



RAPPORT DE PRESENTATION

DIAGNOSTIC



Dossier arrêté le 20 décembre 2017
Soumis à enquête publique du 27/08/2018 au 26/09/2018
Dossier approuvé le 19 décembre 2018

Sommaire

1. Quel équilibre territorial au regard des divergentes dynamiques vécues ?	10
1.1. Le Pays de Plœrmel Cœur de Bretagne : Un territoire greffé à l'espace régional	10
1.1.1. Un territoire connecté aux axes structurants.....	10
1.1.2. Un pays de transition démographique	12
1.1.3. Les aires urbaines voisines : à l'échelle du Pays, un impact à relativiser	14
1.2. L'armature territoriale et secteurs géographiques	18
1.2.1. L'armature territoriale.....	18
1.2.2. Les secteurs géographiques.....	20
1.2.3. L'accroissement démographique	21
1.2.4. Des axes de développement et des pôles d'attraction majeurs	22
1.2.5. Des territoires en retrait	24
1.3. Les caractéristiques des habitants du Pays	29
1.3.1. Une population vieillissante et à bas revenu.....	29
1.3.2. Une majorité d'ouvriers et d'employés	34
1.3.3. Une majorité de ménages d'une personne et de couples sans enfants	36
1.3.4. Un état de santé défavorable du Pays de Plœrmel par rapport à la moyenne régionale	38
1.3.5. L'incidence des caractéristiques socio démographiques sur le potentiel commercial.....	39
1.4. Les dynamiques constructives	47
1.4.1. Un rythme de constructions légèrement élevé que celui de la croissance démographique.....	47
1.4.2. Des axes de développement et des pôles d'attraction majeurs...des territoires en retrait	48
1.5. La composition du parc résidentiel	51
1.5.1. Une prédominance de résidences principales...et de maisons individuelles en accession à la propriété.....	51
1.5.2. Un parc vacant en fort accroissement.....	70

1.5.3.	Un parc secondaire peu présent.....	72
1.5.4.	Analyse du parc social.....	73
1.6.	L'accroissement de l'emploi	85
1.6.1.	Une forte progression de l'emploi global, mais.....	85
1.6.2.	... des situations très contrastées au sein du territoire.....	86
1.6.3.	... et de fortes fluctuations potentielles dans un contexte conjuncturel difficile depuis 2008.....	89
1.7.	Les migrations alternantes et les aires d'attraction	92
1.7.1.	Ploërmel, Guer, Malestroit et Josselin : 4 pôles d'attraction internes ⁹²	
1.7.2.	Les agglomérations rennaises et vannetaises destinataires de nombreux flux	95
1.7.3.	Des flux de consommation internes qui convergent fortement vers Ploërmel.....	96
2.	L'enjeu de valorisation des atouts endogènes au Pays pour créer des emplois et assurer une dynamique d'accueil démographique	98
2.1.	L'organisation et le potentiel de l'économie du Pays	98
2.1.1.	L'économie de proximité	100
2.1.2.	L'économie locale	102
2.1.3.	L'économie de rayonnement.....	103
2.1.4.	Le foncier économique : localisation, caractéristique et potentiel.....	104
2.2.	L'économie agricole.....	108
2.2.1.	Le poids des emplois du secteur agricole.....	108
2.2.2.	L'importance des surfaces agricoles et les mutations de culture 111	
2.2.3.	Alternative et diversification de l'activité :	113
2.2.4.	Cohabitation activité agricole et espace environnant (urbanisé ou non) : retour sur les expériences et les préconisations locales en la matière 114	
2.3.	L'attractivité touristique.....	118
2.3.1.	Les atouts du patrimoine naturel.....	119

2.3.2.	La mise en valeur du patrimoine bâti	120
2.3.3.	La nature et la capacité de l'hébergement touristique	122
2.4.	Le potentiel de production d'énergies renouvelables	125
2.4.1.	Les voies de la méthanisation.....	125
2.4.2.	Le potentiel éolien	125
2.4.3.	Les possibilités d'exploitation de l'énergie solaire	125
2.4.4.	La valorisation du bois énergie.....	125
3.	L'enjeu d'adapter l'offre en équipements, services, commerces et de transports aux ambitions de développement	127
3.1.	Des besoins forts en mobilité malgré une bonne accessibilité	127
3.1.1.	Trois axes routiers d'échelle régionale, malgré l'absence d'un axe ferrée	127
3.1.2.	La présence de modes de déplacement alternatifs à l'automobile, mais une couverture du Pays très partielle	130
3.2.	Le maillage des équipements et services	136
3.2.1.	L'enseignement et la formation.....	136
3.2.2.	La petite enfance	140
3.2.3.	La santé	141
3.2.4.	L'hébergement en structures pour les personnes âgées et handicapées (notamment dépendantes)	145
3.2.5.	Les loisirs, le sport et la culture	150
3.2.6.	La couverture numérique	151
3.3.	L'offre commerciale de proximité et structurante.....	155
3.3.1.	L'offre de proximité	157
3.3.2.	Les structures commerciales majeures.....	158
4.	L'enjeu d'assurer les capacités en ressources naturelles et la préservation des espaces sensibles au regard des ambitions de développement.....	162
4.1.	Les exigences de préservation des espaces naturels sensibles	162
4.1.1.	Le patrimoine naturel reconnu.....	162
4.1.2.	Les connexions écologiques	164
4.1.3.	La première structure de la Trame Verte et Bleue.....	165

4.2.	Les exigences de l’affirmation de l’identité paysagère du Pays	166
4.2.1.	Les entités paysagères structurants le Pays	166
4.2.2.	Les mutations paysagères des entités bâties	171
4.2.3.	Enjeux liés à l’activité agricole.....	193
4.2.4.	Analyse et enjeux du développement urbain par unités paysagères	204
4.3.	Les exigences de gestion durable des ressources.....	219
4.3.1.	La consommation foncière des 10 dernières années.....	219
4.3.2.	Cadre physique du Pays de Ploërmel	225
4.3.3.	Patrimoine naturel du Pays de Ploërmel.....	228
4.3.4.	Ressources naturelles du Pays de Ploërmel	231
4.3.5.	Gestion des risques, nuisances et pollutions	233
5.	Annexes.....	236
5.1.	Documents d’urbanisme.....	236

Avant-propos

Le Rapport de Présentation, c'est quoi ?

L'article **R141-2** du code de l'urbanisme exprime le contenu du rapport de présentation. Dans son premier alinéa, il indique :

« Le rapport de présentation expose le diagnostic prévu à l'article L. 141-3 et précise, le cas échéant, les principales phases de réalisation envisagées. »

Le diagnostic « identifie, en prenant en compte la qualité des paysages et du patrimoine architectural, les espaces dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent analyser les capacités de densification et de mutation [...]. Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du schéma et justifie les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation compris dans le document d'orientation et d'objectifs. Il décrit l'articulation du schéma avec les documents [...] avec lesquels il est compatible ou qu'il prend en compte. »

Le diagnostic est donc la première pièce du rapport de présentation. Il est la première réflexion donc, permettant de se poser les « bonnes » questions, afin d'apporter de « bonnes » réponses.

« L'intérêt du diagnostic dépend de sa capacité à dépasser « l'effet catalogue », pour dégager les points forts et les points faibles du territoire, les dysfonctionnements et les opportunités. Le diagnostic ainsi établi (...) permettra de construire et justifier le projet d'aménagement et de développement durable ».

Source : Ministère de l'Équipement des Transports du Logement du Tourisme et de la Mer. DGUHC / CERTU juin 2003.

Le texte mis en exergue met l'accent sur la notion de projet dès l'élaboration du diagnostic. En d'autres termes, ce dernier n'a de sens que s'il permet d'élaborer des hypothèses crédibles d'aménagement et de développement. Il ne s'agit pas de réaliser une monographie territoriale mais de mobiliser toutes les expertises et matériaux existants pour bâtir une synthèse stratégique.

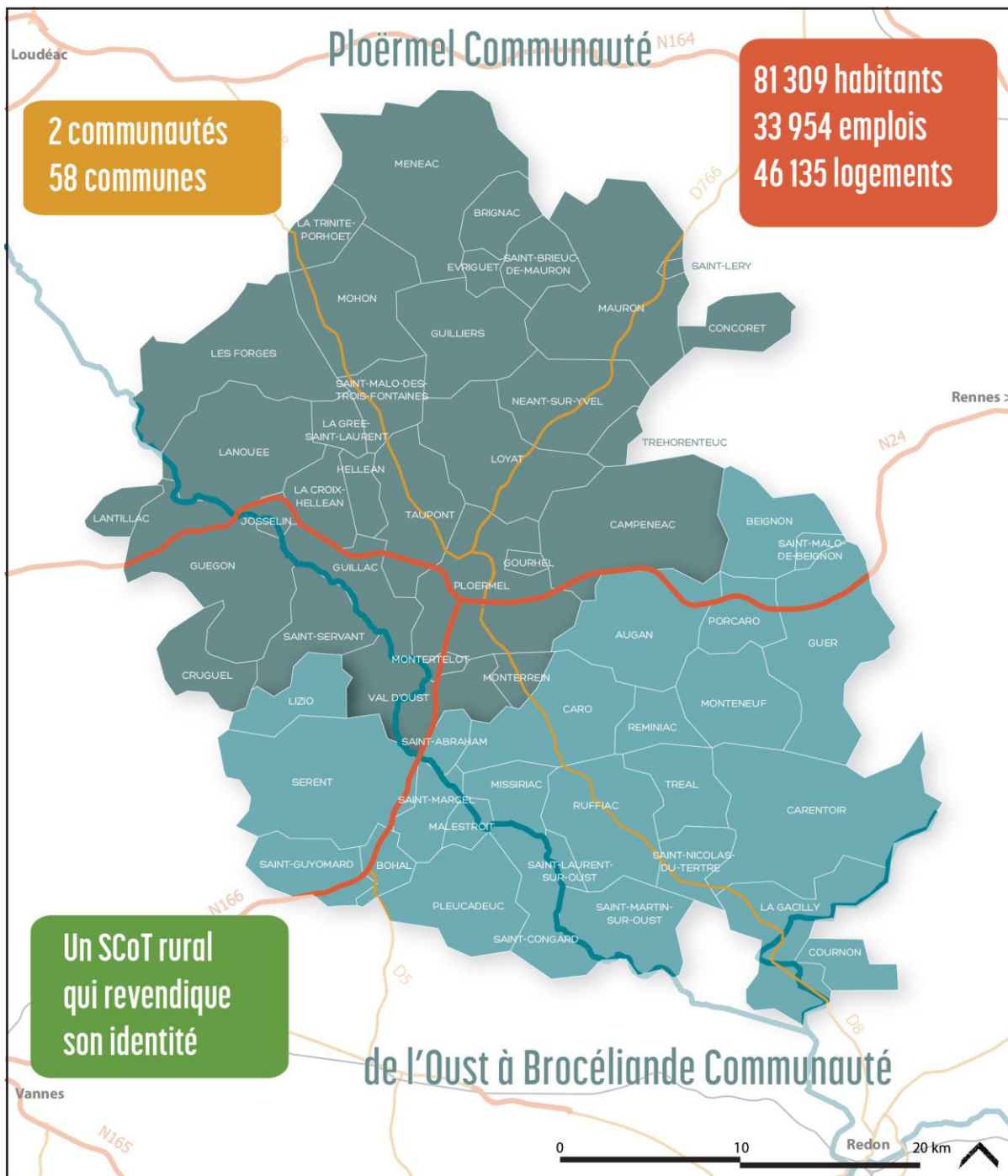
L'élaboration du diagnostic s'inscrit dans une démarche itérative : il a, ainsi, vocation à évoluer tout au long du processus d'élaboration, jusqu'à l'arrêt du SCoT.

Depuis la prescription du SCoT, de nombreuses évolutions administratives ont affecté la composition et l'organisation territoriale du SCoT au niveau des communes et des intercommunalités :

- Josselin communauté, la communauté de communes du Porhoët et la communauté de communes de Mauron en Brocéliande, Ploërmel Communauté ont fusionné pour former une nouvelle intercommunalité : Ploërmel Communauté au 1^{er} janvier 2017 ;

- Guer communauté, la communauté de communes du Pays de la Gacilly (hors la commune Les Fougerêts) et la communauté de communes du Val d'Oust et de Lanvaux ont fusionné pour former une nouvelle intercommunalité : De l'Oust à Brocéliande Communauté le 1^{er} janvier 2017 ;
- La commune de Carentoir et la commune de Quelneuc ont fusionné pour former la commune nouvelle de « Carentoir » le 1^{er} janvier 2017 ;
- Les communes de Le Roc-Saint André, Quilly, et de la Chapelle Caro ont fusionné pour former la commune nouvelle de « Val d'Oust » le 1^{er} janvier 2017
- Les communes de La Chapelle-Gaceline, de La Gacilly et de Glénac ont fusionné pour former la commune nouvelle « La Gacilly » le 1^{er} janvier 2017.
- Les communes de Ploërmel et de Monterrein fusionneront le 1^{er} janvier 2019 pour former la commune nouvelle « Ploërmel »
- Les communes Les Forges et Lanouée fusionneront le 1^{er} janvier 2019 pour former la commune nouvelle « Les Forges de Lanouée »

L'écriture du présent document ayant eu lieu avant ces fusions, il peut être mentionné dans le diagnostic les noms des anciennes communes ou communautés de communes.



1. Quel équilibre territorial au regard des divergentes dynamiques vécues ?

1.1. Le Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne : Un territoire greffé à l'espace régional



1.1.1. Un territoire connecté aux axes structurants

Territoire rural de Bretagne centrale, le Pays de Ploërmel – Cœur de Bretagne est né en 1967, suite à la création d'un Syndicat intercommunal réunissant 36 communes. Aujourd'hui composé de 58 communes, le Pays de Ploërmel - Cœur de Bretagne constitue la frontière administrative du Morbihan à l'Est avec le Département d'Ille et Vilaine et au Nord avec celui des Cotes d'Armor. La superficie totale du territoire est de 1459 km².

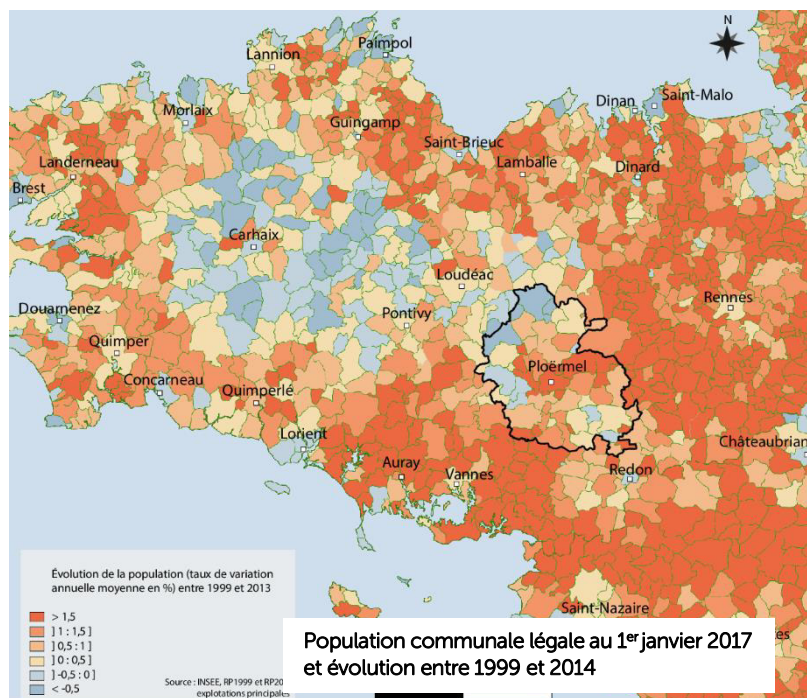
L'entrée depuis l'Est et Rennes dans le Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne se fait par la RN24, axe structurante de portée régionale,

rejoignant Lorient. C'est au Sud de la commune de Ploërmel que la RN166 se branche sur la RN24 pour relier Rennes et Vannes. Saint-Malo et le littoral septentrional breton est atteint via la RD 766. Enfin, la RN164 qui relie Rennes à Brest longe la frontière nord du territoire. Les distances enregistrées entre les pôles principaux sont les suivantes :

- Ploërmel-Rennes : 55 min
- Ploërmel-Vannes : 40 min
- Ploërmel-Lorient : 1 h
- Ploërmel-Saint-Méen-le-Grand : 30 min
- Guer-Rennes : 45 min
- Malestroit-Vannes : 35 min
- Josselin-Lorient : 55 min
- Mauron - Saint-Méen-le-Grand : 15 min
- La Gacilly-Redon : 15 min

1.1.2. Un pays de transition démographique

Situé entre les territoires littoraux du Sud du Morbihan et l'agglomération de Rennes, le territoire du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne occupe une place particulière constituant une sorte de « seuil démographique » entre deux territoires aux croissances de population très marquées.



La croissance moyenne annuelle du territoire est de 0,86% entre 1999 et 2014. Le Pays de

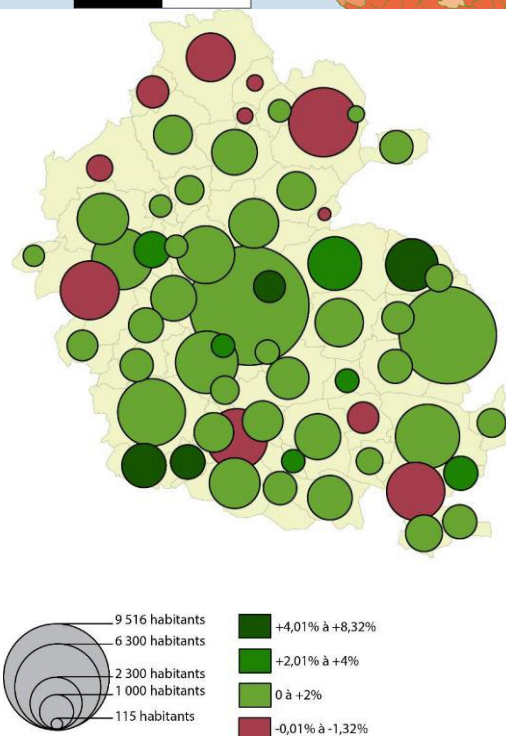
Ploërmel est cependant marqué par un double phénomène :

- Une rupture Nord/Sud qui dépasse largement les frontières du territoire et s'avère être une réalité régionale entre un littoral et les aires urbaines très attractives d'une part, et l'intérieur des terres aux dynamiques démographiques plus ralenties.
- Une stagnation démographique des pôles d'équilibre, anciens chefs-lieux de cantons au profit des communes adjacentes.

Enfin, le phénomène de polarisation des agglomérations rennaise et vannetaise s'exprime aujourd'hui au travers de l'accueil de populations nouvelles ou encore d'indicateurs comme les déplacements domicile-travail.

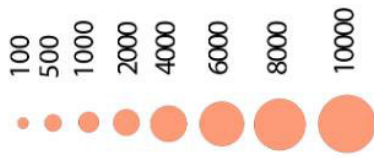
Si la partie Sud et Est du territoire est à l'évidence partie prenante des dynamiques urbaines et métropolitaines, la partie Nord/Nord-est se rapproche plus des espaces de grande fragilité démographique caractérisant le centre Bretagne.

Cependant, la tendance des actifs ploërmelais à travailler et résider sur le Pays reste majoritaire (carte page suivante). Ainsi, les flux domicile-travail se concentrent majoritairement autour de Ploërmel et des pôles d'équilibre. 75% des actifs résidant sur le territoire y travaillent.

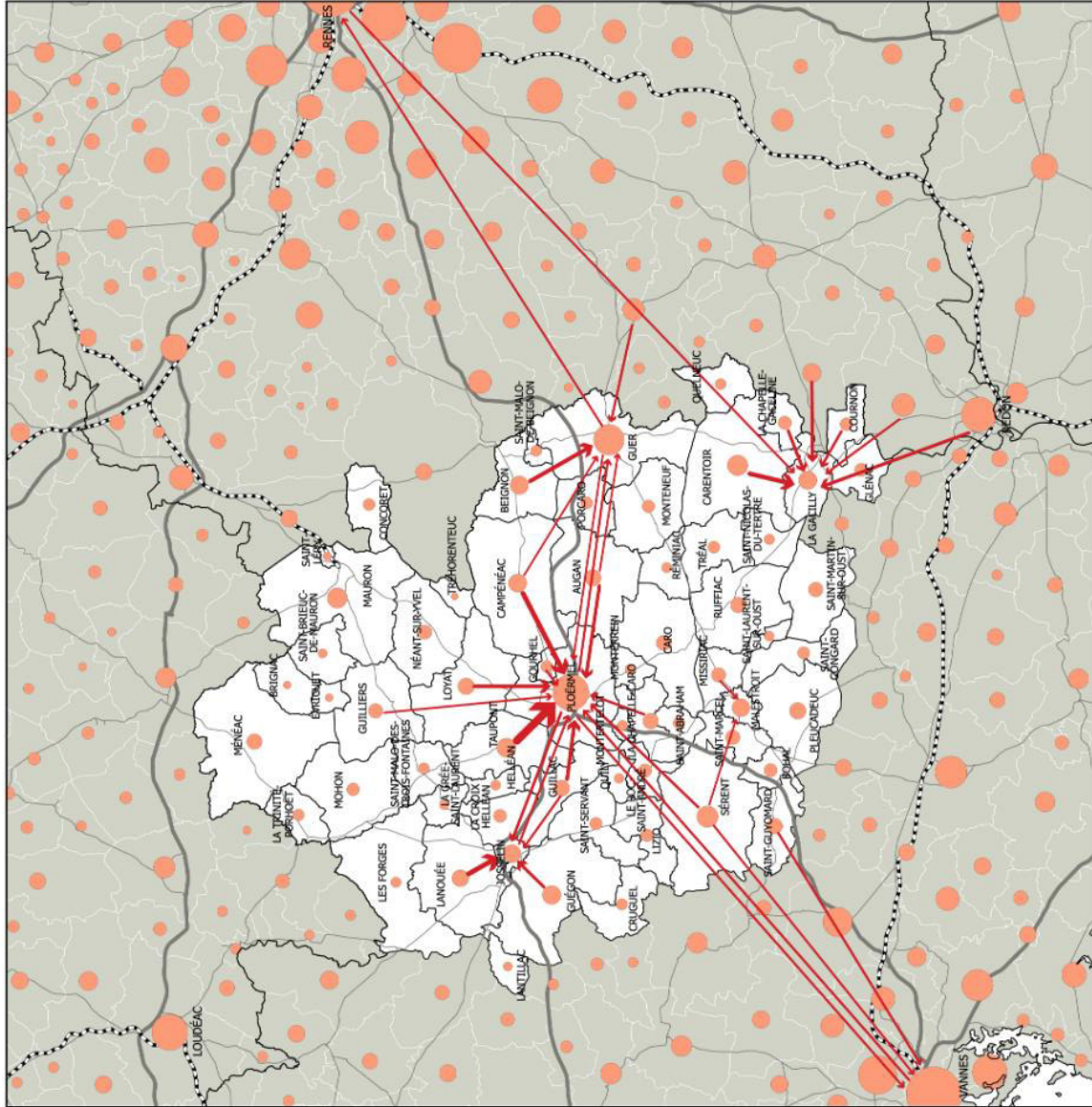
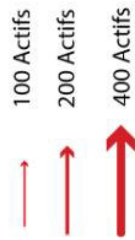


Déplacements domicile-travail

Nombre d'actifs



Flux compris entre 100 et 450 actifs

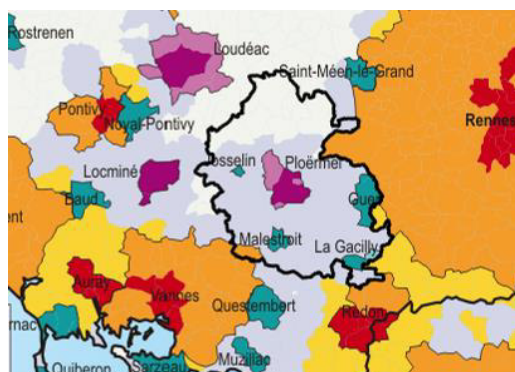


Source : INSEE
Réalisation : Pays de Ploërmel - Cœur de Bretagne

1.1.3. Les aires urbaines voisines : à l'échelle du Pays, un impact à relativiser

Si l'influence des polarités voisines sur le territoire est visible, son intensité reste mesurée. Le recensement des aires urbaines de l'INSEE en 2010 montre qu'aucune commune du Pays de Ploërmel ne fait partie de l'aire urbaine rennaise. Au sud du territoire, seule la commune de Saint-Guyomard est inscrite dans l'aire urbaine de Vannes en 2010.

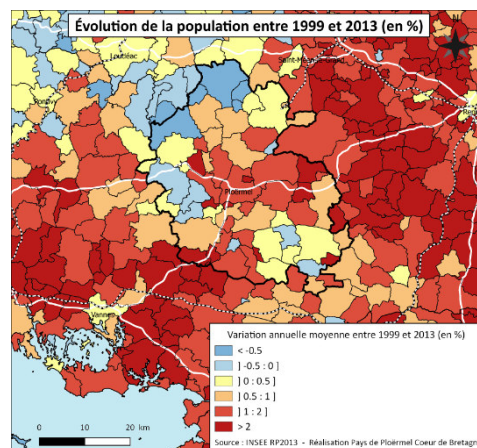
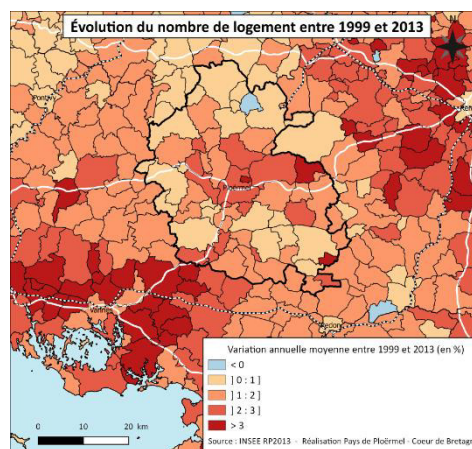
Définition Insee de l'aire urbaine : Une aire urbaine ou « grande aire urbaine » est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.



Aires urbaines en 2010

- Catégorie des communes dans le zonage en aires urbaines de 2010
- Grands pôles (au moins 10 000 emplois)
 - Couronnes des grands pôles
 - Communes multipolarisées des grandes aires urbaines
 - Pôles moyens (de 5 000 à moins de 10 000 emplois)
 - Couronnes des pôles moyens
 - Petits pôles (de 1 500 à moins de 5 000 emplois)
 - Couronnes des petits pôles
 - Autres communes multipolarisées
 - Communes isolées, hors influence des pôles
- Source : Zonage en aires urbaines 2010

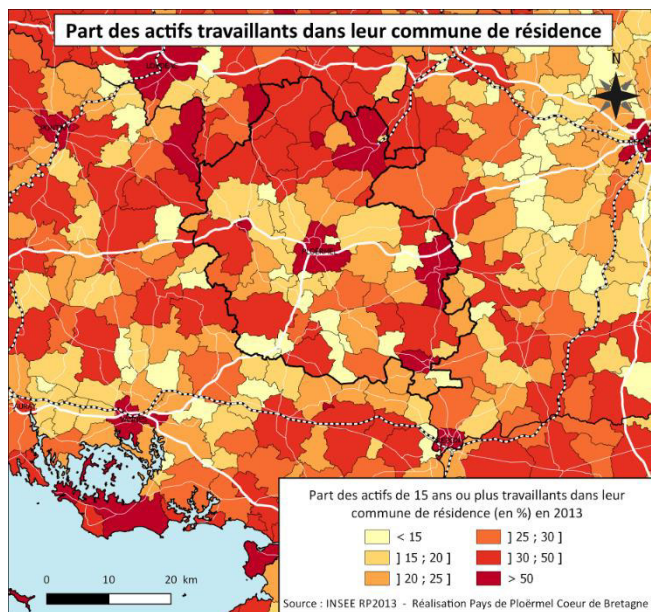
Les cartes de l'évolution démographique et celle du nombre de logements montre que les phénomènes de polarisation à l'échelle du territoire sont davantage vécus à partir des axes structurants (RN24 et 166). Ce phénomène est en partie le fruit d'un desserrement des agglomérations voisines : en choisissant de s'éloigner, les nouveaux ménages entendent bénéficier des opportunités foncières et immobilières. Les axes structurants réduisent la distance-temps.



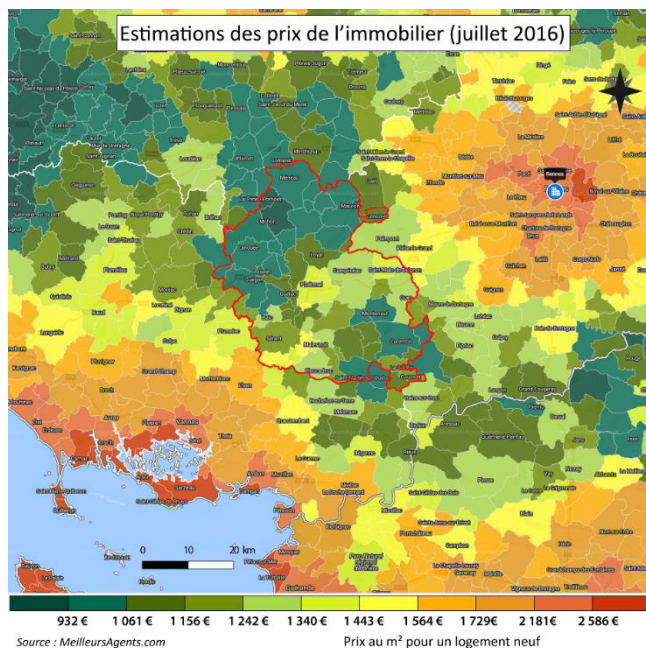
La carte des aires urbaines, les données relatives aux déplacements domicile-travail et les données relatives à la part des actifs travaillant dans leur commune de résidence montrent des dynamiques au niveau des axes structurants et des pôles.

Le facteur premier de l'installation est orienté par l'emploi. Les populations s'implantent où il y a de l'activité. Et dans ce cadre, les axes et les pôles sont les lieux privilégiés.

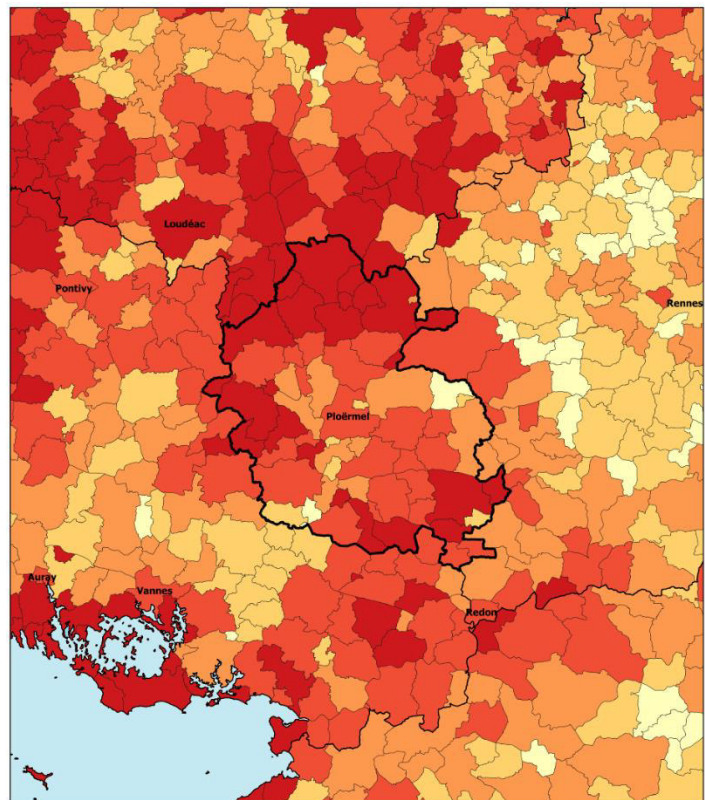
Les communes rurales éloignées des grands axes et des pôles comme au nord et au sud du territoire ont également une part importante d'actifs travaillant au sein de leur commune de résidence.



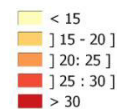
L'estimation des prix immobiliers 2016 par commune montre que l'influence des agglomérations rennaises et vannetaises sur le marché entame les franges du Pays de Ploërmel. Néanmoins, la très grande partie du pays de Ploërmel ne subit pas véritablement les influences des agglomérations voisines en termes de prix. La commune de Ploërmel dispose aussi de sa propre dynamique.



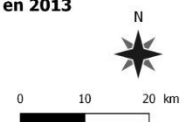
La répartition de la population par âge montre que là encore, le Pays de Ploërmel - Cœur de Bretagne s'inscrit dans des tendances qui dépassent largement ses frontières. Ainsi l'« effet d'axe » constaté dans le cadre de l'évolution démographique peut être repris dans le cadre de la répartition par âge des populations. Les agglomérations rennaise et vannetaise (à l'exception des communes rurales) sont marquées par une part relativement faible des plus de 60 ans. Cette logique atteint le Pays de Ploërmel en se resserrant autour des axes structurants. A l'inverse, le Nord du territoire s'inscrit dans la tendance lourde du centre de la Bretagne au sein de laquelle la part des plus de 60 ans est très importante.



Part de la population de 60 ans ou plus (en %) en 2013



Source : INSEE RP1999 et RP2013
Réalisation : Pays de Ploërmel - Cœur de Bretagne



Enfin, les flux de consommation des ménages du Pays sont soumis aux influences des différentes polarités commerciales internes mais aussi externes au Pays de Ploërmel. D'après l'ODESCA et l'enquête ménages réalisée fin 2012 par la CCI du Morbihan, le taux de maintien des dépenses des ménages sur le Pays de Ploërmel est de 70% tous produits confondus. Ce taux est d'un bon niveau pour un territoire aussi proche de grandes agglomérations, telles que Rennes et Vannes, puisque les évasions restent limitées vers les agglomérations limitrophes. En effet, les principales évasions, tous produits confondus, à l'échelle du Pays se dirigent vers Vannes pour 6% et Rennes pour 3%. La dynamique des flux commerciaux sera détaillée lors de l'étude des aires d'attraction.

1.2. Armature territoriale et secteurs géographiques

1.2.1. L'armature territoriale

Dans le cadre de l'élaboration d'un SCoT, définir une armature territoriale permet d'identifier au mieux les enjeux selon la polarité de chaque territoire. L'armature caractérise la hiérarchie de chaque commune donnant une lisibilité de l'ensemble de l'espace. Le Pays de Ploërmel dispose d'une armature bien structurée. Elle se compose de cinq échelons représentant les communes de la plus (niveau A) à la moins influente (niveau B).

Le niveau A comprend les communes influentes et structurantes du territoire et leur capacité à répondre aux besoins courants.

- **Niveau A-1 Pôle structurant :** Seule Ploërmel présente un rayonnement à l'échelle du pays. La commune est identifiée comme ville moyenne bretonne. Elle dispose, entre autres, d'équipements d'enseignements et de santé d'ordre supérieur, d'équipements sportifs et culturels structurants, des pôles commerciaux, des espaces économiques stratégiques et d'une offre importante en termes de logements et d'emplois. À cela s'ajoute une localisation à la confluence d'axes routiers majeurs et de transports collectifs.
- **Niveau A-2 Pôle d'équilibre territorial :** Les communes de La Gacilly, Guer, Josselin, Malestroit et Mauron ont une influence à l'échelle d'un bassin de vie. Elles accueillent des équipements d'enseignements primaires et secondaires, (voire supérieurs), des équipements de santé mutualisés (voire structurants), des équipements sportifs et culturels diversifiés, des pôles commerciaux, des espaces économiques stratégiques et de proximité, une offre en logements adaptée et une desserte en transports en commun.



Le niveau B repose sur une moindre influence de la commune à l'échelle du bassin de vie. Ces communes ne disposent pas d'équipements, de services et de commerces dont l'influence

dépasse le niveau communal mais peuvent démontrer une influence mono-spécifique (habitat ou l'emploi par exemple). La capacité à répondre aux besoins courants n'est pas valable pour l'ensemble des communes présentes dans ce niveau.

- **Niveau B-1 Pôle d'équilibre secondaire** : Les communes sont de moindres influences mais sont un minimum pourvues en termes d'équipements scolaires, sportifs et de commerces répondants en partie aux besoins courants.
- **Niveau B-2 Pôle de proximité** : Mêmes critères que l'échelon B-1 mais avec moins d'équipements.
- **Niveau B-3 Commune du maillage rural** : Communes de faible influence et peu équipées.

Le positionnement d'une commune dans l'armature indique des responsabilités auxquelles elle doit répondre. Par conséquent, plus une commune se trouve dans un échelon élevé, plus elle doit faire face à des exigences d'équipements, de services, de densités, etc. tout en prenant en compte un équilibre et une cohérence du territoire avec les autres communes des différents échelons.

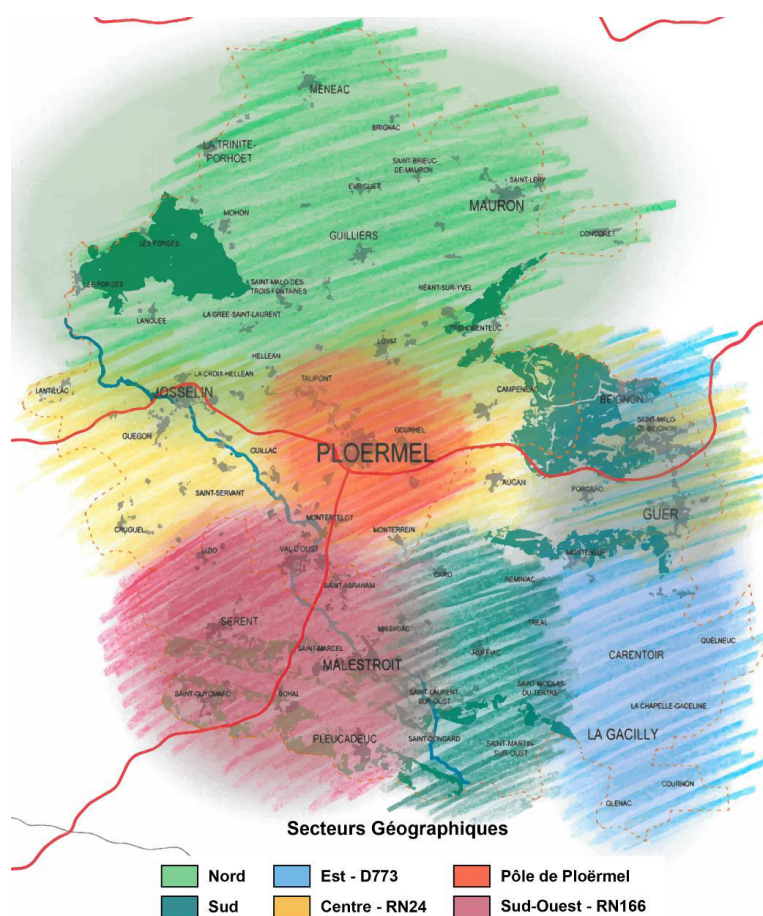
Cette armature territoriale a été définie comme telle pendant l'élaboration du diagnostic (5 niveaux de communes), cependant le projet de territoire tel qu'il est mentionné dans le PADD et le DOO ne définit plus que 4 niveaux.

1.2.2. Les secteurs géographiques

Au-delà de l'armature territoriale, le Pays de Ploërmel connaît des dynamiques impulsées par les différents axes qui structurent le territoire en termes de croissance, d'emploi, de production de logements etc. (comme analysé précédemment). Au vu de leur situation géographique, des communes peuvent se trouver dans plusieurs dynamiques et ainsi appartenir à deux secteurs.

Six secteurs ont été définis :

- Secteur Nord, il regroupe les communes en marges des axes structurants du Pays de Ploërmel.
- Secteur Sud, territoire se trouvant en marge de la RN166 et de la D773
- Secteur Est – D773
- Secteur Centre – RN24
- Pôle de Ploërmel, secteur qui dispose d'une dynamique propre et d'un rayonnement à l'échelle du pays.
- Secteur Sud-Ouest – RN166



1.2.3. L'accroissement démographique

Le Pays comptait 81 309 habitants, au 1^{er} janvier 2014 (INSEE, RP2014, chiffres légaux au 1^{er} janvier 2017).

Plus d'une trentaine de communes (33 sur 58) comptabilisent moins de 1000 habitants, et représentent 25% de la population.

Tandis que 10 communes recensent plus de 2000 habitants, et concentrent 45% de la population totale du Pays : Carentoir, La Gacilly, Guégon, Guer, Josselin, Malestroit, Mauron, Ploërmel, Sérent et Taupont.

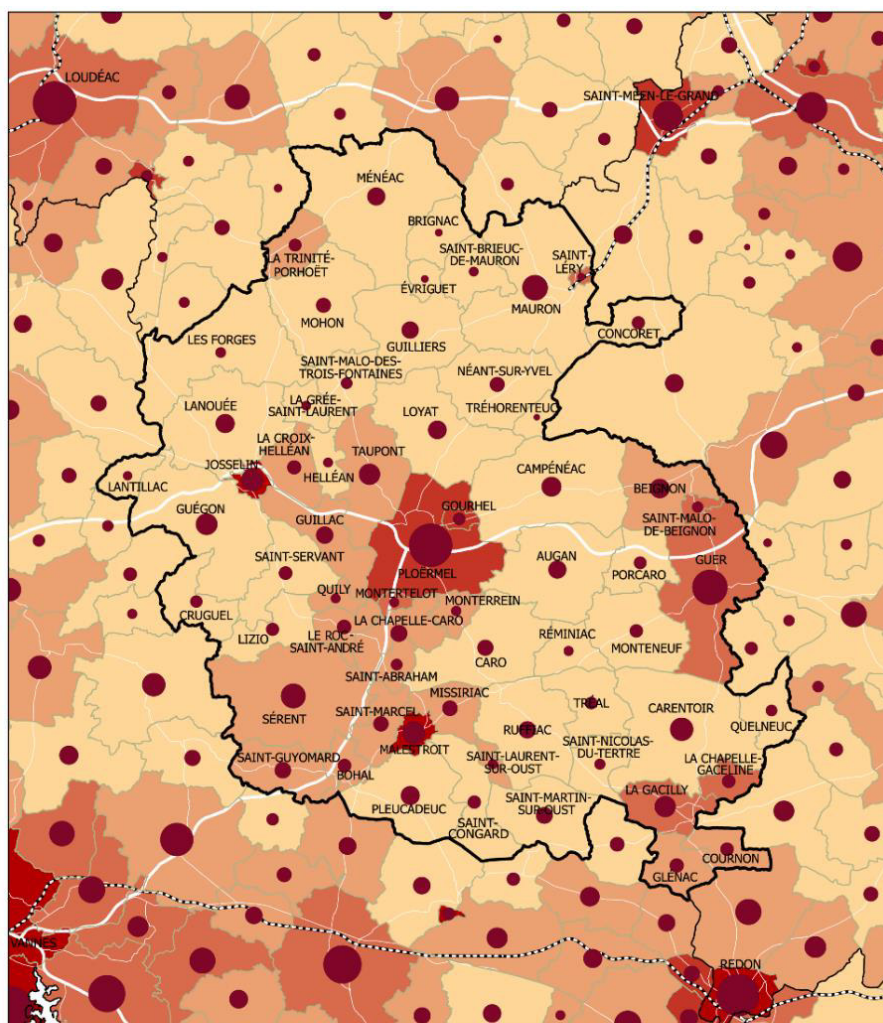
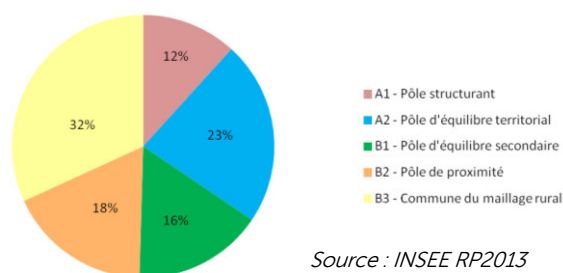
Les communes les plus denses sont Gourhel, Josselin, Malestroit et Ploërmel avec plus de 150 hab/km². Suivent un ensemble de communes situées le long de la RN166 (entre 50 et 100 hab/km²).

A l'Est, Beignon, Guer et Saint-Malo de Beignon sont dans la continuité des densités observées dans les communes bordant la RN24 depuis Rennes.

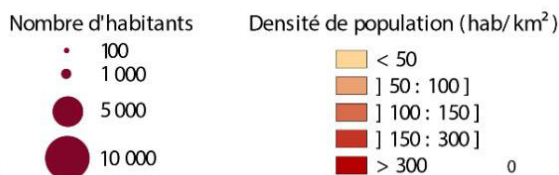
Au Sud-Est, La Chapelle-Gaceline, Cournon, La Gacilly et Glénac suivent le prolongement de densité des communes autour de Redon.

Le reste du territoire connaît une densité inférieure à 50 hab/km². L'Est et le Nord sont particulièrement marqués par une densité faible. De même que les communes situées entre Ploërmel, Guer et La Gacilly.

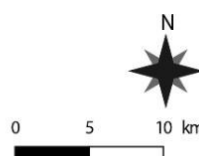
Répartition de la population en 2013 selon l'armature (en %)



Nombre d'habitants et densité de population en 2013



Source : INSEE RP2013
Réalisation : Pays de Ploërmel - Cœur de Bretagne



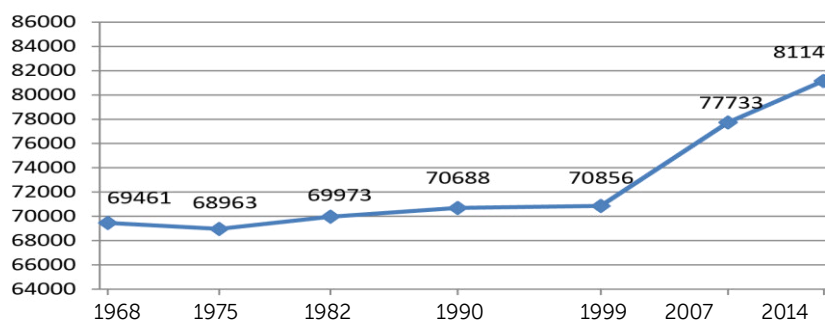
1.2.4. Des axes de développement et des pôles d'attraction majeurs

Une rupture dans l'accroissement démographique est analysée dans les années 2000 : en amont, l'accueil était faible voir négatif, en aval l'accroissement est élevé : 1.0% par an.

Entre 1999 et 2013, le Pays compte 10 275 habitants supplémentaires, à 19% capté par le seul pôle de Ploërmel (+1999). L'accueil de la population se fait principalement dans les communes rurales qui captent 37% d'habitants supplémentaires.

Le rythme d'accueil annuel moyen est d'environ 734 habitants.

Évolution de la population du Pays entre 1968 et 2016



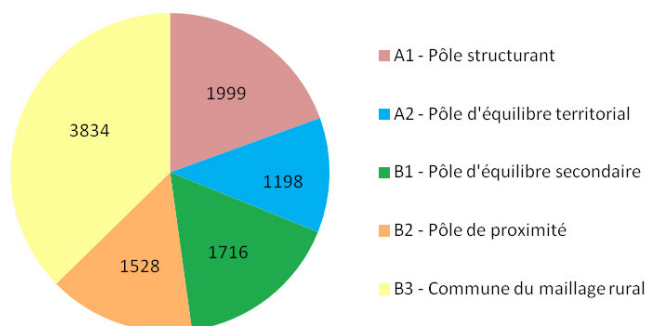
Les cartographies, ci-après, illustrent des effets d'axe le long des RN24 et 166, autour desquelles l'accueil démographique a été le plus soutenu ces quinze dernières années.

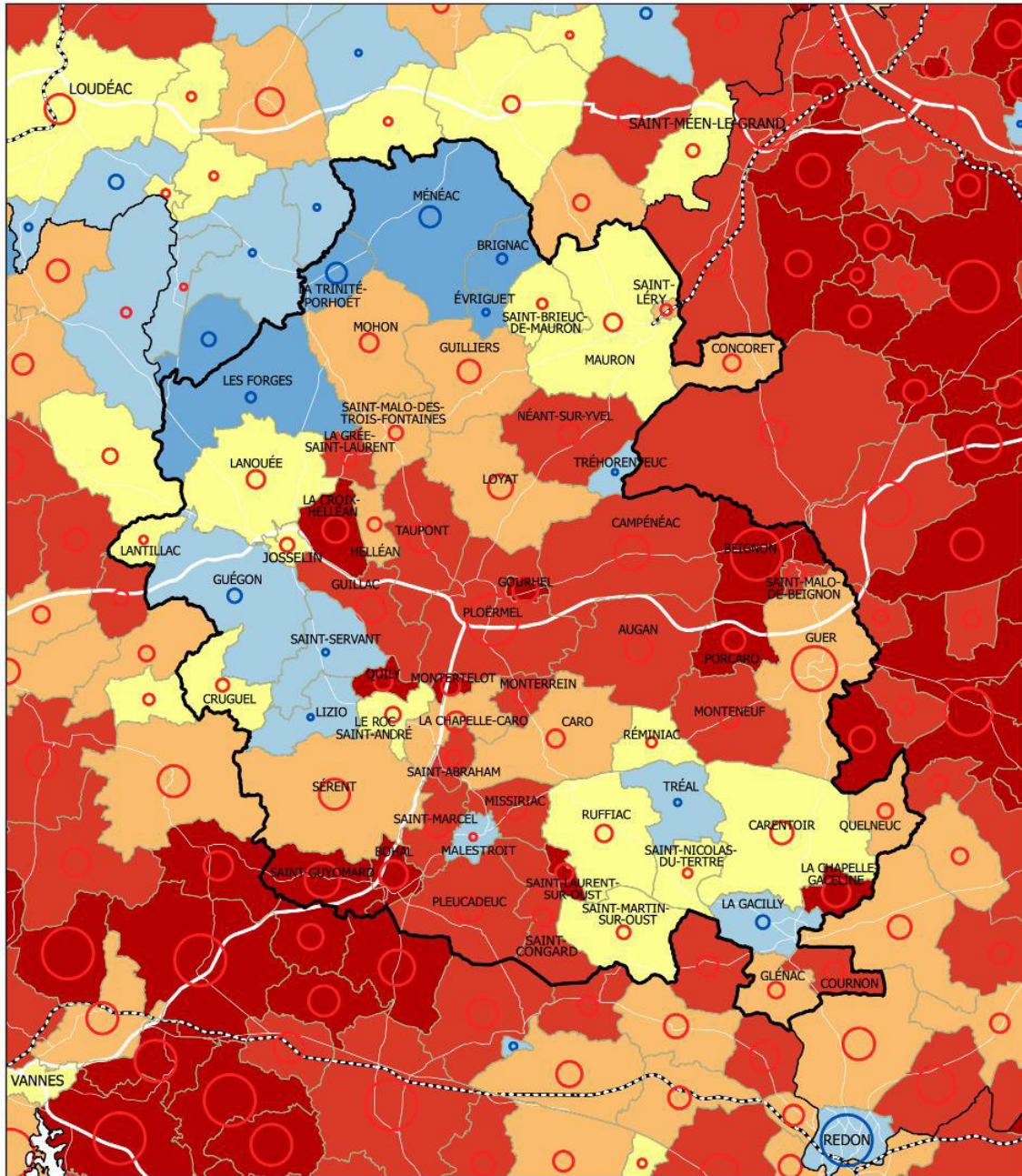
Ces derniers témoignent que la rupture dans la dynamique démographique relève notamment du desserrement des agglomérations rennaises et vannetaises. Une dynamique qui tend à s'essouffler (taux de croissance du Pays entre 2012 et 2013 : +0.5%), avec l'accueil de 417 habitants courant de l'année 2012, dû à la diminution de la distance entre le lieu de résidence et le lieu d'emploi des ménages.

L'augmentation du coût du transport modère et freine le phénomène de rurbanisation, analysée ces dernières décennies.

Les dynamiques issues de la polarisation rennaise tendent à s'exprimer intensément sur les communes proches du Nord-est du territoire. La perspective de nouvelles dynamiques depuis ce secteur est à envisager.

Habitants supplémentaires entre 1999 et 2013 selon l'armature



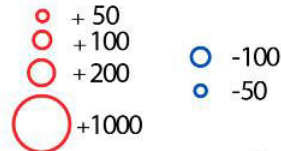


Évolution de la population entre 1999 et 2013

Variation annuelle moyenne de la population (en % / an)



Évolution du nombre d'habitants



Source : INSEE RP2013
Réalisation : Pays de Ploërmel - Cœur de Bretagne

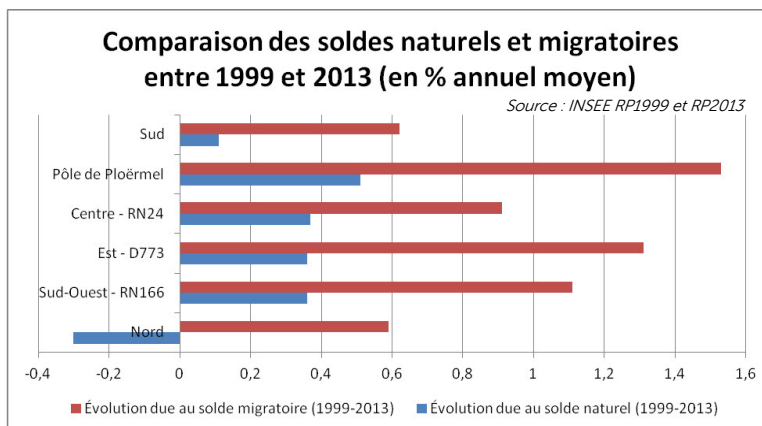
1.2.5. Des territoires en retrait

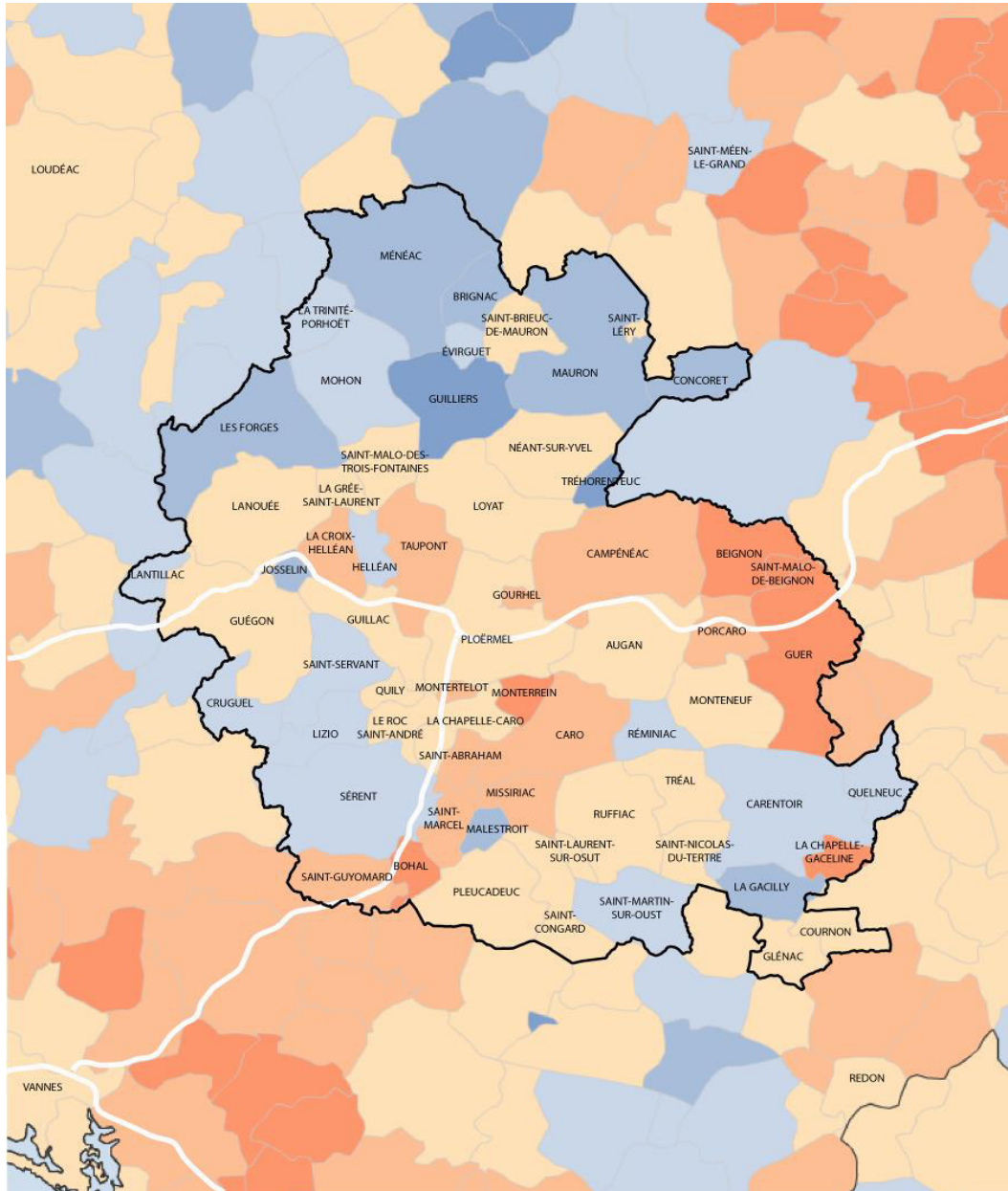
A contrario de ces pôles et axes de développement attractifs, des territoires semblent en retrait de ces dynamiques fortes. En effet, les territoires au Nord des communes de Les Forges à Brignac, en passant par la Trinité-Porhoët, connaissent des dynamiques démographiques négatives : - 128 habitants pour Ménéac et -126 pour la Trinité-Porhoët.

Au Nord du territoire, les dynamiques sont positives, mais plus mesurée que sur les axes et pôles précédemment ciblés.

Notons, en effet, que la partie Nord du territoire capte, entre 1999 et 2013, seulement 7.7% de la population nouvellement recensée. Aussi, des communes, situées au Sud du Pays, connaissent des difficultés similaires, car excentrées par rapport aux axes des RN.

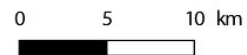
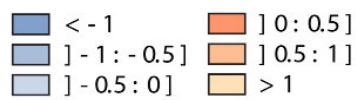
Cet indicateur laisse à penser que ces territoires, éloignés des dynamiques positives, ne sont pas attractifs. Nonobstant, l'accroissement démographique faible y est dû à un solde naturel négatif. A contrario, le solde migratoire y est positif, bien que plus faible que sur le reste du territoire. Le secteur Nord ne manque donc pas d'attractivité ; ils est simplement composé d'une population n'assurant pas une natalité suffisante.



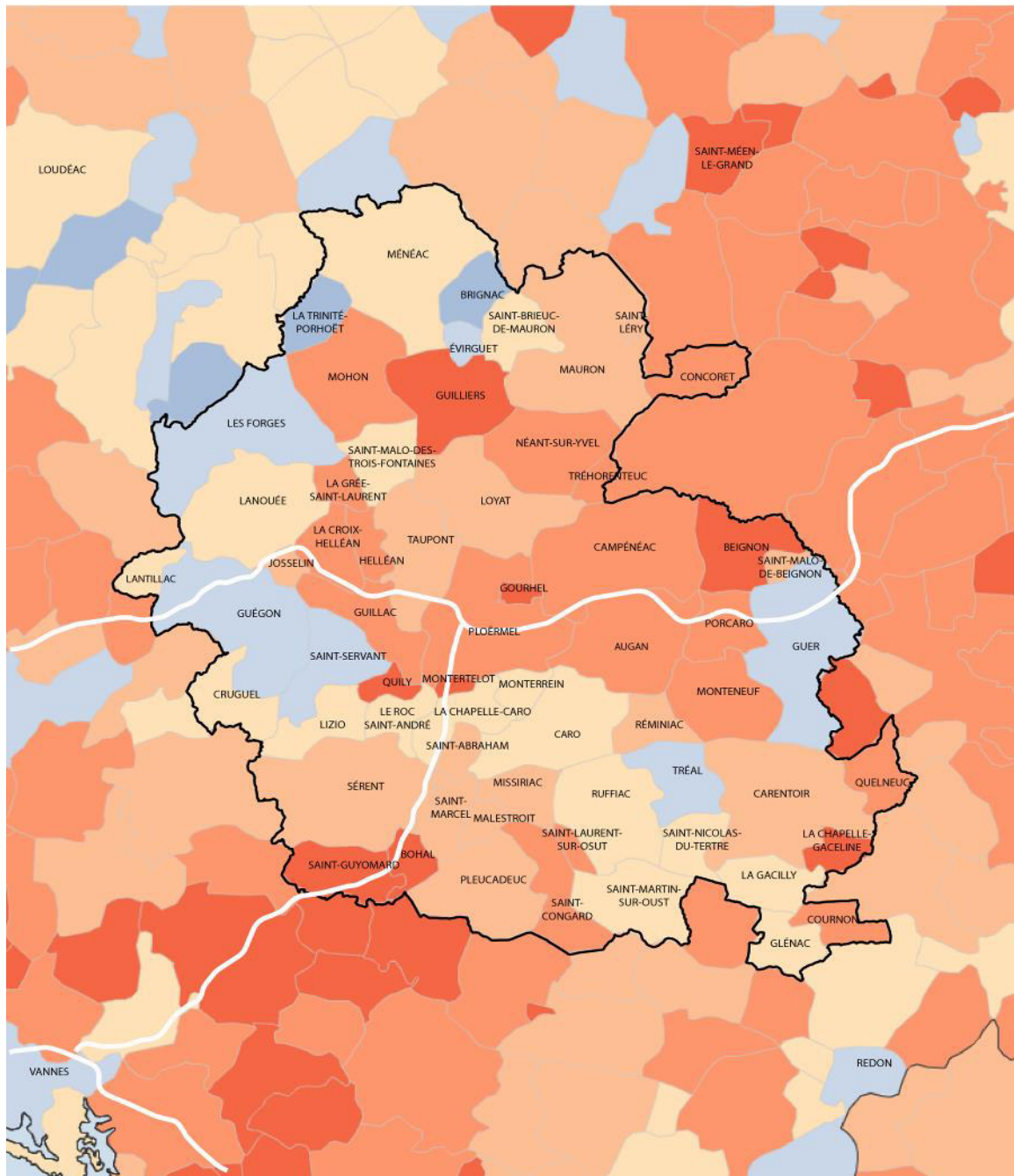


Évolution de la population due au solde naturel entre 1999 et 2013

Variation annuelle moyenne de la population (en % / an)

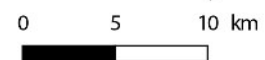
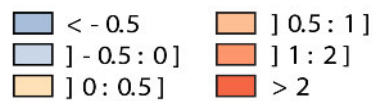


Source : INSEE RP2013
Réalisation : Pays de Ploërmel - Cœur de Bretagne



Évolution de la population due au solde migratoire entre 1999 et 2013

Variation annuelle moyenne de la population (en % / an)



Source : INSEE RP2013
Réalisation : Pays de Ploërmel - Coeur de Bretagne

Une identité rurale assumée

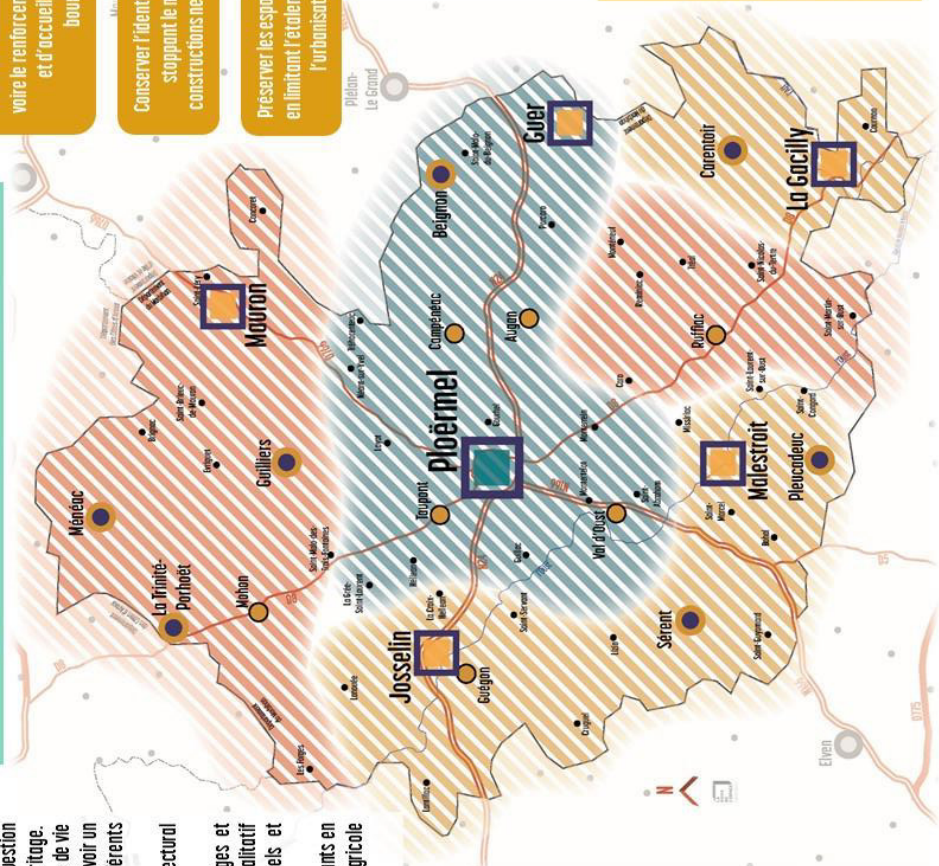
L'habitat dispersé et semi-dispersé est un mode d'implantation traditionnelle en Bretagne, mode lié à un paysage de bocage et une activité d'élevage dominante : il fallait protéger et être près de son troupeau. Aujourd'hui la donne a changé, et la dispersion peut se transformer en mitage. La question se pose donc de la gestion qualitative de cet héritage. Fixer comme objectif la préservation d'un cadre de vie de qualité sur ces territoires, c'est ainsi promouvoir un urbanisme ambiatieux qui puisse répondre à différents enjeux tels que :

- Préserver et valoriser le patrimoine architectural et paysager du tissu rural,
- Valoriser la qualité paysagère des villages et hameaux en assurant un traitement qualitatif des franges entre espaces agro-naturels et espaces bâtis,
- Permettre de conforter les villages existants en veillant à ne pas contraindre l'activité agricole et la préservation des espaces naturels.

Et demain ?
 « L'urbanisation future devra privilégier la réflexion sur les espaces bâtis avant d'engager d'éventuelles extensions des agglomérations et des bourgs ». Comment conforter l'identité rurale du territoire et favoriser un développement cohérent de l'urbanisation ?

Enjeux et objectifs

- Entre polarités structurantes et espaces ruraux, définir une armature territoriale équilibrée à l'échelle du pays.
- Affirmer l'identité rurale par le maintien, voire le renforcement du rôle de proximité et d'accueil sur l'ensemble des bourgs/villages
- Conserver l'identité rurale du territoire en stoppant le mitage et limitant les constructions neuves dans l'espace rural
- Préserver les espaces agricoles et naturels en limitant l'étalement urbain et l'impact de l'urbanisation sur les milieux



Légende

- Armature territoriale
- Pôle structurant
- Pôle d'équilibre principal
- Pôle d'équilibre secondaire
- Pôle de proximité
- Commune du maillage rural
- Secteur rural
Pression démographique faible, emplois variés basés sur une sphère productive forte, maintien du foncier agricole et naturel
- Secteur à tendance périurbaine
Pression démographique forte, faible concentration d'emplois, migrations pendulaires importantes
- Secteur multipolarisé
Pression démographique modérée, forte concentration d'emplois, bonne accessibilité et migrations pendulaires importantes

Chiffres clés

Consommation foncière 2005-2015 :
 Habitants dans les espaces agglomérés (bourg, ville...) : 50 %
 Habitants dans l'espace rural, hors bourg : 44 %

Superficie Agricole Utile : 86 962 ha
 Exploitations agricoles : 17770A
 2010

1.3. Les caractéristiques des habitants du Pays

1.3.1. Une population vieillissante et à bas revenu

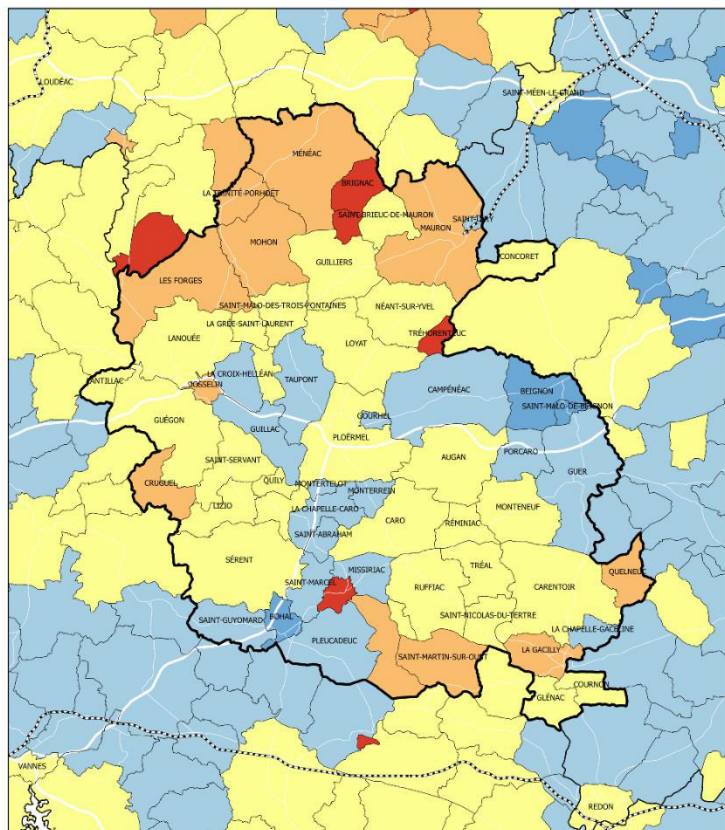
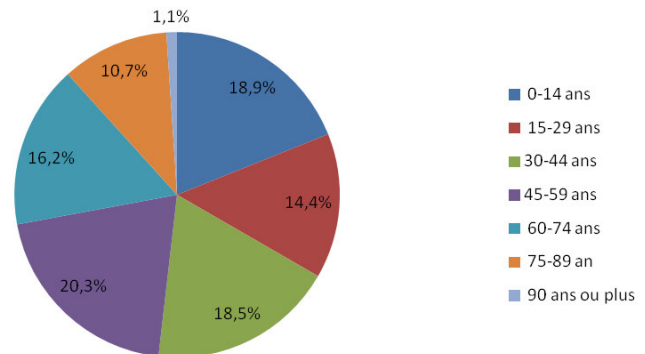
Analyse de la population par tranches d'âge

L'indice de vieillissement révèle, en effet, une proportion de personnes âgées beaucoup plus importante sur le Nord du territoire, où le nombre de personnes âgées de plus de 60 ans est plus élevé que celui des jeunes de moins de 20 ans. En effet, il est à noter que la plupart des indices des communes du Nord du territoire dépassent la valeur de 100. La Gacilly, Josselin et Malestroit révèlent, par ailleurs, cette même proportion, témoignant d'une population âgée et vieillissante.

A l'échelle du Pays, cet indice de 116.5 reste faible, comparativement à l'indice morbihannais (120.7) mais plus élevé que l'indice national (97.8).

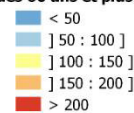
Ainsi, la proportion de personnes âgées de 75 ans et plus représente 11.8% de la population totale contre 10.9% à l'échelle du département. Cependant, la proportion de jeunes de 0 à 14 ans sur le pays est plus importante que sur le département (respectivement 18.9% et 17.7%), et celle des 15-29 ans (14.4%) légèrement inférieure (15.2%)

Répartition de la population par âge en 2013



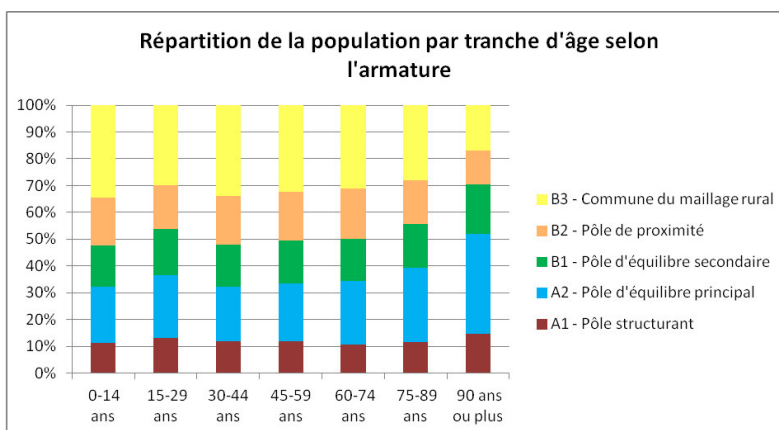
Indice de vieillissement de la population en 2013

Rapport de la population des 60 ans et plus à celle des moins de 20 ans

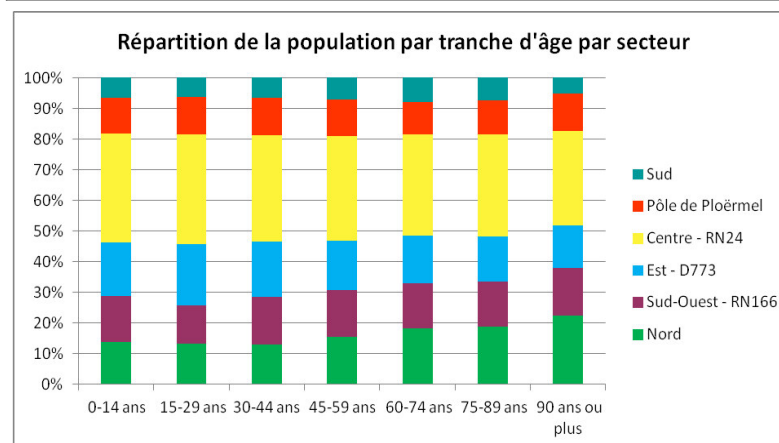


Source : INSEE RP2013
Réalisation : Pays de Ploërmel - Coeur de Bretagne

Les pôles d'équilibre principaux rassemblent la plus grande proportion des personnes de 75 ans ou plus et notamment 37% des 90 ans ou plus du territoire. Les jeunes sont mieux représentés dans les communes du maillage rural, tout comme les personnes de 30 à 74 ans. Ceci peut s'expliquer du fait que les personnes âgées ayant besoin de soins ou de structures d'accueil migrent vers les villes disposants de ces services.



Les communes rurales attirent des jeunes ménages souhaitant s'installer sur le territoire grâce aux prix attractifs de l'immobilier par rapports aux pôles d'équilibres et structurant du pays.

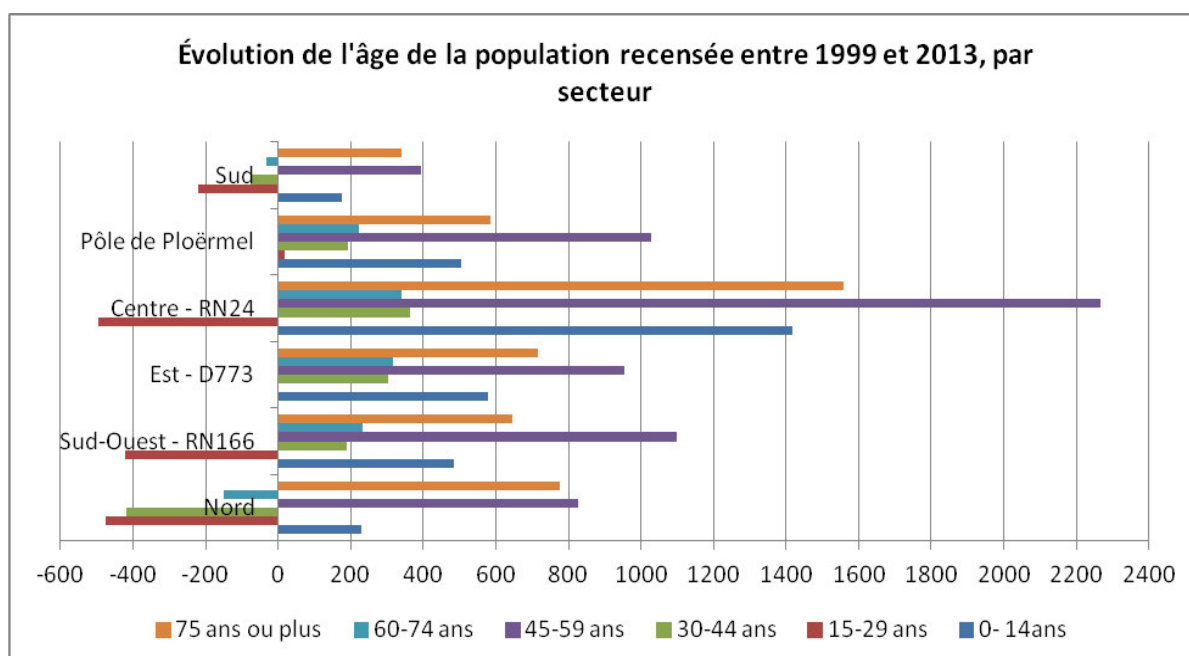
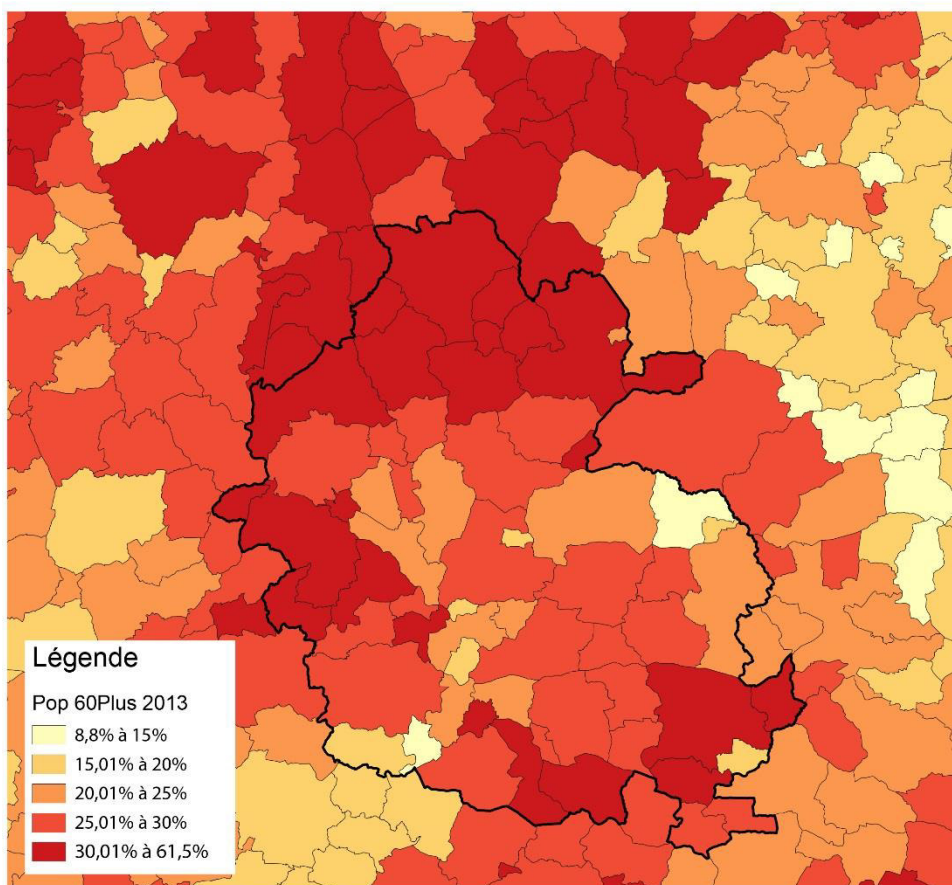


L'effet d'axe de la RN24 est ici bien visible avec une grande partie de la population résidant sur ce secteur. Le secteur Nord et Sud du territoire montrent une augmentation en proportion du nombre de personnes âgées tout comme le pôle de Ploërmel.

Les autres secteurs affichent une répartition des tranches d'âges équitables.

En termes de dynamique, le Pays recense, entre 1999 et 2013, une très grande majorité de personnes âgées de 45 et 59 ans, et de plus de 75 ans. Le pays semble attractif pour les actifs en fin de vie professionnelle, en voie d'être à la retraite, qui restent et vieillissent sur le territoire.

A l'inverse, la différence, entre 1999 et 2013, des populations âgées entre 15 et 29 ans est négative, et ce quasiment sur l'intégralité du territoire (sauf pour le pôle de Ploërmel et le secteur Est qui connaissent une stagnation de cette classe d'âge). La faible représentation de cette classe d'âge sur le territoire est liée en partie aux études supérieures et à la recherche d'emploi qui amènent à quitter le territoire du Pays de Ploërmel-Cœur de Bretagne pour rejoindre les grandes villes environnantes (Vannes et Rennes), ou plus lointaines (Nantes, Paris...).



Ainsi, tant en termes de proportion que de dynamique, le Pays connaît un phénomène de vieillissement affirmé. Cependant, il est plus ou moins prégnant selon les territoires, entre axes de développement et territoire Nord et Sud.

Selon INSEE (2017)	2013	Scénario population basse			Scénario central			Scénario population haute		
		2030	2040	2050	2030	2040	2050	2030	2040	2050
0 à 9 ans	10 290	8 003	8 286	8 084	8 869	9 297	9 305	9 692	10 291	10 555
10 à 19 ans	9 442	9 493	8 352	8 631	9 684	9 250	9 679	9 874	10 123	10 733
20 à 29 ans	7 366	7 212	6 802	6 044	7 313	7 044	6 834	7 414	7 281	7 630
30 à 39 ans	9 548	8 333	9 150	8 772	8 489	9 406	9 215	8 635	9 653	9 653
40 à 49 ans	11 084	10 530	9 644	10 520	10 620	9 892	10 898	10 709	10 129	11 255
50 à 59 ans	10 897	11 576	11 350	10 536	11 662	11 541	10 908	11 740	11 700	11 245
60 à 69 ans	9 807	12 732	12 756	12 658	12 838	12 990	13 046	12 962	13 214	13 384
70 à 79 ans	6 785	10 220	11 543	11 727	10 270	11 799	12 204	10 545	12 254	12 777
80 à 89 ans	5 092	5 476	7 431	8 682	5 659	7 743	9 363	5 954	8 590	10 568
90 ans ou plus	834	1 565	2 100	2 786	1 738	2 429	3 302	1 914	2 925	4 382
Total	81 145	85 140	87 414	88 440	87 142	91 391	94 754	89 439	96 160	102 182

Source : Insee - Omphale 2014

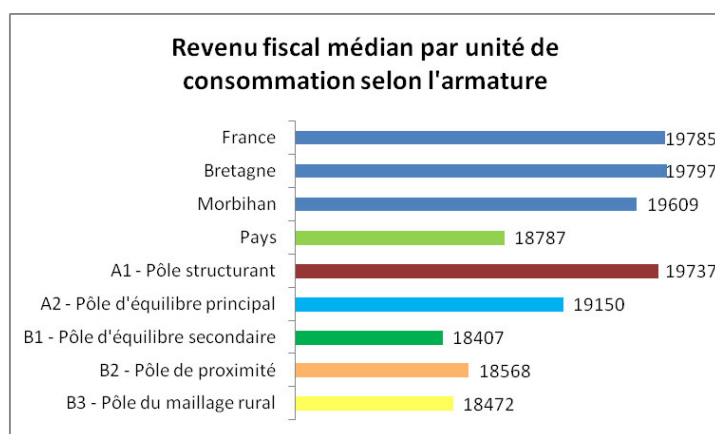
Dans sa lecture régionale des dynamiques démographiques réalisée pour le Pays de Ploërmel-Cœur de Bretagne, la région Bretagne établit le diagnostic des évolutions démographiques des années 2000 et délivre les perspectives suivantes pour 2040 (Ces perspectives sont établies à partir du scénario central de l'Insee reconduisant les tendances observées au cours de la décennie 2000) :

- Une augmentation plus importante qu'à l'échelle bretonne des personnes de 0 à 29 ans et de 30 à 59 ans,
- Mais une diminution de leur part face au vieillissement de la population.

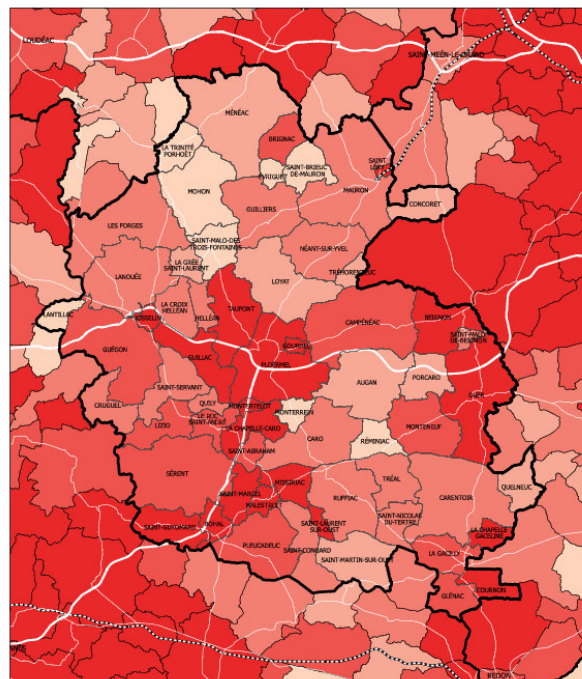
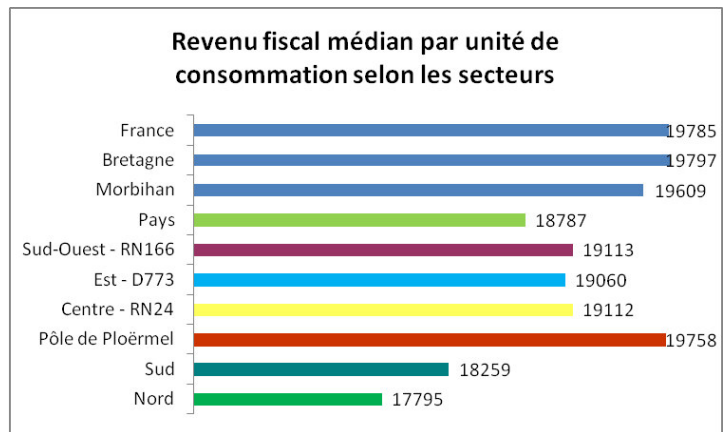
Source : Lecture régionale des dynamiques territoriales en Pays de Ploërmel-Cœur de Bretagne – version provisoire septembre 2013 – Région Bretagne

Le revenu des ménages

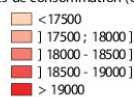
Le revenu médian par unité de consommation, à l'échelle du Pays, est de **18 787 euros**, contre une médiane morbihannaise de **19 609**. Toutes les médianes sont inférieures à la moyenne départementale **exceptée pour la commune de Ploërmel et de son pôle**. D'après l'armature, c'est les pôles d'équilibre secondaire qui ont la médiane la plus faible. Pour les secteurs géographiques, ce sont le Nord et le Sud du territoire qui obtiennent les médianes les moins importantes.



Les médianes les plus élevées du Pays sont recensées sur les axes et au sein des pôles de développement principaux. Les disparités territoriales relatives à l'accueil démographique, à l'âge des habitants, se révèlent être les mêmes pour le revenu des ménages.



Revenu fiscal médian des ménages en 2012
Par unités de consommation (en euros)

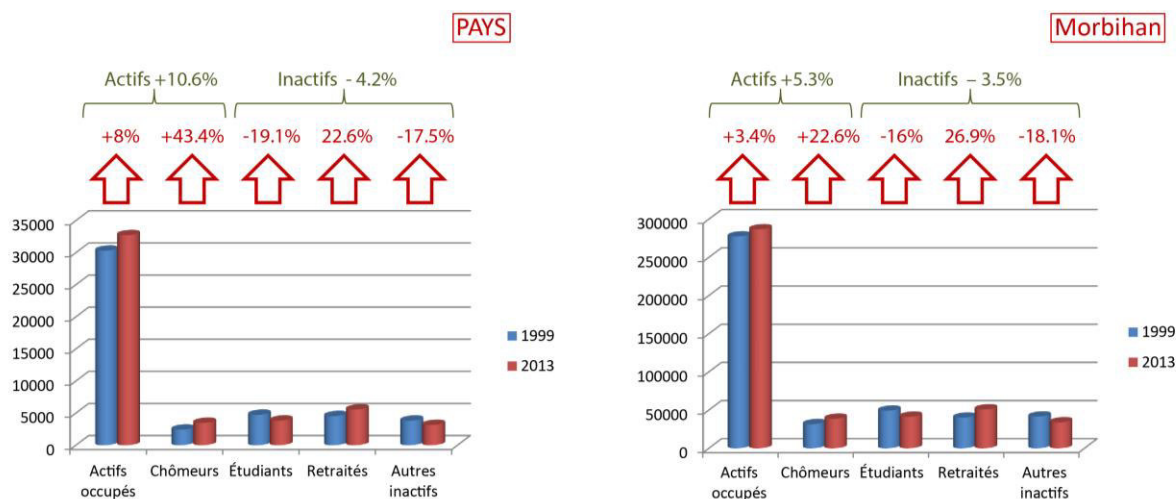


Source : INSEE
Réalisation : Pays de Ploërmel - Cœur de Bretagne

1.3.2. Une majorité d'ouvriers et d'employés

Population active et inactive

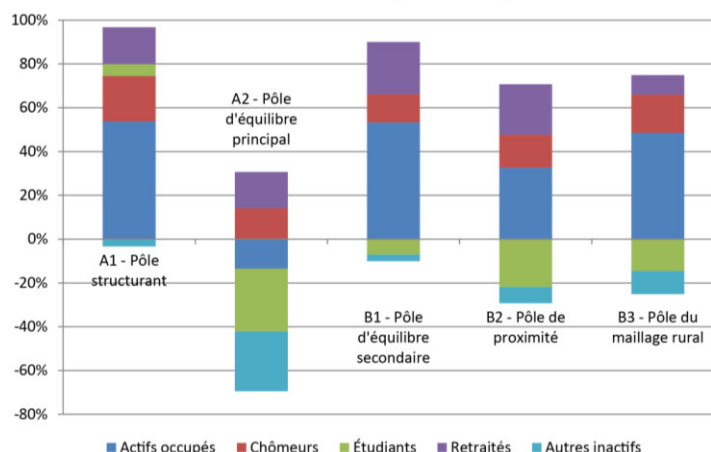
La population du Pays se compose à 67.1% d'actifs occupés (Morbihan = 63.5%), à 7.1% de chômeurs (Morbihan = 8.6%) et à 11.4% de retraités (Morbihan = 11.3%) :



Il est analysé une hausse très importante du nombre de retraités (+22,6%), à mettre en corrélation avec le vieillissement de la population, qui, pourtant, est inférieur à la hausse vécue sur l'ensemble du département (+26,9%). L'augmentation du nombre d'actifs occupés (+8%) est beaucoup plus faible que celle du nombre de chômeurs (+43,4%), mais reste plus importante qu'à l'échelle départementale (+3,4%). Cependant, l'augmentation du nombre de chômeurs est deux fois plus élevée à l'échelle du Pays, qu'à l'échelle du département (+22,6%).

En effet, le Pays comptabilise 1 053 chômeurs supplémentaires entre 1999 et 2013, soit un total de 3478 en 2013.

Évolution de la répartition de la population par catégorie selon l'armature (1999-2013)

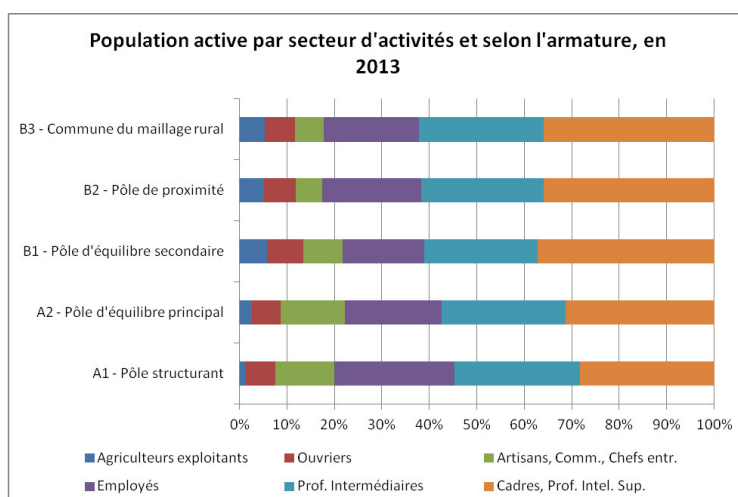


Plusieurs disparités territoriales apparaissent dans le cadre de l'analyse de cet indicateur. Seul le pôle structurant de Ploërmel connaît une augmentation des étudiants. Les pôles principaux subissent une forte baisse d'étudiants et d'actifs occupés. Les autres classes de l'armature possèdent sensiblement les mêmes évolutions. La proportion de retraités et de chômeurs est en progression sur l'ensemble du territoire.

Analyse de la population active par catégories socio-professionnelles

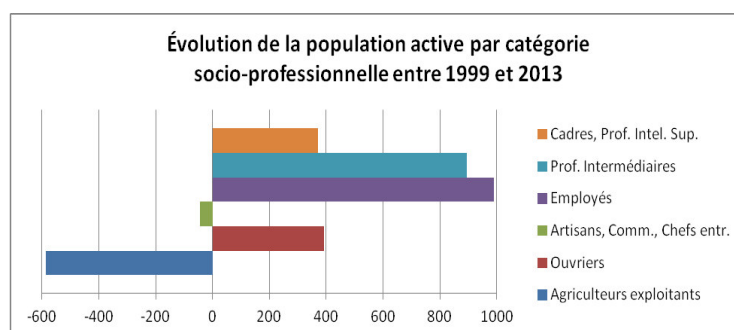
En termes de proportion, les cadres et professions intermédiaires sont majoritaires sur l'ensemble pour l'ensemble des échelons de l'armature.

La part des agriculteurs exploitants représente 4.3% de la population active sur le Pays, contre 2.6% à l'échelle du Morbihan. Cette même proportion sur les échelons B1 à B3 est supérieure à 5.2%, témoignant d'une présence forte de cette économie sur ces territoires.



Source : INSEE RP2013

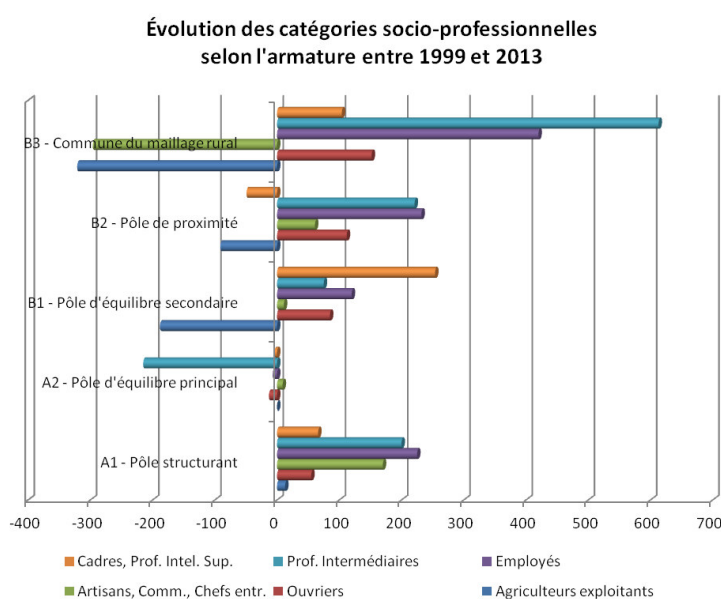
Malgré la forte présence d'actifs exploitants agricoles sur la partie Nord-ouest, ces territoires ne sont pas épargnés d'une diminution de leur nombre, qui s'exprime sur l'ensemble du Pays.



Source : INSEE RP2013

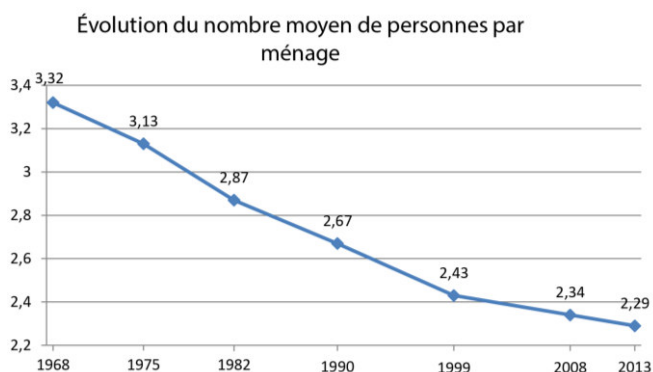
A l'échelle du Pays, c'est la catégorie des professions intermédiaires qui a connu l'augmentation la plus importante, entre 1999 et 2013, suivi des employés, excepté pour les pôles principaux qui connaissent une baisse importante de cette catégorie. Les agriculteurs exploitants est la catégorie subissant la plus grande diminution, notamment dans les communes du maillage rural. Ces dernières ont également la particularité de présenter une baisse des artisans, commerçants et chefs d'entreprises.

La tertiarisation de l'économie peut donc être évoquée ici, avec une affirmation plus certaine dans les communes rurales. Les pôles d'équilibre principaux montrent une stagnation de l'ensemble des catégories socio-professionnelles.



1.3.3. Une majorité de ménages d'une personne et de couples sans enfants

Le Pays compte 34 579 ménages en 2013, composés, en moyenne, de 2.29 personnes. Une taille moyenne des ménages en constante diminution depuis 1968



Ce phénomène de desserrement des ménages est dû, principalement, à trois évolutions sociétales :

- Le rallongement de la durée de vie moyenne, augmentant le nombre de ménage de personnes âgées, vivant seules ;
- La dilatation du schéma traditionnel de la famille, avec la diminution du nombre d'enfants par famille, la multiplication des divorces et l'émergence des familles monoparentales ;
- Et enfin, la mise en couple plus tardive des jeunes.

Notons cependant, que l'importance de ce phénomène est dégressive, étant de -1% par an en moyenne, entre 1990 et 1999, de -.04% entre 1999 et 2008 contre -0.2% entre 2008 et 2013. Par projection tendancielle, la taille moyenne d'un ménage sur le Pays, serait d'environ 2.1 personnes, en 2034

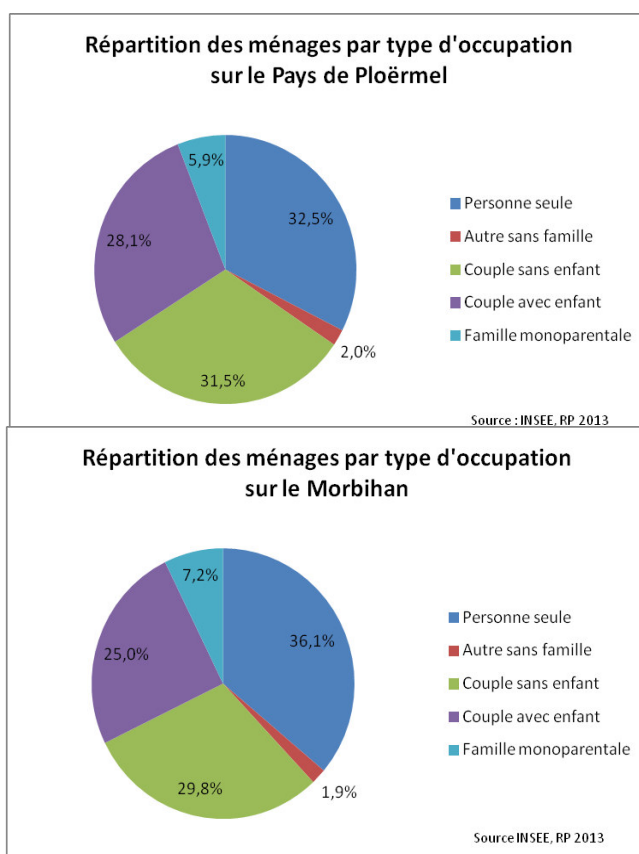
La composition des ménages du Pays est sensiblement identique à la répartition morbihannaise, avec deux proportions divergentes de manière notable :

- les ménages composés d'une personne seule sont 3.6 points inférieurs,
- les couples avec enfant sont à 3.1 points supérieurs, sur le Pays par rapport au département.

En termes d'accueil, entre 1999 et 2013,

- Pour 47%, ce sont des personnes seules ;
- Et pour 42%, des couples sans enfant.

Cette analyse corrobore celle liée à l'accueil de retraités et de personnes âgées entre 45 et 59 ans, qui sont souvent des couples dont les enfants ont quitté le ménage (étudiant/jeunes actifs).

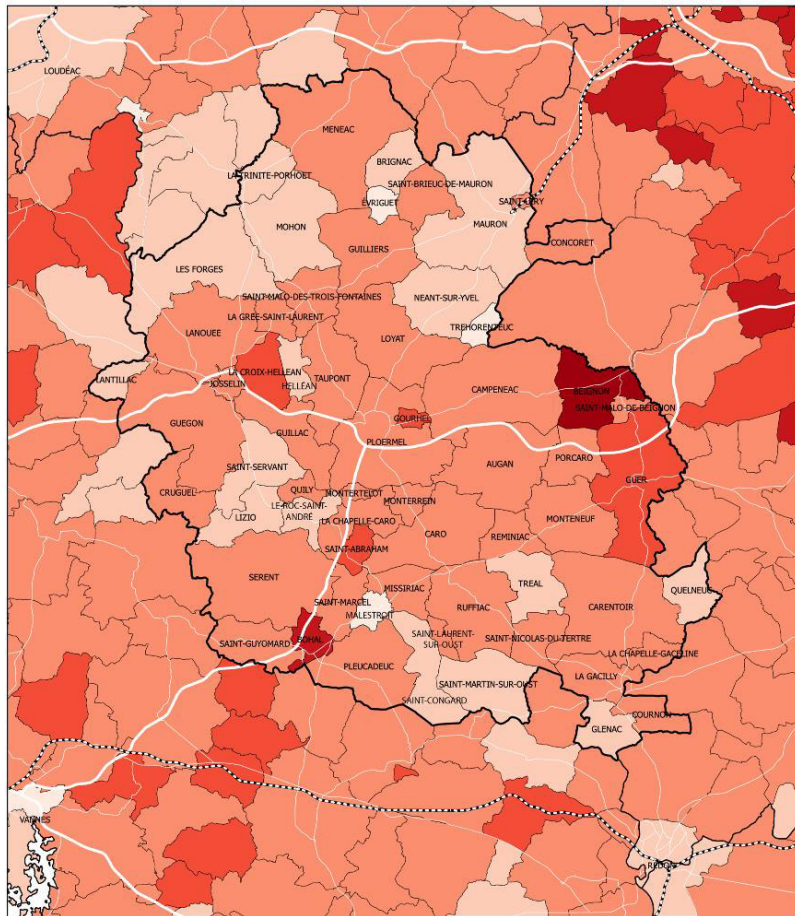


Les familles monoparentales sont, par ailleurs, en hausse de 438 unités.

A contrario, les couples avec enfant sont les moins nombreux, dans cette tranche intercensitaire, sauf pour Ploërmel, les pôles d'équilibre secondaires et les communes du maillage rural. Ce dernier échelon accueille 303 ménages supplémentaires avec enfant.

Le secteur de Guer – Beignon abritent les plus grands ménages en terme de taille, en adéquation avec un solde naturel fort dans ce secteur.

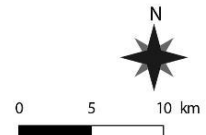
A contrario, les secteurs marqués par un certain vieillissement, particulièrement au Nord du territoire, sont aussi ceux qui abritent les ménages de plus petite taille.



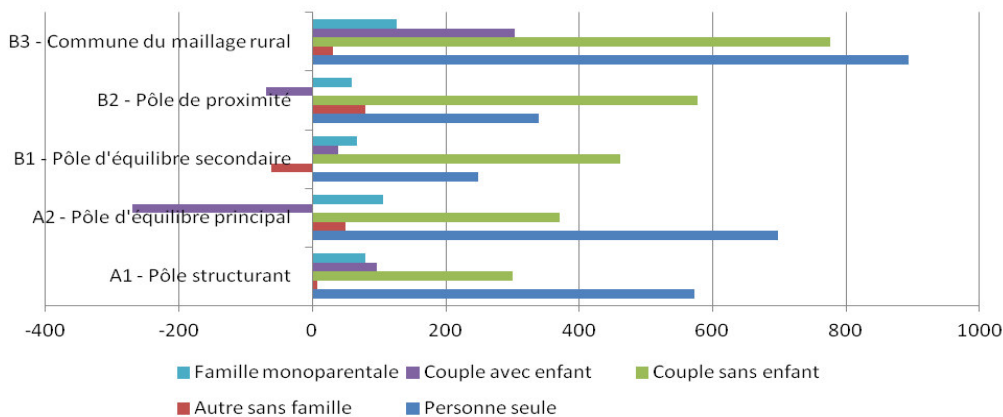
Taille moyenne des ménages en 2013



Source : RP2013
Réalisation : Pays de Ploërmel - Cœur de Bretagne



Répartition des ménages recensés entre 1999 et 2013, par type d'occupation et selon l'armature



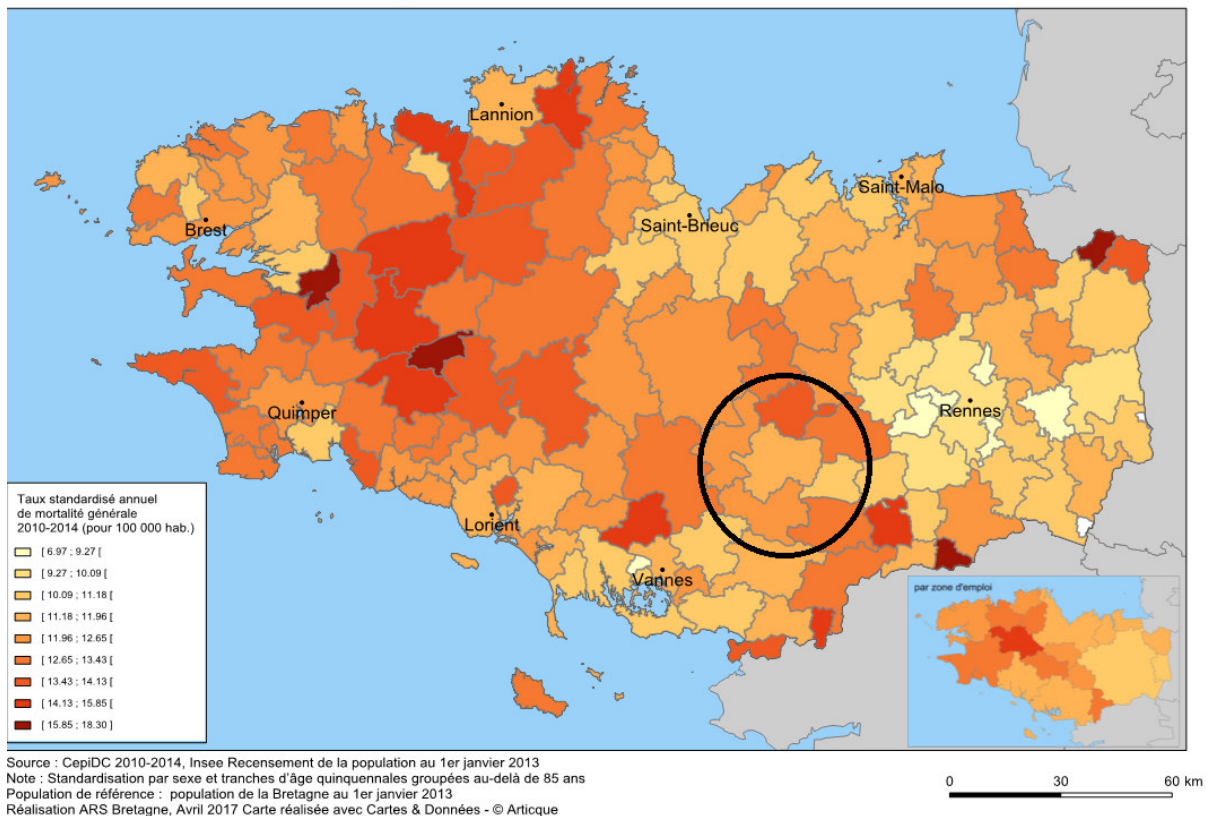
1.3.4. Un état de santé défavorable du Pays de Ploërmel par rapport à la moyenne régionale

La mortalité générale et la mortalité prématurée sont légèrement supérieures aux moyennes bretonnes. Par ailleurs il est mis en évidence une forte mortalité comparée au reste de la Bretagne en ce qui concerne :

- La mortalité liée à l'alcool (150 contre 136 pour la Région)
- La mortalité liée au tabac (128 contre 111 pour la région)
- La mortalité par suicide (196 contre 162 pour la région)
- La mortalité par accidents de la circulation (188 contre 97 pour la région)

La part des bénéficiaires en ALD est relativement stable depuis plusieurs années mais demeure sensiblement supérieure à la celle de la région.

Taux standardisés de mortalité par bassin de vie



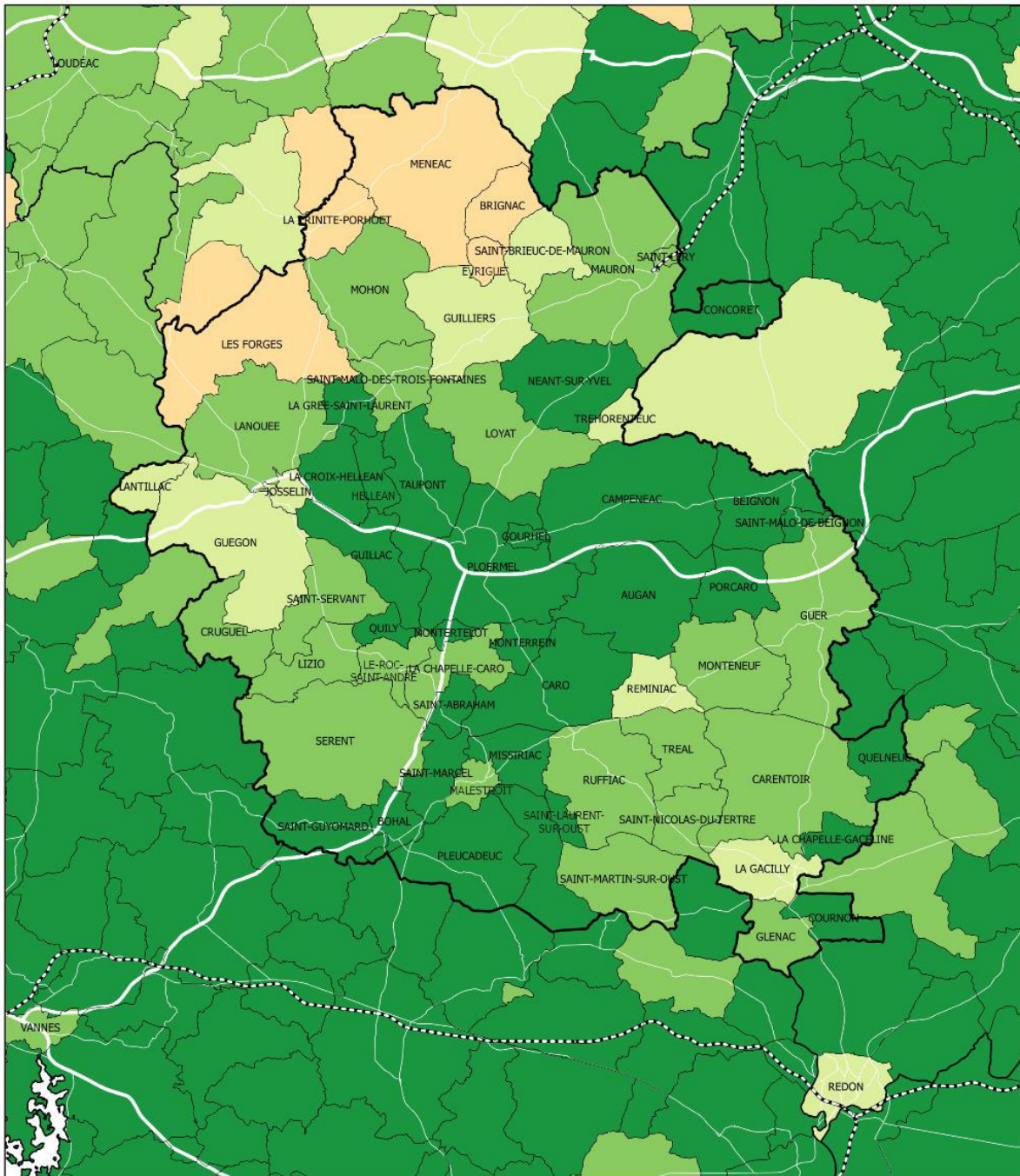
1.3.5. L'incidence des caractéristiques socio démographiques sur le potentiel commercial

L'évaluation du marché sur lequel les commerces d'un territoire peuvent attirer leur clientèle constitue une clef pour identifier les possibilités de développement commercial de ce territoire. Elle dépend des caractéristiques socio-démographiques du territoire sur sa zone d'influence et de leur dynamique. La densité d'habitants, l'évolution quantitative du nombre d'habitants et plus encore du nombre de ménages (le ménage constituant le point d'entrée de la dépense vers les commerces) constituent donc une base. Mais trois indicateurs, et leurs évolutions, sont également essentiels pour appréhender le « besoin » ou le « potentiel commercial » d'un territoire:

- la structuration des ménages en fonction de leur type : personnes seules, familles monoparentales, couples sans enfant, couples avec enfant(s). Ce critère constitue de plus en plus un élément de différenciation dans la consommation des ménages, dans une société où le modèle de la famille n'a plus grand-chose à voir avec celui des années 70, qui a prévalu à l'ensemble des politiques publiques en matière d'urbanisme jusqu'à la loi SRU.
- l'âge de la personne référente de chaque ménage : les plus jeunes (moins de 30 ans) ont tendance à consommer de manière différente par rapport à leurs aînés; ils ne font pas partie de la « génération hypermarchés », sont moins attachés au produit (principe de « toucher » le produit) et donc plus enclins à utiliser des formes immatérielles de commerce (y compris directement à partir de leur smartphone), même s'ils reviennent aussi vers les artisans et les producteurs et restent attachés à la notion de marques ; les plus de 75 ans quant à eux, limitent considérablement leur niveau de consommation de produits (-40% par rapport à la moyenne toutes générations, -2/3 pour des dépenses comme l'habillement et les chaussures), pour l'orienter vers les services.
- la catégorie socio-professionnelle et le niveau de revenus des ménages, avec des incidences tant sur le niveau de consommation que sur les modes de consommation.

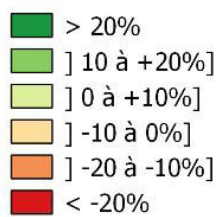
Le territoire du SCoT qui compte 34 579 ménages en 2013 a connu une évolution de 22% entre 1999 et 2013, soit une augmentation plus rapide que la croissance de la population qui est de 14.5% durant cette même période. Ce phénomène de desserrement des ménages, assez léger sur le territoire, consiste en la diminution de la taille des ménages. Cette caractéristique est importante à analyser pour le commerce puisqu'une famille avec 2 adultes et 2 enfants consommera moins que la même famille séparée. En effet, les dépenses en investissement sont doublées en volume, les dépenses en besoins courants, dont l'alimentaire, sont plus importantes (de l'ordre de 25 à 30%), en revanche les dépenses en habillement tendent à diminuer.

Une forte évolution des ménages sur le territoire + 20.5% entre 1999 et 2013 et plus particulièrement des ménages retraités



Évolution du nombre de ménages entre 1999 et 2013

Évolution en % des ménages

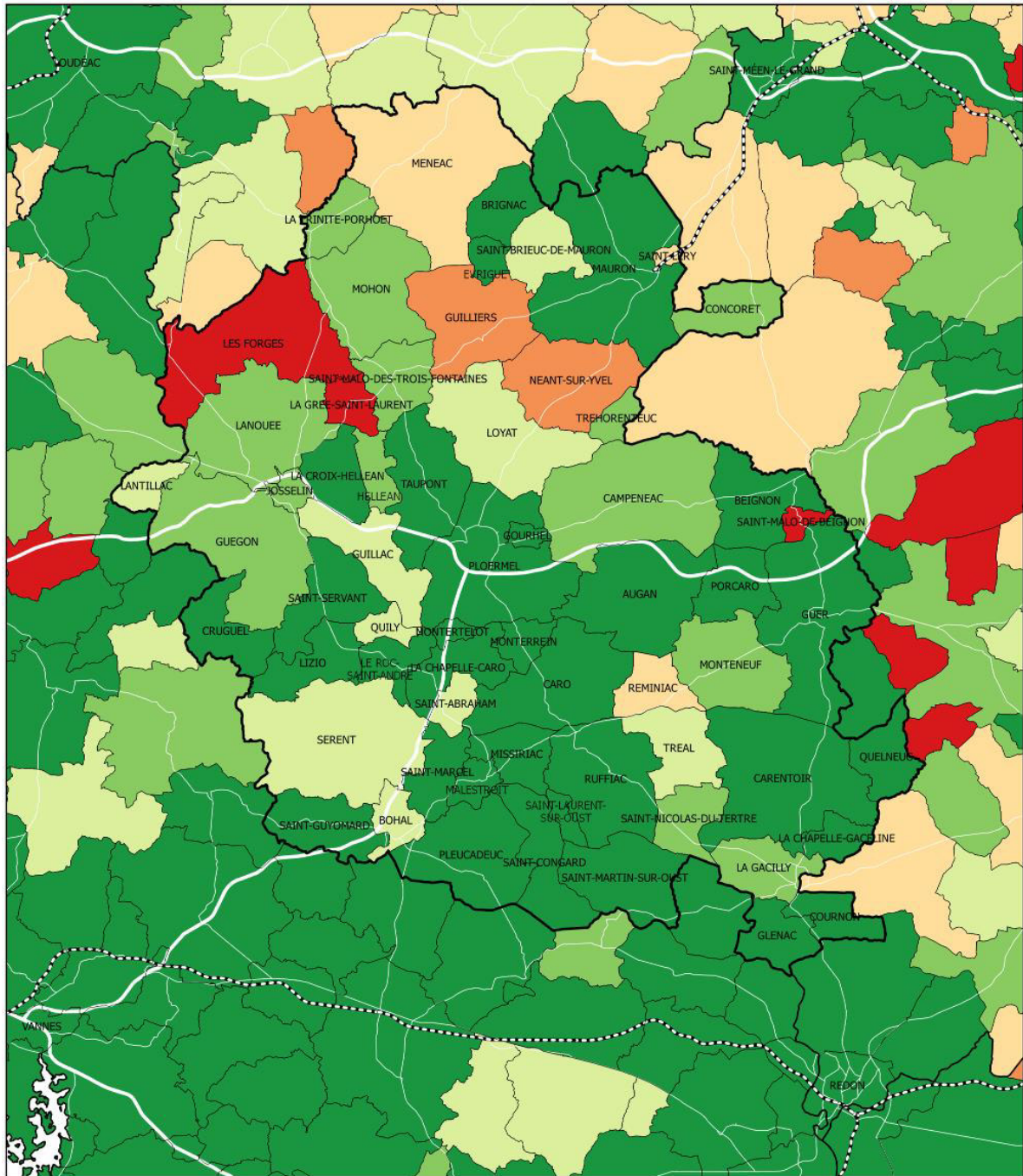


0 5 10 km



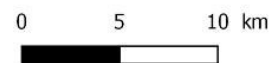
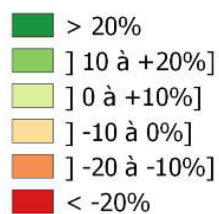
Source : INSEE RP 1999 et RP2013

Réalisation : Pays de Ploërmel - Coeur de Bretagne



Évolution du nombre de ménages retraités entre 1999 et 2013

Évolution en % des ménages retraités



Source : INSEE RP 1999 et RP2013

Réalisation : Pays de Ploërmel - Cœur de Bretagne

L'âge de la personne référente de chaque ménage est aussi un indicateur pour le commerce. Le territoire du SCoT présente la caractéristique d'avoir une forte proportion de ménages retraités : 40.2% contre 32.9% en moyenne nationale. Ce vieillissement de la population entraîne une baisse des besoins commerciaux. Notons que l'évolution du nombre de ménages retraités évolue très vite sur le Sud du territoire.

Un autre critère important pour l'activité commerciale est le niveau de revenus. Néanmoins, celui-ci peut être trompeur, et il convient de l'aborder de manière spécifique, en le ramenant à l'unité de consommation et non au ménage ou au foyer fiscal. Cette technique permet d'appréhender au plus près la réalité du revenu par rapport aux besoins, en particulier besoins courants des ménages. En effet, ceux-ci ne sont pas directement proportionnés au nombre d'habitants, mais dépendent de la composition de chaque ménage. Ainsi, pour deux adultes et deux enfants, la consommation alimentaire par exemple sera augmentée de 25 à 30% si ceux-ci vivent en 2 foyers au lieu de 1, la consommation en équipement de la maison doublée en volume. L'unité de consommation correspond ainsi à une pondération de chaque personne du foyer : 1 pour le premier adulte, 0,5 pour le second adulte et les enfants de plus de 14 ans, 0,3 pour les enfants de moins de 14 ans.

Ce qu'il faut retenir...

Une accélération de la croissance démographique sur la période 1999-2013 (+1%/an) qui tend à s'essouffler (+0.5% pour 2012-2013)

Des croissances démographiques qui s'inscrivent principalement sur les axes Guer/Ploërmel/Josselin et Ploërmel/Malestroit-Sérent et qui sont polarisées essentiellement autour des pôles principaux, à savoir Ploërmel, Guer, Malestroit, Josselin, Sérent et Mauron.

L'« effet d'axe » indique que les dynamiques démographiques vécues sont également issues du desserrement des agglomérations voisines de Vannes et Rennes.

En dehors de ces axes, des territoires en retrait des fortes dynamiques démographiques principalement à cause d'un solde naturel négatif qui ne compense pas un solde migratoire positif

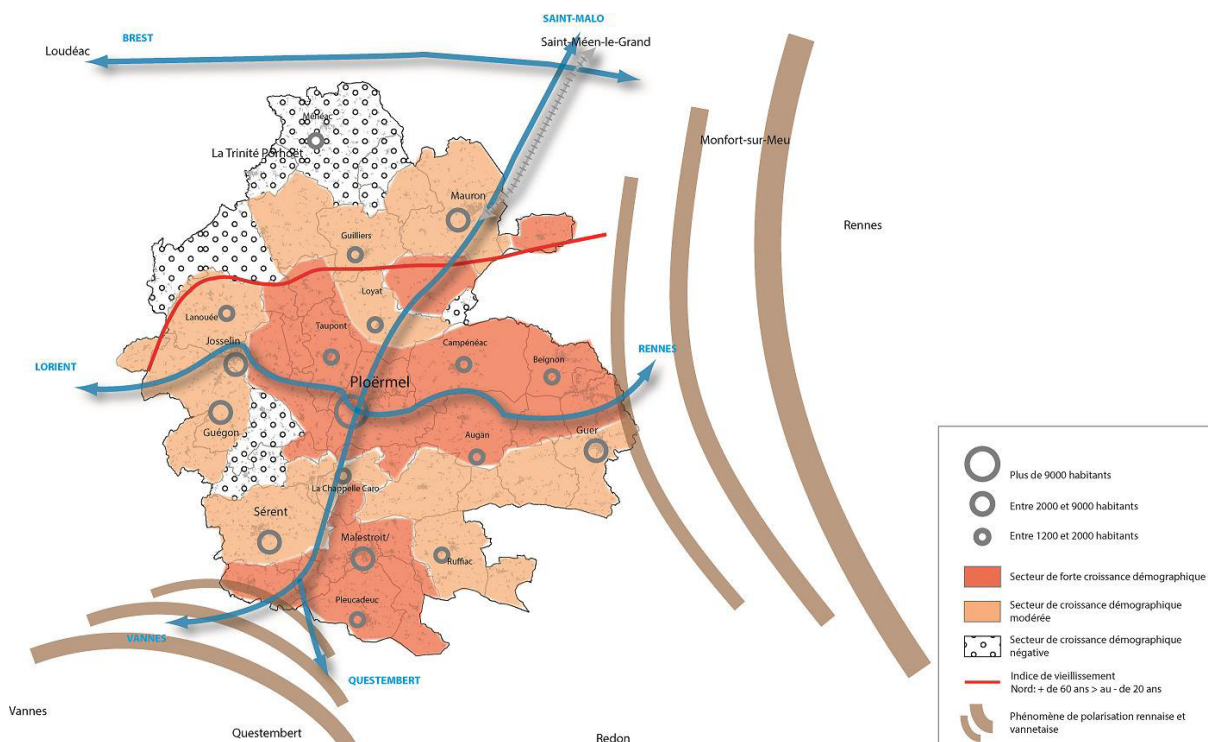
Une proportion de personnes âgées légèrement plus faible qu'à l'échelle du département mais particulièrement élevée dans le Nord du Pays de Ploërmel-Cœur de Bretagne

Un revenu médian inférieur au département et particulièrement bas dans les communes des secteurs Nord et du Sud du pays de Ploërmel

Une progression très importante du nombre de chômeurs

Une part plus importante des professions intermédiaires et des cadres parmi les actifs du pays, avec des agriculteurs exploitants plus présents dans le Nord, et des cadres et professions intermédiaires dans le Sud du pays

Une majorité de ménages d'une personne et de couples sans enfants à mettre en lien avec l'accueil de retraités et de personnes âgées de plus de 45 ans.

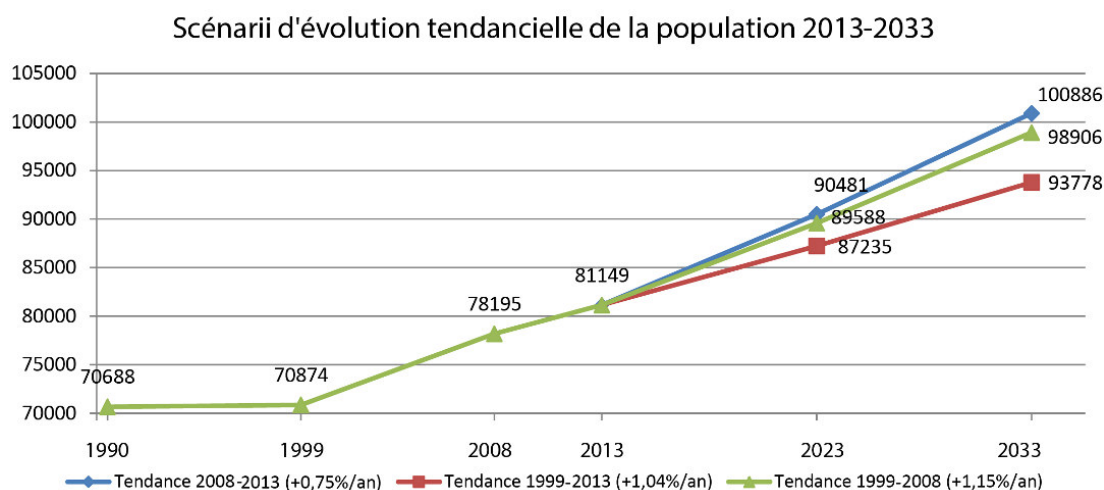


Synthèse, questionnements et enjeux

Le territoire a connu entre 1999 et 2013 des dynamiques d'accueil fortes, en rupture avec celles vécues dans les années 80-90. Ces accueils sont localisés essentiellement le long des principaux axes de communication (RN24 et RN166) et polarisés principalement autour des pôles principaux du territoire, à savoir Ploërmel, Guer, Malestroit, Josselin, Sérent et Mauron.

Ce phénomène d'axe indique que les dynamiques vécues sont notamment issues du desserrement des agglomérations voisines : Vannes et Rennes principalement. Cependant, des signes d'amointrissement de ces dynamiques sont pressentis : le rythme d'accueil démographique et d'emplois sera-t-il aussi important dans les années à venir ?

Scénarii d'évolution tendancielle de la population



En effet, il est à noter que le phénomène de rurbanisation, analysée ces dernières décennies, se voit freiner par l'augmentation du coût du transport, qui incite les ménages à choisir leur lieu de résidence le plus proche possible de leur lieu de travail.

Par ailleurs, les dynamiques démographiques, depuis 1999, révèlent un territoire :

- relativement peu attractif pour les jeunes et les familles, mais à contrario, très sollicité par les personnes âgées de plus de 45 ans, en retraite ou en voie de l'être ;
- où le nombre de personnes âgées est plus importante que celui des jeunes sur toute la partie Nord du territoire, qui de fait, peine à disposer d'une natalité positive ;
- où le taux de chômage est en hausse, et où le revenu moyen est plus faible que sur le département, et cela, particulièrement sur le Nord du territoire ;
- dont la population active est encore très tournée vers le monde agricole, bien que sa part soit en baisse sur l'ensemble du territoire ;
- dont la population active se compose essentiellement d'ouvriers et d'employés, bien que le nombre de cadres et de professions intermédiaires soit en hausse.

Comment appréhender les forts contrastes territoriaux, entre le Nord, les axes et les pôles de développement recensés?
Comment anticiper le vieillissement de la population et freiner le départ des jeunes ?

Une première réponse réside dans la capacité du territoire à proposer un parc de logements adaptés aux populations présentes...et souhaitées. Mais aussi, de proposer une offre d'emplois diversifiée et attractive.

Au regard de cette analyse, il apparaît essentiel d'indiquer que l'accueil démographique future sera ou devra être sous-tendu par une capacité du territoire à proposer des emplois adaptés et attractifs. C'est donc principalement la dynamique économique propre au Pays qui permettra de se fixer des objectifs démographiques.

Se pose alors la question des contrastes territoriaux identifiées entre "axes RN" et Nord du territoire ? Quelle dynamique, à quel endroit ? Comment rendre attractifs les territoires ruraux du Nord du Pays ? Comment maintenir l'attractivité et améliorer les potentiels de développement sur les axes de développement identifiés ? Quels atouts le territoire, dans ses diversités, doit-il valoriser ?

Un accueil démographique équilibré

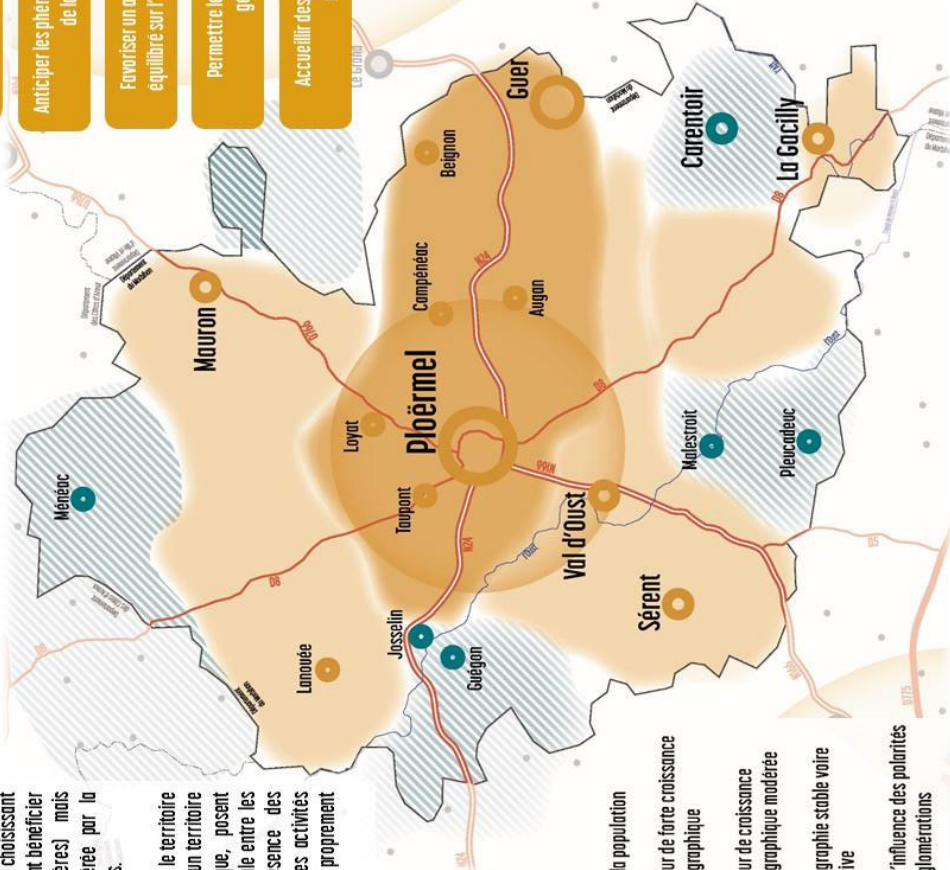
Les dynamiques vécues sur les périodes récentes, notamment en matière d'accueil démographique montre que les phénomènes de polarisation à l'échelle du territoire sont orientés par les axes structurants (RN24 et D166). Ce phénomène est en partie le fruit d'un desserrement des agglomérations voisines (en choisissant de s'éloigner, les nouveaux ménages entendent bénéficier des opportunités foncières et immobilières) mais correspond également à l'attractivité générée par la présence d'emplois autour des principaux axes.

Ces dynamiques vécues, si elles montrent que le territoire du Pays de Ploërmel - Cœur de Bretagne est un territoire attractif d'un point de vue démographique, posent également la question de l'adéquation spatiale entre les capacités d'accueil induites par la présence des logements, des équipements et services, des activités économiques... et les dynamiques d'accueil à proprement parler.

Et demain ?
 100 000 habitants en 2035, un objectif d'accueil démographique ambitieux.
 Comment équilibrer cet apport ? Comment maintenir les populations en place ?
 Quelles populations vivent sur le territoire et comment vont elles évoluer ?

Enjeux et objectifs

- Favoriser une dynamique démographique cohérente répondant à la fois aux exigences de revitalisation des espaces ruraux et de renforcement des pôles urbains
- Anticiper les phénomènes de vieillissement de la population
- Favoriser un accueil démographique équilibré sur l'ensemble du territoire
- Permettre le renouvellement des générations
- Accueillir des familles et des jeunes ménages



Légende

Pôles de population

- de 8 000 hab.
- entre 5 000 et 8 000 hab.
- Entre 2 500 et 5 000 hab.
- Entre 1 500 et 2 500 hab.
- Pôle croissant
- Pôle stable à décroissant

Evolution de la population

- Secteur de forte croissance démographique
- Secteur de croissance démographique modérée
- Démographie stable voire négative
- Aire d'influence des polarités et agglomérations

Chiffres clés

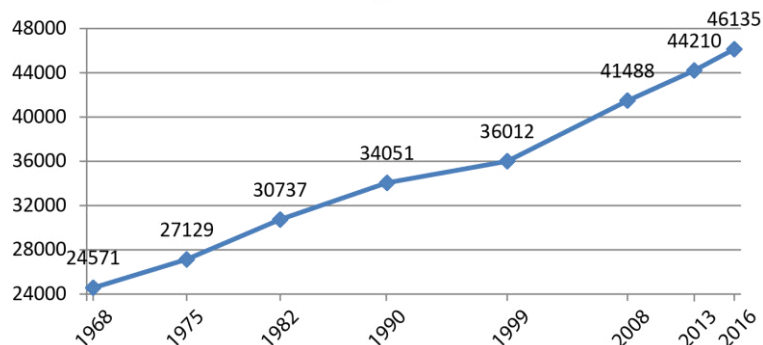
Population 2008 :	78 195 habitants
Population 2014 :	81 309 habitants
Ploërmel :	9 516
Guet :	6 292
La Gacilly :	3 942
Carentoir :	3 300
Mouron :	3 198
Sérént :	3 057
Val d'Oust :	2 613
Josselin :	2 486
Malesroit :	2 461
Taux de croissance moyen :	0,74 %
Solde naturel :	0,08%
Solde migratoire :	-0,67%
Part. des moins de 15 ans :	18,9 %
Part. des plus de 60 ans :	27,9 %
Taille des ménages :	2,3
Part. des ménages d'1 pers. :	32,5 %

1.4. Les dynamiques constructives

1.4.1. Un rythme de constructions légèrement élevé que celui de la croissance démographique

Le Pays compte 46 135 logements au 1^{er} janvier 2016. Le rythme d'augmentation du nombre de logements est d'environ 595 logements par an, entre 1999 et 2016 ; contre un rythme de 218 logements par an, entre 1990 et 1999.

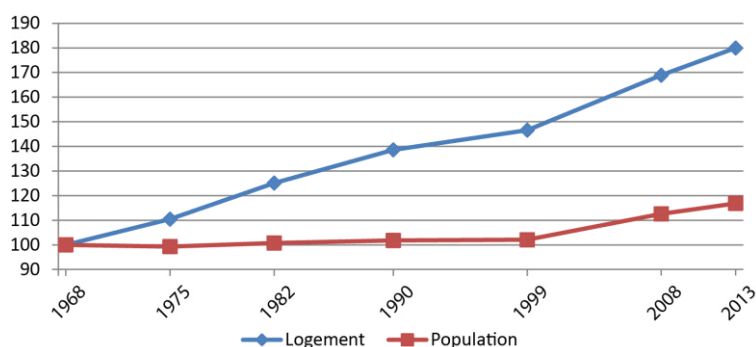
Évolution du nombre de logements entre 1968 et 2016



La rupture analysée, dans les années 2000, sur la courbe démographique se retrouve assurément sur la courbe d'évolution du parc de logements. Néanmoins, elle est plus marquée ; les dynamiques constructives sont plus importantes que les dynamiques d'accueil démographique.

Cela s'explique, notamment, par le phénomène de desserrement des ménages analysé, qui équivaut à un besoin en logements seulement pour maintenir la population existante.

Évolution démographique et du nombre de logements entre 1968 et 2013 (indice base 100 en 1968)



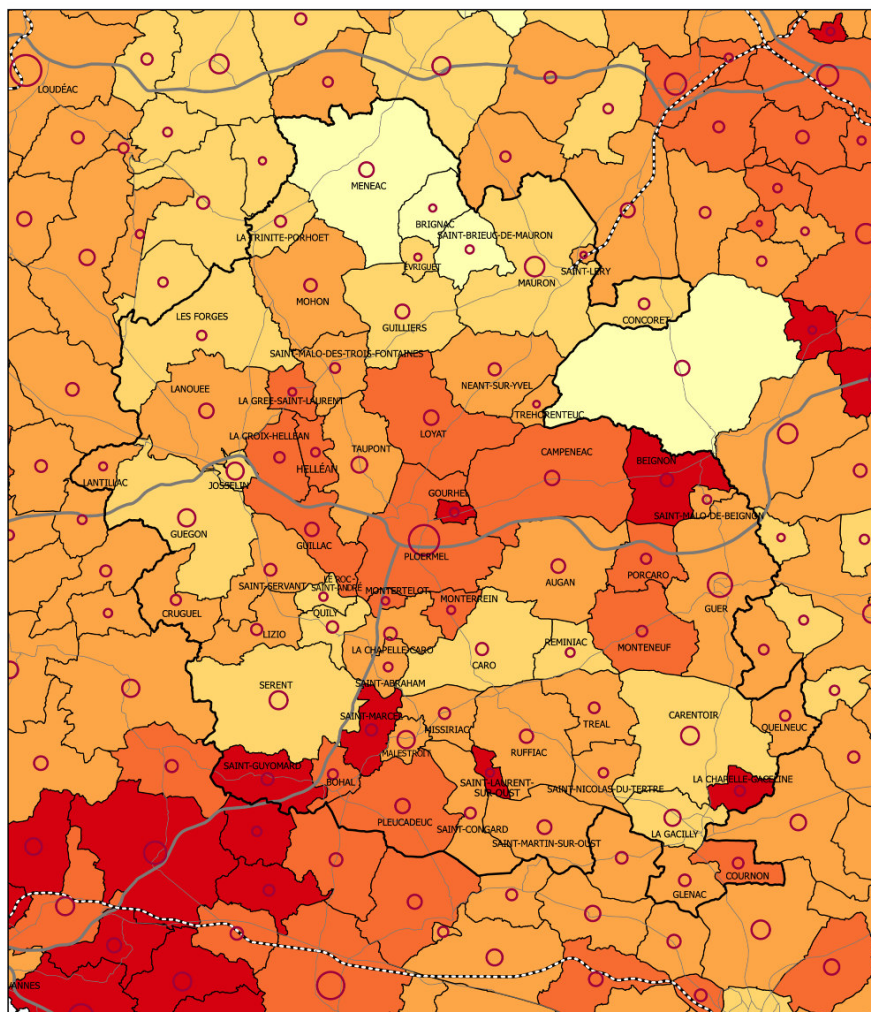
1.4.2. Des axes de développement et des pôles d'attraction majeurs...des territoires en retrait

Les dynamiques différenciées analysées entre les axes de développement, autour des RN66 et 124, et les territoires en retrait de ces axes (Nord du Pays particulièrement), se retrouvent dans l'analyse de cet indicateur.

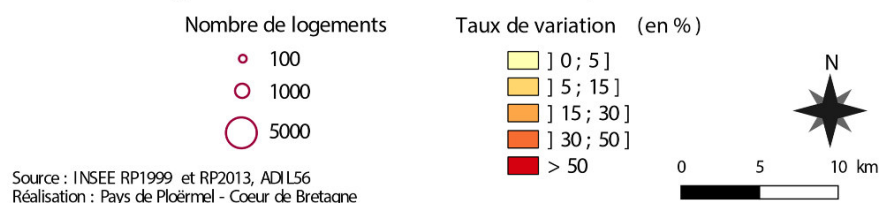
Les dynamiques de productions sont particulièrement marquées autour de la ville de Ploërmel, ainsi qu'autour de la ville de Guer et sur la frange Sud du territoire, autour de Malestroit et La Gacilly. Régulièrement, les taux de variation du nombre de logements sur ces secteurs sont supérieurs à 30% sur la période 1999-2013.

Une grande partie Nord-Nord-Ouest du Pays de Ploërmel-Cœur de Bretagne vit une dynamique largement contrastée, avec un taux de variation de logements sur la période 1999-2013 ne dépassant pas les 15%. Cette tendance est particulièrement marquée entre Mauron et la Trinité-Porhoët. Ce secteur s'inscrit dans une dynamique qui dépasse largement le périmètre Pays de Ploërmel-Cœur de Bretagne. En résumé :

- Des communes qui abritent un parc de logement déjà important qui connaissent un rythme de production élevé : secteur de Ploërmel, secteur de Guer, secteur sud autour de Malestroit et de La Gacilly;
- Entre les dynamiques fortes à l'Est et au Sud-Ouest du territoire et Ploërmel, un rythme assez élevé de production de logements autour des axes structurants ;
- Un rythme de production au ralenti au Nord (entre Mauron et la Trinité-Porhoët) et à l'Ouest de Josselin ;
- Des secteurs situés entre les axes structurants et qui ne connaissent pas les dynamiques vécues par les communes traversées par ces axes. (ex : Sérent, Réminiach, Carentoir)



Nombre de logements en 2013 et évolution du parc entre 1999 et 2013

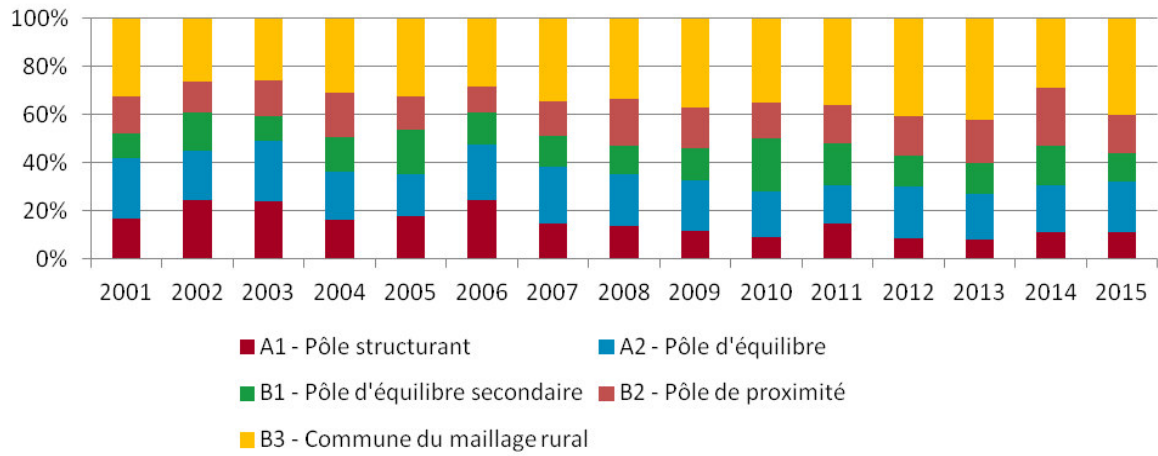


Une baisse de près de 31% des mises en chantier de logements sur le Pays de Ploërmel entre 2014 et 2015, contre une augmentation de 6,8% sur le Morbihan.

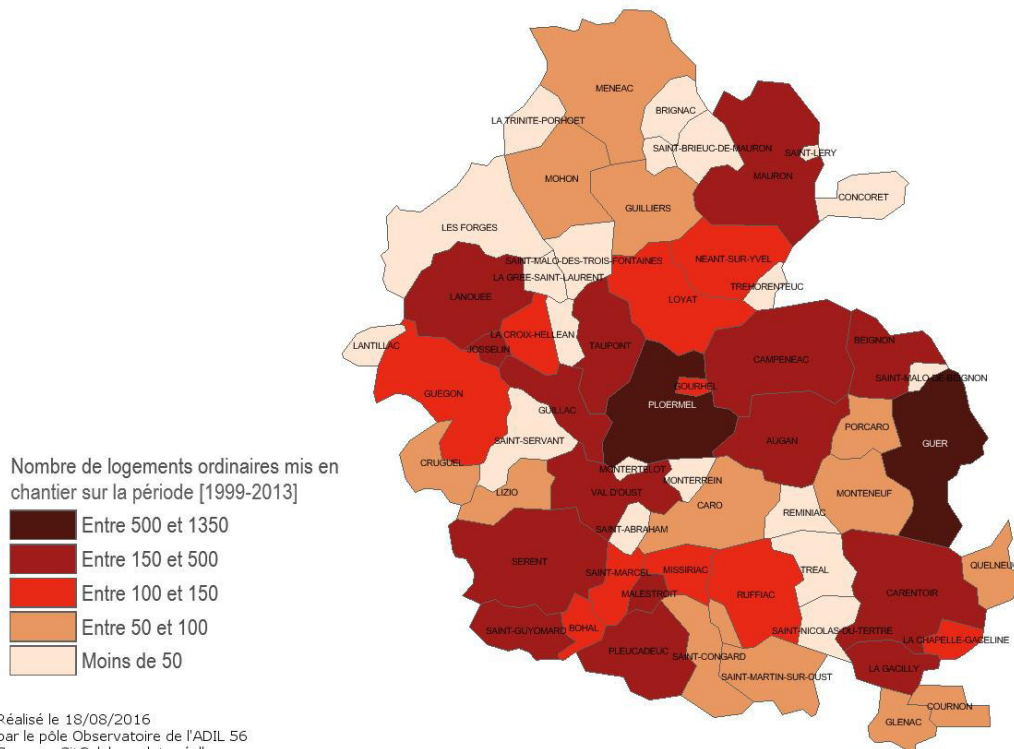
En 2015, 3 762 logements ont été mis en chantier sur l'ensemble du département, soit un niveau équivalent du début des années 1990. L'activité de construction s'inscrit dans la suite des tendances baissières observées depuis 2007, traduisant ainsi l'impact d'une conjoncture macroéconomique dégradée.

Même si sur an la hausse des mises en chantier sur le Morbihan est plus prononcée qu'en Bretagne (+4.8%) ou qu'à l'échelle nationale (+2.6%), elle reste encore fragile avec une baisse de -20.6% en 2014 et de -9% en 2013.

Mises en chantier selon l'armature



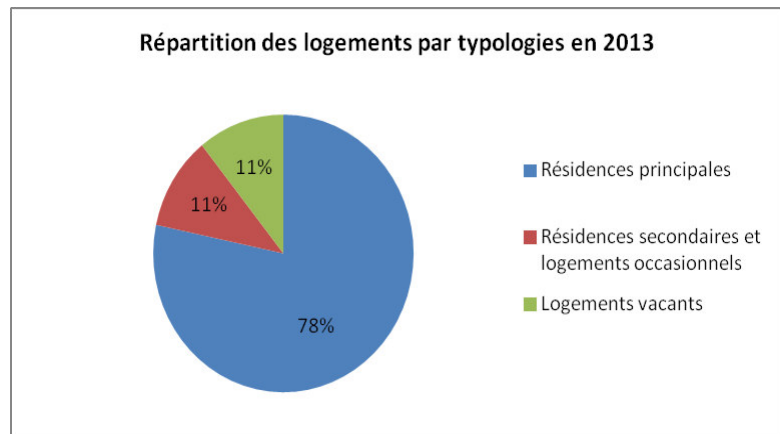
Nombre de logements mis en chantier (hors résidences) sur la période 1999-2013



1.5. La composition du parc résidentiel

1.5.1. Une prédominance de résidences principales...et de maisons individuelles en accession à la propriété

Le Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne connaît une part de résidences principales (78%) plus importante qu'à l'échelle départementale (75%) en 2013. A l'inverse, la part des logements secondaires et occasionnels (11%) est largement inférieure (18% dans le Morbihan). La part de la vacance (11%) est quant à elle bien supérieure à la situation départementale (7%).



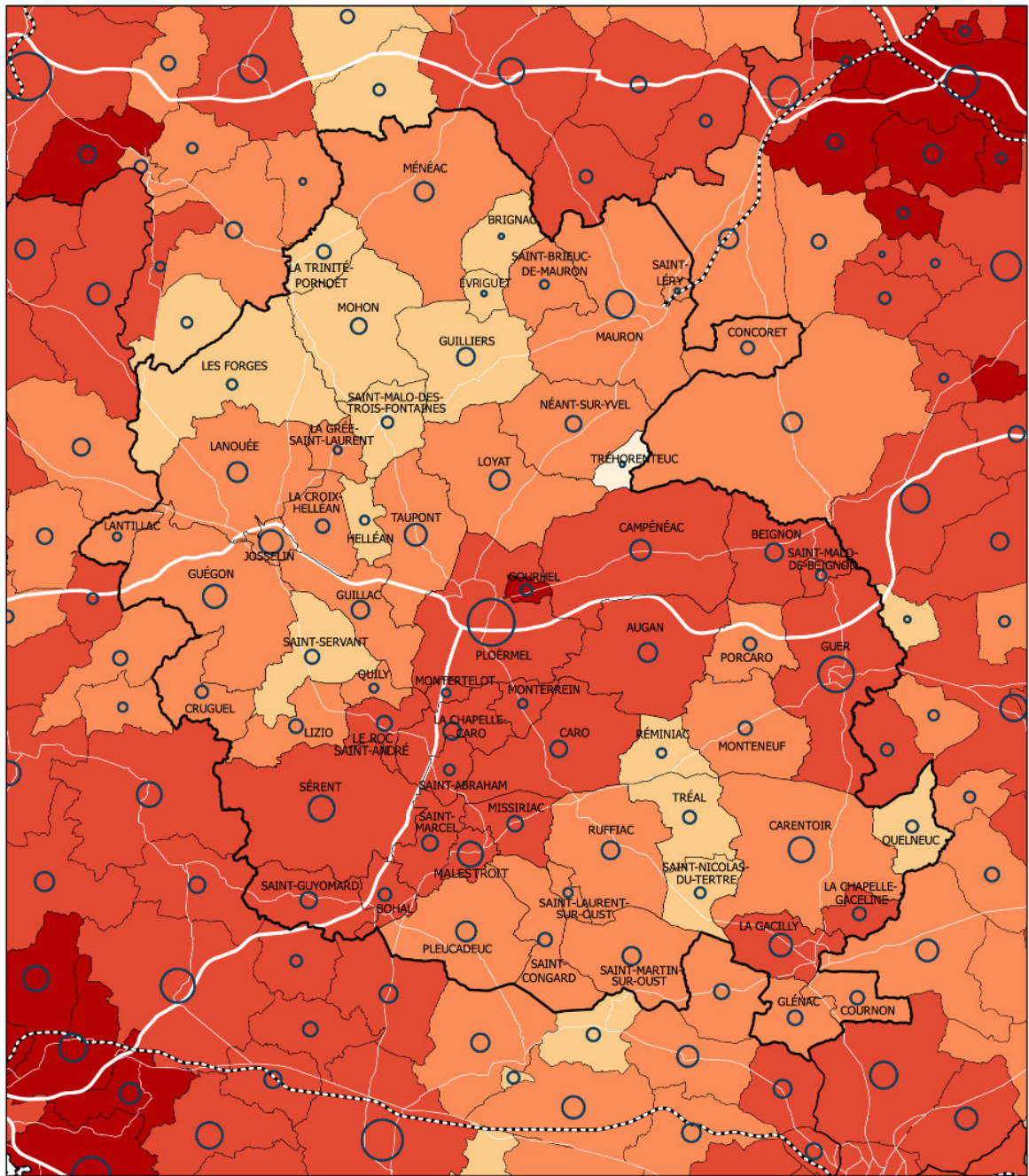
A l'échelle du Pays de Ploërmel, une impression d'homogénéité dans la composition règne globalement entre les pôles secondaires, de proximité et du maillage rural. La part des résidences principales est importante pour Ploërmel et les pôles d'équilibre principaux avec des taux respectif de 87 et 80%. La part des résidences secondaires est très faible sur Ploërmel (3%) et les autres pôles principaux (7%) comparé aux échelons B de l'armature. Les 3 autres secteurs se caractérisent notamment par un parc de résidences secondaires supérieur à 12%, qui atteint 15% pour les communes du maillage rural. Par ailleurs la vacance atteint 12% pour les pôles d'équilibre principaux et 11% pour les pôles secondaires.

A l'échelle des communes, on voit que la répartition du parc de résidences principales s'inscrit principalement autour des axes structurants du territoire (RN24 et 166). Les taux de résidences principales observées sur les communes hors périmètre du Pays de Ploërmel, montre une véritable continuité dans l'effet d'axe. La part des résidences principales est donc supérieure autour des axes menant à Rennes et Vannes.

Entre 1999 et 2013, les 8204 logements supplémentaires sur le pays se répartissent comme tels :

- 5966 résidences principales supplémentaires (+20.8%) ;
- 205 résidences secondaires supplémentaires (+4.4%) ;
- 2033 logements vacants supplémentaires (+74.8%).

Le nombre de résidences secondaires est cependant en baisse depuis 2007 et atteint la même quantité que les logements vacants en 2013. D'après les taux de croissance des différentes typologies, les logements vacants progressent très rapidement (+74.8%) comparé aux résidences principales (+20.8%) et secondaires (+4.4%).

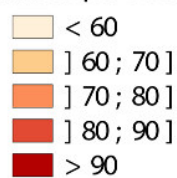


Nombre de résidences principales et part dans le parc de logement en 2013

Nombre de résidences principales



Part dans le parc total (en %)

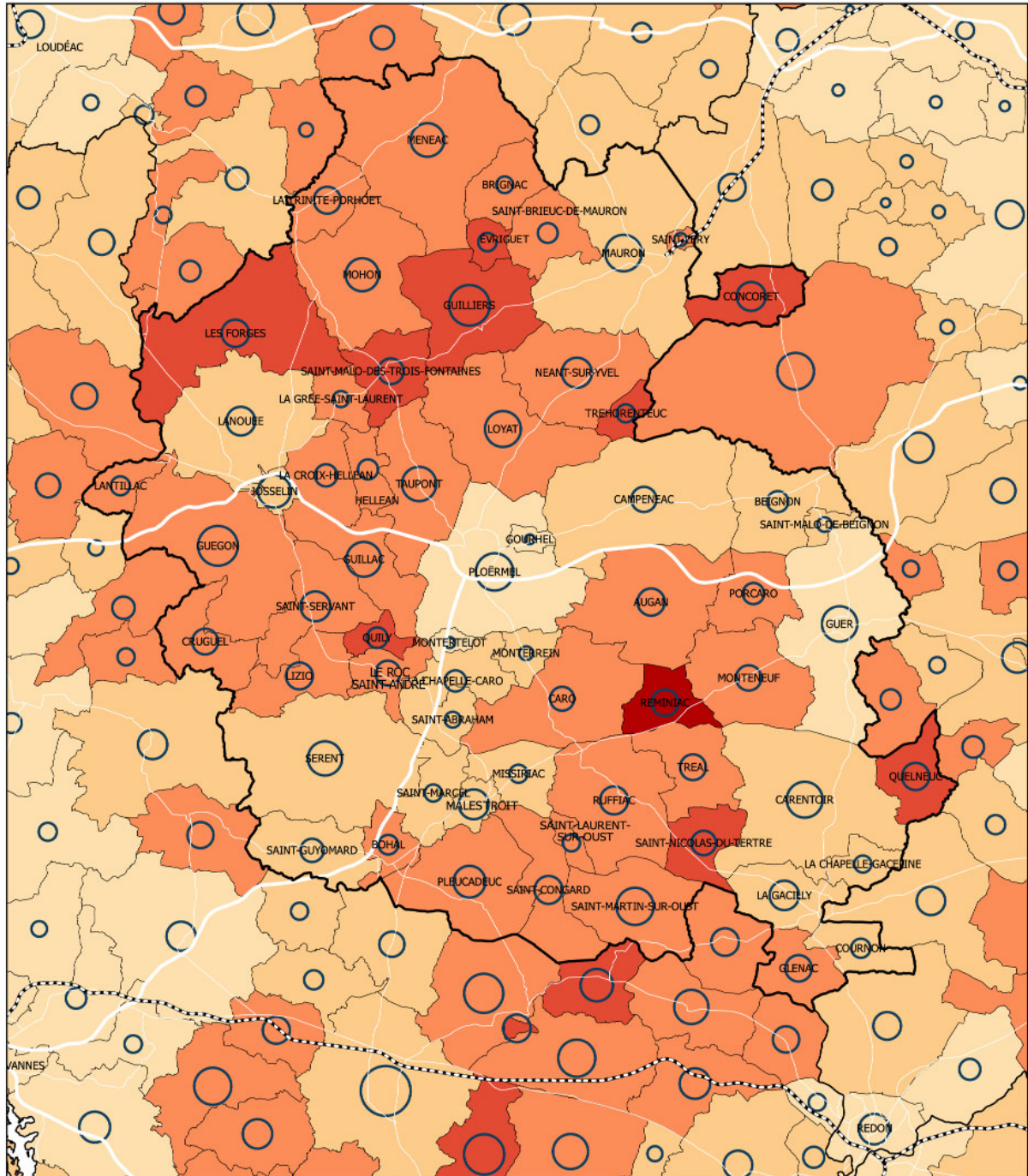


0 5 10 km



Source : INSEE RP2013, ADIL56

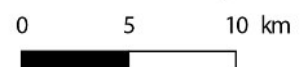
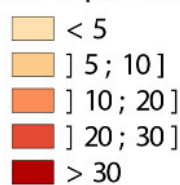
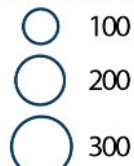
Réalisation : Pays de Ploërmel - Cœur de Bretagne



Nombre de résidences secondaires et part dans le parc de logement en 2013

Nombre de résidences secondaires

Part dans le parc total (en %)

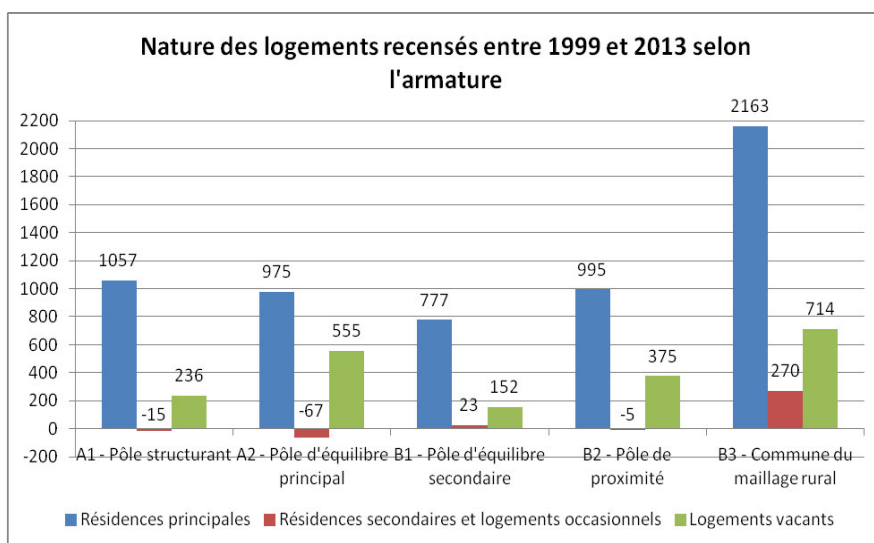


Source : INSEE RP2013, ADIL56

Réalisation : Pays de Ploërmel - Cœur de Bretagne

L'évolution de la composition du parc de logements selon l'armature nous montre que :

- La progression du parc des logements principaux est particulièrement importante dans les communes du maillage rural et reste dans les mêmes proportions pour les autres échelons, les pôles secondaires connaissent l'augmentation la plus faible;
- Les logements secondaires enregistrent une légère hausse dans le rural mais progressent peu dans les autres classes voire régressent pour les pôles influents et de proximité;
- Le parc de la vacance augmente partout, surtout dans les communes rurales et les pôles d'équilibre principaux.

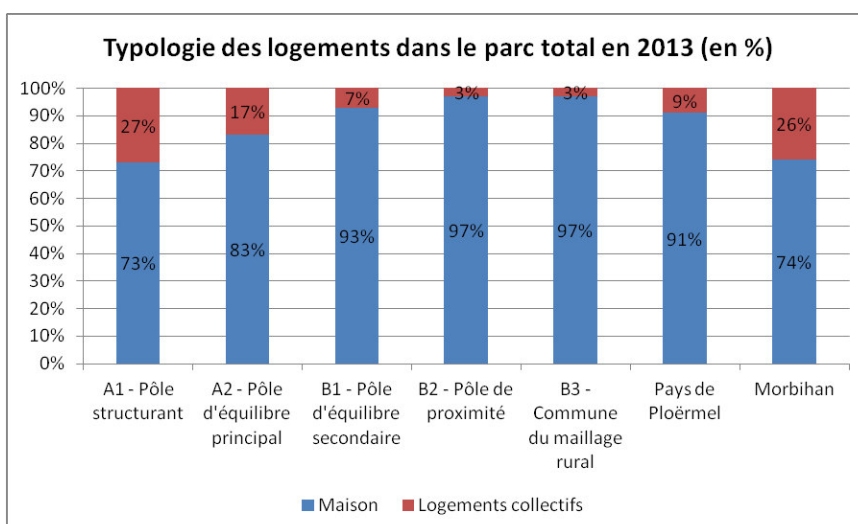


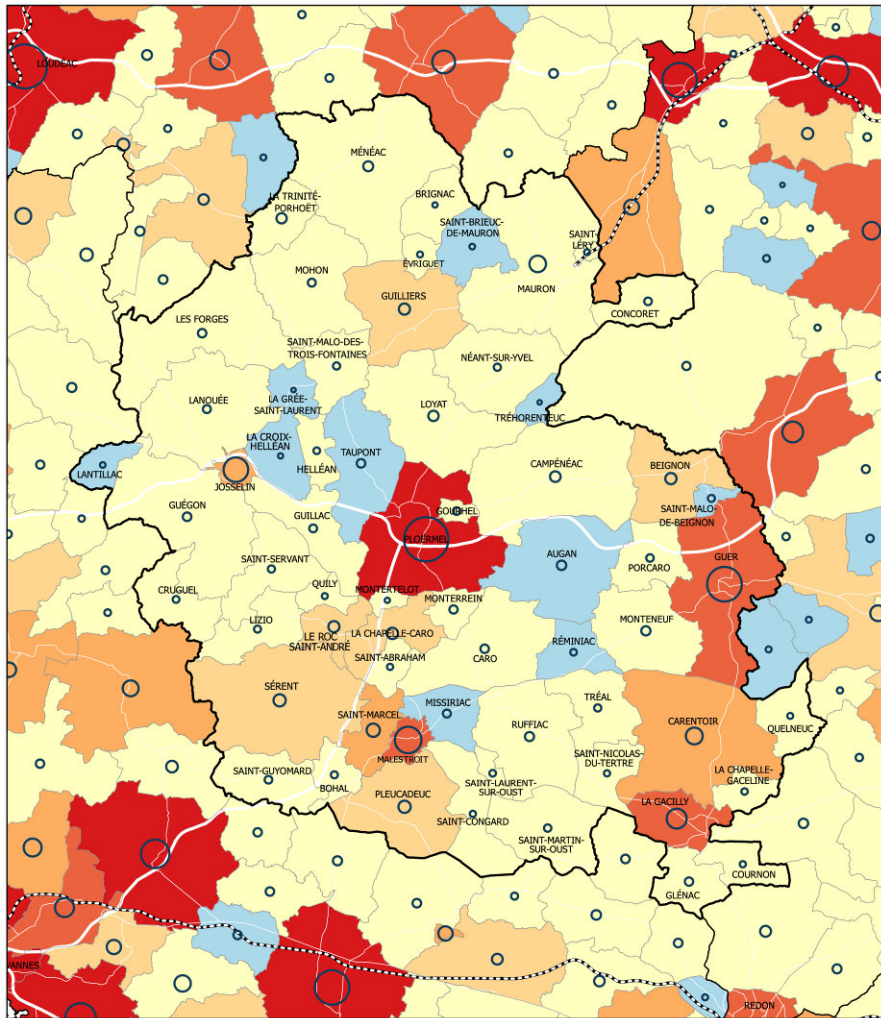
Analyse de la typologie et du mode d'occupation des résidences principales

Une forte majorité de maisons individuelles avec augmentation faible de la part des logements collectifs

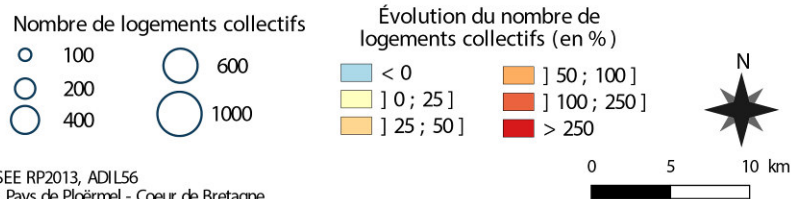
Le parc de résidences principales du Pays se compose à 91% de maisons individuelles contre 9% de logements collectifs (Département : 74% / 26%). Ploërmel et les pôles d'équilibre principaux sont les échelons qui recensent des proportions de logements collectifs les plus élevées, respectivement de 27% et de 17%. L'ensemble du pays reste cependant, nettement inférieure à la proportion départementale s'élevant à 26%.

Les autres classes enregistrent une part de logements collectifs inférieurs à 7%.



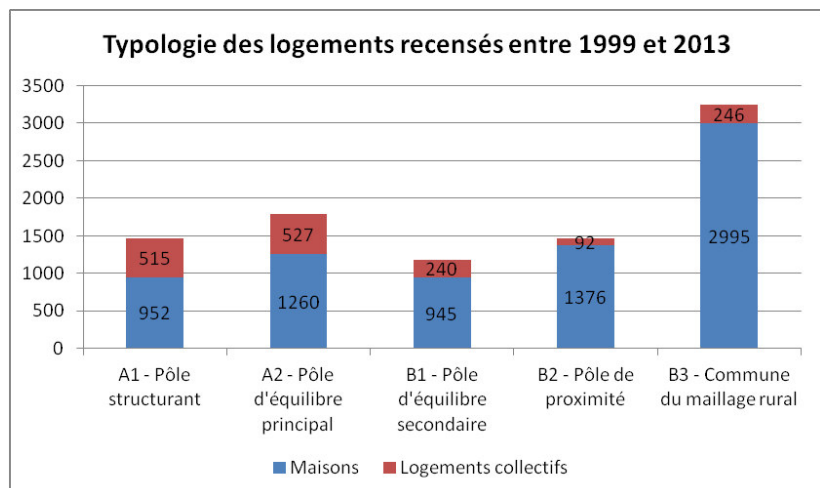


Nombre de de logements collectifs en 2013 et évolution entre 1999 et 2013



Source : INSEE RP2013, ADIL56
Réalisation : Pays de Ploërmel - Cœur de Bretagne

En termes de dynamiques, entre 1999 et 2013, la production de logements collectifs représente seulement 17% des logements supplémentaires creusant le déséquilibre de la composition du parc entres maisons individuelles et appartements.



La lecture cartographique de la répartition du logement collectif sur le territoire permet de constater logiquement que les communes les mieux équipées en la matière sont les plus peuplées (Ploërmel, Guer, Josselin, Malestroit, La Gacilly, Carentoir, Mauron...).

Il est difficile par ailleurs de faire ressortir des tendances lourdes en matière d'évolution du nombre de logements collectifs. Les situations diffèrent fortement d'une commune à une autre. Malgré tout, il semblerait que le nombre de logements collectifs augmentent plus autour de la RN24, de la RN166 et de la D773 que sur le reste du territoire.

La comparaison avec l'évolution démographique par commune montre qu'un certain nombre de communes connaissant un fort taux de croissance sur la période 1999-2013 ne sont pas réellement équipées en logements collectifs. C'est notamment le cas pour les communes situées directement au nord-ouest de Ploërmel, mais également au Sud de la RN24 entre Ploërmel et Guer, ainsi qu'autour de Malestroit.

Une forte majorité de propriétaires...

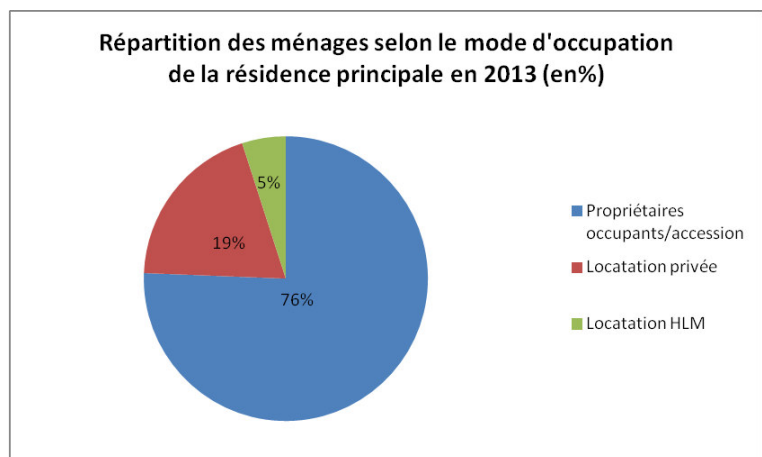
76% des ménages du Pays sont des propriétaires occupants, contre 19% de locataires.

Globalement, la moyenne d'âge des propriétaires occupants des résidences principales est assez élevée dans le pays, puisque la part des moins de 40 ans n'est que de 16% en 2008, tandis que celle des plus de 60 ans est de plus de 37%.

La part des jeunes propriétaires est plus élevée dans certaines communes situées le long des deux axes routiers principaux (RN 24 et RN 166),

notamment les plus à l'Est et au Sud du territoire, ainsi qu'à proximité de Ploërmel. Toutefois cette proportion reste modérée car elle n'excède pas 35% dans aucune commune en 2008.

(Source : Lecture régionale des dynamiques territoriales en Pays de Ploërmel-Cœur de Bretagne – version provisoire de septembre 2013 – Région Bretagne.)



La part de ménage en location HLM est relativement faible (4%). Comme en 1999, la part des locataires HLM du Pays de Ploërmel-Cœur de Bretagne est plus faible que celle relevée en moyenne dans le département (entre et 10% en 2009).

A l'échelle des anciennes intercommunalités, Guer Communauté et Ploërmel Communauté connaissent une part de propriétaires moins importante et une part de locataire privée plus importante que les autres EPCI.

Dans tous les EPCI, la part des locataires HLM est inférieure ou égale à 5%.

La part des propriétaires au sein de la CC Mauron en Brocéliande, CC Porhoët, Josselin Communauté et CC VOL est supérieure à 80%.

Notons, ici, la corrélation entre la proportion du parc locatif avec l'âge des populations résidentes : l'indice de vieillissement semble moins élevé dans les territoires où le parc locatif est bien représenté.

Les loyers du parc locatif privé¹

*Source : « Le marché locatif privé du Pays de Ploërmel-Cœur de Bretagne – Niveaux des loyers en 2013 et évaluation » – Les études de l'ADIL du Morbihan
Cette enquête a été réalisée par l'ADIL du Morbihan durant les mois de juillet à octobre 2013. Elle a été effectuée sur la base d'un questionnaire auprès des agences immobilières et études notariales, à partir d'un échantillon représentatif du parc locatif privé. Au total, sur un parc de plus de 5300 logements, ce sont près de 270 locataires qui ont été enquêtés.*

« En 2013, le ralentissement du marché locatif se confirme sur la plupart des secteurs du département. Le Pays de Ploërmel n'échappe pas à ce constat avec **un niveau médian des loyers en repli de 3.1% sur un an**. Il s'agit là de **la plus forte baisse enregistrée sur l'ensemble des Pays morbihannais**.

En 2013, l'avis des professionnels sur le marché locatif est similaire aux années précédentes à savoir un marché où les locataires sont en position de force. Ainsi, la location ressemble de plus en plus à de la transaction avec une forte négociation sur les biens. Certaines agences et notaires soulignent également un durcissement des relations avec les locataires et candidats à la location, situation qui trouve son apogée lors des états des lieux.

Cela ne signifie pas pour autant que tous les locataires sont en bonne position. En effet, le niveau des loyers reste élevé par rapport aux ressources des ménages du secteur. Ces derniers tentent ainsi par tous les moyens de réduire leurs dépenses notamment en privilégiant le « particulier à particulier ». De même, le budget déplacements est examiné à la loupe et les candidats évitent de plus en plus de s'éloigner de leur lieu de travail. »

Le Pays compte, donc, 5340 logements locatifs privés au 1er janvier 2011, soit environ une résidence principale sur 6 (18%). Ce parc a progressé de 33% (Morbihan : +41%) depuis 1997 soit plus de 1300 logements supplémentaires.

Les effets de polarisation analysés précédemment se retrouvent pour cet indicateur, avec 62% du parc locatif privé concentré sur dix communes, mais aussi, et surtout 35% recensé sur les seules communes de Ploërmel et de Guer.

A noter cependant que contrairement aux autres pôles de Ploërmel (+45%) et Malestroit (+23%), ainsi qu'aux secteurs ruraux (+46%), la commune de Guer connaît une diminution du locatif privé entre 1997 et 2013 (-6%).

A l'échelle des différents segments de parc, seuls les studios/T1 n'enregistrent pas de loyer médian à la baisse (+6.8%), à l'inverse des T2 (-5.4%), T3 (-4.1%), T4 (-1.3%) et T5 et + (-2.9%). Cependant, il est essentiel de préciser que le niveau des loyers reste élevé par rapport aux ressources des ménages du secteur.

Au-delà des chiffres ponctuels de 2013, la tendance lourde montre que la demande locative se situe principalement sur les plus grands logements, surtout les maisons individuelles.

¹ Les données et les analyses de ce paragraphe sont issues d'une étude de l'ADIL du Morbihan, intitulée *Le marché locatif privé du Pays de Ploërmel-Cœur de Bretagne, réalisé en octobre 2013.*

La demande locative sur les petits logements de centre-bourg reste faible. Elle se fait le plus souvent à l'initiative des personnes précaires ne disposant pas des ressources suffisantes pour la location d'une maison plain-pied en dehors du bourg.

La demande sur les petits logements de centre bourg peut également être émise par les personnes âgées qui éprouvent des difficultés à vivre leur quotidien éloignées des principaux services, situation particulièrement visible dans un contexte d'habitat dispersé en hameaux.

Néanmoins, la question de l'adaptation des petits logements de centre bourg pour les personnes âgées se pose. En effet, ces logements sont le plus souvent anciens, parfois en mauvais état, ne disposent souvent pas d'ascenseur ou de parking à proximité.

Les chiffres de l'ADIL du Morbihan pour 2010 indique que les personnes âgées de 60 ans et plus occupent déjà une part importante du parc locatif. Ils représentent 32% des locataires HLM et 16% des locataires privés. Si le parc social met en place un recensement des logements adaptés, la connaissance des offres du parc privé est méconnue (pas de recensement).

Malgré ce recul significatif, il convient de souligner le rapatriement de plus de 300 postes de la société Gad à l'abattoir de Josselin, pouvant engendrer un regain de besoins sur ce parc locatif privé. Cependant, le parc locatif josselinois a-t-il la capacité d'accueillir un tel afflux ? Quelle seront les besoins de ces nouveaux arrivants (petits logements à la semaine, grands logements pour accueillir de nouvelles familles...)?

Sur l'année 2012, le ralentissement de la mobilité des locataires se fait sentir sur la plupart des secteurs du département. Le Pays de Ploërmel n'échappe pas à la règle avec 18% de logements ayant fait l'objet d'un changement de locataire contre 22% l'an passé. Le contexte économique difficile ne doit pas être étranger au phénomène...

Parallèlement, les logements se relouent dans un délai médian de 51 jours en progression par rapport à l'an passé. Les professionnels notent néanmoins une relocation rapide pour les biens en bon état et au bon loyer, y compris en collectif.

La différence des loyers entre parc social et parc locatif privé est relativement faible sur le pays de Ploërmel-Cœur de Bretagne.

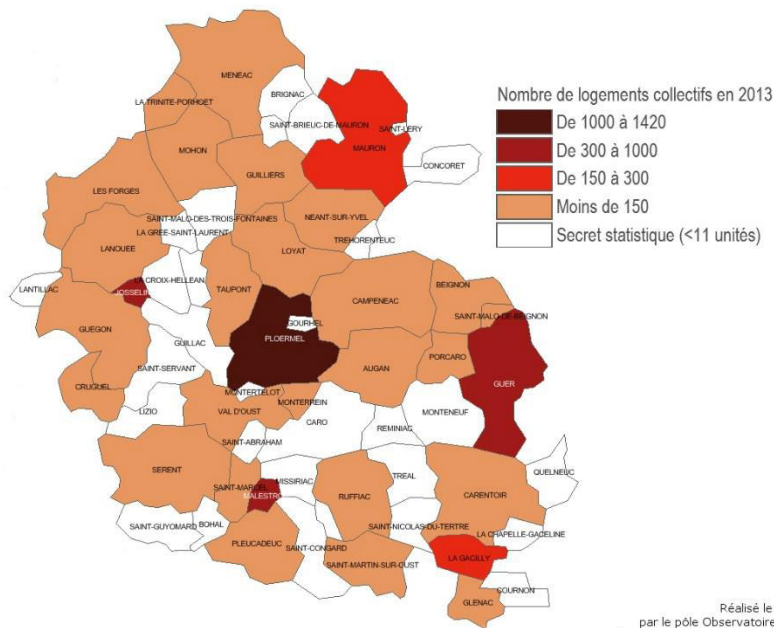
Du T1 au T4, la différence entre les loyers mensuels moyens ne dépasse jamais les 80 euros.

A l'image du pays, la ville de Ploërmel voit le niveau médian des loyers s'orienter à la baisse entre 2012 et 2013. Seuls les grands logements voient leur loyer progresser sur un an. Certains professionnels ont souligné la forte demande en maisons individuelles 3-4 chambres sur la ville. Cette tendance se retrouve à Guer avec des petits logements dont le loyer baisse tandis que la stabilisation est de mise pour les T4 et T5 et +.

Dans les autres secteurs, les loyers sont globalement à la baisse comme sur l'ensemble du pays. Cette réalité impacte plutôt les petites et moyennes unités avec un net repli sur le segment des T2 et T3. Stabilisation voire légère hausse pour les T4 et T5.



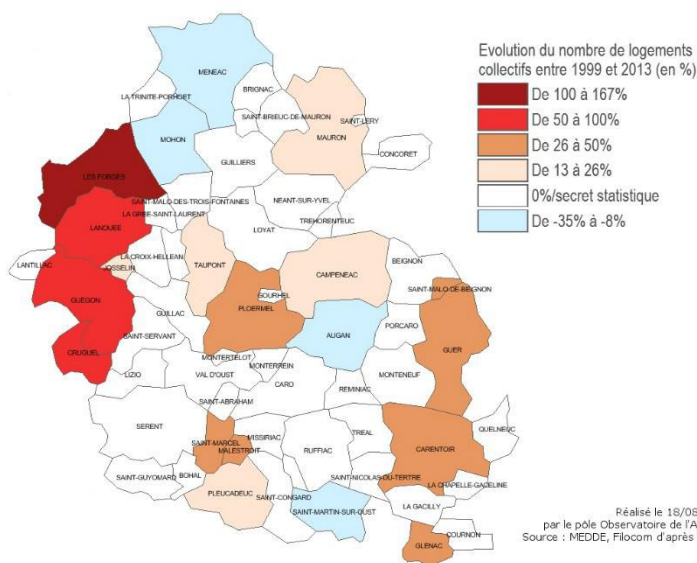
Nombre de logements collectifs en 2013



Réalisé le 18/08/2016
par le pôle Observatoire de l'ADIL 56
Source : MEDDE, Filocom d'après DGFiP



Evolution du nombre de logements collectifs entre 1999 et 2013 (en %)

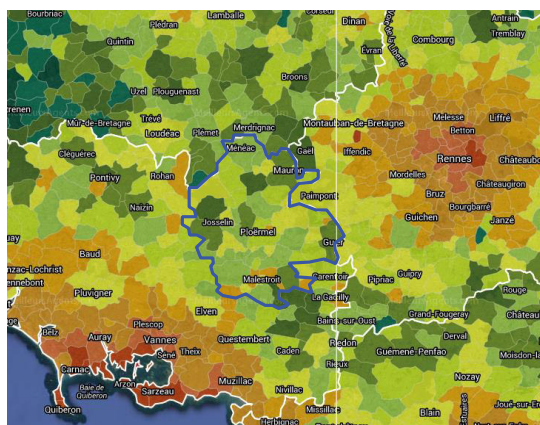


Réalisé le 18/08/2016
par le pôle Observatoire de l'ADIL 56
Source : MEDDE, Filocom d'après DGFiP

Évolution du marché de l'immobilier et du foncier

Des prix de l'immobilier qui ne subissent qu'aux marges les influences rennaises et vannetaises
 Entre 2006 et 2011, le prix du foncier des maisons individuelles a diminué de -5.5%, bien qu'une hausse de +1.7%, par rapport à 2010, soit enregistrée. Il s'agit, néanmoins, de la hausse la plus faible des Pays morbihannais.

L'estimation des prix immobiliers 2014 par commune montre que l'influence des agglomérations rennaises et vannetaises sur le marché entame les franges du Pays de Ploërmel. (Estimations de prix MeilleursAgents.com au 1er mai 2014.)
 Néanmoins, la très grande partie du pays de Ploërmel ne subit pas véritablement les influences des agglomérations voisines en termes de prix.



Estimations de prix MeilleursAgents.com au 1er mai 2014

La commercialisation des terrains à bâtir : une tendance à la hausse des prix du foncier sur le temps long

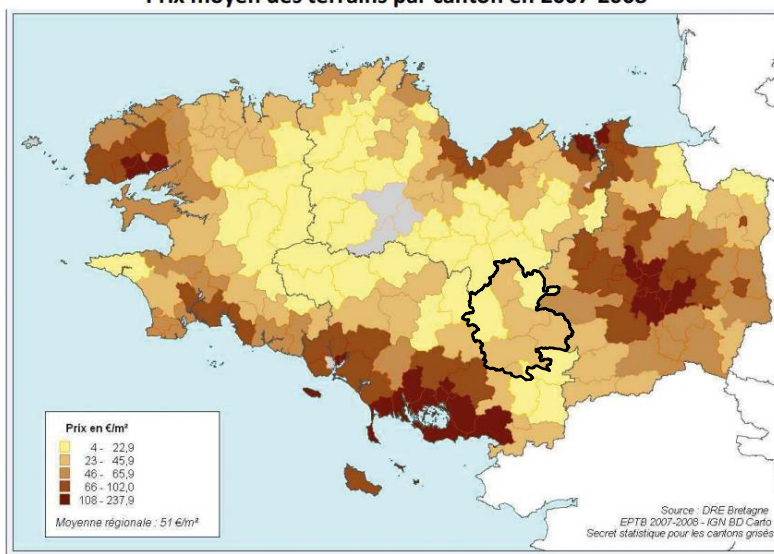
Sur la tendance longue, le prix des terrains à bâtir augmente sur le territoire du pays.

Les données dont nous disposons relatives au prix du foncier sont issues des analyses effectuées par l'ADIL du Morbihan. Elles concernent les logements en lotissement et ZAC (aucune ZAC sur le territoire du Pays de Ploërmel).

A l'échelle du département du Morbihan (carte page suivante), la période 2000-2011 montre un accroissement des différences entre le nord et le sud quant au prix du foncier à bâtir en lotissement et Z.A.C.. Malgré une augmentation progressive des prix, le Pays de Ploërmel ne déroge pas à cette tendance.

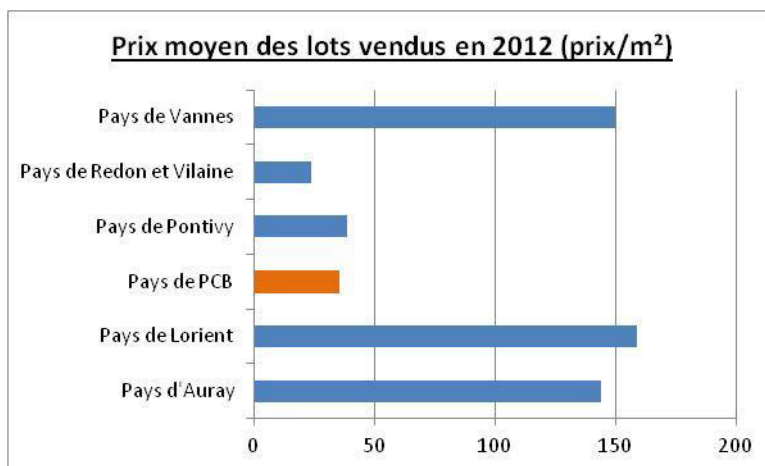
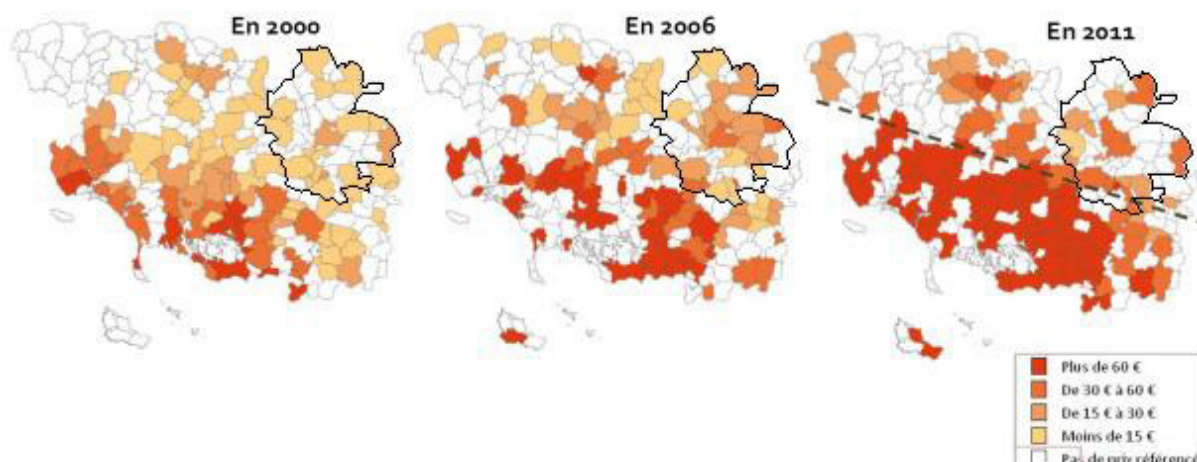
La commercialisation des terrains à bâtir en lotissements et Z.A.C :

Prix moyen des terrains par canton en 2007-2008



Source : MEEDDM-DRE Bretagne

Evolution du prix moyen au m² des terrains à bâtir (lotissement/ZAC) vendus par commune

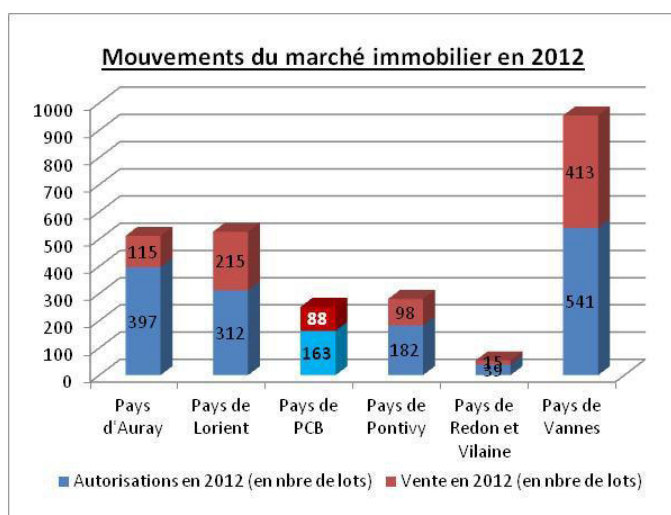


En 2012, les prix moyen au m² des lots vendus dans le Pays de Ploërmel sont plus de trois fois moins cher que ceux des Pays de Lorient, Vannes et Auray.

Les données connues de 2011 permettent de relever que plusieurs communes enregistrent des prix du m² supérieure à 30 euros, à savoir les communes de Ploërmel et sa voisine Taupon au cœur du pays, Guer à l'est, Sérent, Malestroit au sud, et Mauron au nord.

L'année 2012 confirme ces tendances en marquant cependant quelques évolutions :

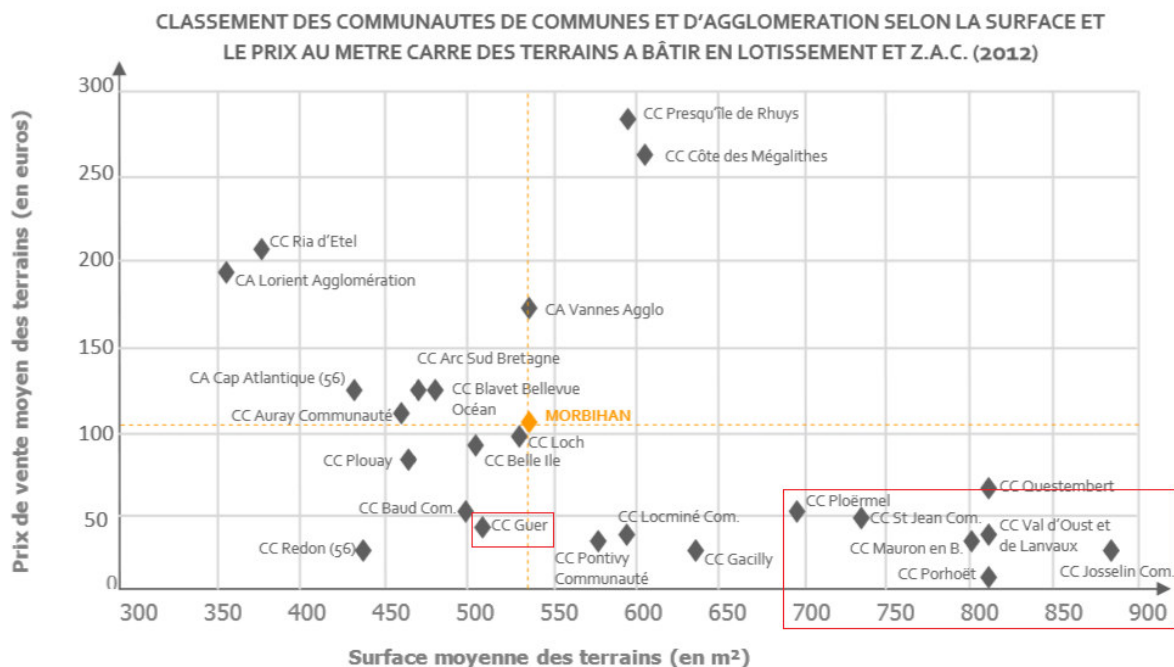
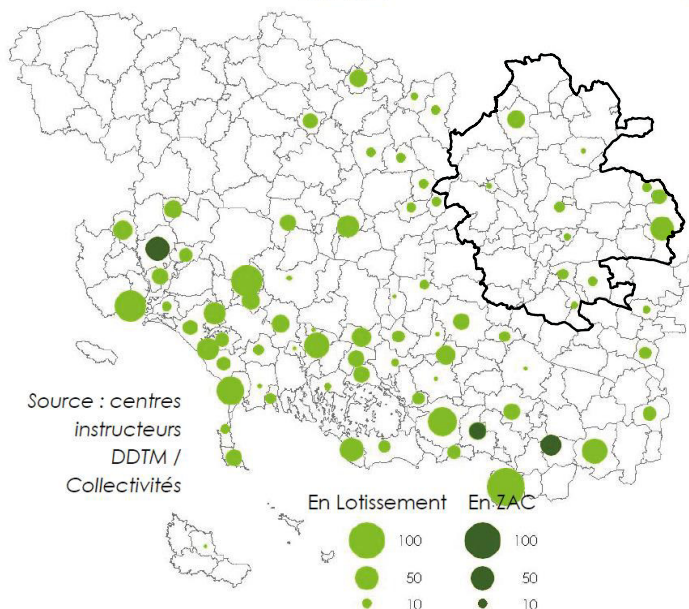
- Ploërmel enregistre des prix au m² parmi les plus hauts comparés aux autres communes du pays ;
- Certaines communes au sud du pays (Saint-Guyomard) subissent l'influence de la pression foncière littorale et enregistrent également des prix au m² supérieurs.

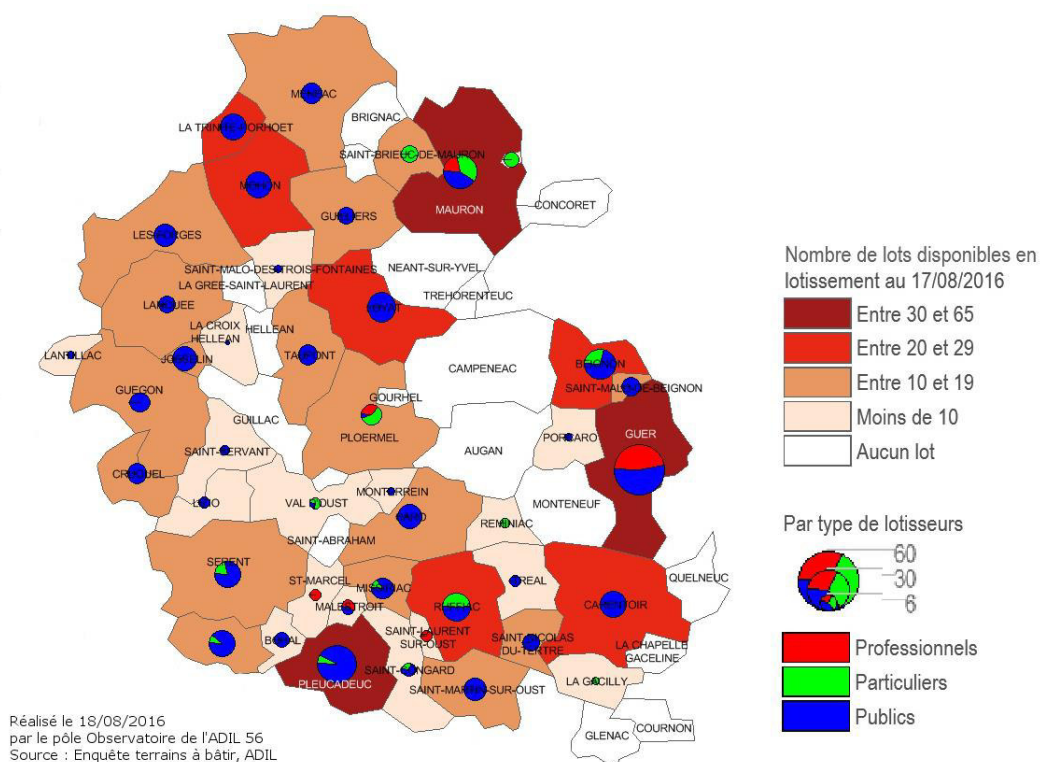


Une réserve doit être notée concernant la comparaison des prix à l'échelle du pays au vu du nombre important de communes non référencées.

A noter que les délais d'écoulement de lots enregistrés fin 2012 sur le Pays de Ploërmel sont particulièrement élevés comparé à l'échelle du Morbihan. Ils dépassent régulièrement 4 ans.

Carte 5. Localisation de l'offre produite en lotissement et ZAC en 2012

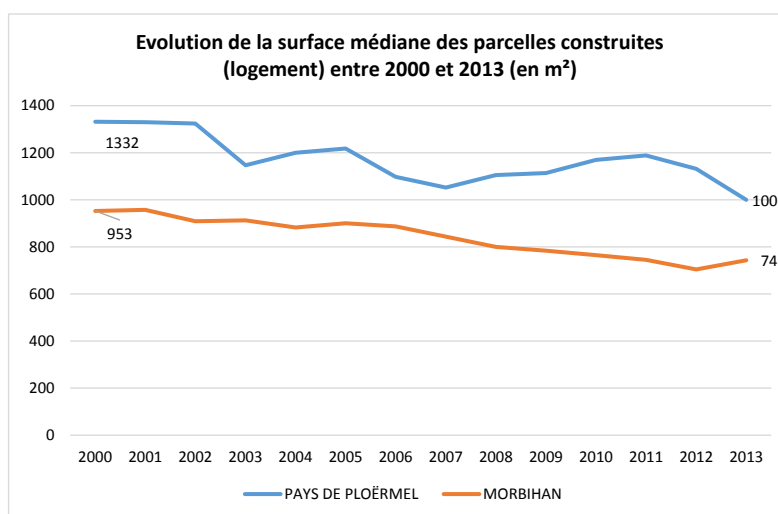




Une diminution lente de la surface des parcelles entre 2000 et 2013 à l'échelle du Pays de Ploërmel-Cœur de Bretagne

On assiste entre 2000 et 2013 à une diminution de la surface médiane des parcelles construites à l'échelle du Pays de Ploërmel-Cœur de Bretagne : celle-ci passe de 1330 m² à 1000 m².

La tendance du Pays suit celle du département qui connaît également une diminution de la surface médiane des parcelles construites sur la période. La surface médiane des parcelles à l'échelle du Pays de Ploërmel-Cœur de Bretagne reste néanmoins bien supérieure à celle du Morbihan.



L'analyse de la variation 2000-2013 de la surface médiane des parcelles montre que :

- La diminution de la surface médiane des parcelles construites a été plus importante sur le Pays de Ploërmel (-25%) qu'à l'échelle du département (-22%) ;
- 4 EPCI connaissent un rythme de diminution de la surface médiane plus important que la moyenne du pays : Josselin Communauté, CC Mauron en Brocéliande, CC Porhoët et CC VOL ;
- La surface médiane des parcelles construites diminuent également dans Ploërmel Communauté et Guer Communauté, mais à un rythme moins important.

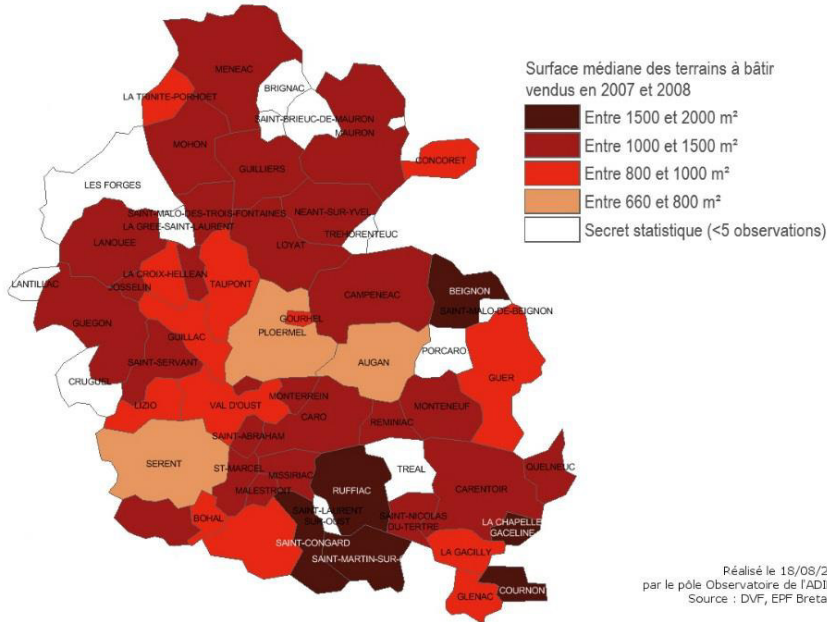
L'analyse par EPCI sur l'ensemble de la période 2000-2013 n'est pas aisée du fait des contrastes importants d'une année sur l'autre.

Néanmoins, il apparaît que Ploërmel Communauté (ancienne EPCI) enregistre globalement une surface médiane des parcelles construites inférieure aux autres EPCI sur toute la période.

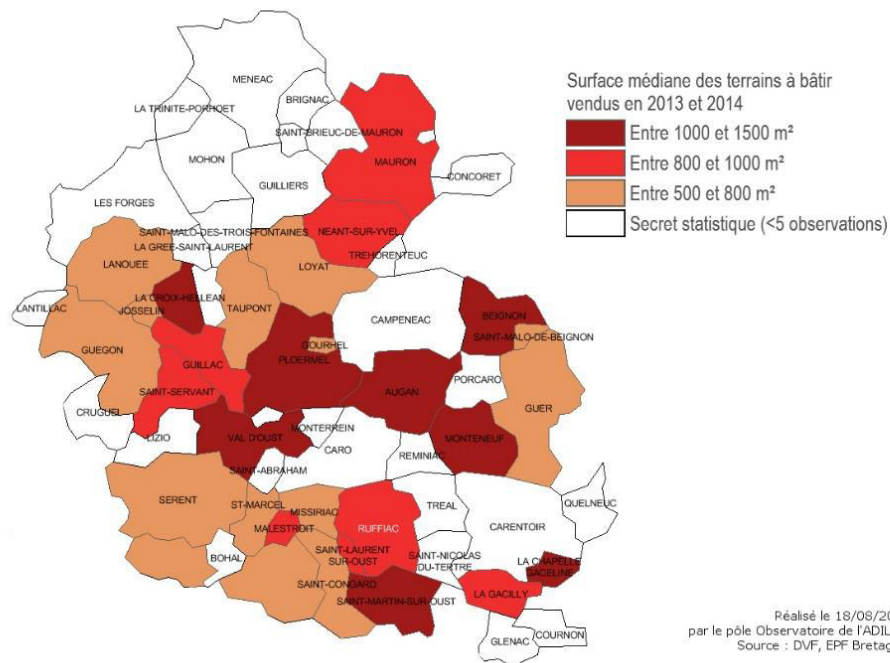
La CC VOL connaît une diminution très régulière de la surface médiane sur 2000-2013. Guer Communauté, malgré une diminution au milieu de la décennie 2000, enregistre une augmentation de la surface médiane des parcelles.

Les données disponibles en matière de terrains constructibles en lotissements montrent que la surface moyenne en lotissement est plus petite que les données disponibles généralisées pour l'ensemble des parcelles construites.

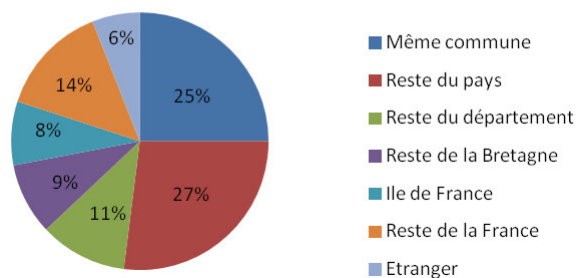
Surface médiane des terrains à bâtir vendus en 2007 et 2008



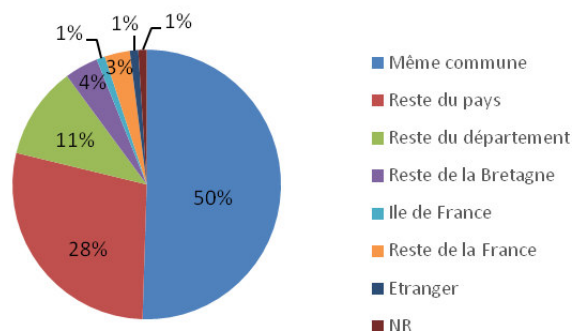
Surface médiane des terrains à bâtir vendus en 2013 et 2014



Origine géographique des acquéreurs des logements en 2015



Origine géographique des acquéreurs des terrains à bâtir en 2015



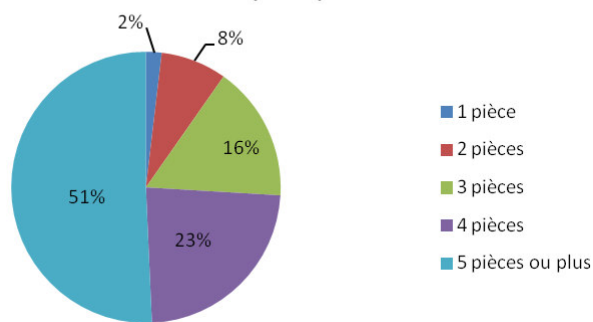
Analyse de la taille des résidences principales

L'analyse de la taille des résidences principales révèle un paradoxe révélateur. En effet, malgré une proportion de 63% de ménages composés de 1 à 2 personnes ; le parc de résidences principales comprend 74% d'unités comptant plus de 4 pièces.

Cette dichotomie entre taille des logements et taille des ménages se révèle, également, dans les dynamiques vécues entre 1999 et 2010, durant laquelle les logements de très grandes tailles sont les plus produits, à contrario des logements de petites tailles, en diminution.

Ce phénomène peut s'expliquer par l'augmentation des logements vacants qui a pu toucher principalement les logements de petites tailles, principalement situés dans les centres anciens, touchés de vétusté.

Répartition des résidences principales par taille en 2013 (en %)



Analyse de l'ancienneté des logements

Le Pays révèle un parc de logements assez ancien, à 37% achevé avant les années 50, soit un taux 13 points supérieurs à celui du Morbihan.

La situation est hétérogène entre les intercommunalités, avec une proportion plus élevée sur la CCVOL, Josselin Communauté, la CC Porhoët et la CC de Mauron en Brocéliande. A titre d'exemple, notons les taux communaux suivants, qui parfois dépassent la moitié du parc :

- o Ménéac : 53% ;
- o La Trinité Porhoët : 52% ;
- o Guillac : 50% ;
- o Mauron : 46% ;
- o Josselin : 42% ;
- o Malestroit : 33% ;

L'ancienneté du parc conduit à un enjeu double :

- Souvent le parc ancien se caractérise par une architecture et/ou des tissus bâtis de caractère, méritant une attention particulière ;
- Cependant, il présente parfois des caractéristiques de logements inadaptés voire indignes. Le parc privé potentiellement indigne se situe dans les moyennes hautes à l'échelle de la Bretagne.

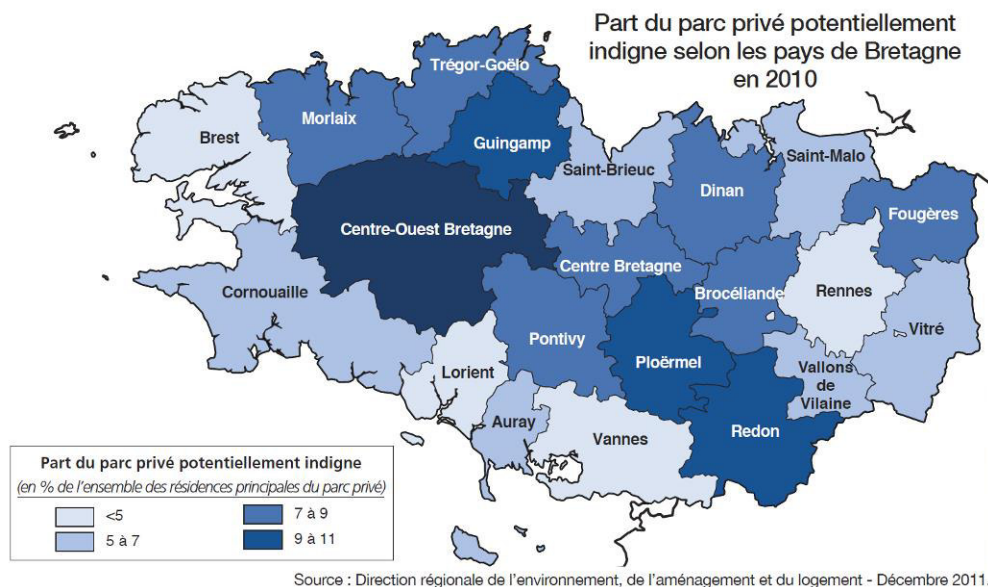
La question de l'adaptation des logements pour les personnes âgées constitue un des enjeux forts sur le territoire. Les populations vieillissantes sont de plus en plus intéressées par un retour en centre-bourg (lien social, commerce de proximité, animation...). A Mauron, une opération d'habitat collectif située à proximité de la maison de santé a connu un vif succès auprès des personnes âgées.

Mais le territoire du Pays de Ploërmel-Cœur de Bretagne dispose d'un parc de logements souvent ancien qui ne dispose pas toujours des éléments de confort permettant d'envisager un maintien à domicile.

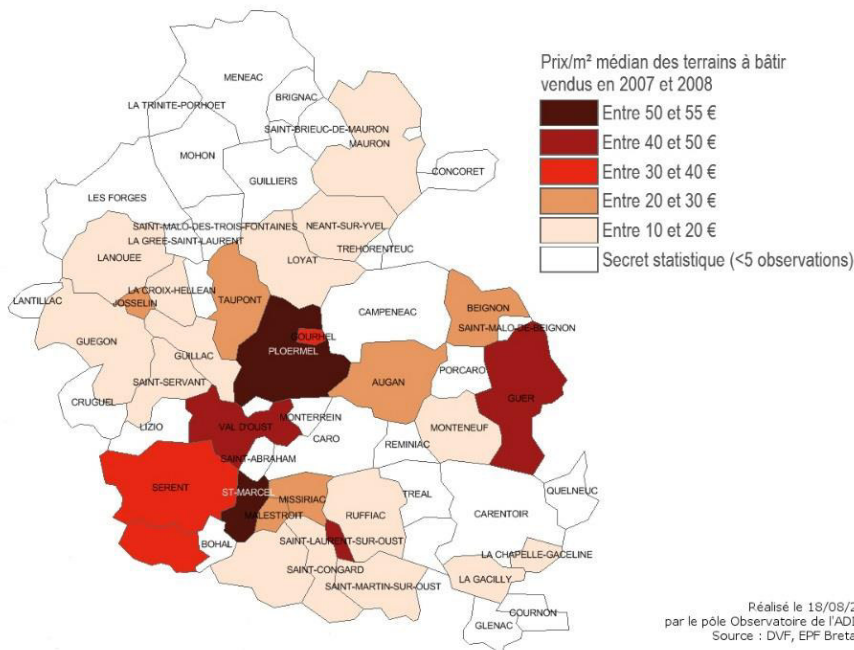
La question de l'adaptation du parc aux besoins des personnes âgées est une problématique importante à l'échelle du territoire.

Le réinvestissement des centre-bourg par les personnes âgées est une tendance observée sur les dernières périodes, répondant au désir de se rapprocher des services de proximité et des lieux d'animation.

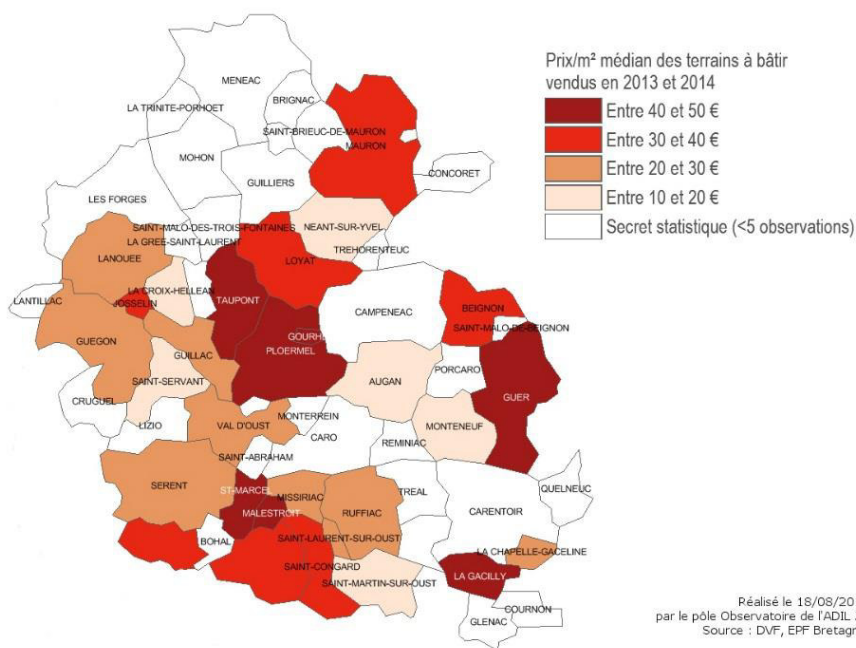
La capacité du territoire à répondre à l'adaptation des logements en termes de confort, d'accessibilité, de stationnement... est à considérer.



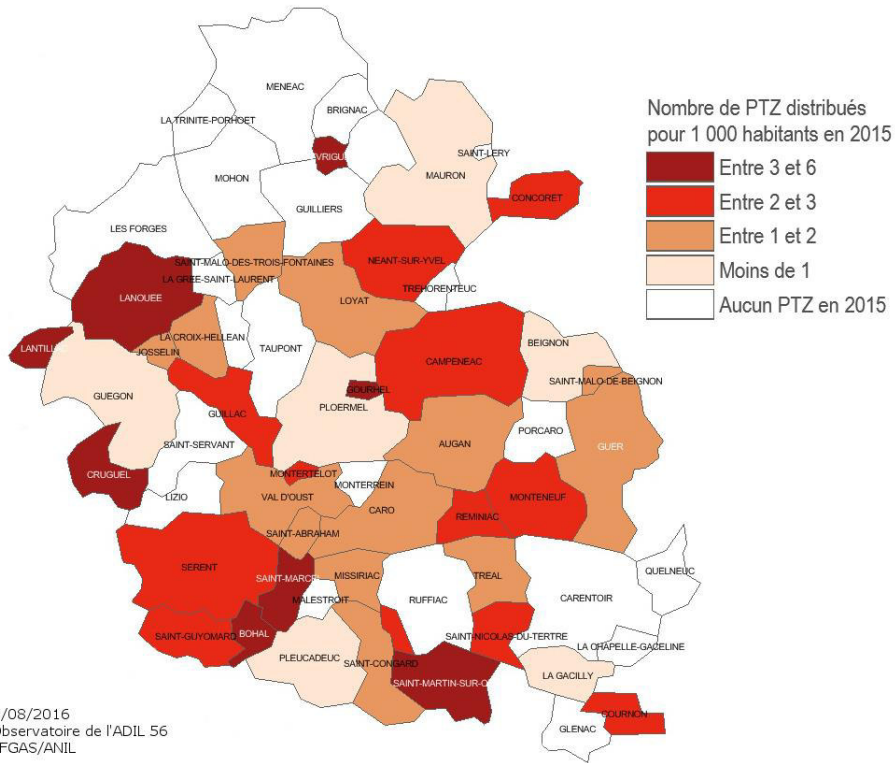
Prix/m² médian des terrains à bâtir vendus en 2007 et 2008



Prix/m² médian des terrains à bâtir vendus en 2013 et 2014



Nombre de Prêts à Taux Zéro distribués pour 1 000 habitants en 2015



Réalisé le 18/08/2016
par le pôle Observatoire de l'ADIL 56
Source : SGFGAS/ANIL

1.5.2. Un parc vacant en fort accroissement

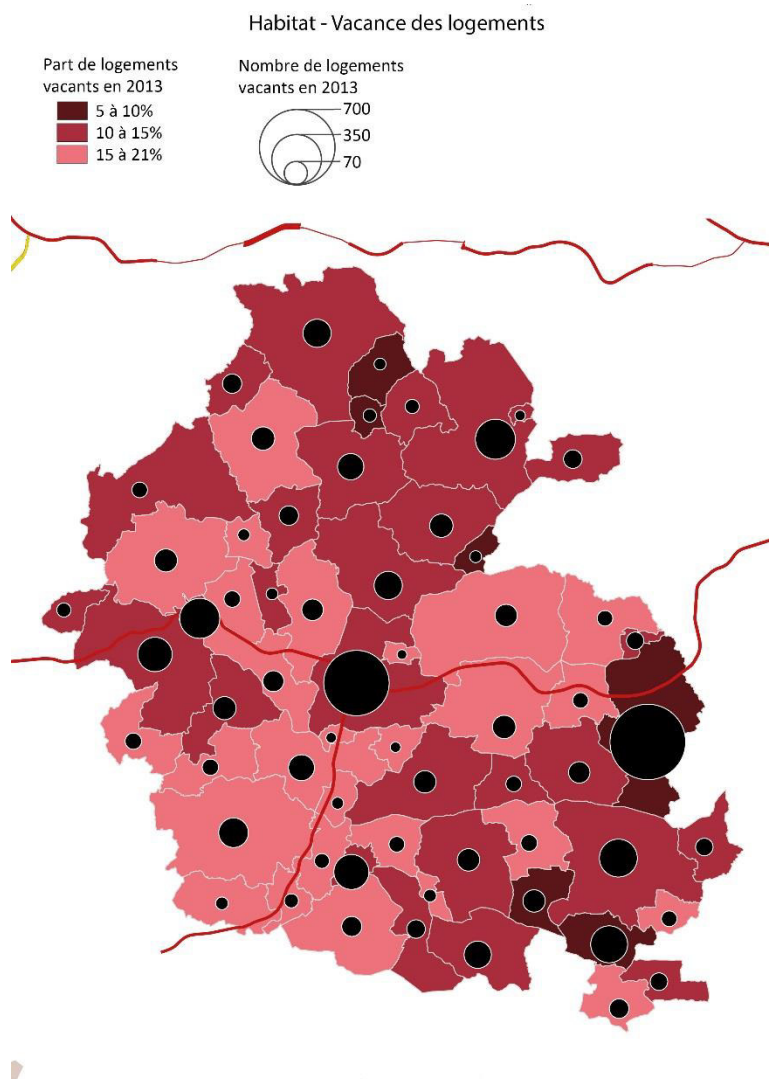
Le parc de logements vacants représente 10% du parc total, en 2010, soit environ 3700 logements vacants. Il s'agit d'un taux de 3.8 points supérieur à celui du Morbihan.

Ce parc a augmenté entre 1999 et 2010 de 1470 unités, soit 24% du nombre de logements supplémentaires sur cette période.

A l'échelle du Pays de Ploërmel-Cœur de Bretagne, on note que l'ensemble des communes est touché par un phénomène de vacance important. Ainsi, la quasi-totalité du nord du territoire enregistre une vacance supérieure à 8%.

Les territoires bénéficiant des dynamiques démographiques et constructives les plus positives sont également touchés par la vacance, mais dans des proportions moins importantes.

La vacance dans les pôles urbains est particulièrement importante : Ploërmel, Guer notamment.



La vacance joue un rôle important dans le fonctionnement du parc de logements en conditionnant l'offre disponible à un moment donné. C'est pourquoi un minimum de vacance est indispensable. Il est admis qu'un taux de vacance situé entre 6% et 7% est raisonnable/ Il garantit la fluidité des parcours résidentiels adaptée à la mobilité croissante des ménages et correspond à un temps de latence normal entre deux occupants successifs. Ce taux favorise de la même manière l'entretien du parc de logements.

Devenu supérieur à ce seuil, le taux de vacance du Pays de Ploërmel-Cœur de Bretagne peut commencer à traduire une surabondance ou une inadéquation de l'offre par rapport aux attentes des demandeurs.

Les principales causes sont :

- l'ancienneté du parc générant un parc inadapté aux besoins actuels des ménages (installation et qualité des réseaux et raccordement, taille et distribution des pièces, hauteur de plafond...);
- La seconde fait référence à la localisation de ce parc, généralement, en centre ancien ou en cœur de hameau : tissu urbain peu conforme à certaines exigences actuelles (rue étroite, donc peu lumineuse, peu d'emplacements de stationnements, peu ou pas de jardin ou extérieur attenant...). L'absence d'ascenseur dans les logements anciens de centre bourg démotive l'installation des personnes âgées.
- Enfin, ce phénomène de vacance peut être lié à un désengagement de certains propriétaires vis-à-vis de leur bien, soit des personnes âgées logées dans des établissements d'accueil, soit lors ou à la suite de succession...

Toujours est-il qu'il s'agit d'un potentiel de logements à réinvestir. Les opérations sont plus ou moins ardues. Cependant l'essor très récent de ce parc laisse supposer que son statut n'est pas irrémédiable.

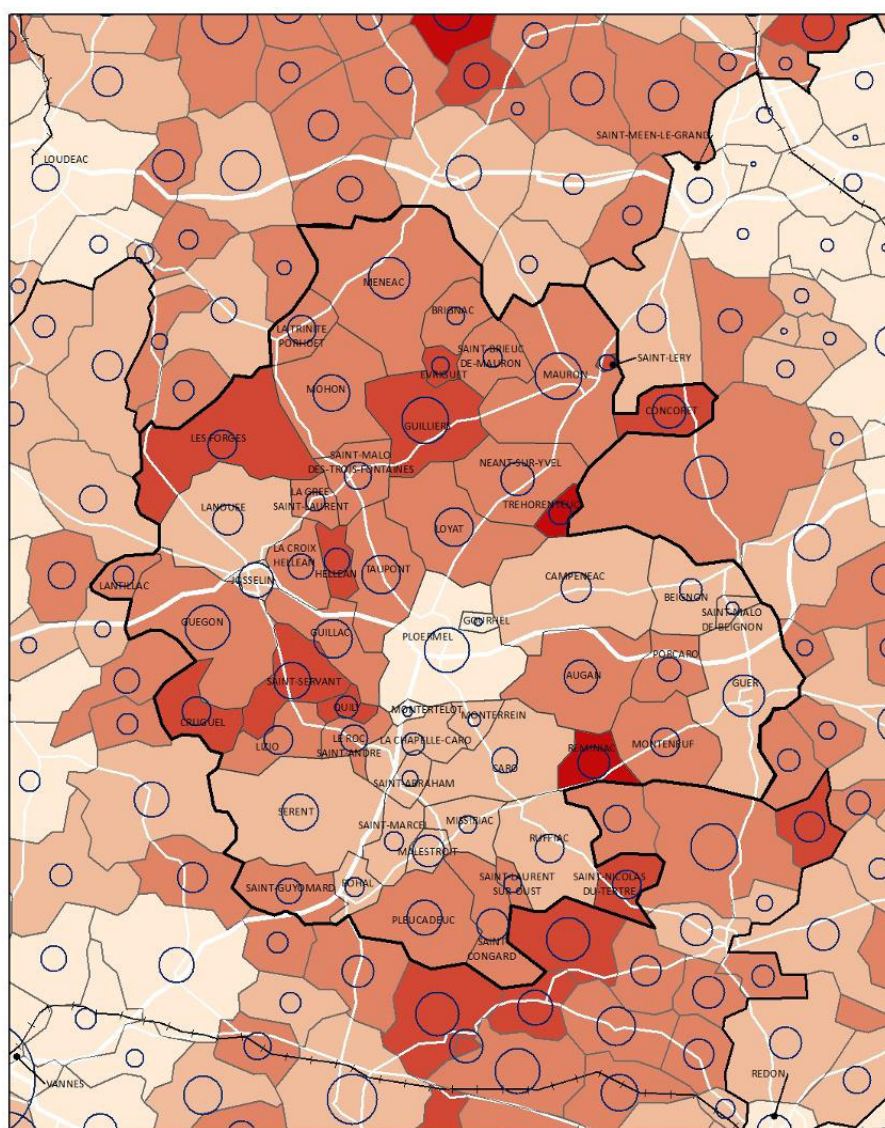
1.5.3. Un parc secondaire peu présent

La part des résidences secondaires est assez faible, de 8 points inférieurs à celle du département, qui comptabilise la forte présence de ce parc sur le littoral.

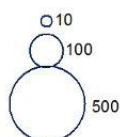
La place du parc secondaire est cependant plus importante sur le Pays de Ploërmel-Cœur de Bretagne que sur les Pays alentours de centre Bretagne (hors secteurs littoraux) : Pays de Redon à 9.4%, Pays de Brocéliande à 3.6% et Pays de Pontivy à 7.2%.

Ce sont principalement, les intercommunalités du Nord du Pays, qui recensent les proportions les plus importantes : CC de Mauron en Brocéliande à 15% et CC du Porhoët à 18%.

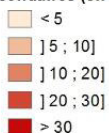
Précisément, ce sont sur les territoires où la pression démographique et constructive est la moins forte, que le parc secondaire s'exprime plus largement.



Nombre de résidences secondaires



Part des résidences secondaires (en %)

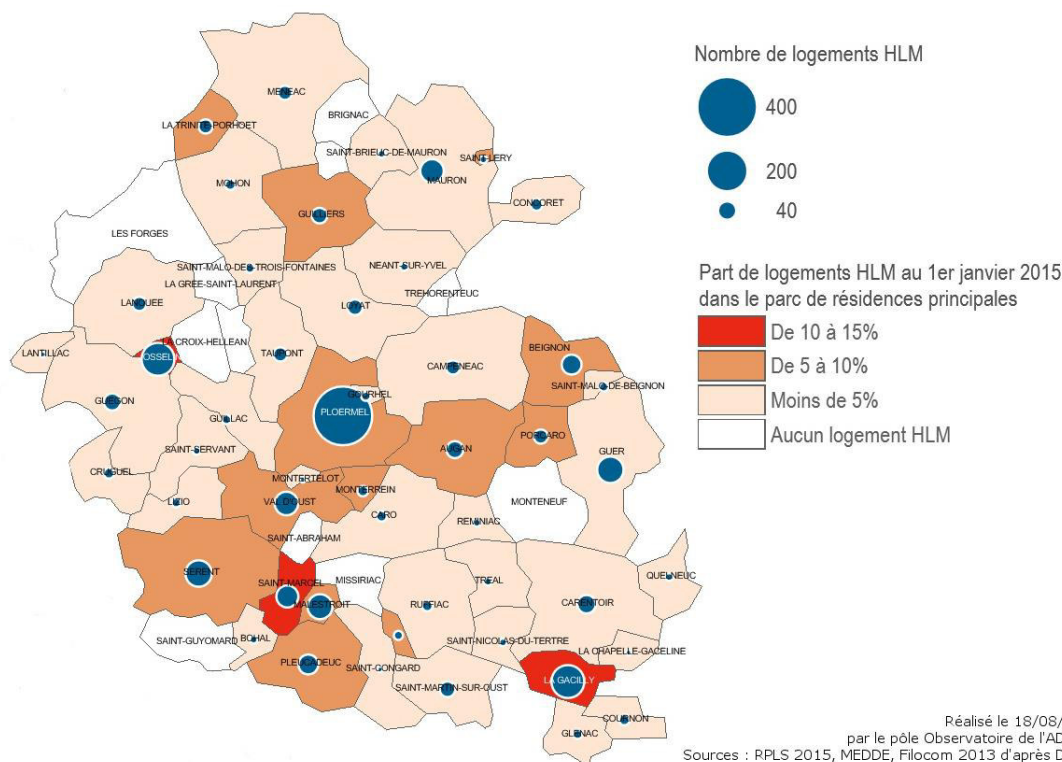


1.5.4. Analyse du parc social

Un parc locatif social peu sollicité



Nombre et part de logements HLM



3050 logements sociaux sur le Pays, soit 10,4% du parc de résidences principales. Un parc pour moitié géré par les offices HLM, et à 15% généré par les collectivités, elles-mêmes. Le marché du conventionnement représente également 15% du parc social.

La faible part de logements sociaux dans le parc des résidences principales du Pays de Ploërmel-Cœur de Bretagne peut être mis au regard de la moindre pression foncière et des prix immobiliers et des loyers inférieurs sur le territoire par rapport à la moyenne régionale et notamment aux territoires bretons urbains et littoraux.

La part des logements sociaux dans le total des résidences principales atteint 10,2% en 2012. Il comprend le parc HLM, les logements conventionnés privés, les foyers et les logements communaux.

La CC de Porhoët enregistre un taux supérieur à 14%, tandis que Ploërmel Communauté et la CC Mauron de Brocéliande dépasse la part moyenne du Pays de Ploërmel-Cœur de Bretagne.

51% de ce parc est recensé sur la CCVOL et sur Ploërmel Communauté, représentant respectivement 25% et 26%. Il est, par

ailleurs, concentré sur les pôles centres tels que Ploërmel, Josselin, Guer...

En nombre de logements sociaux, la CC VOL et Ploërmel Communauté sont les plus équipés en 2012. A l'inverse, Guer Communauté enregistre un taux assez faible.

Etat des lieux du parc HLM sur le Pays de Ploërmel-Cœur de Bretagne

Le parc HLM est particulièrement important au niveau de la CC VOL et de Ploërmel Communauté. A l'inverse, il est peu fourni au niveau de la CC Porhoët, de la CC Mauron de Brocéliande, de Guer Communauté et de Josselin Communauté. Ploërmel Communauté concentre 32% des logements loués en HLM, et la CC VOL 26%.

Le parc HLM se concentre essentiellement sur les principaux pôles : Ploërmel (399) bien sûr, puis Josselin (24), Guer (23), Sérent (23), Malestroit (23), Mauron (22)...

La part des HLM dans les résidences principales est la plus élevée à Ploërmel et Saint-Marcel. La part des HLM se situe souvent entre 5 et 10% autour des axes structurants (RN 24 et RN 166), ainsi qu'à Mauron et quelques communes alentours.

Une grande partie Ouest du territoire enregistre des taux de logements HLM inférieurs à 5%. De même, la partie Sud-Est du territoire située entre la RN166 et Guer connaît des taux assez faibles. Le revenu fiscal médian des ménages dans ces parties du territoire est pourtant assez bas.

70% du parc de logements HLM du Pays de Ploërmel-Cœur de Bretagne est constitué en habitat individuel. Le parc HLM de Ploërmel Communauté est cependant composé pour moitié d'habitat collectif. La part du collectif est faible au sein de la CC VOL (17%), et très faible dans la CC Mauron en Brocéliande (8%).

La taille des logements HLM au sein du Pays de Ploërmel-Cœur de Bretagne correspond au profil départemental. Il comprend cependant un peu plus de logements de 4 pièces.

Certains EPCI connaissent quelques particularités :

- Une part plus importante de petits logements dans la CC VOL (1 et 2 pièces), ainsi que dans la CC Porhoët, qui correspondent également à des secteurs où la taille des ménages a particulièrement diminué entre 1999 et 2010
- A l'inverse, une part plus importante de logements de 3 pièces et plus à Guer Communauté, où les couples avec enfants sont plus nombreux.

Comparé à l'échelle départementale, le parc HLM du Pays de Ploërmel-Cœur de Bretagne est globalement plus récent. En effet, alors que 60% du parc morbihannais est antérieure aux années 1990, c'est le cas pour 52% du parc du Pays.

61% du parc de la CC VOL est antérieure aux années 1990, tandis que 49% du parc de Guer Communauté est postérieure aux années 1990.

Le type de financement à l'échelle du Pays de Ploërmel-Cœur de Bretagne est peu diversifié. Ils consistent à plus de 90% à du logement conventionné en loyer social. La part de conventionnement à loyer très social est de 4 points inférieur à l'échelle départementale.

Définition d'un logement conventionné en loyer social ou très social

Il s'agit de la location d'un logement pour lequel le bailleur a signé une convention avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) afin de bénéficier d'un avantage fiscal et le cas échéant, d'une subvention de l'agence pour y réaliser des travaux.

En contrepartie de ces avantages, le bailleur prend l'engagement de louer nu à titre de résidence principale à des personnes physiques autres que ses ascendants ou descendants, ceux de son conjoint, concubin, partenaire lié par un PACS, associés de la société signataire de la convention.

Il s'engage à pratiquer un loyer maîtrisé (inférieur à celui du marché) pendant toute la durée de la convention, à choisir des locataires dont les ressources sont inférieures à un certain plafond, et à louer un logement décent.

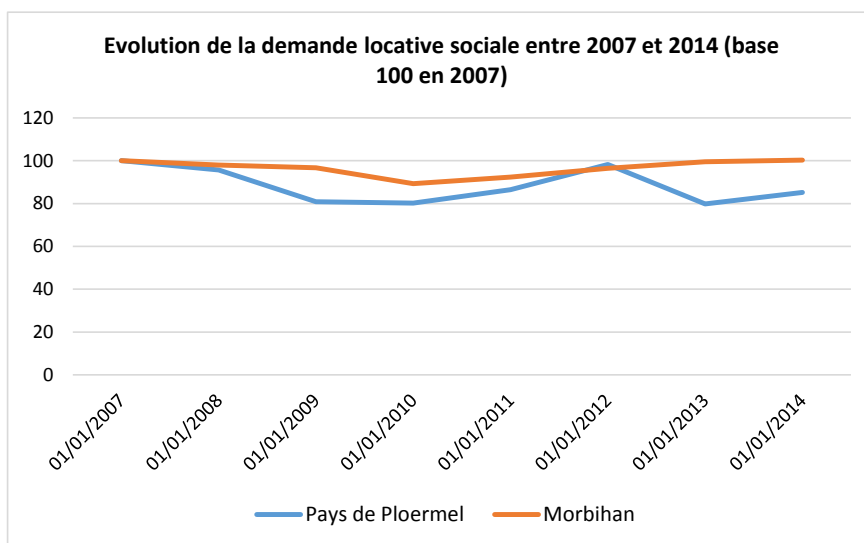
Pour l'essentiel des logements proposés, sociaux ou très sociaux, un plafond de ressources est opposable en fonction de la situation familiale. Les plafonds de revenus sont liés aux modes de financement des logements. Les modes de financement les plus courants sont les suivants (des plafonds les plus bas aux plafonds les plus hauts) :

- PLA-LM, PLA TS, PLA-I, PLUS minoré (logement très social)*
- HBM, ILM, HLM, PALULOS, PLA, ACST, PLA-CFF, PLUS, PLUS majoré, PLS (logement social)*
- PLI (logement intermédiaire)*

Une demande locative sociale peu stable

Contrairement à l'échelle départementale, le Pays de Ploërmel enregistre entre 2007 et 2014 une demande locative sociale régulièrement inférieure à celle observée en 2007. Une tendance à la baisse qui se révèle cependant assez instable puisqu'en 2012, la demande locative sociale est légèrement supérieure à celle de 2007.

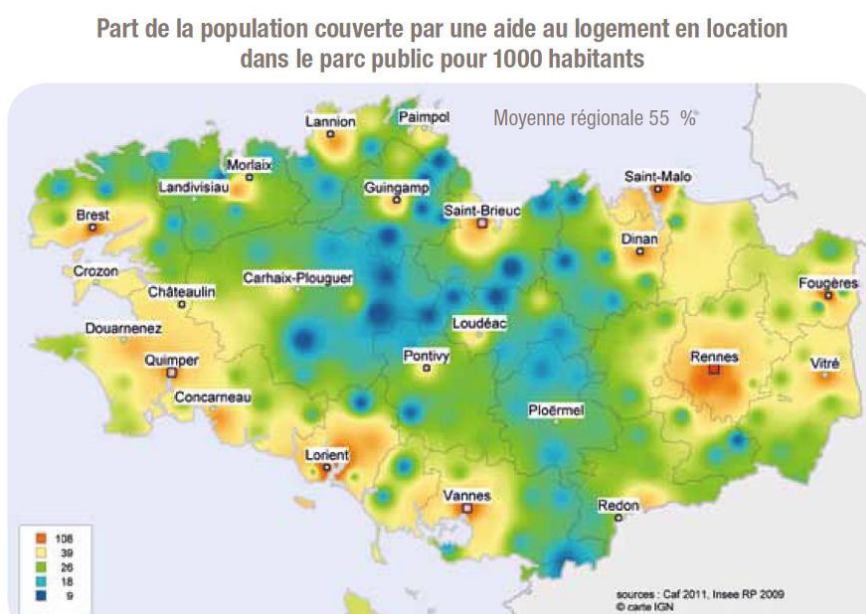
A l'échelle des communes, au 1^{er} janvier 2014, on observe 172 demandes à Ploërmel, 45 à Guer, 43 à Josselin et 29 à Malestroit.



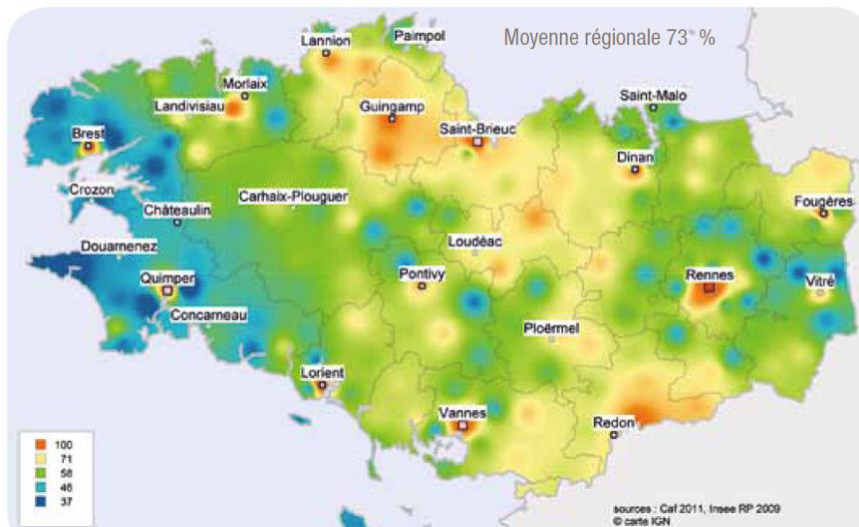
Les analyses tirées des données de la Caisse d'Allocation familiale indiquent que peu d'aides au logement sont sollicités pour le parc public sur le Pays ; un peu plus pour le parc privé, et ce précisément, sur l'Est du Pays.

Il a été précisé précédemment, au paragraphe 0, que le prix des loyers entre le marché social et le marché privé, particulièrement pour les logements de petite taille, ne connaissent que peu de différence : environ 70€ pour les T1, 50€ pour les T2 et 75€ pour les T3.

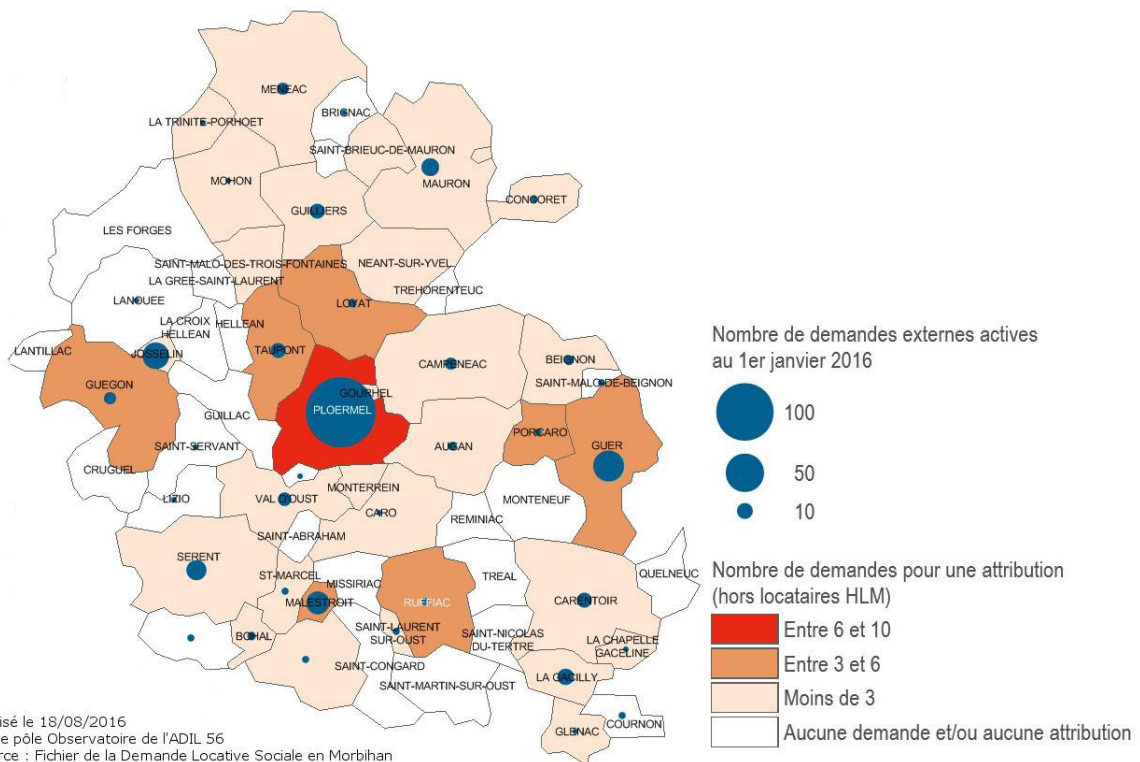
Cette particularité du marché, cumulée aux aides au logement, induisent un marché locatif social peu tendu sur le Pays.



Part de la population couverte par une aide au logement en location dans le parc privé pour 1000 habitants



Nombre de demandes HLM pour une attribution (hors demandes internes)



L'accession sociale : une option intéressante en milieu rural

Les outils et dispositifs d'aide à l'accession sociale à la propriété sont nombreux. Les principaux sont :

Le **"PTZ+", prêt à taux zéro** aidé par l'Etat, qui peut être accordé pour construire ou acheter un logement neuf. Il est également possible d'obtenir un PTZ+ pour acquérir un logement dans lequel ont été effectués, ou sont effectués lors de l'acquisition, des travaux d'une importance telle qu'il est assimilé après travaux à un logement neuf.

Le prêt à taux zéro peut se cumuler avec tout autre prêt : PAS / prêt d'accession sociale, prêt conventionné, prêt d'épargne- logement, prêt bancaire, prêt d'un CIL (Action logement), PSLA.

Le **PAS, prêt d'Accession Sociale**, peut vous permettre de financer votre *résidence principale*. Il peut s'agir :

- de l'achat ou de la construction d'un logement neuf, y compris le terrain,
- de l'achat d'un logement ancien,
- ou des travaux d'amélioration du logement ou d'économie d'énergie, d'un coût minimum de 4 000 €

Le **prêt conventionné** classique est accordé par une banque ou un établissement financier ayant passé une convention avec l'État. Il peut financer jusqu'à l'intégralité du coût de la construction ou l'achat d'un logement neuf ou ancien, mais aussi certains travaux d'amélioration du logement. Il est remboursable avec intérêts et peut donner droit à l'aide personnalisée au logement (APL).

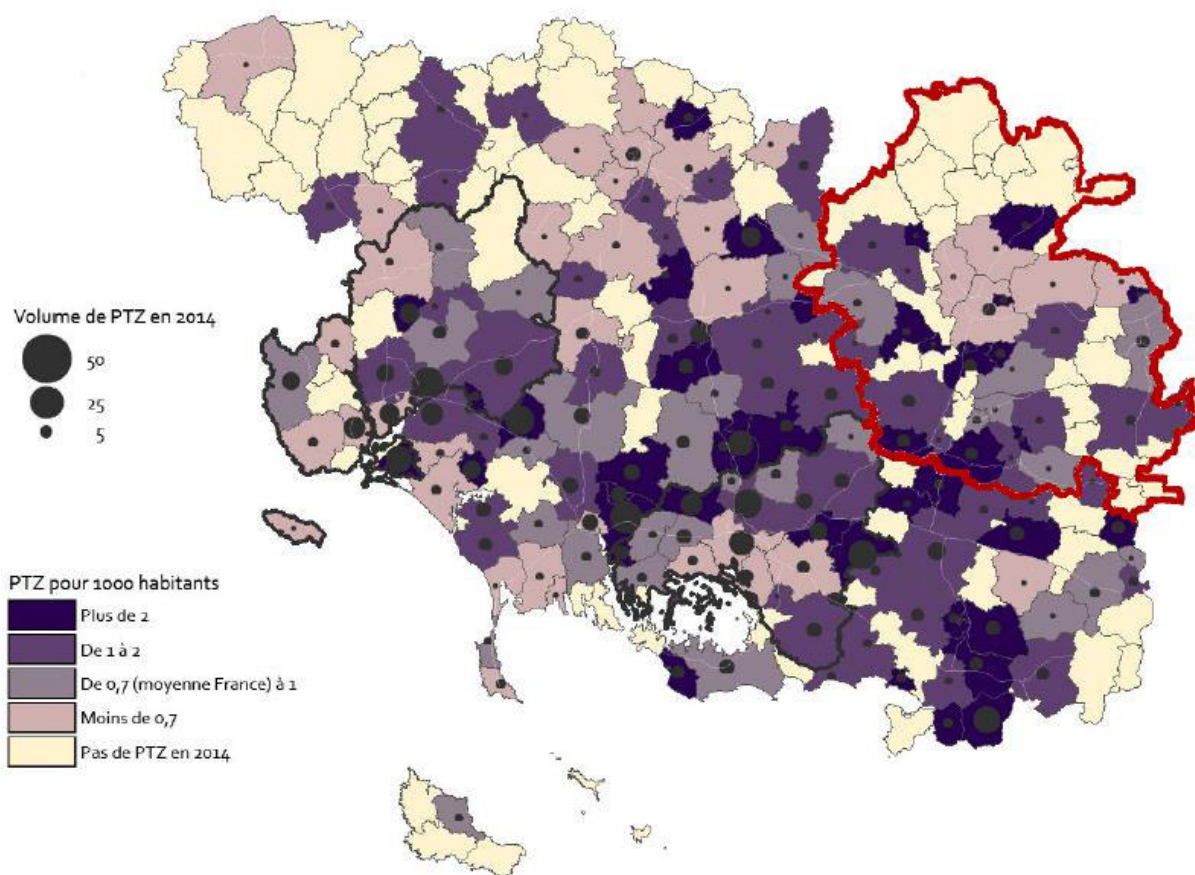
Le **PSLA, prêt social locatif accession**, est un prêt conventionné qui peut être consenti à des personnes morales (organismes HLM, SEM, promoteurs privés...) pour financer des opérations de construction ou d'acquisition de logements neufs après obtention d'un agrément préfectoral et signature d'une convention.

Les logements faisant l'objet du PSLA doivent être occupés à titre de résidence principale (au moins huit mois par an) par des personnes dont les revenus sont inférieurs, à la date de signature du contrat préliminaire ou, à défaut, à la date de signature du contrat de location-accession, aux plafonds de ressources PTZ (ancien dispositif).

- Les prêts complémentaires du prêt conventionné sont mobilisables en complément du PSLA (1% logement, prêt à 0 %).
- La mensualité de remboursement est plafonnée. La somme des mensualités (hors primes d'assurance) ne doit pas dépasser la redevance payée au cours du mois précédant la levée de l'option.
- L'aide personnalisée au logement (APL) peut être accordée à l'accédant titulaire d'un contrat de location-accession.

Concernant le Prêt à taux zéro, il est analysé, depuis 2001, une certaine mobilisation autour de ce dispositif, assez bien représenté sur le Pays.

Nombre de PTZ distribués en 2014 (pour 1000 habitants)



Quelle offre alternative complémentaire pour les personnes âgées ?
Des solutions qui complètent l'offre d'habitat à destination des personnes âgées.

- L'accueil familial : Permet de proposer à des personnes âgées des places en famille d'accueil agréées pour les recevoir temporairement ou de manière plus pérenne. Une douzaine sur le Pays ;
- L'accueil temporaire : Des solutions qui complètent l'offre d'habitat à destination des personnes âgées. Permet de répondre à un besoin passager de prise en charge en institution d'une personne âgée souvent dépendante. 19 places réparties dans 6 établissements ;
- Les résidences service : Il s'agit d'un concept regroupant logements autonomes et services associés pour les personnes âgées. Pas d'offre de ce type sur le Pays aujourd'hui => Ce type d'habitat est encore peu développé en milieu rural ;

- Le logement intergénérationnel : Il s'agit d'un concept visant à mixer les générations afin de créer un échange entre elles. Quelle place pour ce type d'offre sur le Pays ? Un dispositif qui a fait ses preuves dans les agglomérations :
 - o Etudiants ou jeunes actifs en recherche d'un logement
 - o Personnes âgées souhaitant rompre leur isolement

Une conception de l'inter-génération qui peut également se concevoir à l'échelle d'un bourg ou d'un ensemble immobilier (Exemple de Silfiac : Pôle d'accueil de proximité intergénérationnel mêlant domicile partagé et relai d'assistantes maternelles)

Ce qu'il faut retenir...

Une accélération du rythme des constructions de logements sur la période 1999-2010, à mettre en relation avec les dynamiques démographiques sur la même période ainsi que le phénomène de desserrement des ménages

Des dynamiques différenciées entre :

- Les axes de développement autour des RN 66 et 124 polarisés par les agglomérations vannetaises et rennaises,
- Les territoires en retrait principalement au Nord du Pays de Ploërmel

A l'inverse du département, le Pays de Ploërmel connaît une progression de la mise en chantiers des logements entre 2012 et 2013 (+ 4,7%). Ploërmel Communauté, La CdC du Val d'Oust et Lanvaux et Guer Communauté sont les EPCI accueillant le plus de logements.

Une prédominance de résidences principales et de maisons individuelles en accession à la propriété. La part des jeunes propriétaires est plus élevée dans certaines communes situées le long des axes routiers structurants (RN 24 et RN 166).

Dix communes concentrent 62% du parc locatif privé. Une seule d'entre elles (Mauron) n'est pas située au Sud ou sur l'axe Guer-Josselin.

Un parc de résidences principales principalement composé de grands logements malgré une proportion de 63% de ménages composés de 1 à 2 personnes

Un parc de logements relativement ancien et un parc vacant en fort accroissement (10% du parc total)

Un parc social peu tendu et principalement localisé sur la CCVOL et Ploërmel Communauté.

Synthèse, questionnements et enjeux

Les caractéristiques du parc de logements et ses évolutions suscitent plusieurs enjeux, relevant des champs de réflexion d'un SCoT. En effet, il doit prévoir et anticiper les besoins en logements de toutes les populations, et créer les conditions favorables à leur réalisation.

Les caractéristiques démographiques du Pays nécessitent de porter une réflexion particulière pour le logement des jeunes, des ménages à faible ressource et des personnes âgées.

Cette préoccupation induit de :

- continuer à offrir des possibilités d'accueil suffisamment nombreuses ;
- favoriser la mise en œuvre des procédés d'accession sociale à la propriété ;
- développer et diversifier le parc locatif social, afin de répondre aux besoins des plus modestes ;
- adapter les logements, renforcer les services de maintien à domicile et l'offre en structures d'accueil pour personnes âgées.

L'analyse de l'occupation des logements montrent que le phénomène de décohabitation vérifiable à l'échelle nationale n'épargne par le pays de Ploërmel. Cette évolution de la taille des ménages nécessite de questionner le parc sur son adaptation aux évolutions sociétales.

Par ailleurs, un enjeu à souligner concerne le parc vacant et/ou dégradé, qui, comme analysé précédemment, progresse de manière significative sur le Pays. Cela implique une réflexion sur l'amélioration de l'habitat, particulièrement sur le parc présent en centre ancien, et sur la maîtrise énergétique des bâtiments.

Enfin, la diversification du parc dans sa dimension typologique apparaît également comme un enjeu important. Aujourd'hui, essentiellement tournée vers le modèle de la maison individuelle, proposant des logements de grande taille, le parc et les besoins des populations induisent d'envisager des logements plus petits, sur des parcelles moins spacieuses (cf. prix du foncier), voire en habitat intermédiaire et collectif pour les milieux les plus urbains. L'objectif étant de constituer un parc accessible au plus grand nombre, et assurant un parcours résidentiel complet.

Au final, la maison individuelle sur parcelle généreuse, ne répond qu'aux ménages d'actifs, en milieu ou fin de vie professionnelle, généralement âgés entre 45 et 60 ans. Le territoire se doit de réfléchir aux autres tranches d'âge et aux autres situations des ménages.

Sur ces points, le SCoT, relayé par les PLH, sont les outils adéquats pour répondre à ces questionnements et enjeux.

L'analyse du marché de l'immobilier et du foncier montre par ailleurs que la proximité, même si elle n'est pas immédiate, des agglomérations rennaises et vannetaises n'a pas un impact prononcé sur les prix. L'influence de la pression du littoral commence cependant à se faire ressentir sur les prix de l'immobilier et du foncier dans les communes du sud du pays.

Plus globalement, le marché du pays de Ploërmel porte comme caractéristique :

- Une proposition de surfaces de taille relativement importante comparée à l'échelle du département
- Des prix de l'immobilier et du foncier à bâtir relativement bas.

Un parc adapté pour une diversité de ménages

L'analyse des caractéristiques du parc de logements à l'échelle du Pays a montré que le parc était logiquement plus important et diversifié au sein des pôles principaux. En plus d'une part d'habitat social plus grande, des logements de petite ou moyenne taille sont également plus fréquents dans les agglomérations où la densité de fonctions est plus importante.

Or, on constate qu'aujourd'hui, la demande en logements adaptés est récurrente et ne concerne plus uniquement les polarités urbaines mais aussi bien les bourgs ruraux. En cela se pose la question d'organiser un parcours résidentiel sur le territoire en cohérence avec l'armature territoriale et les évolutions démographiques, mais surtout de permettre l'adaptation du parc de logements dans toutes les communes.

Le parc existant devra être privilégié pour avoir une gestion économe en espace et favoriser la revitalisation des centralités.

Et demain ?
« Habiter en milieu rural c'est aussi habiter au plus près des centralités et lieux de vie ». Quel rôle devront jouer les communes dans le parcours résidentiel ? Quels types de logements privilégier ?

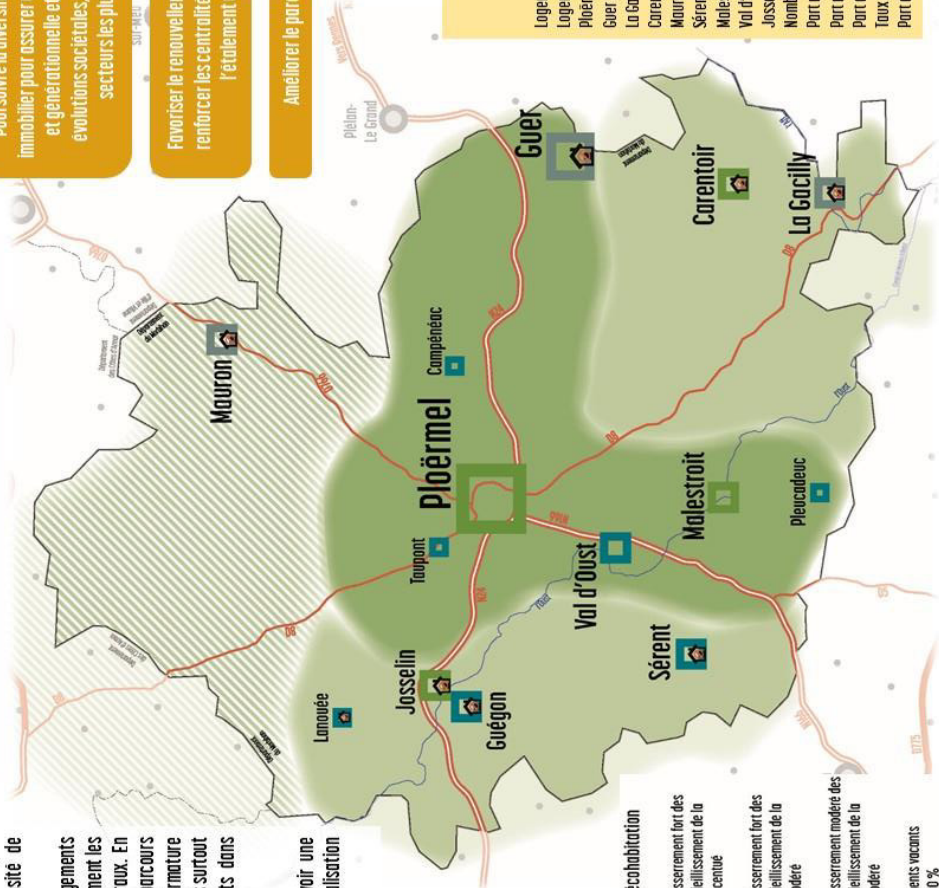
Enjeux et objectifs

Offrir une réponse adaptée et diversifiée en matière d'habitat pour faciliter le parcours résidentiel sur tout le territoire

Poursuivre la diversification du parc immobilier pour assurer une mixité sociale et générationnelle et s'adapter aux évolutions sociétales, même dans les secteurs les plus ruraux

Favoriser le renouvellement urbain pour renforcer les centralités et lutter contre l'étalement urbain

Améliorer le parc existant



Chiffres clés

Logements 2008 :	41 491 habitants
Logements 2014 :	44 212 habitants
Ploërmel :	4 804
Guer :	2 984
Lo Gacilly :	2 143
Carentoir :	1 924
Mauron :	1 875
Sérénit :	1 571
Malestroit :	1 442
Val d'Oust :	1 387
Josselin :	1 384
Nombre de logements :	44 212
Part résidences principales :	78,3%
Part résidences secondaires :	10,9%
Part de logements vacants :	10,7%
Taux d'appartements :	8,9%
Part de log. de 4 pièces et + :	74,1%

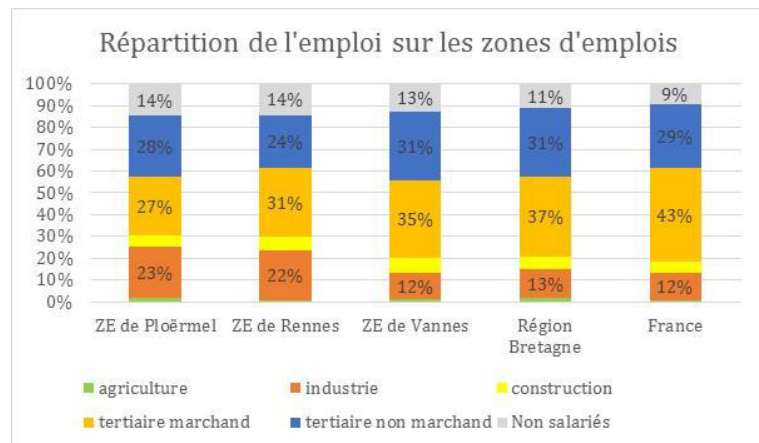
1.6. L'accroissement de l'emploi

1.6.1. Une forte progression de l'emploi global, mais...

Le nombre d'emplois au lieu de travail sur le Pays de Ploërmel est passé entre 1999 et 2009 de 23.950 à 28.150, soit une progression de près de 18%, supérieure à la moyenne régionale (+16%), et à la moyenne nationale (+13%).

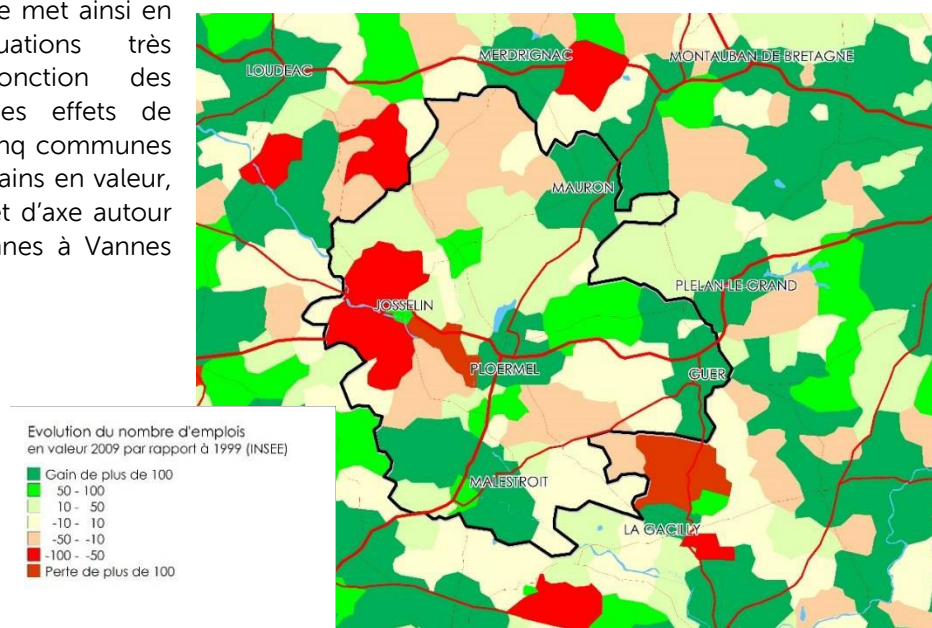
Si l'on raisonne à l'échelle de la zone d'emploi de Ploërmel, périmètre qui ne prend en compte que 32 des 55 communes du Pays, et représente un peu plus de la moitié des emplois, l'évolution est moins positive : +11% sur la période 1999 / 2009, alors que la moyenne régionale est de près de 16%, la moyenne nationale de 13%. En fait, le chiffre est fortement influencé par les limites des zones d'emplois de Vannes (globalement +14% sur la période) qui inclut le secteur de Malestroit (+15% sur la période 1999 / 2009), et de Rennes (globalement +16% sur la période) qui inclut le secteur de Guer mais aussi Mauron et Ménéac (+38% sur la période 1999 / 2009).

Au sein de la zone d'emploi de Ploërmel, le poids de l'industrie (notamment agro-alimentaire) ressort comme plus important que la moyenne, avec un profil globalement assez similaire à celui de la zone d'emploi de Rennes (hors caractère agricole).



1.6.2. ... des situations très contrastées au sein du territoire...

L'observation localisée met ainsi en exergue des situations très contrastées en fonction des communes, avec des effets de polarisation sur les cinq communes principales pour les gains en valeur, ainsi qu'un relatif effet d'axe autour des voies reliant Rennes à Vannes (N24 et N166).



A noter que les principaux employeurs du Pays se situent à : *(source: CCI Morbihan – Mai 2014) :*

- o Josselin avec les abattoirs GAD qui compte 950 emplois;
- o Guer avec l'entreprise MIX'BUFFET qui compte 514 emplois (+ emplois saisonniers) (d'autre sources indiquent 650 emplois) ;
- o Ploërmel avec les entreprises CAPSUGEL, YVES ROCHER et PEP qui regroupent environ 600 emplois;
- o Saint-Lery avec l'entreprise KERMENE qui compte 198 emplois.

Le ratio emplois salariés au lieu de travail sur actifs (de 15 à 64 ans) donne une image des effets de concentration / dispersion de l'emploi, au-delà des effets classiques de localisation de l'emploi sur les villes-centre. Cette image n'est pas parfaite, car elle n'inclut pas les non salariés, mais souligne les effets pouvant être liés à certaines implantations importantes d'entreprises.

Ainsi, sur le territoire du Pays de Ploërmel, si **la ville de Ploërmel « concentre » 31% des emplois salariés au lieu de travail**, les trois plus grosses entreprises (PEP, CAPSUGEL et Yves Rocher) ne représentent « qu'un » peu moins de 10% des emplois salariés de la commune, avec chacune un peu moins de 200 emplois. Le premier pourvoyeur d'emplois sur la commune est le secteur public (administration, enseignement, santé, action sociale) avec environ 2.200 emplois, soit 36% du total des emplois salariés.

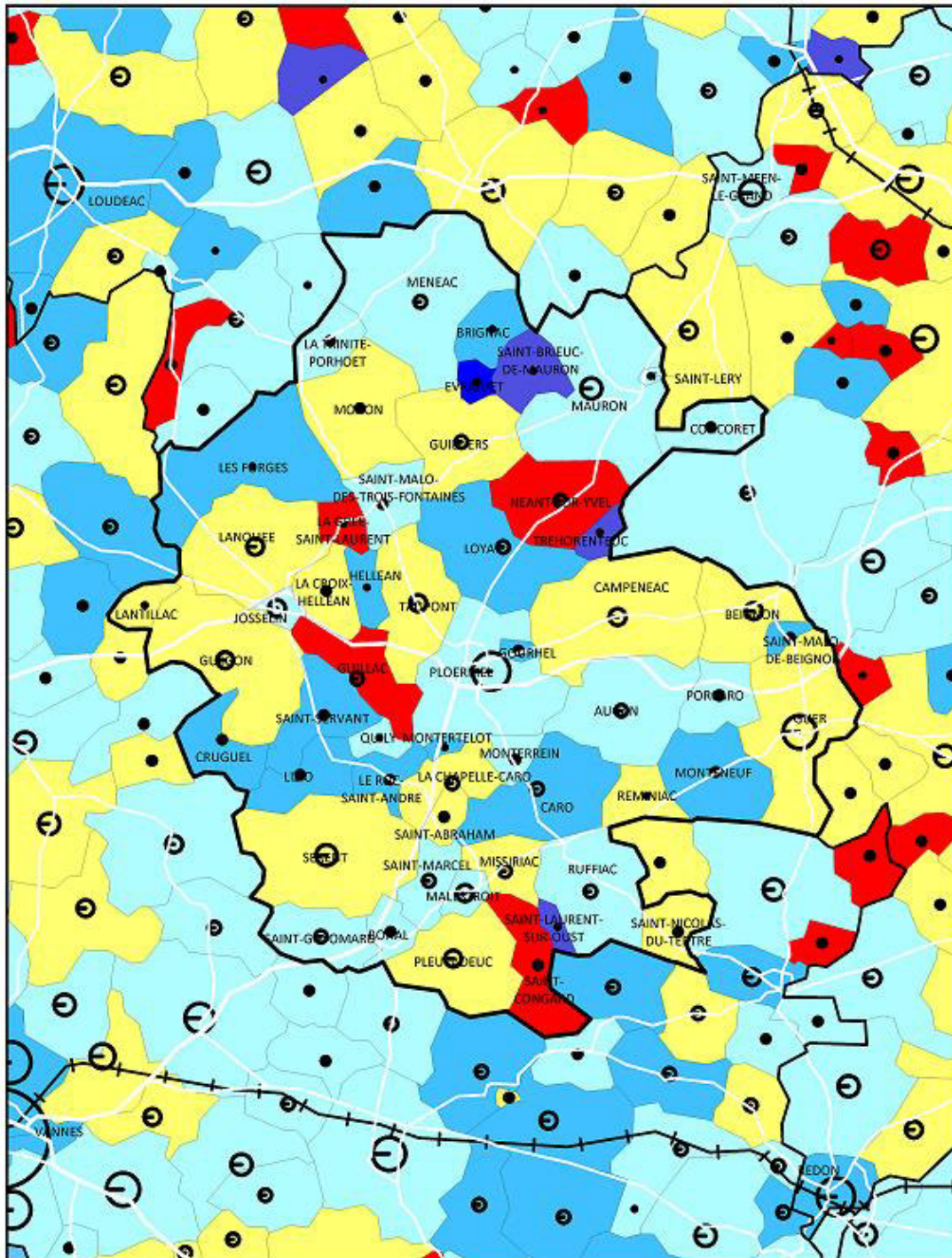
La situation est toute autre pour une commune comme Guer ou l'entreprise MIX BUFFET, avec 514 emplois (au 31 Décembre 2013 – source CCI, mais avec en plus des emplois saisonniers) représente à elle seule un quart des emplois de la communes, à égalité avec le secteur public A Josselin, la localisation des abattoirs GAD joue considérablement sur l'emploi local, avec au 31 Décembre 2013, un

tiers de l'emploi salarié direct à l'échelle communale, alors que le secteur public représente un autre tiers.

La proportion significative du secteur public dans l'emploi local trouve son apogée sur Malestroit, avec 45% de l'emploi salarié. Cette proportion est de 35% sur Mauron, avec néanmoins une plus grande diversité d'emplois.

Pour la filière agro-alimentaire, et au-delà des chefs-lieux déjà cités, la commune de Saint Léry, accueille un établissement de l'entreprise KERMENE avec 198 emplois (source : CCI Morbihan – 31 Décembre 2013) qui représente plus de 60% des emplois salariés de la commune. On note également une forte importance de la filière sur Pleucadeuc avec 29% de l'emploi direct.

Au-delà des effets de concentration, on constate une assez bonne vitalité de petites entreprises, même si les chiffres sont toujours à prendre avec prudence depuis 2008 compte tenu du nombre de créations d'autoentrepreneurs, pas toujours avec une activité effective. Ainsi, globalement sur le territoire du Pays de Ploërmel, on dénombre un peu plus de 6.000 établissements pour 20.000 emplois salariés, soit un 3,3 emplois salariés par établissement (seulement). Le secteur public pèse pour près de 30% dans l'emploi salarié, la filière agricole / industrie agro-alimentaire représentant quant à elle 19%.



Répartition du nombre d'emploi ramené au nombre d'actifs



Ratio emplois / actifs

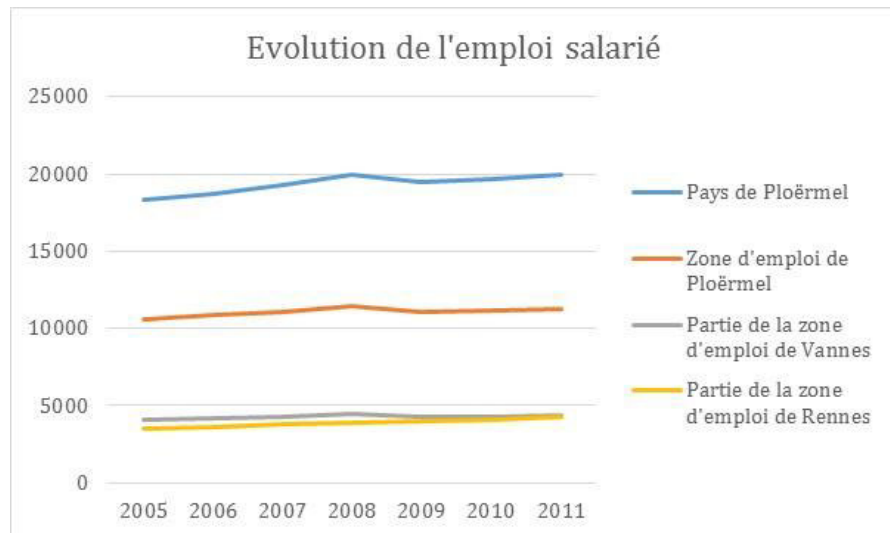
- Plus de 121
- 102 - 121
- 94 - 102
- 88 - 94
- 80 - 88
- 63 - 80
- Moins de 63
- Autres

Source : Recensement INSEE 2010



1.6.3. ... et de fortes fluctuations potentielles dans un contexte conjoncturel difficile depuis 2008.

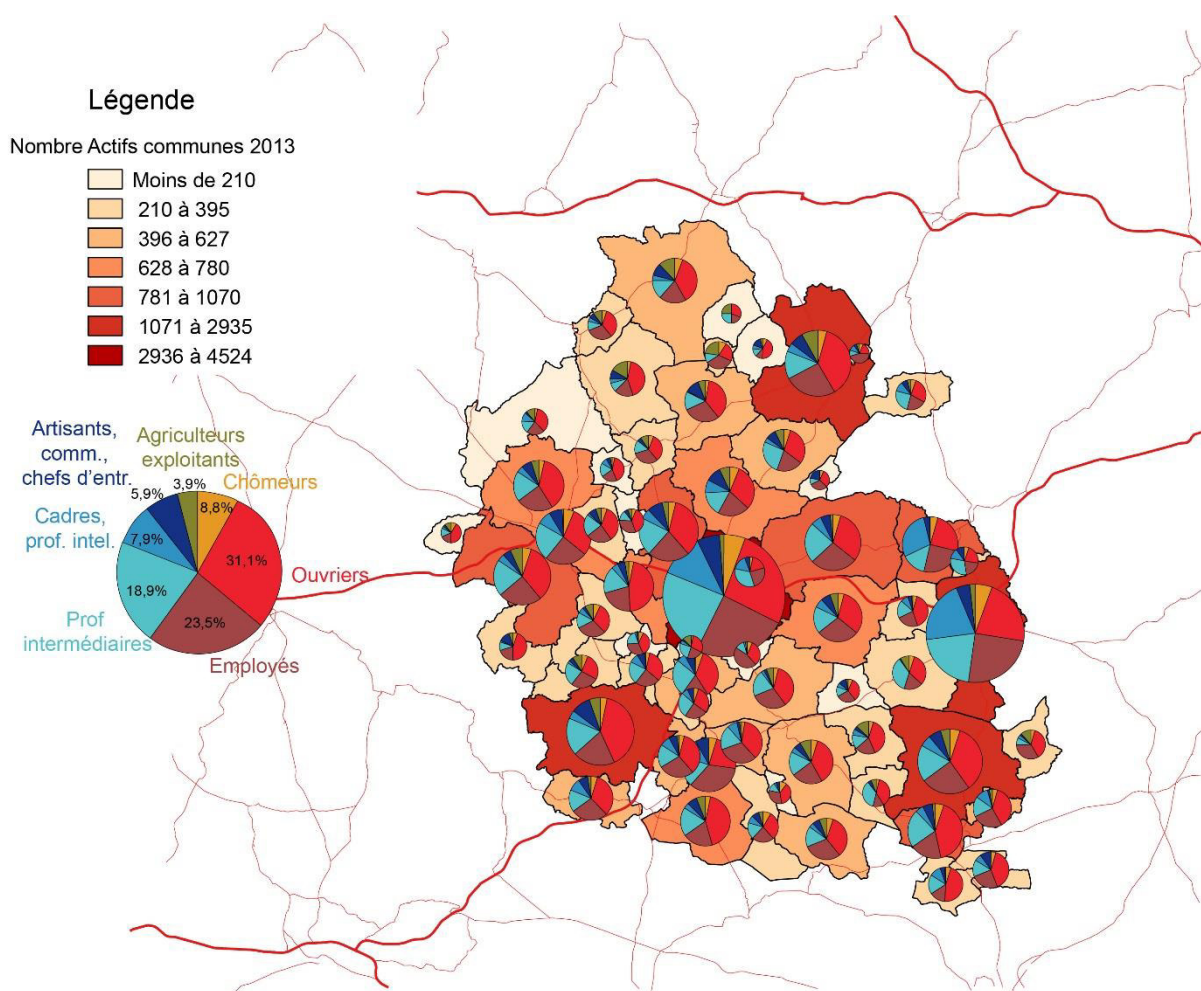
Sur la période récente (2008 à 2011), on note des fluctuations qui peuvent être importantes, avec une nette baisse en 2009, puis une petite remontée. Cette tendance récente, qui s'est poursuivie en 2013 par de grandes incertitudes sur la filière agro-alimentaire, a renforcé la différenciation des évolutions autour des différentes appartenances aux zones d'emploi. Alors que l'ensemble du Pays est stable sur la période 2008-2011, et conserve ses gains antérieurs d'emplois, la zone d'emploi de Ploërmel est en repli de 2%, de même que les communes appartenant à la zone d'emploi de Vannes au Sud, alors que celles appartenant à la zone d'emploi de Rennes continuent à progresser, de l'ordre de 9% sur la même période (gain de 350 emplois salariés en 3 ans).



Synthèse, questionnements et enjeux

Le territoire a connu une bonne dynamique de l'emploi jusqu'en 2008, avec une croissance assez régulière, croissance qui a été récemment mise à mal notamment dans l'agro-alimentaire. Les évolutions récentes posent des interrogations d'ordre structurelles qui impactent le territoire du SCoT.

De plus, le territoire s'avère non homogène dans la dynamique de l'emploi, avec des influences fortes du bassin de Rennes sur ses parties Sud Est (Guer) et Nord Est (Mauron). Ainsi, si l'influence de la quatre voies et les effets de polarisation autour des cinq principales communes sont indéniables, le cœur du territoire autour de Ploërmel s'avère tant sur la longue durée que sur la période récente plus fragile.



Une concentration d'emplois équilibrée

Le territoire possède une forte concentration d'emplois, répartie de façon équilibrée sur l'ensemble du Pays. Des polarités d'emplois se situent le long d'axes stratégiques et sont facilement accessibles.

Le Pays de Ploërmel connaît une bonne dynamique de l'emploi avec une croissance assez régulière. La conjoncture n'a pas épargné les différents secteurs récemment mais des restructurations sont déjà à l'œuvre.

L'industrie et l'agriculture ont un poids essentiel dans l'économie et consolide un socle local puissant et surtout diversifié. Si la sphère productive est assez bien répartie avec des pôles spécifiques, les emplois liés à la sphère présente sont plus localisés dans les polarités urbaines du pays, notamment à Ploërmel et à Gué.

Les influences voisines sont fortes et engendrent des migrations pendulaires importantes vers l'extérieur du territoire. Mais globalement, les actifs locaux ont tendance à résider sur le Pays en majorité.

Et demain ?
La concentration d'emplois forte et équilibrée répartie est une des caractéristiques forte du territoire. Comment conserver des économies diversifiées et répartir les dynamiques de façon équilibrée ?

Enjeux et objectifs

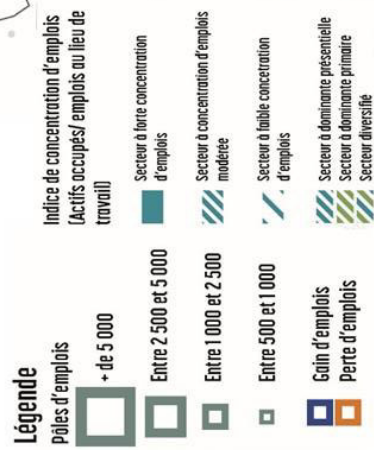
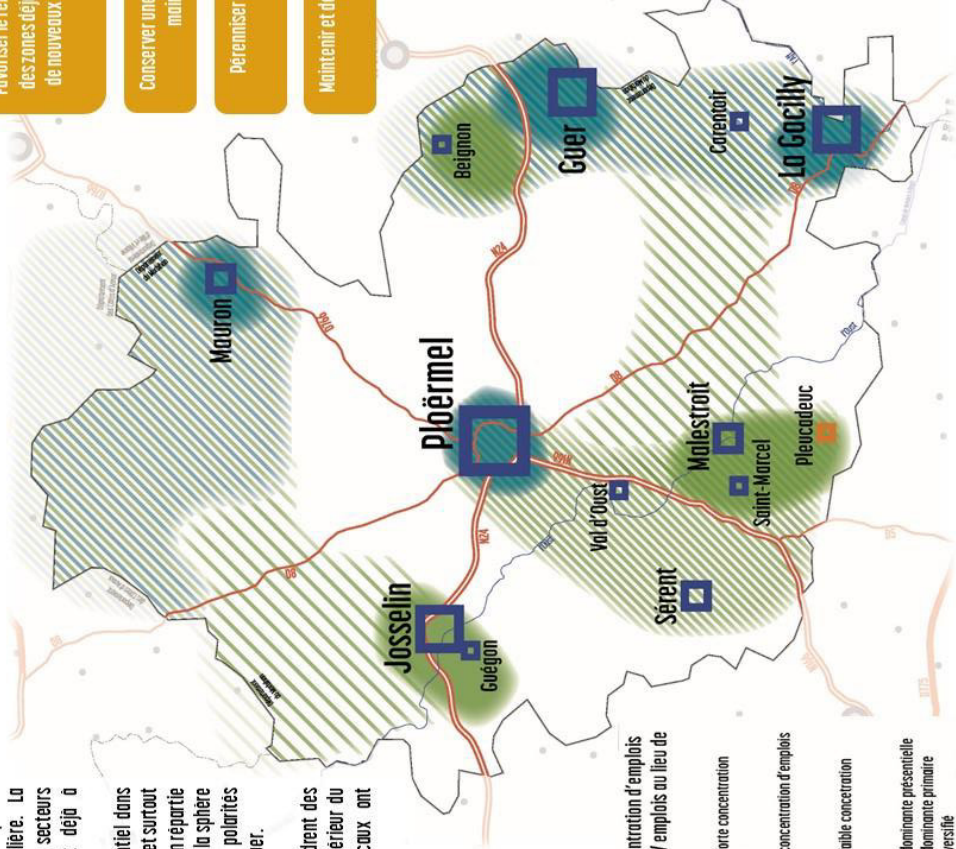
Orienter collectivement une politique de développement économique qui renforce l'emploi sur le territoire

Favoriser le remplissage et la densification des zones déjà existantes avant de créer de nouveaux secteurs d'accueil pour les entreprises

Conservier une sphère productive forte et maintenir sa diversité

Permettre les activités agricoles et sylvicoles

Maintenir et développer des économies de proximité



Chiffres clés

- Emplois au LT : 33 954
- Concentration d'emplois : 1,04
- Part de l'industrie : 23%
- Part du tertiaire : 63,7%
- Part de la construction : 6,3%
- Part de l'agriculture : 7%
- Nombre d'actifs occupés : 32 700
- Taux d'activités : 74,3 %
- Taux de chômage : 9,6 %
- Part des agriculteurs : 2,4 %
- Part des artisans/chefs d'entr. : 3,6 %
- Part des cadres et professions intellectuelles supérieures : 4,8 %
- Part des prof. intermédiaires : 11,4 %
- Part des employés : 16,6 %
- Part des ouvriers : 18,8 %
- Part des retraités : 33,5 %
- Autres sans activités : 11,4 %

1.7. Les migrations alternantes et les aires d'attraction

1.7.1. Ploërmel, Guer, Malestroit et Josselin : 4 pôles d'attraction internes

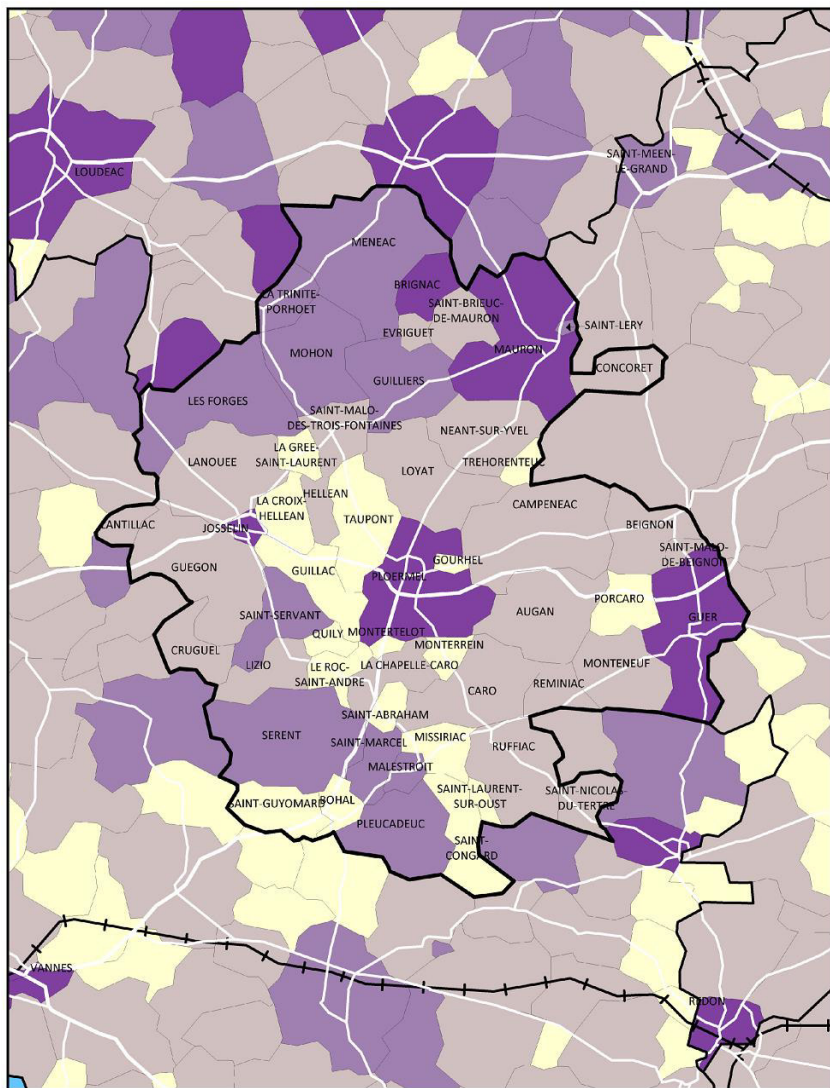
En 2010, 75% des actifs travaillent sur le Pays, dont 35,7% travaillent et résident dans la même commune. En 2008, ce taux d'actifs résidant et travaillant sur la même commune était plus élevé, à savoir de 36,2% en 2008.

Concernant les flux principaux internes au Pays (plus de 100 actifs) :

Ploërmel capte environ 55% d'entre eux, Josselin 25%, Guer 14% et Malestroit 6%. Ce sont donc les pôles les plus attractifs du Pays, si on couple cette donnée de captation des principaux flux, avec leur taux respectif d'actifs travaillant et résidant sur leur territoire.

Le pôle de Guer capte un flux en provenance de Carentoir ; et au même titre, Pleucadeuc, en provenance de Malansac. Ces deux flux (supérieurs à 100 actifs) sont les seuls en provenance de l'extérieur du Pays ; et restent donc plutôt marginaux.

Le Nord du territoire (CC du Porhoët et CC de Mauron en Brocéliande) affiche des proportions d'actifs travaillant dans leur commune de résidence assez élevées, pour la plupart des communes, supérieur à 25%. Ce constat est à mettre en relation avec la prégnance de l'économie agricole sur ces territoires, et avec l'absence de liaison en transport collectif.



Proportion d'actifs travaillant dans leur commune de résidence en 2010



Source : Recensement INSEE 2010

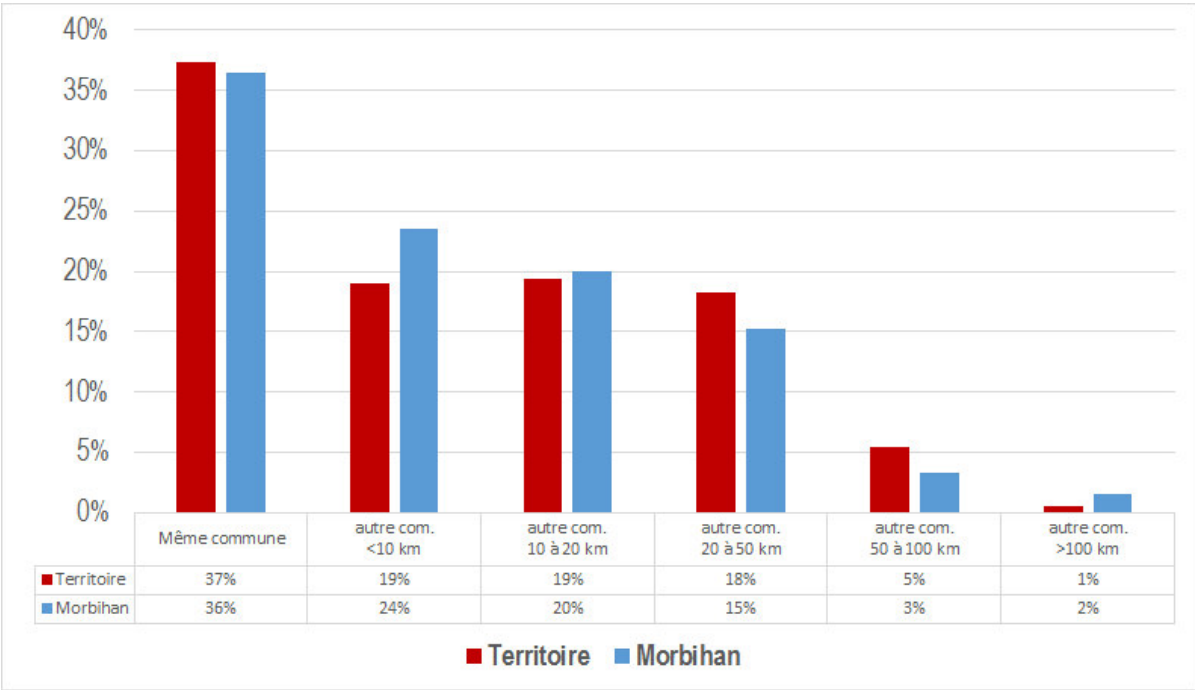
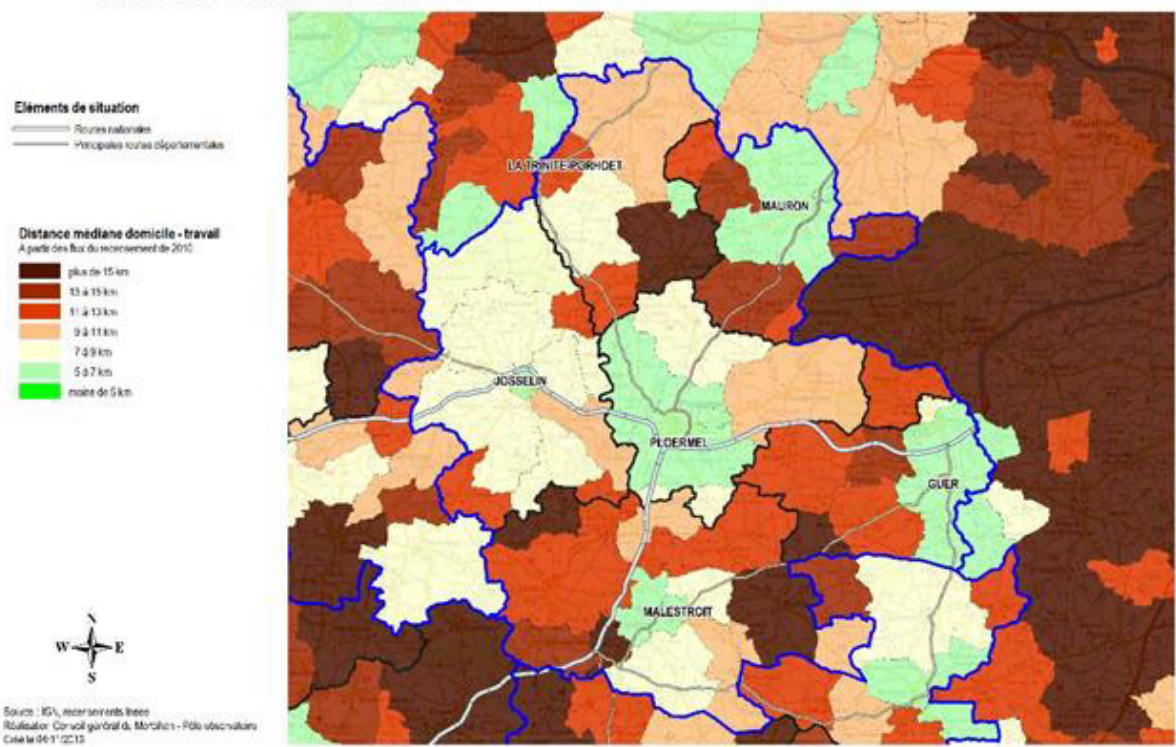
Part des actifs travaillant dans leur commune de résidence

- Plus de 80%
- 50 - 80
- 35 - 50
- 20 - 35
- Moins de 20%
- Autres



Les mobilités domicile-travail en 2010

issues des données du recensement



EPCI de destination	NOMBRE	en pourcentage
C.C. de Ploërmel	6 341	22%
C.C. du Val d'Oust et de Lanvaux	4 926	17%
C.C. du Pays de Guer	3 905	14%
Josselin communauté	3 500	12%
(vide)	3 224	11%
C.C. du Pays de Mauron en Brocéliande	1 631	6%
Vannes Agglo.	1 483	5%
C.C. du Porhoët	1 183	4%
C.C. du Pays de la Gacilly	555	2%
Saint-Jean communauté	370	1%
C.C. du Pays de Questembert	363	1%
Pontivy communauté	348	1%
CC du Pays de Redon	236	1%
Locminé communauté	177	1%
CC d'Auray	167	1%
C.A. de Lorient	85	0%
Arc Sud Bretagne	29	0%
C.C. de la presqu'île de Rhuys	28	0%
C.C. du Loch	25	0%
Baud Communauté	16	0%
CAP Atlantique	12	0%

- Les distances s'élèvent pour les communes en proche périphérie (aires urbaines et Rennes et de Vannes) ;
- Les actifs travaillant dans les pôles vannetais et rennais sont plus implantés au niveau des axes principaux du Pays de Ploërmel.
- La distance médiane parcourue pour les déplacements domicile-travail est raisonnable pour un territoire hors agglomération. Ce qui montre une certaine cohérence de la structuration du territoire.
- Les déplacements de la classe spécifique des 20-24 ans montre que plus on est jeune et plus les déplacements sont lointains pour aller travailler : liés au parcours résidentiel, primo-accédants...)

1.7.2. Les agglomérations rennaises et vannetaises destinataires de nombreux flux

Si 75% des actifs travaillent au sein du Pays, 25% en sortent pour rejoindre leur lieu de travail, dont :

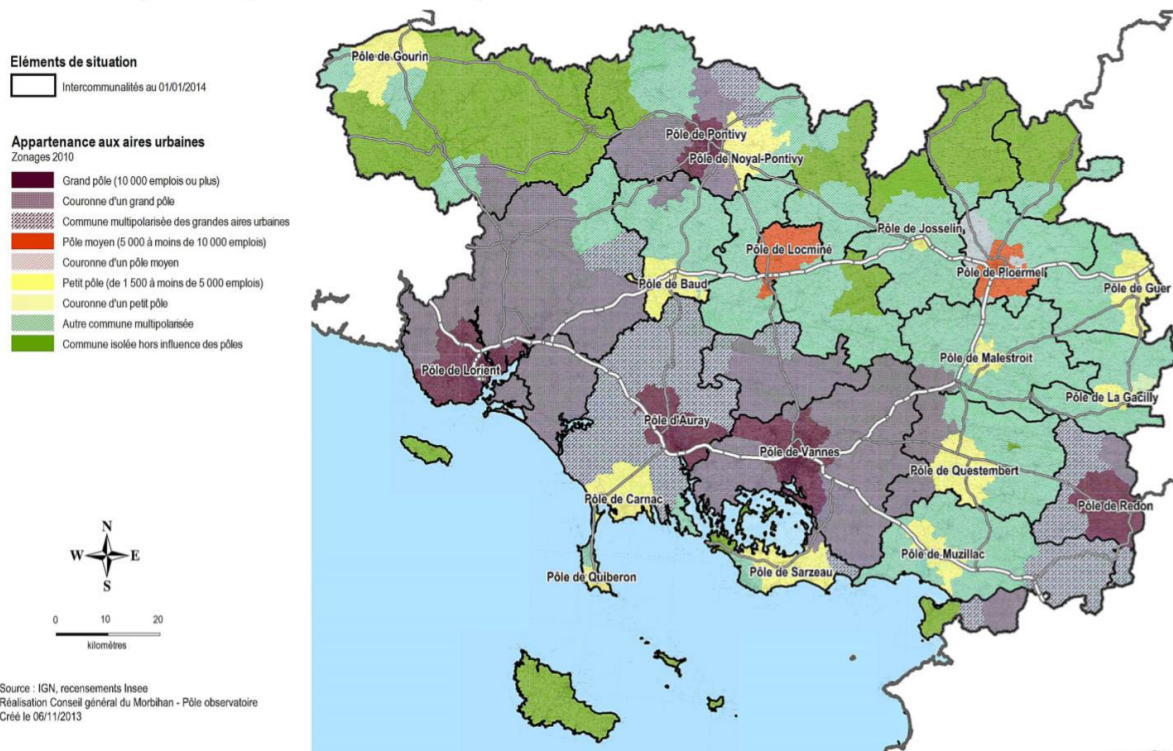
- 21% en direction de Vannes agglomération ;
- 17% vers Rennes Métropole ;
- 8% vers la CC du Pays de Gacilly ;
- 5% en direction du Pays de Questembert et de Pontivy agglomération ;

L'influence vannetaise dans les déplacements domicile-travail est donc de plus en plus prégnante, et ce plus largement que celle de Rennes Métropole. Cependant, la tendance des actifs ploërmelais à travailler et résider sur le Pays reste majoritaire.



La répartition des communes selon l'aire d'influence des pôles

Zonages établis par l'Insee selon les emplois des communes et les mobilités domicile-travail



- Le territoire est encore relativement préservé de l'extension des aires urbaines, bien que l'influence vannetaise se fasse ressentir au sud ;
- Une mobilité « protégée » par ses pôles locaux. Les migrations vers l'extérieur sont globalement faibles.
- Des déplacements intra-communaux non négligeables
- Des flux peu nombreux au nord.

1.7.3. Des flux de consommation internes qui convergent fortement vers Ploërmel

D'après l'enquête ménages réalisée fin 2012 par la CCI du Morbihan, on constate un taux de maintien des dépenses des ménages sur le territoire de 81% tous produits confondus. Ce taux est d'un bon niveau pour un territoire aussi proche de grandes agglomérations telles que Rennes et Vannes, compte tenu du fonctionnement de plus en plus concentré du commerce pour les achats à faible fréquence, nécessitant de larges zones de chalandise.

Le taux de maintien de chaque secteur montre des flux internes importants au sein du territoire et plus particulièrement vers les commerces de Ploërmel. Au-delà de Ploërmel Communauté qui possède un excellent taux de maintien, Guer Communauté, Josselin Communauté et la Communauté de communes de Mauron en Brocéliande disposent de taux de maintien corrects compris entre 50 et 61% des dépenses. En revanche, la communauté du Val d'Oust et de Lanvaux présente un taux de maintien plus faible (39%) avec une évation des dépenses de l'ordre de 40% à l'extérieur du territoire du SCoT, surtout vers l'agglomération de Vannes. La communauté de communes du Porhoët, peu pourvu en commerces, présente un taux de maintien de seulement 5% avec une destination de l'ordre 45% vers Ploërmel et de 40% à l'extérieur du territoire. Ce constat moyen à l'échelle de la communauté de communes cache en fait de fortes disparités en fonction des communes, avec des effets de franges importants au Nord du territoire.

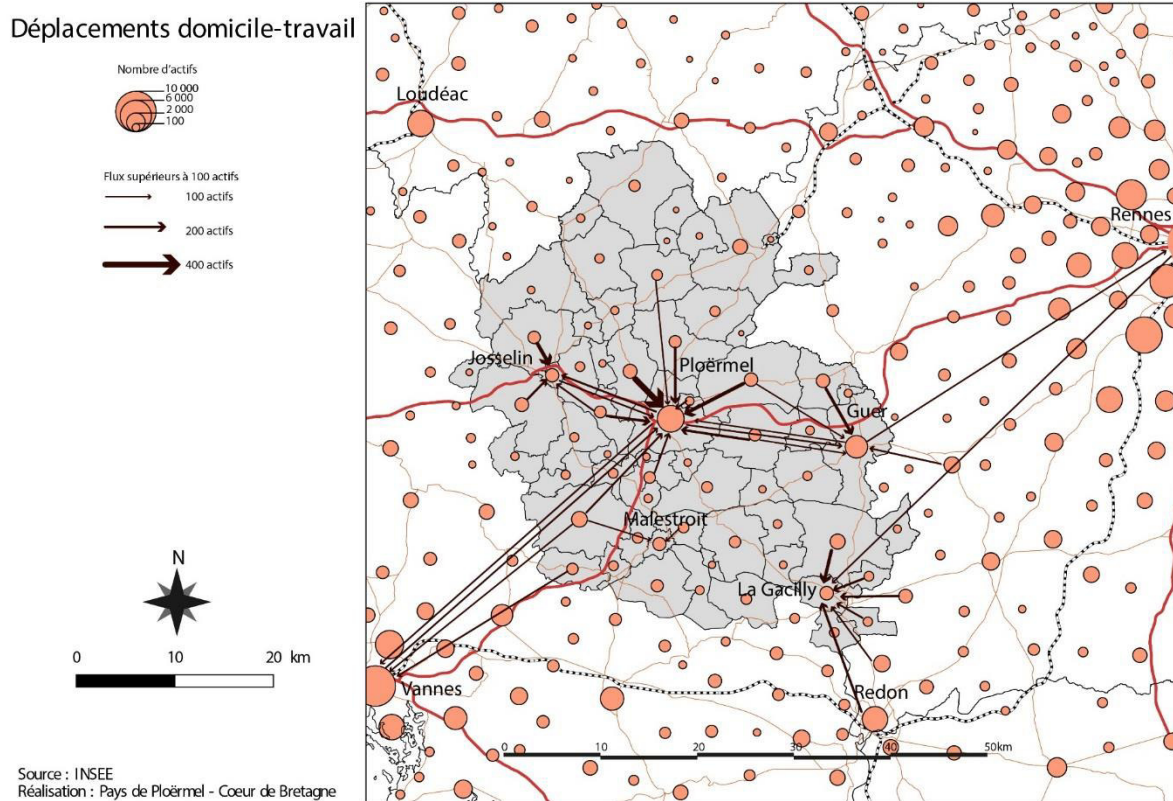
Enfin, notons que les principales évations se dirigent vers Vannes pour 6%, la Vente A Distance pour 4% et vers l'agglomération rennaise pour 3%.

Le taux de maintien des dépenses des ménages sur chaque secteur est évidemment plus important pour les produits banals. Néanmoins, la Communauté de Communes de la Trinité Porhoët dispose d'un taux de maintien très faible puisque seulement 5 % des dépenses des ménages de ce secteur sont maintenues.

La Vente à distance représente une évation de 4% qui peut monter à 8% sur les produits hors besoins courants dit « produits anomaux ». Notons que pour ces produits, l'agglomération de Vannes capte 14% des dépenses, la Vente A Distance 8% et le pôle rennais 7% en moyenne à l'échelle du territoire.

L'emprise du pôle Ploermelais tous produits confondus est très importante sur Ploërmel Communauté (81%) mais aussi sur les secteurs de la CdC de Mauron en Brocéliande, la CdC du Porhoët et de Josselin Communauté. En effet, 45 % des dépenses des ménages du secteur de la CdC du Porhoët s'établissent sur le pôle commercial Ploermelais. Compte tenu de la géographie de la communauté et des effets de frange, on peut supposer que les communes du Sud de la communauté sont plus fortement attirées par Ploërmel alors que celles du Nord connaissent une influence beaucoup plus forte des pôles en frange, et en particulier Merdrignac. En revanche, Guer Communauté et la CdC du Val d'Oust et Landvaux sont moins attirés par les commerces du pôle ploërmelais puisqu'ils disposent d'un taux d'emprise bas 17% et 21%. Concernant les produits banals, l'emprise du pôle Ploermelais sur

les ménages du Pays reste modérée sauf sur la CdC de la Trinité Porhoët où le taux d'emprise s'élève à 42%. Ce fort taux s'explique par l'absence sur ce territoire d'une offre répondant aux besoins courants élargis. En revanche, l'emprise du pôle Ploërmelais concernant les produits anomaux s'étend de manière plus conséquente sur les secteurs Nord et Nord-Ouest du territoire avec des taux d'emprise supérieurs à 40%.



2. L'enjeu de valorisation des atouts endogènes au Pays pour créer des emplois et assurer une dynamique d'accueil démographique

2.1. L'organisation et le potentiel de l'économie du Pays

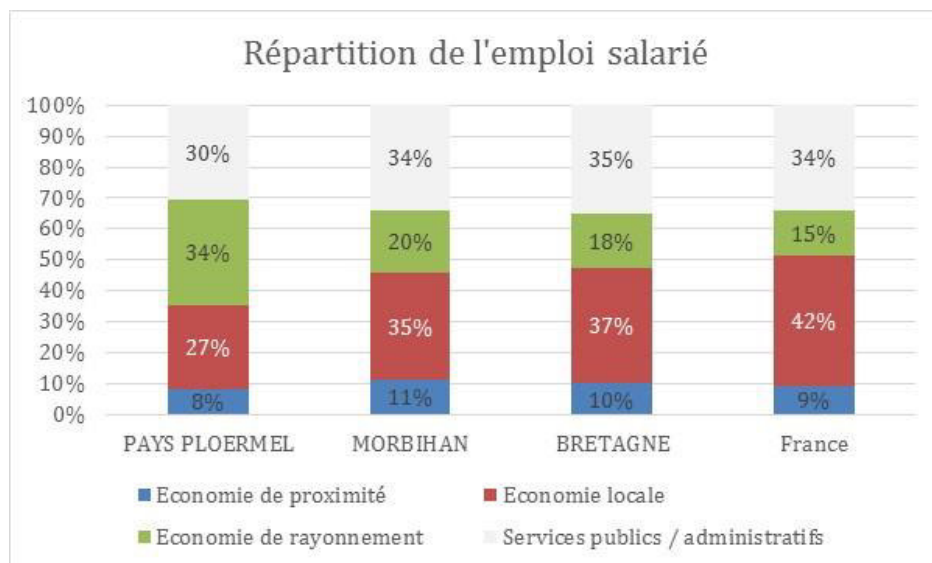
L'économie est le fruit d'une multitude de facteurs et la somme de situations individuelles d'entreprises très différenciées. Néanmoins, il est possible d'analyser la situation globale autour de trois grandes catégories :

- l'économie de proximité, qui correspond pour l'essentiel au commerce de détail, et dont la dynamique est surtout liée aux évolutions sociodémographiques locales et aux phénomènes de concurrence internes et externes au territoire, matériels et immatériels.
- l'économie locale, dont le rayon d'action est plus large, incluant généralement les territoires limitrophes, avec une prise en particulier de l'artisanat (en dehors de cas particuliers à large rayonnement), des services (dont les services à la personne). Ce niveau économique est dépendant de la dynamique du territoire, mais aussi des dynamiques des territoires environnants, en l'occurrence pour le territoire en particulier des zones de Vannes, Rennes et dans une moindre mesure Loudéac.
- L'économie de rayonnement, avec un champ d'influence par définition non fini (si ce n'est l'échelle mondiale), avec une focalisation sur l'économie de production en particulier, même si cela peut aussi concerner des activités de services à haute valeur ajoutée.

Le Pays de Ploërmel compte près de 19 571 emplois salariés (CLAP 2010) soit 9% de l'emploi salarié du Morbihan. Ploërmel Communauté et la communauté de commune du Val d'Oust et de Lanvaux regroupent respectivement 33% et 27% des salariés sur leurs territoires.

La répartition de l'emploi en fonction de ces profils économiques peut être évaluée comme suit pour le Pays de Ploërmel : elle met en avant l'emploi dans l'économie de rayonnement, ce qui limite la

dépendance du territoire envers sa propre dynamique sociodémographique, mais souligne aussi le poids d'un autre grand pourvoyeur d'emplois : les services publics et administratifs, même s'ils occupent une place inférieure aux moyennes comparatives.

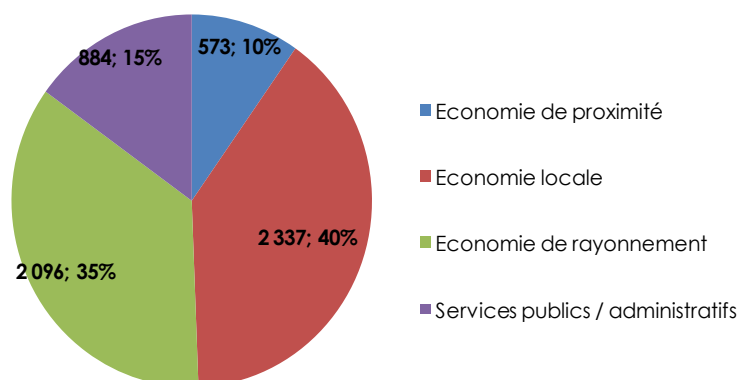


Le Pays dispose de 5 890 établissements actifs ce qui représente près de 9% des établissements du Morbihan. Notons que plus d'un quart des établissements du Pays se situe sur la communauté de communes du Val d'Oust et de Lanvaux.

La forte présence de l'économie de rayonnement sur le territoire, 36% des établissements contre une moyenne départementale et régionale de 22%, s'explique notamment par la forte présence des activités de culture et de production sur le Pays de Ploërmel.

Les secteurs du BTP et du monde agricole sont fortement présents sur le Pays et représentent un poids important à l'échelle du département, respectivement 22% et 17% des établissements du Morbihan. En revanche, les entreprises de transport, de commerce automobile et de commerce de gros sont peu présentes sur le territoire et pèsent un poids très réduit à l'échelle du département, entre 4 et 6%.

Répartition des établissements actifs par type d'économie



De plus, le nombre d'établissement total sur le Pays a pratiquement doublé entre 2005 et 2011. Cette dynamique est largement supérieure à celle constatée à l'échelle du département ou de la région. Le fort écart entre 2007 et 2008 s'explique en partie par la création du statut d'auto entrepreneur qui est depuis comptabilisé.

2.1.1. L'économie de proximité

D'après le recensement de l'offre commerciale réalisé sur chaque commune en été 2013, le SCoT du Pays de Ploërmel compte, au sein de 58 sites commerciaux, près de 900 locaux commerciaux dont environ 800 commerces et services. S'y ajoutent des établissements isolés.

On constate au sein de ces 58 sites un taux de vacance de l'ordre de 11%, soit près d'une centaine de locaux vacants. Les centres-villes sont aussi concernés par cette vacance de locaux, dans un contexte de rotation permanente du commerce, Ploërmel ressortant à un peu plus de 10% de locaux en cours de mutation, Josselin à près de 20% et Malestroit à plus de 15%.

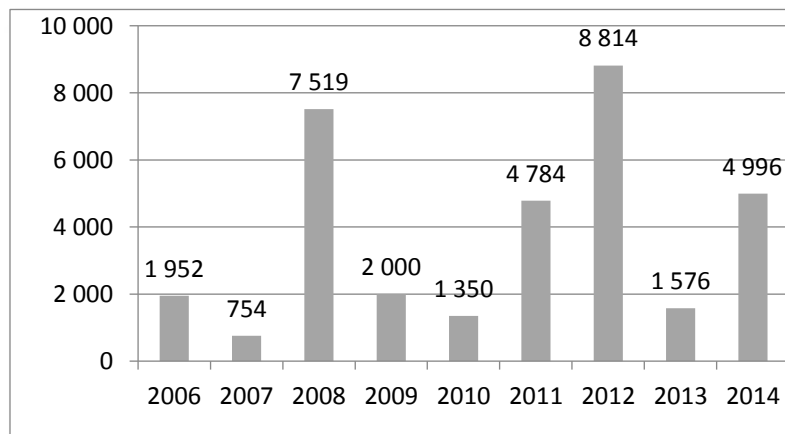
Ploërmel joue son rôle de pôle majeur avec 7 sites commerciaux totalisant près de 300 locaux commerciaux (+ commerces isolés). Guer dispose de plus de 140 cellules commerciales localisées sur 6 sites commerciaux dont deux sites principaux : le centre-ville et Belleville avec respectivement 79 locaux et 33 locaux en activité lors du recensement réalisé en Juillet 2013. Josselin dispose de 126 locaux regroupés sur 4 sites. Le pôle Malestroit/st Marcel compte environ 106 cellules sur 7 sites. Enfin Mauron dispose sur deux sites de 74 locaux commerciaux.

Une offre commerciale organisée autour de 58 sites commerciaux

Les commerces du territoire représentent 106 500 m² de surface de vente (hors automobile) soit 1 500 m² pour 1 000 habitants, soit une assez forte densité par rapport au profil du territoire. De plus, sur les 800 établissements en activité 40 établissements disposent de plus de 300 m² de surface de vente totalisant 54 000 m² soit près de la moitié de la surface de vente totale du territoire.

Le tissu commercial du Pays croît très rapidement depuis 2006 : + 33 745 m² de surface de vente dont environ 23 000 m² sur la commune de Ploërmel. De plus, le rythme des autorisations s'est accéléré sur les 3 dernières années avec 20 000m² d'autorisation.

Rythme des autorisations d'exploitation commerciale depuis 2006 en m²



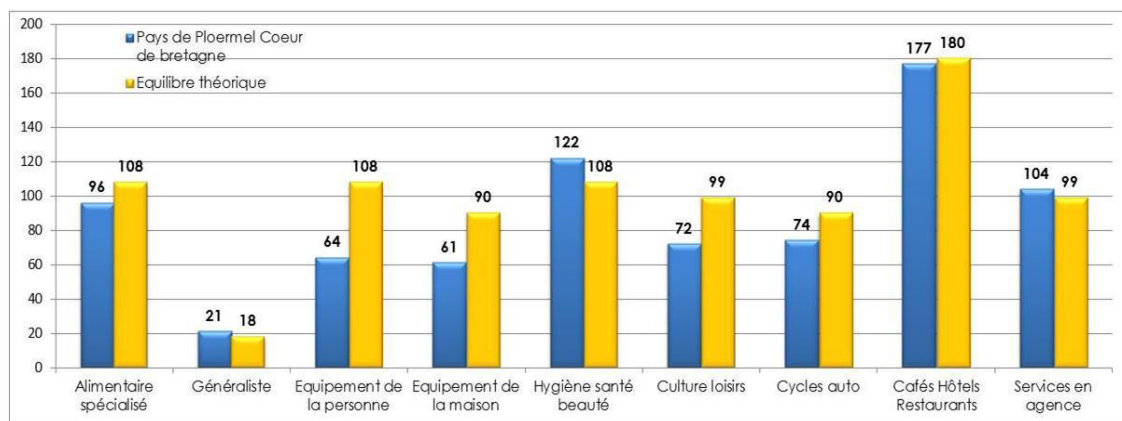
La composition de l'offre du territoire, en nombre de cellules commerciales, est comparée à un équilibre théorique. L'équilibre théorique correspond au nombre de commerces qu'il faudrait pour répondre à l'ensemble des besoins de la population hors effets d'évasions et d'attraction.

Sur l'ensemble du territoire on note une forte présence numérique par rapport à la couverture théorique des besoins dans le domaine de l'Hygiène, Santé, Beauté (exemple : pharmacie, esthétique, coiffure, pressing...). En effet, le territoire compte 122 commerces dans le domaine de l'hygiène santé beauté alors qu'il en faudrait seulement 108 pour couvrir les besoins de la population. De plus, les généralistes (Grandes et moyennes surfaces) ainsi que les services en agence sont aussi légèrement surreprésentés par rapport aux besoins théoriques. En revanche, on note une faible présence de l'équipement de la personne et de l'équipement de la maison sur le territoire. Près de la moitié de ces activités sont concentrées sur la commune de Ploërmel. Notons également que ces activités sont très concurrencées par les pôles des agglomérations rennaise et vannetaise mais aussi par la vente à distance. En effet, le poids de la Vente à Distance (E-commerce et dérivés) aura des impacts dans l'avenir de la distribution, puisque près de 60% de la population consomment sur internet et y consacrent environ 6 à 9% de leurs dépenses.

Globalement, le commerce et l'artisanat commercial du territoire génèrent un chiffre d'affaires estimé autour de 350 M€ (pour le commerce au sens strict, hors hôtellerie restauration, services, tabac et pharmacie) pour un potentiel de dépenses des habitants estimé à 2013 394 M€ (+17 M€ liés à la consommation potentielle des touristes hébergés).

	Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne		Equilibre théorique large zone* hors effet touristique		
	Nb total de commerce	%			
Alimentaire spécialisé	96	12%	12%	108	
Généraliste	21	3%	2%	18	
Equipement de la personne	64	8%	12%	108	
Equipement de la maison	61	8%	10%	90	
Hygiène santé beauté	122	15%	12%	108	
Culture loisirs	72	9%	11%	99	
Cycles auto	74	9%	10%	90	
Cafés Hôtels Restaurants	177	22%	20%	180	
Services en agence	104	13%	11%	99	
Total	791	100%	100%	900	

* Comparatif base "large zone" sur 1.699 communes (8,6 M d'hab.)



2.1.2. L'économie locale

Le Pays de Ploërmel accueille 1.134 entreprises artisanales en 2013, en progression de 2,3% par rapport à 2012 (contre 1,4% en moyenne départementale). Attention, cette progression est trompeuse car elle est fortement liée au statut d'auto-entrepreneurs qui représentait en 2012 la moitié des créations. Or, derrière ce statut, il n'y a pas forcément d'activité complète ou pérenne. Avec 131 créations / reprises en 2012 (sur un total de 296 toutes activités confondus, au-delà de l'artisanat), le pays de Ploërmel fait partie des rares territoires dont la dynamique a été positive en la matière en 2012, alors qu'elle est en moyenne négative à l'échelle du département. Attention néanmoins à la volatilité de ces tendances dans un contexte conjoncturel difficile.

Le vieillissement des dirigeants des entreprises artisanales est proche de la moyenne départementale, avec 19,3% ayant plus de 55 ans, contre 18,8% pour l'ensemble du Morbihan.

L'artisanat représente sur le territoire 2.424 emplois salariés en 2013, soit une baisse de 3,5% par rapport à 2012, conforme à la moyenne départementale (baisse de 3,7%).

2.1.3. L'économie de rayonnement

Près de la moitié (54%) des emplois de l'économie de rayonnement à l'échelle du Pays de Ploërmel sont liés à la filière agro-alimentaire, avec un poids très important des industries agro-alimentaires, mais on note également une large diversité d'activités de fabrication de biens divers, de la chimie aux machines outils en passant par la plasturgie. Cette diversité est une richesse pour le territoire.

2.1.4. Le foncier économique : localisation, caractéristique et potentiel

Le territoire compte 46 zones d'activités dont :

- 26 d'échelle structurante, du fait de leur superficie et de leur positionnement,
- Une vingtaine d'échelle de proximité.

22 parcs d'activités sont positionnés dans la démarche Bretagne Qualiparc.

Au-delà, 71 sites économiques sont repérés dans les PLU des communes du territoire. Ils totalisent 1.041 hectares toutes surfaces confondues, y compris les espaces publics aménagés ou à aménager. Sur ce total, 597 hectares sont occupés par des activités à 2013.

Les surfaces libres aménagées représentent fin 2013 environ 137 hectares. S'y ajoutent 153 hectares libres fléchés dans les PLU mais non aménagés voire non maîtrisés.

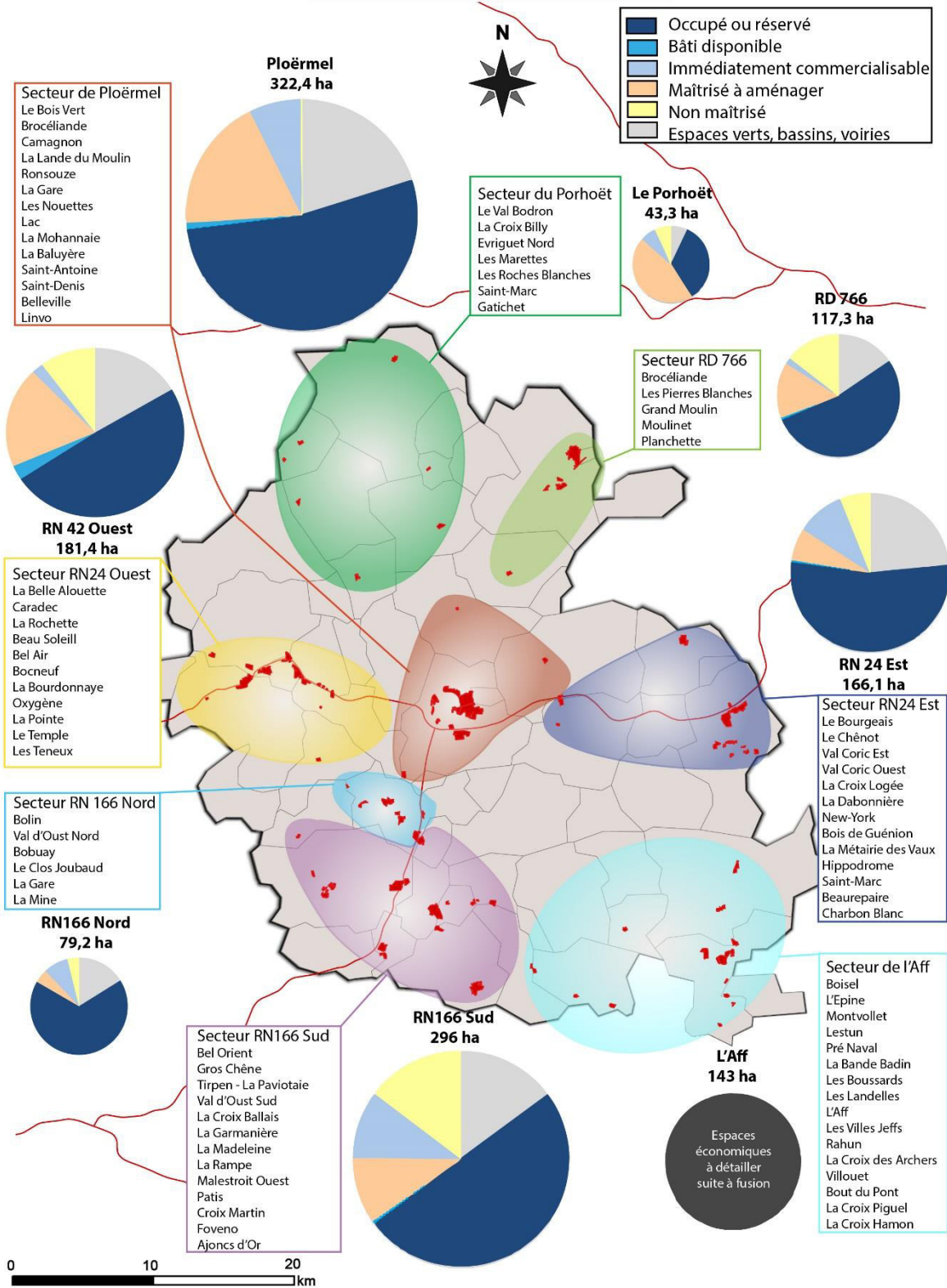
Le territoire dispose d'une forte capacité d'accueil avec une multiplicité de sites de diverses tailles et caractéristiques, susceptibles de répondre à des besoins à court, moyen et long terme. Cela constitue une richesse rare. Pour autant, la multiplicité des offres disponibles en limite peut être la lisibilité.

De plus, 4 parcs d'activités disposent une offre foncière libre et aménagée, de plus de 10 hectares, permettant d'accueillir potentiellement des activités de rayonnement :

- 25 hectares sur le parc d'activité du Pont de Gué / Pierres Blancges sur les communes de Mauron et Saint Léry
- 17 hectares sur le Parc d'activité du Gros Chêne à Sérent.
- 16 hectares sur le Parc d'activité des Bois Vert à Ploërmel
- 10 hectares sur le Parc d'activité de Camagnon à Ploërmel

Notons que Sérent et Mauron disposent de surfaces libres aménagées permettant de multiplier par 1,5 fois les capacités communales existantes. Cependant pour de nombreuses communes les surfaces libres aménagées représentent moins de 15% de la surface totale des parcs d'activités (Ploërmel, La Chapelle-Caro, Josselin, Saint-Marcel Guer, Guegon et Malestroit).

Zones d'Activités Economiques



Synthèse, questionnements et enjeux

Economie de proximité:

La densité commerciale est un peu supérieure à la moyenne, en nombre d'établissements et en surface de vente, avec une progression qui se maintient. La structure commerciale s'avère d'autre part en excellent état. L'offre est assez complète pour la réponse aux besoins courants avec un maillage cohérent du territoire par rapport aux potentiels de marché. Plus de 80% des dépenses des habitants sont maintenues sur le territoire.

Globalement la principale faiblesse en économie de proximité est une carence quantitative d'offre en dehors de la réponse aux besoins courants et des services (équipement de la personne, équipement de la maison, culture, loisir) avec la relative proximité de deux pôles d'envergure: Rennes et Vannes. La vacance de locaux commerciaux est également un élément de fragilité.

La croissance rapide des surfaces de vente (32.000 m² autorisés de 2006 à 2013 dont 10.350 m² restant à réaliser pour 106.000 m² existant en 2013), plus rapide que la croissance de marché, interroge néanmoins la réorganisation potentielle de l'armature commerciale, surtout dans un contexte de montée en puissance rapide de la Vente A Distance. De plus, la dynamique de marché futur risque d'être plus contrainte que dans la précédente décennie: frein au desserrement des ménages, baisse du reste à consommer, modification profonde des comportements et attentes des consommateurs. Pour autant, le développement de la Vente A Distance (dont le e-commerce) ouvre aussi des opportunités pour le commerce local en limitant les évasions physiques « contraintes » liées à la localisation des offres à faibles fréquences d'achat. Territoire à dominante rural, mais aussi territoire « sous influence », deux enjeux majeurs se dessinent :

- celui qui saura conjuguer nouvelles technologies et apport du e commerce, avec le maintien d'un tissu commercial de proximité essentiel pour le « vivre ensemble » des campagnes.
- celui d'une offre commerciale plus pointue alors les zones de chalandises de Rennes et Vannes « mordent » sur le territoire du SCoT. Est-ce une utopie ?

Economie locale :

Si la croissance régulière du nombre d'établissements et un niveau élevé d'emplois salariés sur le territoire montrent une dynamique intéressante, supérieure aux moyennes, la période récente a exacerbé les disparités locales, avec des dynamiques différentes au sein du territoire. L'offre foncière large est un atout pour poursuivre l'accueil d'entreprises, avec néanmoins une offre nécessitant certainement une meilleure lisibilité et hiérarchisation.

La position géographique du territoire permet à l'économie locale de s'appuyer non seulement sur la dynamique du Pays, mais aussi sur la dynamique des deux grandes agglomérations environnantes, Rennes et Vannes, qui contribuent aussi à la croissance sur le territoire, en offrant des débouchés plus larges.

Dans ce contexte, la dynamique de créations / reprises est bonne sur le territoire et supérieure à la moyenne. Pour autant, le territoire n'est pas à l'abri de la conjoncture difficile, depuis 2008, avec une baisse de l'emploi salarié dans les services aux entreprises et dans l'artisanat. Si l'enjeu foncier est une piste sérieuse de développement en complément des offres Rennaises et vannetaises, il sera d'autant plus efficace s'il se conjugue avec une offre urbaine et villageoise attractive en termes de logements, d'équipements et de services.

Economie de rayonnement :

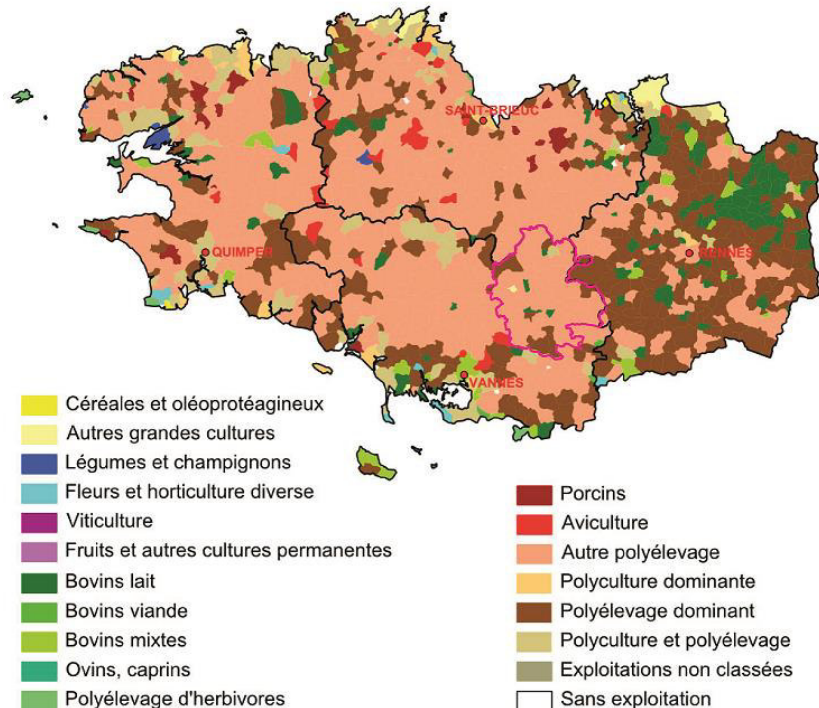
Malgré une relativement faible notoriété de l'image du Pays de Ploërmel à l'extérieur du territoire, la forte présence de l'industrie agro-alimentaire soutient l'emploi sur le territoire, avec 50% des emplois de l'économie dite de rayonnement. Cette concentration n'est heureusement pas exclusive, car on constate également une large diversité d'activités de fabrication qui contribue à renforcer l'économie de rayonnement sur le Pays : 34% contre 20% en moyenne dans le Morbihan, 15% en France. C'est un score remarquable.

Les grandes capacités d'accueil constituent pour l'avenir un atout important, avec une attention particulière à avoir sur la diversité des activités, elle-même très dépendante des effets de filières ou micro-filières pouvant se développer à moyen et long terme. Au-delà de l'agro-alimentaire, filière essentielle pour le Pays, l'économie de rayonnement doit continuer à se diversifier en s'appuyant sur une localisation géographique aux nombreux atouts, mais aussi en offrant des compétences de la main d'œuvre sans cesse renouvelées. Ce qui pose la question de l'appareil de formation sur le Pays pour être réactif aux nouvelles opportunités.

2.2. L'économie agricole

L'activité régionale du secteur agricole emploie 70 031 actifs soit 5,2% des emplois bretons. 68% de la production agricole bretonne est issue de la production animale. En effet, l'agriculture bretonne repose sur l'intensification des productions animales mais aussi fourragères et légumières.

Orientation technico-économique de la commune



Source : Agreste - Recensement agricole 2010
GEOFLA® Copyright « IGN - Paris - 2010 » Reproduction interdite

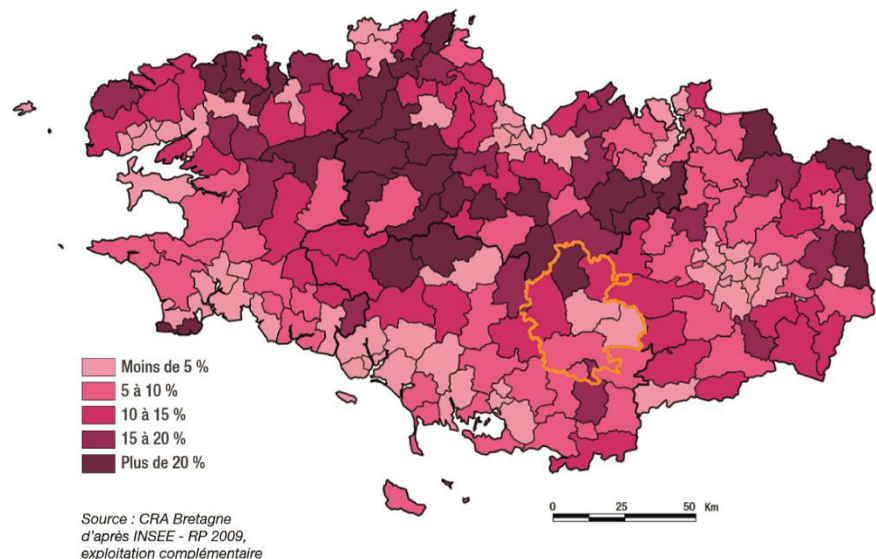
2.2.1. Le poids des emplois du secteur agricole

A l'échelle de la région, on assiste à une tendance à laquelle le territoire du Pays de Ploërmel-Cœur de Bretagne se plie : En s'éloignant de la frange littorale Sud et en se dirigeant vers le Centre Bretagne, la part des emplois agricoles dans les emplois totaux va en augmentant.

La Direction Régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt de Bretagne a établi un profil 2010 de l'agriculture au sein du Pays du Ploërmel Cœur de Bretagne.

On remarque une forte densité des exploitations sur l'ensemble du territoire, représentative d'une zone rurale très agricole. Plus de 50 % des exploitations du Pays se répartissent sur la communauté de

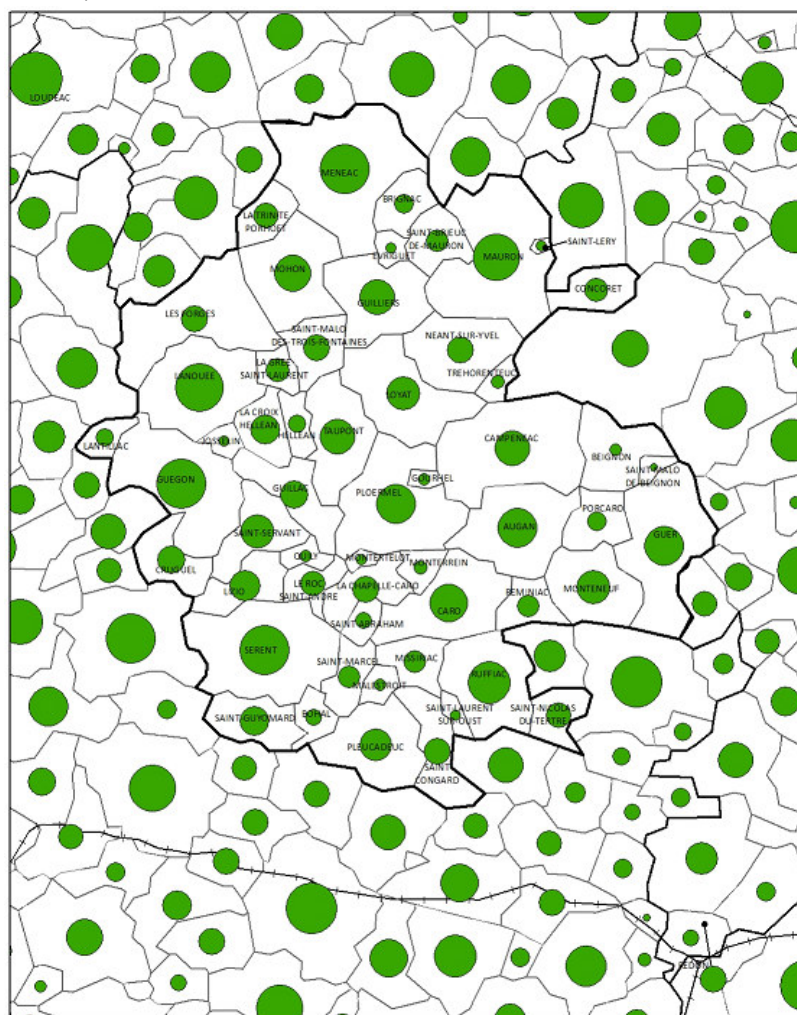
Part des emplois agricoles dans les emplois totaux



communes du Val d'Oust et du Lanvaux et sur Josselin Communauté.

A l'image du reste de la France, le Pays du Plœrmel Cœur de Bretagne doit faire face à des mutations structurelles et conjoncturelles importantes. En effet, le nombre d'exploitations du Pays a diminué de 29% entre 2000 et 2010 pour atteindre en 2010, 1 553 exploitations soit 20% des exploitations morbihannaises ; 1/3 de cette baisse se concentre sur la communauté de communes du val d'Oust et Lanvaux. Ce phénomène est cependant moins marqué sur le Pays que sur le reste du département qui a connu une baisse de son nombre d'exploitation de 35% sur la même période.

Le Comité régional de Développement agricole de Plœrmel livre ces résultats au niveau cantonal : les cantons de Josselin et Malestroit connaissent un nombre important d'exploitations, mais celles-ci sont relativement petites avec 54 ha en moyenne contre 62 ha pour le département. A l'inverse, sur Plœrmel et Mauron, les exploitations font plus de 70 ha de moyenne. Cette diversité de taille est une des caractéristiques du territoire.



Nombre d'exploitations agricoles en 2010

Terres Neuves
 Source : Agreste 2010



Le département du Morbihan compte près de 13 594 actifs agricoles permanents en 2010 dont 2 869 emplois agricoles sur le pays soit 21% des effectifs départementaux. La part des emplois directs représente 10% des actifs du Pays.

La baisse du nombre d'emplois agricoles est un phénomène observé depuis des décennies. En effet, les effectifs agricoles ont diminué entre 2000 et 2010 de 33% à l'échelle du département. Le Pays connaît le même phénomène dans des proportions moins importantes puisqu'il regroupe 2 869 actifs agricoles en 2010 contre 3 819 en 2000 soit une diminution de 25% des effectifs.

Le nombre de chefs d'exploitation et coexploitants est passé, entre 2000 et 2010, de 2 617 à 2 117, soit une baisse de 19%. La baisse du nombre d'exploitations et la hausse de la productivité sont les principaux facteurs explicatifs. Cependant, la reprise des exploitations peut parfois entraîner une dispersion des parcelles par rapport au siège d'exploitation et donc des surcoûts et nuisances liés aux trajets.

L'analyse de l'âge des exploitants est aussi une caractéristique importante. En effet, bien que les exploitants âgés entre 40 et 54 ans soient majoritaires ceux âgés de plus de 55 ans et plus, approchant de la retraite ne cessent d'augmenter depuis 2000 et représentent en 2010 24% des exploitants.

A l'échéance 2025, les 507 chefs d'exploitations de plus de 55 ans auront probablement pris leurs retraites en libérant d'importantes surfaces. Ces hectares profiteront à de nouvelles installations ou à consolider des exploitations existantes.

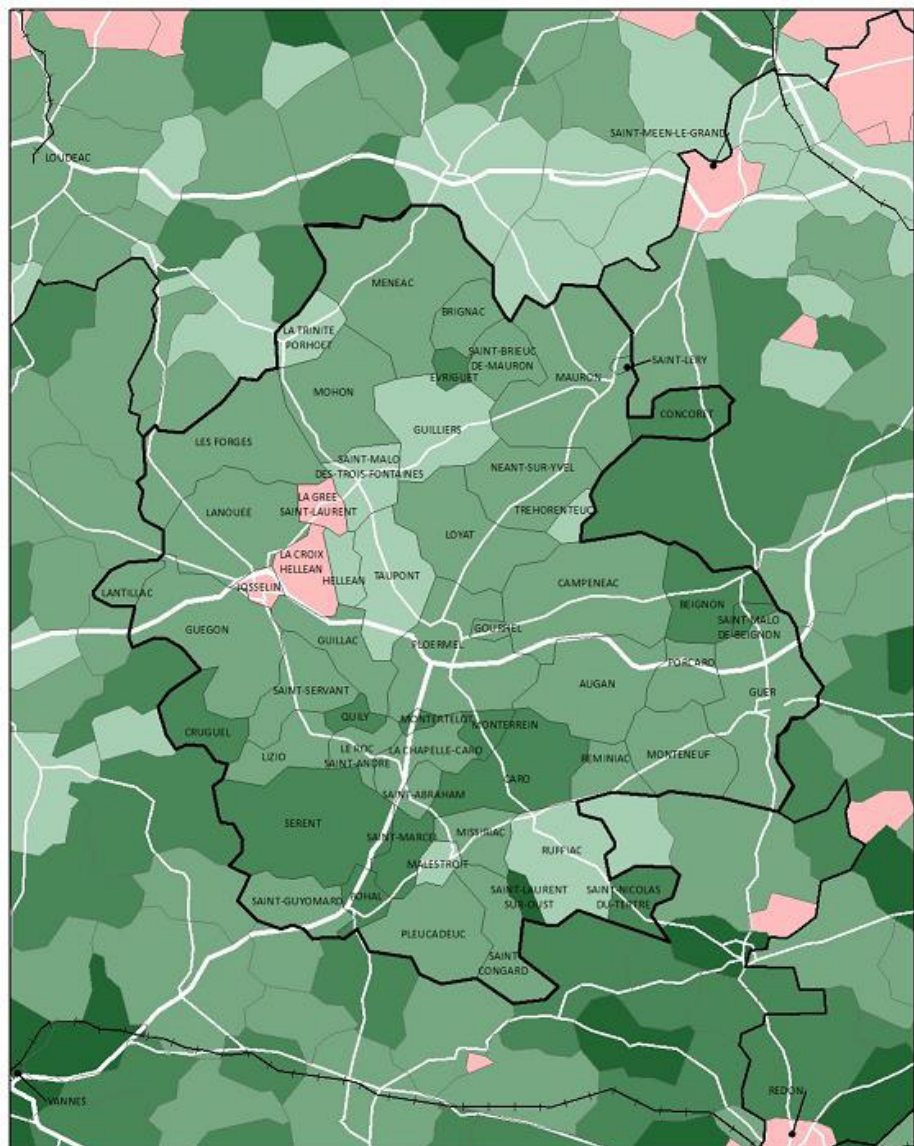
Au niveau des statuts, on retrouve globalement la physionomie morbihannaise et bretonne (majorité d'individuels, puis EARL, et GAEC) avec une concentration cependant plus forte d'exploitations en société.

2.2.2. L'importance des surfaces agricoles et les mutations de culture

Le Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne dispose de 77 281 hectares de surfaces agricoles utilisées (SAU) en 2010 soit 60% de la superficie du Pays et 21% de la SAU totale du Morbihan.

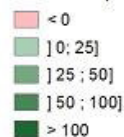
La SAU semble être mieux préservée sur le territoire qu'ailleurs avec un recul de 1,9% entre 2000 et 2010, alors qu'elle baisse en moyenne de 4,4% sur le Morbihan et de 3,7% à l'échelle de la Bretagne. Ploërmel et la Trinité-Porhoët gagnent même des ha de SAU (respectivement 0,5% et 0,1%).

Malgré la baisse du nombre d'exploitations, la surface agricole utilisée est restée relativement stable sur ces dix dernières années puisque les terres libérées ont principalement permis l'agrandissement des exploitations en activité. En effet à l'échelle de chaque exploitation la surface a en moyenne augmenté de 13,9 hectares pour atteindre une taille moyenne à l'échelle du Pays de 49,8 hectares contre 48 hectares à l'échelle de la Bretagne.

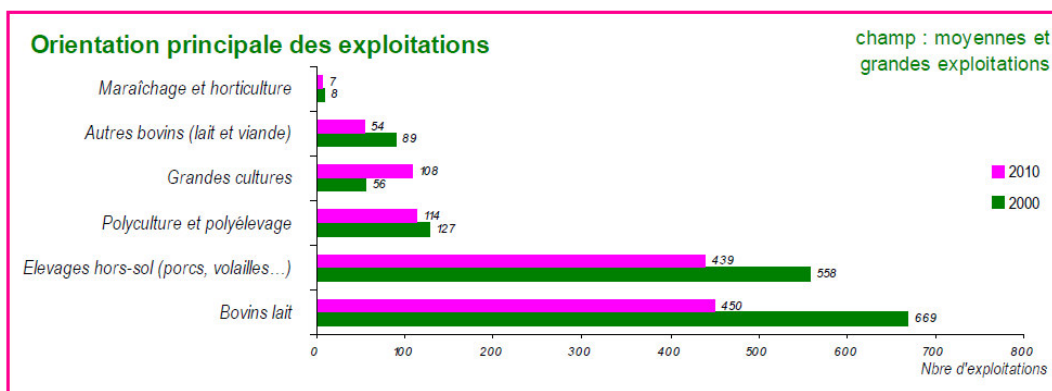


Evolution de la SAU moyenne entre 2000 et 2010

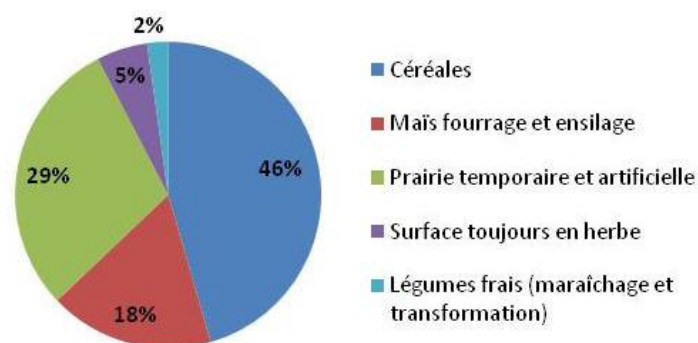
Taux de variation (en %)



Les deux orientations principales des exploitations du pays sont la production de Bovins avec 450 exploitations puis dans un second temps l'élevage hors-sol avec 439 exploitations en 2010. Notons que dans le domaine des grandes cultures, le pays comprend 50 exploitations en plus.



46% des surfaces agricoles utilisées sont réservées à la production de céréales et 18% à la production de maïs. Les prairies temporaires représentent tout de même de 18% de la SAU du Pays. Néanmoins, on constate sur le pays, une diminution de 40% des surfaces en herbe au profit des labours, notamment avec la culture des céréales et des fourrages intensifs.



Répartition du la SAU selon le type de cultures en 2010

Source : Recensement agricole 2010 DRAAF SRISE

2.2.3. Alternative et diversification de l'activité :

Une moindre pratique de l'agriculture biologique : 3,2 % des exploitations du Pays, contre 3,8 % en Bretagne

Une moindre pratique de la commercialisation via circuits courts (5,6 % des exploitations « biologiques » du Pays, contre 9,7 % en Bretagne)

Moins d'activités de diversification - ex. la restauration, l'hébergement, les loisirs... - (5,5 % des exploitations du Pays, contre 7,4 % en Bretagne ; 2010)

A noter cependant la démarche d'expérimentation sur les nouvelles formes de circuits courts menée actuellement sur le territoire

2.2.4. Cohabitation activité agricole et espace environnant (urbanisé ou non) : retour sur les expériences et les préconisations locales en la matière

Diagnostic agricole de 2008

En juillet 2008, le Pays de Ploërmel-Cœur de Bretagne établit un état des lieux de l'activité agricole par EPCI sur son territoire.

Une partie des documents produits par EPCI établit une synthèse des analyses menées à l'échelle du Pays. Les éléments qui en ressortent sont les suivants.

Le monde agricole connaît un phénomène de dispersion des parcelles qui s'amplifie au fil des années, causé par la reprise de terres de plus en plus éloignées du siège d'exploitation dans le cadre de reprise et de regroupement d'exploitations. Cela entraîne des gênes sur les routes par le passage d'animaux et d'engins agricoles (aspects nuisances et sécurité) et des surcoûts en termes de temps passé en trajets et en consommation énergétique des matériels roulants.

Globalement, le diagnostic de 2008 répertorie 1 825 tiers dans le périmètre sanitaire de 100 mètres des exploitations. 286 bâtis d'intérêt architectural dans ce périmètre. 129 gênes pour des traversées de routes par des animaux et ou des engins agricoles. 71 gênes pour des traversées de village par des animaux et ou des engins agricoles. En termes de cohabitation, 95 % des exploitants interrogés estiment avoir de bonnes relations avec les tiers

Le diagnostic de 2008 relaie les 776 réponses remises par les agriculteurs exploitants sur les conditions d'exercice de leur activité. Globalement, les agriculteurs des différents territoires étudiés estiment avoir des exploitations de taille suffisante et surtout viables : 7 exploitations sur 10. Cependant, plus d'un tiers des agriculteurs interrogés juge que la taille de leur exploitation est insuffisante pour faire face à la conjoncture actuelle et future entraînant une situation de doute et d'incertitude quant aux projets des exploitations (mise aux normes, transmission, ...).

Les exploitations se sentant « menacées ou non viables » sont pour la plupart, de petites structures sans moyens de production importants avec des chefs d'exploitation âgés et sans repreneur. Il y a de fortes présomptions pour que ces unités soient destinées à agrandir les exploitations existantes ou éventuellement permettre l'installation d'un jeune agriculteur avec regroupement à un autre siège existant ou avec développement d'une production hors standard.

Pour maintenir les conditions de viabilité au niveau socioéconomique, les agriculteurs souhaitent :

- Des droits à produire supplémentaires (quotas laitiers et ou surfaces) : 59 %.
- Un regroupement d'exploitation et une meilleure organisation du travail : 20 %.
- Des aménagements de bâtiments : 19 %.
- Développer une nouvelle activité : 2 %.

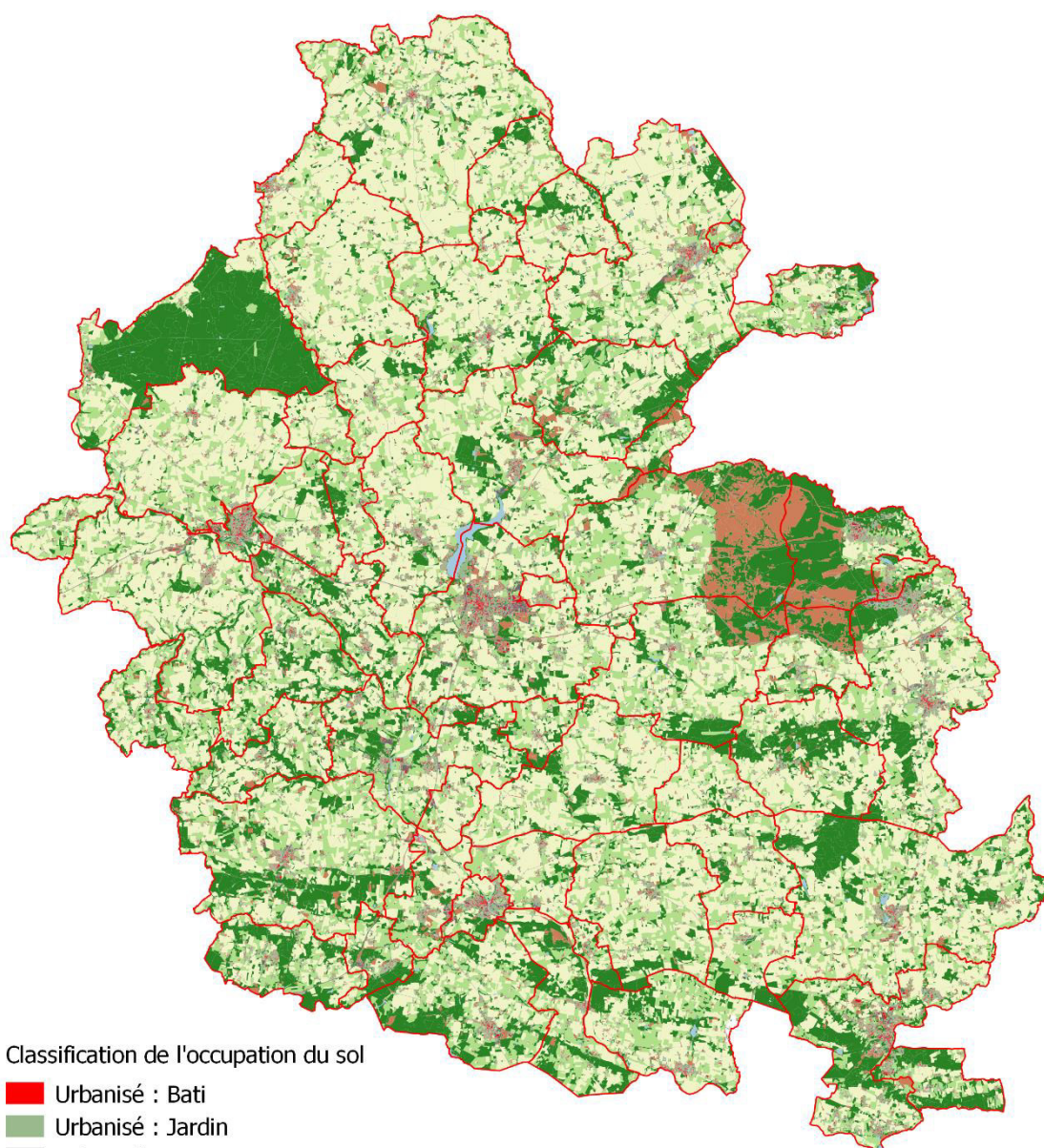
Pour maintenir les conditions de viabilité au niveau territorial, les agriculteurs souhaitent :

- Être préservé des constructions et infrastructures nouvelles : 39 %.
- Améliorer le regroupement parcellaire : 26 %.
- Retrouver des surfaces perdues (par urbanisation) : 13 %.
- Améliorer la cohabitation avec les autres usagers ruraux : 10 %.
- Etre sécurisé par rapport aux plans d'épandage : 7 %.
- Désenclaver le siège d'exploitation : 5 %.

La question de la cohabitation entre activité agricole et développement urbain a été traitée dans le cadre de la Charte de l'urbanisme et de l'agriculture 2008.

Face à l'accélération de l'urbanisation et à la consommation des espaces agricoles, une charte est établie pour définir des orientations fortes et des règles concrètes applicables par les acteurs afin de résoudre les problématiques issues de ces évolutions. Elle est co-signée le 24 janvier 2008 par le président de la Chambre d'Agriculture du Morbihan, le président de l'Association des Maires et des Présidents d'EPCI, le président du Conseil Départemental du Morbihan et le Préfet du Morbihan.

Les éléments de la charte sont présentés dans le chapitre IV du présent diagnostic.



Classification de l'occupation du sol

- Urbanisé : Bati
- Urbanisé : Jardin
- Urbanisé : Voirie
- Agricole : Culture
- Agricole : Elevage
- Forêt
- Landes et Autres (carrières, délaissés, etc.)
- Eaux
- Limites communales

Synthèse, questionnements et enjeux

Malgré une diminution du nombre d'exploitation, le territoire a su globalement conserver la surface agricole utilisée entre 2000 et 2010 puisque la taille moyenne des exploitations a augmenté. Cependant, le phénomène de dispersion des parcelles s'amplifie et l'enjeu foncier paraît de plus en plus important.

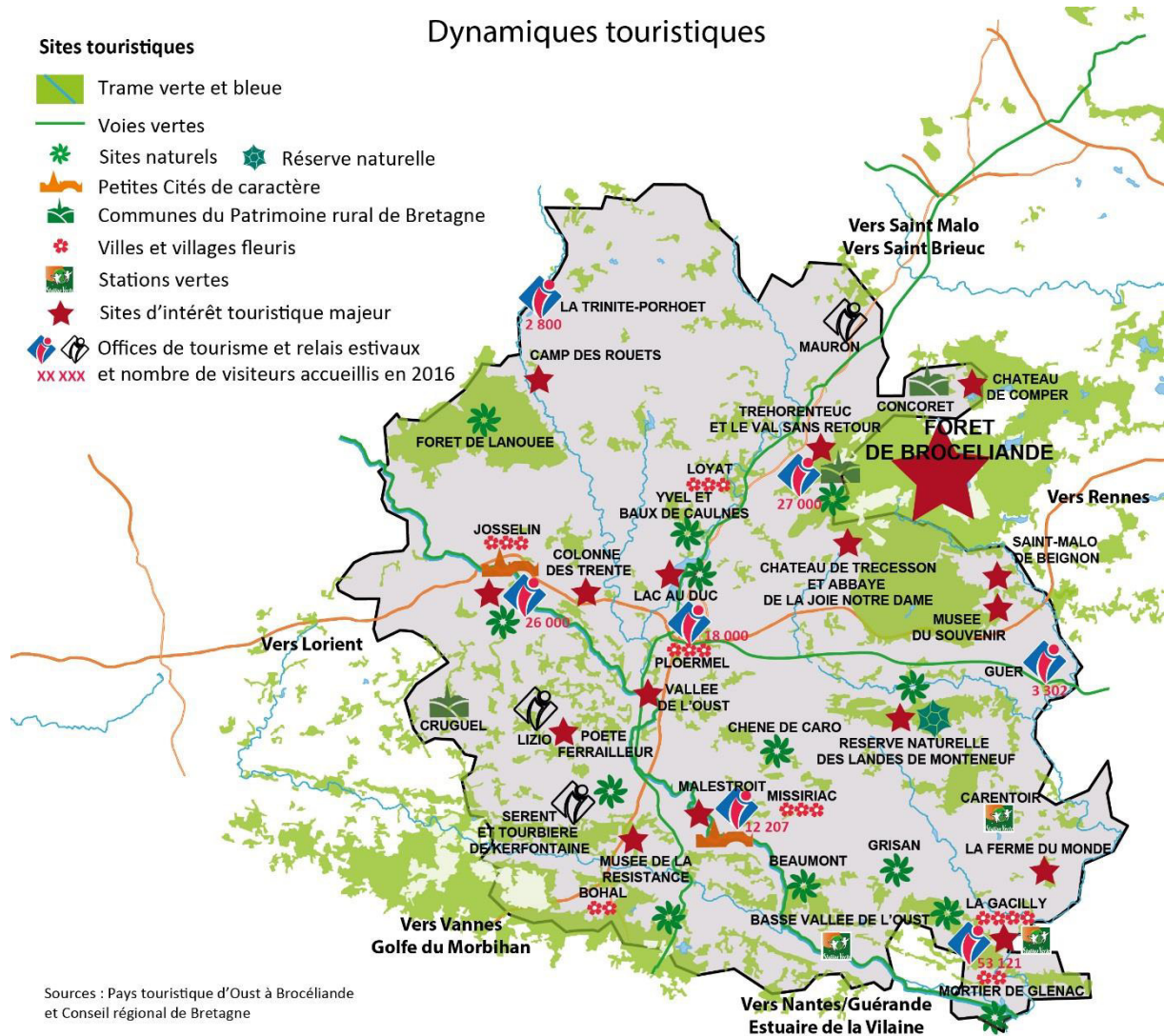
Les $\frac{3}{4}$ des exploitations du pays sont spécialisés dans l'élevage de Bovins lait et l'élevage hors-sol avec un potentiel de production conséquent. Face à ce constat, un enjeu de diversification alimentaire et non alimentaire se dessine.

Enfin, la transmission est aussi un enjeu important sur le Pays puisque près de 500 chefs d'exploitations se retrouveront à la retraite d'ici 5 à 10 ans.

Prendre en compte la Charte de l'urbanisme et de l'agriculture du Morbihan élaboré en 2008.

2.3. L'attractivité touristique

Le Morbihan est le **6^{ème} département touristique de France avec près de 2,9 millions de touristes** accueillis en 2006. Le Pays de Plœrmel Cœur de Bretagne est principalement tourné vers le tourisme vert avec comme moteur de notoriété la forêt de Brocéliande. Territoire d'étape, le Pays de Plœrmel Cœur de Bretagne bénéficie aussi de l'attractivité du littoral Morbihannais.



2.3.1. Les atouts du patrimoine naturel

A titre d'exemple le territoire bénéficie d'un riche patrimoine naturel autour de la forêt de Brocéliande, la forêt de Lanouée, la forêt de Paimpont, les Landes de Lanvaux ... Ce patrimoine naturel est en parti mis en valeur par un réseau de randonnée pédestre (GR 37, GR 38 et GR 347) et des circuits vélo.

Les voies vertes « Ploërmel-Guer-Messac » et Mauron-Questembert, ainsi que le canal de Nantes à Brest avec son chemin de halage, traversent le territoire en parti et participent à la valorisation du patrimoine naturel. Le potentiel touristique du canal est à fort enjeux pour le territoire puisqu'il connecte des villes comme Malestroit ou Josselin à forte valeur patrimoniale.

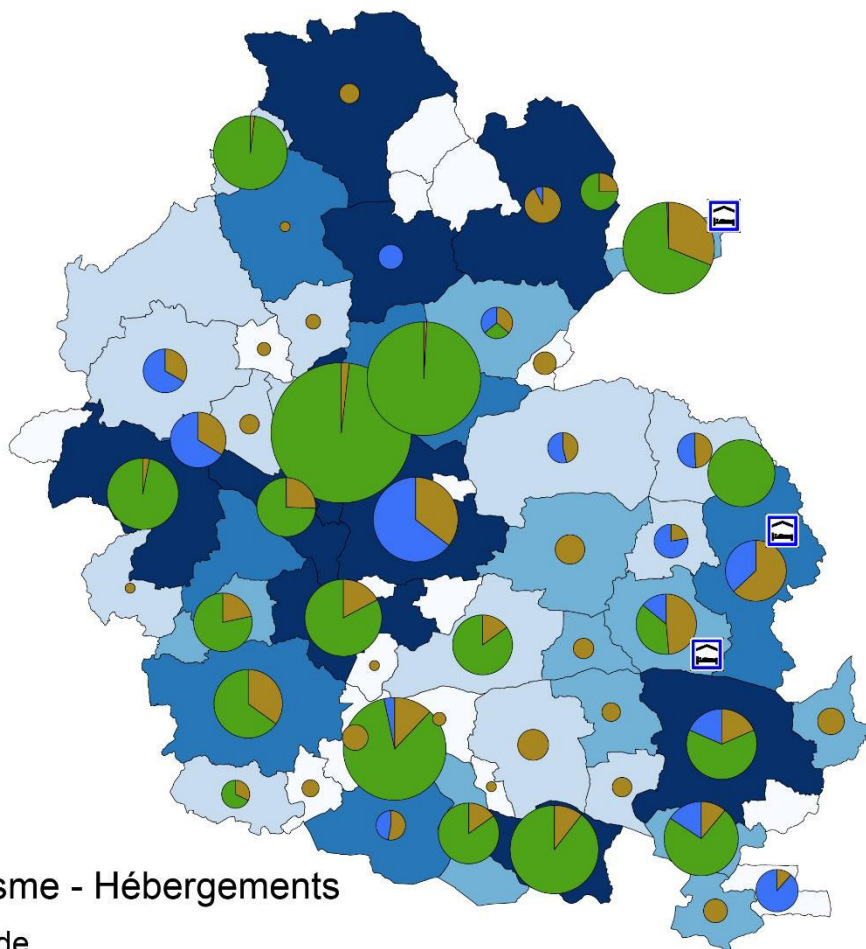
Les sites mégalithiques tels que les pierres droites de Monteneuf ou encore les mégalithes du bois du Brétin à Pleucadeuc participent aussi à l'attractivité du territoire.

Notons également que le site du Lac au Duc à Ploërmel est réputé pour son golf et son club nautique. Enfin le parc « Roc Aventure » sur la commune le Roc-Saint-André permet de découvrir autrement le patrimoine naturel.

2.3.2. La mise en valeur du patrimoine bâti

Josselin, village d'étape et son château féodal ainsi que Malestroit et son centre-ville médiéval à proximité du canal disposent d'un patrimoine riche avec une fréquentation touristique non négligeable.

Enfin le territoire est ponctué d'un patrimoine bâti de qualité, on dénombre près de 12 Châteaux ou manoirs tels que le manoir de Balangeard à Ruffiac ou le Château de Trécesson à Campénéac.



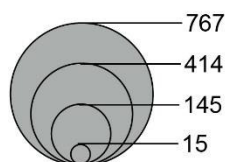
Tourisme - Hébergements

Légende

Nombre de lits en résidences sec.



Nombre de lits en hébergements marchands



Type d'hébergements marchands



Plusieurs musées retracent l'histoire et la culture Bretonne comme par exemple le Centre de l'imaginaire Arthurien à Concoret, le musée de la résistance Bretonne à St Marcel, le musée Jean-Marie de La Mennais et l'Horloge Astronomique à Ploërmel, la maison du costume breton à Sérent, l'écomusée des vieux métiers à Lizio, le musée du souvenir Ecoles de St Cyr Coëtquidan ou encore le musée de la forge.

Fréquentation des sites de visites du territoire et de son environnement proche en 2009 et 2010

Commune	Sites de visite	2009	2010
JOSSELIN	Le château	40 525	41 649
CONCORET	Centre de l'Imaginaire Arthurien	23 353	25 418
SAINTE-MARCEL	Musée de la Résistance	26 289	24 793
PLOERMEL	Musée Jean-Marie de La Mennais et Horloge	14 601	20 000
LIZIO	Univers du poète ferrailleur	11 237	10 680
GUER	Musée de St Cyr Coëtquidan	11 942	10 344
JOSSELIN	Musée de Poupées	8 666	8 714
MONTENEUF	Le Site mégalithique des pierres droites	7 000	5 468
SAINTE-MALO-DE-BEIGNON	Port miniature	3 688	3 502
LE ROC-SAINTE-ANDRE	Roc Aventure	1 600	3 000
SERENT	Collections de costumes bretons	606	1 500
BIGNAN	Domaine de Kerguéhennec	34 418	
BIGNAN	Domaine de Kerguéhennec SAGEMOR	28 395	
BREHAN	Abbaye Notre Dame de Timadeuc	94 652	89 012
CARENTOIR	La Ferme du Monde	32 434	53 609
ROCHEFORT-EN-TERRE	Château	14 935	16 481

2.3.3. La nature et la capacité de l'hébergement touristique

Concernant l'hébergement marchand, le territoire compte près de 5 500 lits touristiques. La commune de Taupont regroupe à elle seule 14% de la capacité d'hébergement du territoire avec 777 lits touristiques devant Loyat, Néant-sur-Yvel, Ploërmel et Malestroit.

Le SCoT est composé de 17 hôtels et de 16 campings classés représentant respectivement 11% et 66% de la capacité d'hébergement touristique du Pays.

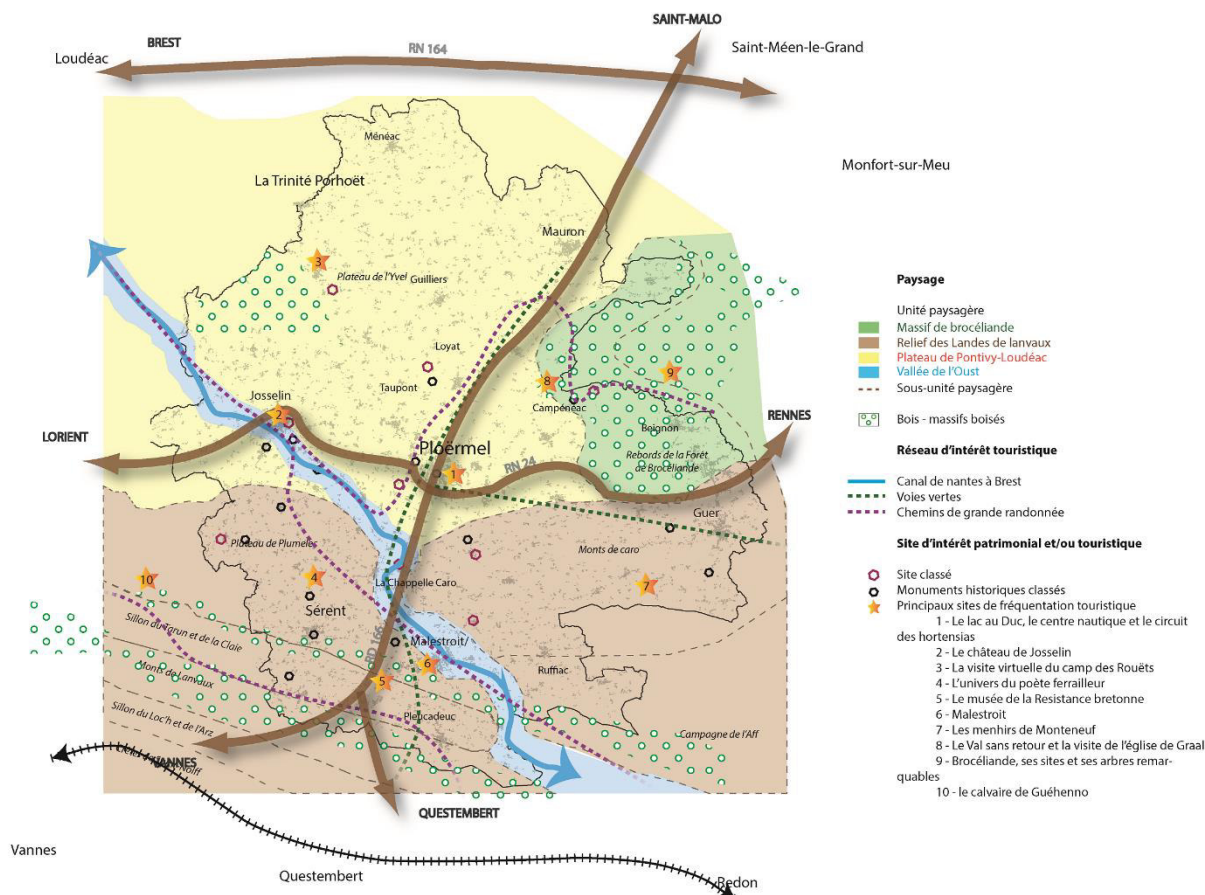
L'offre hôtelière, qui représente seulement 11% de l'offre, dispose majoritairement d'une clientèle d'affaire.

En complément de l'offre d'hébergement touristique le pays dispose également d'environ 4 200 résidences secondaires.

Synthèse, questionnements et enjeux

L'offre touristique du territoire s'appuie sur la forte présence du patrimoine naturel qui est mis en valeur notamment par la multitude de circuits de randonnées et de voies vertes. Néanmoins, la fréquentation des sites naturels doit être maîtrisée afin de ne pas remettre en question leur intégrité physique et leur fonctionnement écologique.

De plus, l'enjeu pour le Pays est de concilier l'offre de tourisme vert dont le territoire dispose avec la forte attractivité du littoral morbihannais afin de favoriser une fréquentation touristique à la journée. Pour cela, la perception de l'offre doit être améliorée. En effet, la multitude des moyens de communications et les nombreux sites internet, entraînent un manque de lisibilité de l'offre touristique et une perception peu claire notamment pour les familles (source : Enquête réalisée par le Pays touristique de l'Oust à Brocéliande).



Un potentiel touristique et patrimonial

Le Pays de Ploërmel est tourné vers le tourisme vert et comme moteur de notoriété la forêt de Brocéliande. Territoire d'étape, le pays de Ploërmel Cœur de Bretagne bénéficie aussi de l'attractivité du littoral Morbihannais et de sites stratégiques comme la Gacilly ou Josselin.

Il dispose d'un patrimoine bâti de qualité avec de nombreux châteaux ou manoirs complétés de plusieurs musées et s'appuie sur la présence du patrimoine naturel riche et varié.

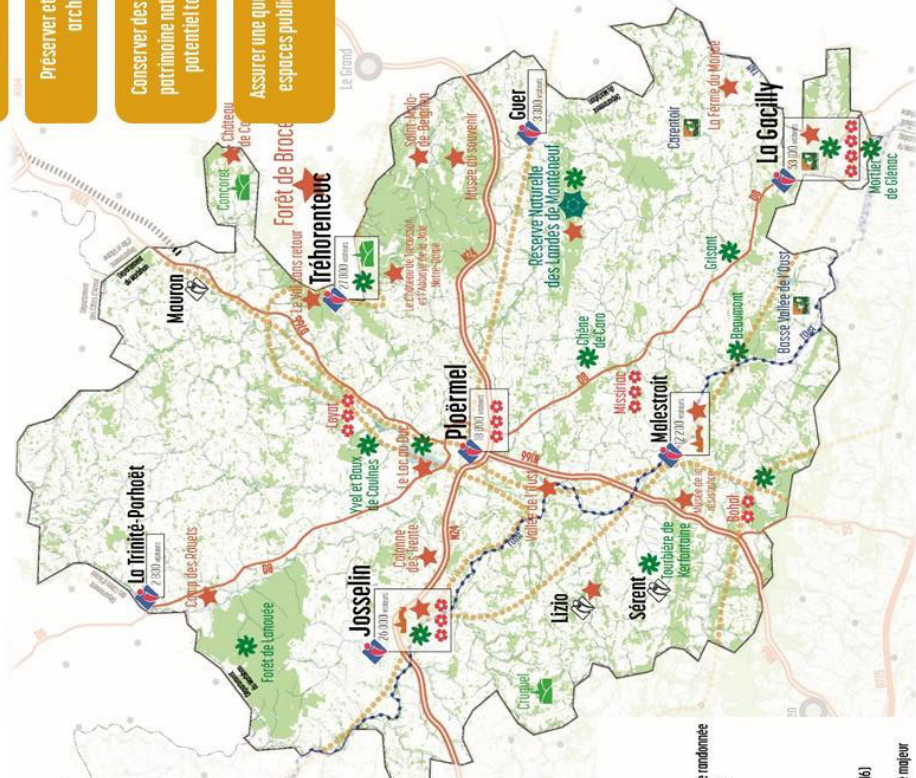
Le renforcement des capacités d'hébergement sur des formats suffisamment grands pour accueillir des groupes, au-delà du soutien à la présence d'une offre diversifiée d'hébergements sur l'ensemble du territoire, permettra d'assurer des retombées économiques optimales d'une fréquentation touristique plus intense.

Le développement de cette attractivité passera par une stratégie de valorisation dans un cadre plus large, du Golfe du Morbihan à la Côte d'Emeraude. En s'appuyant sur la notoriété de « Brocéliande » (comme mais non site), le territoire visera à renforcer sa fréquentation touristique, tant pour le tourisme vert que par la clientèle du littoral (Sud et Nord).

Et demain ?
Le tourisme est un moteur de développement d'économies complémentaires et non delocalisable. Il s'appuie sur un patrimoine naturel et bâti riche et varié et sur des paysages de qualité. Comment valoriser ce potentiel économique tout en conservant la qualité des sites et des milieux ?

Enjeux et objectifs

- Valoriser les paysages du pays afin d'affirmer son image de marque et son attractivité touristique
- Developper une politique vertueuse de valorisation d'un espace rural dynamique
- Préserver et valoriser le patrimoine architectural et bâti
- Conservier des paysages de qualité et un patrimoine naturel varié pour affirmer le potentiel touristique du territoire
- Assurer une qualité de l'urbanisme et des espaces publics, notamment en frange urbaine



Chiffres clés
(Source : INSEE)

Equipements de tourisme : 60
Dont 19 campings homologués
Et 21 Hôtels homologués

Offices de tourisme 2016 :
La Gacilly : 53 100 visiteurs
Tréhorenteu : 27 000 visiteurs
Josselin : 26 000 visiteurs
Ploërmel : 18 000 visiteurs
Malestroit : 12 200 visiteurs
Guer : 3 300 visiteurs
La Trinité-Porhoët : 2 800 visiteurs

Légende

Patrimoine naturel

- Trame verte (bois, bosquets...)
- Trame bleue (cours d'eau, plans d'eau)
- Site naturels
- Réserve naturelle

Patrimoine culturel

- Petite cité de caractère
- Communes du Patrimoine rural de Bretagne
- Villes et villages fleuris
- Stations vertes

Mobilités

- Réseau principal
- Réseau secondaire
- Ferroviaire
- Vie verte et chemins de randonnée
- Canal de Nantes à Brest

Tourisme

- Office de tourisme
- Pédale festival
- Nombre de visiteurs (2016)
- Site d'intérêt touristique majeur

2.4. Le potentiel de production d'énergies renouvelables

2.4.1. Les voies de la méthanisation

La méthanisation représente une filière d'avenir sur le Pays de Ploërmel. Quelques projets sont d'ailleurs à l'étude sur le territoire du SCoT. Le Pays de Ploërmel est riche d'un gisement méthanisable important (effluents agricoles, déchets IAA notamment) à conditions de pouvoir gérer efficacement les digestats. De récentes évolutions dans l'homologation des digestats pourront par ailleurs simplifier leur épandage dans les années à venir. Notons que les collectivités peuvent jouer un rôle important par les gisements qu'elles ont à gérer (tontes de pelouses, déchets de restauration collective, boues de stations d'épuration, fraction fermentescible des ordures ménagères...).

2.4.2. Le potentiel éolien

L'éolien, actuellement second fournisseur d'énergie renouvelable du Pays, devrait prochainement dépasser le bois énergie avec la mise en route de parcs dont les permis de construire ont déjà été accordés. Le développement de cette filière sur le territoire est très important. Elle permet notamment à la CC du Porhoët de produire autant d'énergie qu'elle en consomme. Cela reste à relativiser puisqu'elle est la moins peuplée des communautés de communes du Pays de Ploërmel – Cœur de Bretagne. De par sa localisation géographique, et la répartition des contraintes techniques, paysagères et naturelles, le Pays de Ploërmel dispose d'un avantage certain.

2.4.3. Les possibilités d'exploitation de l'énergie solaire

Au niveau du solaire photovoltaïque, les puissances installées en 2011 restaient limitées. Afin de répondre aux objectifs régionaux, un effort du développement photovoltaïque doit être fait pour augmenter significativement la production. Cette dernière peut être soutenue par des projets de centrales solaires au sol, sur des terres non agricoles (friches industrielles, anciennes carrières et mines, ou anciens CET). Un effort tout aussi important est nécessaire pour atteindre les objectifs régionaux de la filière solaire thermique, peu représentée sur le territoire du SCoT.

2.4.4. La valorisation du bois énergie

En 2010, le bois représentait la principale source d'énergie renouvelable du territoire (68% environ), presque exclusivement grâce aux installations domestiques, trait caractéristique des territoires ruraux (bien que les chaufferies collectives se développent depuis quelques années). Ces installations permettent de chauffer environ 20% des résidences principales sur le Pays, un

chiffre plutôt élevé mais pouvant augmenter à en croire les études de l'ADEME et de AILE sur le potentiel bois énergie de la Bretagne. Le potentiel de développement du bois énergie réside cependant dans le bois déchiqueté issu la ressource forestière et bocagère, délaissée jusqu'à présent au profit des industries du bois, et des déchets. Le développement de ce potentiel forestier et bocager sur le Pays de Ploërmel – Cœur de Bretagne nécessitera la structuration de la filière et l'implication des acteurs locaux dans la mise en place de projets de grandes envergures pouvant offrir d'importants débouchés comme les réseaux de chaleur dans les plus grandes villes.

3. L'enjeu d'adapter l'offre en équipements, services, commerces et de transports aux ambitions de développement

3.1. Des besoins forts en mobilité malgré une bonne accessibilité

3.1.1. Trois axes routiers d'échelle régionale, malgré l'absence d'un axe ferrée

Photographie des axes principaux de desserte

Le Pays, et notamment sa ville centre Ploërmel, se situe à l'interface de deux axes routiers structurants à l'échelle de la Bretagne : la RN 24 et la RN166, calibrées en 2x2 voies. Par ailleurs, bien que ne traversant pas le périmètre du Pays, le RN164 de Rennes à Brest frôle ses limites territoriales Nord. Un axe sur lequel existent et sont prévus progressivement des aménagements en 2x2 voies.

Un maillage d'axes routiers profitant au développement démographique et économique du Pays, tel qu'exprimé précédemment. Le rôle de locomotive de la RN 164, au Nord, est moins marqué ; elle représente néanmoins une opportunité à explorer, notamment pour le développement économique.

Cette organisation représente à la fois une chance pour la dynamique du Pays, mais aussi un risque de dissolution et de relations subies avec les agglomérations rennaises et vannetaises particulièrement.

La RD 766 liant Ploërmel à Dinan, via Mauron, en passant par l'échangeur d'accès à la RN 164, apparaît également comme un axe important de desserte. Il est notamment l'appui à une réflexion de développement économique, tournée vers la logistique et le transport. Cette réflexion est appuyée par un projet de connexion ferrée entre Mauron et La Brohinière, point de jonction avec l'axe Rennes/Saint-Brieuc. Cette remise en service de la ligne pour du fret, couplée à la proximité de la RN 164, présente une opportunité de développement logistique, à étudier précisément.

Trois autres axes maillant le Pays sont à cibler :

- ☒ D8 entre Mohon et Redon, via Ploërmel, Ruffiac et Redon ;
- ☒ D5, en direction de Nantes, prenant naissance au niveau de Bohal depuis la RN166 ;
- ☒ Et la D764, liant Josselin à Pontivy.



Les distances enregistrées entre les pôles principaux sont les suivantes :

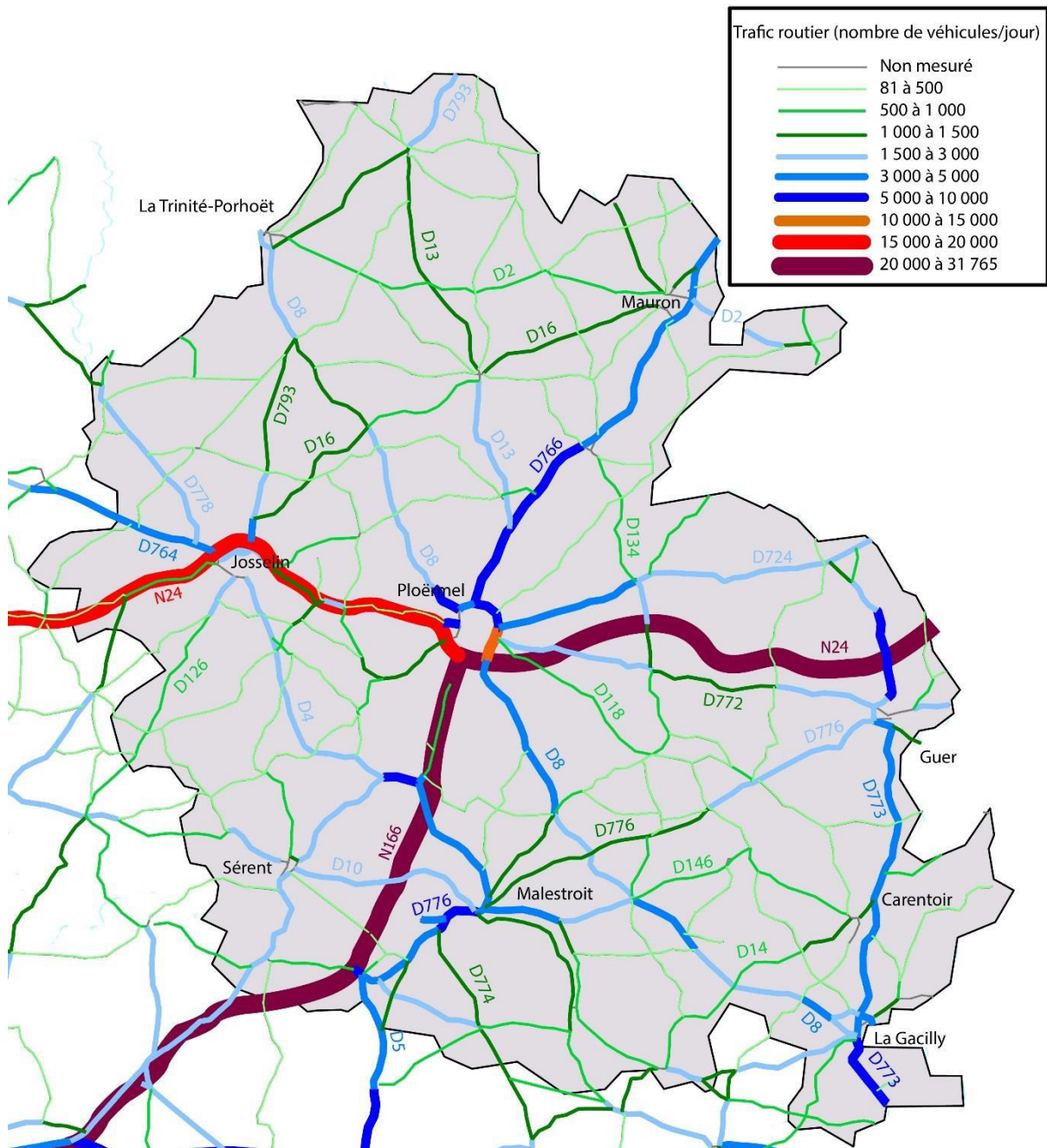
- Ploërmel-Rennes : 55min
- Ploërmel-Vannes : 40min
- Ploërmel-Lorient : 1h
- Ploërmel-Saint-Méen-le-Grand : 30min
- Guer-Rennes : 45min
- Malestroit-Vannes : 35min
- Josselin-Lorient : 55min
- Mauron : Saint-Méen-le-Grand : 15min

Concernant la desserte ferrée, outre le projet de liaison Mauron / La Brohinière pour du feroutage, le Pays n'est pas directement desservi par une ligne voyageur. Néanmoins, il est encadré par deux des axes ferrés majeurs bretons :

- Au Nord, la ligne TGV entre Rennes et Brest, via Saint-Brieuc notamment. Les arrêts TER les plus proches, pour le Nord du Pays, sont La Brohinière, Montauban-de-Bretagne et Montfort/Meu ;
- A l'Est et au Sud, la ligne TGV entre Rennes et Quimper, via Redon et Vannes.

Les flux enregistrés sur les principaux axes
En 2012 :

- RN166, sortie Sud de Ploërmel : 20 650 v/j
- RN24, entrée Ouest de Ploërmel : 18 500 v/j
- RN24, au niveau de Porcaro : 22 400 v/j
- RN24, à la traversée de Ploërmel : 29 400 v/j
- RN166, entrée Sud du Pays : 16 400 v/j.



3.1.2. La présence de modes de déplacement alternatifs à l'automobile, mais une couverture du Pays très partielle

Les deux lignes structurantes de transport en commun

Trois communes du Pays sont desservies par **ligne de bus régionale Rennes-Pontivy**² : Guer, Ploërmel et Josselin.

Le cadencement de la ligne révèle un nombre de départs moyen par jour de l'ordre de 15 en semaine, 10 le samedi et 5 le dimanche. La ligne bénéficie d'un accord de commercialisation avec la SNCF : vente de billets car + train. D'ailleurs, les titres les plus utilisés sur la ligne, sont ces titres combinés (24 % des voyages), mais aussi les « aller-retour » Pelmël jeunes (12% des voyages) et les billets unité (11%).

La ligne est accessible aux personnes en fauteuil roulant, et est principalement utilisée par le grand public (91% des voyages réalisés), contre 9% par les scolaires.

112 606 voyages effectués sur l'année 2012, ce qui représente une hausse de 8,14 % par rapport à 2011. Sa fréquentation est en hausse constante depuis plusieurs années. L'arrêt à Guer a fait l'objet d'un aménagement récent d'une halte multimodale à Val Coric, couplant l'arrêt TER et l'aire de covoiturage.

Également les communes de Ploërmel, La Chapelle Caro, Malestroit, Sérent et Saint-Guyomard sont desservies par la **ligne départementale n°4 du réseau TIM** (Transport Interurbain du Morbihan), liant Ploërmel à Vannes.

Un questionnement commun à ces deux lignes émerge quant à la localisation des arrêts de desserte :

- ☒ en centre des bourgs, desservant les équipements, services, commerces de ces centralités, mais rallongeant le temps de trajet global ;
- ☒ ou à l'entrée/sortie des routes nationales (n°24 e n°166), plus efficace, mais suscitant une problématique de desserte des centralités ?

Les systèmes de transports à la demande

Des actions intercommunales sont recensées, afin de compléter la desserte partiellement du Sud du territoire :

- ☒ Le modèle « Allo taxi » dessert Guer Communauté, via un service de taxi visant à assurer une liaison de toute la communauté de communes vers et depuis l'arrêt TER de la ligne Rennes-Pontivy ;
- ☒ En périodes de vacances scolaires, sur Guer Communauté, le réseau Tibus fonctionne. Le système, mis en place en partenariat avec le Conseil Général, fonctionne gratuitement pour les enfants inscrits aux centres de loisirs.
- ☒ Sur le même principe, et toujours en partenariat avec le Conseil Départemental, une navette bus estivale, permet, « notamment aux jeunes, mais aussi à tous les habitants de la CCVOL, de se rendre à Malestroit et Sérent, et ainsi

² Les données reportées, concernant cette ligne, sont issues du document « Ligne Routière Régionale Pontivy-Rennes » publié par Kéolis et la Région Bretagne.

accéder aux services administratifs et médicaux, à la piscine, mais aussi à la voie verte et aux musées » ;

- ☒ Par ailleurs, sur la CCVOL également, un minibus dessert le marché de Malestroit, depuis Saint-Laurent sur-Oust et Missiriac, tous les jeudis, notamment jour de marché ;

Et enfin, « **Relais Voiture** », porté par Familles rurales s'organise sur la CC de Mauron, partenariat avec la MSA et la CRAM, mais également avec le soutien de nombreux partenaires : CLARPA, Conseil Général, Fondation de France, Pays de Ploërmel..., transporte toute personne sans moyen de locomotion, de condition modeste, non imposable, et adhérente à l'Association des Familles Ploërmelaises. Le lieu de départ, et le lieu d'arrivée doivent se situer sur le pays de Ploërmel et le transport est gratuit et assuré par un groupe de bénévoles.

L'option très prisée du covoiturage

Le Pays compte 14 aires de covoiturage, répartis de façon homogène sur le territoire (cf. cartographie page suivante) :

- ☒ Mauron, située sur la voie verte : 15 places
- ☒ Ploërmel, située au niveau de l'échangeur de Ronsouze : 60 places
- ☒ Guer, située au niveau de l'échangeur du Val Coric : 69 places
- ☒ Bohal, située au niveau de l'échangeur Bel Orient : 40 places
- ☒ Caro, située au grand Village ;
- ☒ Josselin, située rue de l'Ecusson ;
- ☒ La Trinité Porhoët, située devant les bâtiments de la Communauté de Communes, rue Point du Jour ;
- ☒ Saint-Abraham, située sur la zone économique du Val d'Oust ;
- ☒ Lizio, située à Sainte-Catherine ;
- ☒ Sérent, située sur la Zone économique du Gros Chêne ;
- ☒ Et deux aires sur la commune de Guillac, l'une se situe à l'échangeur de la Belle Alouette (RN 24 / RD 724), l'autre se situe au niveau de l'échangeur de la Pyramide (RN 24 / RD 724 / RD 169).
- ☒ Campénéac – Le Linvo (RN24/RD134)
- ☒ Loyat (RD766/RD13)

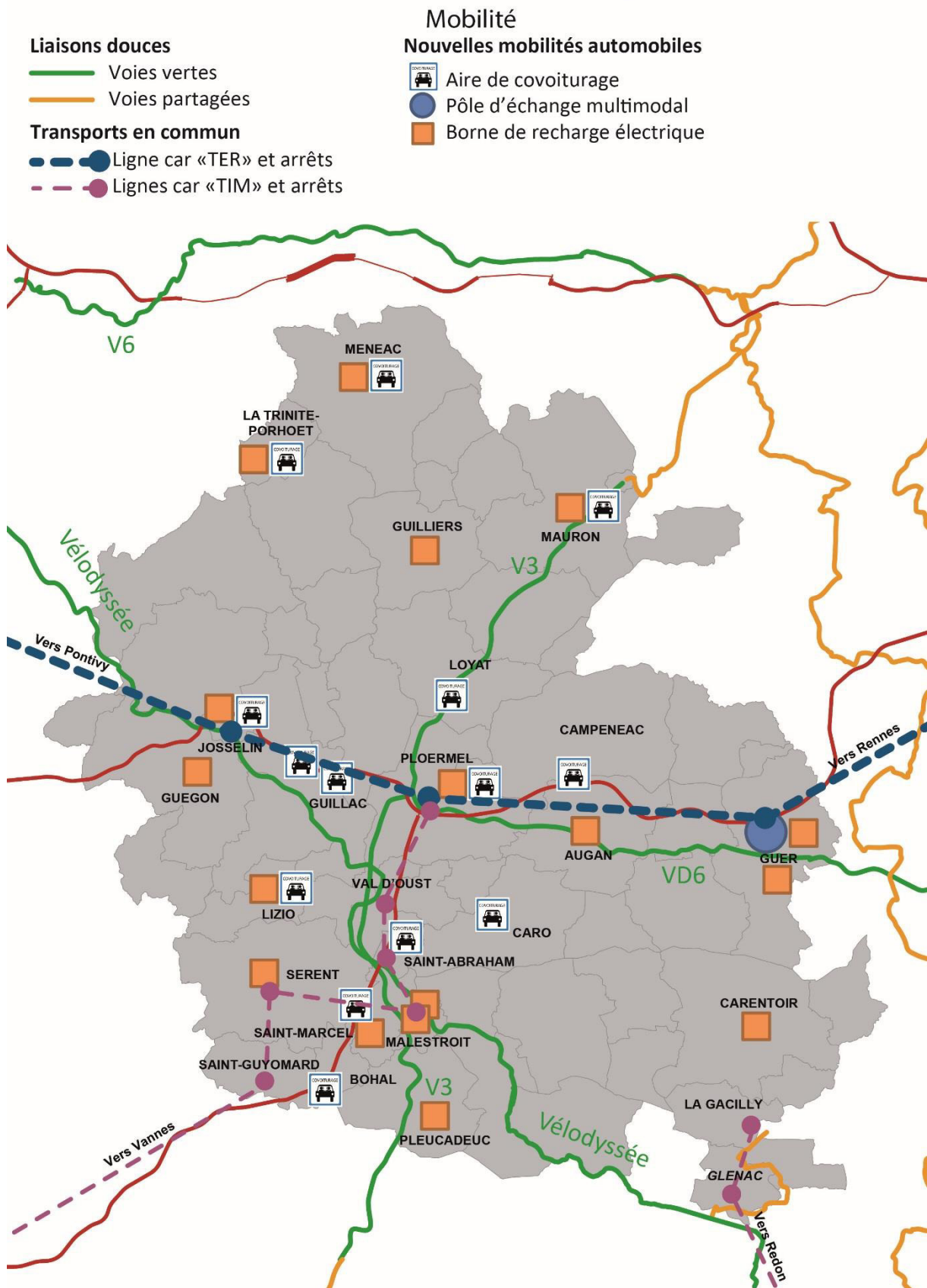
Cette option de déplacement partagée est très prisée sur le Pays, avec des taux de fréquentation très élevés, révélant quelques saturations.

Les voies douces : entre usage quotidien et axes touristiques

Le modèle de la ville de « courtes distances », exprimé ci-dessous, est un concept qui allie intensité, proximité et diversité des fonctions d'un territoire, tant urbain que rural.

Le principe est que plus les fonctions d'une centralité, qu'elle soit rurale ou urbaine, à savoir les lieux administratifs, d'emploi, de résidence, de consommation, de loisirs, sportifs..., sont concentrés dans un espace cohérents et propices aux déplacements doux, plus le dynamisme d'une ville, d'un bourg, d'une centralité est assurée et

pérenne. La logique est simple : les consommateurs et usagers sont nombreux à avoir accès aux structures de services.



Ce qu'il faut retenir...

- ⊗ Des besoins forts en mobilité malgré une bonne accessibilité
- ⊗ Trois axes routiers d'échelle régionale (RN 24, RN166 et RN 164) à la base d'un maillage d'axes profitant au développement démographique et économique du pays
- ⊗ Une organisation qui constitue un atout mais aussi un risque de dissolution et de relations subies avec les agglomérations rennaises et vannetaises particulièrement
- ⊗ La RN 164 comme opportunité de développement
- ⊗ Des modes de déplacement alternatifs présents mais une couverture très partielle du pays
- ⊗ Le covoiturage : option de déplacement partagée très prisée sur le Pays

Synthèse, questionnements et enjeux

L'enjeu de mobilité sur le Pays de Ploërmel est essentiellement lié à la voiture particulière, qui est et restera dans ce contexte rural, le mode de transport dominant.

En effet :

- les lignes de transport collectifs structurants (Rennes/Pontivy et Ploërmel/Vannes) sont peu usitées par des actifs, bien qu'en hausse constante ;
- et le déplacement à la demande capte essentiellement les personnes âgées.

Nonobstant, dans un contexte, où la population est, pour beaucoup, composée de personnes âgées et de ménages à bas revenus, il semble essentiel de compléter l'offre en mode de transports alternatifs à l'automobile, afin de répondre à ces populations captives :

- L'offre alternative se doit d'être plus efficace que l'usage de la voiture : l'exemple de la ligne Ploërmel-Vannes, connectant les deux villes en 45 minutes, au lieu de 40 minutes en voiture, est révélateur ; sans compter que le bus dépose en centre de Vannes, sans précisément desservir le lieu de travail (zones d'activités périphériques) ;
- L'offre alternative se doit d'être plus avantageuse budgétairement.

La notion d'efficacité permet notamment d'envisager de capter de manière plus importante une population d'actifs, qui utilisent, à l'heure actuelle, essentiellement l'option covoiturage.

La notion de l'avantage financier permet d'envisager de capter une population de jeunes, tout aussi captive.

L'option du covoiturage, déjà bien utilisée, est à encourager, et les aires à développer. L'exemple du site multimodal de Val Coric à Guer est à explorer, le long des axes routiers structurants. L'armature territoriale qui se dessinera dans le PADD, devra être propice à une offre de transport public renouvelée et attractive car s'appuyant sur des polarités connectées entre elles.

Une concentration d'emplois équilibrable

Le territoire possède une forte concentration d'emplois, répartie de façon équilibrée sur l'ensemble du Pays. Des polarités d'emplois se situent le long d'axes stratégiques et sont facilement accessibles.

Le Pays de Ploërmel connaît une bonne dynamique de l'emploi avec une croissance assez régulière. La conjoncture n'a pas épargné les différents secteurs récemment mais des restructurations sont déjà à l'œuvre.

L'industrie et l'agriculture ont un poids essentiel dans l'économie et consolide un socle local puissant et surtout diversifié. Si la sphère productive est assez bien répartie avec des pôles spécifiques, les emplois liés à la sphère présente sont plus localisés dans les polarités urbaines du Pays, notamment à Ploërmel et à Guer.

Les influences voisines sont fortes et engendrent des migrations pendulaires importantes vers l'extérieur du territoire. Mais globalement, les actifs locaux ont tendance à résider sur le Pays en majorité.

Et demain ?
La concentration d'emplois forte et équilibrablement répartie est une des caractéristiques forte du territoire. Comment conserver des économies diversifiées et répartir les dynamiques de façon équilibrable ?

Enjeux et objectifs

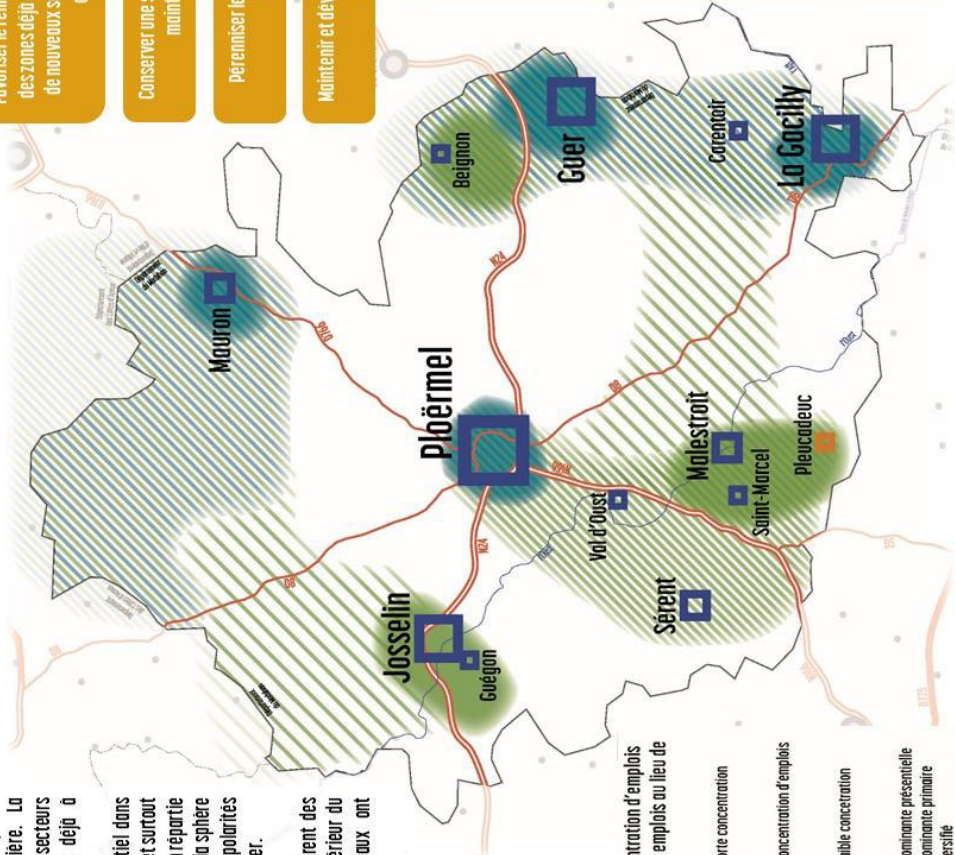
Orienter collectivement une politique de développement économique qui renforce l'emploi sur le territoire

Favoriser le remplissage et la densification des zones déjà existantes avant de créer de nouveaux secteurs d'accueil pour les entreprises

Conservier une sphère productive forte et maintenir sa diversité

Perenniser les activités agricoles et sylvicoles

Maintenir et développer des économies de proximité



Légende

Pôles d'emplois

- + de 5 000
- Entre 2 500 et 5 000
- Entre 1 000 et 2 500
- Entre 500 et 1 000

Gain d'emplois

Perte d'emplois

Indice de concentration d'emplois (Actifs occupés/ emplois au lieu de travail)

- Secteur à forte concentration d'emplois
- Secteur à concentration d'emplois modérée
- Secteur à faible concentration d'emplois
- Secteur à dominante présente
- Secteur à dominante primaire
- Secteur diversifié

Chiffres clés

- Emplois au LT : 33 954
- Concentration d'emplois : 1,04
- Part de l'industrie : 23%
- Part du tertiaire : 63,7%
- Part de la construction : 6,3%
- Part de l'agriculture : 7%
- Nombre d'actifs occupés : 32 700
- Taux d'activités : 74,3 %
- Taux de chômage : 9,6%
- Part des agriculteurs : 2,4 %
- Part des artisans/chefs d'entr. : 3,6 %
- Part des cadres et professions intellectuelles supérieures : 4,8 %
- Part des prof. intermédiaires : 11,4 %
- Part des employés : 16,6 %
- Part des ouvriers : 18,8 %
- Part des retraités : 33,5 %
- Autres sans activités : 11,4 %

3.2. Le maillage des équipements et services

Le présent paragraphe ne traite que des équipements structurants à l'échelle du Pays. Il n'a pas vocation à réaliser un recensement de toutes les structures publiques ou d'intérêt général. L'objectif est bien de proposer une photographie du niveau d'équipements structurants du Pays, et d'éventuellement de révéler des manques ou des niveaux d'équipements insuffisants.

3.2.1. L'enseignement et la formation

Le Pays de Ploërmel compte 2 lycées publics :

- À Guer, le lycée Brocéliande, proposant un enseignement général, mais aussi une section d'enseignement professionnel : effectif 2010 de 751 élèves. Deux BTS sont proposés : « Assistant de gestion de PME-PMI » et « BTS Transport & Prestations logistiques » ;
- A Josselin, le lycée Ampère, proposant un enseignement professionnel : effectif 2010 de 200 élèves – secteur énergie, numérique, social.

Un projet de lycée public à Ploërmel a été validé en décembre 2013, venant renforcer l'offre présente sur ce pôle, à savoir deux lycées privées :

- Celui de La Mennais, proposant un enseignement général, mais aussi une section d'enseignement professionnel : effectif 2010 de 1252 élèves. La section professionnelle dispense notamment un CAP Agent Polyvalent de Restauration et un BTS Assistant de Gestion de PME-PMI ;
- Celui de La Touche, proposant un enseignement professionnel agricole : effectif 2010 de 698 élèves. Il propose notamment un BTSA Productions Animales, un BTSA Agronomie et Technologies Végétales, ainsi que 3 diplômes européens d'études supérieures : « Conseil et développement en agriculture », « banque » et « marketing ».

Six autres établissements d'enseignement sont également recensés :

- A Malestroit, le Lycée Jean Queinnec (privé) : un lycée d'enseignement professionnel agricole : effectif 2010 de 207 élèves. Elle propose un BTSA technico-commercial animaux d'élevage et de compagnie, un Bac pro technicien conseil vente en animalerie et un Bac pro conduite et gestion d'une entreprise du secteur canin et félin. Ainsi qu'un CAPA service en milieu rural ;
- A Malestroit, le centre de formation Saint-Michel, qui propose une préparation pour le diplôme d'Etat d'aide-soignant ;
- A Guilliers et à Ruffiac, une maison Familiale Rurale, de respectivement, 215 et 62 élèves, en 2010. Elles proposent un Bac pro services aux personnes et aux territoires, un CAP petite enfance et un CAPA services en milieu rural.

- A Ploërmel, l'association du Centre des Formations Alternées des Travaux Publics propose 4 Cap : « conducteur d'engins de travaux publics : travaux publics et carrières », « constructeur de routes », « constructeur en canalisations des travaux publics » et « constructeur en ouvrages d'art » ;
- A Ploërmel, l'association régionale d'éducation permanente du Pays de Ploërmel dispense un BTS Management des Unités Commerciales ;
- Enfin, l'école Tane de bijouterie et d'orfèvrerie propose deux CAP : « orfèvrerie » et « art et technique de la bijouterie ».

Aussi, sur un camp bâti de 200 hectares et un espace d'entraînement de plus de 5000 hectares, situés sur les communes de Guer, Beignon et Saint-Malo de Beignon, le territoire accueille les écoles militaires de Saint-Cyr Coëtquidan.

Ce site accueille 610 militaires, 220 civils, 70 professeurs résidents et 110 vacataires.

L'école dispense, à l'évidence une formation militaire, destinées avant tout à former des chefs militaires. Elle s'articule autour de trois composantes principales : la formation au comportement militaire, la formation à la mission opérationnelle, la formation physique et sportive et l'aguerrissement. Elle représente en moyenne 57% du volume horaire de la formation.

Puis le site propose :

L'École Spéciale Militaire de Saint-Cyr (ESM Saint- Cyr) proposant 3 filières :

- Science de l'ingénieur ;
- Relations internationales et stratégie ;
- Management des hommes et des organisations.

L'école militaire interarmes proposant également 3 filières :

- Sciences de la matière ;
- Géopolitique, relations internationales, stratégie (GRIS) ;
- Économie et gestion.

Et 4 pôles de recherche :

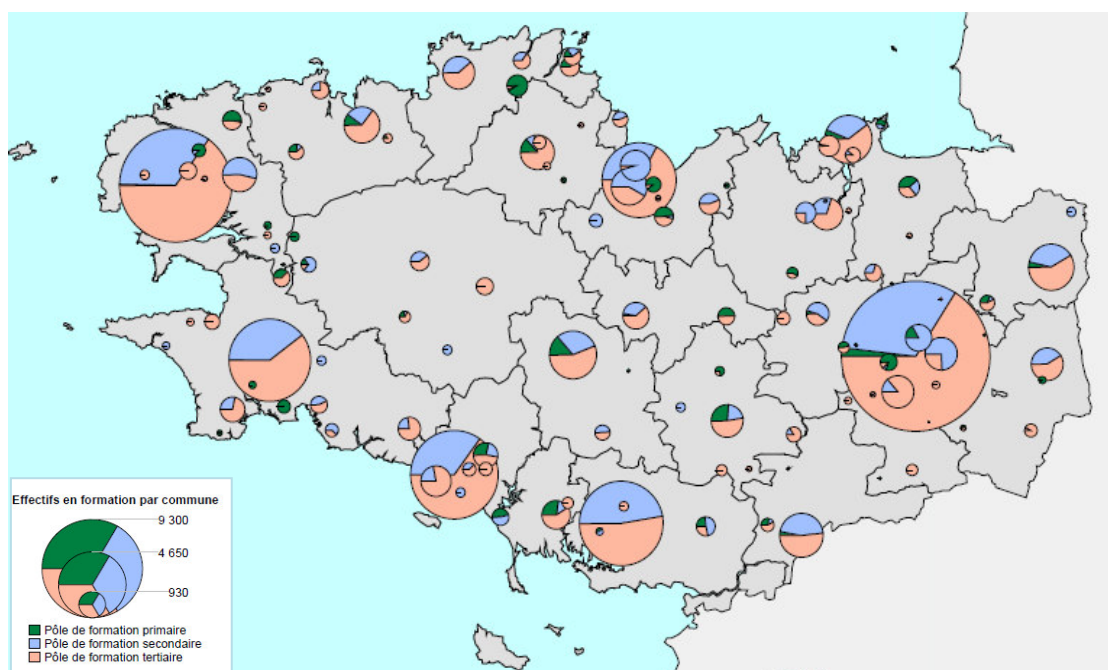
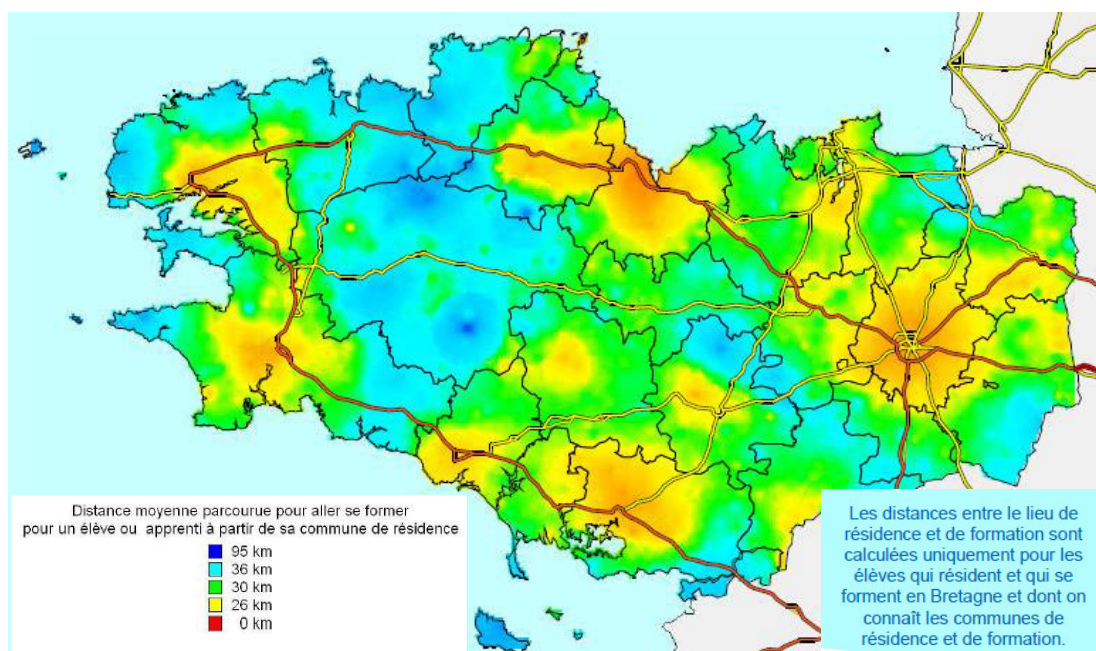
- Le pôle Éthique et environnement juridique ;
- Le pôle Défense et sécurité européennes ;
- Le pôle Action globale et forces terrestres. Ce pôle est complété par la chaire de cyberdéfense et cybersécurité Saint-Cyr Sogeti Thales depuis juillet 2012 ;
- Le pôle Sciences et technologies de défense.

Ces établissements sont répartis de manière équilibrés sur le Pays, avec un établissement par intercommunalité, hormis pour celle du Porhoët. Le Sud du Pays semble mieux doté, et l'offre plus diversifiée.

Cependant, une densité inférieure à la moyenne régionale concernant les lycées généraux et technologiques

Une majorité des formés rejoint la filière tertiaire, cependant, il est à noter une bonne, voire une surreprésentation du secteur agricole (groupe primaire)³.

Les formations post-bac sont peu présentes ; pour des formations universitaires de niveau licence à master 2, les sites de Vannes/Lorient et de Rennes deviennent alors très attractifs.



Source : TABLEAU DE BORD EMPLOI-FORMATION - 2008 - GREF Bretagne

³ Cf cartographies et schémas de la page suivante

Le groupe **pôle primaire** regroupe les domaines de l'agriculture et Pêche - Mer - Aquaculture.

Le groupe **secondaire** regroupe les domaines suivants : Bâtiment gros œuvre - Génie civil - Extraction, Bâtiment : équipement et finitions, Structures métalliques - Travail des métaux - Fonderie, Mécanique - Automatismes, Électricité - Électrotechnique - Électronique, Travail des matériaux - Industries de process - Laboratoire, Production alimentaire - Cuisine, Textile - Habillement - Cuir, Travail du bois et Techniques graphiques - Impression.

Enfin le groupe **tertiaire** réunit les domaines suivants : Transports - Conduite - Manutention - Magasinage, Tertiaire de bureau - Tertiaire spécialisé, Commerce et distribution, Paramédical - Travail social - Soins personnels, Hôtellerie - Restauration - Tourisme - Loisirs, Nettoyage - Assainissement - Environnement - Sécurité, Techniques de la communication - Média et Arts appliqués - Arts du spectacle.

Un taux de scolarisation des 18-24 ans nettement inférieur à la moyenne régionale, particulièrement pour les femmes

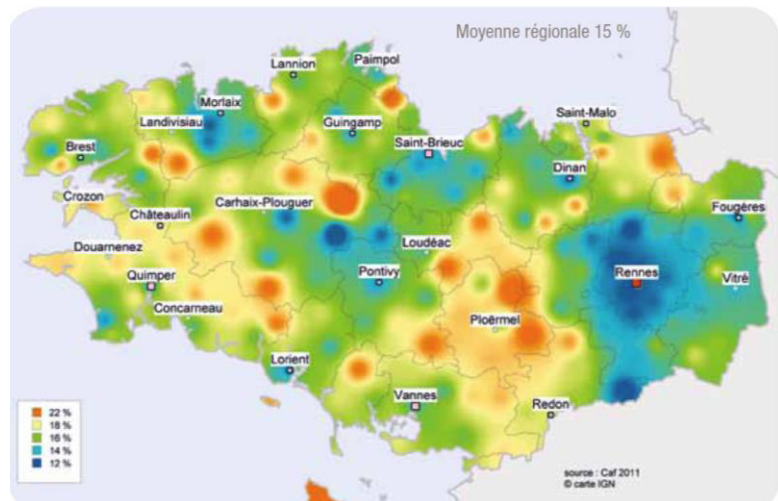
3.2.2. La petite enfance

Le Pays dispose d'une densité assez faible de structures collective d'accueil de petite enfance, révélant 4 places pour 100 enfants de 0 à 4 ans (5.5 en Bretagne). Une disparité Nord/Sud existe avec une partie Nord très dépourvue, et les intercommunalités de Ploërmel, de Guer et de la CCVOL bien pourvus, avec une densité comprise entre 5 et 7.5 places pour 100 enfants.

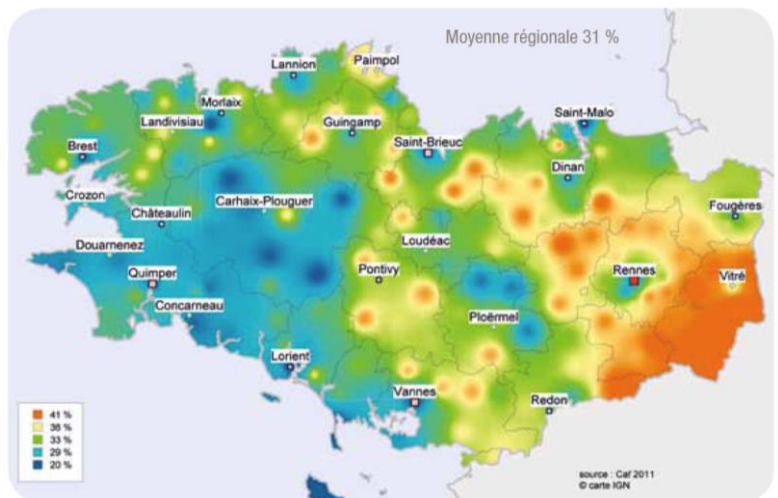
Par ailleurs, comme l'expriment les cartographies, ci-après, une tendance est assez forte sur le Pays : choisir de garder son ou ses enfants à domicile, après cessation ou diminution de l'activité professionnelle. Le recours aux structures d'accueil et aux assistantes maternelles est donc relativement faible, et les besoins peu prégnants dans ce domaine.

En effet, sur la première cartographie, le taux d'enfants de moins de 3 ans dont un parent perçoit une aide pour avoir arrêté leur activité est assez élevé sur le Pays, et dans son environnement proche. En parallèle, la seconde cartographie montre un recours assez faible aux structures et organismes d'accueil spécialisés. Cette tendance est plus prégnante sur le Nord et le Nord-est du territoire, avec des taux inférieurs à 20%.

Taux d'enfants de moins de 3 ans dont un parent perçoit un complément de libre choix d'activité à taux plein



Taux d'enfants de moins de 3 ans dont la famille perçoit un complément de mode de garde



Les zones de mise en œuvre des mesures destinées à favoriser une meilleure répartition géographique des professionnels de santé libéraux, des maisons de santé, des pôles de santé et des centres de santé, ont été redéfinies le 10 février 2014 par le directeur général de l'ARS Bretagne dans le cadre de la révision du Projet Régional de Santé (PRS) Bretagne.

Pour renforcer le développement des modes d'exercice coordonné sur certains lieux géographiques, un ciblage de zones dites « prioritaires » a été réalisé, conformément aux dispositions réglementaires, afin de concentrer les différentes aides pour répondre aux besoins d'implantation pour l'exercice des soins. Ce ciblage se base sur une

approche pluri-professionnelle pour identifier les territoires qui pourront bénéficier d'aides spécifiques destinées à favoriser une meilleure répartition des professionnels de santé.

En région Bretagne, le SROS Ambulatoire identifie 21 territoires de premier recours en zones prioritaires, ciblage qui s'est porté prioritairement sur les territoires ruraux qui présentent les risques les plus importants de désertification médicale

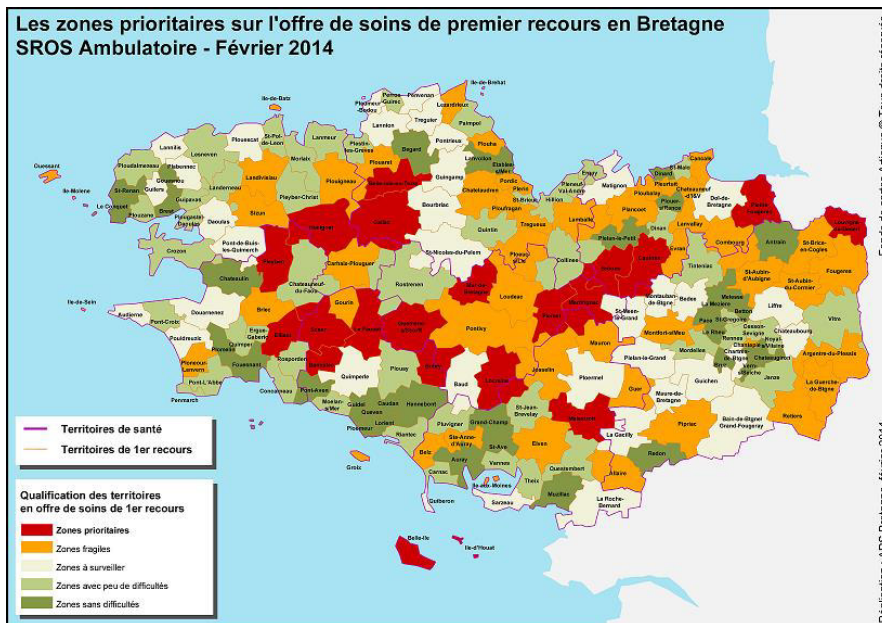
ou de fortes tensions sur l'offre de soins à court ou moyen terme (cf. diagnostic sur l'offre de soins de premier recours)

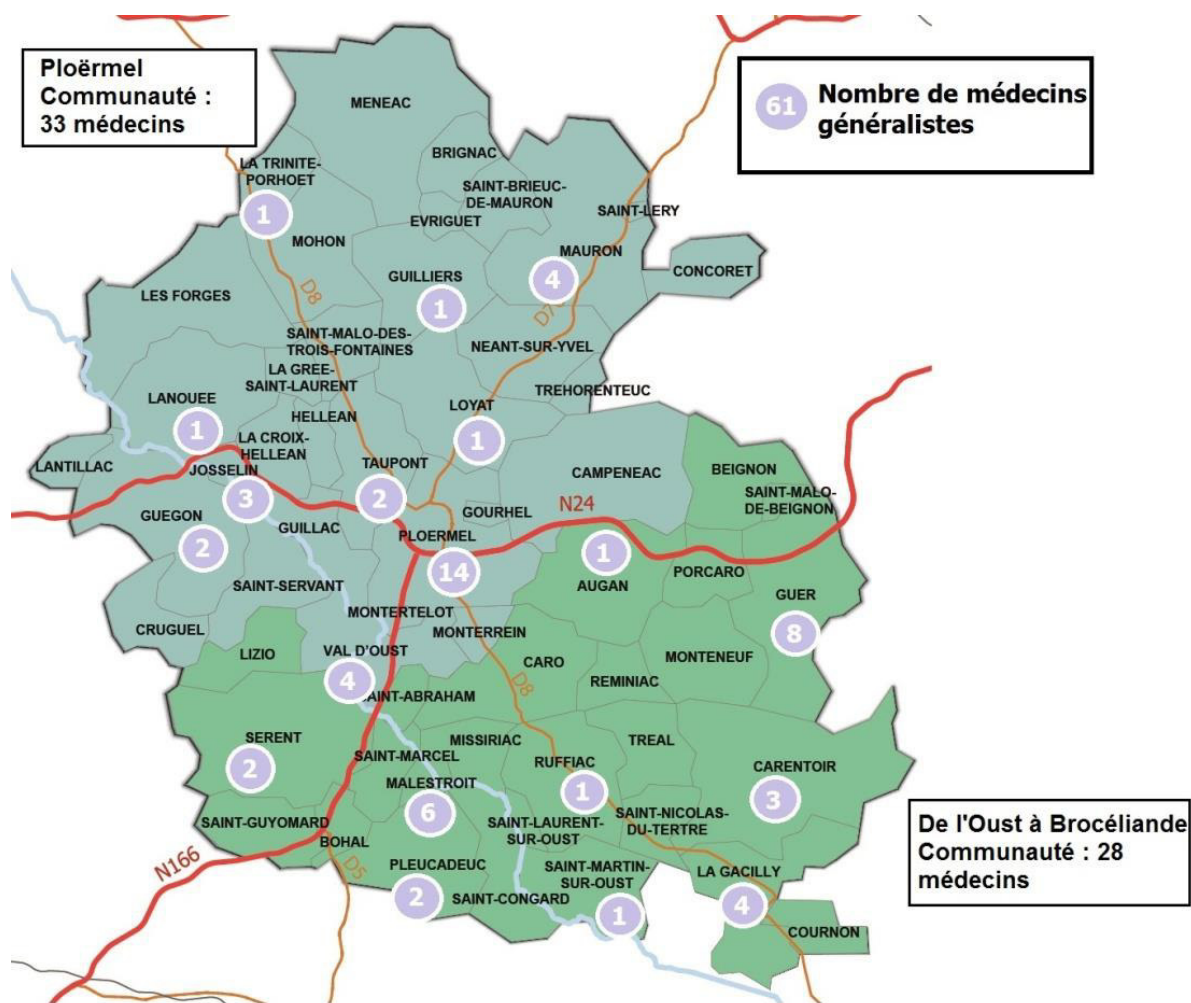
Le zonage pluri-professionnel défini dans le cadre de ce schéma coexiste par ailleurs avec d'autres dispositifs réglementaires ou conventionnels, comme la définition de zonage pour les infirmiers, les masseurs-kinésithérapeutes, les sages-femmes, les orthophonistes ou les chirurgiens-dentistes libéraux.

Les zones prioritaires ainsi ciblées sont éligibles à l'application des aides conventionnelles pour le maintien ou l'installation des médecins dans ces territoires, d'exonérations fiscales pour certains revenus issus de la permanence des soins ou de différentes aides émanant des collectivités territoriales.

Ce zonage sert également de base à la mise en œuvre de certains dispositifs (Praticien Territorial de Médecine Générale, Contrat d'Engagement de Service Public Médecine) ou encore à la priorisation des aides susceptibles d'être attribuées aux projets de maisons ou pôles de santé pluri-professionnels.

- La zone de Malestroit et la pointe nord du territoire sont identifiées comme zones prioritaires ;
- Les zones de Josselin, Maunon et Guer sont identifiées comme zone fragiles
- La zone de Ploërmel comme « à surveiller ».





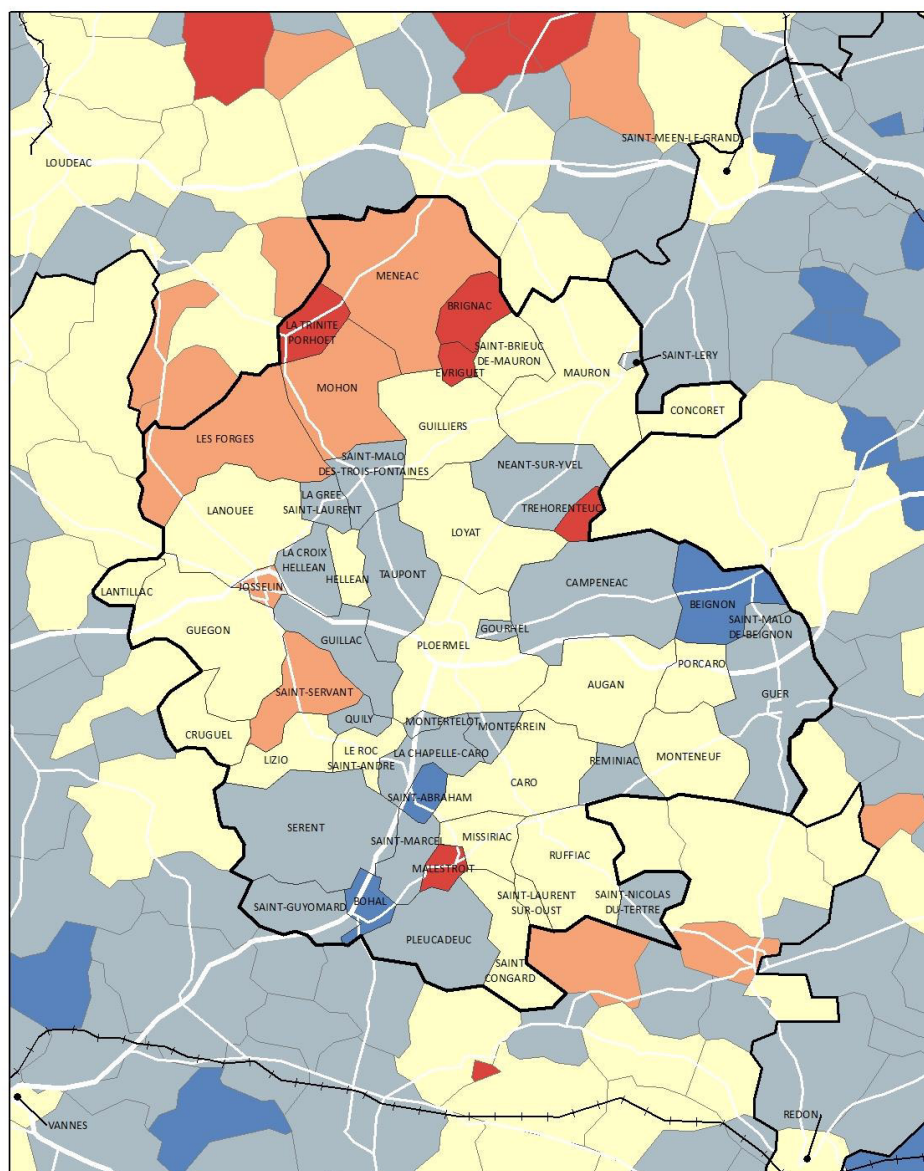
3.2.4. L'hébergement en structures pour les personnes âgées et handicapées (notamment dépendantes)

A l'échelle du Pays en 2010, 27% de la population a plus de 60 ans et 11% a plus de 75 ans. Ces proportions sont supérieures aux moyennes françaises et bretonnes, mais équivalente à la situation morbihanaise.

Comme exprimé précédemment, le territoire recense un certain vieillissement de la population, avec une proportion de personnes âgées plus marquée sur le Nord du Pays.

Les projections de l'INSEE estiment qu'à l'horizon 2040, Entre la moitié et les 2/3 des gains de populations devraient concerner des personnes de 60 ans et plus.

La question du logement de cette tranche de population est donc prégnante et essentielle ; et le territoire semble déjà bien répondre à ce besoin.

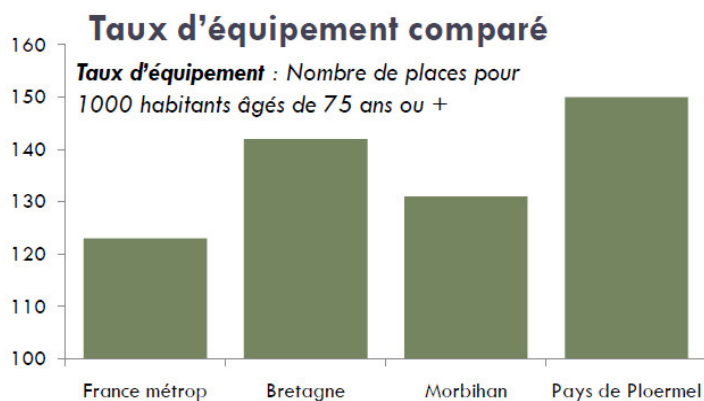


Indice de vieillissement de la population en 2010

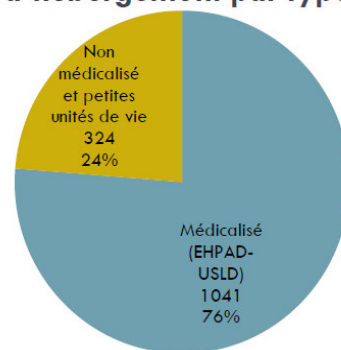
Rapport de la population des 60 ans et plus à celle des moins de 20 ans

- < à 50
-] 50 ; 100]
-] 100 ; 150]
-] 150 ; 200]
- > 200

Le Pays compte 1365 places réparties dans 23 établissements, soit un taux d'environ 150 places pour 1000 habitants âgés de 75 ans et plus. Ce taux d'équipement est supérieur à ceux de la Bretagne et du Morbihan. 76% des places le sont en structure médicalisée.



Répartition des places d'hébergement par type



Ces structures sont coûteuses : le reste à charge reste important comparé aux ressources des bénéficiaires, mais également au budget des collectivités. La question du coût explique notamment que les entrées en établissement soient relativement tardives. Néanmoins, cette solution reste la plus adaptée pour les personnes les plus dépendantes.

La question du maintien à domicile

L'Allocation personnalisée d'autonomie

L'Allocation personnalisée d'autonomie attribuée dans le cadre du maintien à domicile repose sur l'élaboration d'un plan d'aide prenant en compte tous les aspects de la situation de la personne âgée. Le montant maximum du plan d'aide varie selon le degré de perte d'autonomie (groupe GIR 1 à 4). Le montant de l'APA est égal au montant du plan d'aide effectivement utilisé par le bénéficiaire, diminué d'une participation éventuelle (ticket modérateur) laissée à sa charge et calculée en fonction de ses ressources.

L'APA à domicile correspond à la situation du bénéficiaire qui habite effectivement chez lui ou au sein de sa famille. Mais la loi assimile également aux personnes résidant à leur domicile, celles qui :

- résident, à titre onéreux, au domicile d'une famille d'accueil préalablement agréée par le président du conseil général, dans le cadre de l'accueil familial prévu au titre IV du livre IV du code de l'action sociale et des familles ;
- sont hébergées en établissement pour personnes âgées dépendantes, d'une capacité d'accueil inférieure à 25 places autorisées. Dans ce dernier cas, le contenu du plan d'aide obéit toutefois à des règles spécifiques ;
- résident dans un logement foyer pour personnes âgées qui accueille des personnes valides.

Sur le Pays de Ploërmel-Cœur de Bretagne :

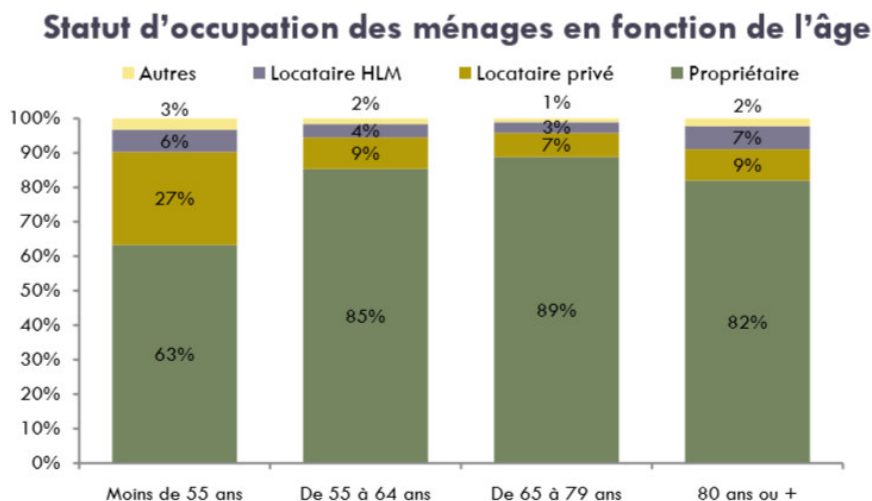
- 1800 bénéficiaires de l'APA en 2012
- 1 habitant sur 10 est donc reconnu comme dépendant
- 40% des bénéficiaires de l'APA sont très dépendants

Personnes âgées en logement autonome

Les personnes âgées en logement autonome restent majoritaires. Une large part des ménages sont encore propriétaires de leur logement, même si on remarque un léger retour vers le statut locatif après 80 ans.

Les propriétaires occupants de 65 ans et plus représentent 7800 ménages en 2010.

Mais la problématique du logement adapté ou adaptable dépasse le seul cadre du logement. La question de la proximité des commerces, services (notamment de santé) est primordiale.



Concernant l'offre de services au vue des besoins des personnes âgées, l'ADIL 56 relève :

- Des points faibles :
 - o Une faible implantation des professionnels de santé libéraux,
 - o Tous les secteurs ne sont pas égaux en soins : la CC Porhoët et la CC VOL sont identifiées comme zones prioritaires sur l'offre de soin de 1^{er} recours par l'ARS Bretagne,
- Des points forts :
 - o Une bonne structuration des services infirmiers à domicile,
 - o Une faible couverture en services d'aide à domicile publics compensée par les services associatifs

Les aides de l'ANAH pour les propriétaires occupants

Les dispositifs de l'ANAH en faveur du maintien à domicile des personnes âgées créent un contexte favorable avec :

- Plus de ménages éligibles aux aides (modification des plafonds et ouverture à de nouvelles catégories...)
- Des montants d'aides importants,
- Un cumul possible et souhaitable avec des travaux d'économie d'énergie et/ou de résorption de l'habitat indigne.

Structures pour personnes âgées



Espace Autonomie Séniors



EHPAD (Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes)



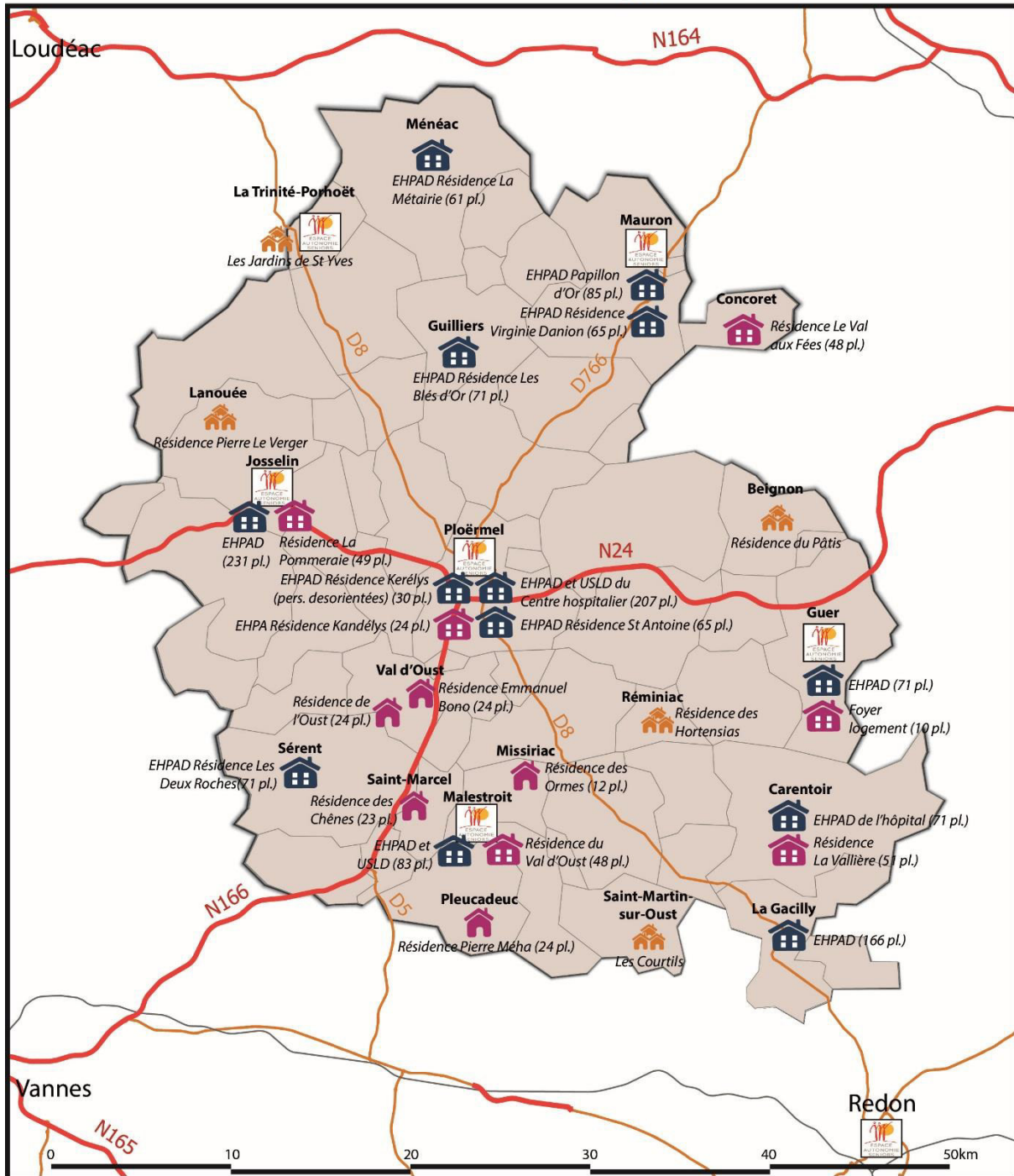
Résidence autonomie (ex-EHPA)



Petite unité de vie

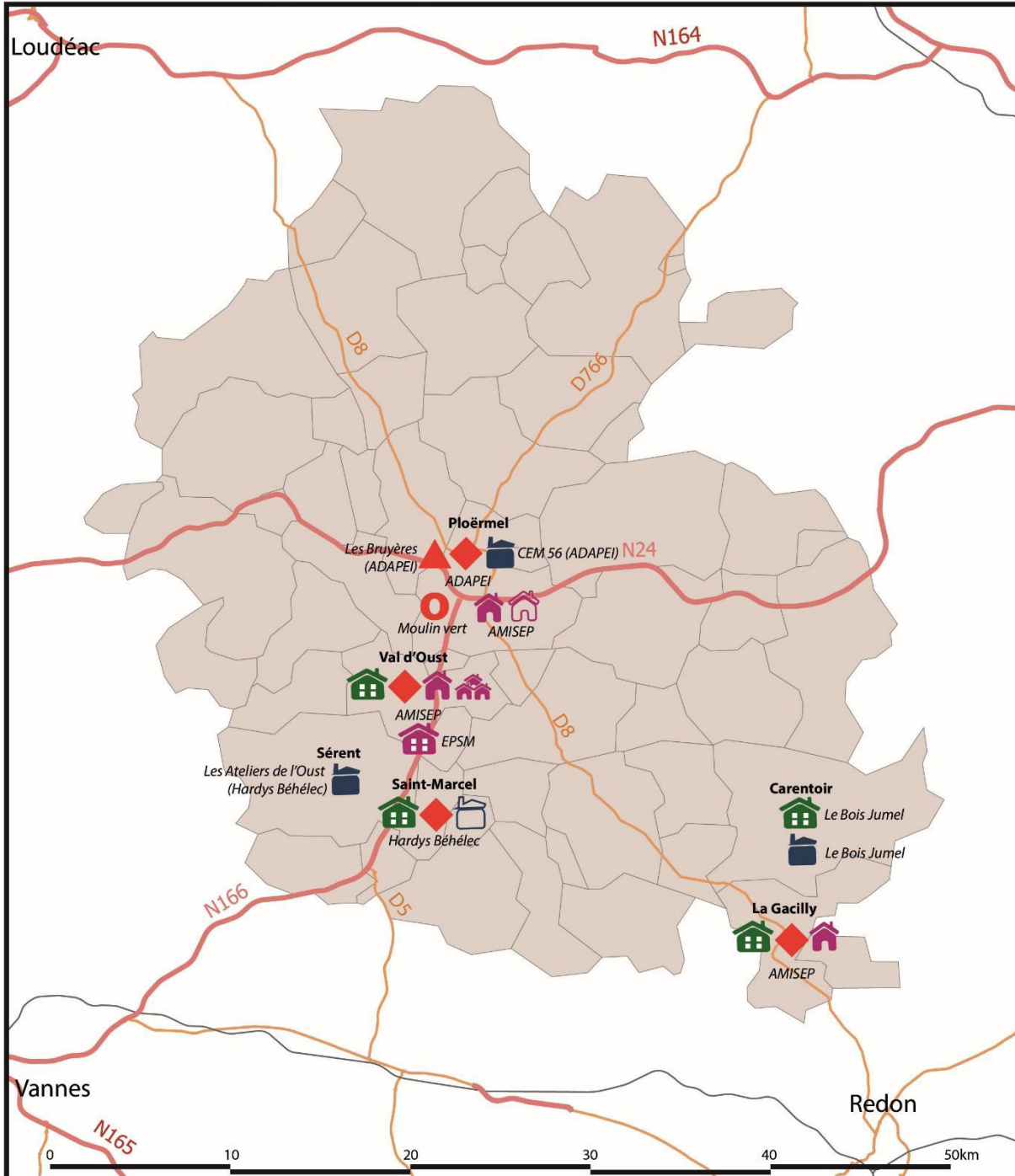


Domicile partagé



Structures pour personnes handicapées

- ◆ SAVS (Service d'accompagnement à la vie sociale)
- ▲ SESSAD (Service d'éducation spéciale et de soins à domicile)
- SAMSAH (Service d'accompagnement médico-social pour adultes handicapés)
- 🏠 ESAT (Etablissement et service d'aide par le travail)
- 🏢 Entreprise adaptée
- 🏠 UATP (Unité d'accueil à temps partiel)
- 🏠 MAS (Maison d'accueil spécialisée)
- 🏠 Foyer de vie / Foyer d'hébergement
- 🏠 UVE (Unité de vie extérieure)
- 🏠 Domicile groupé



3.2.5. Les loisirs, le sport et la culture

Les principales salles de spectacles et de cinéma

Le Pays compte trois salles de spectacles et 5 de cinéma :

Centre culturel Mauronoë

Localisé à Mauron, il abrite une salle de spectacle ainsi que des salles annexes pour les réunions. La salle de spectacle permet d'accueillir concerts, spectacles divers, congrès, conférences. Sa capacité est la plus importante du Pays avec 800 places assises et 1 200 debout.

Centre culturel Le Belvédère

Situé à Guer, il propose des ateliers artistiques pour enfants et adultes, des expositions, des conférences, et pièces de théâtre.

Pôle culturel de Ploërmel, accueillant l'école de musique et d'arts dramatiques, ainsi que des ateliers d'arts plastiques et culturels.

Les cinémas se situent à :

- Ploërmel : Cinélab, présentant la plus importante programmation du Pays ;
- Malestroit : Armoric cinéma ;
- Guer, avec un cinéma sur le site de Coëtquidan et une salle au cinéma quai 56 ;
- Josselin : Le Beaumanoir.

Peu d'acteurs culturels, peu de présence artistique, une dynamique associative culturelle peu identifiée.

Un niveau élevé d'équipements sportifs

La région, dans sa « lecture régionale des dynamiques territoriales en Pays de Ploërmel-Cœur de Bretagne », indique que le niveau du Pays en équipements sportifs est relativement élevé.

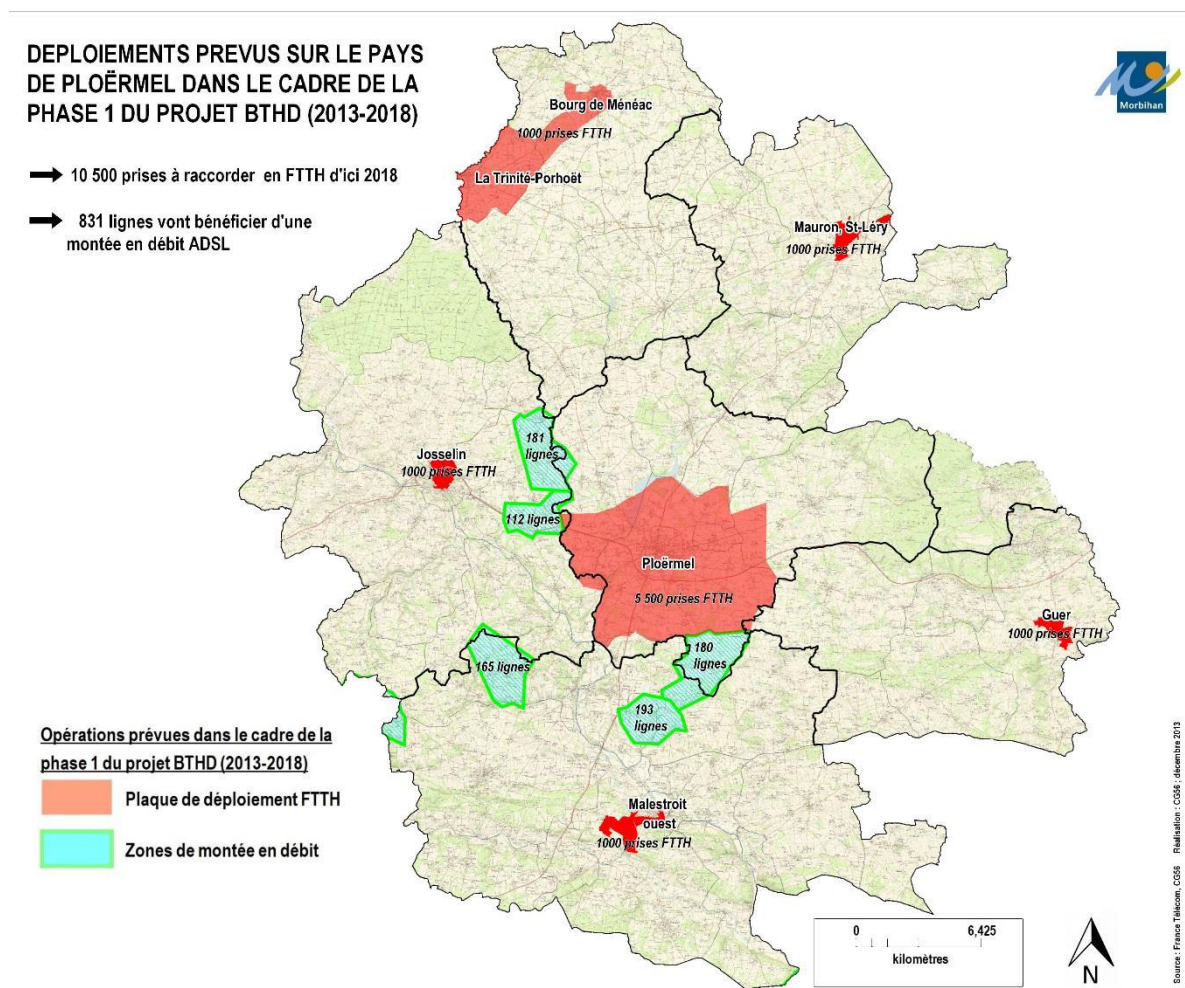
Elle pointe, notamment, la présence des équipements aquatiques, qui sont structurants à l'échelle du Pays, générant de nombreux déplacements :

Le Pays de Ploërmel-Cœur de Bretagne comprend notamment 5 piscines sur son territoire : à Ploërmel (2 bassins), Guer, Sérent (plein-air), Mauron (2 bassins extérieurs) et 2 bassins de plein air à la Gacilly. Une piscine est en cours de réalisation à Malestroit (Livraison 2018)

3.2.6. La couverture numérique

Suite à l'adoption du schéma directeur territorial d'aménagement numérique du Morbihan (SDTAN) en décembre 2011, le département a mis en place une stratégie numérique en adéquation avec le projet Bretagne Très Haut Débit, sur chaque EPCI du Pays, en collaboration avec eux.

Ce travail abouti à la définition de sites stratégiques de connexion pour chaque territoire intercommunal, présentés ci-dessous. Par ailleurs, il permet de préciser la phase du déploiement sur le Pays, qui cible prioritairement Ploërmel et la Trinité Porhoët, d'ici à 2018.



Ce qu'il faut retenir...

- Des services à la population, poste et services de l'emploi-formation concentrés sur Ploërmel et Guer.
- Une offre assez complète en matière d'enseignement-formation répartie de manière équilibrée sur le Pays, même si le Sud du pays semble globalement mieux doté et l'offre plus diversifiée
- Cependant, une densité inférieure à la moyenne régionale concernant les lycées généraux et technologiques
- Les formations post-bac sont peu présentes
- Une densité assez faible de structure collective d'accueil de petite enfance, avec une disparité Nord/Sud
- L'offre structurante en matière de santé se situe sur la moitié Sud du Pays
- Une maison de santé pluridisciplinaire est en projet dans la commune de Malestroit.
- Une densité de professionnels de santé libéraux inférieure aux moyennes régionales tant au niveau des médecins généralistes, spécialistes, infirmiers, pharmaciens que dentistes.
- Qualification de l'ARS en offre de soins 1ers recours :
- Hormis sur Ploërmel Communauté, qui apparaît comme une zone avec peu de difficulté, le reste du territoire révèle des zones :
- À surveiller sur les cantons de Malestroit et Josselin ;
- Fragiles pour le canton de Mauron ;
- Et prioritaires pour les cantons de la Trinité Porhoët et de Guer.
- Le territoire semble bien répondre à la question du logement des personnes âgées
- Peu d'acteurs culturels, peu de présence artistique, une dynamique associative culturelle peu identifiée.
- Un bon niveau d'équipements sportifs

Synthèse, questionnements et enjeux

Le niveau d'équipements et de services du territoire est relativement bon et diversifié. La problématique relève plus de la nécessité de conserver des dynamiques démographiques suffisantes pour garantir le fonctionnement de cette offre.

Néanmoins, quelques besoins et projets d'équipements et services émergent :

- Alternative à l'hébergement en établissement spécialisé pour les personnes âgées, en développant les services d'aides à domicile et d'aide à l'accès aux soins, afin de prendre en compte et anticiper le vieillissement de la population.
- Maintenir et renforcer l'offre de soins de premier recours sur le pays.
- Un projet de piscine est en cours à Malestroit, tourné vers l'apprentissage des scolaires, venant compléter l'offre ludique à Sérent. Un projet de centre aquatique est à l'étude à Ploërmel.
- Répondre aux besoins du territoire en termes de lycées d'enseignement général et technologique.
- Besoin fort en formation supérieure post-bac, en complément de l'offre existante :
- Projet d'école d'ingénieur à Guer, en lien avec l'école militaire ;
- L'école d'aides soignantes à Malestroit compléterait ses formations, afin de proposer des qualifications dans le domaine de la santé et de l'aide à domicile ;
- Formation supérieure qualifiante dans le domaine de l'agriculture.
- Salle multifonction, satisfaisant un besoin d'équipement culturel et un besoin d'équipement tourné vers le service aux entreprises : centre de congrès, parc d'exposition, salle de spectacle... Sur ce point, la question se pose d'explorer les capacités des salles et équipements existants pouvant jouer ce rôle.

Ces projets d'équipements et de services, et précisément leur localisation sont à mettre en corrélation étroite avec le système de transport et stratégie de desserte, mais aussi positionnée en cohérence avec l'armature territoriale du Pays.

Autant de questionnements, dont les réponses trouveront place dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCoT.

Une offre complémentaire de proximité

Le niveau d'équipements et de services du territoire est relativement bon et diversifié. De nouveaux besoins et des projets d'équipements et services émergent. Ils se dressent comme des enjeux à structurer sur le territoire ou à localiser pour favoriser une appropriation par tous et pour tous.

Où que l'on soit sur le territoire du Pays, on doit pouvoir bénéficier et accéder facilement aux équipements et services de proximité et intermédiaires. Dès lors, ces projets d'équipements et de services, et précisément leur localisation sont à mettre en corrélation étroite avec le système de transport et stratégie de desserte, mais aussi positionnée en cohérence avec l'armature territoriale du Pays.

Et demain ?
Maintenir l'accès aux équipements et aux services sur tout le territoire pour les populations en place et pour les futures, c'est en enjeu considérable. Comment anticiper les nouveaux besoins ? Comment structurer l'offre sur le territoire ?

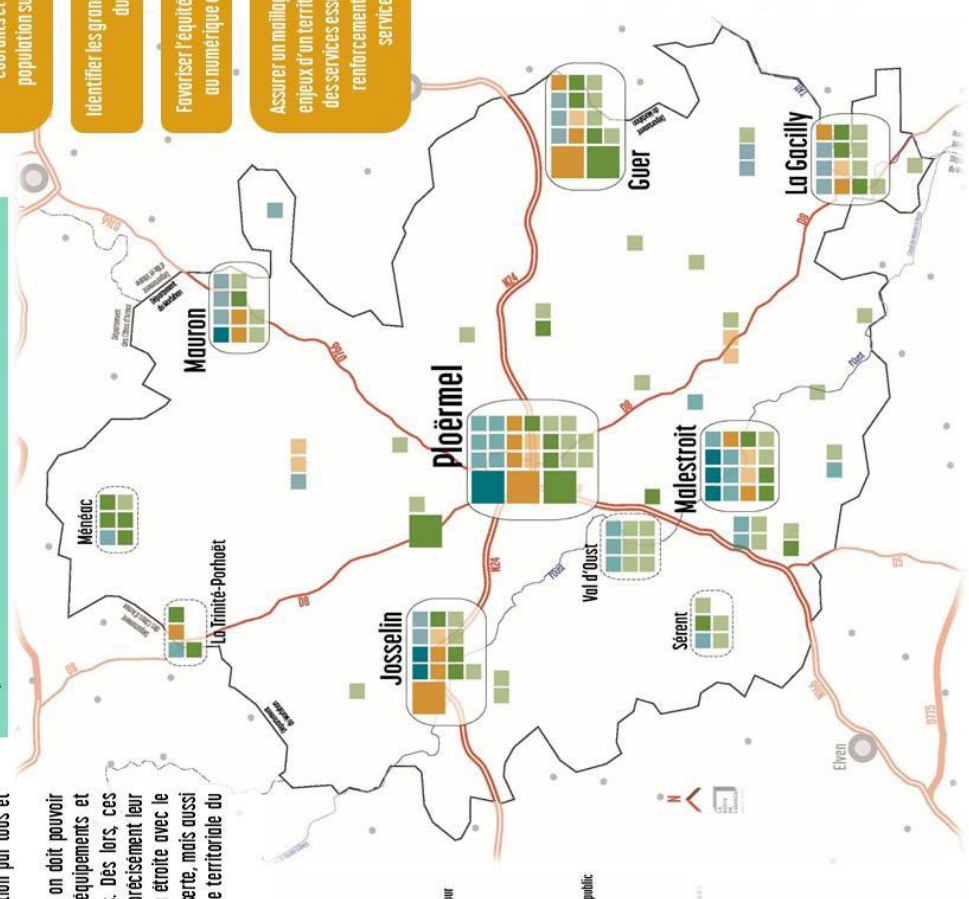
Enjeux et objectifs

Engager une politique volontaire et structurer le maillage en termes d'équipements et de services pour répondre à l'ensemble des besoins courants et intermédiaires de la population sur l'ensemble du Pays

Identifier les grands projets d'équipements du territoire

Favoriser l'équité territoriale dans l'accès au numérique et la téléphonie mobile

Assurer un maillage des services adaptés au enjeux d'un territoire rural par le maintien des services essentiels de proximité et le renforcement de l'accessibilité aux services structurants



Légende

Sanitaire et social

- Équipement structurant : hôpital, maternité...
- Équipement sanitaire et social : hôpital local, maison de soins, clinique privée...
- Aire d'offre de soins : EPHAD, hébergement pour handicapés, psychiatrie, centre social...

Enseignement

- Équipement structurant : lycée public d'enseignement général, université...
- Équipement d'enseignement général : collège public ou privé, lycée privé...
- Aire d'offre d'enseignement : formation technique/agricole/professionnelle, MFR, enseignement supérieur non universitaire...

Sports, loisirs et culture

- Équipement structurant : complexe touristique, pôle sport (piscine couverte)...
- Équipement socioculturel, cinéma, pôle de tourisme, village d'artisans, petite base nautique...
- Aire d'offre : salle de sport, piste d'athlétisme, piscine non couverte, musée, goul...

- PMR multi-équipé
- Aire pôle équipé

Chiffres clés (Source : INSEE)

- Équipements scolaires : 114
 - dont 12 collèges et 5 lycées et 1 lycée public en projet à Ploërmel (2021)
- Services et équipements de santé : 473
 - dont quelques équipements structurants, 1 centre hospitalier sur 3 sites, une maternité, 23 établissements d'hébergement pour personnes âgées
- Équipements culturels, de sports et de loisirs : 383
 - dont quelques équipements structurants

3.3. L'offre commerciale de proximité et structurante

CE QUE LE SCOT PEUT / DOIT DIRE EN MATIERE DE COMMERCE

Le SCoT doit définir la stratégie territoriale en matière de commerce, dans ses différentes composantes (le commerce ne fait pas l'objet d'un document « à part »).

Il peut définir plus précisément son champ d'intervention en matière de commerce, en identifiant les équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, mais aussi en répondant aux objectifs de l'article 122-1-9 du code de l'urbanisme, à savoir revitaliser les centres villes et maintenir une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population.

Cela se traduit concrètement dans le cadre du SCoT par la définition du commerce pris en compte (par exemple en référence à une nomenclature INSEE) et à la dimension des équipements commerciaux pris en compte (au sens bâtiment / ensemble commercial). Par exemple, on peut ou non inclure le commerce automobile dans le champ d'orientations du SCoT, même débat concernant la restauration et l'hôtellerie. En terme de surface, il convient de définir à partir de quelle niveau de surface de plancher à destination commerce le SCoT est concerné : 300, 400, 500, 1.000 m², plus ? Chaque territoire peut définir son champ d'intervention et renvoie du coup les surfaces inférieures aux prérogatives exclusives du PLU.

Par rapport au PLU, le SCoT a l'avantage d'une certaine souplesse dans la définition du champ du commerce, alors que le PLU est pour l'instant cantonné dans les 9 destinations du code de l'urbanisme, avec un commerce au sens générique, intégrant le commerce inter-entreprise positionné généralement en zone d'activité (certaines communes s'en sont affranchies). L'insertion de la notion de « réponse aux besoins courants » dans l'article L.122-1-9 permet de différencier au sein du commerce ce qui relève des besoins courants et le reste (mais pas forcément de manière précise comme on le trouve dans certains DAC listant de manière détaillée les activités sur 5 ou 6 catégories différentes).

Afin d'exprimer sa stratégie en matière de commerce, le SCoT doit définir la localisation préférentielle du commerce dans son DOO. Cette localisation préférentielle doit prendre en compte « les objectifs de revitalisation des centres villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre, de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture ». Par rapport à la loi ENE, la loi ALUR n'exige plus de délimitation précise à la parcelle des sites de développement commercial (appelées ZACOM). Par contre, elle renforce les objectifs et les complète, notamment en précisant que

l'offre commerciale doit répondre aux besoins courants de la population, mais aussi en indiquant clairement des conditions d'implantations liées à la qualité architecturale, paysagère et environnementale des projets.

Concrètement, le SCoT définit l'armature commerciale visée sous la forme d'une hiérarchisation des pôles commerciaux, permettant de faire émerger une typologie de sites (de préférence avec une typologie comprenant plusieurs sites de même catégorie au sein du territoire). En fonction des choix opérés lors du PADD sur le champ d'intervention du SCoT en matière de commerce, la typologie est plus ou moins développée (pouvant au plus aller jusqu'à la définition du maillage rural de services à la population).

A noter : pour les SCoT ayant débattu leur PADD avant le 26 Mars 2014, la loi ENE s'applique, c'est-à-dire l'obligation de déterminer des ZACOMs délimitées à la parcelle.

Le SCoT doit déterminer les conditions d'implantations des équipements commerciaux, en gardant la souplesse de ne les définir que pour les équipements ayant potentiellement un impact significatif sur l'aménagement commercial.

Concrètement, le SCoT définit des prescriptions conditionnant les possibilités d'implantation. Ces prescriptions peuvent être transversales (concernant tout le territoire) et/ou définies pour une ou plusieurs typologies de sites.

Ces prescriptions peuvent notamment concerner :

- o L'insertion urbaine et paysagère des bâtiments commerciaux.
- o Les caractéristiques des bâtiments commerciaux.
- o L'accessibilité / le stationnement.
- o La qualité environnementale.

Sur certains critères, la définition de la prescription peut être renvoyée au PLU. C'est notamment le cas pour le stationnement, car la loi ALUR a abaissé fortement le plafond de possibilité de créer du stationnement de surface (75% de la surface de plancher maximum au lieu de 150% précédemment) mais laisse la possibilité au PLU de remonter ce plafond à 100%.

Face au constat de la multiplication de friches commerciales, la loi ALUR crée, pour les porteurs de projets d'équipements commerciaux, une obligation d'organiser la remise en état du terrain en cas d'inactivité. Cette nouvelle approche permet d'envisager de prioriser l'utilisation des friches à la consommation de nouveaux fonciers dans le cadre des prescriptions. »

La loi relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises dite ACTPE, promulguée le 18 juin 2014, permet la possibilité d'intégrer dans le Document d'Orientations et d'Objectifs un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC). Ce DAAC, s'il existe, pourra localiser les secteurs d'implantation périphérique et les centralités urbaines pris en compte pour définir les localisations préférentielles des commerces.

3.3.1. L'offre de proximité

D'après le recensement des sites commerciaux réalisé en Juillet 2013, le maillage en services de proximité du territoire est relativement complet puisque 8 communes disposent d'un maillage complet répondant aux 10 fonctions principales du commerce (*fonctions principales du commerce de proximité = boulangerie, boucherie, alimentation générale (ou équivalent), pharmacie, coiffeur, tabac, presse, garage, bar, agence bancaire.*): Guer, Guilliers, Josselin, Malestroit, Mauron, Pleucadeuc, Ploërmel et Ruffiac. Huit autres communes proposent un maillage moins complet où une seule fonction manque, généralement une boucherie. Enfin, 1/3 des communes du territoire ne proposent aucun service de proximité à la population c'est-à-dire qu'il ne dispose pas d'au moins une boulangerie.

On peut analyser la demande commerciale autour de 4 grandes familles :

- Les besoins courants représentant des dépenses quotidiennes, soit 47% des dépenses d'un ménage ;
- Les dépenses d'investissement, s'inscrivent dans la durée avec une assez faible fréquence d'achat dont l'offre nécessite une large zone de chalandise ;
- Les achats ludiques, pour lesquels la vente à distance prend une part de plus en plus importante mais qui s'inscrivent aussi dans une démarche non contrainte de dépenses, en mixité avec la logique de loisirs ;
- Les achats désirs, tournant beaucoup autour de l'individu et pour lesquels le niveau de consommation peut être variable tant en fonction des caractéristiques sociodémographiques que dans le temps.

	Besoins courants: 47% des dépenses	Investissements: 29% des dépenses	Achats ludiques: 11% des dépenses	Achats désirs: 13% des dépenses
Part de dépenses d'un ménage par grande famille				
Nature des achats				
Fréquence d'achat	Achats hebdomadaires, voire quotidiens. Services de proximité.	Achats de très faible fréquence, mais usage dans la durée.	Achats irréguliers de produits et services.	Achats de fréquence moyenne à faible.
Répartition sur le territoire	50% des établissements 48% des surfaces commerciales	14% des établissements 19% des surfaces commerciales	18% des établissements 21% des surfaces commerciales	18% des établissements 12% des surfaces commerciales

3.3.2. Les structures commerciales majeures

Compte tenu des caractéristiques du commerce et de l'artisanat commercial sur le territoire, et des comportements d'achats constatés, le périmètre de réflexion dépasse largement les limites administratives du territoire du SCoT pour s'intéresser à la zone d'influence cumulée des commerces du Pays qui s'étend sur les franges du territoire.

On peut ainsi identifier plusieurs zones d'influences :

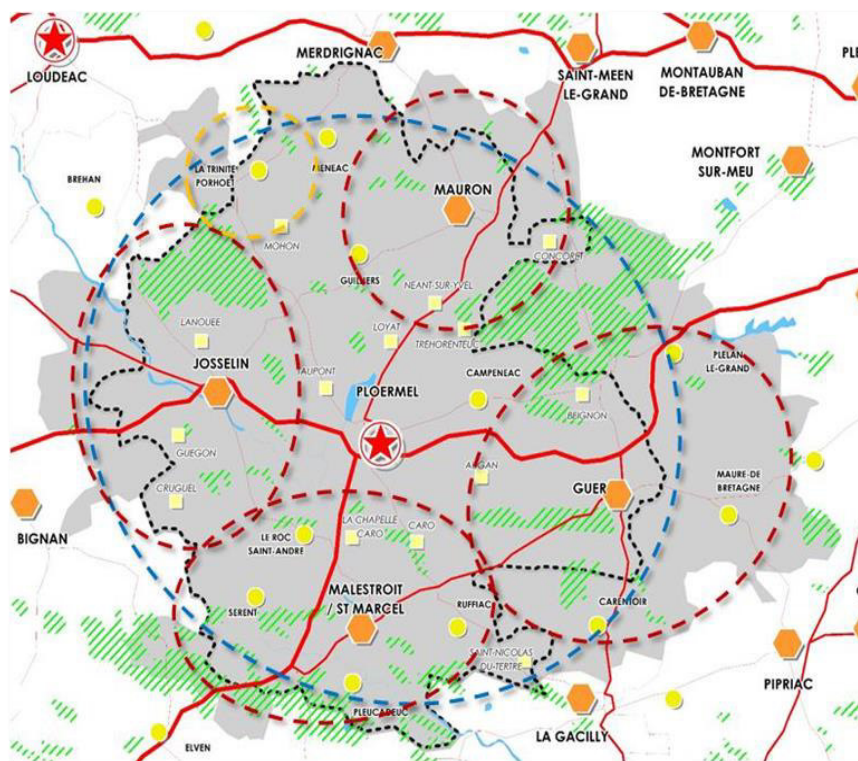
PLOERMEL: une zone qui dépasse peu les limites du Pays avec 72.000 habitants (en croissance moyenne de +1,1% par an) et 30.300 ménages (+1,5% par an) ;

GUER: une attraction en frange du territoire composé de 25.000 habitants (+1,8% par an) et de 10.000 ménages (+2,0% par an) ;

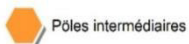
MALESTROIT / ST MARCEL: une couverture du Sud du territoire soit environ 19.000 habitants (+1,0% par an) et 8.100 ménages (+1,7% par an) ;

JOSSELIN: une couverture Ouest avec 16.000 habitants (+0,6% par an) et 6.900 ménages (+1,1% par an) ;

MAURON: une zone comprenant 9.500 habitants (+0,7% par an) et 4.100 ménages (+1,1% par an).



Pôles majeurs



Pôles intermédiaires



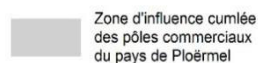
Pôles de proximité structurée



Maillage rural



Pays de Ploërmel



Zone d'influence cumulée des pôles commerciaux du pays de Ploërmel

Une bonne couverture du territoire avec des zones d'influences qui se chevauchent peu

La composition de l'offre couplée à ces zones d'influence permet de définir l'armature commerciale actuelle du territoire, organisée autour de trois niveaux d'offres :

Les **pôles majeurs** assurant une réponse à des besoins diversifiés et rayonnant une large zone d'influence.

Les **pôles intermédiaires**, assurant une réponse complète aux besoins courants élargis à des besoins réguliers sur des zones de chalandise plus locales.

Les **pôles de proximité structurés**, proposant une réponse aux besoins courants.

Le **maillage rural**, avec des offres incomplètes de réponse aux besoins courants.

Synthèse, questionnements et enjeux

Les analyses précédentes, relatives à la répartition des équipements, services et commerces du Pays, au poids démographique, au poids en nombre d'emplois, au poids et à la diversité du parc de logements, et à la desserte du territoire par les transports collectifs, permettent de définir aujourd'hui l'organisation territoriale du Pays. Au Pays de Ploërmel, l'armature se compose de 4 niveaux :

Ploërmel : pôle structurant à l'échelle du Pays, caractérisés par :

- Des équipements d'enseignement et de santé d'ordre supérieur ;
- Des équipements sportifs et culturels structurants ;
- Un poids démographique et d'emplois majeurs ;
- Une desserte par les deux lignes structurantes de transports en commun ;
- Un poids et une diversité du parc de logements majeurs ;
- Un rayonnement commercial structurant, répondant à des besoins diversifiés.

Josselin, Guer, Mauron et Malestroit : 4 pôles d'équilibres principaux, proposant (la Gacilly, suite à la fusion, rejoint ce niveau) :

- Un niveau d'équipements d'enseignement et de santé d'ordre supérieur ;
- Éventuellement des équipements sportifs et culturels structurants ;
- Un poids démographique et d'emplois significatifs ;
- Une desserte par une des deux lignes structurantes de transports en commun ;
- Un poids et une diversité du parc de logements significatifs ;
- un pôle commercial d'ancrage intermédiaire, permettant de répondre aux besoins courants, de façon élargie.

Sérent, la Trinité-Porhoët, Ménéac, Guilliers, Beignon et Pleucadeuc (Carentoir rejoindra ce niveau) : des pôles relais caractérisés par :

- La présence de plusieurs professionnels de santé (médical et paramédical) ;
- Éventuellement la présence d'équipements sportifs et culturels structurants ;
- Un poids démographique et d'emplois significatifs ;
- Une diversité du parc de logements

Des pôles de proximité caractérisés par :

- La présence, parfois, de professionnels de santé (médical et paramédical) ;
- L'absence d'équipements sportifs et culturels structurants ;
- Un poids démographique et d'emplois d'échelle rurale ;
- L'absence de desserte par une des deux lignes structurantes de transports en commun. Néanmoins, certaines communes sont desservies par un système de transport à la demande ;
- Un poids du parc de logements d'échelle rurale, caractérisé par une offre peu diversifiée ;
- La présence de quelques commerces de proximité.

Un appareil commercial distribué

L'armature commerciale du territoire se caractérise par l'absence de pôle régional (le plus proche étant Rennes) et de rayonnement (le plus proche étant Vannes).

Par contre, Ploërmel constitue un pôle majeur qui assure une réponse à des besoins diversifiés sur une zone d'influence qui couvre l'ensemble du territoire du SCOT et même au-delà (indiquée en gris sur la carte).

D'autre part, cinq pôles intermédiaires assurent une réponse complète aux besoins courants élargis à des besoins réguliers sur des zones de chalandise plus locales : ainsi, Josselin, Mauron, Malestroit / St Marcel, Guer et La Gacilly assurent un maillage complet du territoire, avec peu de chevauchements de leurs zones d'influence respectives.

Plus largement, le territoire est fortement maillé par les pôles de proximité structurés, qui proposent une réponse aux besoins courants, et par le maillage rural, qui concerne la plupart des communes, même si l'offre y est incomplète pour la réponse aux besoins courants.

Et demain?
L'attractivité en milieu rural repose sur un maillage fin de centralités complémentaires et diversifiées. Comment revitaliser les centres-bourgs et les centres-villes? Comment renforcer les centralités de toutes les communes?

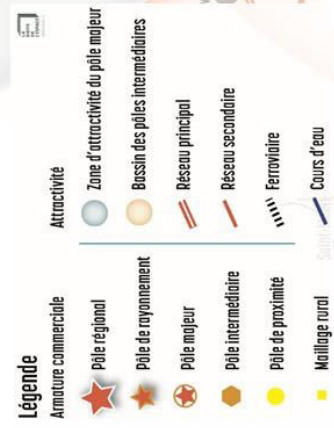
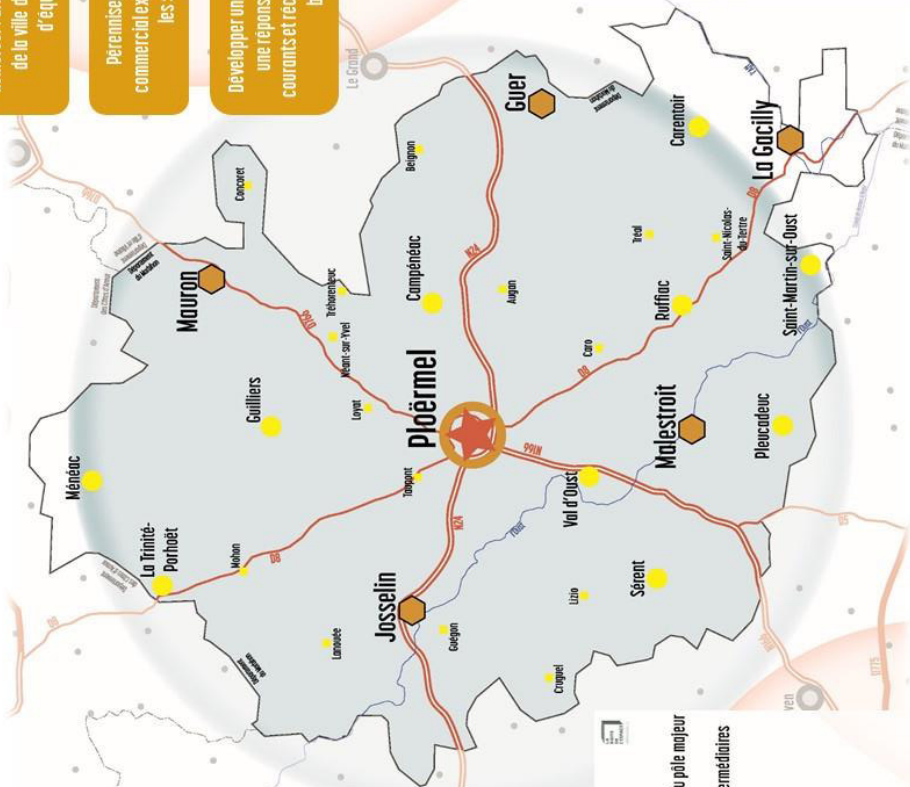
Enjeux et objectifs

Favoriser l'émergence d'un appareil commercial équilibré, diversifié et renforcer les logiques de centralité

Renforcer l'armature commerciale autour de la ville de Ploërmel et des pôles d'équilibre principaux

Pérenniser et développer le tissu commercial existant sur les centralités et les sites décentralisés.

Développer une offre plus diversifiée pour une réponse complète aux besoins courants et recourir à des populations des bassins de vie.



Chiffres clés
 Densité commerciale : 1 500 m² de surface de vente pour 1 000 habitants en moyenne
 + 35 000 m² de surface de vente ces dernières années
 Dont + 23 000 m² sur la ville de Ploërmel
 Plus de 350 commerces
 Dont 112 commerces alimentaires
 24 grandes surfaces

4. L'enjeu d'assurer les capacités en ressources naturelles et la préservation des espaces sensibles au regard des ambitions de développement

4.1. Les exigences de préservation des espaces naturels sensibles

Les éléments prévus dans ce paragraphe sont un résumé des données et réflexions principales, détaillées dans l'Etat Initial de l'Environnement (EIE), autre pièce constitutive du rapport de présentation.

Ce résumé permet de faire le lien entre ces documents, et précisément d'imprégner des réflexions environnementales toutes les problématiques territoriales exposées dans ce diagnostic.

Effectivement, ces enjeux environnementaux révèlent des éléments :

- *Cadrants : comment se développer, mais surtout à quel endroit il n'est pas envisageable de le faire. Exemple : un site d'intérêt écologique majeur ;*
- *Limitants : comment se développer, mais surtout dans quel degré de capacité envisager ce développement. Exemple : les capacités épuratoires ;*
- *Bloquants : repérer et définir les indicateurs ne permettant pas des développements à venir. Exemple : capacité de la ressource en eau potable.*

4.1.1. Le patrimoine naturel reconnu

Le Pays de Ploërmel – Cœur de Bretagne dispose d'un patrimoine naturel d'intérêt dû notamment à la présence de vastes massifs forestiers préservés, ainsi qu'à une mosaïque de milieux patrimoniaux. A l'heure où les politiques d'aménagement passées ont conduit à la disparition de nombreuses haies, prairies naturelles, et des landes, ces zones figurent comme de véritables refuges pour de nombreuses espèces.

Le Pays de Ploërmel présente une surface boisée non négligeable et répartie de manière relativement homogène sur le territoire, comprenant de grands massifs boisés, des zones de landes, ou encore des tourbières. Il convient également d'intégrer le réseau bocager, car lorsqu'il est dense, cela représente des zones d'intérêt écologique majeur. Ce réseau bocager permet par la même

occasion d'établir des connexions d'un bassin versant ou d'un massif boisé à l'autre pour de nombreuses espèces.

Le réseau hydrographique représente également un des éléments clés du réseau écologique du territoire. Le rôle de réservoirs et/ou corridors écologiques est d'autant plus important qu'ils s'accompagnent souvent en fond de vallées d'une ripisylve et de nombreuses zones humides renforçant la fonctionnalité de ce réseau par les habitats qu'elles offrent (prairies naturelles, boisements alluviaux...). La circulation d'espèces liées aux milieux boisés, humides et aquatiques y est donc possible. Toutefois, la multitude d'ouvrages sur des cours d'eau importants à fort enjeux pour les poissons migrateurs (notamment l'Oust) complique sérieusement la continuité écologique.

Ces différents éléments naturels ont par ailleurs été mises en évidence par un certain nombre de zonages réglementaires, dont une zone Natura 2000 d'importance régionale et une Réserve Naturelle Régionale, récemment labellisé « Espace Remarquable de Bretagne ».

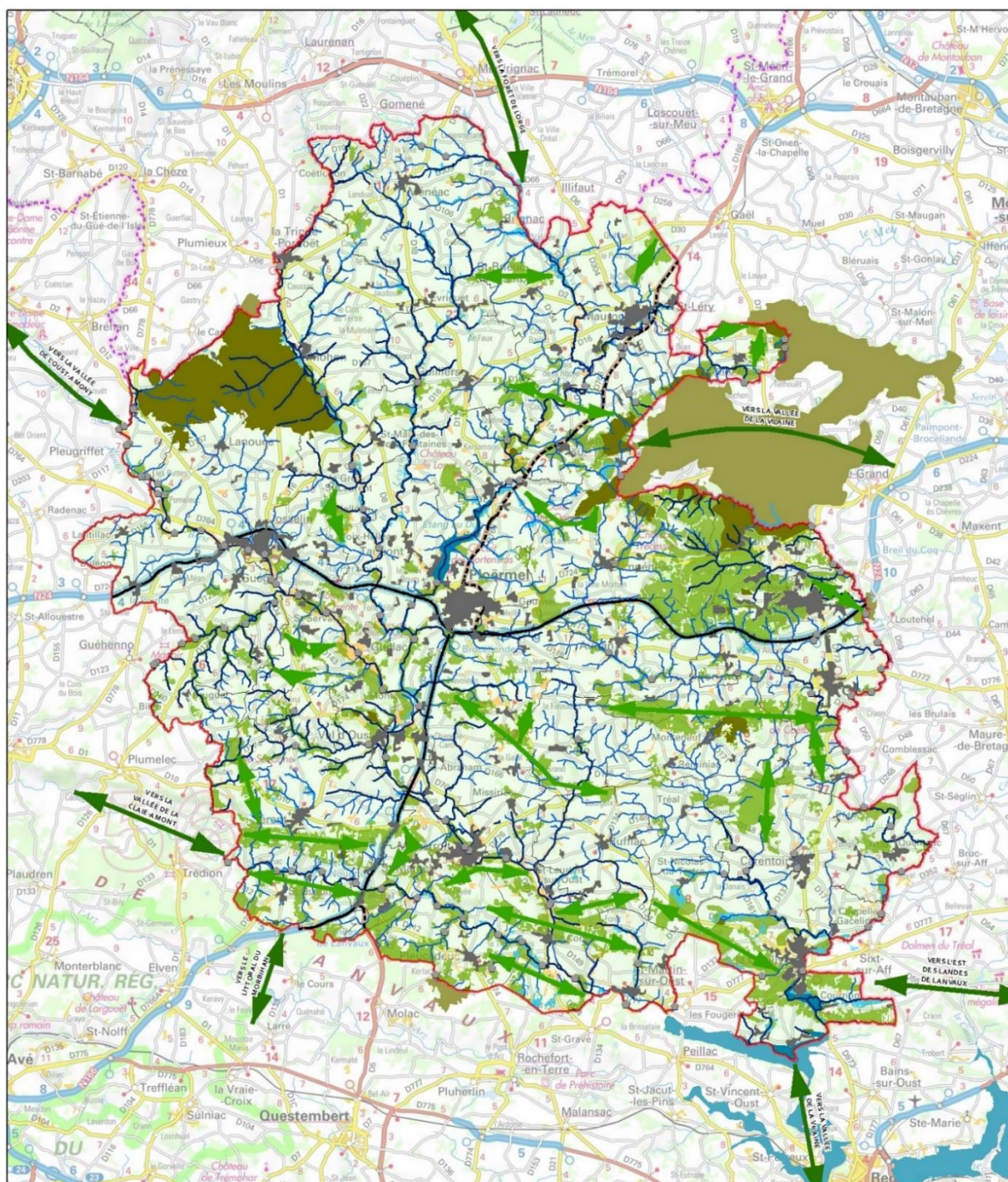
4.1.2. Les connexions écologiques

Le territoire du Pays de Ploërmel – Cœur de Bretagne présente plusieurs caractéristiques naturelles et agraires permettant de distinguer des espaces favorables au déplacement des espèces entre les réservoirs de biodiversité. Si de par leurs caractéristiques hydrogéomorphologiques et biologiques, certains cours d'eau peuvent être considérées comme des réservoirs de biodiversité, il est alors possible d'envisager l'ensemble du réseau hydrographique du Pays de Ploërmel comme un support de choix à la continuité écologique. Cette continuité est néanmoins menacée par les divers obstacles à l'écoulement des eaux, l'artificialisation des cours, les prélèvements irrationnels et les pollutions diffuses.

L'autre continuum pouvant constituer un élément majeur des connexions écologiques est formé des continuités bocagères et boisées. En sus des grands massifs forestiers réputés du Pays de Ploërmel, on trouve également de nombreux boisements, de taille modeste, mais formant une maille boisée très intéressante, particulièrement au sud du territoire. Quant au bocage, bien que relictuel depuis les derniers grands remembrements agricoles, il représente un potentiel non négligeable, il convient de considérer au mieux le bocage restant, et toutes les opérations permettant sa préservation et sa valorisation.

4.1.3. La première structure de la Trame Verte et Bleue

Ainsi, et sur la base des investigations du SRCE Bretagne, de grandes continuités se dessinent sur le Pays de Plœrmel, en reliant les principaux massifs boisés via les grandes vallées fluviales et les continuités boisées. Ces continuités peuvent être hiérarchisées selon leurs importances respectives, les milieux naturels ainsi reliés, et les menaces potentielles. Une carte de synthèse de la TVB du Pays de Plœrmel est proposée ci-après.



4.2. Les exigences de l’affirmation de l’identité paysagère du Pays

4.2.1. Les entités paysagères structurants le Pays

Les éléments présentés dans cette partie sont principalement issus de l’Atlas des paysages du Morbihan, réalisé entre 2008 et 2011 par les services de l’Etat, le Conseil Régional de Bretagne, le Conseil Général du Morbihan et le Conseil d’Architecture, d’Urbanisme et d’Environnement du Morbihan, mais aussi de la note d’enjeux de la DDTM du Morbihan.

Ces analyses distinguent et délimitent 4 principaux ensembles paysagers sur le Pays :

- ☒ Le Massif de Brocéliande, ensemble forestier important à l’ouest mais dont seules les périphéries concernent réellement le territoire du SCOT.
- ☒ Le plateau de Pontivy-Loudéac, l’ensemble le plus vaste, qui occupe une grande moitié nord du territoire, principalement représenté par une unité plus restreinte, le plateau de l’Yvel.
- ☒ Les reliefs des Landes de Lanvaux, autre ensemble important du territoire qui se situe au sud, aux abords du cisaillement sud-armoricain.
- ☒ Les Vallées naviguées, ensemble traversant les deux entités précédentes du nord-ouest vers le sud-est, et s’exprimant sur ce territoire par la Vallée de l’Oust.

La cartographie, ci-après, analyse ces ensembles paysagers. Elle est issue de l’atlas cartographique de la note d’enjeux de l’Etat.

Le massif de Brocéliande

Au nord, le territoire du SCOT et donc le département du Morbihan ne sont concernés que par une unité : les rebords de la Forêt de Brocéliande, un massif aux perceptions imaginaires très fortes, caractérisé par un milieu naturel riche de nombreux bois et de landes résiduelles. « Les lisières du massif forestier de Brocéliande indiquent clairement, de manière compacte sur leurs reliefs, les limites de l’unité. La forêt de Brocéliande est juchée 100 à 150 m au-dessus du plateau de Pontivy-Loudéac. Ce plateau cultivé est vallonné par les multiples affluents de l’Aff et de l’Yvel. L’eau est omniprésente, sous forme de fossés, de petites rivières, de ruisseaux et d’étangs, mais reste néanmoins secrète, souvent dissimulée derrière un bosquet ou au pied d’un alignement ». Les zones de Landes y sont plus nombreuses que dans le massif de Lanvaux, localisées sur les contreforts des massifs, au contact des zones les plus boisées. « L’occupation agricole est dominée par l’élevage (avicole surtout) qui se caractérise par de grandes prairies et de nombreux bâtiments de stabulation dispersés sur l’ensemble de l’unité ».

Le plateau de Pontivy-Loudéac

Ce grand bloc paysager s’inscrit dans la même entité géomorphologique que le Massif Armoricaïn. « L’ensemble présente un relief peu marqué, mais animé par les réseaux de petites vallées qui l’innervent en surface : l’Yvel, l’Evel, leurs affluents et ceux de l’Oust. Ainsi, le sol n’est jamais complètement plat et donne cette ambiance générale de plateau ondulé. Les vallées sont essentielles dans la lecture du paysage du plateau, à la surface duquel elles

semblent condenser les composantes, notamment la végétation. Leurs directions très diverses, rarement directement tournées vers la mer, contribuent au sentiment de désorientation souvent ressenti lorsqu'on s'éloigne des côtes. Comparé au reste du département, le plateau de Pontivy-Loudéac montre peu de bocage, à l'état résiduel dans cette partie du territoire, et la végétation s'exprime le plus souvent sous forme de forêts, boisements ou bosquets ».

Pays de Ploërmel

Ensembles et unités de paysages

- Ensembles de paysages
- Massif de Brocéliande
 - Plateau de Pontivy-Loudéac
 - Reliefs des Landes de Lanvaux
 - Vallées naviguées

Ensembles

- Unités

Paysage agricole

- Champs ouverts ponctués de nombreux bosquets
- Champs ouverts avec reliques de bocage
- Crêtes ponctuées de boisements

Paysage topographique

- Ligne de crête
- Rebord de plateau
- Cluse

Paysage naturel

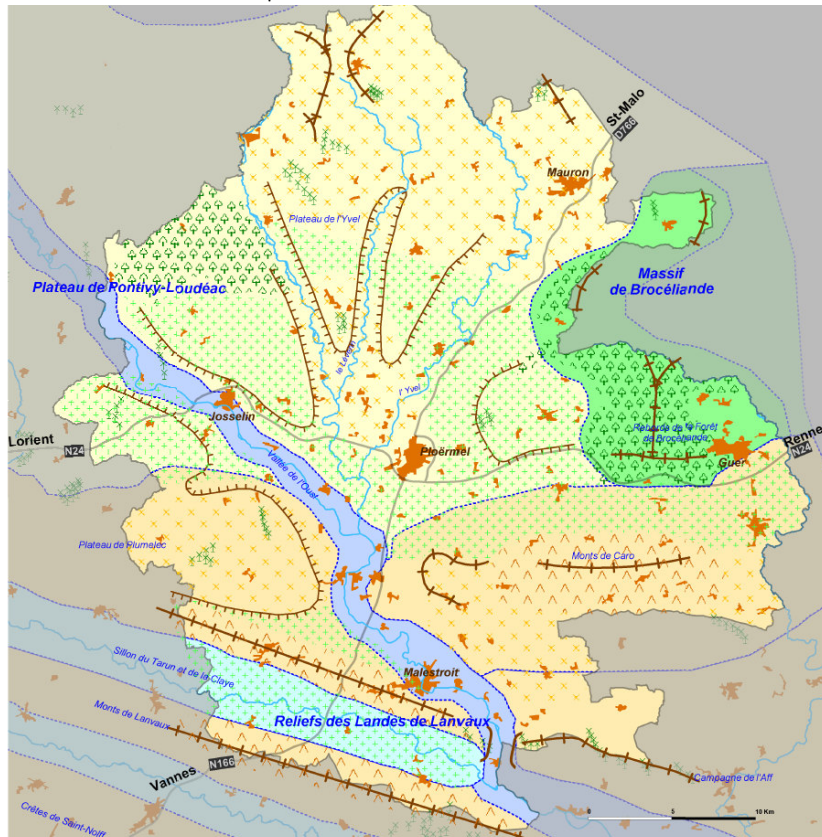
- Principaux massifs forestiers et landes

Paysage éolien

-

Paysage urbain et routier

- Routes à grande circulation
- Espaces urbanisés



Les paysages du plateau de Pontivy-Loudéac se décomposent en deux unités paysagères. Le Plateau de l'Yvel concerne près de la moitié du territoire du SCOT, tandis que le Plateau de l'Evel ne concerne que quelques communes, en rive droite de l'Oust, à l'ouest du Pays de Ploërmel – Cœur de Bretagne. Au sud, le Plateau de l'Yvel est délimité par les reliefs de Lanvaux, au nord par la limite départementale, à l'ouest par la vallée de l'Oust et à l'est par le massif forestier de Brocéliande. Ce plateau présente les traits d'un paysage agricole moderne après remembrement, avec de grandes parcelles et de nombreux bâtiments d'élevage et de stockage. Toutefois, il se distingue de l'autre unité du Plateau de Pontivy-Loudéac, le Plateau de l'Evel, par un semi boisé et forestier plus dense, offrant des perspectives alors moins dégagées.

Les Reliefs des Landes des Lanvaux

A l'échelle du département il s'agit d'un vaste ensemble très présent, puisque marqué par un élément géomorphologique structurant, le cisaillement sud-armoricain. Le paysage est alors caractérisé par une succession parallèle depuis la côte, de sillons et de crêtes. « Hier, le terme de "landes" désignait simplement de mauvaises terres, de moindre intérêt agronomique, considérées comme des contrées tristes et désolées, sans qualité paysagère. Ce terme est

aussi associé, de manière générale, au statut d'une terre "à l'abandon" quelles que soient les structures végétales en place, dans ce cas il n'y a pas un paysage spécifique qui s'y associe. A ces images s'ajoute désormais l'idée d'un "milieu" au sens environnemental. Les landes sont dans cette approche considérées comme une richesse au sein de la variété possible des milieux, porteuse de biodiversité. La lande est également associée aux représentations de la Bretagne dont elle constitue un des « clichés », sans être attachée à un lieu particulier mais à une ambiance. La terre non cultivée y apparaît couverte de bruyères, d'ajoncs, de genêt, dans une expression de nature originelle, à laquelle est souvent associé l'imaginaire celtique et légendaire qui peuple cette lande de créatures surnaturelles ».

« Alors que les côtes et les plaines littorales présentent un relief plane, proche de la mer elle-même, les premiers coteaux des reliefs des Landes de Lanvaux viennent constituer un « front » que l'on aperçoit quelquefois depuis le golfe du Morbihan, un horizon derrière lequel se situent les paysages de la Bretagne intérieure. Si les grands reliefs sont clairement lisibles, les transitions avec les plaines et plateaux au nord et au sud le sont beaucoup moins, la lecture étant brouillée par la dispersion des composantes sur une charpente naturelle mouvementée ».

Différentes unités de ce grand ensemble paysager sont présentes sur le territoire du SCOT.

Les Monts de Caro

Cette unité paysagère se situe au nord des Landes de Lanvaux et en rive gauche de l'Oust, au contact direct du Plateau de l'Yvel et du Massif de Brocéliande, mais via des transitions paysagères douces et progressives. Le relief des Monts de Caro est principalement dessiné par les formes synclinales des vallées de l'Oust à l'ouest, et de l'Aff et ses affluents au sud à l'est. Au centre, les monts de Caro sont caractérisés par deux alignements est-ouest, moins marqués que sur le reste de l'ensemble de Lanvaux, mais tout de même visibles, par les boisements qui s'y trouvent. Les plaines sont plus ouvertes. Au nord, la vallée de l'Oyon est bien visible, avec des versants cultivés et des implantations urbaines le long des routes qui longent l'Oyon. Au sud de l'unité, la structure est beaucoup moins lisible, les ruisseaux du Rahun et de Bodel se ramifient largement dans le sillon dont le relief se gaufré. Le fond de vallée est globalement plus ouvert.

Campagne de l'Aff

« L'unité de paysage de la campagne de l'Aff est délimitée au nord par les hauteurs des monts de Caro et de la forêt de la Bourdonnaye. Au sud, la crête sur laquelle s'est implantée la Gacilly marque une autre limite franche, tandis qu'à l'est les versants souples de la vallée de l'Aff forment une limite moins nette ». Cependant, cette unité de paysage ne concerne réellement que deux communes sur le territoire du SCOT : Saint-Nicolas-du-Tertre, et Ruffiac. « L'unité présente pour l'essentiel les mêmes caractéristiques que l'ensemble de paysages auquel elle se rattache. Le relief est moins marqué, formé d'un socle griffé régulièrement d'est en ouest, irrigué par le Rahun et ses multiples affluents ».

Les Monts de Lanvaux

« Les monts de Lanvaux, armature de l'ensemble des reliefs des Landes de Lanvaux, forment une crête unique qui s'étire tout en longueur, de la campagne de Languidic (à l'ouest) jusqu'à la vallée de la Vilaine (à l'est). Elle est nettement délimitée au nord par le sillon du Tarun et de la Claye et au sud par le sillon du Loc'h et de l'Arz. C'est l'unité de l'ensemble la plus fortement boisée, notamment en conifères. Présents sur toute la longueur de la crête, ils ont succédé aux anciennes landes aujourd'hui presque disparues ». Certaines de ces zones de landes relictuelles sont par ailleurs présentes sur le territoire du SCOT.

Sillon du Tarun et de la Claie

Cette unité de paysage est fortement liée à celle des Monts de Lanvaux mais semble tout de même s'en distinguer par quelques traits : démographie peu importante, boisements et bocage mêlés. Le relief conditionne l'originalité et l'ambiance de ces paysages. Les sillons correspondent en effet à des vallées dont l'orientation est perpendiculaire à l'écoulement naturel des rivières vers la mer.

Le Plateau de Plumelec

« Le plateau de Plumelec est inscrit entre le sillon du Tarun et de la Claie et le plateau de l'Evel. Le relief boisé au sud et le canal de l'Oust à l'ouest donnent des limites franches à l'unité. Au nord, la transition est plus douce avec le plateau cultivé. Une direction générale sud-ouest - nord-est est marquée par le relief, le réseau hydrographique affirmé strie fortement le plateau du nord au sud. Il est également recouvert de nombreux boisements qui donnent une ambiance profonde et reculée à l'unité. La structure urbaine de l'unité est conduite par deux systèmes d'implantation des villages : en hauteur, sur le rebord de crête, au sud de l'unité (Locminé, Saint-Jean-Brévelay, Plumelec, Sérent) ; ou le long du canal de l'Oust (La Chapelle-Caro, Guillac, Saint-Servant). Ces deux systèmes sont reliés entre eux par un réseau de routes qui traversent le plateau, sont bordées de nombreux et très beaux alignements arborés. Les conditions de perception sont particulièrement difficiles. Il n'existe que peu de vues lointaines, hormis pour les villages en position haute sur les crêtes. Partout l'horizon est raccourci par des forts boisements. De même, il est très difficile de percevoir les motifs de l'eau. Le bocage est présent, mais en faible proportion ».

Les Vallées naviguées

Un ensemble qui repose sur la connexion des cours d'eau canalisés et des principales vallées du Morbihan. Le côté canalisé de ce réseau présente un caractère structurant fort du Morbihan. Sur le territoire du SCOT, c'est le canal de l'Oust qui représente ce système des Vallées naviguées. Le canal de l'Oust est l'une des fractions du canal de Nantes à Brest. « Des sites singuliers et des petites villes ponctuent le parcours du canal et son sentier de halage (Île-aux-Pies, cluse de Saint-Congard, Saint-Vincent-sur-Oust, Bains-sur-Oust, Josselin, Rohan...), la vallée constituant un des paysages les plus attachants du département. Dans sa traversée du plateau de Pontivy-Loudéac, la vallée apparaît comme un sillon faiblement creusé, mais dont la perception est renforcée par la végétation

arborée qui souligne les formes du relief. Ensuite, l'Oust emprunte un des sillons des reliefs des Landes de Lanvaux. La rivière a dû, en outre, pour trouver son chemin jusqu'à la Vilaine, creuser dans les monts de Lanvaux les deux cluses étonnantes de Saint-Congard et de l'Île-aux-Pies. La vallée apparaît de plus en plus comme un site touristique réputé pour la qualité de ses promenades. Mais l'Oust traverse aussi des territoires agricoles de type « Bretagne intérieure » dont l'économie est fondée sur la production agro-alimentaire, peu propice au tourisme. La vallée en devient, par contraste, d'autant plus attractive ».

4.2.2. Les mutations paysagères des entités bâties

Source : Atlas des paysages du Morbihan, 2008, 2011.

L'urbanisation du Morbihan présente trois caractéristiques majeures :

- L'absence de très grande ville ;
- Un tissu de petites villes, bourgs, villages et hameaux disséminés régulièrement sur le territoire ;
- Une densification urbaine à proximité du littoral.

Cette tendance à la répartition forme un réseau assez régulier, avec des bourgs-centres de 2000 à 3000 habitants, assez nombreux, quelques centres plus importants parmi lesquels Pontivy et Auray, avec environ 20 000 habitants se détachent devant Ploërmel (env. 10 000).

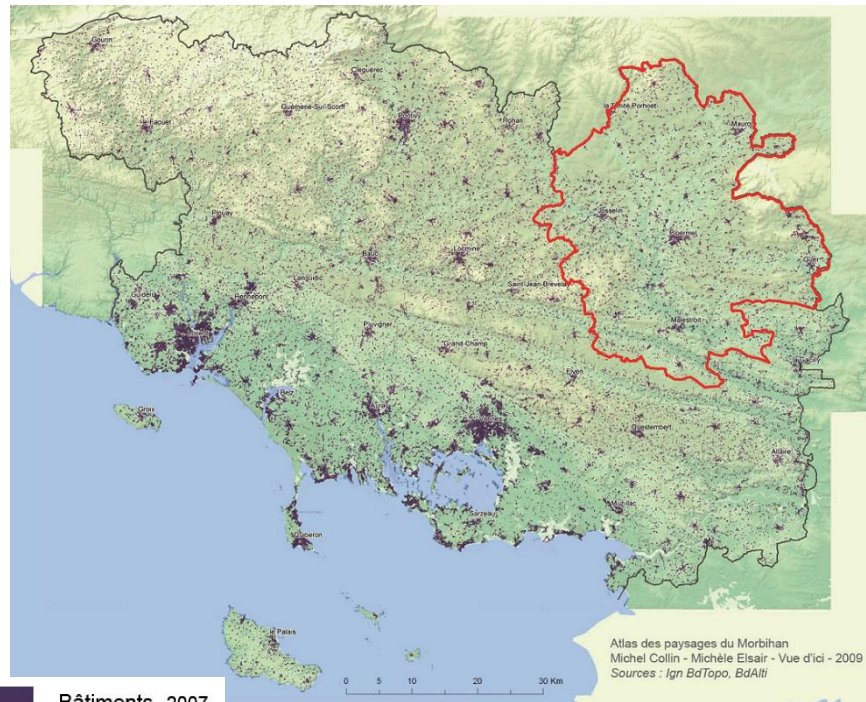
En dehors de l'attraction de la mer, la localisation des villes et des bourgs semble donc dépendre assez peu des autres données géographiques. Les sites d'implantation ne privilégient pas non plus des schémas particuliers : on trouve autant de bourgs sur les plateaux (Questembert, Pluvigner...) qu'en fond de vallée (Pontivy, Malestroit...) ou sur des hauteurs proches des vallées (Ploërmel, le Faouët...).

Une dispersion historique du bâti sur l'ensemble du territoire

La dispersion du bâti est une caractéristique facilement identifiable du Morbihan. En dehors de grands pôles urbains de la côte, le département compte peu de villes mais un nombre très important de petites structures urbaines. Hormis les nombreux bourgs qui présentent souvent de belles qualités architecturales et patrimoniales, une grande quantité du bâti ancien et récent se trouve disséminée sur le territoire. Petits hameaux, fermes, chapelles, mais aussi bâtiments d'élevage ou industriels et pavillons isolés dans la campagne, caractérisent le mode d'occupation de l'espace morbihannais.

« Ici, le bâti est partout, en villes, bourgs, villages, hameaux, écarts, petits groupes de logements ou d'activités, et très souvent isolé, qu'il s'agisse des fermes, mais aussi des chapelles, des maisons, ou encore des grands silos (en général très visibles sur les crêtes) ou des usines (en général d'agro-alimentaire). Cette grande dispersion du bâti s'ajoute à la complexité de la répartition des autres composantes, dont résulte l'impression générale de très grande variété, de dissémination et d'imprévisibilité ». Atlas des Paysages du Morbihan, 2008, 2011.

Carte de la répartition du bâti : Si on fait abstraction des centre urbains importants, le Morbihan apparaît tout entier saupoudré de constructions isolées ou en petits groupes.



Bâtiments 2007

Paysages avec maisons : Au sud de Josselin, sur la RD151 entre St-Servant et l'Hôpital Robin. Une ouverture dans la haie bocagère vient cadrer un dégagement où apparaissent trois maisons de trois époques différentes, dont les façades claires se détachent sur le fond de plan boisé. Ce type de scène se rencontre sans cesse, y compris à l'écart des pôles urbains. (Source : Atlas des Paysages du Morbihan).



Une morphologie traditionnelle hiérarchisée touchée par les extensions banalisées

Historiquement, le maillage de bourgs et de villages s'est superposé aux anciennes et principales infrastructures routières du territoire. Le carrefour est devenu le centre bourg, plus ou moins important en fonction de l'importance des voies qui le traversent. Dans les campagnes, la structure dispersée de l'habitat est à mettre en relation avec le parcellaire agricole.

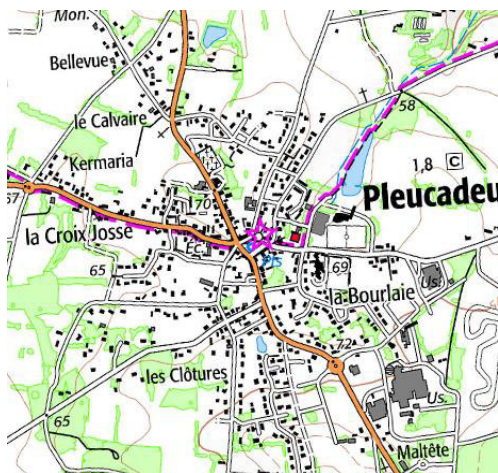
Le territoire se structure selon plusieurs niveaux :

- une ville centre : Ploërmel,
- des bourgs principaux comme Guer et Josselin,
- des bourgs secondaires tels que Beignon ou Ménéac,
- des villages
- des hameaux à vocation agricole (fermes et exploitations) et à vocation d'habitat,
- de l'habitat isolé.

le développement en « toile d'araignée »

Appelé aussi développement « saut-de-mouton », il s'agit d'un développement tentaculaire diffus. Très répandu dans le département, il marque fortement les paysages.

Il s'effectue au-delà des périmètres des centres-bourgs mais, par extension, provoque l'urbanisation de la « coupure verte » qui les sépare. Les éléments bâtis se disséminent de façon sporadique, au gré des opportunités foncières et des programmes individuels, sans organisation globale. Les interstices entre les éléments bâtis sont ensuite plus ou moins remplis par de nouvelles constructions, parfois laissés béants. Les entrées de villes deviennent des lieux peu identifiables et très étirés. Le paysage étant fragmenté, sa lecture en devient souvent difficile.



Exemple de développement en « toile d'araignée » sur la commune de Pleucadeuc



le développement par zonage ou aplat

Cette urbanisation résulte d'un zonage affectant chaque partie du territoire à un usage quasi-unique. Il s'agit le plus souvent de vastes étendues de lotissements d'habitations ou de zones d'activités. Ces opérations, de grande ampleur, fonctionnent de façon autonome, souvent sans prendre en compte les contextes urbains et paysagers dans lesquels ils s'inscrivent.

Ce développement en « zones » répond à des logiques fonctionnelles non contextualisées : les largeurs des rues sont standardisées et non hiérarchisées, les parcelles répondent à un découpage sans relation avec le parcellaire historique et les maisons sont le plus souvent des modèles standardisés ne s'inscrivant pas dans le contexte local. Ce mode d'urbanisation consomme beaucoup d'espace sans le qualifier.

Il aboutit dans certains cas à la négation d'éléments de paysages fondateurs.



Exemple de développement par zonage ou aplat sur la commune de Guer.



EXTENSION PAVILLONNAIRE

MORPHOLOGIE URBAINE – PAYSAGE - ARCHITECTURE

Occupation et utilisation du sol	et	L'occupation du sol est quasi-exclusivement à vocation habitat. Présence épisodique d'équipements publics.
Implantation des constructions	des	Les implantations sont en retrait de l'alignement sur rue et des limites séparatives. L'implantation du bâti se fait en milieu de parcelle créant un tissu urbain discontinu. Les parcelles sont de grande taille pour de l'habitat individuel, sur des terrains de 600 à 1000 m ² .
Forme urbaine		Habitat pavillonnaire au tissu de moyennement à peu dense. Emprise au sol autour de 20%. Les îlots sont sans front bâti. Le parcellaire est homogène : la majorité des parcelles a une base rectangulaire. Ce sont des quartiers très peu denses. L'architecture est standardisée et répétitive. On retrouve ces formes d'habitats dans toute la France, l'habitat s'y distingue seulement par la nature des toitures. Ces quartiers se caractérisent par l'absence de recherche architecturale.
Espace vert – espace public		En extension urbaine, les lotissements pavillonnaires sont desservis par des voiries en forme de boucle ou en impasse pour desservir l'ensemble des lots. Les voiries ne sont pas hiérarchisées. La taille des voies correspond à l'usage de la voiture. Il y a pas ou peu de cheminements piétons. La voie s'étend indéfiniment pour desservir l'habitation. Processus inversé du schéma ancien. Peu d'espaces publics sont aménagés. Dans la logique d'individualisation, ces espaces sont souvent pauvres d'un point de vu paysager.

Centre-ville et centre-bourg, formes urbaines de référence

« Un véritable attachement est lié aux centres-villes et centres-bourgs du Morbihan en raison de leur ancrage dans le temps et leur patrimoine bâti, leur lisibilité, leurs ambiances et les services (commerces, lieux de convivialité, desserte par les transports en commun, équipements publics) qu'ils procurent grâce à leur densité. » Atlas des paysages du Morbihan.

CENTRE-VILLE ET CENTRE-BOURG	
MORPHOLOGIE URBAINE – PAYSAGE - ARCHITECTURE	
Occupation et utilisation du sol	Centre-ville : Plurifonctionnelle : habitat individuel et collectif, commerces, services, réseau de transport et équipements publics... Périphérie urbaine : l'occupation du sol se fonctionnalise (habitat ou zone d'activités économiques)
Implantation des constructions	Les constructions sont le plus souvent antérieures au XXème siècle. Ces centres se sont développés au cours du temps dans une logique de continuité urbaine : implantation le long des voies, création d'un maillage urbain, dans un processus de « densification progressive » des parcelles. Parcellaire le plus souvent perpendiculaire à la rue. Le parcellaire et le bâti s'organise en fonction de la rue. (Schéma remis en cause par le mode d'organisation des extensions pavillonnaires).
Forme urbaine	Habitat dense en centre-ville : emprise au sol d'au moins 60% hauteur du faitage : 9 à 12 m.
Espace vert – espace public	Les centres sont très souvent organisés autour d'une église, parfois d'une halle, au centre d'une place permettant de grands rassemblements sociaux (marchés, cérémonies). Il s'agit de lieux stratégiques dans la mise en valeur de la localité et dans son identité. Les voies, définies et qualifiées par les façades, sont hiérarchisées entre elles, déclinant une variété de lieux, d'ambiances et d'usages. La rue et les places principales, larges et commerçantes, les rues secondaires plus étroites, les venelles, passages et ruelles, créent des réseaux d'espaces publics diversifiés vecteurs d'une identité pour la commune. Le contact direct des façades avec l'espace public, l'absence de clôtures, même pour de petites maisons, signent parfois une « identité » très attachante, où l'espace « public » apparaît presque comme un « espace privé partagé ».



La ville centre : Ploërmel

Source : Cadastre napoléonien, 1828, Archives départementales du Morbihan, Section S de La Ville, feuille unique, échelle 1/1 250, parcelles n° 1-1022



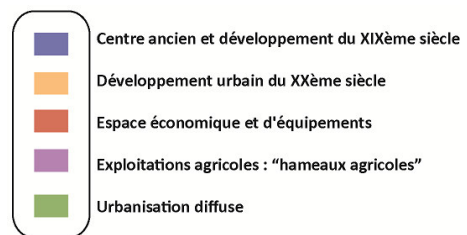
Le développement urbain du XXème siècle s'est effectué de manière globalement homogène avec cependant un étirement plus prononcé le long de la N 166 pour les extensions pavillonnaires, de la D 724 pour le développement de la zone industrielle de la Lande du Moulin et de la N 24 pour le développement de la zone industrielle de Camagnon.

Les infrastructures routières périphériques (D 766, N24) dessinent les limites potentielles d'une enveloppe urbaine qui est malgré tout franchie par les zones d'activités à l'Est et au Sud, ainsi que par les zones d'habitat à l'Ouest.

Par ailleurs, on assiste à une dispersion par tâche isolée, sans continuité au centre-ville, du développement urbain sous forme d'extension pavillonnaire. L'impression de dispersion du bâti sur tout le territoire est renforcée par la présence importante d'habitats et de fermes isolées avec ou sans lien avec les activités agricoles.

Impact sur le paysage de l'accentuation récente de la dispersion (Atlas des Paysages du Morbihan)

La forme des villes a beaucoup changé après la fin de la Deuxième Guerre mondiale, avec une forte incidence sur les paysages. La généralisation de la voiture et de la maison individuelle ont notamment influencé les modes de développement. La croissance des villes s'est faite, non plus par densification ou en hauteur, mais par étalements successives. Ceci a affaibli les centres-bourgs, en diluant les services, les commerces et les équipements sur des espaces périphériques. Le paysage urbain a ainsi perdu une part de sa lisibilité et des effets positifs de la mixité des fonctions sur l'animation de l'espace et les déplacements.



La ville contemporaine apparaît ainsi par morceaux, faite de zones aux fonctionnalités déterminées (habitat, commerces, activités) qui se succèdent en consommant les terres autour des villes, et que l'on doit rejoindre en voiture. Il en résulte les fameux effets d'entrées de ville dégradées ou mal structurées, ainsi que les difficultés à identifier des paysages urbains cohérents. La banalisation assez générale des formes urbaines modernes tend également à unifier les ambiances et gommer les identités des sites naturels « choisis » pour les premières implantations des localités.

La dispersion traditionnelle du bâti s'est poursuivie au cours des soixante dernières années sous la forme de pavillons de logements individuels. Mais ce mouvement s'est réalisé sans reprendre les logiques d'implantation et de morphologie du bâti existant. Cette nouvelle forme de dispersion a contribué à déstructurer les paysages agricoles en y imposant des objets périurbains qui provoquent un fort sentiment de mitage. Ces nombreux bâtiments, éléments « imprromptus » dans les paysages, perturbent leur lisibilité et leur cohérence, en appartenant à une autre catégorie de motifs, celle des périphéries urbaines.

En règle générale, la maison située au milieu de sa parcelle (souvent de 1000 à 2000 m²) est implantée sans relation avec l'espace public. Les relations au paysage ne sont jamais vraiment étudiées. Nombreux sont les cas d'"insertion paysagère" à base de clôtures de conifères.



Source : Atlas des Paysages du Morbihan. Dans le Morbihan ou ailleurs... : Confrontation brutale entre une zone agricole et un lotissement.

Enjeux identifiés dans le cadre de l'Atlas des Paysages du Morbihan pour la ville de Ploërmel :

Contenir l'enveloppe urbaine dans les limites dessinées par les infrastructures

Le faible relief ne cadre pas le développement de Ploërmel. En revanche, les infrastructures dessinent une limite plausible autour d'une enveloppe urbaine compacte permettant d'éviter les extensions en doigts de gants le long des routes. Deux zones d'activités ont cependant pris position en dehors de cette logique, brisant la lisibilité de l'enveloppe. Maintenir cette enveloppe et en optimiser l'emprise par des formes urbaines assez denses est un des

enjeux principaux pour la ville d'autant que la place disponible semble tout à fait suffisante pour les besoins à venir.

La lisibilité de la relation entre la ville et le plateau cultivé nécessite également que les petits bourgs situés autour de Ploërmel gardent eux aussi un aspect compact et ne s'étendent pas dans l'espace aujourd'hui.

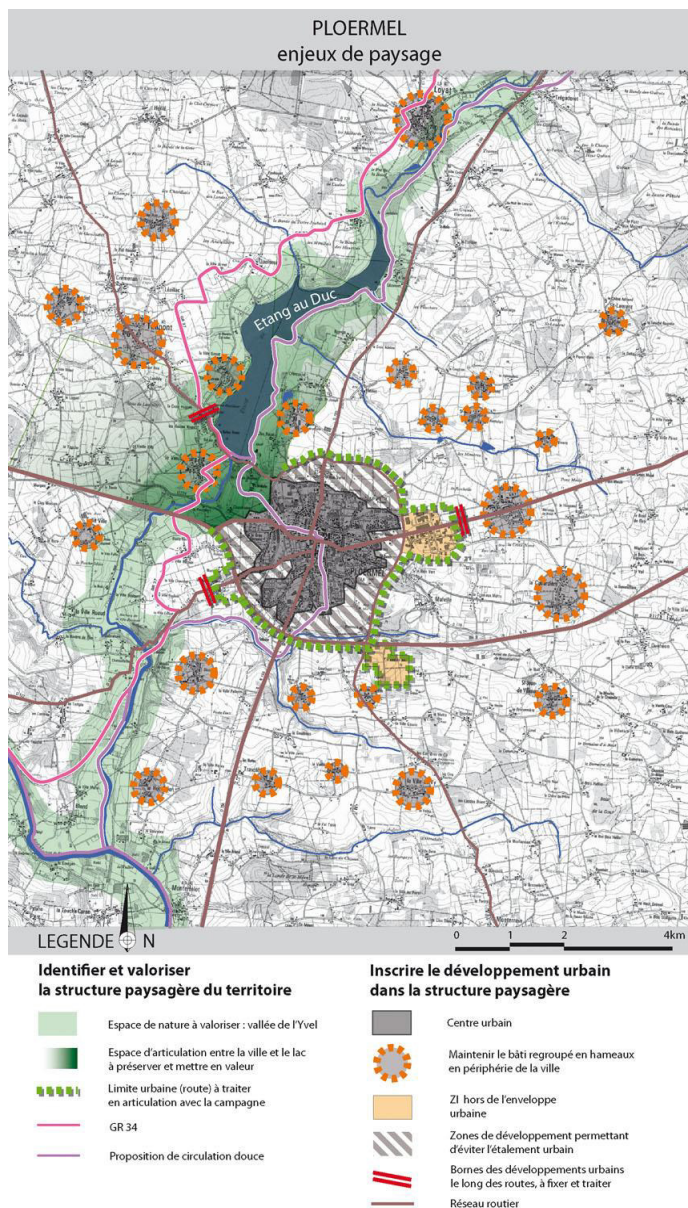
Les limites « routières » de la ville sur le plateau sont à traiter. Les paysages urbains et ruraux d'un côté et de l'autre des routes sont à soigner ainsi que l'accompagnement paysager des voies elles-mêmes.

Mettre la ville en relation avec l'étang au Duc

L'étang au Duc et la vallée de l'Yvel sont les principaux paysages naturels dont la population peut profiter. Pour développer ce potentiel, il est souhaitable de :

- valoriser l'espace d'articulation entre la ville et les rives du lac au Duc ;
- maintenir les qualités paysagères du lac lui-même en préservant ses rives de l'urbanisation ;
- aménager avec soin son accessibilité à pied ou à vélo depuis le centre-ville, dans la continuité des espaces publics ;
- favoriser la continuité des promenades le long de la rivière et avec la voie verte.

Source : Atlas des Paysages du Morbihan



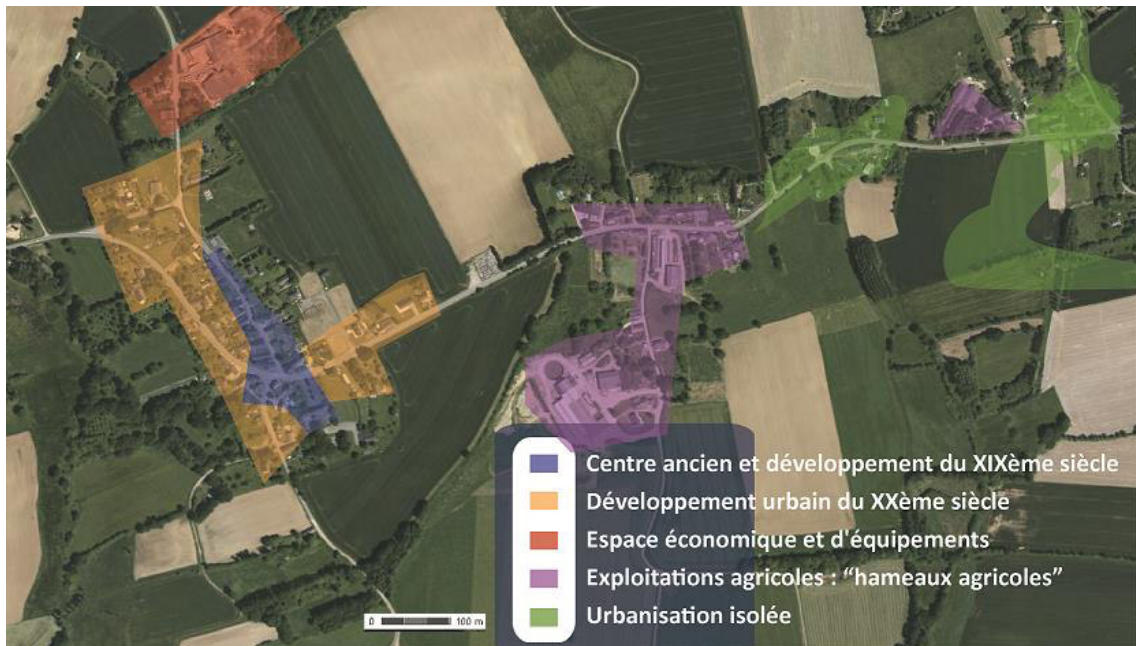
Les bourgs :

C'est la localité où les autorités d'une circonscription administrative ont leur siège. C'est-à-dire 1 commune = 1 bourg.

C'est aussi le plus souvent la centralité principale : La notion de centralité appliquée au milieu urbain désigne la faculté d'un lieu à concentrer dans un même espace un ensemble de fonctions diverses imbriquées les unes aux autres, comme par exemple : les commerces, les services aux usagers, les emplois et les activités économiques, administratives ou autres, les équipements collectifs, les résidences et les logements.

Evriguet

Source : Cadastre napoléonien, 1848, Archives départementales du Morbihan, Tableau d'assemblage, échelle 1/10 000 [1830]



St-Guyomard

Source : Cadastre napoléonien, 1829, Archives départementales du Morbihan Section C du Bourg, 1re feuille, échelle 1/2 500, parcelles n° 1-609



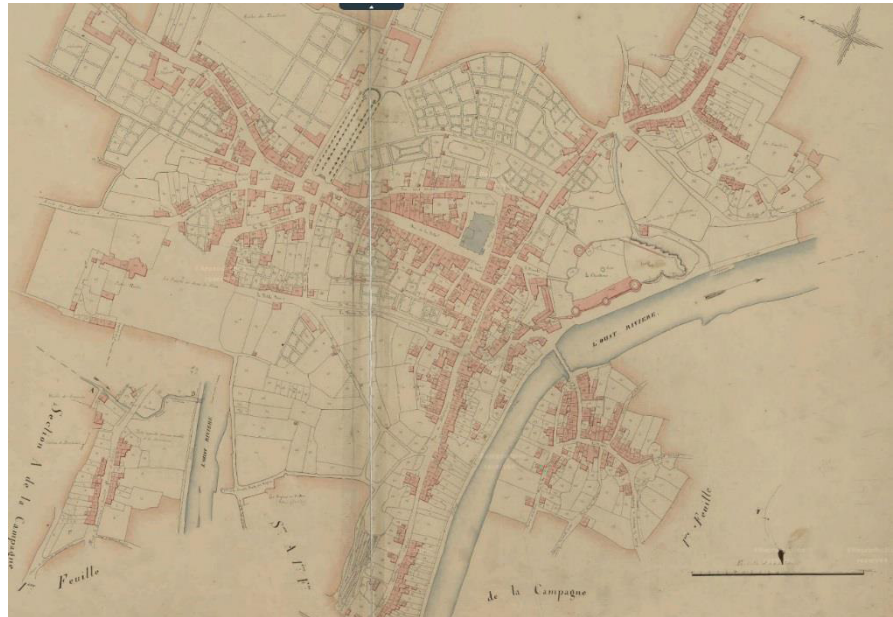
Ménéac

Source : *Cadastre napoléonien, 1852, Archives départementales du Morbihan, Section M du Bourg, 1re feuille, échelle 1/2 500, parcelles n° 1-889.*



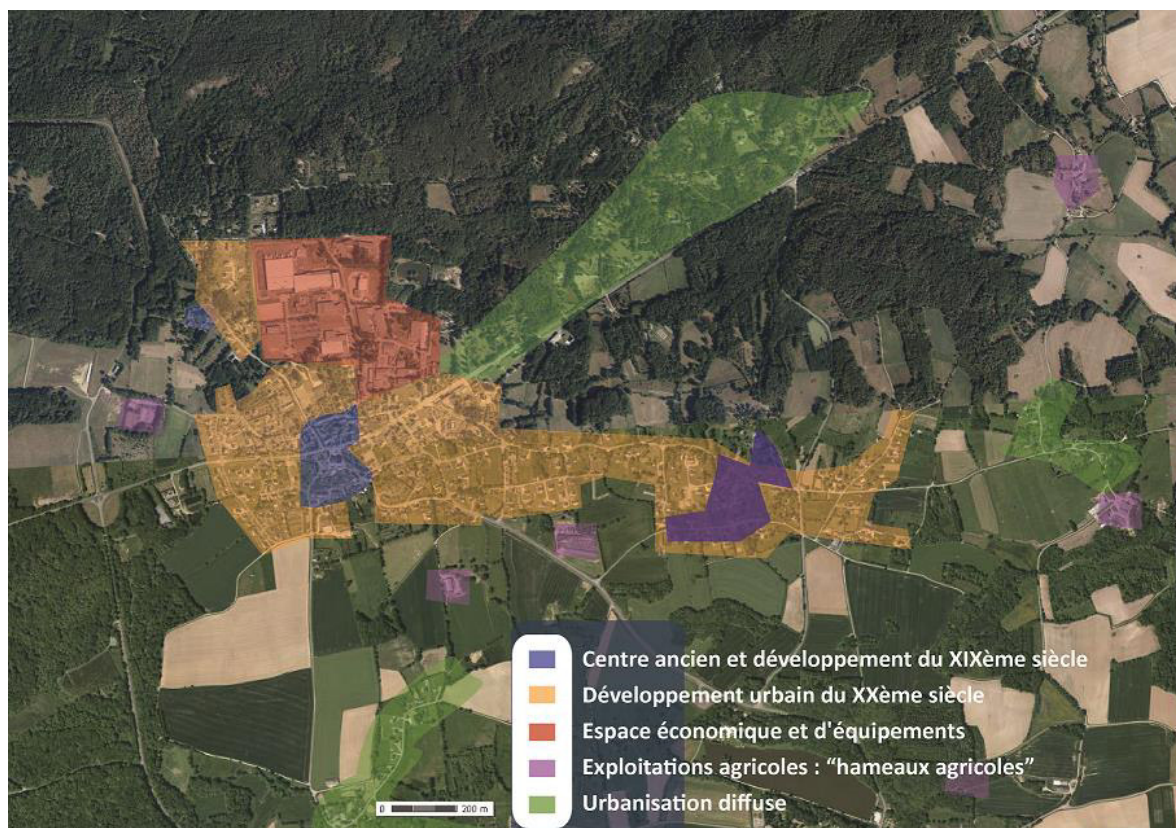
Josselin

Source : Cadastre napoléonien, 1832, Archives départementales du Morbihan, Section B de La Ville, feuille unique, échelle 1/1 250, parcelles n° 1-1123



Beignon

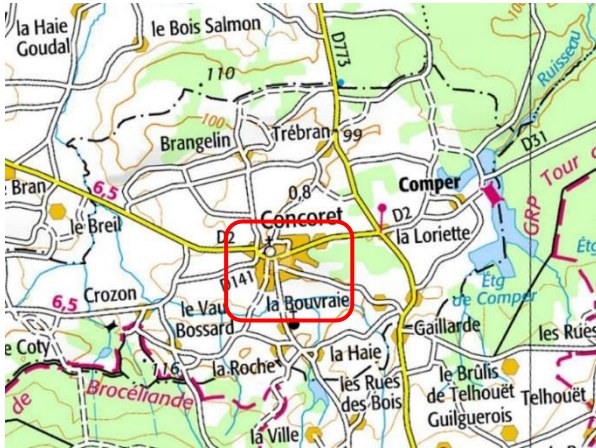
Source : Cadastre napoléonien, 1848, Archives départementales du Morbihan, Plan général de la commune, échelle 1/10 000 (15 octobre 1848)



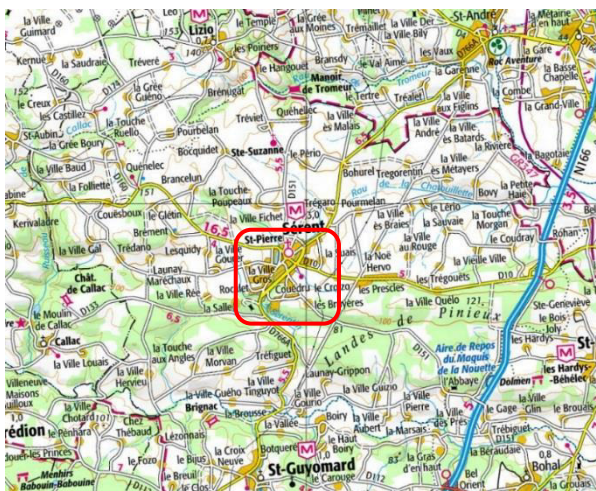
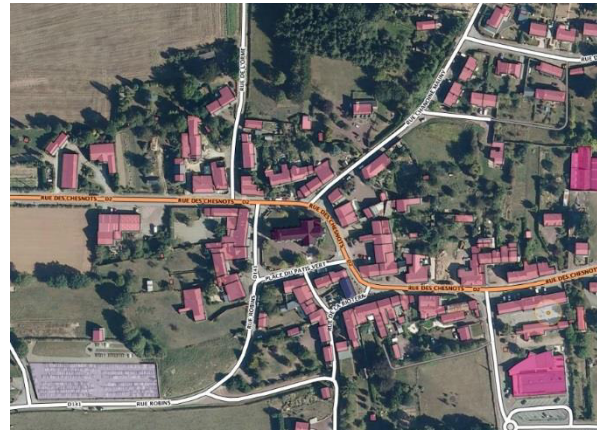
- Centre ancien et développement du XIX^{ème} siècle
- Développement urbain du XX^{ème} siècle
- Espace économique et d'équipements
- Exploitations agricoles : "hameaux agricoles"
- Urbanisation diffuse

Autres bourgs...

Conception : Terres Neuves



Concoret



Sérént



Les zones d'activités

Par ailleurs, les exemples de Beignon et Josselin notamment livrent des illustrations du mode d'implantation des zones d'activités sur le territoire. Constituées en logique de zone à la périphérie des villes et bourgs, les caractéristiques morphologiques en sont les suivantes :

LES ZONES D'ACTIVITES ET LES ZONES COMMERCIALES

MORPHOLOGIE URBAINE – PAYSAGE - ARCHITECTURE

Occupation et utilisation du sol	Activités industrielles, artisanales et commerciales
Implantation des constructions	L'implantation des zones d'activités industrielles et commerciales sur le territoire morbihannais est fortement liée au réseau des routes. La logique de « zones » crée ainsi des endroits isolés de leur voisinage, sans lien lisible avec les centres, avec des effets de discontinuité de l'espace public, de dilatation des échelles (les « grandes surfaces »), de morcellement, et un manque de cohérence du paysage urbain.
Forme urbaine	Les bâtiments, souvent standardisés, font rarement l'objet d'une recherche architecturale particulière et se positionnent sur de grandes parcelles sans qualité
Espace vert – espace public	L'espace public est souvent réduit à la seule voirie et aux parkings, et l'ambiance est fortement définie par les clôtures rarement soignées.

Des efforts sont consentis pour requalifier ces espaces trop peu soignés - avec notamment le programme « Qualiparc » de la région Bretagne - et l'architecture des zones commerciales y est moins standard.

Les villages :

Dans le cadre du SCoT, il faudra définir une doctrine claire pour encadrer l'urbanisation. Il n'existe aujourd'hui pas de définition légale du village ou du hameau. Seule une réponse ministérielle (JO Sénat 20 avril 2006, p.1162) se réfère à la circulaire du 14 mars 2006 (relative à l'application de la Loi Littoral). Ce texte considère qu'un hameau « est un petit groupe d'habitations (généralement limité à une dizaine ou une vingtaine de constructions au maximum), pouvant comprendre également d'autres constructions, isolé et distinct du bourg ou du village ».

Quant aux villages, ils sont « plus importants que les hameaux et comprennent ou ont compris dans le passé des équipements ou lieux collectifs, administratifs, culturels ou commerciaux, même si dans certains cas, ces équipements ne sont plus en service, compte tenu de l'évolution des modes de vie ».

En l'absence de définition légale des différentes structurations urbaines, il faut donc définir une doctrine aussi claire que possible sur la gestion de l'urbanisation en zone rurale, afin d'aider les élus à traiter cette question dans chaque document d'urbanisme local.

Les difficultés que l'on éprouve à identifier les formes d'urbanisation en campagne résident dans l'ambiguïté du mot « village », et dans le caractère protéiforme de l'urbanisation récente, qui submerge la notion traditionnelle de hameau.

VILLAGES	
MORPHOLOGIE URBAINE – PAYSAGE - ARCHITECTURE	
Occupation et utilisation du sol	<p>Important regroupement de bâtiments, allant de 15/20 habitations à 100-200.</p> <p>Critère numérique insuffisant => ne permet pas d'identifier le village par rapport à des juxtapositions de lotissements par exemple.</p> <p>Une position de carrefour pour les principaux villages, et un rayonnement de voiries et chemins pour tous les villages</p> <p><i>Centre : Les fonctions sont mixtes bien que limitées dans leur contenu. L'habitat est dominant. Souvent quelques commerces élémentaires (boulangerie,...) et quelques équipements et services sont présents et occupent l'espace central du village à proximité de l'église qui constitue l'élément identitaire premier. –</i></p> <p><i>Présence de commerces ou traces d'anciens commerces : ce critère à relativiser avec disparition de la plupart des petits commerces ;</i></p> <p><i>En périphérie directe du cœur de village sont présents les fermes anciennes.</i></p>
Implantation des constructions	<p>Une origine ancienne, identifiable par la présence de bâtiments anciens et d'accessoires de l'habitat tels que puits, fours, fontaines, lavoirs, croix... ;</p> <p>Les constructions sont le plus souvent antérieures au XXème siècle.</p> <p>Les constructions antérieures au XXème siècle sont le plus souvent disposées à l'alignement de la rue principale.</p> <p>Parcellaire le plus souvent perpendiculaire à la rue. Le parcellaire et la bâti s'organise en fonction de la rue.</p>
Forme urbaine	<p>Une structure bâtie consistante, avec des bâtiments accolés et des portions de linéaires formant rue</p>

Espace vert – espace public

Présence de bâtiments d'habitation relativement élevés (R+1+comble) pouvant correspondre à d'anciennes maisons bourgeoises. Plus généralement, le village a toujours comporté un minimum de diversité des types d'habitats et de fonctions, à la différence de nombreux hameaux totalement affectés à l'activité agricole

Habitat moyennement dense :
emprise au sol environ 30%

Le cœur du village s'organise autour d'une église, parfois d'une halle, au centre d'une place. Il s'agit de lieux stratégiques dans la mise en valeur de la localité et dans son identité. Une rue principale.

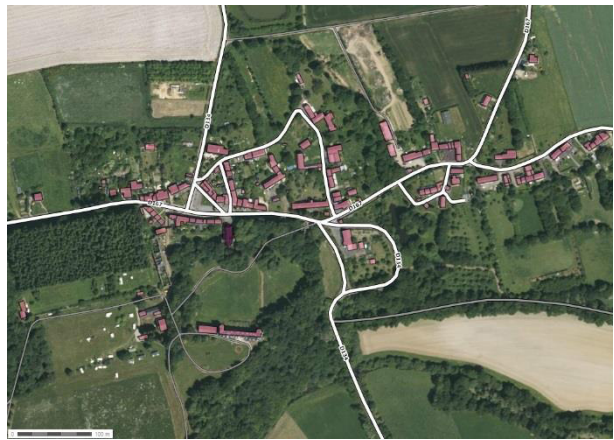
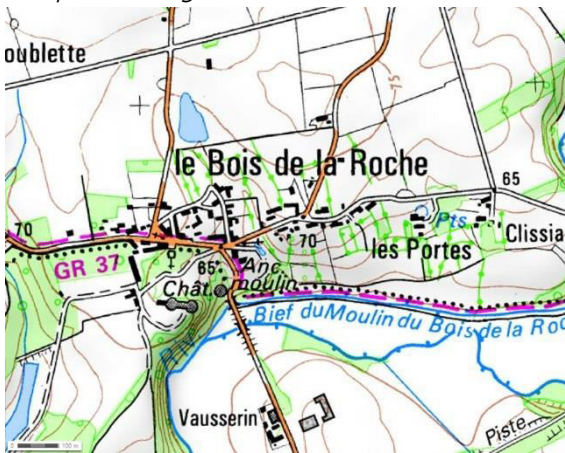
placette, commun de village aménagé ou non, monument, bancs, espace de jeux (par exemple jeux de boules...), présence d'une chapelle est un critère intéressant

Des équipements publics : plaque de rues, éclairage public, arrêt de cars, point de collecte sélective des déchets, boîte à lettres... ;

Le contact direct des façades avec l'espace public, l'absence de clôtures, même pour de petites maisons, signent parfois une « identité » très attachante, où l'espace « public » apparaît presque comme un « espace privé partagé ».

« signes lisibles » divers : signalétique spécifique d'entrée d'agglomération, indices de vie sociale tels qu'une fête du village, un panneau d'affichage municipal...

Exemple de village : Le Bois de la Roche - Mauron & Néant-sur-Yvel



Les implantations disséminées : hameaux et constructions isolées

L'implantation disséminée de nombreux bourgs ou petites structures urbaines constitue une caractéristique majeure des paysages morbihannais. Ce type de répartition dans l'espace sous forme de bourgs, de hameaux, d'écarts agricoles ou de constructions isolées, est issu d'un modèle agricole de la polyculture-élevage.

Réparties librement sur le territoire, elles offrent un répertoire de configurations variées. Hameaux, écarts, fermes, habitations anciennes ou manoirs isolés sont autant de petites structures bâties dont la taille et la morphologie déterminent les appellations autant que leur « hiérarchie ».

Là encore, une définition de ce type d'agglomération doit être établie.

Hameaux

Un « hameau » peut, dans certains cas, accueillir une chapelle ou une fontaine. En général d'origine ancienne, ils regroupent environ de 5 à une 20aine de maisons d'habitation et leurs dépendances.

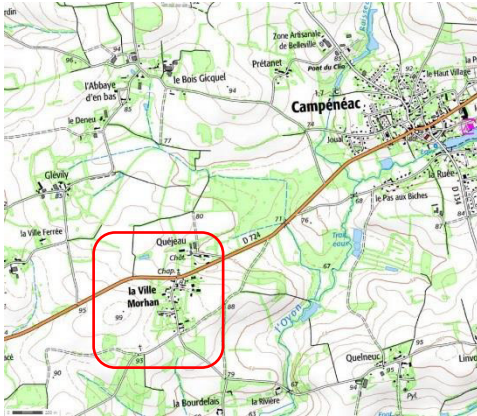
Moins denses et en général moins structurés que les villages, ils sont situés le long des voies, implantés à un carrefour ou au bout de voies en impasse qui leur sont propre.

La plupart du temps, ils ont pour origine une ou plusieurs exploitations agricoles. Beaucoup ont conservé cette vocation agricole, et même si la plupart des petites fermes ont disparu, il reste des ensembles de bâtiments anciens à usage utilitaire ou mixte, près desquels les agriculteurs ont construits leur maison. La disparition du dernier siège d'exploitation agricole dans un hameau a souvent été le point de départ d'un processus d'urbanisation, par la délimitation de zonages constructibles en bandes le long des voies communales.

Différentes tailles de hameaux :

- Gros hameaux : comportent de 10/15 à une vingtaine de maisons d'habitation, auxquels peuvent s'adjoindre des bâtiments agricoles ou à usage d'activités, des annexes et dépendances. S'ils comportent un ou des sièges d'exploitations agricoles, la fonction résidentielle y est en principe prépondérante. Même si la présence d'un nombre important de constructions, toutes fonctions confondues, peut faire penser à un village, on ne trouve plus les caractéristiques identifiant ce dernier car il n'y a ni rue, ni espace public, ni voirie rayonnante, ni équipements public...
- Petits hameaux : Comportant de 5 à 10/15 maisons d'habitation, plus éventuellement des exploitations agricoles et dépendances, ils peuvent être à dominante agricole, résidentielle, mixte avec des activités agricoles et/ou artisanales et une fonction résidentielle.

Exemple de hameau : La ville Morhan à Campénéac



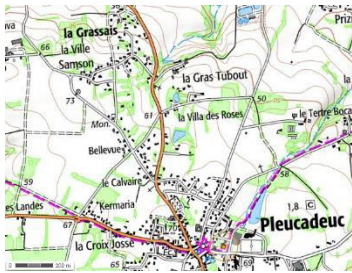
Différentes fonctions principales :

HAMEAUX		
MORPHOLOGIE URBAINE – PAYSAGE - ARCHITECTURE		
Occupation et utilisation du sol	et	Centre : L'habitat est très souvent l'unique fonction. <i>(Dans certains cas, présence d'une chapelle.)</i> Certains hameaux se sont développés autour d'une exploitation agricole qui en est le facteur de développement quasi-exclusif.
Implantation des constructions	des	Les parcelles sont de tailles variées Les constructions sont le plus souvent antérieures au XXème siècle. Les constructions antérieures au XXème siècle sont souvent implantées à l'alignement de la voie principale. Les règles de composition du plan répondent à l'organisation de l'activité agricole. Les îlots sont assez vastes étant donnée l'importance des fermes et des domaines agricoles. Les grandes exploitations s'organisent autour d'une cour.
Forme urbaine		L'architecture se caractérise par de grosses fermes à cours fermées et des maisons plus modestes. Les volumes bâtis sont importants avec un étage au moins, de vastes greniers. les maisons plus modestes sont en bordure de routes, isolées ou accolées. Elles disposent d'une cour arrière ou d'un jardin à l'arrière. Le tissu urbain est discontinu, néanmoins les murs entourant l'îlot permettent une continuité. Le bâti est traditionnellement perpendiculaire à la rue, bordée de hauts murs.
Espace vert – espace public		Les voiries sont étroites et sinueuses, hormis les rues, les espaces publics sont inexistants.

Evolution récente des hameaux :

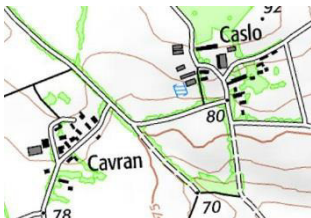
Les hameaux nouveaux, créés ex-nihilo en linéaire ou en grappe, ou à partir d'une trame bâtie isolée. Les règles de composition reprennent les caractéristiques analysées dans le chapitre sur les extensions pavillonnaires.

Hameau à vocation d'habitat : La Grassais à Pleucadeuc



Les hameaux agricoles : Ils sont constitués de l'habitation de l'exploitant agricole et des bâtiments dédiés à son activité.

Hameau à vocation agricole (ci-dessus) : Cavran et Caslo à Saint-Malo-des-Trois-Fontaines



Les bâtiments agricoles urbanisent aussi la campagne

Complétant le tissu périurbain à proximité ou à l'écart du bourg, les bâtiments agricoles apparaissent comme de puissants marqueurs du paysage de par leurs dimensions (plusieurs dizaines de mètres de long), leur nombre (plusieurs dizaines sur le territoire de Plumelec) et leur distribution (répartis de telle sorte qu'il y en a presque toujours un, soit directement dans le champ visuel, soit plus ou moins masqué par une haie).

Combinées au mitage résidentiel, ces installations agricoles participent d'une consommation d'espace et contribuent à l'émergence de paysages semi-urbanisés, au morcellement de l'espace rural et des continuités naturelles.

Habitats isolés

Bâtiment isolé ou petit groupement de moins de 5 maisons d'habitation, un « écart » est souvent en relation avec une ferme ou une exploitation agricole, on parle alors d'un « écart agricole ».

Ils perpétuent, en tant que fermes et petits domaines agricoles, un mode d'occupation rural traditionnel. La multitude noms en -ière, -erie, -ais, serait liée pour les plus anciens à un effritement de la grande propriété féodale, et à l'apparition d'une ferme rudimentaire de propriété individuelle.

Ils sont fréquemment situés au bout d'un accès en cul-de-sac ou en bordure de route.

Au sein de l'habitat isolé, on trouve :

- Le château, le manoir et ses dépendances,
- Le siège d'exploitation agricole, une ou deux fermes traditionnelles voisines de leurs annexes et dépendances ;
- Des unités d'habitation de deux ou trois maisons : habitat linéaire le long des voies de circulation, ou d'un carrefour secondaire, ou dispersé.
- La construction totalement isolée, ancienne ferme ou maison relativement récente ;

Une urbanisation hors des villes

Le Morbihan étant traditionnellement doté d'un grand nombre d'unités habitées de type bourg ou hameau et d'assez peu de villes, la croissance urbaine du département a pris des formes particulières.

Depuis une trentaine d'années, des unités bâties de la côte ou de l'intérieur se sont étendues sur leur périphérie, et cela quelle que soit leur taille initiale. Des hameaux de quelques maisons se sont agrandis, des bourgs modestes se sont étalés, dans des proportions bien supérieures à celles des villes de plus grande taille. Ainsi, en changeant de dimensions, un nombre important de petites taches bâties semblent émerger de manière rapprochée dans le temps et l'espace.

Cela engendre une réduction de l'espace rural, qui apparaît de plus en plus résiduel. Sa transformation s'apparente à une rupture vers un paysage semi-urbanisé dans lequel la présence des bâtiments d'habitation ou d'activité s'accroît.

4.2.3. Enjeux liés à l'activité agricole

Quels paysages agricoles ?

Le paysage rural du Pays de Ploërmel est marqué par une forme de diversité que l'on retrouve à l'échelle du département avec un bocage traditionnel qui côtoie des paysages de champs ouverts. Le mouvement de modernisation de l'agriculture de la deuxième moitié du XX^e siècle a transformé fortement les campagnes bretonnes :

- Arrachage des haies bocagères, disparition des mares... dans le cadre des remembrements,
- Multiplication des bâtiments agricoles : très nombreux et très visibles,
- Augmentation des surfaces céréalières et développement des cultures fourragères,
- Modernisation de l'habitat des agriculteurs

Les bâtiments agricoles ponctuent les paysages ruraux du Morbihan, tout particulièrement les éléments nouveaux qui se sont multipliés depuis la révolution agricole de la deuxième moitié du XX^e siècle. Par leur implantation, leur volume, leur matériau et leur couleur, ils sont une composante importante du paysage rural dont ils marquent parfois les vues lointaines.

Bien intégrés, ils peuvent contribuer à la mise en valeur des paysages et à l'expression de l'économie des territoires. En revanche, lorsqu'elles ne s'inscrivent pas dans leur environnement, ces constructions deviennent synonymes de « fausse notes » visuelles et de banalisation des paysages.

Le Morbihan possède un bâti agricole ancien d'une grande richesse patrimoniale. Les maisons paysannes et les bâtiments d'exploitation sont les témoins d'une longue tradition constructive. Leurs volumes sont simples. Les matériaux de construction employés d'origine minérale (pierre, terre, ardoise) ou végétale (bois) sont de couleurs mates et foncées.

Au nord-ouest de Josselin

L'association des volumes en une sorte de « machine » compacte, le camaïeu de gris, le jeu des volumes cylindriques, l'implantation dans un creux, concourent à la qualité de cette construction à la modernité assumée. Elle s'inscrit positivement dans le site où elle joue un rôle de « fabrique », presque une sculpture, même si l'on ne peut pas l'assimiler aux images du paysage traditionnel.



La Charte de l'Urbanisme et de l'agriculture de 2008

Face à l'accélération de l'urbanisation et à la consommation des espaces agricoles, une charte est établie pour définir des orientations fortes et des règles concrètes applicables par les acteurs afin de résoudre les problématiques issues de ces évolutions. Elle est co-signée le 24 janvier 2008 par le président de la Chambre d'Agriculture du Morbihan, le président de l'Association des Maires et des Présidents d'EPCI, le président du Conseil Général du Morbihan et le Préfet du Morbihan.

Le diagnostic de la Charte fait état d'une consommation foncière pour l'urbanisation, la création d'infrastructures routières et autres se faisant principalement sur la surface agricole et régulièrement sur des terres à fort potentiel agronomique. Les conséquences sont définies dans le schéma suivant :



Charte de l'agriculture et de l'urbanisme du Morbihan, 2008.

Afin d'offrir une réponse à ces différents problèmes, la Charte de 2008 propose des outils qui permettront aux différents acteurs de mieux organiser la cohabitation entre maintien/développement de l'activité agricole.

Cette charte repose sur quatre principes fondateurs :

- Reconnaître l'activité agricole comme étant avant tout une activité économique : elle recherche en priorité la rentabilité économique et la viabilité de l'exploitation agricole ;
- Favoriser la gestion économe des espaces agricoles et naturels à long terme ;
- Préserver l'agriculture notamment dans les espaces périurbains et littoraux où elle est la plus menacée ;
- Renforcer la cohabitation entre les agriculteurs et les autres habitants et usagers du territoire.

Les préconisations de la Charte de l'agriculture et de l'urbanisme sont présentées en deux temps relatifs :

- à l'urbanisme prévisionnel (SCoT, PLU...)
- à l'urbanisme opérationnel

En matière d'urbanisme prévisionnel, la charte établit des préconisations qui permettront de mettre en applications ses principes fondateurs :

sur la **gestion économe de l'espace et la maîtrise de l'urbanisation** :
« *Un des moyens existants aujourd'hui pour parvenir à une gestion économe de l'espace consiste à densifier l'habitat. Cela peut passer par la promotion de formes urbaines nouvelles, qui demande une qualité de réflexion du projet d'urbanisation et la reconstruction de nouvelles formes d'habitats dans les secteurs déjà urbanisés.* »

○ **Préconisations de la charte :**

- Bourg et village : L'urbanisation est à privilégier et à renforcer dans les bourgs et les villages (densification au cœur, développement maîtrisé en continuité) ;
- Hameau : Le hameau est constitué d'un nombre réduit d'habitations sans éléments d'animation de vie sociale. Il n'a pas vocation à être étendu au-delà de ses limites actuelles. Par contre, il peut accueillir des constructions complémentaires au sein de l'espace bâti (dents creuses) ;
- Ecart : Il s'agit de 2 – 3 maisons isolées. Aucune construction complémentaire nouvelle n'est souhaitable ;
- Bâtiment agricole de caractère patrimonial ou architectural : Pour permettre le changement de destination de bâtiment agricole de caractère patrimonial ou architectural en habitation, un « étoilage » des bâtiments retenus est à réaliser et à formaliser dans le plan de zonage du PLU. Cette détermination doit être parfaitement étudiée pour que chaque bâtiment retenu ne compromette pas l'activité agricole en place : étudier la compatibilité avec l'activité autour des bâtiments d'élevage et leurs annexes, la valorisation des terres, les contraintes sur plan d'épandage, etc

Sur la **concertation des acteurs et usagers** : « *Les élus locaux enrichissent leurs réflexions sur les orientations à impulser dans leurs collectivités par les contributions notamment diverses et variées des habitants et usagers de leur territoire.* »

○ **Préconisations de la charte :**

- Intégrer la contribution de la profession agricole à l'ensemble des documents prévisionnels d'urbanisme (PLU, SCOT...)
- Les communes lors de l'élaboration de leur document d'urbanisme doivent intégrer un inventaire des zones humides et des cours d'eau
- Réaliser l'inventaire des cours d'eau et des zones humides, dès le début de l'élaboration des PLU, en concomitance et en concertation avec tous les usagers : agriculteurs, pêcheurs, chasseurs, associations de protection de l'environnement...

En matière de **diagnostic agricole** :

○ **Préconisations de la charte :**

- La réalisation de diagnostics agricoles précis est importante pour élaborer des documents d'urbanisme

prévisionnels qui permettront de prendre pleinement en compte l'activité agricole ;

En matière **d'analyse des impacts des grands projets** sur les activités économiques en place : « *Le code de l'urbanisme prévoit la mise en œuvre d'évaluation environnementale lorsque des travaux ou aménagements risquent d'avoir des effets notables sur l'environnement* »

○ **Préconisations de la charte :**

- Une analyse des impacts du projet sur les activités économiques en place est à mettre en œuvre, en sus de l'évaluation environnementale, lors de la réflexion de projet de zones d'activités économiques (ZAC, ZAD...) ou de loisirs, d'infrastructures routières, de grands ouvrages... Les incidences peuvent être sur l'activité agricole :
 - directes comme la consommation de foncier, la perte de revenu, la perte de surfaces épandables.
 - indirectes comme l'organisation du travail, les déplacements du matériel et des animaux.

Sur la **protection des sièges et bâtiments d'exploitation : périmètre sanitaire de 100m** : Un périmètre sanitaire d'un rayon de 50 à 100 m autour des bâtiments d'élevage est imposé par la réglementation. Il concerne les bâtiments d'élevage et leurs annexes (silo, fumière...). La réglementation le fixe synthétiquement à 50 m pour les élevages sur litière accumulée (aire de couchage paillée des vaches...). Il est de 100 m pour les élevages sur lisier et pour tous les élevages en installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) soumis à autorisation : plus de 100 vaches laitières, la majorité des élevages de porcs, volailles. Le périmètre sanitaire rend cette zone inconstructible. Ainsi, un agriculteur ne peut pas construire un bâtiment d'élevage neuf ou une annexe à moins de 100 m d'habitations tiers. À l'inverse, une personne souhaitant construire à proximité d'une exploitation d'élevage, doit respecter cette même distance. C'est la règle dite de réciprocité (art L 111-3 du code rural) qui prévoit une marge de recul entre un bâtiment d'élevage, ses annexes et les habitations de tiers.

○ **Préconisations de la charte :**

- Afin de permettre aux exploitations de se moderniser, de se développer et réciproquement pour prémunir les tiers de toutes nuisances inhérentes aux activités agricoles, il est fortement préconisé de systématiser la distance de recul de 100 m pour toutes les constructions nouvelles (habitations...), quelles que soient la dimension et la nature de l'élevage existant. Elle implique de définir le périmètre des zones constructibles à plus de 100 mètres du bâtiment d'élevage ou son annexe.

Ce dispositif n'est pas applicable à l'extension de bâtiments existants.

En matière de **zonage des PLU** :

○ **Préconisations de la charte :**

○ Se baser sur les règles d'harmonisation suivantes : Les zonages A (agricole) et N (naturel) sont complémentaires, en ayant chacun leur vocation propre :

○ La zone A, support de l'activité agricole, (cultures, élevage), est à privilégier en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Elle permet de prévoir le développement et la modernisation de l'activité agricole dans cette zone.

○ La zone N, zones naturelles et forestières, est à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels, paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique

○ La protection des abords de cours d'eau est assurée dans les documents d'urbanisme du Morbihan par une inconstructibilité d'une bande de 35 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau :

○ Classement :

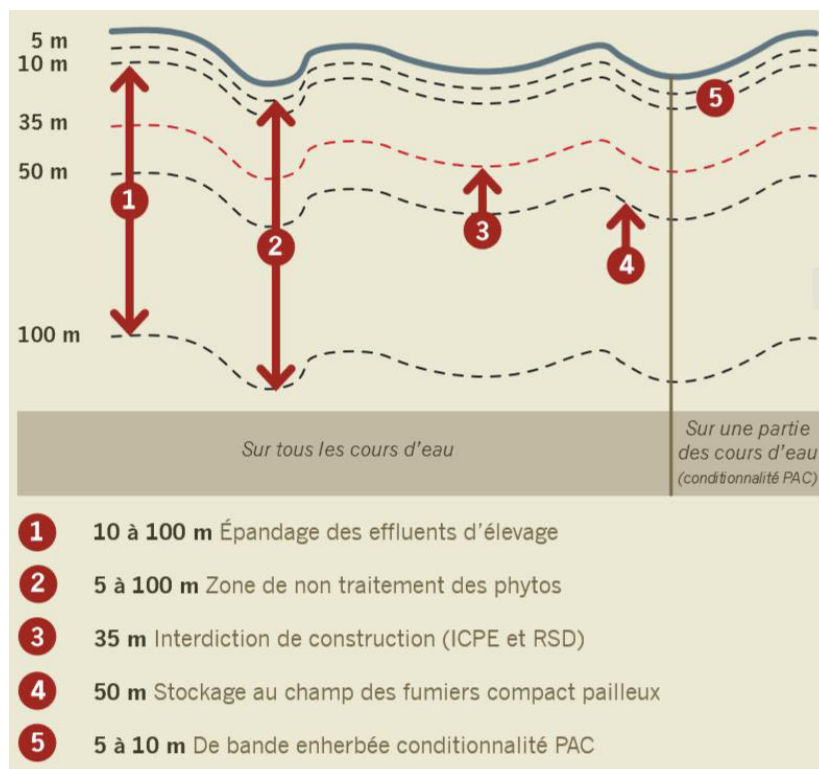
- Dans la mesure où la fonction agricole est prédominante : Ab, agricole non constructible,
- Dans la mesure où le caractère naturel et paysager est prédominant : N, naturel,
- N ds, s'il s'agit d'un espace remarquable au titre de la loi du littoral
- espace inconstructible hormis des aménagements légers.
- Règlement interdisant toute construction à 35 m des cours d'eau et tout comblement, affouillement, exhaussement de terrains (sauf création de retenues d'irrigation autorisées dans le respect de la loi sur l'eau et mise aux normes environnementales autorisée).

SYNTHÈSE DES PRINCIPALES INTERDICTIONS SUR LES PRATIQUES AGRICOLES À PROXIMITÉ DES COURS D'EAU (VOIR SCHÉMA CI-DESSOUS)

Afin de protéger la qualité de l'eau, la réglementation impose des distances à respecter vis-à-vis des berges des cours d'eau. Elles varient selon la nature des pratiques agricoles.

Le classement des 35 m des abords des cours d'eau en zone Ab ou N est une protection supplémentaire. Elle généralise l'interdiction de toute construction. Les distances schématisées ci-contre s'imposent à :

- L'ensemble des exploitations agricoles : épandage des effluents, traitements phytosanitaires, stockage fumiers au champ.
- Une partie des exploitations :
 - Interdiction de construction : exploitations d'élevages
 - Bande enherbée : en 2007, exploitations cultivant plus de 16,46 ha de COP (céréales et oléo protéagineux).



La charte établit également des préconisations en matière d'urbanisme opérationnel :

Définition de l'activité agricole : La construction de bâtiments en zone A des PLU (NC des POS) est limitée à des fins d'exploitation agricole.

La construction en zone A d'un logement de fonction pour le chef d'exploitation est une dérogation.

Charte de l'agriculture et de l'urbanisme du Morbihan, 2008.

Critères d'appréciation de la qualité d'exploitation professionnelle

TYPE D'ACTIVITE AGRICOLE	CRITÈRES D'APPRÉCIATION	
	Critère PAD	Critère complémentaire
Filières standard (lait, porcs, volailles, cultures...)	Critère du Projet Agricole Départemental (PAD) avec un coefficient de 0,5	Aucun
Filières standard + prolongement (diversification, activité tourisme dont atelier de vente, commercialisation)	Le coefficient de 0,5 permet de reconnaître des « petites » exploitations tout en les différenciant d'activités de loisirs	Vérification du respect que le Chiffre d'affaires de prolongement est inférieur à 30% du CA total et < 50 000 €
Activités agricoles spécifiques (maraîchage, horticulture, pépinière, élevage de chevaux et de chiens, héliiculture, centre équestre...)	Absent	Seuil de rentabilité de la circulaire viabilité = revenu disponible (EBE - annuités) > 10 344 € / UTA

○ **Préconisations de la charte :**

- La définition de l'activité agricole dans le cadre des règles d'urbanisme est apparue nécessaire afin de prendre en compte l'activité agricole uniquement professionnelle.

La dérogation à la règle d'inconstructibilité pour la construction de bâtiments agricoles et logement de fonction en zone d'activité agricole se justifie par la définition suivante : Il doit s'agir d'une exploitation agricole de filières standards (lait, hors-sol...), de filières avec prolongement (tourisme, commercialisation...), d'activités agricoles spécifiques

Construction d'un bâtiment agricole :

○ **Préconisations de la charte :**

- Pour une implantation réussie et pérenne d'un bâtiment agricole, les éléments à prendre en compte sont entre autres :

○ La topographie du terrain :

- éviter dans la mesure du possible les lignes de crêtes
- Placer la plus grande longueur du bâtiment parallèle à la pente

○ L'orientation réfléchi par rapport à la ventilation, exposition, confort des animaux et organisation dans le travail

○ L'accès :

- Limiter la création de voirie
- Gérer les circuits à l'intérieur de l'exploitation
- Faciliter le travail et la mécanisation
- Réduire les déplacements

- Les distances par rapport aux habitations tiers
- L'intégration paysagère

SCHEMA DES DISTANCES D'IMPLANTATION DES BATIMENTS AGRICOLES ET LEURS ANNEXES

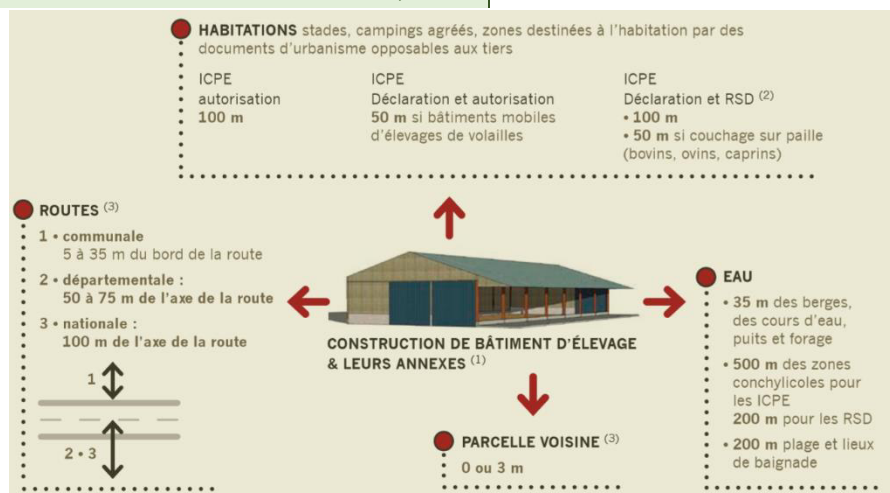
Charte de l'agriculture et de l'urbanisme du Morbihan, 2008.

(1) Définition d'annexes : Les bâtiments de stockage de paille et de fourrage, les silos, les installations de stockage, de séchage et de fabrication des aliments destinés aux animaux, les ouvrages d'évacuation, de stockage et de traitement des effluents, les aires d'ensilage, la salle de traite.

(2) Cas des très petits élevages de type familial de volailles et de lapins : pas de distances si moins de 50 animaux ; 25 m pour les élevages de plus de 50 animaux de + de 30 jours ; 50 m pour les élevages de + de 500 animaux de + de 30 jours.

(3) Pour les routes et les limites

séparatives : les distances peuvent varier d'une commune à l'autre. Se référer au document d'urbanisme de la commune en question (POS, PLU, Carte communale).



Créer un logement de fonction : « La possibilité de construire un logement de fonction pour une exploitation agricole est basée sur une dérogation à la règle d'inconstructibilité de la zone agricole. [...]L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation (pas de situation de mitage caractérisé) et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone. »

○ Préconisations de la charte :

La création d'un logement de fonction peut être octroyée dans :

- La limite d'un seul logement par exploitation individuelle,
- Au-delà d'un seul logement de fonction pour les exploitations sociétaires,
- Dans tous les cas, la nécessité de logement de fonction devra être clairement démontrée par le porteur de projet et obtenir un avis favorable de la Chambre d'Agriculture,
- Prioritairement, à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation et à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) d'un ensemble bâti habité, hameau, village ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du corps d'exploitation,
- En cas d'impossibilité, une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires).

Concernant **les locaux de permanence** :

- Les locaux (bureau, pièce de repos, sanitaires...) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant et ou des salariés peuvent être créés sur son principal lieu d'activité sous réserve qu'ils soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface hors œuvre brute ne dépasse pas trente-cinq mètres carrés (35 m²). Un local de permanence peut se cumuler à un logement de fonction

Concernant **les habitations de tiers et la dérogation à la règle de réciprocité** : le code de l'urbanisme prévoit des possibilités de dérogation : « *Les bâtiments agricoles, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole* » (Art L. 123-3-1). *Les bâtiments en question doivent être identifiés*

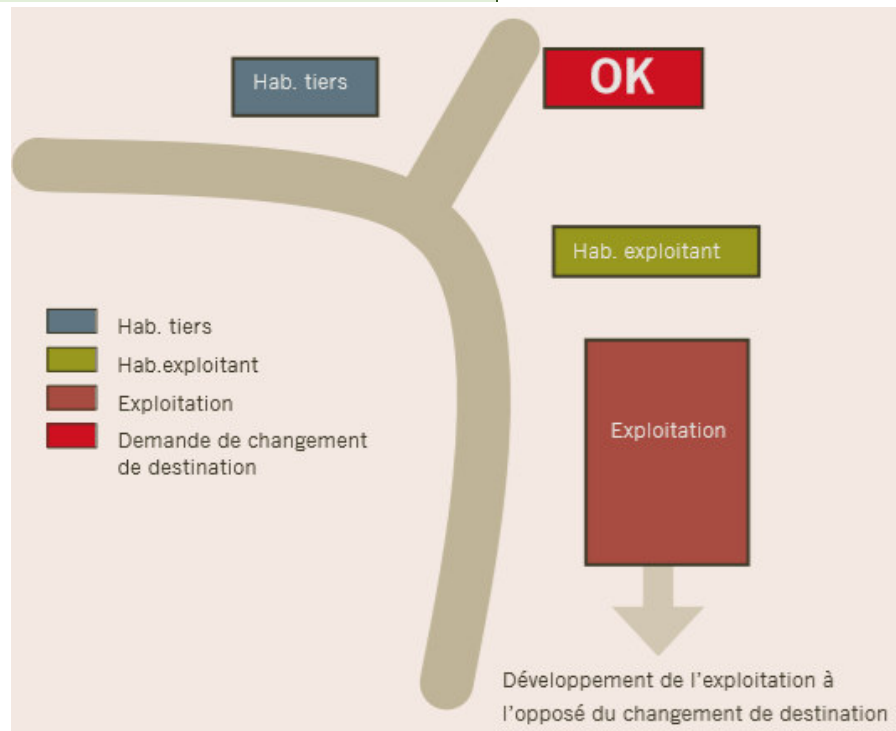
○ **Préconisations de la charte** :

- Le changement de destination, si le POS ou le PLU le permet, peut être accepté aux conditions suivantes :
- L'obtention d'un avis favorable passe par le respect des principes suivants :
 - Le développement de l'exploitation est envisageable à l'opposé du bâtiment agricole, objet du changement de destination ;
 - Les bâtiments sont proches mais il y a peu de risques de gêne de part la configuration des lieux : dos à dos, bâtiments séparés par la maison de l'exploitant, un mur d'enceinte...
 - S'il existe déjà des habitations tiers dans le périmètre de l'exploitation, cela renforce les premiers éléments d'appréciation.
- La signature sine qua non d'une servitude notariée : La servitude doit permettre de prendre acte de l'existence de l'activité agricole en place, ses nuisances normales et les besoins éventuels de développement futurs (extension de bâtiment et / ou de cheptels, travaux de mise aux normes...). Il est important de noter que la servitude grève un immeuble et est transmissible en l'état lors des transmissions, cessions et occupations successives des propriétés. Il convient de bien appréhender les conséquences d'un tel engagement avant de le conclure.
- Par voie de conséquence, un bâtiment non répertorié dans un PLU ne peut pas faire l'objet d'un changement de destination, même avec signature d'une servitude

SCHEMA DE PRINCIPE D'ACCEPTATION DE LA DEROGATION DU CHANGEMENT DE DESTINATION DU BATI AGRICOLE :

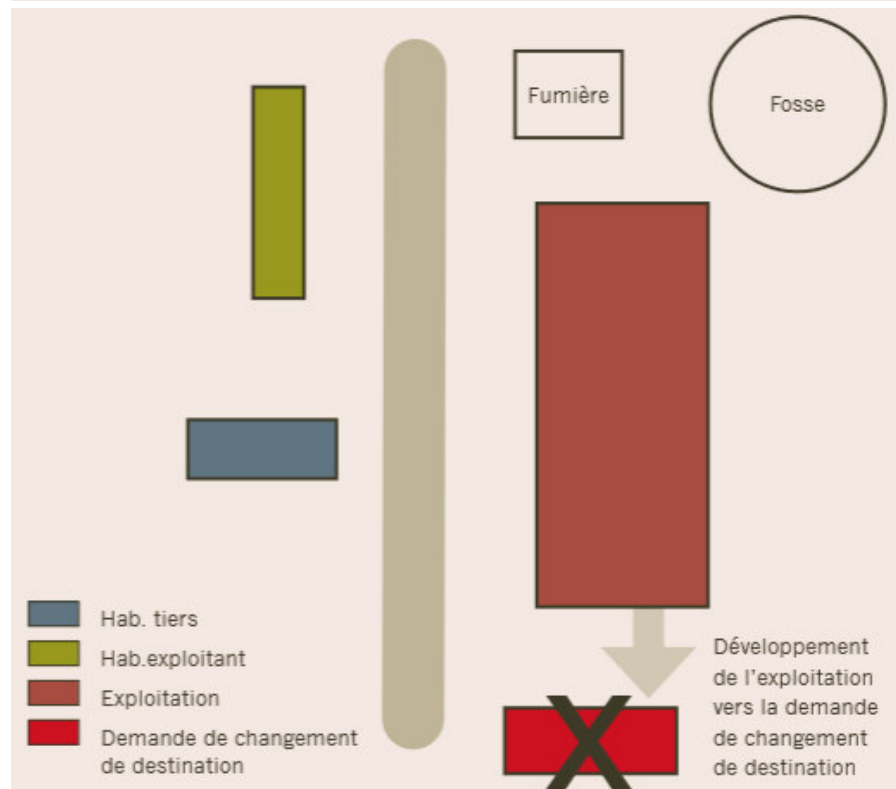
EXEMPLE D'AVIS FAVORABLE :

Le bâtiment agricole objet de la demande de changement de destination est séparé de l'exploitation par la maison d'habitation de l'exploitant agricole. Le développement de l'exploitation peut se faire au Sud et à l'Est du bâtiment actuel. Ce développement potentiel n'est pas entravé si le changement de destination est accepté. Dans cette configuration des lieux, l'avis peut donc être favorable.



EXEMPLE D'AVIS DEFAVORABLE :

Le bâtiment agricole objet de la demande de changement de destination est proche des bâtiments de l'exploitation agricole. Il est dans une zone d'extension possible de l'exploitation. L'avis est donc défavorable

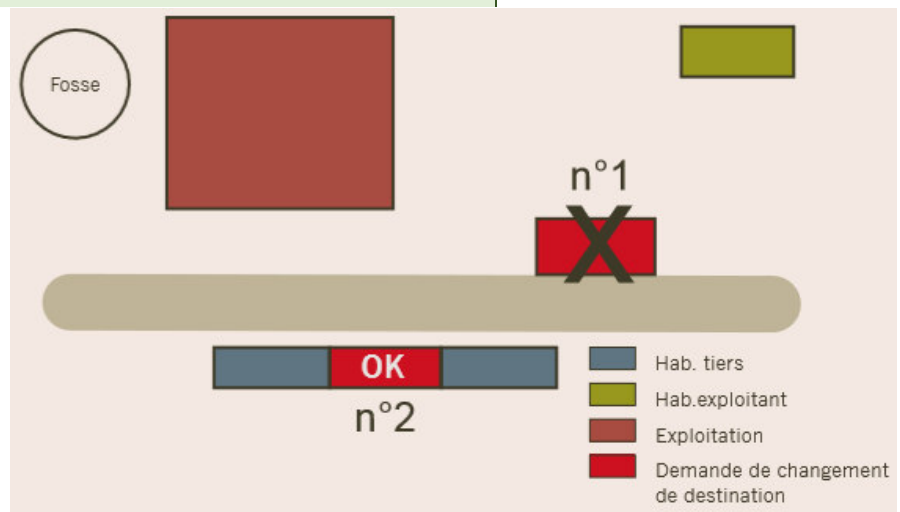


AVIS FAVORABLE/DEFAVORABLE

Le bâtiment agricole n°1 objet de la demande de changement de destination est proche des bâtiments de l'exploitation agricole. Il est dans une zone d'extension possible de l'exploitation. L'avis est donc défavorable.

Le bâtiment n°2 est situé entre deux habitations existantes. Il est de l'autre côté de la route, donc pas sur une zone d'extension des

bâtiments d'exploitation. Il ne crée pas de gênes supplémentaires au maintien et au développement de l'exploitation. Dans cette configuration des lieux et sous condition qu'une servitude soit signée entre les deux parties, l'avis peut donc être favorable



Synthèse, questionnements et enjeux

Le territoire du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne est marqué par une dispersion du bâti. Cette dispersion caractéristique des pays de bocage et d'élevage, s'appuie aujourd'hui sur des modes d'habiter dont le développement peut conduire à un mitage plus ou moins prononcé du territoire. Cependant, une hiérarchie claire de l'armature perdure avec : la ville centre, Ploërmel, des bourgs principaux et secondaires, des villages et hameaux très souvent liés à l'activité agricole, puis des habitats isolées.

Ces différentes strates n'ont pas échappé au phénomène généralisé de l'étalement urbain dont les conséquences sont multiples :

- Consommation et fractionnement des espaces agricoles et naturels,
- Atteinte à la lisibilité et la cohérence des enchaînements de paysages naturels et urbains (entrées de ville)
- Contradiction des morphologies et des ambiances urbaines traditionnelles par une remise en cause du rapport entre la rue et le bâti. C'est la rue qui s'adapte à l'habitat et non plus l'inverse
- Dilution des services, commerces, équipements à l'extérieur vers les extérieurs qui provoque l'affaiblissement des centre-bourgs ; Remise en cause des effets positifs de la mixité des fonctions
- Utilisation et dépendance excessive de la voiture et déplacements de proximité difficiles
- Isolement social
- Coût de l'urbanisme (équipements, réseaux)

4.2.4. Analyse et enjeux du développement urbain par unités paysagères

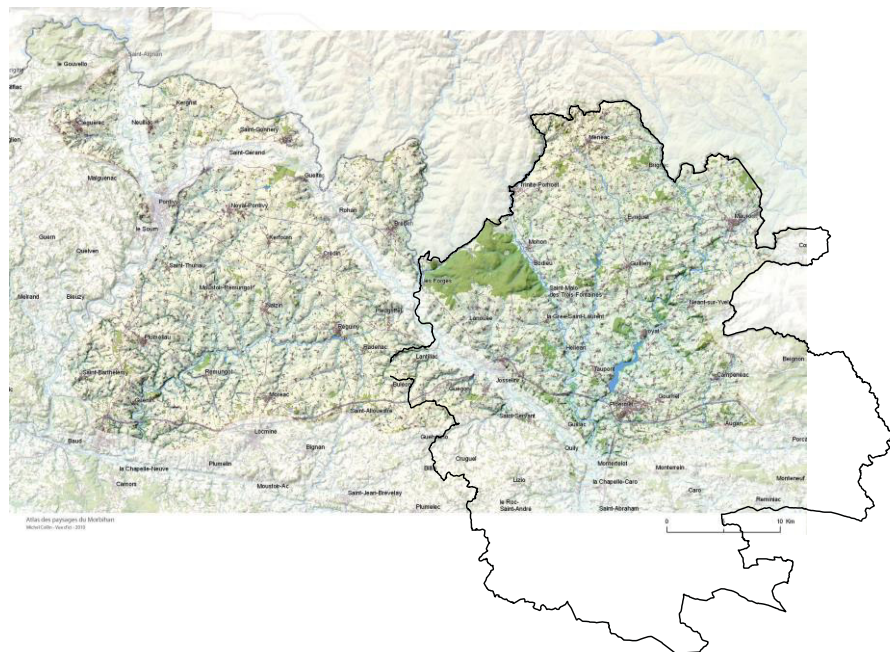
L'Atlas des Paysages du Morbihan, réalisé entre 2008 et 2011 par les services de l'Etat, le Conseil Régional de Bretagne, le Conseil Général du Morbihan et le CAUE du Morbihan, distingue et délimite 4 principaux ensembles paysagers sur le Pays de Plœrmel Cœur de Bretagne, qui sont divisés eux-mêmes en unités paysagères. Les ensemble et unités qui concernent le pays sont :

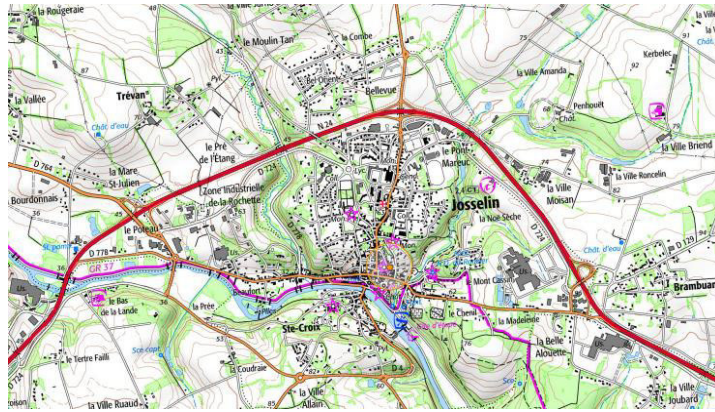
- L'ensemble paysager du Plateau de Pontivy-Loudéac et son unité paysagère du plateau de l'Yvel
- Les reliefs des Landes de Lanvaux et ses unités
- du plateau de Plumelec
- des sillons de Tarun et de la Claie
- des monts du Caro
- des monts de Lanvaux
- de la campagne de l'Aff
- Le Massif de Brocéliande et son unité des rebords de la forêt de Brocéliande
- Les Vallées naviguées, ensemble traversant les deux entités précédentes du nord-ouest vers le sud-est, et s'exprimant sur ce territoire par la Vallée de l'Oust

Pour chacun de ces ensembles et sous-ensembles, l'Atlas détermine les enjeux en termes de développement urbain.

L'ensemble paysager du Plateau de Pontivy-Loudéac et son unité paysagère du plateau de l'Yvel

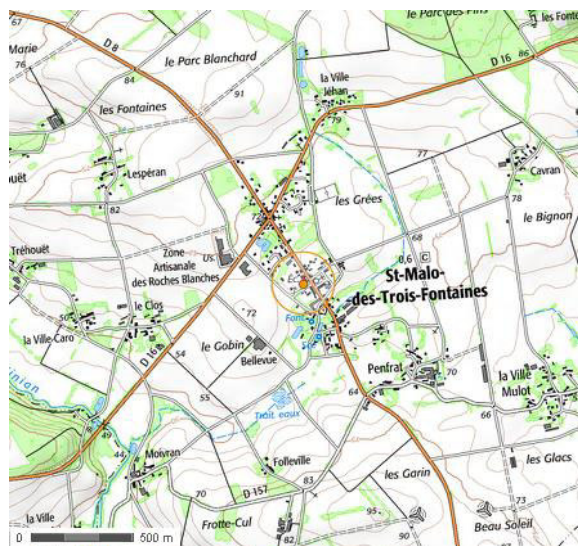
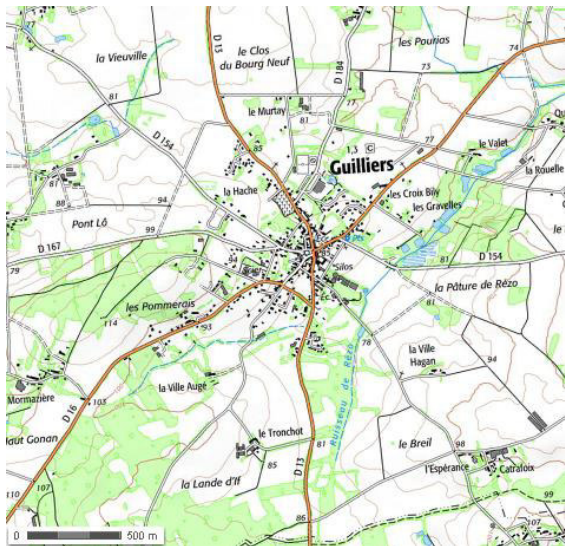
La ville de Plœrmel s'inscrit dans cette unité paysagère en s'établissant sur une légère hauteur, tandis que d'autres villes de la même unité telle que Josselin sont implantées dans les vallées. Leurs extensions récentes ont toutefois souvent franchi les limites de vallée et s'étendent aujourd'hui pour beaucoup sur les plateaux. Caractéristiques des implantations urbaines au sein de l'ensemble paysager :



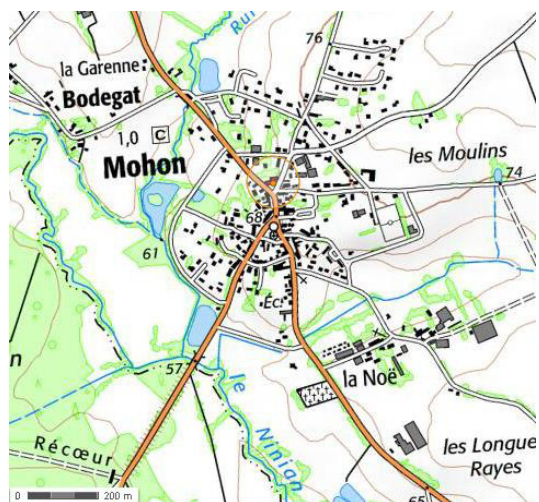
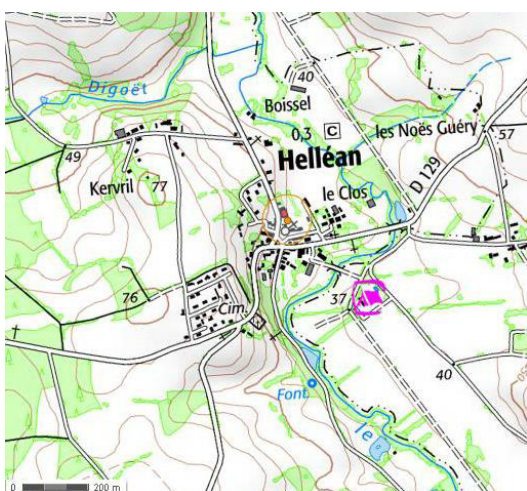


Caractéristiques des implantations urbaines au sein de l'ensemble paysager :

Les localités sont le plus souvent implantées sur les plateaux. Les carrefours routiers ont davantage conditionné l'implantation et le développement des structures urbaines (Guilliers, Saint-Malo-des-Trois-Fontaines...)



Les petites vallées sont globalement peu habitées, malgré des exceptions (Hélléan, Mohon...)



- Les réseaux d'infrastructures routières sont plutôt présentes sur les crêtes et moins dans les vallées ;
- Les implantations des zones d'activités se sont effectuées généralement autour des principaux axes qui traversent le plateau, s'inscrivant ainsi fortement dans le paysage (RN 24, RD 764, RD 766...)
- Dispersion des éléments bâtis (bourgs, hameaux, écarts, fermes...) qui occupent souvent les sommets de légers reliefs.
- Les églises sont aussi dispersées et marquent également le paysage ;
- Autour de certains bourgs, certaines villes, des logements récents qui prennent la forme de pavillons individuels isolé au milieu de leur parcelle occupent de vastes secteurs et sont associés au linéaire de routes

Enjeux :

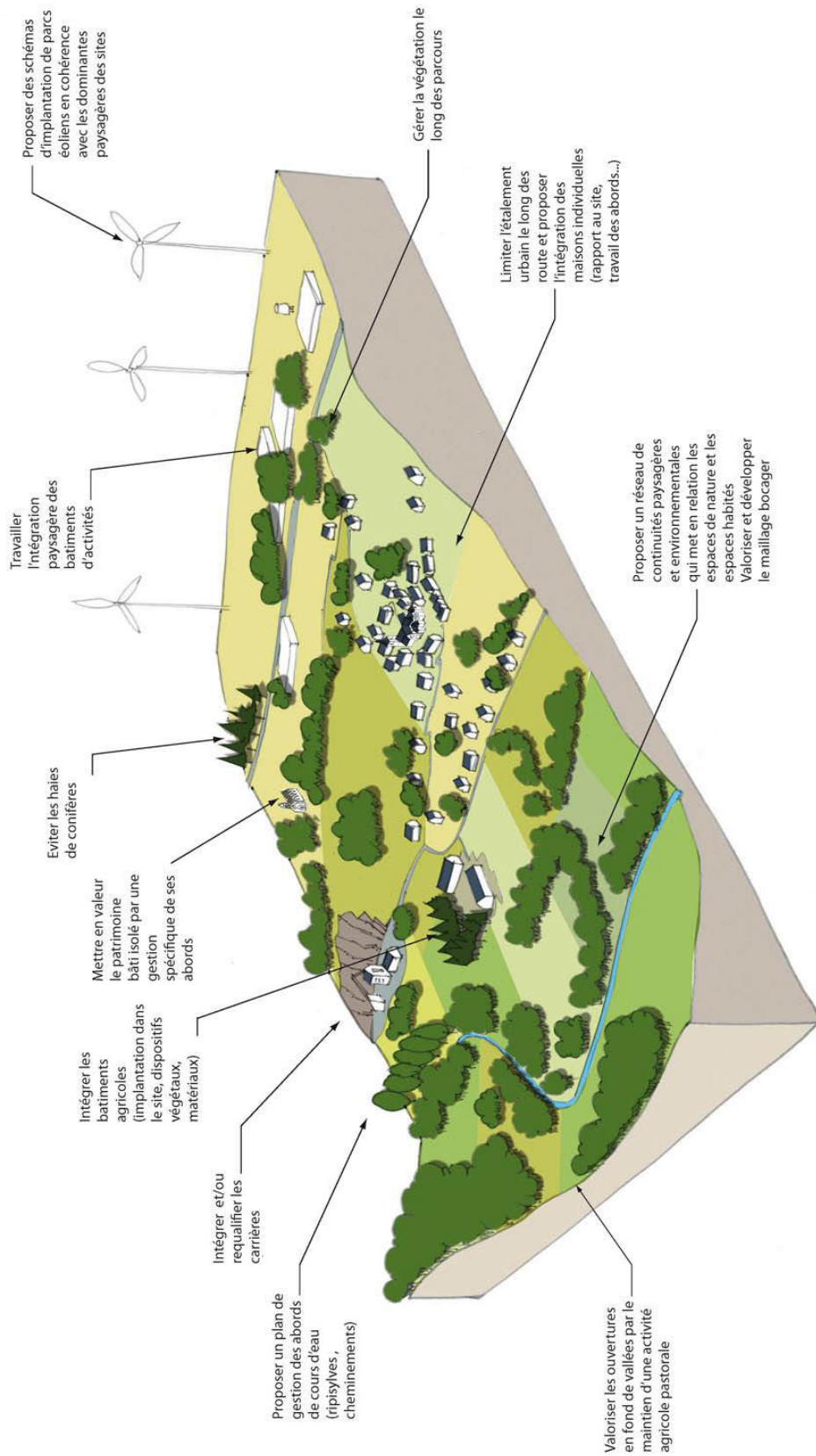
- Lutter contre le mitage pavillonnaire des campagnes
- Améliorer la qualité du rapport paysager ville-campagne par des aménagements adéquats inscrivant les agglomérations dans leur contexte : chemin de tour de bourg, lignes arborées ou vergers, motifs de continuité entre les espaces publics et la charpente naturelle... ;
- Permettre une meilleure intégration des logements et des activités en intervenant sur la qualité architecturale des bâtiments, le soin de l'implantation dans le relief, et selon les points de vue, sur les motifs présents dans l'environnement, comme les haies bocagères ;
- Favoriser la bonne intégration des bâtiments agricoles en intervenant sur les choix d'implantation en fonction de l'environnement paysager, le traitement des abords, le traitement de l'architecture elle-même (volume, matériaux, couleurs...) ;
- Soigner les abords des éléments de qualité patrimoniale telle que les églises ;
- Concernant l'instauration d'une trame verte et bleue, aux abords des agglomérations, ce réseau peut devenir un véritable atout pour les populations s'il est articulé aux espaces publics et s'il permet d'accueillir des parcours de promenade ou encore des déplacements quotidiens en liaisons douces (accès aux écoles, aux services, aux zones de sports et de loisirs, aux arrêts de bus...). *Chaque ville ou bourg peut ainsi disposer d'un « canevas paysager » fondé sur la relation à la charpente naturelle (les rivières, le bocage) et articulé aux usages familiers des déplacements. Ceci permet de traiter les « entrées d'agglomération » en valorisant le contexte paysager par un encadrement de la publicité.*
- Porter une attention particulière aux effets de banalisation du paysage de la vallée : protéger les coteaux d'une urbanisation diffuse (bâtiments agricoles) ou favoriser leur insertion dans l'environnement ;
- Améliorer la lecture des entrées de ville en requalification la limite ville-campagne



La Grée-Saint-Laurent : L'entrée de village est restée préservée du mitage le long de la route. Le cœur de bourg s'inscrit ainsi en contact direct de son environnement cultivé, et forme un paysage (Atlas des paysages du Morbihan)

- Utiliser la trame bocagère comme structure d'intégration ;
- Produire une architecture spécifique, lié au lieu et non standardisée ;
- Revisiter le rapport entre les divers moyens de déplacements en favorisant les déplacements doux

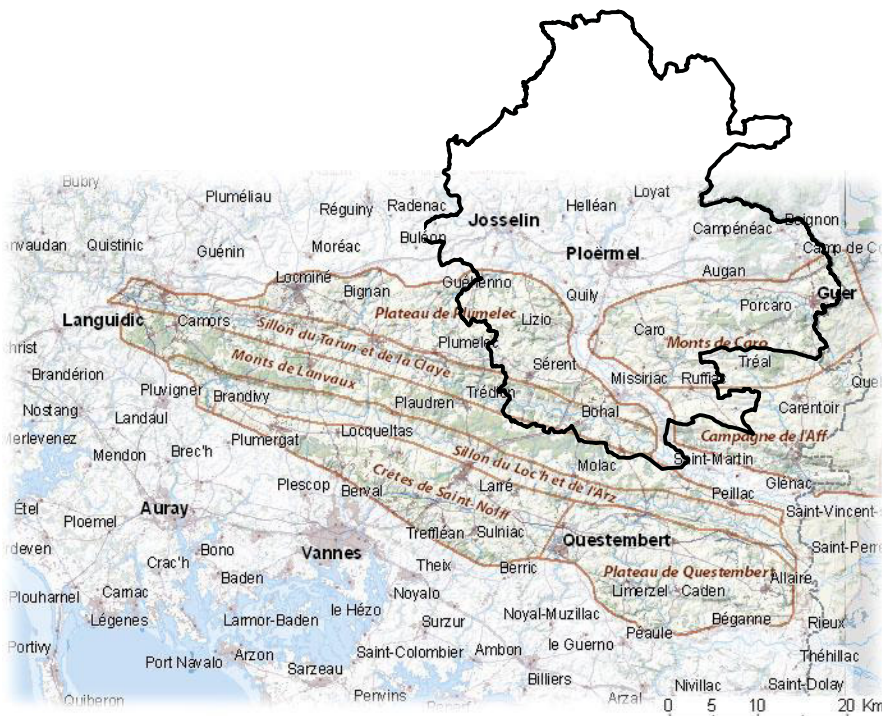
Au sud, la ville de Ploërmel et le lac au Duc viennent ponctuer une campagne active représentative de la révolution agricole bretonne. Les paysages sont ici confrontés aux dynamiques des plateaux cultivés : problématiques d'inscription paysagère des bâtiments agricoles et des maisons neuves, abandon des terres de vallées... tandis que le cadre de vie des habitants, voire des touristes, appelle une attention aux réseaux d'espaces associant les espaces publics des agglomérations et les composantes de la charpente naturelle, principalement les vallées.



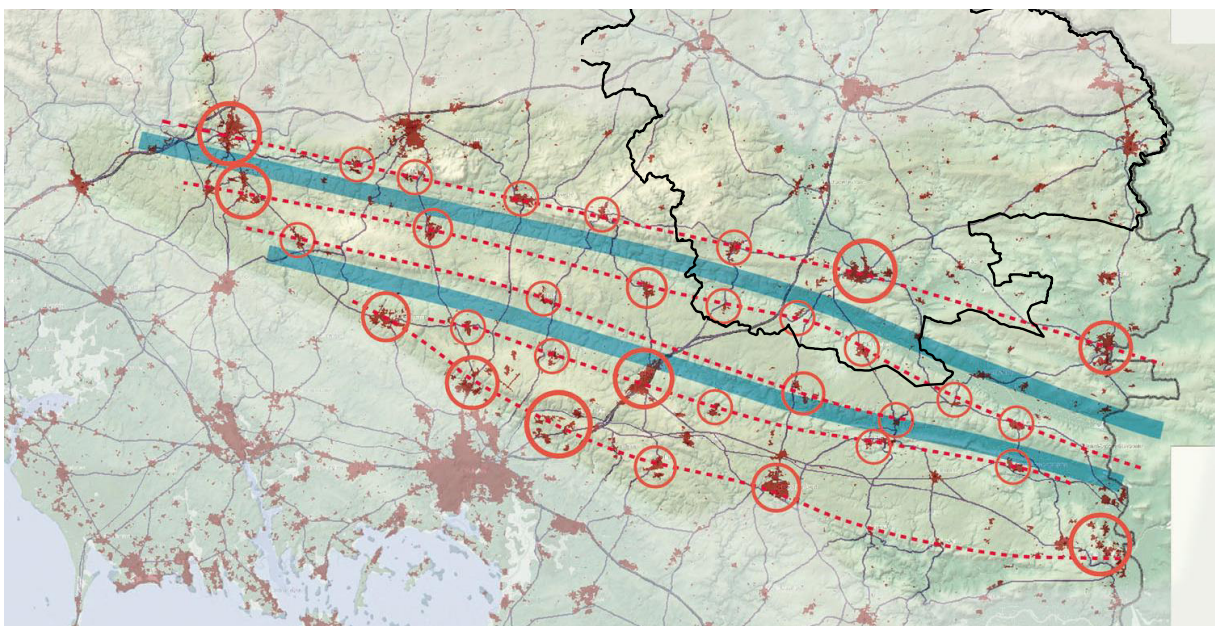
L'ensemble de paysages du plateau de Pontivy-Loudéac - Bloc diagramme. Des modalités de développement pour la qualité paysagère

Source : Atlas des Paysages du Morbihan

I.1.1.a. Les reliefs des Landes de Lanvaux et ses unités



- Dispersion du bâti qui marque le paysage (logement, fermes...)
- Réseau d'agglomération moins dense que dans le reste du département mais l'influence des villes se fait sentir le long des axes routiers ;
- La plupart des villes et des bourgs ont choisi le rebord des crêtes pour site d'implantation ;
- Ailleurs, l'habitat et les activités sont globalement dispersés, fermes et hameaux souvent en cul-de-sac et en surplomb sur un bras de rivière ;
- Infrastructures plutôt perpendiculaires aux reliefs



Analyse des implantations urbaines

Les implantations urbaines sont guidées par la charpente naturelle : les villages se situent préférentiellement sur les crêtes, et dominent

les sillons, globalement assez peu habités. (Atlas des paysages du Morbihan)

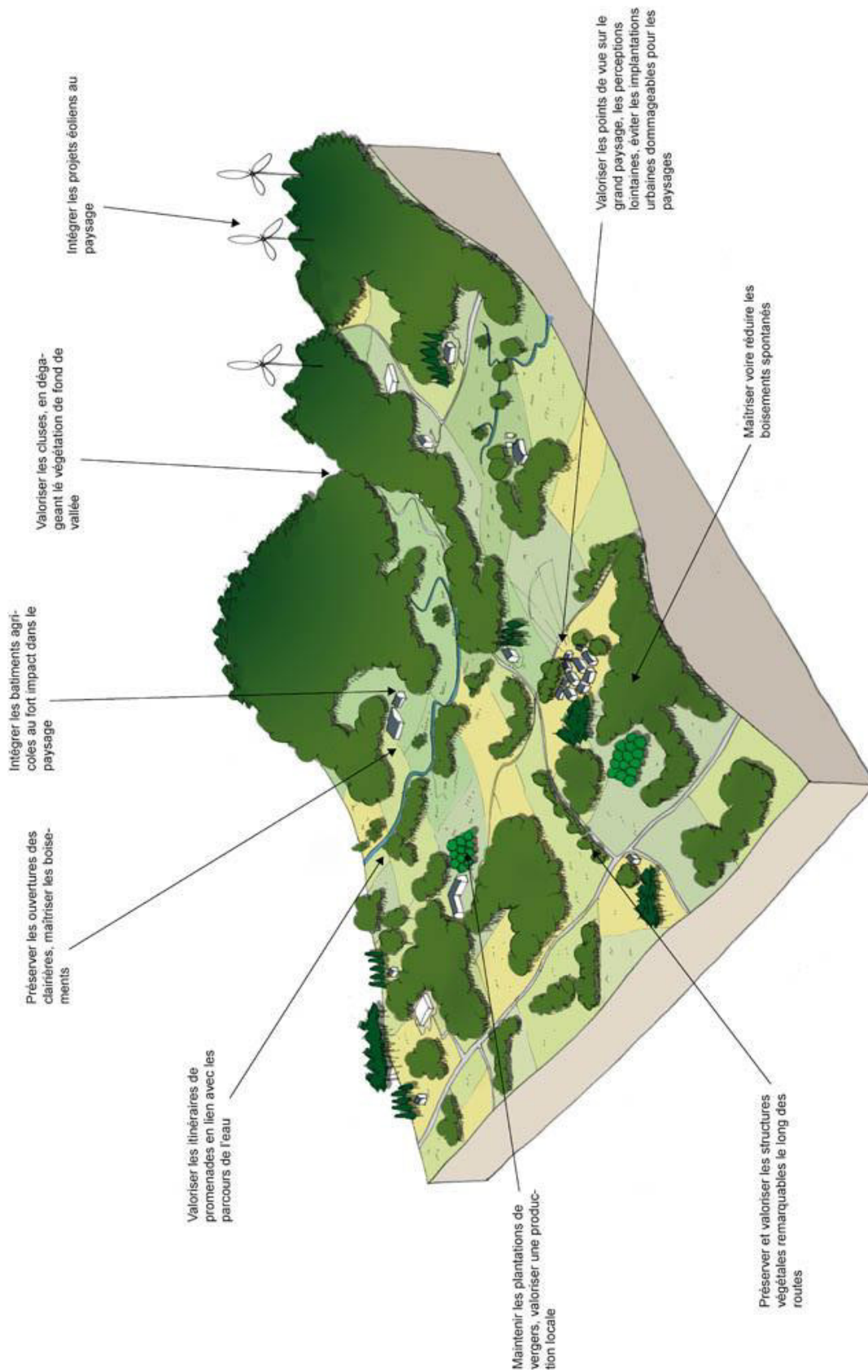
De Lanvaux à Brocéliande



Source : Atlas des paysages du Morbihan

Coupe des Reliefs de Lanvaux à Brocéliande

La coupe met en évidence les ondulations du relief, les composantes dispersées du territoire et le positionnement des villages sur les crêtes.



**Principaux enjeux paysagers des reliefs des Landes de Lanvaux
(Atlas des Paysages du Morbihan)**

Enjeux :

- Travailler les formes en intelligence avec le paysage ;
- Intégrer les bâtiments d'activité et d'élevage : éviter les positions de crêtes, intégrer la végétation existante dans les nouvelles implantations...);
- Mettre en valeur les positions de belvédère naturel pour les nouvelles implantations en continuité des villes et des bourgs existants ;
- Énoncer des plans coordonnés de développement le long des principaux axes routiers, encadrant les implantations bâties, les traitements paysagers des abords (dégagements et occultations).

Unité du plateau de Plumelec

Structure urbaine de l'unité se caractérise par deux systèmes d'implantation des villages :

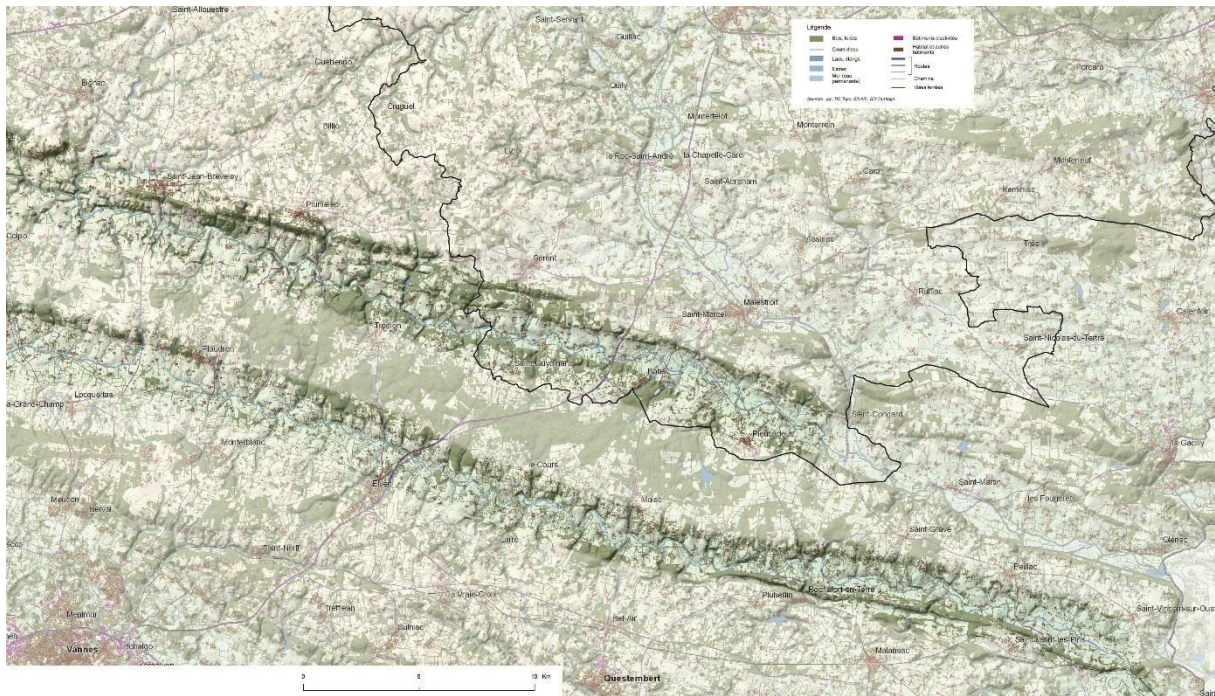
- En hauteur sur les rebords de crête (Sérent..) ;
- Le long du canal de l'Oust (Saint-Servant..)

Ces deux systèmes sont reliés entre eux par un réseau de routes qui traversent le plateau, sont bordées de nombreux et très beaux alignements arborés.

Enjeux :

- Intégrer les formes urbaines dans le paysage ;
- Stopper l'étalement urbain le long des routes, notamment entre les villages de crêtes atteints par le phénomène ;
- Valoriser les structures paysagères remarquables ;
- Maintenir le bocage comme structure paysagère des développements urbains

Unité des sillons de Tarun et de la Claie



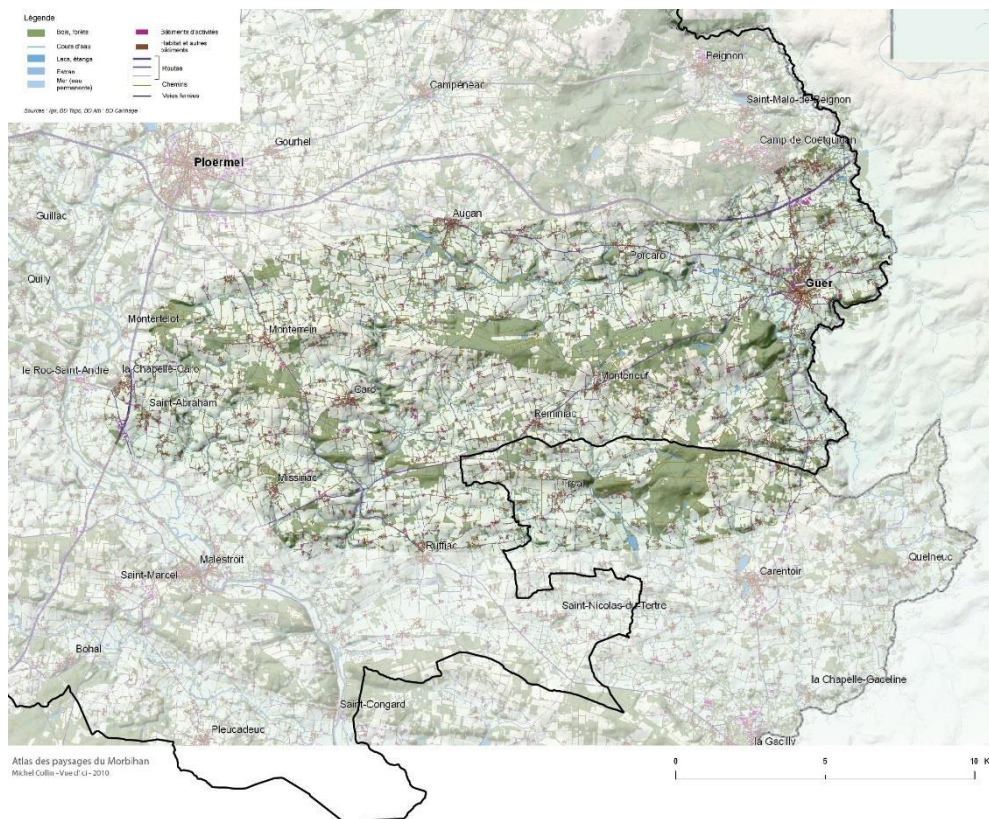
Carte des unités de paysage "Sillon du Tarun et de la Claie" (sillon nord) et "Sillon du Loc'h et de l'Arz" (sillon sud)

- Ambiance d'une campagne paisible, peu habitée ;
- Bois sur les monts de Lanvaux, cultures et bocages dans les sillons, village sur les rebords ;
- Densité bâtie faible et éléments dispersés
- Hameaux, fermes et bâtiments d'élevage sont implantés en position de rebord, légèrement en surplomb des vallées et à l'écart du lit des rivières.

Enjeux :

- Promouvoir la qualité architecturale des bâtiments d'élevage et de logement dans l'ambiance de campagne préservée ;
- Implanter des stabulations au creux des reliefs et non en position de crête ;
- Eviter la banalisation des paysages par l'intrusion de pavillons isolés ;
- Mettre en scène des rivières depuis les rebords des villages situés en amont, aménager des belvédères, et départ de promenades.

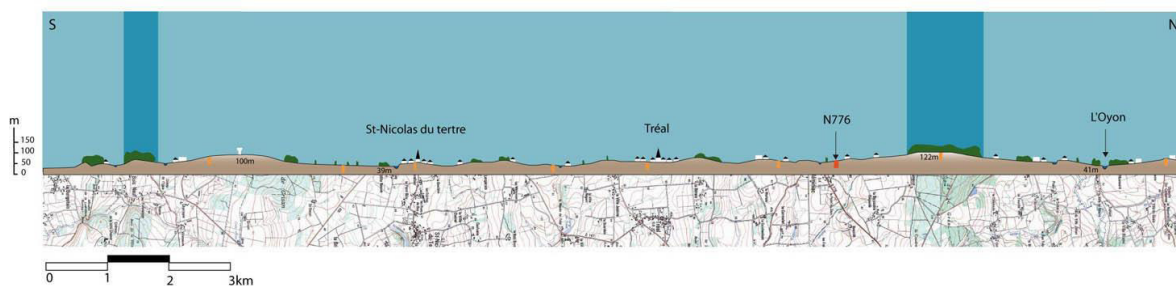
Unité des monts du Caro



Les villages de Caro et de Monteneuf suivent l'implantation "classique" en position de rebord de crête, adossée aux boisements, dans une structure de clairière habitée.

Unité des monts de Lanvaux

De Lanvaux à Brocéliande



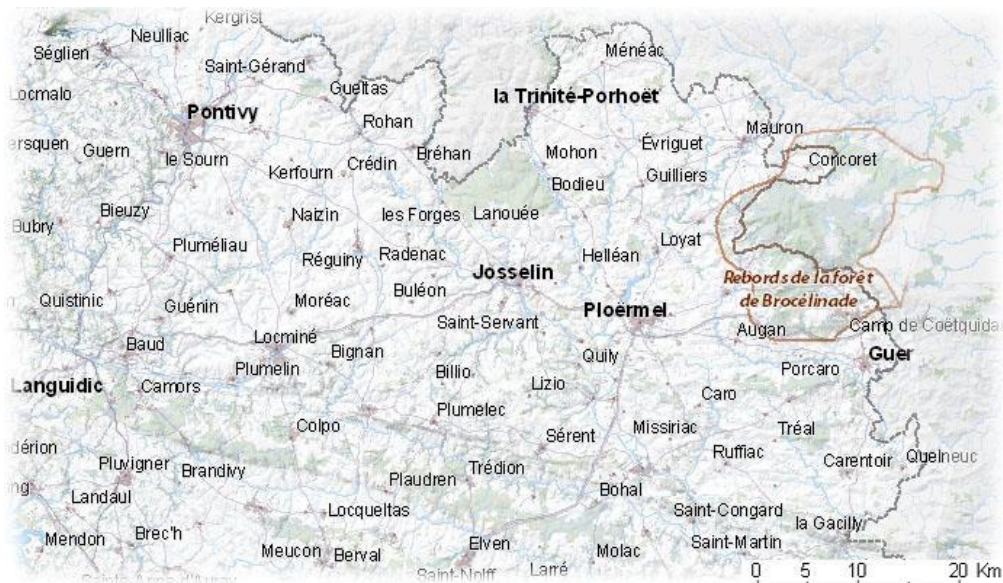
La coupe met en évidence le relief ondulé et la dispersion de l'habitat qui caractérisent l'unité de paysage. (Atlas des Paysages du Morbihan).

Le pays de Ploërmel Cœur de Bretagne est concerné par la partie occidentale de cette unité paysagère. L'enjeu déterminé par l'Atlas des Paysages du Morbihan pour cette unité concerne davantage la partie autour des villes de la Gacilly et Carentoir qui sont situés à l'extérieur du pays de Ploërmel. Néanmoins, il définit des enjeux plus largement pour cette unité, à savoir :

- Limiter l'étalement urbain
- Intégrer les bâtiments d'élevage dans leur paysage, éviter les positions de crête

Les rebords de la Forêt de Brocéliande





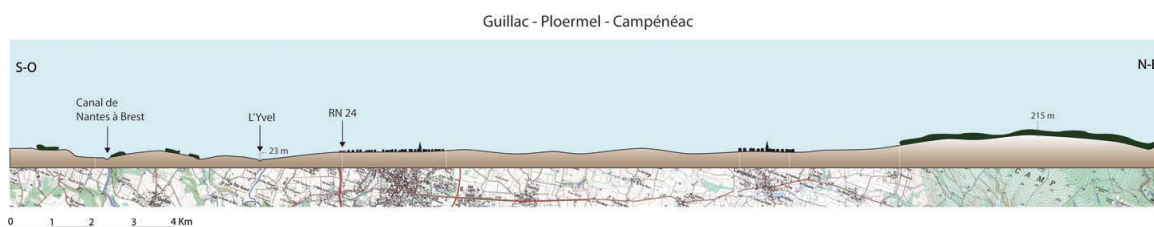
Atlas des Paysages du Morbihan

A l'Ouest et au Nord :

- Villages groupés et plutôt compacts, en structures de clairières ou d'essarts proches de la forêt
- Ils sont peu affectés par l'étalement pavillonnaire
- Nombreux hameaux regroupant des fermes et des bâtiments d'élevage sont dispersés

Au Sud,

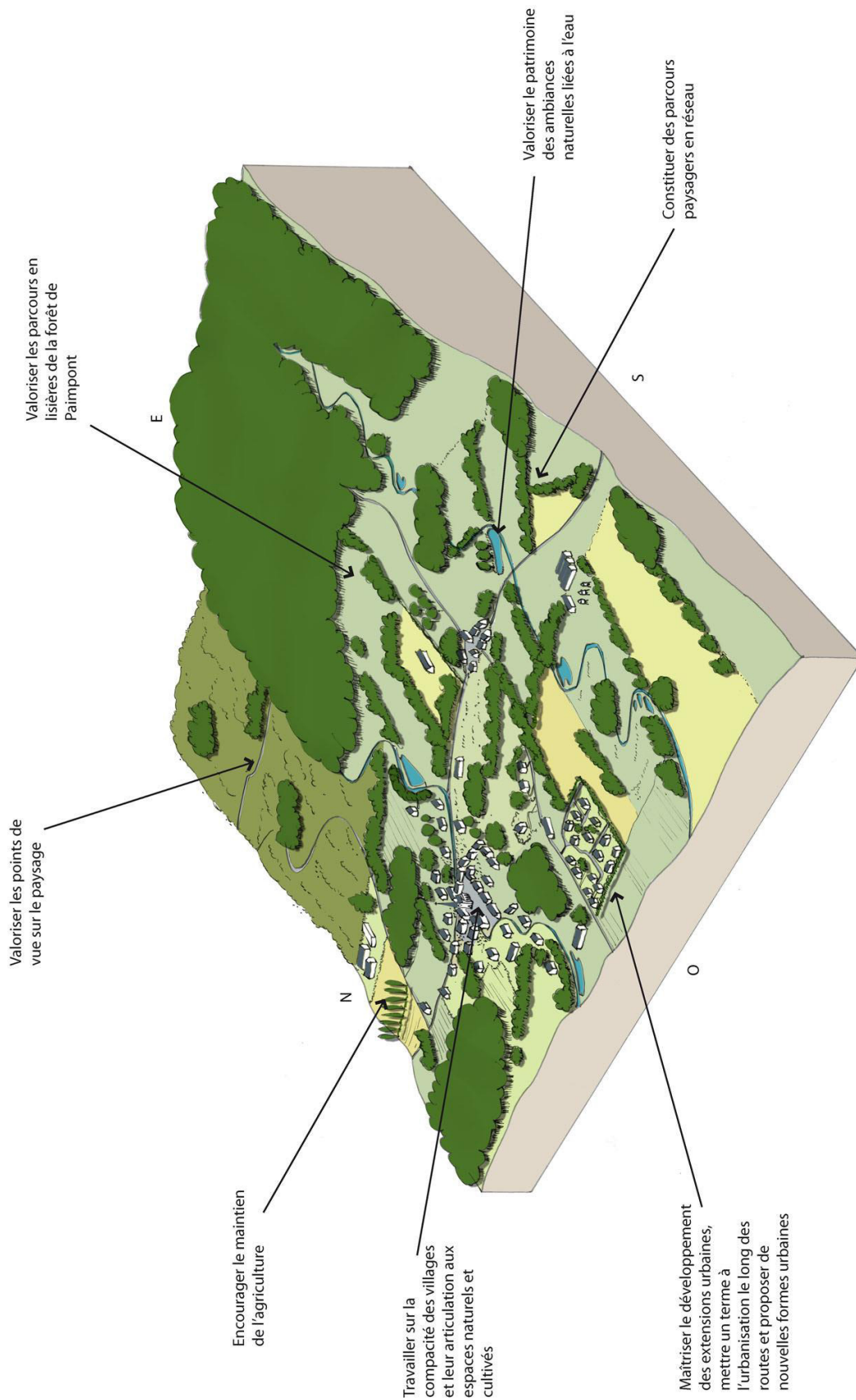
- Beignon et Saint-Malo de Beignon sont marquées par la présence des écoles militaires de Saint-Cyr Coëtquidan, qui a créé des formes bâties spécifiques, de grande dimension et une pression pavillonnaire qui s'est répandue le long des routes



Source : *Atlas des Paysages du Morbihan*

Enjeux :

- Intégrer les valeurs végétales (boisements, réseaux bocagers...) en tant qu'éléments de qualité paysagères dans les démarches de projet d'aménagement ;
- Proposer une articulation entre le couvert forestier, les espaces ouverts et les cœurs de villages et bourg (Guer, Campénéac...)
- A l'Ouest de Campénéac, maîtriser les extensions urbaines.



Bloc diagramme : des modalités de développement pour la qualité paysagère- Synthèse schématique des enjeux d'aménagement du paysage.

Source : Atlas des Paysages du Morbihan

4.3. Les exigences de gestion durable des ressources

4.3.1. La consommation foncière des 10 dernières années...

Explications méthodologiques

La DDTM du Morbihan a réalisé un travail d'estimation de la consommation foncière vécue sur le territoire. Ce travail se base sur la méthode du Centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques (CERTU), service du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie. Cette méthode consiste à dessiner des tampons de 50 mètres autour du bâti, puis écrêtés à 25 mètres sur leurs limites extérieures. Seuls les tampons de surface supérieure à 0.5 hectare sont conservés. Le bâti est obtenu par fusion des tables de la BD Topo avec les cadastres de la Direction Générale des Impôts 2004, 2008 et 2012. Le contour des communes est celui de la BD parcellaire.

Création d'une tâche urbaine pour l'année de référence du SCoT, à partir de la BDTPO

La BDTPO est une base de données de l'IGN recensant les bâtiments, qui est disponible sur l'ensemble du territoire français. Cette base présente l'avantage de fournir une évolution de la consommation d'espace très fiable à l'échelle communale (**précision métrique, utilisable jusqu'au 1/10 000^e**), année par année (disponible depuis 2007, dans sa version plus détaillée ; depuis le début des années 2000 pour les versions plus anciennes, selon les territoires).

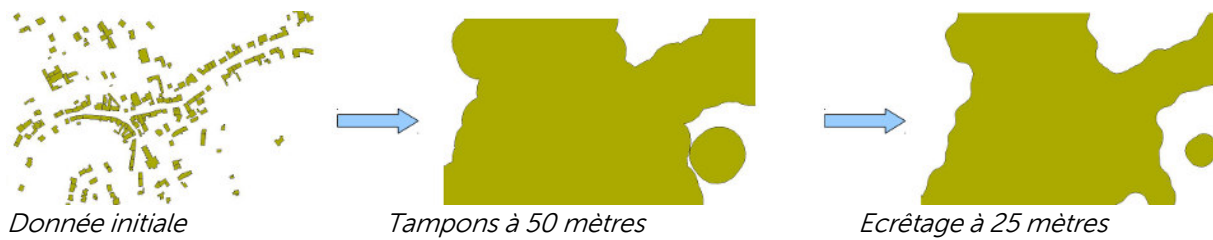
La méthode proposée, dite de « **dilatation et d'érosion** » est une méthode proposée par le CERTU (Centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques rattaché à la DREAL) et validée par de nombreuses DDTM.

Elle consiste en la création d'une tâche urbaine, pour l'année de référence du SCoT, en créant un **tampon de 50m** autour des couches de bâtiments jugés pertinents pour l'analyse de la consommation foncière (c'est la « dilatation »), puis en **écrêtant ce tampon de 25m** (« l'érosion »). Dans les faits, la tâche urbaine générée correspond assez précisément à la consommation réelle d'espace.

Cette donnée peut ensuite être **comparée sur plusieurs années de références et sur différents territoires (EPCI, typologie de communes...)**, avec pour objectif d'analyser dans le cadre du SCoT la consommation foncière sur les 10 années précédant l'approbation du document. Pour une **analyse typologique par destination (habitat, activités, voiries...)**, les BDTPO récentes permettent également de décomposer la consommation foncière selon l'usage du bâti.

Pour définir la tâche bâtie, différentes données de la BD Topo sont retenues :

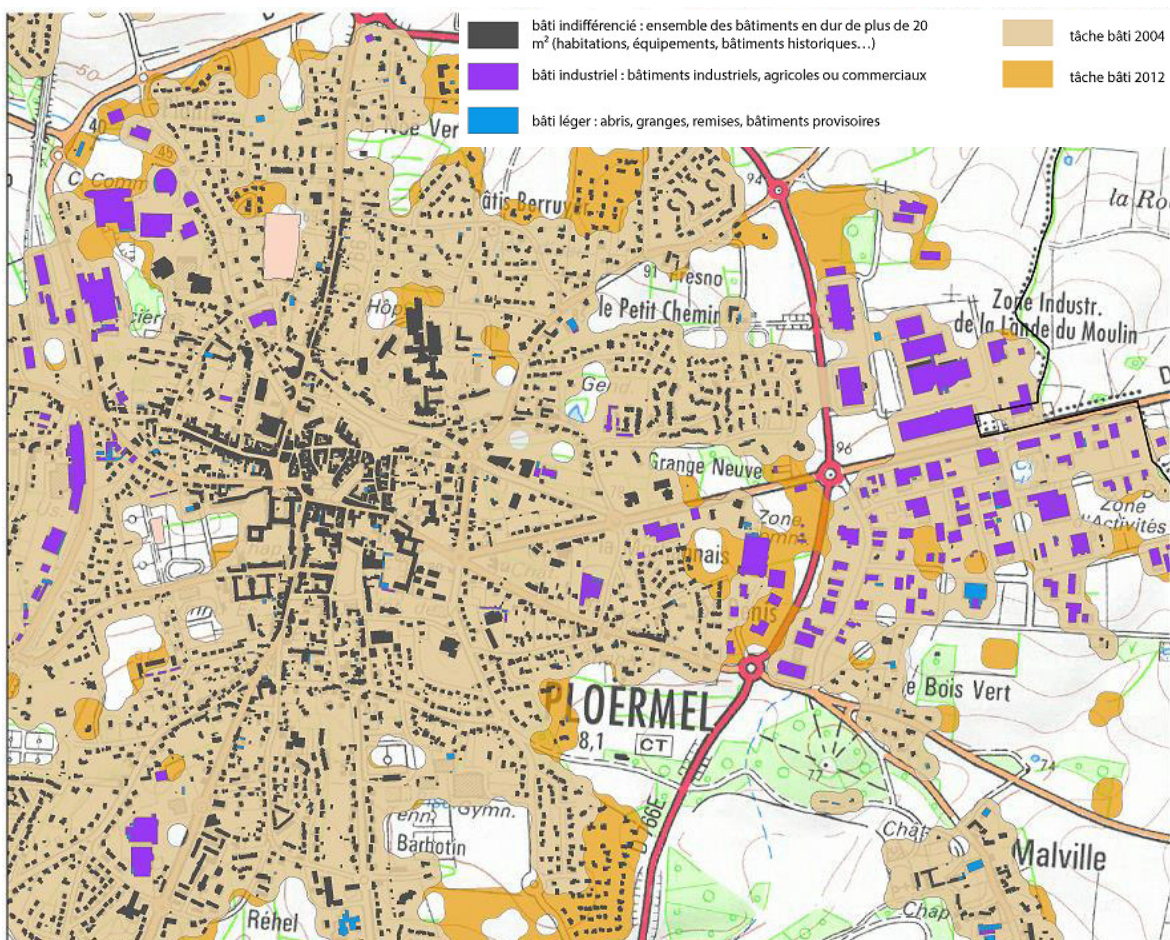
- bâti indifférencié : ensemble des bâtiments en dur de plus de 20 m² (habitations, équipements, bâtiments historiques...)
 - bâti industriel : bâtiments industriels, agricoles ou commerciaux
 - bâti léger : abris, granges, remises, bâtiments provisoires
- Sur l'ensemble de ces éléments constitutif de l'urbanisation du territoire, une zone tampon (« buffer ») de 50m est générée puis écrêtée à 25 mètres. Cette méthode permet d'inclure une partie des délaissés urbains qui ne seraient pas pris en compte si une zone tampon de 25 mètres était seulement effectuée.



La couche correspondant à l'agrégat des 4 tampons écrêtés constitue la base de la tâche artificialisée.

Sur la base de l'étude réalisée par la DDTM du Morbihan, un atlas cartographique au 1/25000e a été généré, et annexé au présent diagnostic. Il permet de visualiser avec précision l'évolution de la tâche bâtie entre 2004 et 2012 (paragraphe **Erreur ! Source d'un renvoi introuvable.**).

Evolution de la tâche urbaine, à proximité de Ploërmel, entre 2004 et 2012



Un des rythmes d'artificialisation les moins élevés du département

TERRITOIRE	SURFACE (ha)	en 2004		en 2008		en 2012	
		ha	%	ha	%	ha	%
CdC du Pays de Questembert	32 817	3 253	9,9%	3 365	10,3%	3 559	10,8%
SCOT CAP Atlantique (communes du Morbihan)	6 559	1 013	15,4%	1 073	16,4%	1 134	17,3%
SCOT de la Communauté d'Agglomération du Pays de Vannes	51 787	8 497	16,4%	8 736	16,9%	9 259	17,9%
SCOT de la Communauté de Communes du Loc'h	19 476	1 660	8,5%	1 701	8,7%	1 806	9,3%
SCOT de la Presqu'île de Rhuys	10 176	2 382	23,4%	2 432	23,9%	2 617	25,7%
SCOT du Pays d'Auray	61 774	9 482	15,3%	9 817	15,9%	10 319	16,7%
SCOT du Pays de Lorient + SCOT du Pays de Lorient (extension)	86 453	13 106	15,2%	13 472	15,6%	14 027	16,2%
SCOT du Pays de Muzillac et de la Roche-Bernard	35 474	3 440	9,7%	3 621	10,2%	3 882	10,9%
SCOT du Pays de Ploërmel	128 258	11 110	8,7%	11 379	8,9%	11 882	9,3%
SCOT du Pays de Pontivy	138 119	13 077	9,5%	13 477	9,8%	14 016	10,1%
SCOT du Pays de Redon et de Vilaine (communes du Morbihan)	39 322	4 289	10,9%	4 418	11,2%	4 638	11,8%
SCOT du Pays du Roi Morvan	77 029	5 677	7,4%	5 808	7,5%	5 954	7,7%
Département du Morbihan	687 244	76 986	11,2%	79 299	11,5%	83 093	12,1%

La méthode utilisée par la DDTM du Morbihan dans le travail d'estimation de la consommation foncière permet d'effectuer une comparaison des situations vécues par les différents territoires SCoT du Morbihan.

A l'échelle du département, l'artificialisation des sols est estimée à 12,1% du territoire en 2012, soit environ 83000 ha.

On constate logiquement que les territoires littoraux font état d'une artificialisation plus importante de leurs sols avec des parts supérieures à 15% du territoire.

En valeur absolue le territoire du Pays de Ploërmel-Cœur de Bretagne se place en troisième position au sein du département en terme de nombre d'hectares artificialisés en 2012.

Mais le territoire du Pays de Ploërmel est aussi le deuxième territoire SCoT du Morbihan en terme de superficie. En considérant la part de sols artificialisés sur le territoire, on voit qu'avec 9,3% en 2012, le Pays de Ploërmel enregistre l'une des parts d'artificialisation des sols les moins élevées du territoire, à 3 points en-dessous de la moyenne départementale.

TERRITOIRE	2004-2012		moyenne annuelle	
	ha	%	ha	%
CdC du Pays de Questembert	306	9,4	38,3	1,2
SCOT CAP Atlantique (communes du Morbihan)	121	11,9	15,1	1,5
SCOT de la Communauté d'Agglomération du Pays de Vannes	762	9,0	95,3	1,1
SCOT de la Communauté de Communes du Loc'h	146	8,8	18,3	1,1
SCOT de la Presqu'île de Rhuys	235	9,9	29,4	1,2
SCOT du Pays d'Auray	837	8,8	104,6	1,1
SCOT du Pays de Lorient + SCOT du Pays de Lorient (extension)	921	7,0	115,1	0,9
SCOT du Pays de Muzillac et de la Roche-Bernard	442	12,8	55,3	1,6
SCOT du Pays de Ploërmel	772	6,9	96,5	0,9
SCOT du Pays de Pontivy	939	7,2	117,4	0,9
SCOT du Pays de Redon et de Vilaine (communes du Morbihan)	349	8,1	43,6	1,0
SCOT du Pays du Roi Morvan	277	4,9	34,6	0,6
Département du Morbihan	6107	7,9	763,4	1,0

L'analyse des données enregistrées sur la période 2004-2012 révèle une consommation foncière globale à l'échelle du pays d'environ 770 ha, soit 95 hectares annuels.

Avec une croissance de + 6,9% de l'artificialisation des sols entre 2004 et 2012, le Pays de Ploërmel est en-dessous du rythme moyen d'artificialisation des sols connus dans le Morbihan (+ 7,9 %).

Une corrélation entre accueil des populations et artificialisation des sols

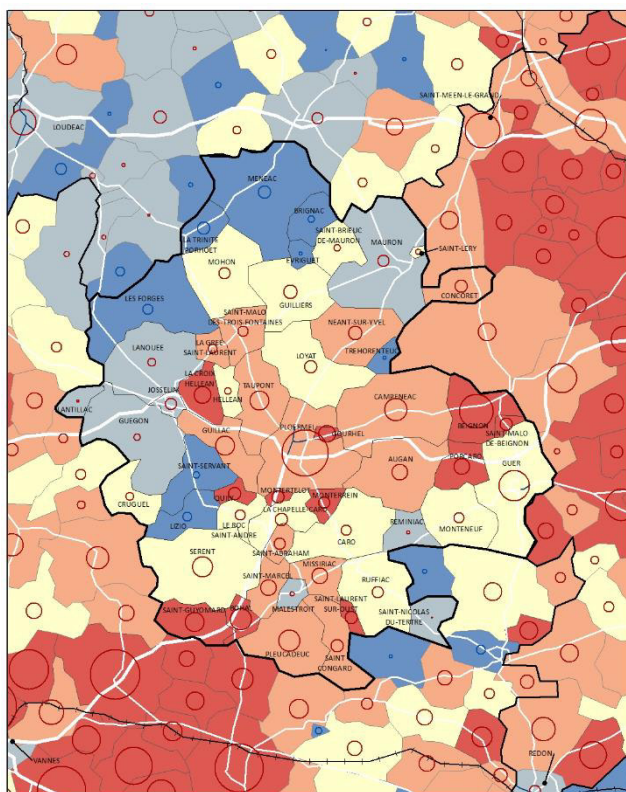
A l'échelle du pays, la Communauté de Communes du Val d'Oust et de Lanvaux connaît le rythme de consommation foncière le plus important, avec une moyenne de 27,8 ha par an. Ploërmel Communauté contribue à l'artificialisation des sols au rythme moyen de 21,3 ha par an.

Ces deux EPCI ont ainsi contribué à plus de 50% de la consommation foncière du pays sur la période 2004-2012, à raison de 29% pour la Communauté de Communes du Val d'Oust et de Lanvaux et de 22% pour Ploërmel Communauté.

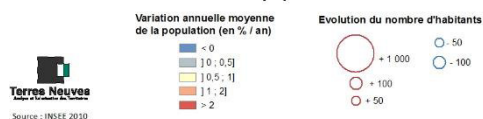
Ploërmel Communauté est l'EPCI qui connaît proportionnellement (avec comme indice base 100 en 2004) le rythme de consommation foncière le plus élevé sur la période 2004-2012

Les EPCI qui ont connu le rythme de consommation foncière le plus élevé sur la période 2004-2012 (indice base 100 en 2004) sont aussi ceux qui ont accueilli le plus de population au cours des années 2000.

Cependant, la contribution à l'artificialisation des sols et la répartition de la croissance démographique ne s'effectuent pas à proportion égale.



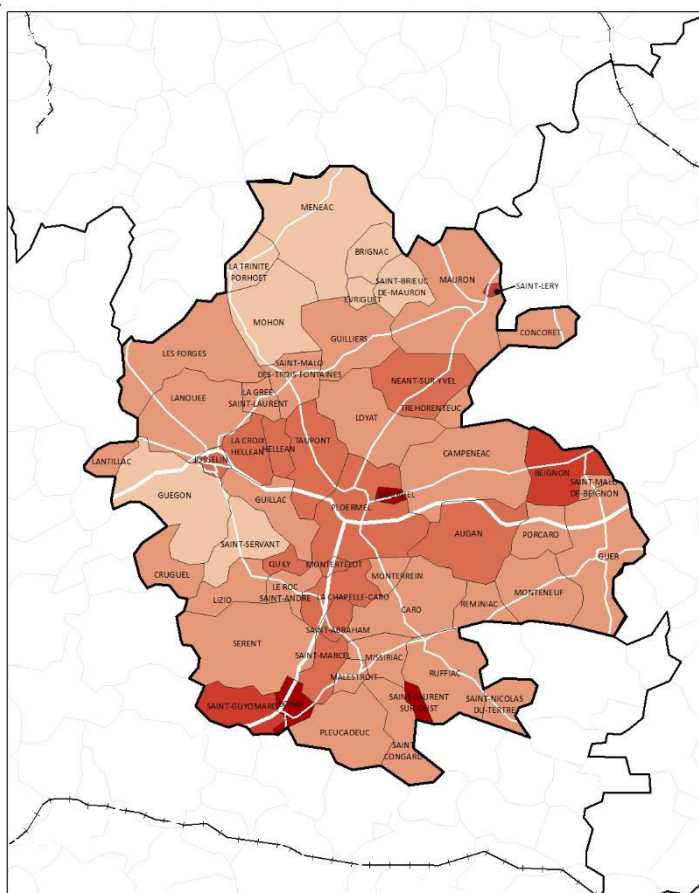
Evolution de la population entre 1999 et 2010



Terres Neuves
 Source : INSEE 2010

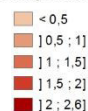
La comparaison de la répartition de l'évolution démographique et de la consommation foncière montre que : La Communauté de Communes du Val d'Oust et de Lanvaux, Josselin Communauté, la Communauté de Communes de Mauron en Brocéliande et la Communauté de Communes de Porhoët enregistrent une contribution à la consommation foncière du pays supérieure à leur part de captation de la croissance démographique du pays.

A l'échelle du pays, la superficie moyenne consommée par an est de 95,4 ha. Sur les bases de la croissance démographique de la période 1999-2010, la consommation foncière moyenne par habitant supplémentaire enregistrée à l'échelle du pays s'élève à 1334 m². Cette superficie moyenne par habitant comptabilise tant les consommations liées au développement de l'habitat, de l'économie et des équipements publics.



Consommation foncière entre 2004 et 2012

Taux de variation annuel moyen de la consommation (en % / an)



Terres Neuves
 Source : BD TOPO 2004-2012



Analyse de la consommation foncière moyenne, sans le bâti à caractère industriel, commercial et agricole

Le bâti indifférencié de la BD TOPO® comprend les bâtiments de plus de 20 m² ne possédant pas de fonction particulière. Il inclut les bâtiments d'habitation mais aussi les bergeries, les bories, les bungalows, les bureaux, les chalets, les bâtiments d'enseignement, les garages individuels, les bâtiments hospitaliers, les immeubles collectifs, les lavoirs couverts, les musées, les prisons, les refuges, les villages de vacances.

Entre 2004 et 2012, la consommation foncière moyenne destinée à l'habitat et aux principaux équipements (hors terrains de sport) au sein de la CdC du Val d'Oust et de Lanvaux est de l'ordre de 13,6 ha par an. Suivent Ploërmel Communauté (10 ha/an), Guer Communauté (8 ha/an) et Josselin Communauté (7,5 ha).

Les deux EPCI situés au Nord du Pays de Ploërmel enregistrent une consommation moyenne annuelle d'environ 3 ha.

Ce qu'il faut retenir...

Le Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne connaît une consommation foncière moyenne annuelle de 95 hectares.

Les parties qui contribuent le plus à la consommation foncière globale du pays de Ploërmel sont aussi ceux qui sont le plus dynamiques en termes de croissance démographique.

Synthèse, questionnements et enjeux

Selon les projections démographiques tendanciennes à horizon 2035, donc à l'échelle du SCoT, et sur la base de la consommation moyenne (tous usages compris) par habitants supplémentaires la consommation foncière serait de :

- 1217 hectares, dans le cas d'un accroissement démographique de +0.6% par an, soit la tendance vécue sur le Pays entre 1990 et 2010.
- 2303 hectares, dans le cas d'un accroissement démographique de +1.1% par an, soit la tendance vécue sur le Pays entre 1999 et 2010.
- 1854 hectares, dans le cas d'un accroissement démographique de +0,9% par an, soit une tendance vécue moyenne entre les tendances 1990-2010 et 1999-2010.

Le Grenelle de l'environnement a modifié le code de l'urbanisme en intégrant clairement des dispositions de limitation de la consommation foncière :

L'article L122-1-2 de ce code spécifie que le rapport de présentation « présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du schéma et justifie les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation compris dans le document d'orientation et d'objectifs ».

Et l'article L122-1-5, de ce même code, indique que le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) « arrête des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, qui peuvent être ventilés par secteur géographique ».

Cette réflexion sera centrale pour le SCoT, et devra être adaptée et cohérente selon les polarités du territoire, et leur rôle différencié.

4.3.2. Cadre physique du Pays de Ploërmel

Le climat du Pays de Ploërmel est défini comme tempéré océanique, plutôt doux et humide, avec des variations saisonnières atténuées. En dehors de quelques phénomènes extrêmes liés à la proximité de la façade atlantique, températures et précipitations se répartissent de manière relativement homogène tout au long de l'année. **L'enjeu pour le SCoT à propos du climat est également un enjeu à l'échelle mondiale, il s'agit de prendre en compte les évolutions du climat, en intégrant le plus tôt possible les risques potentiels induits par le réchauffement climatique global.**

La géologie et la géomorphologie du Pays de Ploërmel sont étroitement liées au relief marqué par le Massif Armoricaïn, selon une organisation des failles du cisaillement Sud-Armoricaïn parallèlement au trait de côte. Le Pays de Ploërmel bénéficie cependant de paysages de plateaux plus vastes, entre les différents cisaillements des cours d'eau principaux. Bien que la plus grande diversité de roches magmatiques se trouve au sud du Pays de Ploërmel, le contexte géologique demeure très riche, entre la diversité des roches sédimentaires et les affleurements granitiques.

Du fait d'un caractère peu évolutif, le relief et la géologie du Pays de Ploërmel ne présentent pas d'enjeux notables pour le SCoT, mais il convient tout de même de prendre en compte le relief pour une intégration qualitative des projets urbains ainsi que de mettre en œuvre des formes urbaines plus économes des ressources du sol et du sous-sol.

Enfin, le réseau hydrographique du Pays de Ploërmel est articulé autour d'un grand bassin versant, celui de l'Oust. L'Oust et quelques-uns de ses principaux affluents (Yvel, Claie) coulent sur le territoire du SCoT. L'Oust est lui-même un affluent du principal cours d'eau Breton, la Vilaine. Le territoire du Pays de Ploërmel est d'ailleurs entièrement inscrit dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Vilaine. Un SAGE vise à l'élaboration d'un projet pour une gestion concertée et collective de l'eau et fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau. Le projet de SCoT doit être compatible avec ce document. La préservation des zones humides est en général au cœur de préoccupations d'un SAGE, comme c'est le cas sur celui de la Vilaine qui impose la réalisation d'inventaires communaux des zones humides afin de pouvoir les protéger efficacement. Ces inventaires ont été réalisés sur la grande majorité des communes du Pays de Ploërmel.

Le bilan de la qualité des eaux superficielles sur le Pays de Ploërmel – Cœur de Bretagne laisse transparaître un réseau hydrographique local dont la qualité reste globalement moyenne pour les différents paramètres étudiés, principalement à cause du paramètre des nitrates. Pour les eaux souterraines, le constat n'est pas plus optimiste: la principale masse d'eau du territoire est certes en bon état quantitatif en 2010, mais en état qualitatif médiocre à cause du paramètre déclassant des nitrates. **Le réseau hydrographique au sens large apparaît donc comme un enjeu majeur du SCoT du Pays de Ploërmel, il doit être préservé qualitativement et quantitativement au travers de :**

- la protection des abords du réseau, afin de limiter l'artificialisation des cours d'eau et de prévenir le risque inondation.
- la mise en œuvre de pratiques et équipements visant à réduire la pollution de la ressource en eau.
- la gestion durable qualitative et quantitative de la ressource en eau.

Bassin Loire-Bretagne

Département : MORBIHAN

Etat écologique 2010 des eaux de surface

Cours d'eau (données 2009-2010)
Plans d'eau (données 2006 à 2010)
Eaux littorales (données 2007 à 2010)

Etat ou potentiel écologique et niveau de confiance de l'état

Cours d'eau

Etat					Niveau de confiance de l'état
Tres bon	Bon	Moyen	Médiocre	Mauvais	
					Elevé
					Moyen
					Faible

Plans d'eau, estuaires et eaux côtières

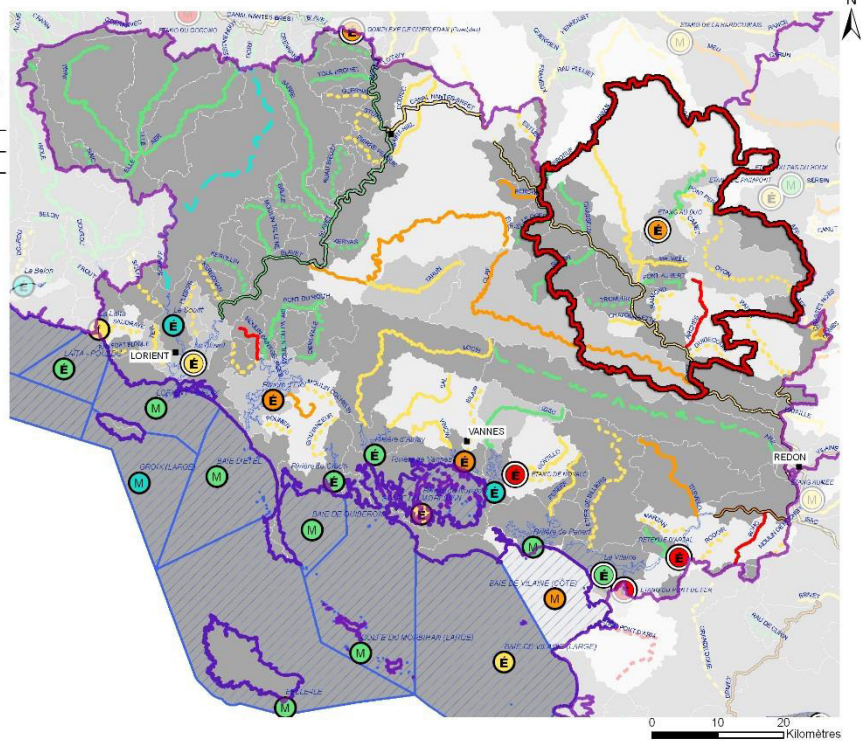
Niveau de confiance de l'état	Etat ou potentiel écologique
Elevé (E)	Très bon (Cyan)
Moyen (M)	Bon (Vert)
Faible (F)	Moyen (Jaune)
	Médiocre (Orange)
	Mauvais (Rouge)
	Information non disponible (Gris)

	MEFM MEA
	Masse d'eau surfacique

Echéances des objectifs

	2015
	2021
	2027
	objectif moins strict
	villes principales
	limite départementale

©EDC Cart'Age Loire-Bretagne 2010 - DEP - 20/09/2012
Agence de l'eau Loire Bretagne



4.3.3. Patrimoine naturel du Pays de Ploërmel

Le patrimoine naturel du Pays de Ploërmel est caractérisé par 3 grandes entités naturelles, qui représentent les bases du réseau écologique du territoire :

- Les massifs forestiers et milieux de landes et tourbières: Deux des plus grands massifs forestiers Bretons occupent en partie le Pays de Ploërmel, celui de Paimpont au nord-est et celui de Lanouée à l'ouest. Un troisième massif se distingue de manière plus clairsemée au sud du territoire, celui de Lanvaux, associé à un complexe de landes. En périphérie de ces massifs se retrouvent parfois des milieux naturels patrimoniaux emblématiques de la Bretagne, les landes et les tourbières. Malgré des superficies réduites, ces milieux représentent un « atout biodiversité » considérable.
- Le réseau hydrographique et les milieux humides associés : Les vallées fluviales sont nombreuses sur le Pays de Ploërmel, les étangs et autres milieux humides associées permettent la création d'un réseau écologique fiable, et pas seulement pour les espèces aquatiques. Cette entité est aujourd'hui la plus menacée sur le Pays de Ploërmel, ayant subi une forte régression ces dernières années.

Les espaces agricoles intermédiaires et le bocage : Au-delà des grands ensembles naturels liés au réseau hydrographique ainsi qu'aux ensembles boisés, il est nécessaire de ne pas laisser de côté des espaces intéressants pour la biodiversité, se trouvant parfois au sein de la trame agricole, ou de son pourtour. Les prairies naturelles et le réseau bocager offrent un support intéressant pour le développement de la biodiversité

Ces différentes entités naturelles trouvent parfois une traduction territoriale concrète par une reconnaissance en tant que zonage naturel réglementaire ou d'inventaire. Le Pays de Ploërmel compte une zone Natura 2000 sur la Forêt de Paimpont, pour le massif forestier et ses landes annexes, une réserve naturelle régionale (espace remarquable de Bretagne) à Monteneuf pour un ensemble unique de Landes et de milieux humides, et une multitude de zonages d'inventaires et de connaissance (19 ZNIEFF et 8 ENS du Conseil Général).

L'ensemble de ces éléments, associés aux travaux de la région Bretagne sur le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) permettent de distinguer les bases du réseau écologique du Pays de Ploërmel, sa trame verte et bleue (TVB).

Sur le Pays de Ploërmel, la TVB s'articule autour des deux points suivants :

- Composante bleue : Le réseau hydrographique représente l'un des éléments clés du réseau écologique du territoire. Le rôle de réservoirs et/ou corridors écologiques est d'autant plus important qu'ils s'accompagnent souvent en fond de vallées d'une ripisylve et de nombreuses zones humides renforçant la fonctionnalité de ce réseau par les habitats qu'elles offrent (prairies naturelles, boisements alluviaux...). La circulation d'espèces liées aux milieux boisés, humides et aquatiques y est donc possible. Toutefois, la multitude d'ouvrages sur des cours d'eau importants à fort enjeux pour les poissons migrateurs

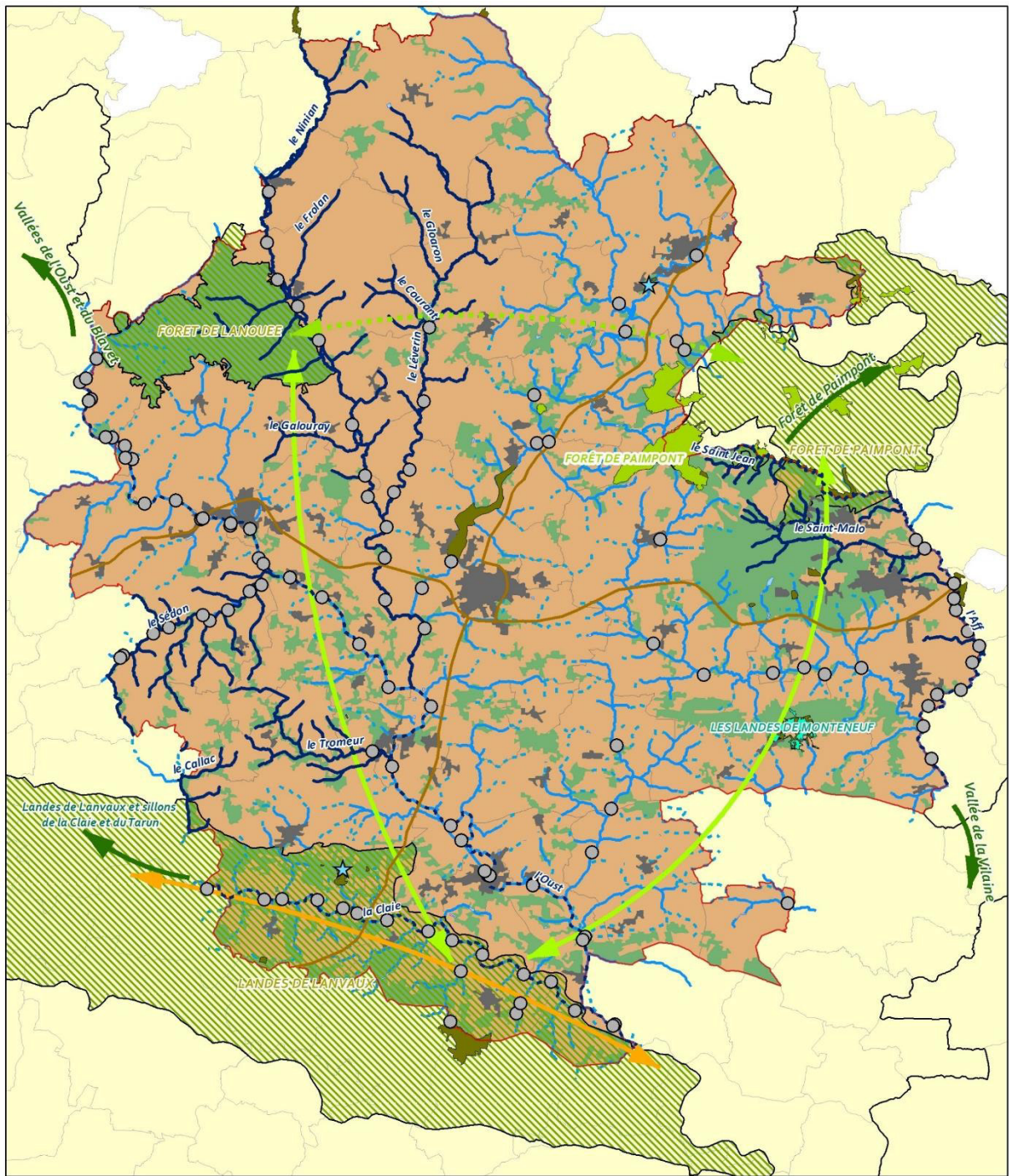
(notamment l'Oust) complique sérieusement la continuité écologique.

- Composante verte : Le Pays de Ploërmel présente une surface boisée non négligeable et répartie de manière relativement homogène sur le territoire, comprenant de grands massifs boisés, des zones de landes, ou encore des tourbières. Il convient également d'intégrer le réseau bocager, car lorsqu'il est dense, cela représente des zones d'intérêt écologique majeur. Ce réseau bocager permet par la même occasion d'établir des connexions d'un bassin versant ou d'un massif boisé à l'autre pour de nombreuses espèces.

Le Pays de Ploërmel – Cœur de Bretagne dispose donc d'un patrimoine naturel d'intérêt dû notamment à la présence de vastes massifs forestiers préservés, ainsi qu'à une mosaïque de milieux patrimoniaux. A l'heure où les politiques d'aménagement passées ont conduit à la disparition de nombreuses haies et prairies naturelles, ces zones figurent comme de véritables refuges pour de nombreuses espèces. **L'enjeu central du SCoT en la matière est logiquement la protection et mise en valeur des richesses écologiques du Pays de Ploërmel au travers notamment de :**

- **Protection du patrimoine naturel et paysager et maintien de la diversité : importance notamment de l'activité agricole et agroalimentaire, valorisation économique des zones forestières, prairiales et bocagères.**
- **Recherche d'un équilibre entre les activités humaines sur le territoire et protection des milieux naturels d'intérêt.**
- **Maintien et restauration de bon fonctionnement des corridors écologiques identifiés sur le territoire.**

La carte suivante propose une vue d'ensemble des entités naturelles, des zonages naturels et des premières bases de la TVB sur le Pays de Ploërmel – Cœur de Bretagne.



TITRE : ARMATURE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE SUR LE TERRITOIRE DU SCOT

LEGENDE :

- | | | |
|--|----------------------------------|------------------------------|
| Périmètre du SCOT | ZNIEFF de type 2 | Réseau hydrographique |
| Limites communales | Corridors écologiques | Intermittent |
| ZSC Natura 2000 | Corridor primaire | Permanent |
| RNR / ERB | Corridor secondaire | Classement Réservoirs |
| Massifs forestiers | Corridors potentiels | Dans leur ensemble |
| ZNIEFF de type 1 | Liaisons écologiques extérieures | Pour partie (dégradé) |
| <small>Source de données : IGN BD TOPO, CLC 2006, DREAL Bretagne
Auteur : RT</small> | Axes routiers majeurs | Obstacles écoulement |
| | | Urbanisation |

ETUDE : SCOT du Pays de Ploërmel Coeur de Bretagne

N° Affaire : 000861

Client : SM Pays de Ploërmel

ECHELLE : 0 1 2 4 6 8 Kilomètres
1:170 000
Seule l'échelle métrique est garantie

DATE : 23/01/2014



IMPACT ET ENVIRONNEMENT

4.3.4. Ressources naturelles du Pays de Ploërmel

La ressource du sous-sol est exploitée par 11 sites de carrières en activité sur le Pays de Ploërmel, soit une production tout matériaux confondus d'environ 1,7 million de tonnes en 2012. Les matériaux alluvionnaires, extraits des cours d'eau du territoire représentent 40% de cette production, le reste étant principalement des concassés de roches magmatiques. Un Schéma départemental des carrières est actuellement en vigueur dans le Morbihan, bien qu'en cours de révision pour laisser la place à un prochain schéma à l'échelle régionale. Le schéma actuel préconise l'extension raisonnée des carrières existantes plutôt que l'ouverture de nouveaux sites. **L'impact des carrières étant le plus souvent irréversible, il conviendra donc pour le SCoT du Pays de Ploërmel de tenir comptes de l'aspect environnemental des carrières durant l'exploitation de celles-ci et dans le cadre de la remise en état après exploitation, en intégrant les directives du schéma des carrières.**

Sur le territoire du SCoT, comme dans le reste du Morbihan, la ressource en eau potable provient quasi exclusivement de retenues d'eau superficielles. L'approvisionnement est donc soumis à un aléa propre aux régimes parfois irréguliers des cours d'eau du département, et lié à un des besoins plus importants sur le littoral en période estivale.

Dans ce contexte, **la sécurisation des approvisionnements demeure l'un des enjeux majeurs pour le territoire du Pays de Ploërmel.** La protection des périmètres de captages AEP est relativement bien avancée. **L'autre enjeu auquel est confronté le Pays de Ploërmel est le développement d'une logique d'économie d'eau. Ces économies doivent passer dans un premier temps par une meilleure performance des réseaux de distribution, dont les rendements peuvent être améliorés.** Les économies d'eau doivent se faire à toutes les échelles et par tous les acteurs, les programmes de sensibilisation engagés par le Morbihan vont en ce sens.

Au niveau qualitatif, les analyses réalisées sur les eaux distribuées laissent transparaître une bonne qualité générale. Compte tenu de la qualité médiocre des eaux superficielles, cette dernière semble mettre en évidence l'efficacité des systèmes de traitement. Cela engendre toutefois un coût pour l'utilisateur avec un prix de l'eau potable supérieur à la moyenne nationale.

Les ressources naturelles du Pays de Ploërmel passent aussi par la question énergétique. Ainsi, d'après les estimations réalisées, la production actuelle d'énergie renouvelable sur le territoire du Pays de Ploërmel – Cœur de Bretagne dépasse les 300 GWh.

En 2010, le bois représentait la principale source d'énergie renouvelable du territoire (68% environ), presque exclusivement grâce aux installations domestiques. Le potentiel de développement du bois-énergie réside cependant dans le bois déchiqueté issu la ressource forestière et bocagère, délaissée jusqu'à présent au profit des industries du bois, et des déchets.

Concernant les autres filières, les chiffres avancés laissent transparaître des potentialités de développement dans plusieurs secteurs. L'éolien, second fournisseur d'énergie renouvelable du Pays actuellement, devrait prochainement dépasser le bois énergie avec la mise en route de parcs dont les permis de construire ont déjà été accordés. Le développement de cette filière sur le territoire

est très important. Elle permet notamment à la CC du Porhoët de produire autant d'énergie qu'elle en consomme. Cela reste à relativiser puisqu'elle est la moins peuplée des communautés de communes du Pays de Ploërmel – Cœur de Bretagne.

Au niveau du solaire photovoltaïque, les puissances installées en 2011 restaient limitées. Afin de répondre aux objectifs régionaux, un effort du développement photovoltaïque doit être fait pour augmenter significativement la production. Celle-ci peut être soutenue par des projets de centrales au sol, sur des terres non agricoles (friches industrielles, anciennes carrières et mines, ou anciens CET). Un effort tout aussi important est nécessaire pour atteindre les objectifs régionaux de la filière solaire thermique, peu représentée sur le territoire du SCoT.

La méthanisation représente également une filière d'avenir. Quelques projets sont à l'étude. Le Pays de Ploërmel est riche d'un gisement méthanisable important (effluents agricoles, déchets IAA notamment) à conditions de pouvoir gérer efficacement les digestats. Notons que les collectivités peuvent jouer un rôle important par les gisements qu'elles ont à gérer (tontes de pelouses, déchets de restauration collective, boues de stations d'épuration, fraction fermentescible des ordures ménagères...).

Les enjeux énergétiques sont à aborder à toutes les échelles possibles : de la prise en compte de phénomènes planétaires et la mise en place de solutions mondiales (ex : protocole de Kyoto) jusqu'au comportement individuel.

Dans ce contexte, le territoire du Pays de Ploërmel – Cœur de Bretagne, au travers d'outils politiques tels que le SCoT, peut se positionner afin d'engager des démarches en faveur des économies d'énergies et de la production d'énergies renouvelables notamment par :

- **Le développement une politique globale d'économie des ressources énergétiques**
- **Le développement de la valorisation des ressources énergétiques renouvelables dans le respect du cadre de vie du territoire.**
- **Aider à la structuration des filières EnR, notamment celles du bois énergie et de la méthanisation.**

Ainsi, il ressort que le territoire dispose de potentiels importants afin de :

- **PRODUIRE MIEUX** : des ressources naturelles à valoriser dès aujourd'hui pour produire des énergies « vertes » à partir de la biomasse (bois énergie et méthanisation), du soleil (énergie photovoltaïque et thermique à développer) et vent.
- **CONSOMMER MOINS** : des modes de déplacement et une façon d'urbaniser à repenser afin de favoriser une mobilité alternative à la voiture, un parc de logement à réhabiliter (bâti ancien notamment) afin d'en améliorer les performances énergétiques et ainsi lutter contre la précarité énergétique.

Dans ce cadre, le Plan Climat Energie Territorial en phase d'élaboration sur le territoire apparaît comme une base solide et un outil privilégié dont le SCoT doit se servir afin de se faire le relais des actions pour lutter contre la crise énergétique et le changement climatique.

4.3.5. Gestion des risques, nuisances et pollutions

Le dimensionnement des stations d'épurations est varié, et les modes de traitements plutôt adaptés aux charges entrantes, mais le parc est peu vieillissant. Les systèmes d'assainissement non collectif sont bien présents, en lien avec un habitat diffus, l'état d'avancement des diagnostics et les niveaux de conformité des installations sont très variables. **Les enjeux principaux pour le SCoT en matière d'assainissement sont de favoriser autant que possible la densité pour optimiser le réseau, et de veiller à maintenir une bonne adéquation entre capacités d'épuration et urbanisation du territoire.**

Sur le territoire du SCoT, ce sont au total **60 STEP** qui assurent l'assainissement collectif pour une capacité totale de traitement d'environ **291 025 EH**. La majorité des stations d'épurations du Pays de Ploërmel disposent d'un traitement par lagunage naturel. L'épuration par lagunage naturel repose sur la présence de bactéries aérobies en cultures libres et d'algues. L'oxygène nécessaire à la respiration bactérienne est produit par des végétaux en présence de rayonnement lumineux. Malgré des performances moins éprouvées que le traitement par boues activées, le lagunage naturel présente l'avantage d'être efficace pour des effluents peu concentrés, d'où son intérêt pour des petites unités en milieu rural. Il est de surcroît peu gourmand en énergie et les coûts d'entretien ne sont pas très élevés.

Toutes les communes du Pays de Ploërmel – Cœur de Bretagne sont concernées par l'assainissement non collectif. L'assainissement non collectif représente une filière de traitement adaptée à l'habitat dispersé sous réserve qu'il soit bien conçu, bien réalisé et bien entretenu. Un besoin de connaissances est actuellement nécessaire pour évaluer l'efficacité du parc épuratoire non collectif. Sur le Pays de Ploërmel – Cœur de Bretagne, les services SPANC sont créés et gérés par chacune des 6 communautés de communes du territoire. Le diagnostic des installations est actuellement mené par les services SPANC, les premiers résultats font apparaître un faible taux de conformité.

La collecte sélective est opérationnelle sur le territoire du Pays de Ploërmel – Cœur de Bretagne et semble efficace. Les deux syndicats responsables du traitement des déchets issus de ce tri sélectif, ainsi que le réseau départemental de prévention des déchets ont adopté une démarche de sensibilisation à la réduction à la source des déchets.

Concernant le traitement des déchets, le territoire ne dispose d'aucune infrastructure permettant de traiter localement ses déchets, peu importe leurs types. Néanmoins, une grande majorité des déchets produits sur le territoire sont valorisés et/ou éliminés sur le département du Morbihan, grâce à la proximité de plusieurs installations proposant des traitements variés : UIOM avec valorisation énergétique, Unité TMB avec valorisation matière, et ISDND. Les enjeux sont donc principalement de permettre la réduction de la part des déchets exportés hors du département, ainsi que la réduction de la part des déchets traités par enfouissement ou incinération sans valorisation.

Le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (devant être très prochainement remplacé par le nouveau Plan Départemental de Prévention et de Gestion des déchets Non Dangereux) tire un bilan positif de ses 5 années d'exercice avec notamment une baisse de la part des ordures ménagères résiduelles et une augmentation du taux de valorisation global des déchets ménagers et assimilés.

La collecte des déchets sur le territoire est efficace, y compris par le tri sélectif, le volume collecté en déchèterie est cependant en hausse. Aucune infrastructure directe d'élimination ou de valorisation des déchets n'est présente sur le territoire du Pays de Ploërmel mais le traitement est majoritairement fait au sein du département du Morbihan, limitant ainsi les transits, si l'on excepte les Communautés de Communes adhérentes à un syndicat extérieur au département. **Les principaux enjeux concernant la gestion des déchets, bien qu'ils ne soient pas majeurs pour le SCoT, sont de :**

- Favoriser le traitement local et la valorisation.
- Pérennisation des actions de réduction des déchets « à la source » pour les particuliers et les entreprises.
- **Réflexion autour de la valorisation des déchets (méthanisation, bois énergie) afin d'améliorer les résultats et tenir les objectifs fixés par le PEDMA)**

En dehors des risques sismiques et climatiques qui touchent l'ensemble du département Morbihannais du fait de leur caractère imprévisible, le principal risque naturel sur le Pays de Ploërmel demeure les inondations. Le réseau hydrographique dense, la canalisation de l'Oust, et la géologie des sols contraignent à une vigilance particulière du risque inondation. L'autre risque naturel devant être pris en compte est le risque d'incendies des espaces naturels, compte tenu des surfaces boisées importantes sur certaines communes. Le risque technologique du territoire réside principalement dans le transport de matières dangereuses, qui concerne une grande partie du territoire et qui reste imprévisible. Notons tout de même le classement Seveso seuil haut récent d'un dépôt d'armement à Beignon ainsi que le risque de rupture du barrage du lac au Duc à Ploërmel et dans les communes en aval, menacées par une éventuelle onde submersion. **Concernant le projet de SCoT, l'enjeu prioritaire est la connaissance et la prise en compte des secteurs exposés à un aléa dans les différents projets urbains afin de maîtriser la vulnérabilité humaine.**

Des atouts naturels et des ressources

Les fonctions environnementales, notamment celles qui s'expriment à travers la Trame Verte et Bleue, doivent dans certains cas, pouvoir se conjuguer avec le développement agricole et le développement qualitatifs des villes et villages.

Le Pays de Ploërmel - Cœur de Bretagne dispose d'un patrimoine naturel d'intérêt du notamment à la présence de vastes massifs forestiers préservés, ainsi qu'à une mosaïque de milieux patrimoniaux (tourbières et landes notamment). Il présente donc une surface boisée non négligeable et répartie de manière relativement homogène sur le territoire, ainsi qu'un réseau bocager d'intérêt bien que diminué.

Le réseau hydrographique représente également l'un des éléments clés du réseau écologique du territoire, son rôle de réservoir de biodiversité et de corridor écologique est d'autant plus important qu'il s'accompagne souvent en fond de vallée d'une ripisylve et d'annexes humides renforçant encore sa fonctionnalité. Toutefois, la multitude d'ouvrages sur des cours d'eau importants à fort enjeux pour les poissons migrateurs (notamment l'ouist) complice sérieusement la continuité écologique.

Au-delà de ces milieux naturels, la Trame Verte et Bleue du Pays de Ploërmel - Cœur de Bretagne trouve dans l'occupation majoritairement agricole du territoire, un important support d'expression.

Chiffres clés

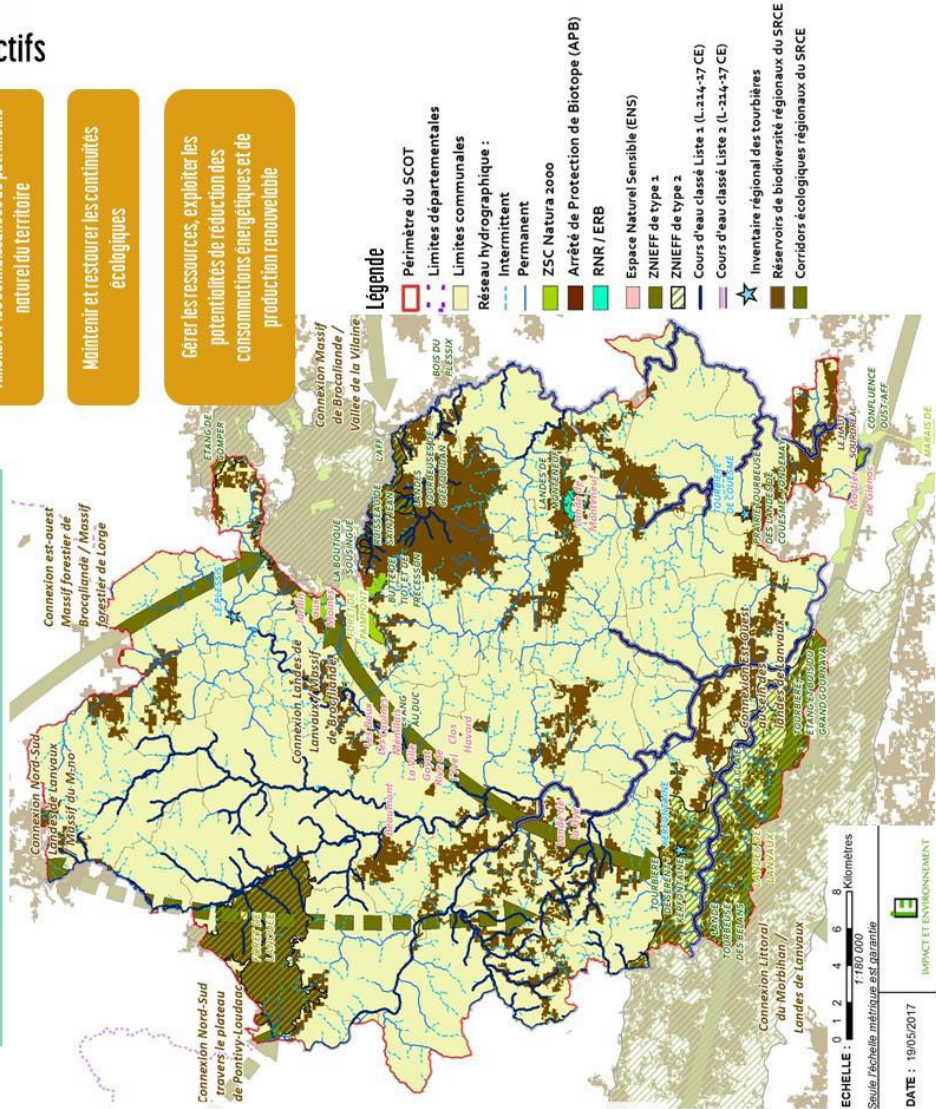
(Source : IGN, E. Megalis, PETA Pays de Ploërmel)

Espaces urbanisés : 10 551 ha / 17,2 %
 Espaces agricoles : 94 166 ha / 65 %
 Espaces forestiers : 33 416 ha / 22,9 %
 Landes, prairies, tourbières, carrières : 6 014 ha / 4,1 %
 Eaux continentales : 1 130 ha / 0,8 %

Et demain ?
 Préserver les écosystèmes pour permettre le développement de la biodiversité sur le territoire c'est également favoriser la qualité des sites et des milieux. La gestion durable d'un espace passe par une réflexion quant aux ressources, quantitative et qualitative.

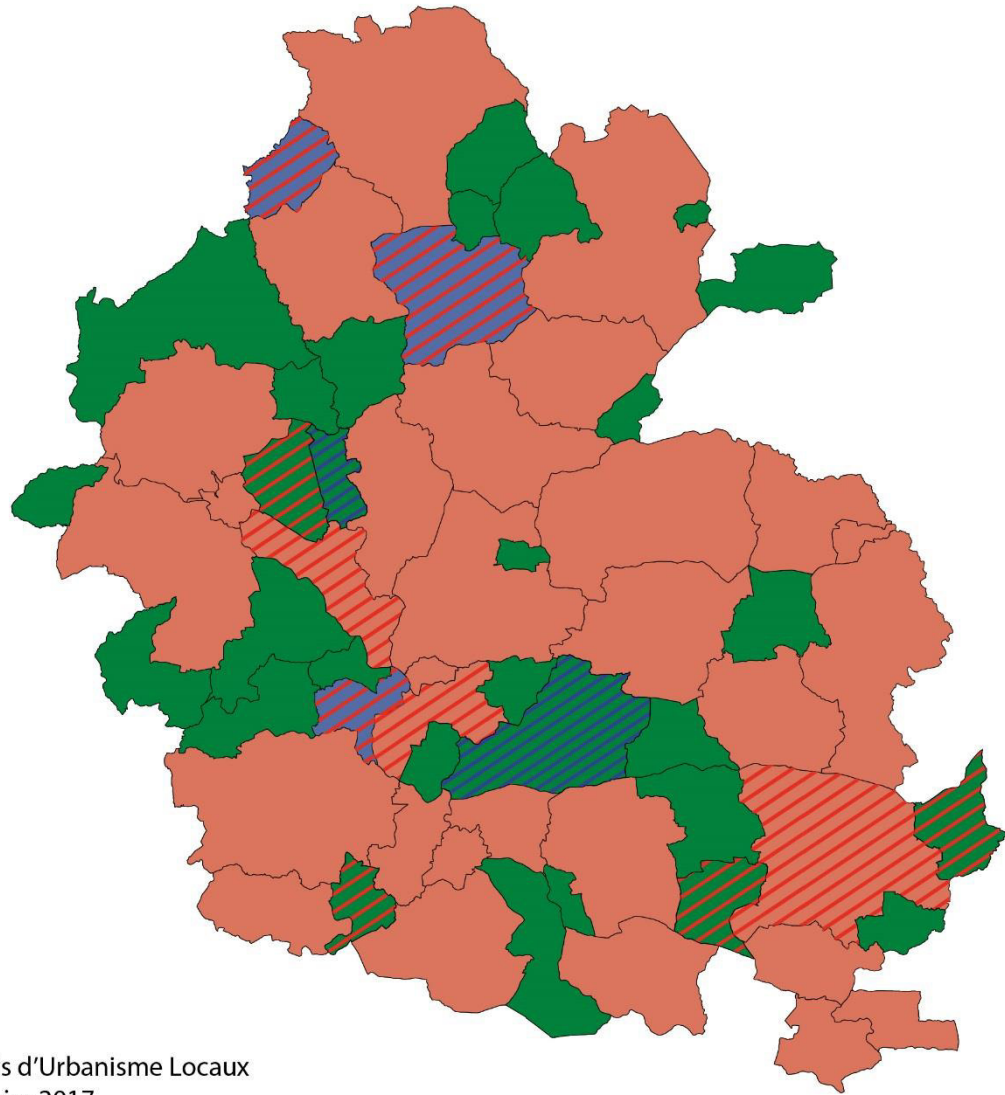
Enjeux et objectifs

- Structurer et gérer les fonctions environnementales du pays en combinant enjeux de préservation et de valorisation
- Améliorer les connaissances du patrimoine naturel du territoire
- Maintenir et restaurer les continuités écologiques
- Gérer les ressources, exploiter les potentialités de réduction des consommations énergétiques et de production renouvelable









5. Annexes

5.1. Documents d'urbanisme



Documents d'Urbanisme Locaux
au 1er janvier 2017

-  CC approuvée
-  CC approuvée - PLU en élaboration
-  CC en révision
-  PLU approuvé
-  PLU en révision
-  POS approuvé - PLU en élaboration
en RNU à partir du 27 mars 2017 en attente d'un PLU opposable

Réalisé en partenariat avec :



IMPACT ET ENVIRONNEMENT



Réalisé avec la collaboration :



PÔLE D'EQUILIBRE TERRITORIALE ET RURALE
PAYS DE PLOËRMEL - COEUR DE BRETAGNE

7 rue du Val - Les Carmes - 56800 PLOËRMEL
Tel 02 97 74 04 37 - scot@pays-ploermel.fr
<http://scot.pays-ploermel.fr>



PÔLE D'EQUILIBRE TERRITORIALE ET RURALE
PAYS DE PLOËRMEL - COEUR DE BRETAGNE

7 rue du Val - Les Carmes - 56800 PLOERMEL
Tel 02 97 74 04 37 - scot@pays-ploermel.fr
<http://scot.pays-ploermel.fr>