

# COMBOURG

- Commune pôle -

## Synthèse du diagnostic communal

Combourg est le pôle structurant du territoire intercommunal disposant de nombreux services et commerces ainsi que des équipements structurants : lycée, cinéma, piscine, etc. Avec un dynamisme économique et une augmentation régulière de sa population, elle est un élément moteur de la Communauté de communes. La présence de la gare ferroviaire est un atout pour les actifs travaillant à Rennes.

Grâce à une offre de logements variée, Combourg accueille une population diversifiée. Depuis 2021, Combourg est engagé dans la démarche « Petite ville de demain » qui vise à améliorer les conditions de vie des habitants des centralités et des territoires alentour.

Combourg se caractérise par des paysages vallonnés et ruraux avec une concentration de boisements au nord de la commune. Le lac tranquille est un réservoir de biodiversité important sur le territoire qui contribue notamment aux corridors écologiques d'importance régionale.

## Profil social et démographique

### Évolution de la population municipale



**+0,6%**

Evolution moyenne de la population par an entre 2013 et 2018



**5945**

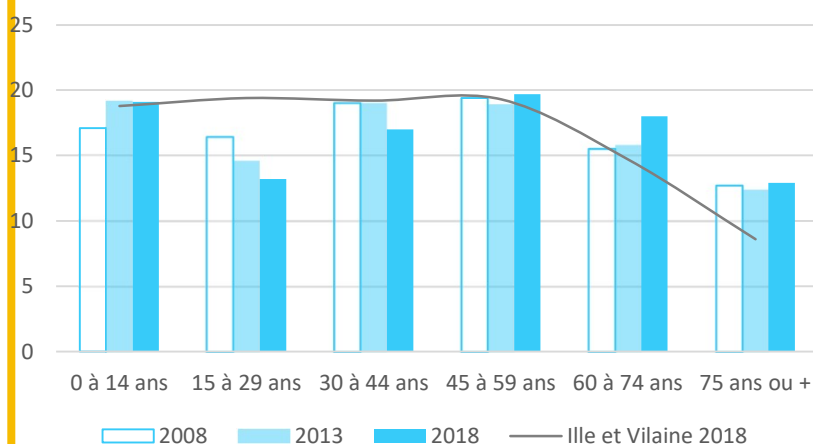
Habitants en 2018

### Evolution de la population municipale

1999	2008	2013
4850	5514	5765

### Profil démographique

#### POPULATION PAR GRANDES TRANCHES D'ÂGES



### Une tendance au vieillissement

Combourg se caractérise par une population familiale avec une surreprésentation des 0/14 et des 30/44 ans.

A l'instar de la Bretagne romantique, les jeunes adultes (15-29 ans) sont sous représentés.

La proportion des personnes âgées de plus de 75 ans devrait s'accroître dans les années à venir, nécessitant habitat, services, commerces et équipements de proximité adaptés pour palier leur baisse de mobilité avec la survenue des premiers handicaps.

Combourg est une commune avec un profil familial, mais recense également une augmentation des ménages d'une personne et des familles monoparentales.

Un desserrement des ménages est à prévoir dans la prochaine décennie, qui pourrait être partiellement compensé par un renouvellement générationnel au sein du parc de logements existant.

2,2



Taille moyenne des ménages en 2018

## Habitat et parc de logements

### Nombre de logements



3 002

Logements en 2018

263



Logements vacants en 2018\*

\* Étude de la vacance des logements, Cittanova, 2019

124



Résidences secondaires en 2018

65%



De propriétaires en 2018

34%



De locataires en 2018

11%



Logements sociaux en 2018

18,7%



D'appartements

### Construction et artificialisation

31,6



Logements commencés par an entre 2014 et 2018

12,6



Logements collectifs commencés par an entre 2014 et 2018

3,2



Logements groupés commencés par an entre 2014 et 2018

+90

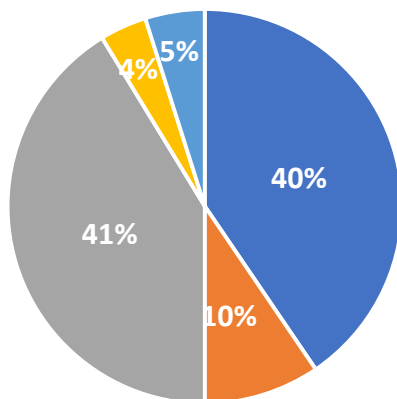


Surfaces artificialisées de la commune en Ha en 2018

# Économie et emplois

RÉPARTITION DE L'EMPLOI PAR SECTEURS D'ACTIVITÉS EN 2015

- Administration publique, santé
- Industrie
- Service divers, commerce et transports
- Construction



Source : INSEE  
Sources: INSEE

- ZA Moulin Madame + PA de la Gare
- 49 sièges\* d'exploitation agricole
- Une part importante des emplois administratifs et des services
- Présence de grandes entreprises : Biomérieux - Rahuel bois

\* Diagnostic agricole, TerraTerre, 2019



117

emplois pour 100 actifs occupés en 2018



117

Création d'entreprises entre 2018 et 2020

# Déplacements et mobilités

Destination principale des actifs de la commune : Rennes

75%



Des actifs utilisent la voiture pour aller travailler

10,7%

Des actifs utilisent les transports en commun pour aller travailler



Gare ferroviaire sur la ligne Rennes - Saint Malo

## Principales destinations des actifs

travaillant en dehors de la Bretagne romantique

44%



RENNES METROPOLE

14%



SAINT-MALO AGGLO

# Projections PLUi : 2023-2035

Ces chiffres évolueront après actualisation des cartes par Cittanova

Densité résidentielle brute minimale: **30** logements /ha

Objectifs de logements Locatifs sociaux: **108** logements prévus, soit 20% de la production neuve

**540** Nombre de logements à construire (pas d'effort de rattrapage)  
**45** Soit par an

Nombre de logements à réaliser en extension urbaine **260**

**280** Potentiels de renouvellement urbain en logements,

Soit en surface (ha) **8,7**

**28 ?** dont bâtiments identifiés au titre des changement de destination

Nombre à valider en fonction critères

## Points de vigilance - travail en cours<sup>1</sup> / -

### Potentiels de densification et de renouvellement urbain

- Secteurs de renouvellement stratégiques :
- Changement de destination pour des tiers

### Secteur d'extension de l'urbanisation

- Ext. Foncière SCoT - Projets (PA/PC accordés) depuis le 1er janvier 2018
- PA/PC acceptés - à suivre
- Sites de projet - secteur Sud-Est du bourg

### Paysage et patrimoine

- Petit patrimoine - reprendre PLU 2006
- Cônes de vue : reprendre le SPR
- Chemins de randonnée
- Inventaire bocage - ok
- Inventaires zones humides - à réaliser sur nouveaux secteurs d'extension

### Economie, commerces et équipements

- Emplacements réservés : reprendre ceux du PLU
- STECAL économiques
- zones UA : règlement à définir
- Zone Ucc / zone UC : à définir
- Reprendre les linéaires commerciaux du PLU