

# Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Temps d'échange n°24 - le 26.01.2021



Comité de Pilotage

Synthèse du diagnostic territorial &  
de l'état initial de l'environnement

Enjeux

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

# Sommaire

- I. Rappel du planning et de la démarche PLUi
- II. Retour sur les rencontres communales & ateliers de travail thématiques
- III. Synthèse du Diagnostic territorial & de l'Etat initial de l'environnement/Enjeux
- IV. Temps d'échange
- V. Les prochaines étapes

Partie I.

# Rappel du planning et de la démarche PLUi



# Rappel de la démarche PLUi

## Le calendrier du PLUi

Début de la mission  
Le diagnostic du territoire  
**9 mois d'études**  
Juin 2020 à février 2021

La finalisation du dossier pour  
Arrêt du projet de PLUi  
**4 mois d'études**  
Mars à juin 2022

Le Projet d'Aménagement et de  
Développement Durables  
**6 mois d'études**  
Janvier à juin 2021  
Débat en Conseil Communautaire

Les phases administratives :  
Consult. PPA, Enq. Pub., saisines...  
**7 mois**  
Juillet 2022 à janvier 2023

La traduction réglementaire et  
préopérationnelle  
**10 mois d'études**  
Mai 2021 à février 2022

**Approbation du PLUi**  
**5 mois d'études et de  
validation**  
Février à juin 2023

2020



Nous  
sommes  
ici

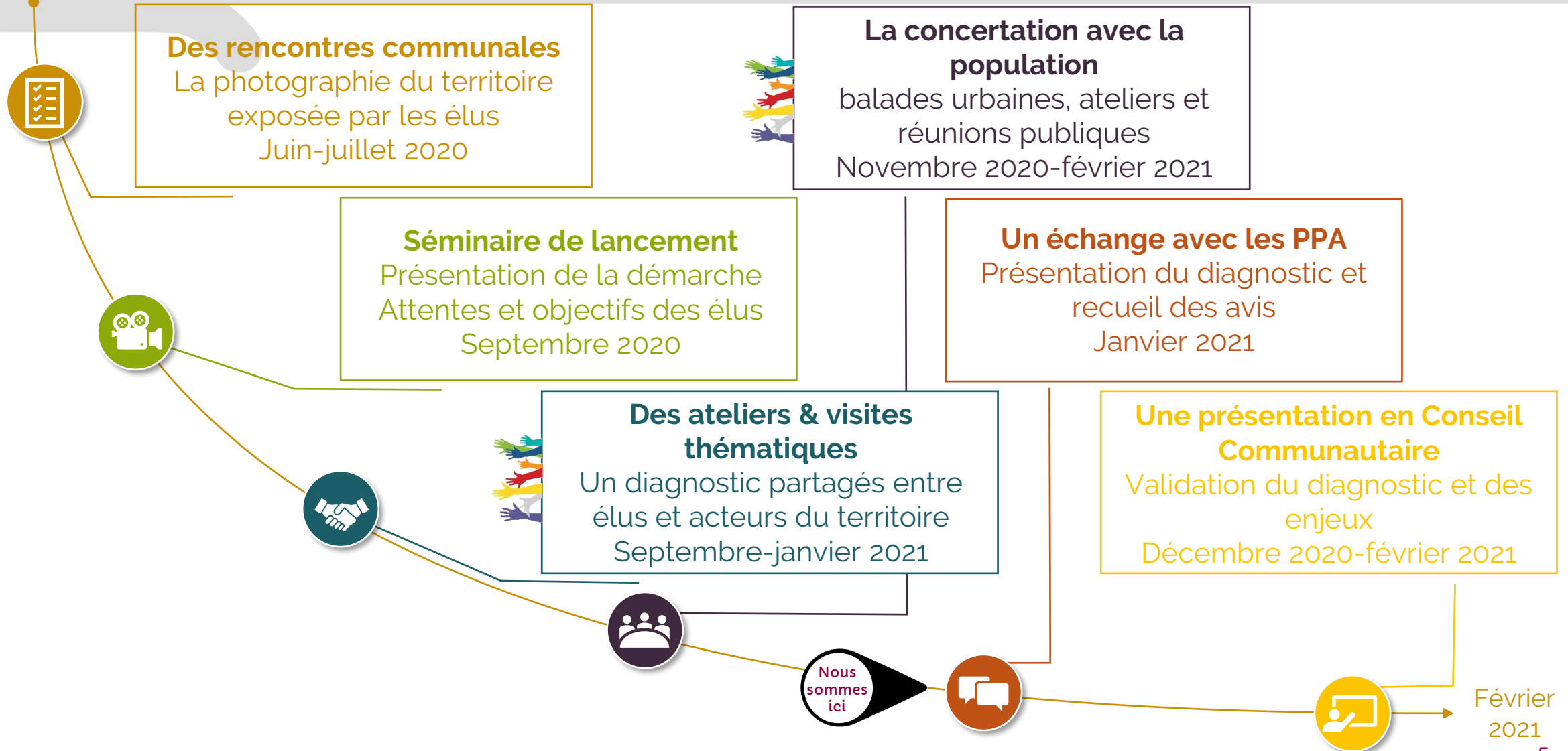


2023

# Rappel de la démarche PLUi

## Les étapes du diagnostic

Juin 2020



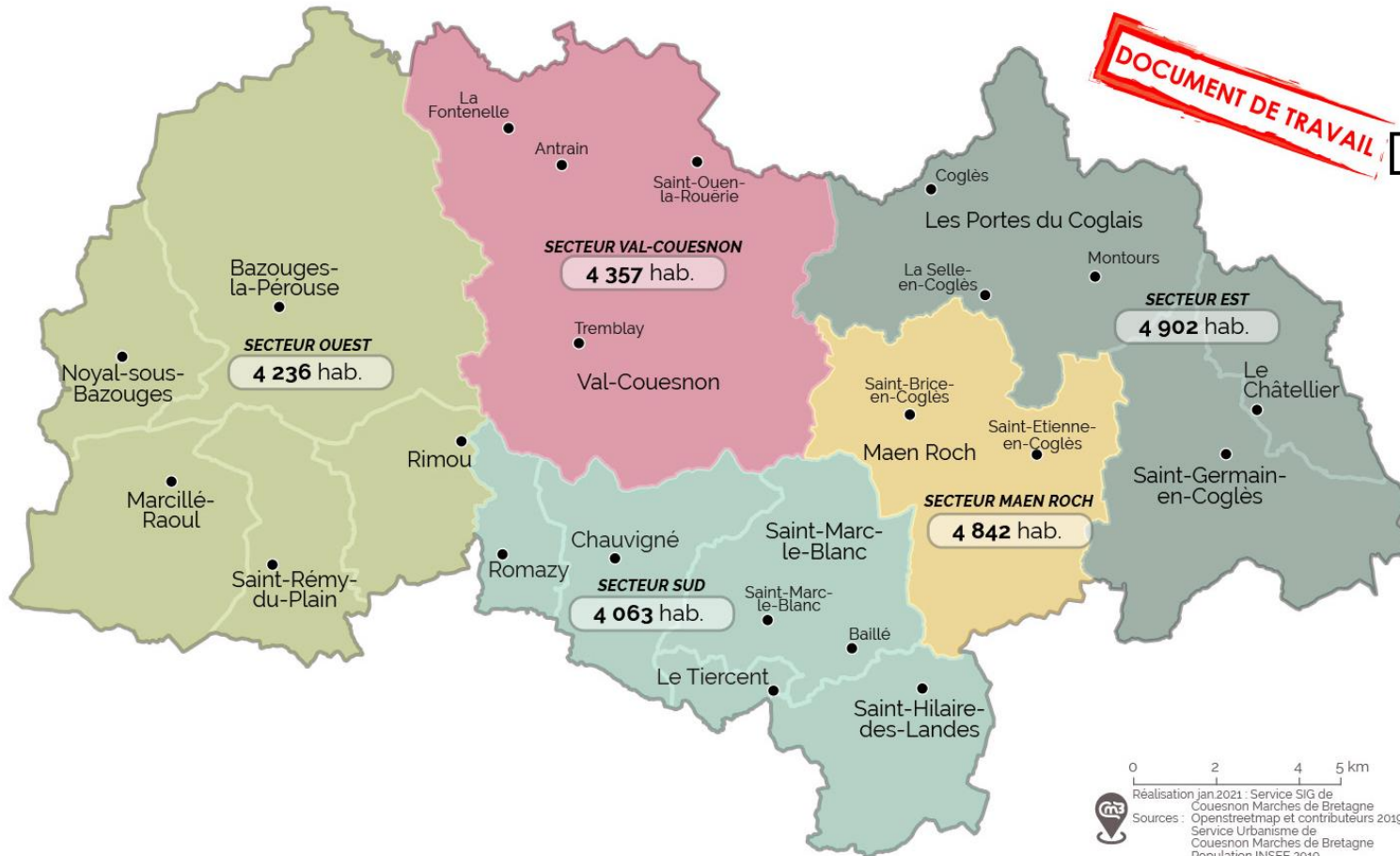
Partie II.

# Retour sur les rencontres communales & ateliers de travail thématiques



# Les rencontres communales

## Un socle de connaissance essentiel



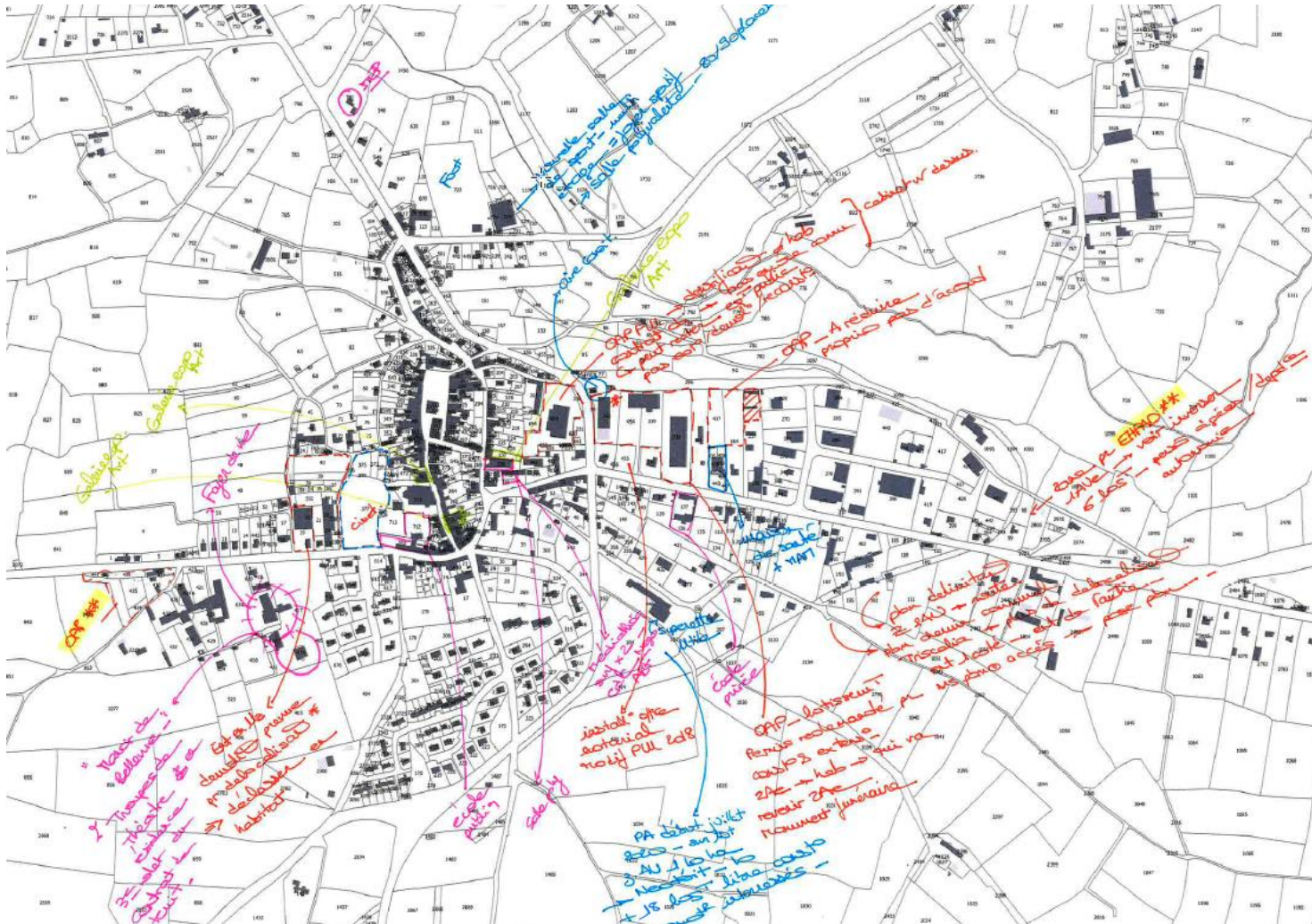
Du 10 juin 2020 au 23 juillet 2020  
**14 communes rencontrées**

Des informations collectées et reportées sur plan / SIG :

Transmises à nouveau en communes pour vérification et complément

# Les rencontres communales

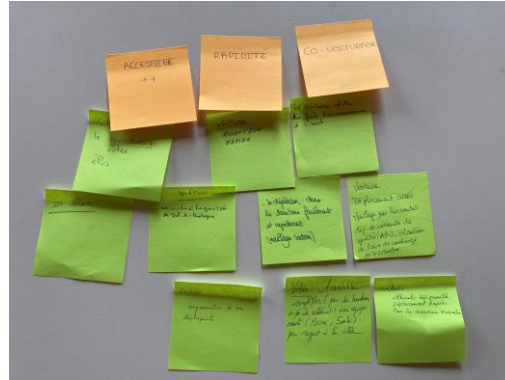
## Un socle de connaissance essentiel



- Assainissement
- Habitat et Aménagement
- Equipements
- Services et commerces
- Patrimoine
- Espaces naturels
- Déplacements
- Développement numérique

# Les ateliers de travail thématiques

## Un socle de connaissance essentiel



5 ateliers de travail thématiques :

- En présentiel
- En visio

- Paysages, patrimoine et formes urbaines
- Equipements et mobilités
- Environnement et développement durable
- Economie, agriculture, commerce et tourisme
- Population et habitat

www.wooclap.com/CMB

Quelle évolution du tissu économique et de l'emploi sur le territoire ?

Agroalimentaire la production en général sont des secteurs qui peuvent se développer assez facilement

Bonne représentation de l'emploi public au travers des établissements de santé

Maintiens et développement de l'artisanat

Renforcement de l'artisanat lié au secteur du bâtiment

Zones commerciales (grandes enseignes) propres aux « villes dortoirs »

développement des entreprises individuelles, des auto-entrepreneurs dans les services

moins agricole

D'autres entreprises innovantes en matière de développement durable

le développement de l'offre de santé (médecins, maison de santé...)

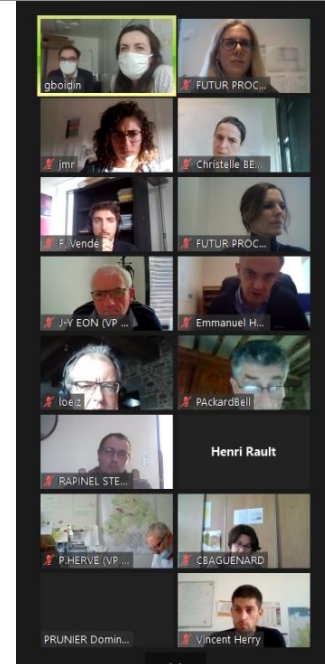
Tissu économique encore très lié à l'agroalimentaire et/ou à l'agriculture

développement de l'agro-alimentaire et du granit

beaucoup de créations d'emplois dans le service à la personne

Faire émerger des entreprises de l'économie sociale et solidaire

L'économie sociale et solidaire et l'économie circulaire



Partie III.

# Synthèse du Diagnostic territorial & de l'Etat initial de l'environnement

## Enjeux



# Éléments socio-démographiques

## Population & Habitat



# Éléments socio-démographiques

## Population

### 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.

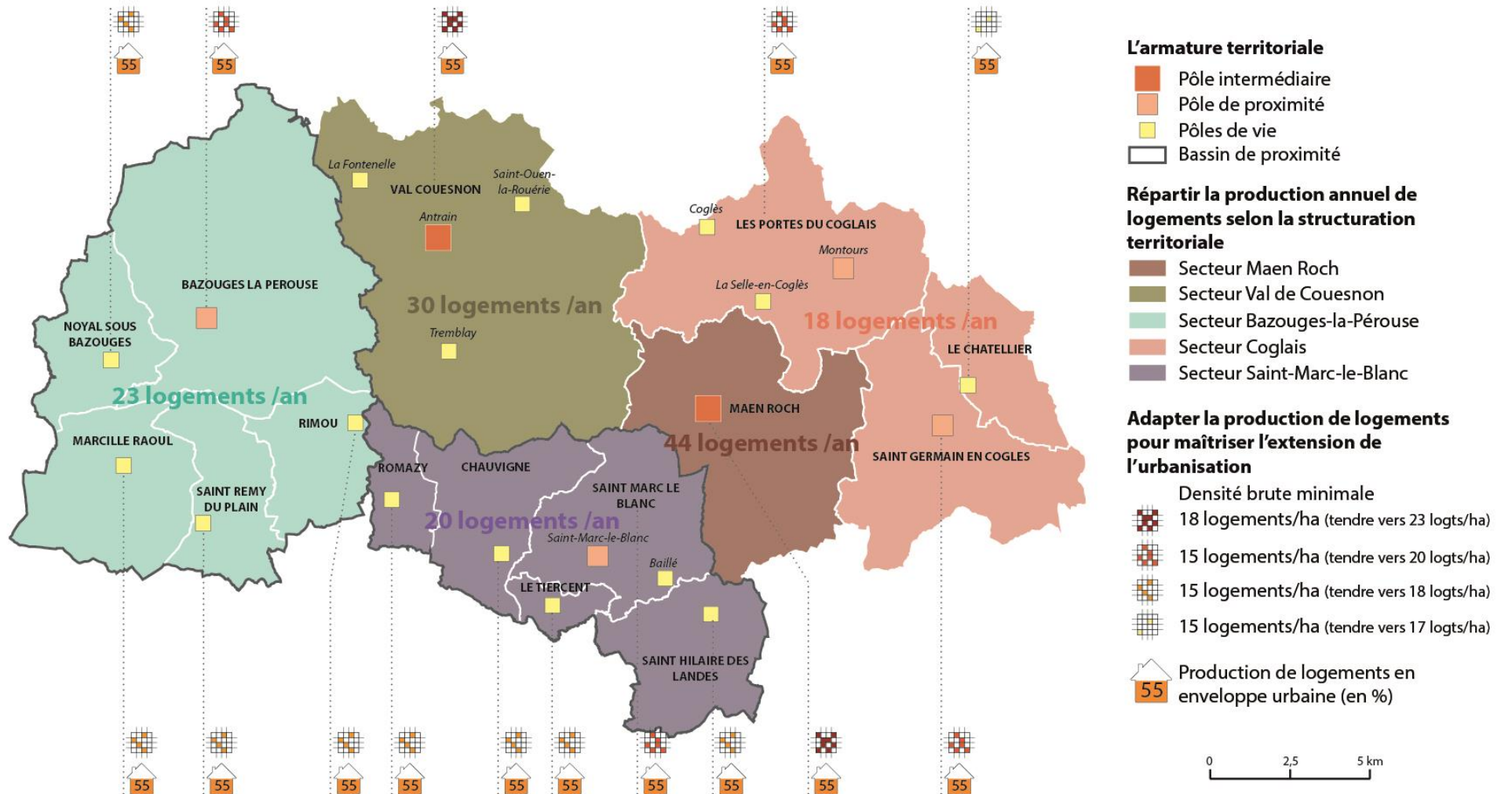


### Enjeux

- Le maintien ou la reprise d'un rythme de production de logements plus favorable à l'échelle de l'ensemble du territoire qui permette d'atteindre au moins le « point mort » ;
- Le maintien d'un parc de logement équilibré (par typologie (collectif), taille (petits logements), statut d'occupation (location), modes de financement...) : des parcours résidentiels continus à tous les âges de la vie, quelles que soient les conditions de ressource des ménages à favoriser ;
- 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, d'inconfort, et de déprise en centre-bourgs à considérer.
- L'émergence de nouvelles pratiques : habitat polytopique et multirésidentialité, un regain d'attractivité pour les territoires ruraux desservis par le numérique.



### MAINTENIR UNE DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE FAVORABLE À L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE



# Éléments économiques

Economie, commerce, tourisme,  
agriculture



### Enjeux

- Des centres-villes et centres-bourgs qui ont perdu leur vocation économique et d'activité.
- Une offre d'accueil qui n'est pas adaptée aux évolutions et aux besoins des entreprises (fibre optique, petits locaux, tiers-lieux...).
- Une offre d'accueil qui ne prend pas suffisamment en compte les spécificités du territoire et de ses différentes polarités.
- Une destination économique peu identifiée à l'échelle supra-territoriale
- L'identification et la mise en réseau des opportunités touristiques qui associent sites d'intérêt, activités, hébergements, ...
- Une identité / une image à créer, une communication à développer pour mieux faire connaître les atouts du territoire (ex : Label...)
- La conciliation entre préservation des espaces naturels et agricoles, du cadre de vie des habitants et fréquentation touristique
- Quelle adéquation entre attentes des consommateurs, adaptation de l'offre et nouvelles formes de résidentialité ?



# Éléments économiques

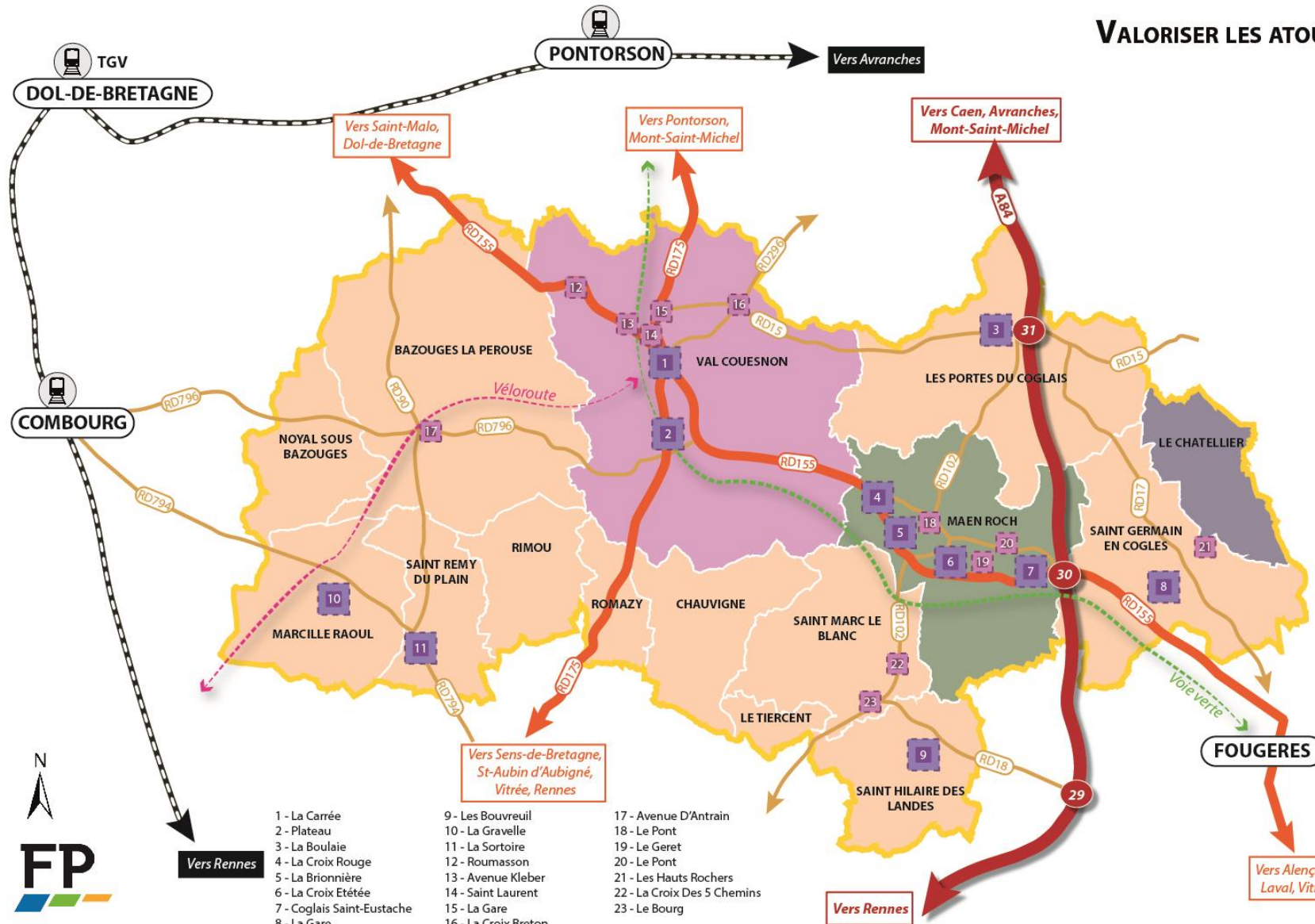
## Agriculture



### Enjeux


- Le maintien d'une agriculture de polyculture/élevage avec pâturage (prairies) garant d'un paysage bocager... par la création de valeurs ajoutées, la diversification des productions et/ou activités, les innovation agro-environnementales...
- Le regroupement des parcelles agricoles pour faciliter le pâturage, réduire les circulations et potentiellement les conflits, réduire les coûts de production, améliorer les pratiques vis-à-vis de l'environnement
- Le maintien de la fonctionnalité des espaces et du bâti agricoles pour permettre l'exercice et le développement des activités agricoles
- L'attractivité du métier d'agriculteur pour transmettre et installer au regard de la démographie agricole des 5 prochaines années (départ en retraite de 25% des chefs d'exploitation environ) avec la question du portage financier puisque que les outils de production représentent des capitaux de plus en plus importants









### VALORISER LES ATOUTS ÉCONOMIQUES DU TERRITOIRE

#### Promouvoir une agriculture dynamique



 Préserver les espaces agricoles, forestiers, ainsi que les sites d'exploitation, développer les activités qui les accompagnent.

#### Assurer l'équilibre économique du territoire









Renforcer l'armature commerciale territoriale :

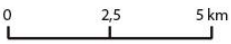
-  Pôle secondaire
-  Pôle de proximité
-  Pôles d'hyper proximité ou unités de proximité rurale
-  Unités de proximité rurale

Conforter les zones d'activités économiques :

-  Zone d'activités d'intérêt communautaire
-  Zone d'activités communale

#### Renforcer les liens entre polarités

-  L'autoroute A84
-  Echangeurs autoroutiers
-  Réseau principal
-  Réseau secondaire
-  Voie ferrée
-  Gare : lieu de convergence
-  Véloroute Antrain - Saint-Pern
-  Voie verte Antrain - Fougères



- |                            |                      |                             |
|----------------------------|----------------------|-----------------------------|
| 1 - La Carrée              | 9 - Les Bouvreuil    | 17 - Avenue D'antrain       |
| 2 - Plateau                | 10 - La Gravelle     | 18 - Le Pont                |
| 3 - La Boulaie             | 11 - La Sortoire     | 19 - Le Geret               |
| 4 - La Croix Rouge         | 12 - Roumasson       | 20 - Le Pont                |
| 5 - La Brionnière          | 13 - Avenue Kleber   | 21 - Les Hauts Rochers      |
| 6 - La Croix Etée          | 14 - Saint Laurent   | 22 - La Croix Des 5 Chemins |
| 7 - Coglais Saint-Eustache | 15 - La Gare         | 23 - Le Bourg               |
| 8 - La Gare                | 16 - La Croix Breton |                             |

# Éléments urbains et fonctionnels

## Aménagement de l'espace, mobilités et équipements



### Enjeux

- Anticiper le développement du territoire communautaire pour la prochaine décennie en cohérence avec le cadre fixé par les documents supra communautaires.
- Identifier une armature territoriale apte à porter le projet communautaire et à le décliner dans un souci d'équilibre et de solidarité territoriale.
- Identifier les « enveloppes urbaines » et leurs potentialités en intensification (potentiel disponible / de mutation / d'optimisation) et les besoins en extension.
- Prendre en compte les dispositions du SCoT qui favorisent la maîtrise de la consommation d'espaces



# Éléments urbains et fonctionnels

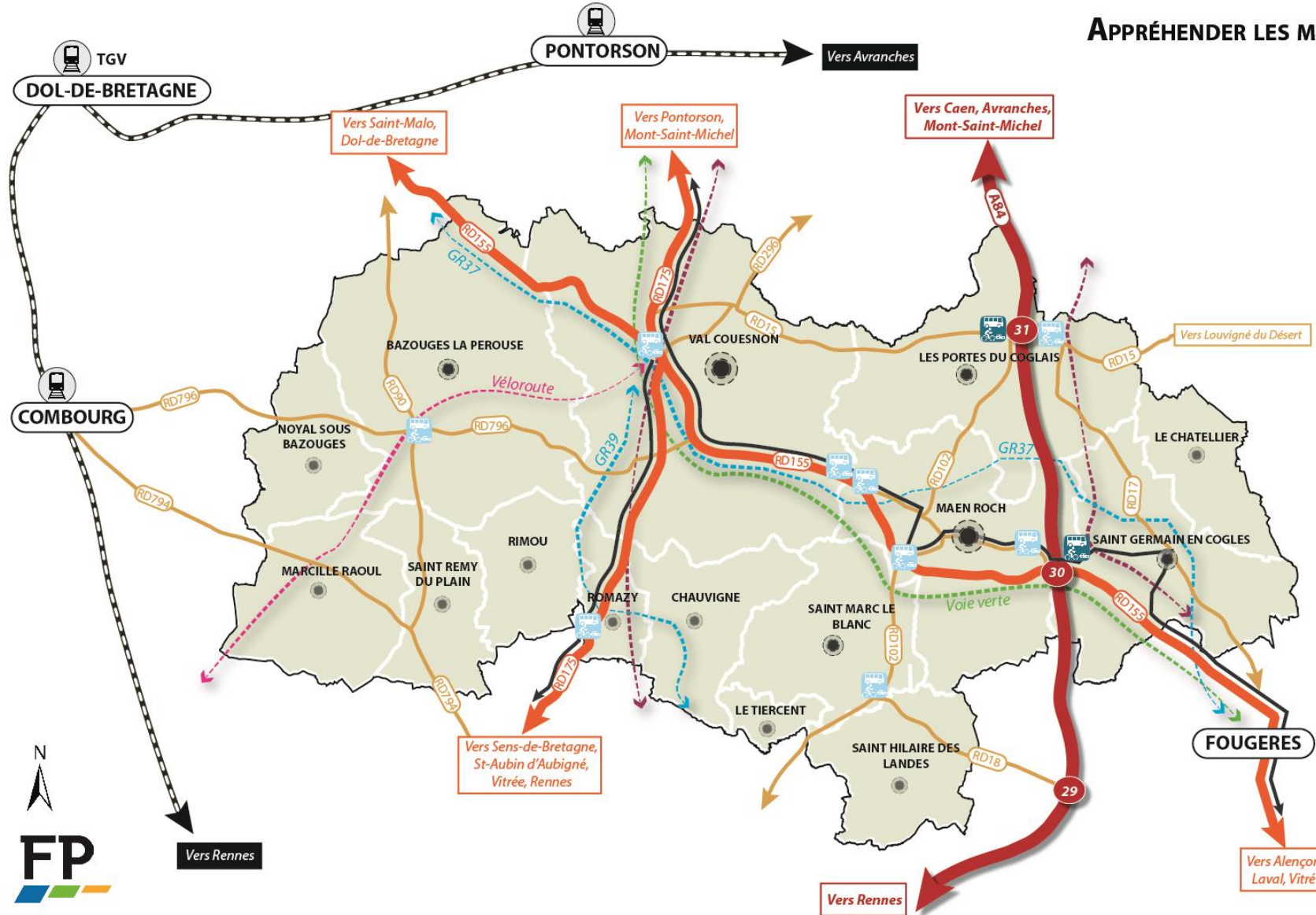
## Mobilités & communication

### Enjeux

- Appréhender les mobilités à toutes les échelles (du quartier au territoire régional)
- Inscrire les mobilités au cœur 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 » ...)
- Anticiper à court, moyen et long terme les aménagements en faveur de la mobilité (qu'il s'agisse de mobilité quotidienne ou touristique)
- Poursuivre le déploiement des communications numériques



### APPREHENDER LES MOBILITÉS À TOUTES LES ÉCHELLES



#### Renforcer les liens entre polarités

- Autoroute A84
- Echangeurs autoroutiers
- Réseau principal
- Réseau secondaire
- Voie ferrée
- Gare : lieu de convergence

#### Développer les mobilités alternatives en lien avec les pôles stratégiques

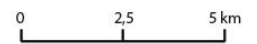
- Pôle intermédiaire
- Pôle de proximité
- Pôle de vie
- Aire de covoiturage officielle
- Aire de covoiturage informelle

#### Optimiser le réseau d'autocar et développer le transport à la demande

- Le réseau Breizhgo (TC)

#### Valoriser les itinéraires «supports» de mobilités douces

- Chemins de randonnée (GR37, GR39)
- Chemins de Saint-Jacques de Compostelle
- Véloroute Antrain - Saint-Pern
- Voie verte Antrain - Fougères



# Éléments urbains et fonctionnels

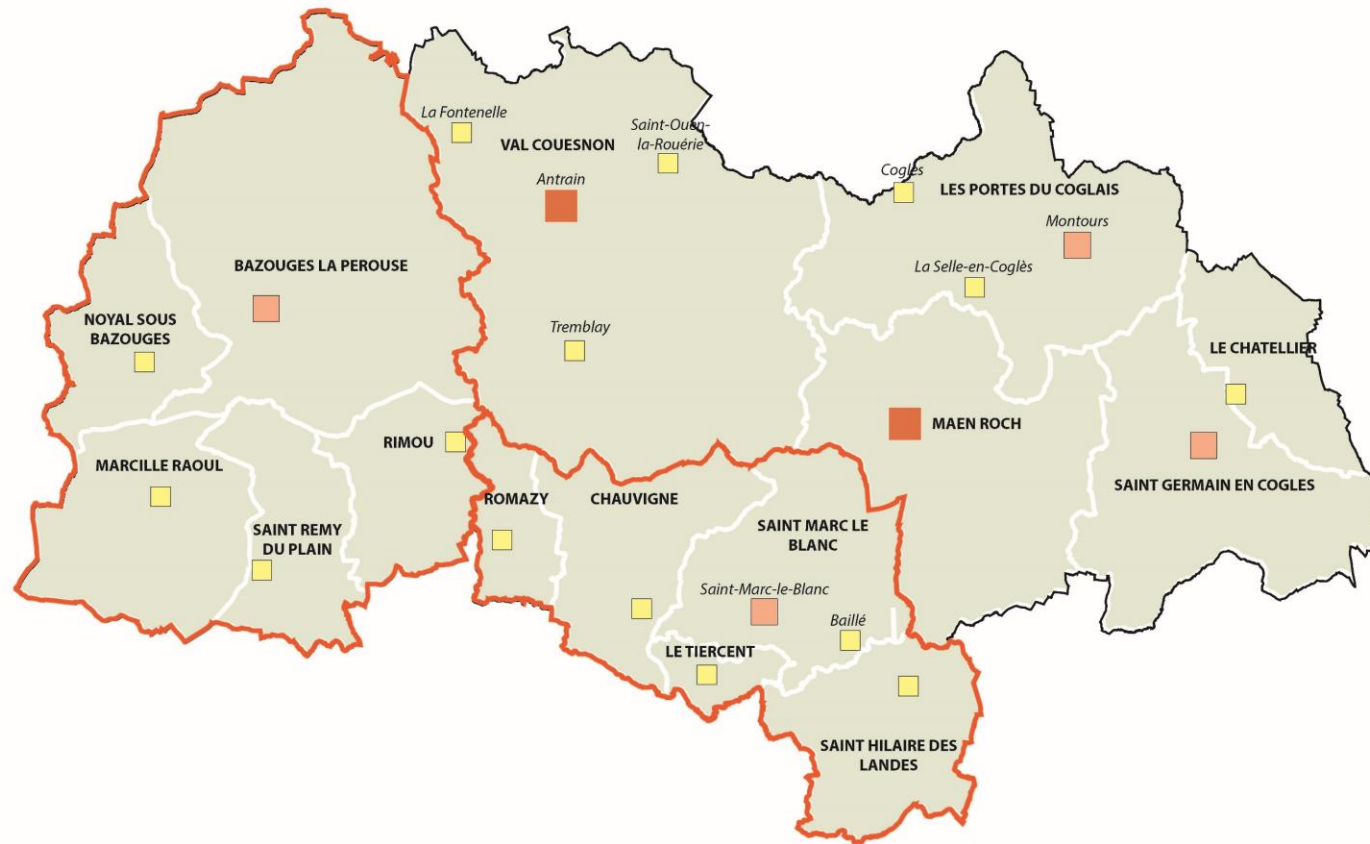
## Équipements & services

### Enjeux

- Anticiper le développement du territoire communautaire pour la prochaine décennie afin de déterminer les besoins et les attentes en termes d'équipements et de services
- L'échelle de réflexion du Pays de Fougères constitue une assise pour la mise en réseau de différents services (santé, jeunesse, formation, mobilités...) notamment dans le contexte d'élaboration du SCOT.
- Favoriser la mixité fonctionnelle des centralités et/ou réfléchir aux complémentarités et aux partenariats à développer pour assurer un maillage cohérent d'équipements et de services (ex : groupements scolaires)
- Identifier une armature territoriale apte à porter et à décliner la stratégie de maintien, d'accueil et de développement des équipements et services dans un souci d'équilibre et de solidarité territoriale, et de proximité (ex : enfance et santé)



### ORGANISER ET ANIMER UNE COHÉRENCE TERRITORIALE DES ÉQUIPEMENTS ET DES SERVICES



#### L'armature territoriale

- Pôle intermédiaire :**
  - Offre d'équipements et de services de rayonnement inter-communal
  - Structure la vie quotidienne de la population
- Pôle de proximité :**
  - Offre d'équipements et de services courants y compris pour les communes limitrophes
  - Répond aux besoins quotidiens de la population
- Bassin de proximité :**
  - Offre une répartition équilibrée et complémentaire d'équipements et de services
  - Assume certaines fonctions que les pôles de vie ne peuvent assurer individuellement
- Pôle de vie :**
  - Répond aux besoins d'équipements et de services de proximité

# Éléments paysagers et environnementaux

## Etat initial de l'environnement



# Éléments paysagers et environnementaux

## Paysage & cadre de vie

### Enjeux

- Préserver et valoriser la diversité paysagère et l'équilibre entre les différents milieux
- Encourager des modes de traitement paysagers et environnementaux qualitatifs des franges situées en continuité des espaces ruraux
- Veiller au maintien des perspectives paysagères
- Maintenir l'agriculture traditionnelle en sa qualité de garant du paysage bocager
- Préserver et valoriser les éléments d'intérêt paysagers participant au respect de l'identité et de l'attractivité du territoire
- Identifier sur le territoire les possibilités de réaliser un maillage cohérent de cheminements permettant l'accès aux paysages et à la nature
- Anticiper et accompagner les évolutions d'exploitation des carrières



# Éléments paysagers et environnementaux

## Histoire & patrimoine

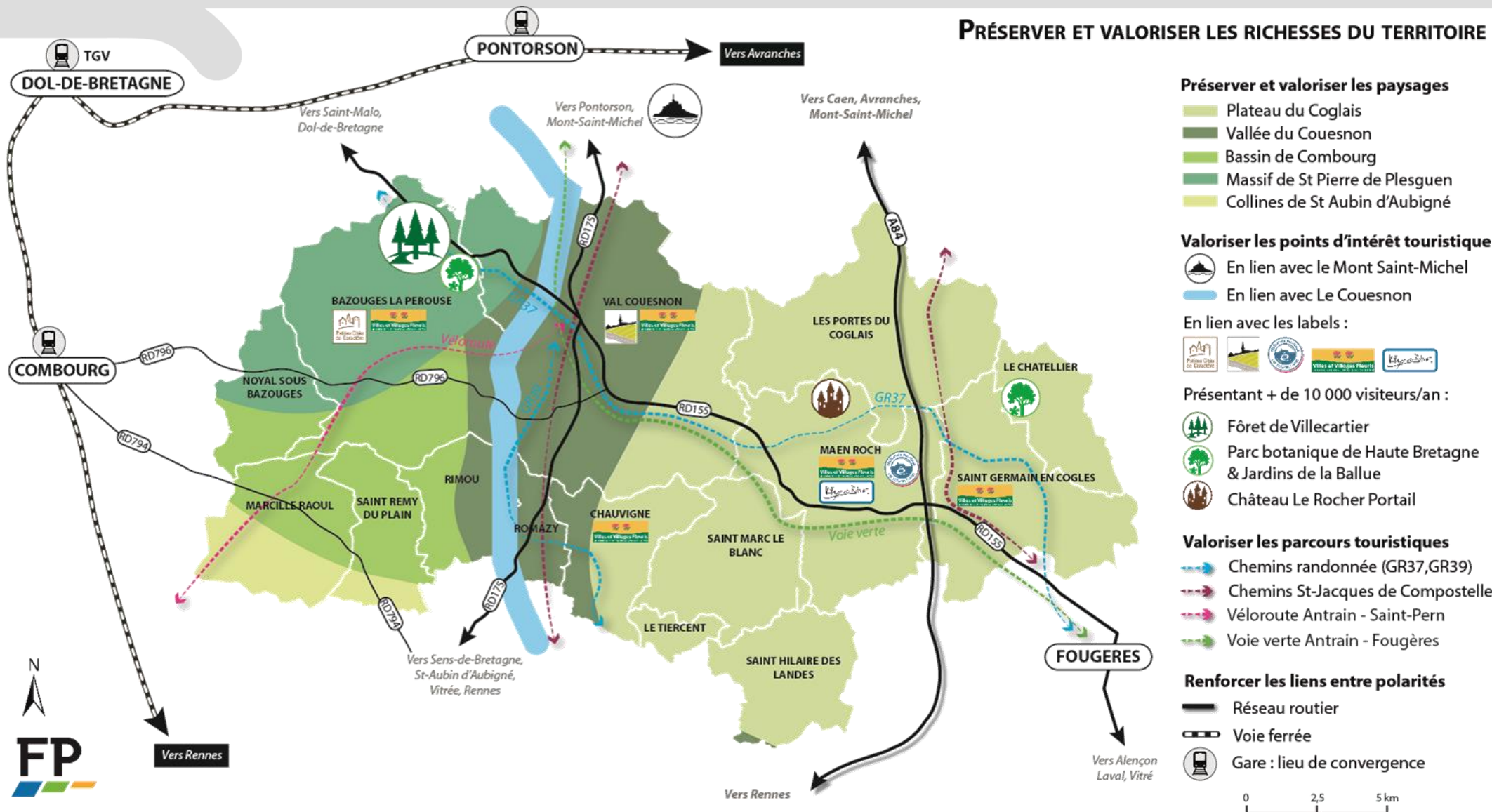
### Enjeux

- Le maintien et la valorisation du bâti ancien et traditionnel
- La banalisation de l'urbanisation liée à la standardisation de l'offre, à la reproductibilité des formes urbaines et des techniques constructives
- L'intégration des silhouettes bâties dans la trame paysagère
- La qualification / hiérarchisation des éléments d'intérêt patrimonial susceptibles de participer à l'identité et à l'attractivité du territoire
- L'identification du bâti d'intérêt et du bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination : un atout à valoriser
- L'identification des éléments du maillage touristique : un lien entre nature, patrimoine et itinéraires de découverte à valoriser



# Éléments paysagers et environnementaux

## Paysage, tourisme & cadre de vie - Synthèse des enjeux



# Éléments paysagers et environnementaux

## Patrimoine naturel

### Enjeux

- Protéger les espaces naturels
- Préserver les réservoirs de Biodiversité (dont les anciennes carrières)
- Protéger le bocage et les zones humides
- Préserver les cours d'eau et leurs abords
- Assurer la fonctionnalité du réseau écologique
- S'interroger sur la protection des boisements



# Éléments paysagers et environnementaux

## Ressources naturelles, risques, nuisances

### Enjeux

- S'assurer de ne pas soumettre de nouvelles personnes et de nouveaux biens aux risques naturels et technologiques sur la base des documents existant (AZI , aléa) ;
- S'interroger sur les éléments concourant à limiter le ruissellement des eaux pluviales et leur réception dans le réseau unitaire : milieux humides, haies...
- Prendre en compte les nuisances sonores le long des axes routiers émetteurs et également dans les centres bourg ;
- S'interroger sur la localisation des ICPE et les nuisances qu'elles génèrent (visuelles, olfactives) ;
- Ne pas augmenter la pollution lumineuse ;
- Prendre en compte l'inventaire BASIAS dans la définition des projets du PLUi



# Éléments paysagers et environnementaux

## Energie et GES

### Enjeux

- Développer des productions d'origine renouvelable ;
- Réhabiliter du bâti ancien ;
- Développer les modes de transports décarbonés ;
- Renforcer les voies vertes
- Développer l'économie circulaire (diminution des déplacements) ;
- Converger vers une autonomie énergétique
- Tenter d'anticiper les conséquences du réchauffement climatique (sur les forêts, la ressource en eau, les risques)



### PRÉSERVER LES ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE



Partie IV.

# Temps d'échange



Partie V.

# Les prochaines étapes



# Les étapes en cours et à venir

## Les prochains temps d'échange



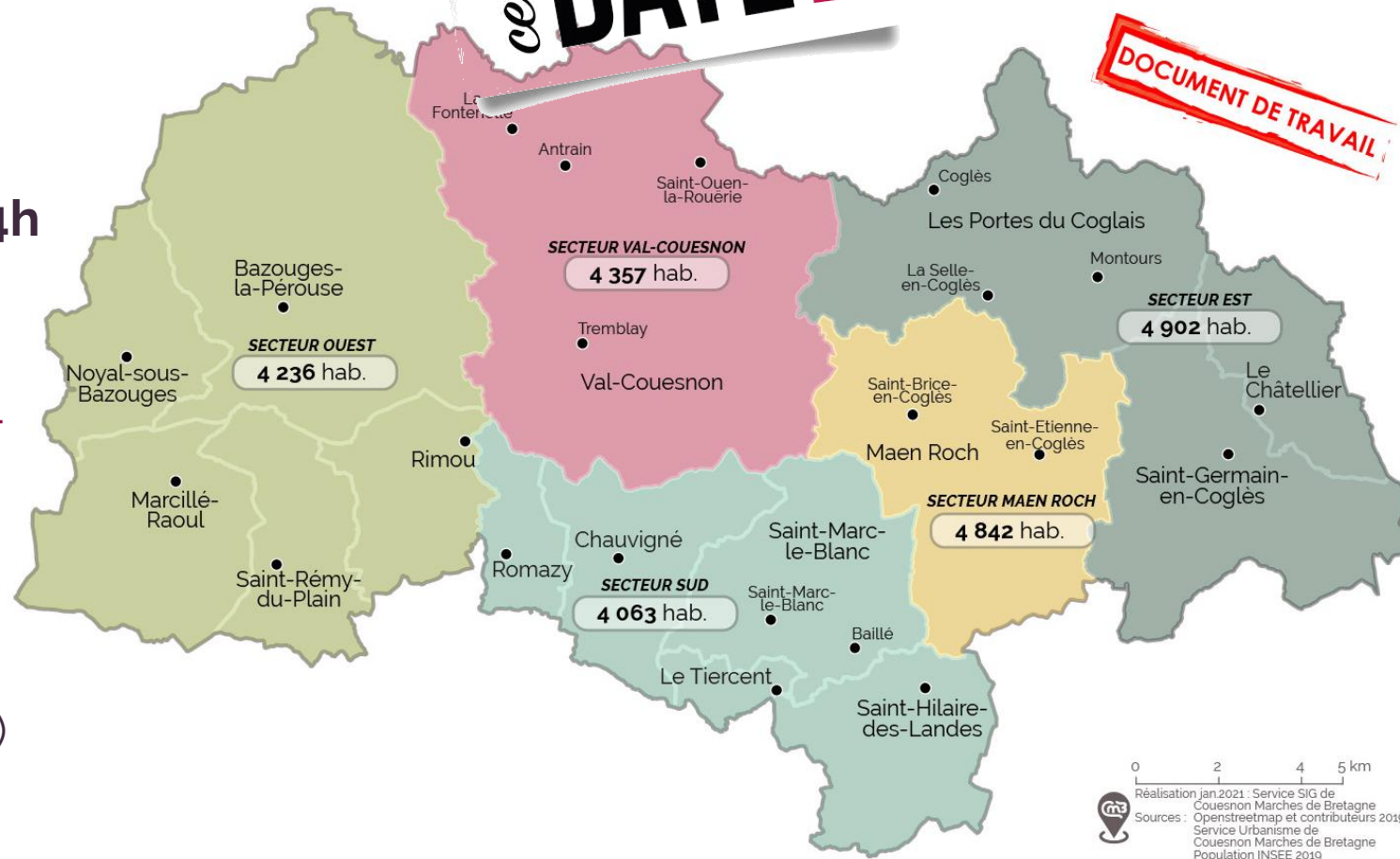
**RETENEZ !**  
*cette* **DATE!**

Fin de la 1<sup>ère</sup> étape :

- 1 visite de terrain thématique élus et/ou multiacteurs **le 21.01.21 à 14h**
- 1 réunion de présentation du diagnostic territorial / état initial environnement / Enjeux **en COPIL le 26.01.21 à 9h**

A programmer :

- Concertation :
  - 1 Echappée du PLUi (visite de terrain thématique élus-habitants)
  - 1 réunion publique



# Les étapes en cours et à venir

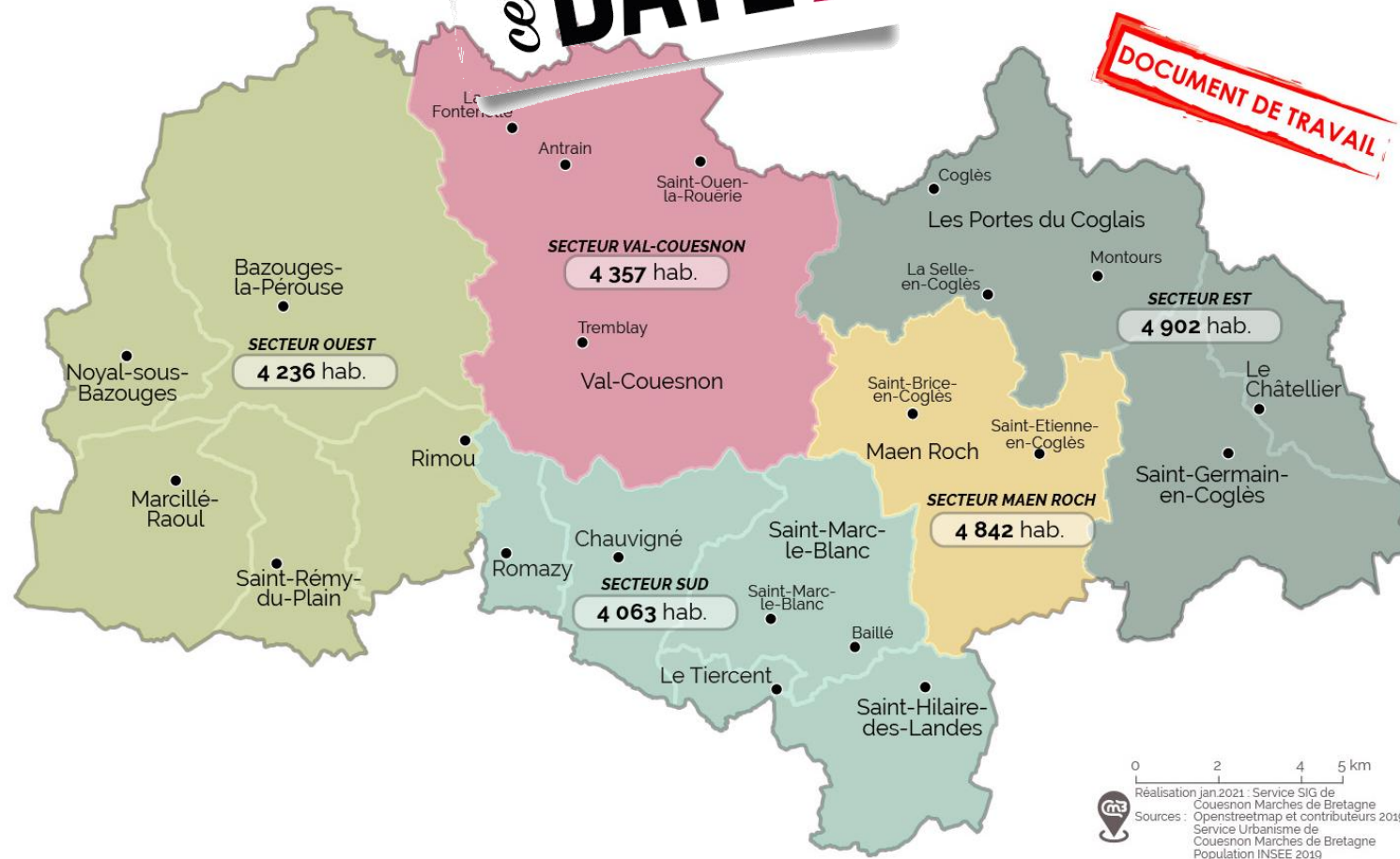
## Les prochains temps d'échange



**RETENEZ !**  
*cette* **DATE!**

Le démarrage de l'étape PADD :

- 5 Labo PLUi (ateliers de travail thématiques / élus)
- 1 visite de terrain thématique élus et/ou multiacteurs
- Concertation :
  - 1 Fabrique PLUi (atelier de travail élus-habitants)



Merci de votre attention

**Futur Proche**  
aménagement, urbanisme & paysage

 **Praxidev**  **biotope**  
CONSEIL EN STRATÉGIE & DÉVELOPPEMENT

  
**sce**  
Aménagement  
& environnement

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