

# PLUI

## Plan Local d'Urbanisme intercommunal



### LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Prescrit le 26 octobre 2019, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal porte sur 15 communes réunies au sein de la Communauté de Communes Couesnon Marches de Bretagne. Le PLUI est un projet ambitieux pour le développement de notre territoire pour la prochaine décennie.

#### UNE POPULATION QUI AUGMENTE

Le territoire est en **constante évolution démographique** depuis 1968. Toutefois, le rythme ralentit depuis 1999.

Cette augmentation de la population est davantage portée par le solde migratoire (accueil de nouveaux arrivants) que par le solde naturel (naissances). Elle s'accompagne d'une augmentation du nombre de ménages et d'un vieillissement de la population.

Le nombre de ménages est en augmentation constante depuis 2012 avec un **profil familial** qui se maintient : un tiers de ménages est composé de familles de 2 enfants et plus.

##### ENJEUX

- Le maintien ou la reprise d'une dynamique démographique plus favorable à l'échelle de l'ensemble du territoire
- Le maintien d'une population équilibrée (mixité générationnelle et sociale, diversité des familles et des ménages) : des parcours résidentiels à favoriser
- Le vieillissement de la population et l'augmentation des petits ménages : des besoins spécifiques à anticiper

- **Près de 30%** des ménages comptent **1 seule personne**
- **Près de 20%** de la population a plus de **65 ans**



#### UN NOMBRE DE LOGEMENTS EN HAUSSE CONSTANTE

Forte d'un parc de 11 200 logements, Couesnon Marches de Bretagne enregistre **une hausse du nombre de résidences principales** (80% des logements) et une stabilité des résidences secondaires (7% des logements).

Les «seconds accédants» sont majoritaires sur le territoire.

Au regard du contexte démographique, cette situation illustre à la fois les conséquences de **la diminution de la taille des familles** sur l'habitat (à population égale, il est aujourd'hui nécessaire de réaliser d'avantage de logements pour la maintenir) mais aussi de l'attractivité du territoire qui présente un **profil de «villégiature»** en 3ème couronne rennaise.

##### ENJEUX

- Le maintien ou la reprise d'un rythme de production de logements favorable à l'échelle de l'ensemble du territoire
- Le maintien d'un parc de logement équilibré : des parcours résidentiels continus à tous les âges de la vie, quelles que soient les conditions de ressource
- Le vieillissement de la population, les personnes en situation de dépendance ou de handicap : des besoins spécifiques à anticiper
- Les logements anciens et/ou vacants : des situations de précarité et de déprise en centre-bourgs à considérer

- **Plus de 50%** des logements construits **avant 1970**
- **50%** de grands logements (>5 pièces)



#### UNE ÉCONOMIE DYNAMIQUE PORTÉE PAR L'INDUSTRIE AGRO-ALIMENTAIRE

Situé au sein d'un bassin animé par la métropole Rennaise, l'agglomération de Fougères, et desservi par l'autoroute A84, Couesnon Marches de Bretagne est un **pôle économique majeur du département**.

Le poids important de **l'agriculture** sur le territoire a favorisé l'émergence de l'industrie agroalimentaire qui représente aujourd'hui le secteur le plus important dans le paysage économique local (30% des emplois du territoire). Ce secteur s'est également structuré autour du **bois-ameublement** ou des activités traditionnelles liées au **granit** ou au **textile**.

Le secteur **du commerce et des services** s'est également développé témoignant d'une tertiarisation de l'activité.

- **10 établissements** concentrent près de **60% de l'emploi** salarié du territoire

##### ENJEUX

- Valoriser les atouts du territoire pour attirer et retenir les activités, les entreprises, les commerces...
- Promouvoir une agriculture dynamique et développer les activités qui l'accompagnent

- Promouvoir le tourisme en lien avec la nature, les paysages et le patrimoine
- Renforcer l'accompagnement et la formation professionnelle en adéquation avec les besoins des entreprises

[www.couesnon-marchesdebretagne.fr](http://www.couesnon-marchesdebretagne.fr)

Bazouges-la-Pérouse / Chauvigné / Le Tiercent / Les Portes du Coglais / Maen Roch / Marcillé-Raoul / Noyal-sous-Bazouges / Saint-Germain-en-Coglès / Le Châtellier / Rimou / Romazy / Saint-Hilaire-des-Landes / Saint-Marc-le-Blanc / Saint-Rémy-du-Plain / Val Couesnon

Source de possibles  
[couesnon-mb.fr](http://couesnon-mb.fr)

**Futur Proche**  
aménagement, urbanisme & paysage

# PLUI

## Plan Local d'Urbanisme intercommunal



### LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Prescrit le 26 octobre 2019, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal porte sur 15 communes réunies au sein de la Communauté de Communes Couesnon Marches de Bretagne. Le PLUI est un projet ambitieux pour le développement de notre territoire pour la prochaine décennie.

### DES ESPACES NATURELS RICHES ET DIVERSIFIES

Le territoire est constitué de 4 trames d'intérêt écologique : les forêts, le bocage, les cours d'eau et les zones humides.

Ces éléments composent en partie la **Trame Verte et Bleue** (TVB) du territoire. Cet outil permet la préservation des espèces et de leurs habitats, en tenant compte de leur cycle biologique. La TVB identifie des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques à l'échelle intercommunale qui s'inscrivent à une échelle plus large (Pays de Fougères, département, région) dans un réseau de continuités écologiques.

#### ENJEUX

- Protéger l'environnement et les espaces naturels qui participent à la biodiversité et aux continuités écologiques.
- Reconstituer un maillage bocager permettant le déplacement des espèces, y compris dans les zones artificialisées.
- Maintenir et valoriser la qualité du cadre de vie, promouvoir le tourisme en lien avec la découverte du terroir et de la nature.

- **10%** du territoire est **boisé**
- **Un réseau d'itinéraires de découverte** du patrimoine naturel



### UN TERRITOIRE OFFRANT UNE MOSAÏQUE DE PAYSAGES

Le territoire est composé d'une mosaïque d'espaces naturels marqués par la présence du bocage, de l'eau, de boisements... offrant une **palette exceptionnelle de panoramas paysagers** sur le plateau du Coglais, la vallée du Couesnon, la baie du Mont-Saint-Michel...

Les évolutions des modes d'agriculture influencent fortement le paysage. La maille bocagère y est importante mais **fragile**. Elle s'érode au bénéfice des grandes parcelles agricoles.

**Le bâti historique** des villes, des bourgs et des campagnes participe à cette qualité paysagère, à la fois pour son caractère **patrimonial** (Monuments Historiques), mais aussi **traditionnel** (maisons de bourgs, anciennes fermes, petit patrimoine...).

#### ENJEUX

- Préserver et valoriser la diversité paysagère et l'équilibre entre les différents milieux (bocage, boisement, fond de vallée, prairie, etc.)
- Maintenir l'agriculture traditionnelle favorable au maintien du paysage bocager
- Mettre en valeur les paysages, les perspectives et le patrimoine bâti, en portant une attention particulière à l'intégration des extensions urbaines
- Préserver et valoriser les éléments d'intérêt paysagers patrimoniaux participant à la valorisation de l'identité et de l'attractivité du territoire

- **60%** des bourgs sont marqués par la présence d'un **cours d'eau**
- Un territoire **riche de son patrimoine**



### UN TERRITOIRE BENEFICIANT D'UNE BONNE DESSERTE

Le territoire intercommunal jouit d'une **position favorable** au coeur du jeu routier bretonnais, sur l'axe Rennes – Mont-Saint-Michel. Il bénéficie d'axes de communication routiers et ferroviaires d'importance régionale, permettant son ouverture vers l'extérieur.

La **mobilité est un enjeu majeur** dans la mesure où les ménages sont dépendants de la voiture individuelle pour leurs déplacements quotidiens, et la desserte du territoire en transports en commun est faible.

Néanmoins, 3 lignes de cars permettent de rejoindre Rennes (TGV) et les 3 gares de Combourg, Dol de Bretagne et Pontorson.

D'une manière générale, les modes de **déplacement doux** sont très peu utilisés sur le territoire. Les principaux aménagements cyclables sont à vocation de loisirs et touristique.

- Couesnon Marches de Bretagne engagé dans un **Plan de mobilité rurale (PMR)**
- **400 km** de sentiers de randonnées

#### ENJEUX

- Appréhender les mobilités à toutes les échelles (du quartier au territoire régional)
- Anticiper à court, moyen et long terme les aménagements en faveur de la mobilité (qu'il s'agisse de mobilité quotidienne ou touristique)
- Inscrire les mobilités au coeur même du projet urbain, au regard notamment de l'organisation de l'habitat et des activités au sein des centres, et de la promotion des modes de déplacements alternatifs (transports en commun, modes doux ou « actifs » ...)

[www.couesnon-marchesdebretagne.fr](http://www.couesnon-marchesdebretagne.fr)

Bazouges-la-Pérouse / Chauvigné / Le Tiercent / Les Portes du Coglais / Maen Roch / Marcillé-Raoul / Noyal-sous-Bazouges / Saint-Germain-en-Coglès / Le Châtellier / Rimou / Romazy / Saint-Hilaire-des-Landes / Saint-Marc-le-Blanc / Saint-Rémy-du-Plain / Val Couesnon

Source de possibles  
[couesnon-mb.fr](http://couesnon-mb.fr)

**Futur Proche**  
aménagement, urbanisme & paysage