fresches |
| 12. La Fonderie | 32. Le Désert | 50. Les Grandes
Chambrettes et les
Petites Chambrettes |
| 13. La Fréheudière | 33. Le Gatz | 51. Les Molans |
| 14. La Ganerais | 34. Le Haut Pontangé | 52. Les Noës |
| 15. La Gingomais | 35. Le Mée et Champ
Maure | 53. Poirier |
| 16. La Grange | 36. Le Mesnil Bâton | 54. Potangé |
| 17. La Héloire | 37. Le Mesnil Cochet | 55. Térobert |
| 18. La Lande de
Chienné | 38. Le Moulin Neuf | |
| 19. La Mare | | |
| 20. La Pinsonnière | | |

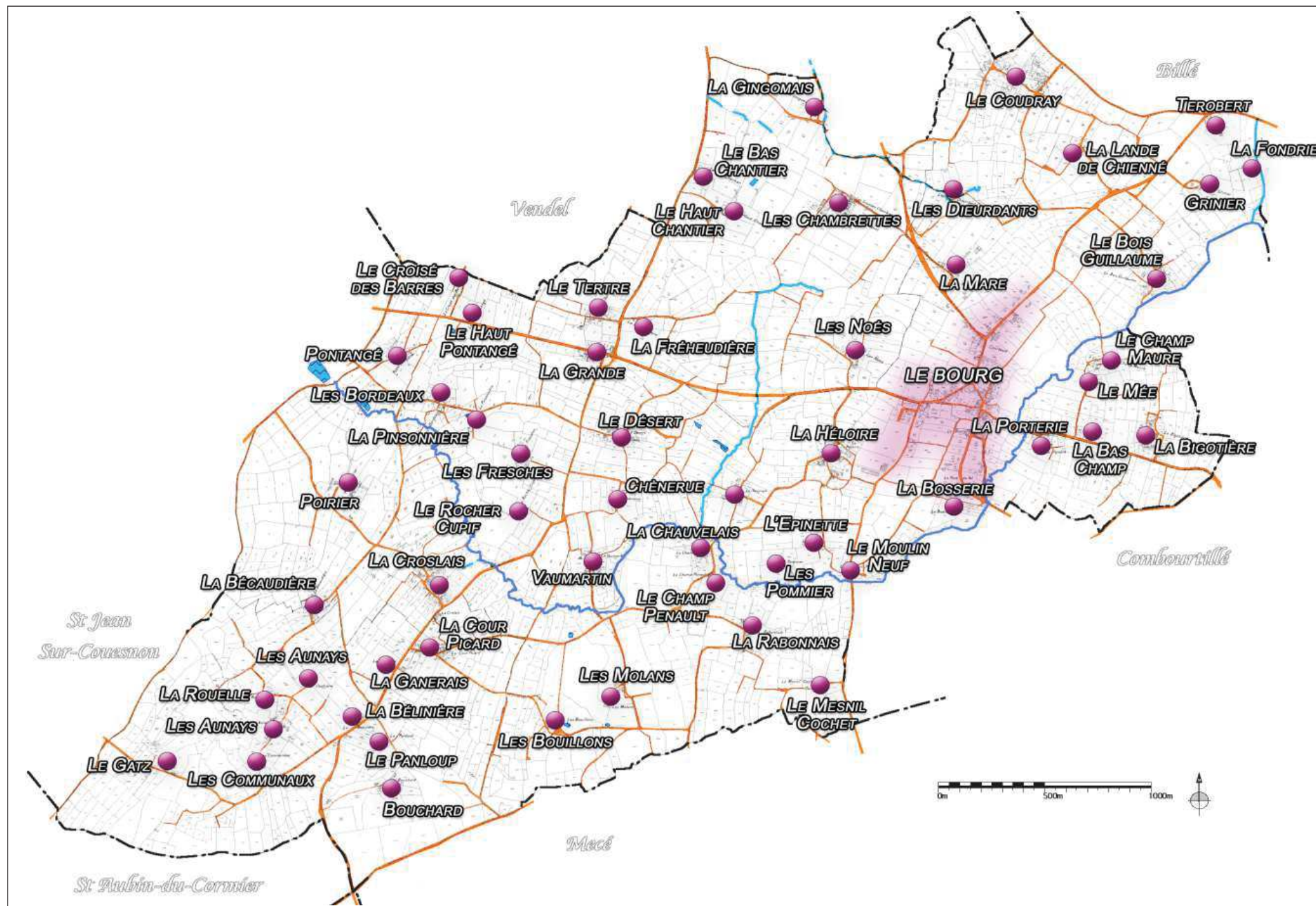
2. LISTE DES CRITÈRES PROPOSÉS N'INCITANT PAS AU DÉVELOPPEMENT DU HAMEAU

CRITERES PROPOSES	POIDS ASSOCIES (en %)
1) Présence d'un siège d'exploitation agricole ou d'un bâtiment agricole	100
2) Nombre total de volumes bâtis inférieurs à cinq	100
3) Présence d'une zone spécifique (selon l'incidence sur l'urbanisation)	De 10 à 100
4) Présence d'un sous-sol spécifique (selon l'incidence sur l'urbanisation)	De 50 à 100
5) Absence de desserte en eau ou en électricité (critère non retenu si prévision de travaux)	100
6) Présence de bâtiments de caractère	80
7) Absence de dents creuses	75
8) Défaut de voirie -état, sécurité- (critère non retenu si prévision de travaux)	65
9) Insuffisance de voirie (critère non retenu si prévision de travaux)	60
10) Absence de mixité du bâti	35
11) Grande proximité du bourg (moins de 100 mètres - Nota : critère non retenu si le hameau s'inscrit dans un secteur AU du bourg)	25
12) Présence d'une autre fonction que de l'habitat au sein du hameau (artisanat, entreprise... - nota : critère non retenu si la coexistence est possible)	20

DÉTAILS DES CRITÈRES ASSOCIÉS AUX ZONES SPÉCIFIQUES

TYPE	POSSIBILITÉ DE CONSTRUCTION (CF. PORTER À CONNAISSANCE)	COEFFICIENT (EN %)	POSSIBILITÉ DE RESTAURATION ET/OU EXTENSION
SD : ZONE D'APPROCHE DE SITE	Oui avec étude d'impact	60	OUI AVEC ETUDE D'IMPACT
SD : SITE D'INTÉRÊT PAYSAGER	Oui avec étude d'impact	75	OUI AVEC ETUDE D'IMPACT
SD : ESPACE D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE	Non	100	
SD : PANORAMA	Oui avec étude d'impact	50	OUI AVEC ETUDE D'IMPACT
SD : RETENUE D'EAU	Non	100	NON
SD : ESPACE BOISÉ	Non	100	OUI
SD : SITE D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE	Non	100	
SD : LIGNE ÉLECTRIQUE (>63KV)		90	
SD : GAZODUC		100	
SD : VOIE FERRÉE		100	
CAPTAGE = PÉRIMÈTRE IMMÉDIAT	Non	100	
CAPTAGE = PÉRIMÈTRE RAPPROCHÉ SENSIBLE	Non	100	NON
CAPTAGE = PÉRIMÈTRE RAPPROCHÉ COMPLÉMENTAIRE	Non	100	OUI SOUS RESERVE D'ETUDE D'IMPACT
CAPTAGE = PÉRIMÈTRE ÉLOIGNÉ	Oui avec étude d'impact	50	OUI SOUS RESERVE D'ETUDE D'IMPACT
CAPTAGE = RESSOURCE SOUTERRAINE	Non	100	OUI AU CAS PAR CAS
SITE ARCHÉOLOGIQUE	Non : Accord du préfet	90	NON
LIGNE FRANCE TELECOM	Oui : hauteur < 25 m	10	Accord du préfet
TOUT COULOIR HERTZIEN	Oui : hauteur < 25 m	10	OUI < 25m de haut
CRUE 1995	Non	100	OUI < 25m de haut
LIMITE ZONE DE CRUE		100	
ZONE HUMIDE		100	

LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE DES HAMEAUX ÉTUDIÉS

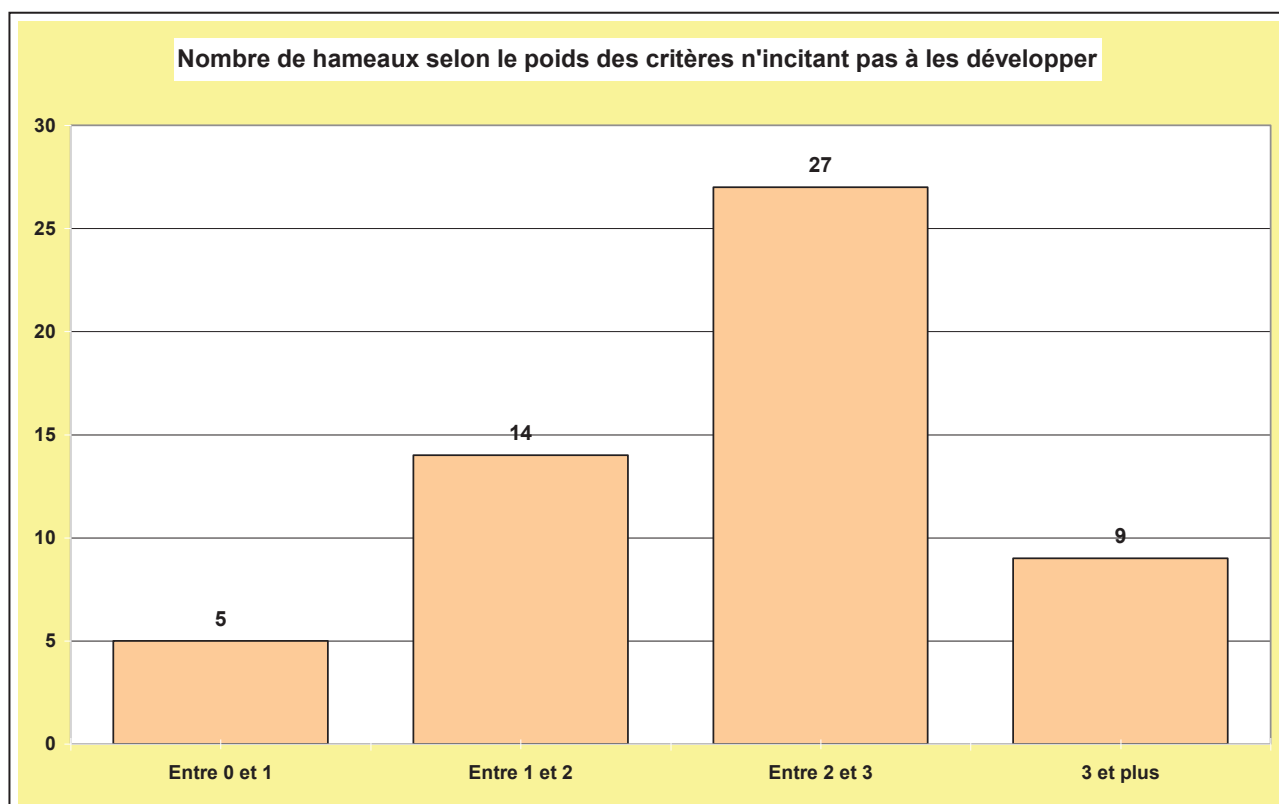


3. PART DES HAMEAUX CONCERNÉS PAR CHACUN DES CRITÈRES RETENUS

Parmi les critères observés, l'absence de dents creuses puis l'absence de mixité du bâti caractérise la plupart des hameaux de la commune. La présence d'un siège d'exploitation ou de bâtiments agricoles concerne ensuite 42 % d'entre eux.

Critères retenus	Part des hameaux concernés
1. Présence d'un siège d'exploitation agricole ou d'un bâtiment agricole	42 % (soit 23 hameaux)
2. Nombre total de bâti inférieur à cinq	42% (soit 23 hameau)
3. Présence d'une zone spécifique	22 % (soit 12 hameaux)
4. Spécificité du sous-sol	5 % (soit 3 hameaux)
5. Insuffisance de la desserte en eau ou en électricité	0 % (soit 0 hameau)
6. Présence de bâtiments de caractère	16 % (soit 9 hameaux)
7. Absence de dents creuses	76 % (soit 42 hameaux)
8. Défaut de voirie (état, sécurité)	15 % (soit 8 hameaux)
9. Défaut de voirie (insuffisante)	9% (soit 5 hameau)
10. Absence de mixité du bâti	69 % (soit 38 hameaux)
11. Grande proximité du bourg (moins de 100 mètres)	4 % (soit 2 hameaux)
12. Présence d'une autre fonction que de l'habitat au sein du hameau (hormis l'agriculture)	4 % (soit 2 hameaux)

4. NOMBRE DE CRITÈRES RETENUS PAR HAMEAU



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

5. LISTES DES HAMEAUX SUSCEPTIBLES D'UN DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT



Selon la méthode utilisée, cinq hameaux peuvent prétendre dans une première analyse à un développement de l'habitat :

- | | |
|-----------------|---------------|
| - La Bigotière | - La Porterie |
| - Le Vaumartin | - La Grange |
| - La Chauvelais | |

Remarque :

La seule dent creuse du hameau de **La Grange** est propriété d'un artisan qui veut y développer son entreprise. Ainsi, il serait souhaitable de marquer le caractère artisanal de cette densification limitée.

Recommandations : Nous proposons de retenir les cinq hameaux précités pour une densification limitée de l'habitat. En outre, l'importance de la présence de logements vacants et de bâtis inutilisés incite à recommander la sensibilisation des propriétaires à leur valorisation et/ou à leur réhabilitation.

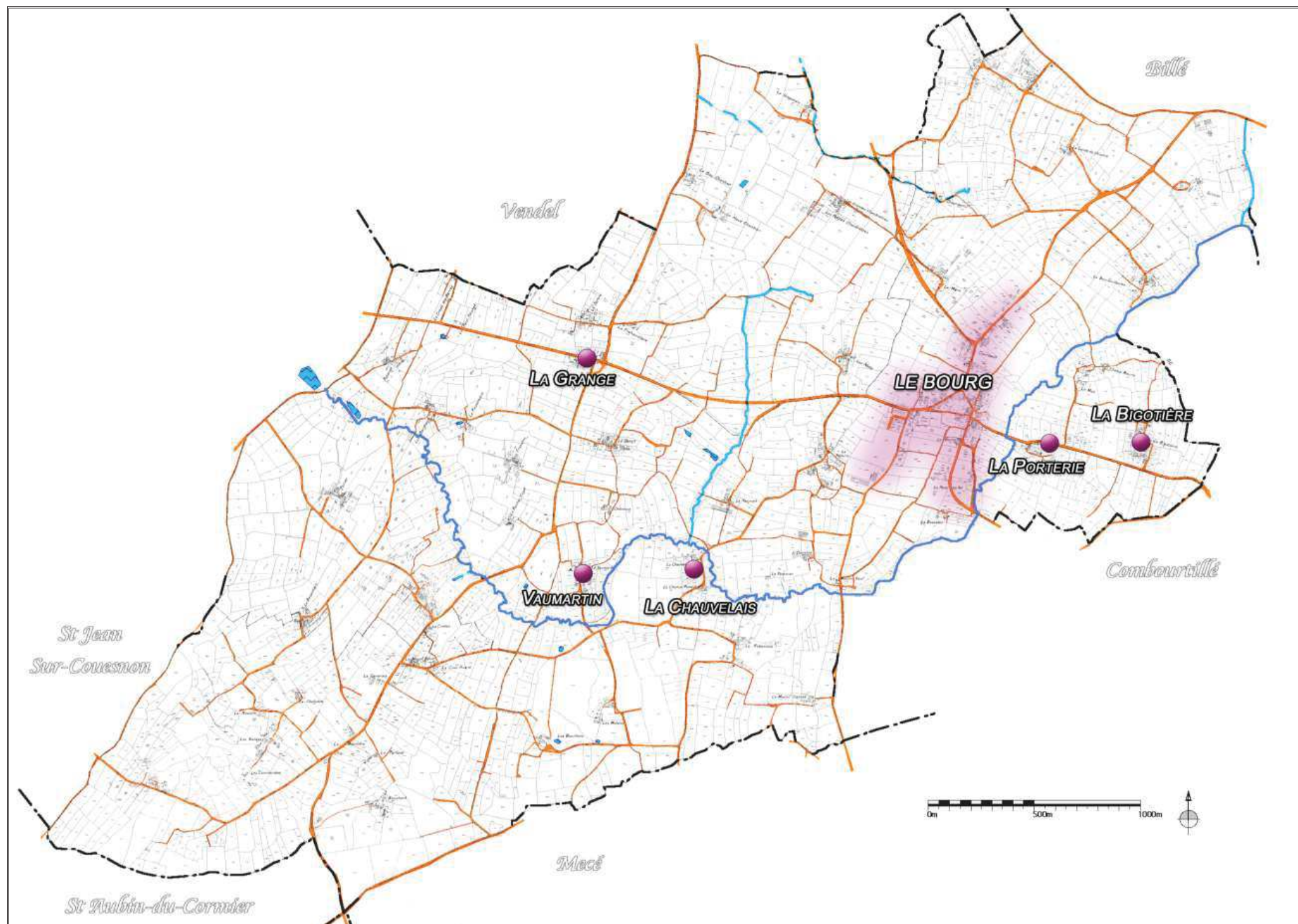
6. CLASSEMENT DES HAMEAUX SELON LES CRITÈRES INCITANT À ÉVITER LEUR DÉVELOPPEMENT

Poids des critères n'incitant à développer le hameau	Nom du hameau	Précisions concernant les critères retenus pour ne pas développer le hameau
0,8	Le Vaumartin	Présence de bâtiments de caractère, proximité ligne haute tension
0,8	La Porterie	Présence de bâtiments de caractère, présence d'une zone spécifique dont l'incidence est limitée en matière d'urbanisation (entre couloir France Télécom, zone de crue 1995)
0,8	La Chauvelais	Présence de bâtiments de caractère, présence d'une zone spécifique dont l'incidence est limitée en matière d'urbanisation (limite zone de crue)
0,85	La Grange	Fonction autre que habitat ou agriculture, défaut de voirie (état, sécurité)
0,9	La Bigotière	Présence de bâtiments de caractère, présence d'une zone spécifique (couloir France Télécom)
1	Le Rocher Cupif	Nombre de bâtis inférieur à cinq
1,2	Les Bouillons	Absence de mixité du bâti, absence de dents creuses, présence d'une zone spécifique (entre ligne haute tension et couloir France Télécom)
1,3	Les Bordeaux	Fonction autre que de habitat ou agriculture, absence de mixité du bâti, absence de dents creuses
1,35	Le Gatz	Absence de mixité du bâti, spécificité du sous-sol
1,75	Grinier	Nombre de bâtis inférieur à cinq, absence de dents creuses
1,75	La Lande de Chienné	Absence de mixité du bâti, absence de dents creuses, défaut de voirie (état, sécurité)
1,75	Le Bas Chantier et Le Haut Chantier	Présence d'un siège d'exploitation, absence de dents creuses
1,75	La Mare	Présence d'un siège d'exploitation, absence de dents creuses
1,75	Le Bas Champ	Nombre de bâtis inférieur à cinq, défaut de voirie (état, sécurité), présence d'une zone spécifique (couloir France Télécom)
1,75	Le Champ Penault	Nombre de bâtis inférieur à cinq, absence de dents creuses, présence d'une zone spécifique dont l'incidence est limitée en matière d'urbanisation (proximité 'limite zone de crue)

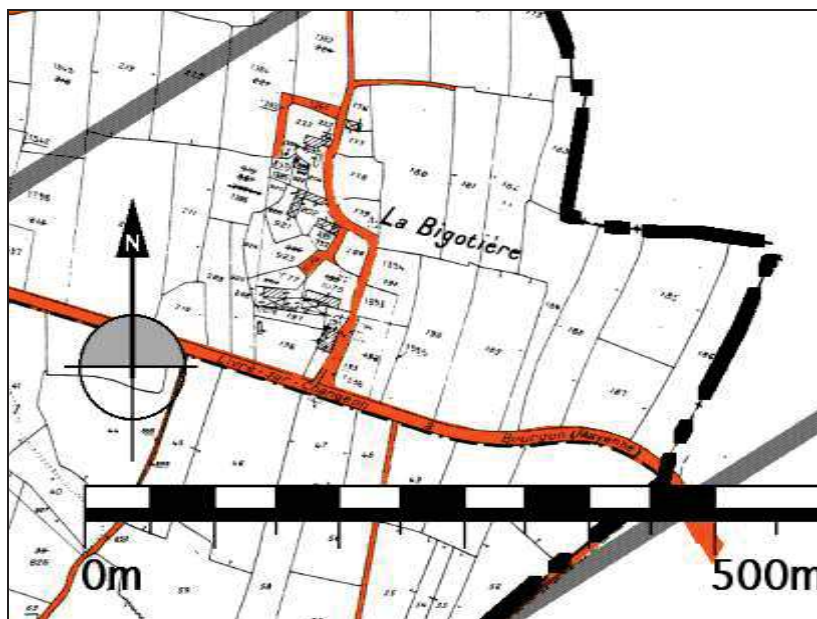
Poids des critères n'incitant à développer le hameau	Nom du hameau	Précisions concernant les critères retenus pour ne pas développer le hameau
1,75	Le Croisé des Barres	Nombre de bâtis inférieur à cinq, absence de dents creuses
1,75	Poirier	Présence d'un siège d'exploitation, absence de dents creuses
2,1	La Vaujuais	Présence d'un siège d'exploitation, absence de mixité du bâti, absence de dents creuses
2,1	La Bécaudière	Présence d'un siège d'exploitation, absence de mixité du bâti, absence de dents creuses
2,1	La Fréheudière	Présence d'un siège d'exploitation, absence de mixité du bâti, absence de dents creuses
2,1	La Pinsonnière	Nombre de bâtis inférieur à cinq, absence de mixité du bâti, absence de dents creuses
2,1	La Rouelle	Nombre de bâtis inférieur à cinq, absence de mixité du bâti, absence de dents creuses
2,1	Le Champ du Pont	Nombre de bâtis inférieur à cinq, absence de mixité du bâti, absence de dents creuses
2,1	Le Coudray	Présence d'un siège d'exploitation, absence de mixité du bâti, absence de dents creuses, présence d'une zone spécifique dont l'incidence est limitée en matière d'urbanisation (proche ligne haute tension)
2,1	Le Haut Pontangé	Nombre de bâtis inférieur à cinq, absence de mixité du bâti, absence de dents creuses
2,1	L'Epinette	Présence d'un siège d'exploitation, absence de mixité du bâti, absence de dents creuses
2,1	Les Communaux	Nombre de bâtis inférieur à cinq, absence de mixité du bâti, absence de dents creuses
2,1	Les Grandes Chambrettes et les Petites Chambrettes	Présence d'un siège d'exploitation, absence de mixité du bâti, absence de dents creuses, présence d'une zone spécifique dont l'incidence est limitée en matière d'urbanisation (proche ligne haute tension -120 m-)
2,1	Les Noës	Présence d'un siège d'exploitation, absence de mixité du bâti, absence de dents creuses, présence d'une zone spécifique dont l'incidence est limitée en matière d'urbanisation (ligne haute tension à 150 m)

Poids des critères n'incitant à développer le hameau	Nom du hameau	Précisions concernant les critères retenus pour ne pas développer le hameau
2,1	Potangé	Présence d'un siège d'exploitation, absence de mixité du bâti, absence de dents creuses
2,35	Les Fresches	Présence d'un siège d'exploitation, absence de mixité du bâti, absence de dents creuses, défaut de voirie (insuffisante)
2,6	La Héloire	Proximité du bourg (distance inférieure à 100 mètres), présence d'un siège d'exploitation, absence de mixité du bâti, spécificité du sous-sol
2,65	La Croslais	Présence d'un siège d'exploitation, défaut de voirie (état, sécurité), présence d'une zone spécifique (limite de zone complémentaire de captage)
2,7	La Choltière	Nombre de bâtis inférieur à cinq, absence de mixité du bâti, absence de dents creuses, défaut de voirie (insuffisante)
2,7	La Fonderie	Nombre de bâtis inférieur à cinq, absence de mixité du bâti, absence de dents creuses, défaut de voirie (insuffisante)
2,7	La Gingomais	Nombre de bâtis inférieur à cinq, absence de mixité du bâti, absence de dents creuses, défaut de voirie (insuffisante)
2,7	Le Désert	Présence d'un siège d'exploitation, absence de mixité du bâti, absence de dents creuses, défaut de voirie (insuffisante)
2,75	La Bosselais	Nombre de bâtis inférieur à cinq, absence de mixité du bâti, absence de dents creuses, défaut de voirie (état, sécurité)
2,75	Les Aunays	Présence d'un siège d'exploitation, absence de mixité du bâti, absence de dents creuses, défaut de voirie (état, sécurité)
2,75	Térobot	Présence d'un siège d'exploitation, absence de mixité du bâti, absence de dents creuses, défaut de voirie (état, sécurité)
2,75	La Bélinière	Nombre de bâtis inférieur à cinq, absence de dents creuses, présence d'une zone spécifique (zone complémentaire de captage)
2,8	Le Bois Guillaume	Absence de mixité du bâti, présence de bâtiments de caractère, défaut de voirie (état, sécurité), spécificité du sous-sol
2,9	Le Tertre	Présence d'un siège d'exploitation, absence de mixité du bâti, présence de bâtiments de caractère, absence de dents creuses
2,9	Les Molans	Présence d'un siège d'exploitation, absence de mixité du bâti, présence de bâtiments de caractère, absence de dents creuses, présence d'une zone spécifique dont l'incidence est limitée en matière d'urbanisation (proximité couloir France Télécom et ligne haute tension)

Poids des critères n'incitant à développer le hameau	Nom du hameau	Précisions concernant les critères retenus pour ne pas développer le hameau
3	Le Mesnil Cochet	Nombre de bâtis inférieur à cinq, absence de mixité du bâti, présence de bâtiments de caractère, absence de dents creuses, présence d'une zone spécifique (couloir France Télécom)
3,1	Bouchard	Présence d'un siège d'exploitation, absence de mixité du bâti, absence de dents creuses, présence d'une zone spécifique (périmètre de protection de captage, zone complémentaire, zone sensible, limitrophe de parcelles boisées à préserver)
3,1	Chénerue	Présence d'un siège d'exploitation, nombre de bâtis inférieur à cinq, absence de mixité du bâti, absence de dents creuses
3,1	La Cour Picard	Nombre de bâtis inférieur à cinq, absence de mixité du bâti, absence de dents creuses, présence d'une zone spécifique (limite de zone complémentaire de captage)
3,1	La Ganerais	Nombre de bâtis inférieur à cinq, absence de mixité du bâti, absence de dents creuses, présence d'une zone spécifique (zone complémentaire de captage)
3,1	Le Mesnil Bâton	Nombre de bâtis inférieur à cinq, absence de mixité du bâti, absence de dents creuses, présence d'une zone spécifique (zone complémentaire de captage)
3,1	Le Moulin Neuf	Nombre de bâtis inférieur à cinq, absence de mixité du bâti, absence de dents creuses, présence d'une zone spécifique (proximité zone de crue 1995)
3,1	le Panloup	Présence d'un siège d'exploitation, nombre de bâtis inférieur à cinq, absence de mixité du bâti, absence de dents creuses
3,35	le Pont du Val	Proximité du bourg (distance inférieure à 100 mètres), nombre de bâtis inférieur à cinq, absence de mixité du bâti, absence de dents creuses, présence d'une zone spécifique (zone de crue 1995)

LOCALISATION DES HAMEAUX PROPOSÉS POUR UNE DENSIFICATION LIMITÉE

La Bigotière



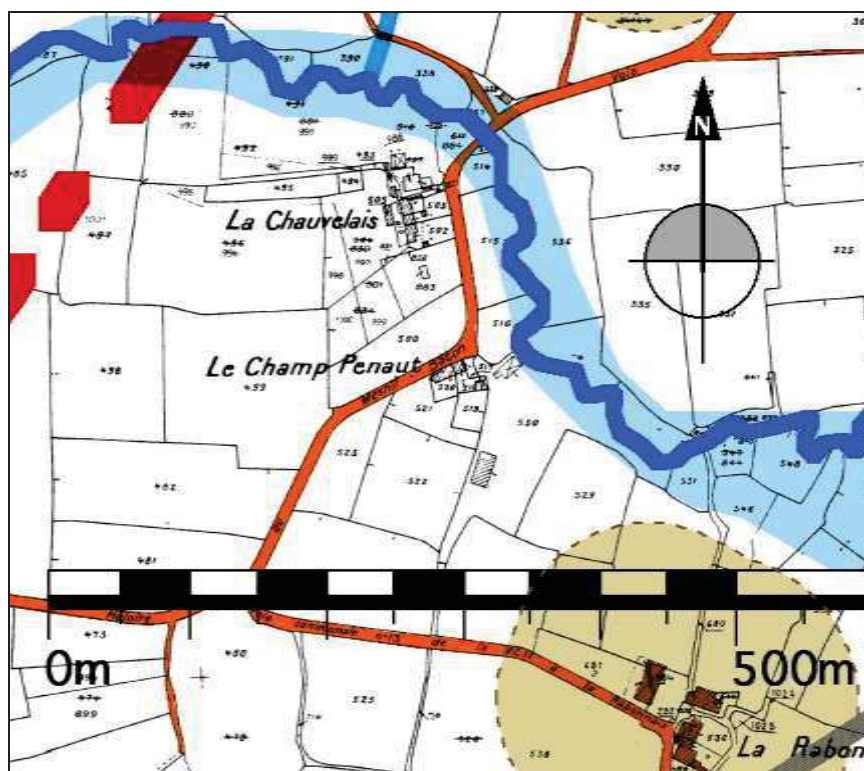
Pour les informations de légende voir carte « II.B.1.1. CARTE DU DIAGNOSTIC GÉNÉRAL, ET ÉLÉMENTS DU PORTER À CONNAISSANCE »

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



<input type="checkbox"/>	<u>REMARQUE</u>	
Attrait Paysager (voir aussi : Volet Paysager)		P P P
<input type="checkbox"/>	<u>REMARQUE</u>	Fenêtre paysagère : vue lointaine sur le bourg à préserver
Critères n'incitant pas au développement		Présence de bâtiment de caractère
Proposition de développement		Densification limitée
<input type="checkbox"/>	<u>REMARQUE</u>	

La Chauvelais



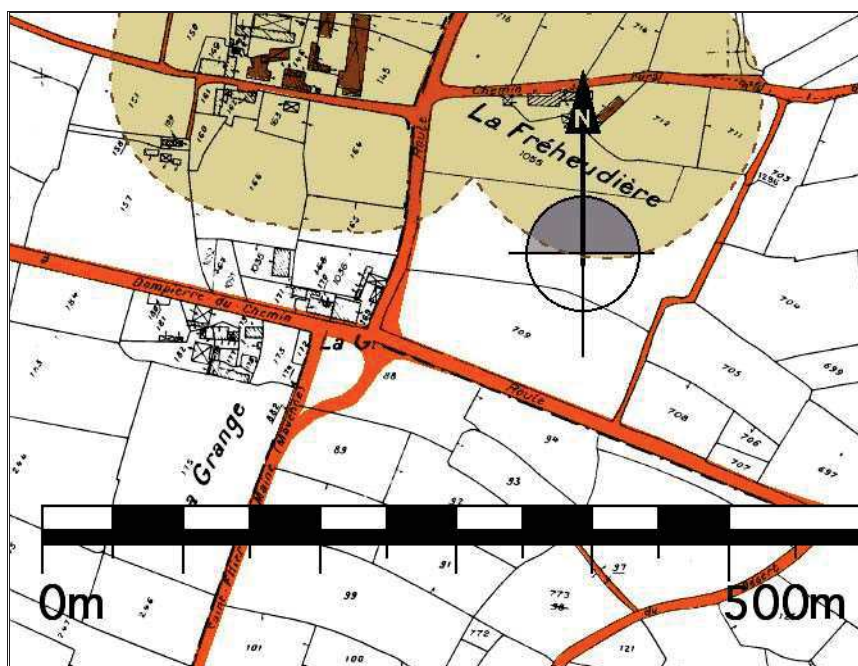
Pour les informations de légende voir carte « II.B.1.1. CARTE DU DIAGNOSTIC GÉNÉRAL, ET ÉLÉMENTS DU PORTER À CONNAISSANCE »

Répertorié au BANEAT	NON	
Patrimoine inscrit à la DRAC	NON	
Qualité Architecturale	P P P P	
Type du Bâti	Mixte à dominante ancien	
Fonction	Habitat	
Transformation Récente	Restauration	
Réseaux		
Assainissement		
Sécurité Routière	suffisante	à renforcer








<input type="checkbox"/> REMARQUE	Route étroite et sinueuse nécessiterait un classement en zone 50 km/h	
Attrait Paysager (voir aussi : Volet Paysager)		P P P
<input type="checkbox"/> REMARQUE	Hameaux très boisés avec d'importants rideaux végétaux et pièce d'eau	
Critères n'incitant pas au développement		Absence de mixité du bâti, présence de bâtiments de caractère, présence d'une zone spécifique (limite zone de crue)
Proposition de développement		Densification Limité
<input type="checkbox"/> REMARQUE	En dent creuse vers Le Champ Penaut, trame végétal à préserver, de beaux bâti de caractère. Attention cependant au vue(Nord-Ouest) sur la ligne Haute tension	




La Grange



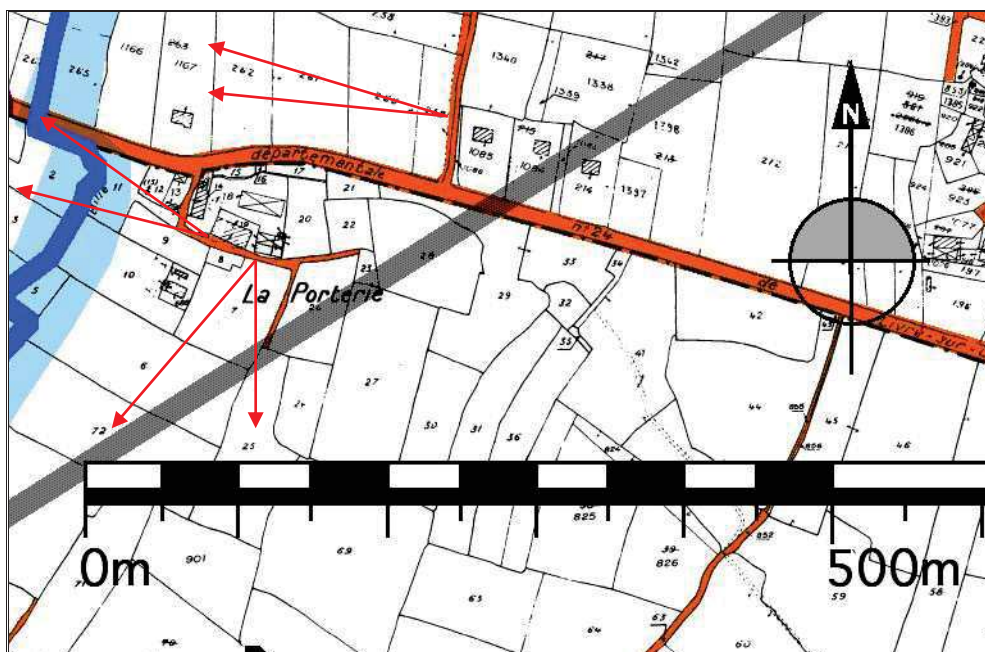
Pour les informations de légende voir carte « II.B.1.1. CARTE DU DIAGNOSTIC GÉNÉRAL, ET ÉLÉMENTS DU PORTER À CONNAISSANCE »

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



<input type="checkbox"/> REMARQUE	Au carrefour de la RD23 et de la RD112 Voir les conditions d'accès des parcelles constructibles au regard de la sécurité routière.	
Attrait Paysager (voir aussi : Volet Paysager)		  
<input type="checkbox"/> REMARQUE		
Critères n'incitant pas au développement		Présence d'une activité artisanale, défaut de voirie (état, sécurité)
Proposition de développement		Densification limitée à destination artisanale
<input type="checkbox"/> REMARQUE	Abord de la RD 23 très fréquentée, présente un caractère dangereux au delà des nuisances sonores,	

La Porterie



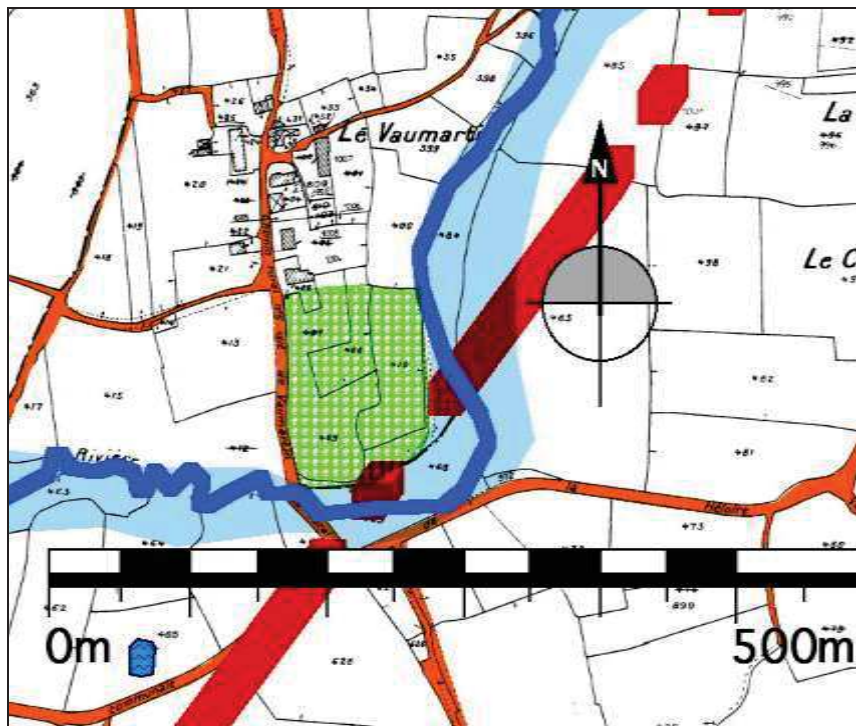
Pour les informations de légende voir carte « II.B.1.1. CARTE DU DIAGNOSTIC GÉNÉRAL, ET ÉLÉMENTS DU PORTER À CONNAISSANCE »

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



<input type="checkbox"/> REMARQUE	Route sinueuse nécessiterait un classement en zone 50 km/h si urbanisation de part et d'autre de la voie	
Attrait Paysager (voir aussi : Volet Paysager)		P P
<input type="checkbox"/> REMARQUE	Vue sur le bourg et sur la campagne, trame végétal très présente	
Critères n'incitant pas au développement		présence de bâtiments de caractère, présence d'une zone spécifique (entre couloir Farne Telecom et zone de crue 1995)
Proposition de développement		Densification Limitée
<input type="checkbox"/> REMARQUE	Grande proximité du bourg, vue sur le clocher à préserver, attention au risque de développement linéaire – Nota : sous réserve de l'étude des Zones Humides	

Le Vaumartin



Pour les informations de légende voir carte « II.B.1.1. CARTE DU DIAGNOSTIC GÉNÉRAL, ET ÉLÉMENTS DU PORTER À CONNAISSANCE »

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



<input type="checkbox"/> <u>REMARQUE</u>	
Attrait Paysager (voir aussi : Volet Paysager)	P P P
<input type="checkbox"/> <u>REMARQUE</u>	Vue sur ligne Haute tension
Critères n'incitant pas au développement	Présence de bâtiments de caractère, présence d'une zone spécifique (proximité ligne haute tension)
Proposition de développement	Densification limitée
<input type="checkbox"/> <u>REMARQUE</u>	Fort dénivelé, respecter le caractère du bâti existant

CHAPITRE III

LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE, D'AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE, D'ENVIRONNEMENT, D'ÉQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT, DE TRANSPORT, D'ÉQUIPEMENT ET DE SERVICES AINSI QU'EN MATIÈRE D'AGRICULTURE POUR RÉPONDRE AUX OBJECTIFS DE L'ARTICLE L.121-1 ET L.123-1 DU CODE DE L'URBANISME, NOTAMMENT :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et paysagers, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que les moyens de transport et de gestion des eaux ;
- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toutes natures.

III.A. NOTE LIMINAIRE.

Objectif du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de St Georges-de-Chesné : atteindre une population de 800 habitants environ à l'horizon 2015.

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

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

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

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

III.B.1. OBJECTIFS À L'HORIZON 2015.

Favoriser la construction de 100 logements environ pour atteindre une population de l'ordre de 800 habitants environ, calcul effectué sur la base de 2,5 habitants par logement soit une population nouvelle de 250 habitants environ.

***Nota :** il importe de ne pas favoriser la construction de plus de 100 logements à l'horizon 2015 pour inciter à la réhabilitation d'un très beau bâti ancien.*

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

A/ Le bourg : il importe de le développer pour conforter les activités existantes et permettre à des équipements de « services au public » de voir le jour, de se développer et de participer à l'animation du centre.
Soit nombre de logements, hors réhabilitation : 80 logements environ, soit 8 logts/an.

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

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

- Soit nombre de logements, hors réhabilitation et changement de destination : 20 logements environ.

Liste des hameaux proposés avec développement limité :

- | | |
|-------------------|-----------------|
| - La Porterie | - Le Vaumartin |
| - Le Rocher Cupif | - La Chauvelais |
| - La Héloire | |

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

C.1./ Partie des secteurs « A.U. » (hors zones artisanales et autres à usage de service),

- Sur la base de 1000 m² par logement, comprenant voirie et espaces publics et équipements de proximité : surface AU = 1000 m² x 100 logements = 100 000 m² ou 10 hectares.

C.2./ Autre secteur A.U.

Surface à prévoir pour un secteur artisanal avec habitat ou bureau en façade sur rue et locaux artisanaux en fond de parcelle.

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

- Nombre de logement : 80 logements
- Collectifs bas : R+1+C, soit RC avec jardins privatifs + 1 étage + comble habitable = 20 logements environ dont certains à usage locatif.
- Maison de ville ou isolées : 60 environ dont certaines à usage locatif.

III.C.ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION DES ÉQUIPEMENTS : POUR LE CONFORT DES HABITANTS AU QUOTIDIEN

III.C.1. ENSEIGNEMENT.

- Nécessaire réflexion sur l'accueil de l'enfance.
- L'école : un équipement rénové qui peut évoluer dans ses emprises actuelles

III.C.2. EQUIPEMENT À CARACTÈRE SOCIAL

A étudier

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

Les espaces verts – composition « paysagère cadre » – structurent l'évolution du « visible » du territoire de la commune : ils bordent en général les ruisseaux.

Ils sont espaces publics ou parcs urbains, internes au bourg et peuvent, en dehors des zones humides et des « fenêtres paysagères », accueillir des équipements sportifs, culturels et de détente.

La partie « utile minimale » des dits espaces verts est estimée à 5 hectares.

L'espace vert public entre presbytère et rivière, d'une surface de 2,5 hectares environ à la vocation d'être aménagé en parc, avec éventuellement des équipements publics et places de stationnement.

III.C.4. EQUIPEMENTS SOCIO-CULTURELS

Il est rappelé que la commune dispose d'équipements qui suffisent à un apport de population : cependant, l'aménagement du presbytère pour recevoir la bibliothèque actuelle et d'autres activités associatives, presbytère donnant sur un espace vert à aménager en parc, assurerait la pérennité d'un site magnifique et permettrait de plus l'agrandissement nécessaire de la mairie.

III.C.5. AUTRES BÂTIMENTS PUBLICS

- Mairie : prévoir son agrandissement, sa localisation actuelle en centre-bourg est à maintenir : cela exige le déplacement de la bibliothèque actuelle.
- Salle des fêtes : projet intercommunal prévu ; à défaut, à prévoir hors centre bourg, près du terrain de sports.

III.C.6. AUTRES SERVICES

- Aire de co-voiturage : existe
- Point argent : un distributeur de billets est souhaitable en centre-bourg.

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

III.D.1. LE RÈGLEMENT DU P.L.U.

Il devra permettre l'accueil des activités du secteur des métiers dans le bourg, soit en utilisant le bâti ancien, soit par la construction de locaux neufs dans les « dents creuses » existantes : pour cela, les C.O.S. et emprises au sol (s'il y a) ne devront pas être inférieurs aux C.O.S. et emprises au sol de fait.

III.D.2. ZONE ARTISANALE

A l'entrée Ouest du Bourg : pour répondre aux besoins de la commune, prévoir la création d'une zone artisanale, avec habitat et ou bureau en façade sur rue et locaux artisanaux en fond de parcelle.

Dans le hameau retenu : La Grange, prévoir la possibilité d'étendre l'activité existante.

III.D.3. LOGEMENTS, TOURISME : RÉHABILITATION DU BÂTI ANCIEN

Réhabiliter le bâti ancien pouvant faire l'objet d'un changement de destination, à usage de logements et éventuellement de gîtes.

III.D.4. LES ACTIVITÉS AGRICOLES

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

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

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

III.E. SUPPRESSION DES BANDES INCONSTRUCTIBLES : LA NON APPLICATION NÉCESSAIRE DE LA RÉGLEMENTATION DE LA VOIRIE DÉPARTEMENTALE DANS LES ESPACES EN COURS D'URBANISATION U ET 1AU DU BOURG ET NH.

La morphologie urbaine du bourg existant est faite d'espaces urbanistiques et architecturaux dont les dimensions sont à l'échelle d'une petite cité et en adéquation avec le projet politique et économique de la commune.

Les dits espaces urbanistiques et architecturaux existants devront être conservés et reproductibles dans leurs dimensions actuelles décrites dans le rapport de présentation et par ailleurs propices à l'adaptation aux effets du changement climatique et à leur atténuation.

La prise en compte des nuisances et de la sécurité routière dans les espaces urbanisés en devenir, U, AU et entrées du bourg oblige à retrouver des largeurs d'espaces publics de ville qui ne peuvent tenir compte des bandes inconstructibles (de part et d'autre des voies principales) indiquées par la réglementation de la voirie départementale : les largeurs des voies nouvelles seront approximativement celles du bourg existant, avec une surlargeur pour les piétons et pistes cyclables permettant ainsi une circulation douce.

Ainsi seront pris en compte les préoccupations relatives :

- Aux nuisances et sécurité par un traitement adéquat des entrées du bourg.
- A la qualité des espaces urbanistiques et architecturaux par des distances entre vis à vis à l'échelle d'un bourg et non d'une ville-centre.