PLUi-H
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Habitat
Liffré-Cormier COMMUNAUTÉ

Les enjeux clés pour l'avenir du territoire

Préalable indispensable à l'élaboration du PLUi-H, le diagnostic territorial permet de dresser un état des lieux du territoire sur des thématiques stratégiques en lien avec le quotidien des habitants et usagers de Liffré-Cormier Communauté : développement économique, mobilité, logement, préservation des espaces agricoles et naturels... L'objectif de cette phase est d'identifier les enjeux auxquels le PLUi-H devra répondre.

Habitat

LES PRINCIPAUX CONSTATS ET CHIFFRES CLÉS DU TERRITOIRE

- **Un territoire jeune et familial**
- **Un marché immobilier dynamique** mais avec une tension sur le parc locatif social et privé
- **Un besoin primordial de diversification vers des petites et moyennes typologies (du T2 au T3)** pour répondre aux besoins des jeunes, des séniors...

2,52 personnes par ménage (contre 2,16 en France)

88% du parc de logements est constitué de maisons individuelles

30% des ménages sont éligibles à un logement social PLAi ou PLUS
(les 2 catégories de logements sociaux dédiées aux ménages les plus précaires)

Commune de Chasné-sur-Illet

LES ENJEUX FORTS POUR L'AVENIR DU TERRITOIRE

- Poursuivre les interventions en renouvellement urbain
- Disposer d'une diversité de logements en réponse aux attentes des ménages
- Adapter le parc aux besoins des personnes vieillissantes et en perte d'autonomie
- Améliorer le confort du parc de logements : résorber les situations d'habitat indigne et de précarité énergétique

Transition, mobilité et énergies renouvelables

LES PRINCIPAUX CONSTATS ET CHIFFRES CLÉS DU TERRITOIRE

- **Un territoire bien desservi** par le réseau routier
- **Plus de la moitié des actifs travaillent en dehors du territoire**
- **Deux lignes de transports en commun BreizhGo, une navette** desservant toutes les communes, un partenariat blablacar daily et la proximité des gares de Servon-sur-Vilaine et Noyal-sur-Vilaine
- **Une production d'énergie renouvelable locale majoritairement axée sur le bois énergie** (environ 50%)

85,3% des trajets domicile-travail sont réalisés en voiture

La production d'énergie renouvelable locale représente **13%** de la consommation totale d'énergie sur Liffré-Cormier Communauté

LES ENJEUX FORTS POUR L'AVENIR DU TERRITOIRE

- Améliorer la participation du territoire à la diminution des gaz à effet de serre ainsi qu'au maintien de la qualité de l'air en encourageant les mobilités douces (marche, vélo)
- Réduire et anticiper les phénomènes d'îlot de chaleur urbain en repensant l'aménagement des centres urbains
- Soutenir le développement des énergies renouvelables

Commune de Cosné

PLUi-H

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Habitat

Liffré-Cormier COMMUNAUTÉ

Le diagnostic

Aménagement et développement urbain

LES PRINCIPAUX CONSTATS ET CHIFFRES CLÉS DU TERRITOIRE

- Une concentration de l'urbanisation autour des **3 pôles principaux**, mais avec un mitage relativement important (constructions isolées en campagne)
- **Une consommation d'ENAF (espaces naturels, agricoles et forestiers) modérée** sur la période 2011 – 2021, inégale selon les communes

225,7 ha d'ENAF consommés sur la période 2011-2021 (soit l'équivalent de 320 terrains de football)

LES ENJEUX FORTS POUR L'AVENIR DU TERRITOIRE

- Rééquilibrer le développement autour des bourgs et centres urbains existants, en urbanisant en continuité urbaine
- Densifier au sein des enveloppes urbaines existantes (anciens lotissements, parcelles non bâties au sein des zones urbanisées…)
- Donner une identité forte aux espaces publics pour dynamiser les lieux de vie et de rencontre

Liffré et Saint-Aubin-du-Cormier représentent **61%** de la consommation d'ENAF du territoire sur la période 2011-2021, notamment parce que ces 2 communes accueillent les principales Zones d'Activités Économiques (ZAE) du territoire

Commune de Mézières-sur-Couesnon

Biodiversité, agriculture et alimentation

LES PRINCIPAUX CONSTATS ET CHIFFRES CLÉS DU TERRITOIRE

- **Un territoire agricole en évolution** : vieillissement des chefs d'exploitation, peu de renouvellement, contraintes économiques… **mais une offre alimentaire issue de productions locales directement accessible aux habitants** grâce à une vingtaine d'agriculteurs proposant de la vente directe
- Un paysage de bocage avec **une concentration de patrimoine naturel remarquable**
- **Des zones humides très répandues sur l'ensemble du territoire** notamment dans les fonds de vallées

1 site Natura 2000,
2 Espaces Naturels Sensibles,
8 ZNIEFF
(Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique)

LES ENJEUX FORTS POUR L'AVENIR DU TERRITOIRE

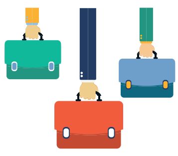
- Développer des pratiques agricoles diversifiées, adaptées au territoire et soutenir l'installation d'agriculteurs
- Préserver la qualité et la fonctionnalité des cours d'eau et s'assurer de la qualité des périmètres de captage
- Continuer à recenser les haies, arbres et boisements et mieux les protéger dans le PLUi-H
- Prendre en compte les multiples usages des espaces agricoles (concilier habitation et exploitation agricole)

Commune de Saint-Aubin-du-Cormier

Économie, tourisme et culture

LES PRINCIPAUX CONSTATS ET CHIFFRES CLÉS DU TERRITOIRE

- **Un dynamisme économique et une attractivité de l'emploi**
- **Une croissance de la population plus importante que celle de l'emploi** notamment dû à la proximité du bassin d'emploi de Rennes.



2 pôles majeurs d'emploi (Liffré, Saint-Aubin-du-Cormier) et 1 pôle secondaire (La Bouëxière)

LES ENJEUX FORTS POUR L'AVENIR DU TERRITOIRE

- Travailler les facteurs d'attractivité du territoire auprès des jeunes actifs (habitat, mobilité)
- Renforcer l'accessibilité de la culture pour tous les habitants du territoire
- Densifier les zones d'activités économiques
- Consolider le commerce de proximité dans les centres-bourgs
- Maintenir les emplois de la sphère productive du territoire et développer la logistique du dernier kilomètre

Commune de Liffré