

Version du 22/09/2017 > > >
DOCUMENT DE TRAVAIL

ROI MORVAN COMMUNAUTE Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Version amendée suite à la présentation aux membres du Comité Technique (CoTech) lors de la réunion du 9 décembre 2016



Principaux éléments du diagnostic

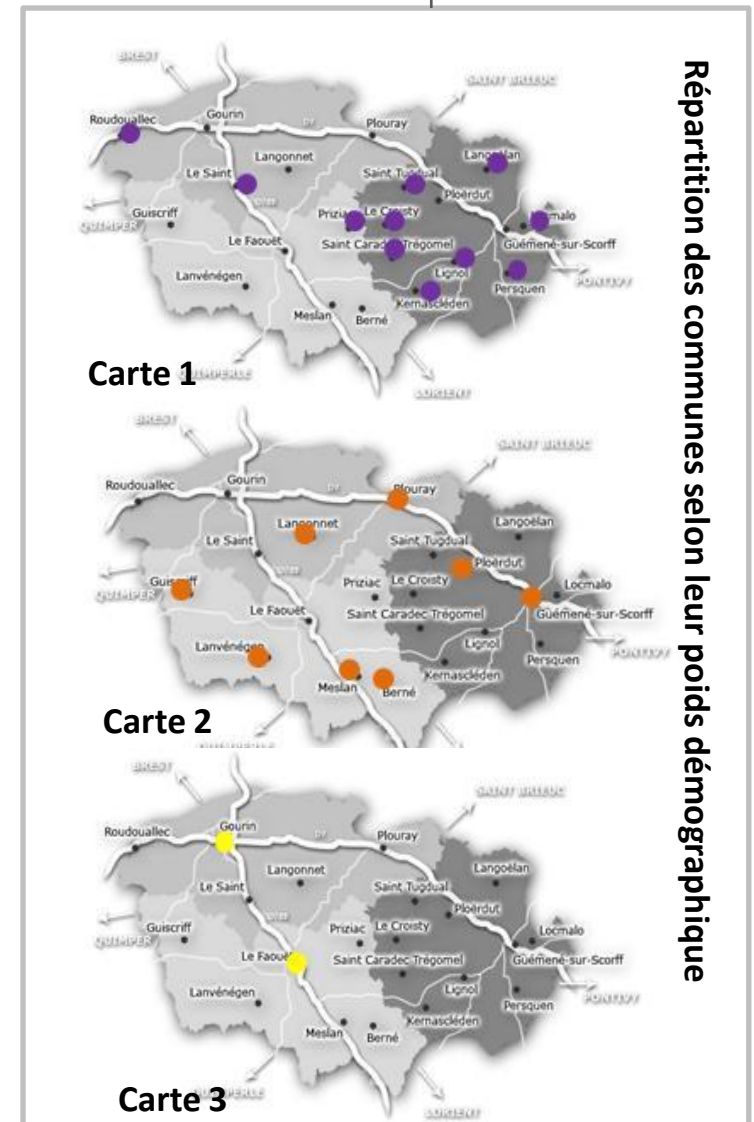
1. Population
2. Habitat
3. Economie
4. Environnement
5. Paysage

DIAGNOSTIC « POPULATION »

Version du 22/09/2017
DOCUMENT DE TRAVAIL

Analyse de la « population totale »

- Population totale **25 617 habitants** selon INSEE 2013
- Répartition en 3 catégories de communes
 - ✓ Les « très petites » communes de moins de 1000 habitants (11 communes) sont plus particulièrement concentrées à l'est du territoire communautaire, dans l'ancien canton de Guémené-sur-Scorff (carte1)
 - ✓ Les « petites » communes comptant de 1000 à 2500 habitants (8 communes) couvrent l'ensemble du territoire communautaires (carte 2)
 - ✓ Les 2 communes de plus de 2500 habitants Le Faouët et Gourin qui comptent respectivement 2822 et 4079 habitants (carte 3)



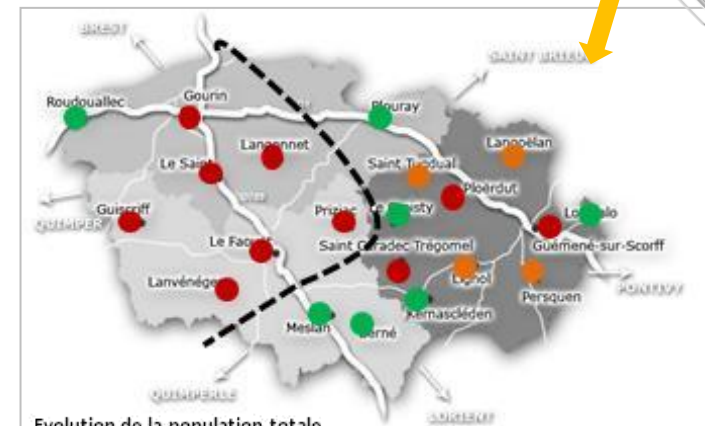
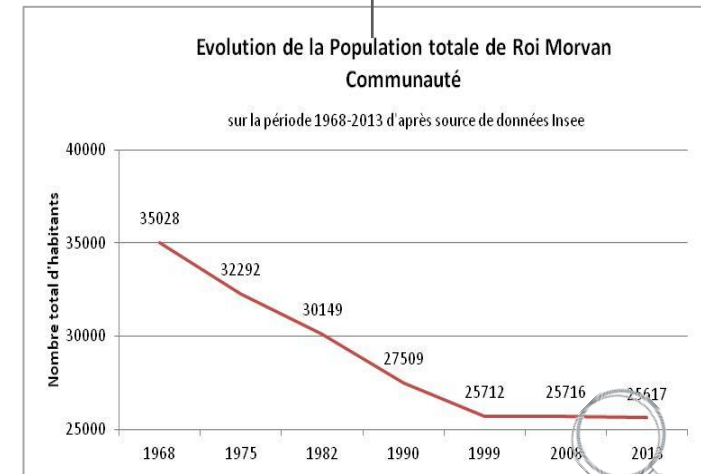
DIAGNOSTIC SOCIO-DEMOGRAPHIQUE **Evolution de la population totale**

■ **Evolution RMCom globalement négative** au cours de la période de 1968-2013 en 2 étapes :

- ✓ Baisse démographique de l'ordre de -10 000 habitants entre 1968 et la fin des années 1990
- ✓ Stagnation démographique qui est la situation actuelle et qui perdure depuis le début des années 2000.

■ **La situation de stagnation de RMCom constatée depuis le début des années 2000 est différemment « vécue » à l'échelle des communes** faisant apparaître 3 situations (d'après évol pop totale 2008-2013) :

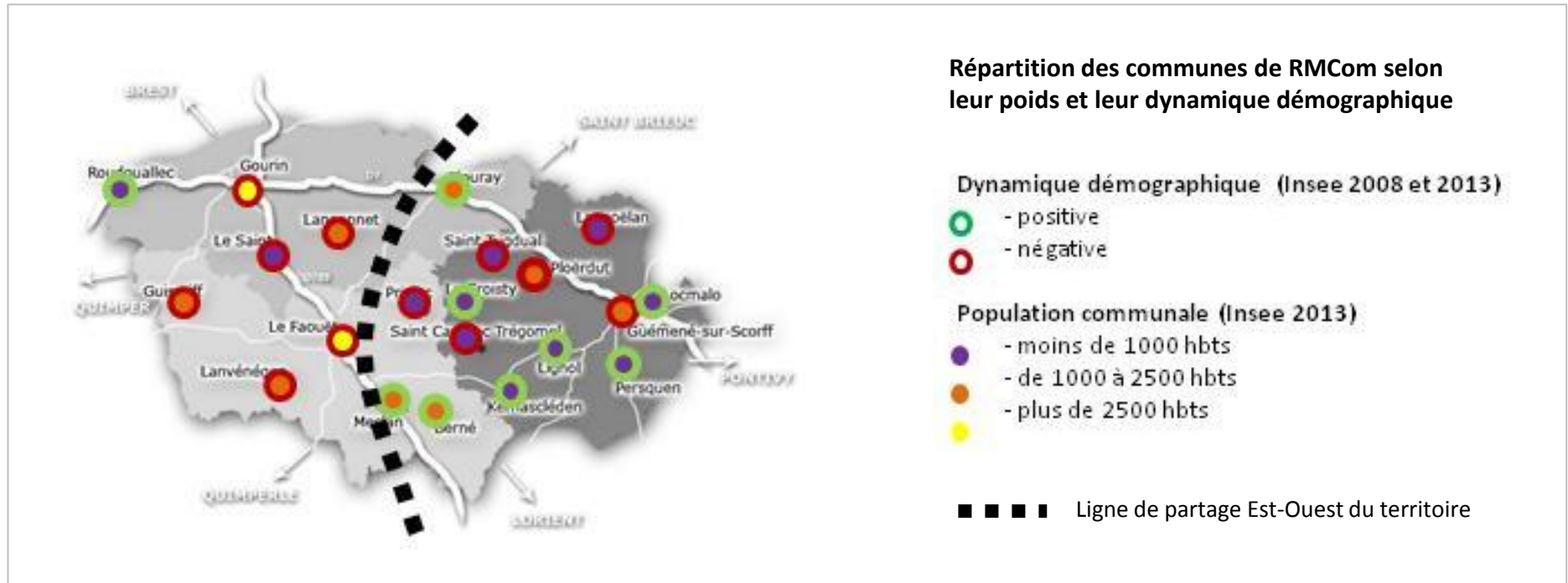
- ✓ **Décroissance démographique** (en rouge) Les 10 communes qui connaissent une baisse démographique : Gourin, Guiscriff, Le Saint, Langonnet, Lanvéneën, Le Faouët, Ploerdut, Priziac, Saint-Caradec-Trégomel et Guéméné-sur-Scorff.
- ✓ **Stagnation** (en orange) Les 4 communes dont la démographie peut être considérée comme stagnante : Lignol (+ 3 habitants), Persquen (0 habitant), Langoëlan et Saint Tugdual dont la très faible baisse des effectifs, respectivement de -7 et - 8 habitants, renvoie davantage à une situation de *statu quo*
- ✓ **Croissance** (en vert) Les 7 communes qui connaissent une nouvelle augmentation, même légère, de leurs effectifs depuis le début des années 2000 : Meslan (+119 habitants), Berné (+88 habitants), Locmalo (+71 habitants) Kernascléden (+65 habitants), Le Croisty (+48 habitants) , Plouray et Roudouallec avec respectivement +20 et +16 habitants



- - Négative
- - Stagnation
- - Positive

DIAGNOSTIC SOCIO-DEMOGRAPHIQUE **Evolution de la population totale**

Depuis une dizaine d'années, les « petites » et « très petites communes » ont davantage attiré les habitants accentuant le déséquilibre démographique au profit de la partie Est du territoire communautaire où se concentrent les communes avec une croissance démographique significative entre 2008 et 2013



ENJEUX

- >> Préserver la stabilité démographique acquise depuis le début des années 2000 après une trentaine d'années de décroissance
- >> Préserver l'installation de « nouveaux » habitants venant contenir un solde naturel qui lui, est constamment négatif, dans la proportion de 2 décès pour 1 naissance
- >> Tenir compte de la diversité des situations communales
- >> Comprendre les nouveaux ressorts de l'attractivité des « petites » communes pour les habitants

Analyse du « solde naturel »

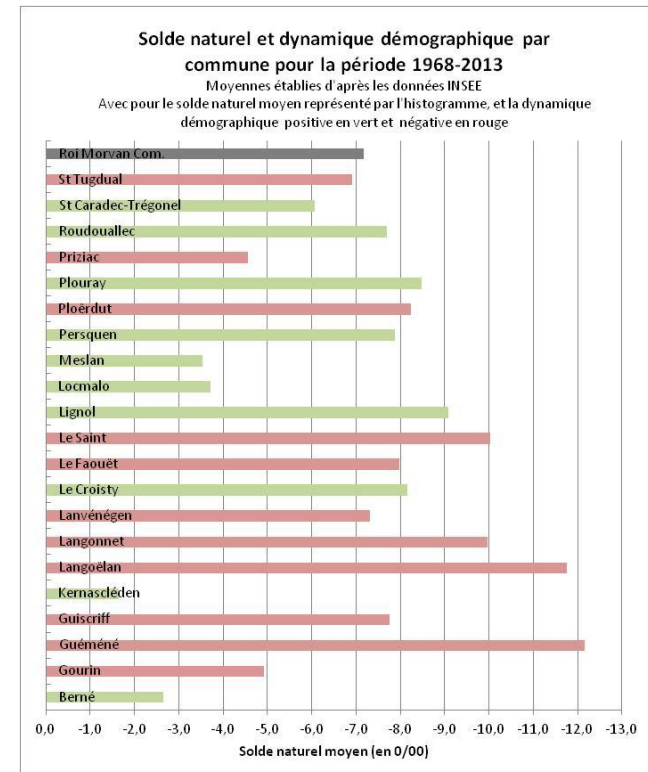
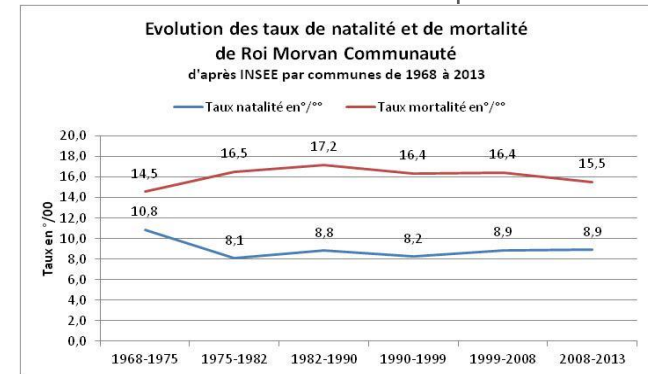
- **Solde naturel constamment négatif**, de l'ordre de 1 naissance pour 2 décès depuis les années 1960 jusqu'à aujourd'hui
- **Toutes les communes** ont connu un solde naturel moyen négatif sur la période 1968-2013, allant dans une fourchette de -12,10/00 pour Guéméné sur Scorff et -2,60/00 pour Berné.
- **10 communes à l'est du territoire** communautaire « compensent » le vieillissement de leur population par l'arrivée de « nouveaux » habitants induisant une augmentation de la population totale

Berné, Kernascléden, Le Faouët, Locmalo, Meslan, Persquen, Ploërdut, Priziac, Saint Caradec Trégomel et Saint -Tugdual

Définitions ! En démographie, le **solde naturel** ou **accroissement naturel** ou **excédent naturel de populations** est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès sur un territoire au cours d'une période.

Le solde naturel peut donc être positif ou négatif. Ajouté au solde migratoire, il permet de calculer la variation totale d'une population. Le taux d'accroissement naturel est le rapport de l'excédent naturel à la population moyenne de cette période. Il est aussi égal à la différence entre le taux de natalité et le taux de mortalité. Ce rapport est souvent présenté en pour mille (excédent naturel pour 1000 personnes).

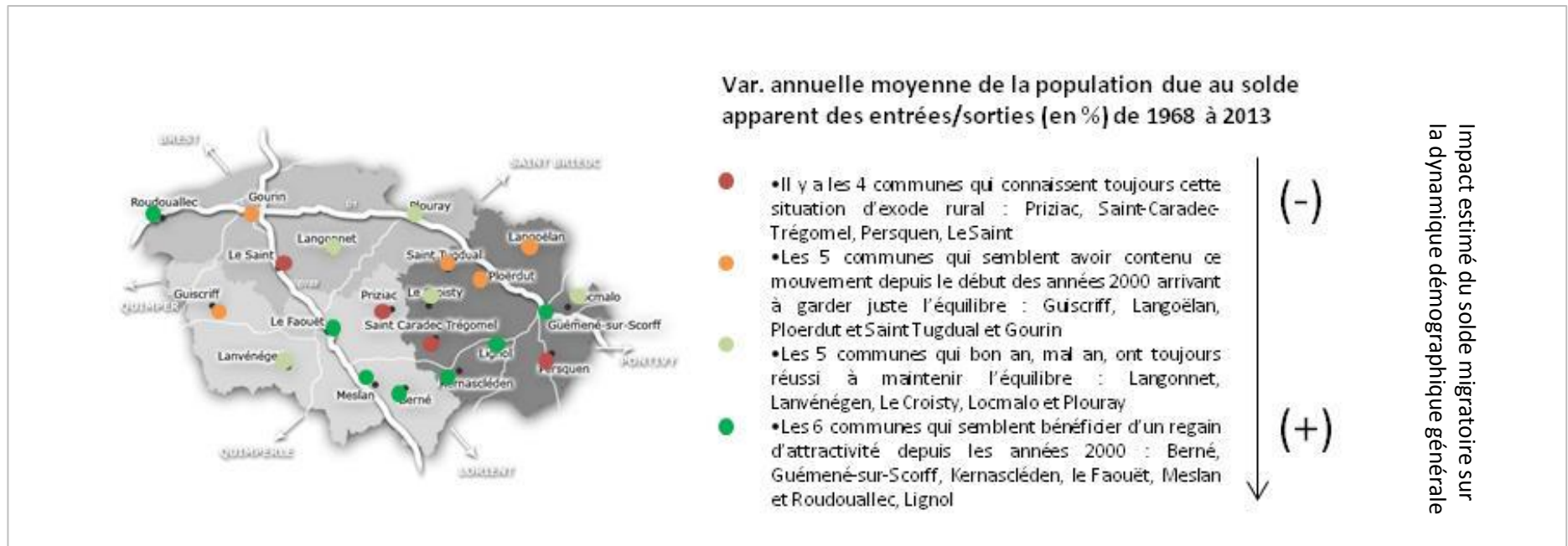
Le taux de natalité annuel est de x ‰, (correspondant au nombre de naissances pour 1000 habitants) et le taux de mortalité y ‰ (correspondant au nombre de décès pour 1000 habitants), le taux d'accroissement naturel sera $(x-y)$ ‰, c'est la différence entre le taux de natalité et le taux de mortalité.



Analyse du « solde migratoire »

▪ L'équilibre « départs » et « arrivées » est fragile à garder selon les communes

▪ **Analyse de l'indicateur « Var. annuelle moyenne de la population due au solde apparent des entrées/sorties (en %) de 1968 à 2013 »** disponible pour chaque commune, montre 4 situations démographiques qui sont reportées sur la carte ci-dessous. D'une part, il apparaît que l'impact du solde migratoire sur la démographie globale est différent d'une commune à l'autre. On distingue 3 situations différentes. D'autre part, certaines communes restent impactées par le phénomène d'exode rural.



DIAGNOSTIC SOCIO-DEMOGRAPHIQUE **Composition et évolution des ménages**

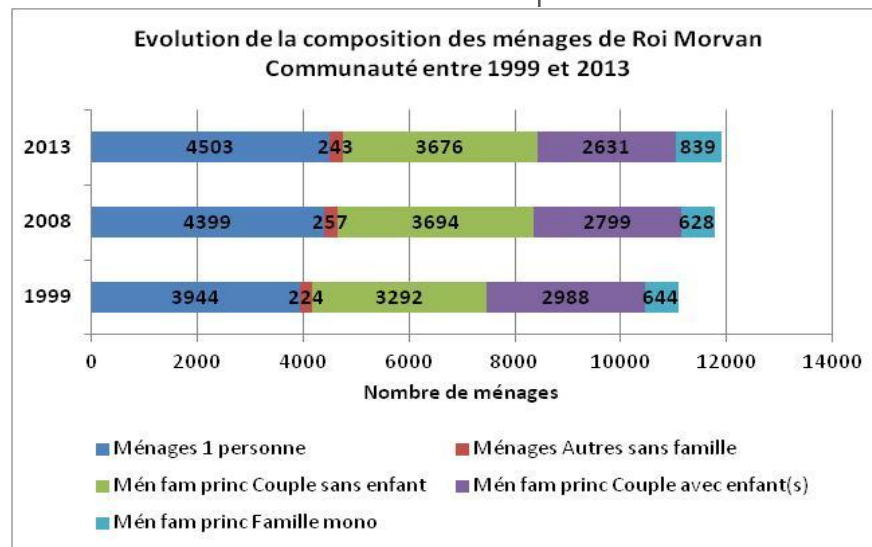
▪ En 2013, sont recensés **11 893 ménages** à l'échelle du territoire communautaire.

▪ Entre 1999 et 2013, le nombre de ménages a augmenté de +800 ménages, soit une moyenne de **+53 ménages par an**, essentiellement au cours de la période 1999-2008, la situation depuis étant davantage, la stabilité.

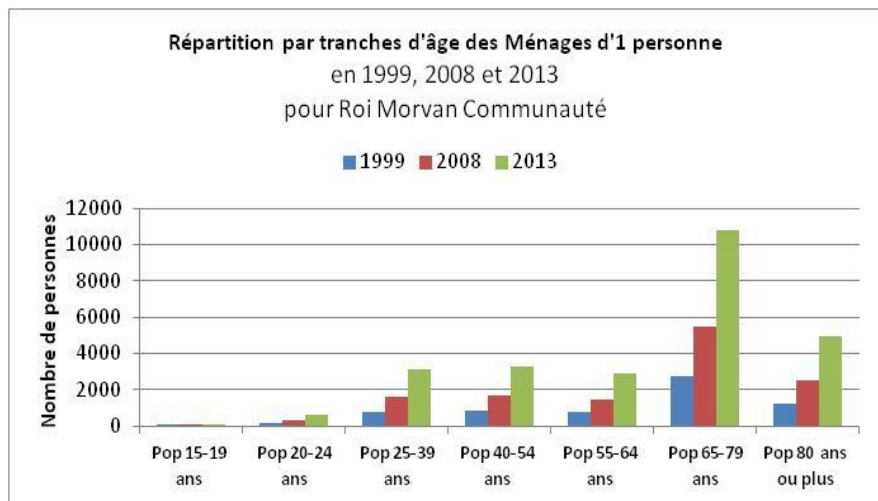
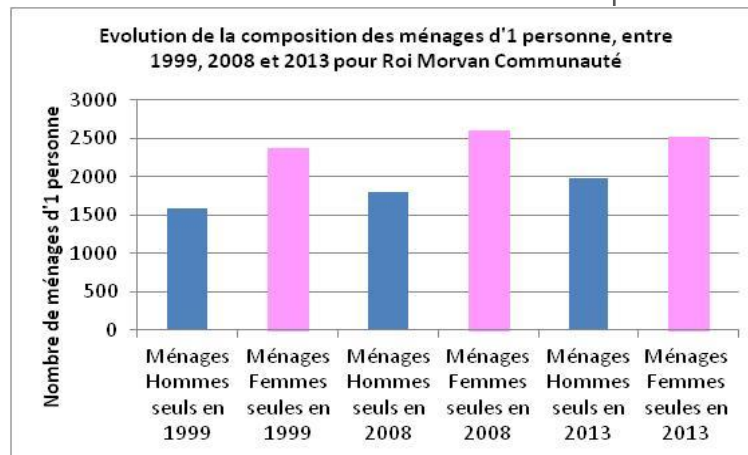
▪ Cette augmentation du nombre de ménages a concerné quasiment l'ensemble des communes, avec les plus fortes augmentations enregistrées pour les communes de Berné, Le Faouët et Meslan avec respectivement +331 (soit le doublement du nombre de ménages), +125 et +113 ménages. Seuls **Gourin et Ploërdut** ont respectivement perdu 82 et 36 ménages.

▪ **Recomposition des ménages** en 2013, autour principalement de 3 catégories de ménages soit par ordre décroissant d'importance :

- ✓ Les **ménages d'1 personne** (38% des ménages) qui sont une composante constamment majoritaire depuis 1999 et dont le poids s'est même accentué durant cette période en gagnant 2 points ;
- ✓ Les « **couples sans enfant** » représentant un tiers des ménages, qui augmentent d'1 point leur part ;
- ✓ Les « **couples avec enfants** » qui en 2013 représentent 22% de la totalité des ménages contre 27% en 1999. C'est la catégorie de ménages qui a connu la plus forte variation, de l'ordre de -5 points ;



- **Focus sur les ménages d'1 personne**
- La répartition par genre des ménages d'1 personne est et reste principalement féminine sur la période 1999 et 2013, dans une proportion moyenne de 2/3 de femmes pour 1/3 d'hommes vivant seuls.
- La répartition par âge laisse apparaître très récemment (depuis les chiffres de 2013), la classe d'âge des « 20-24 ans »



ENJEUX

- >> Permettre d'adapter l'offre de logement au vieillissement d'une partie de la population
- >> Mettre en place une stratégie communautaire envers les bailleurs sociaux pour organiser et harmoniser leurs interventions sur le territoire
- >> Développer une offre de logement adaptée aux jeunes actifs (appartements...)
- >> Apporter des réponses aux enjeux de mixité sociale

Couples avec enfants : cette tranche des ménages diminue en maintenant une répartition assez homogène d'une commune à l'autre

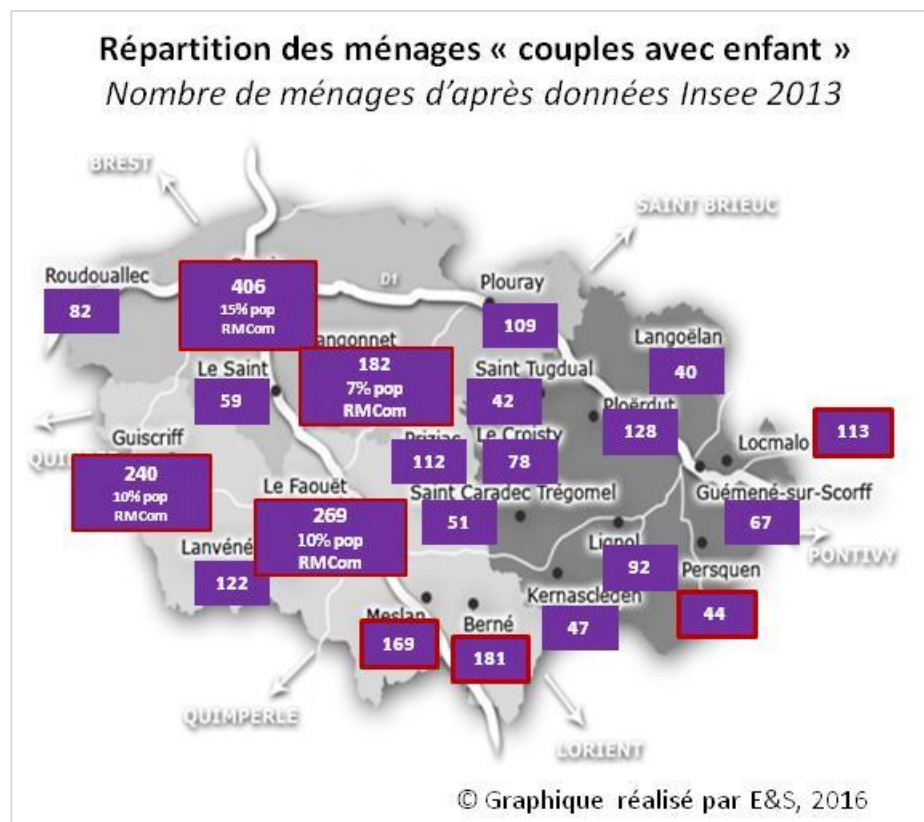


Chiffres-clés

- 2 631 ménages pour RMCCom en 2013
- Représentant en moy. 22% des Ménages, avec une répartition assez homogène d'une commune à l'autre : 13% pour Guéméné-sur-Scorff, 19% pour Le Saint, 29% pour Berné, 28% pour Locmalo et Persquen et 27% pour Meslan
- 4 communes (Gourin, Le Faouët, Guiscriff et Langonnet) qui totalisent 42% des effectifs du fait de leur poids démographique et 4 communes d'ouest en est (Meslan, Berné, Persquen et Locmalo) qui se caractérisent par leur « vitalité ».

ENJEUX

>> Répondre aux nouveaux besoins et aux nouvelles attentes d'habitat des familles (logement, déplacement...)
>> Mettre en place une stratégie communautaire envers les bailleurs sociaux pour organiser et harmoniser leurs interventions sur le territoire

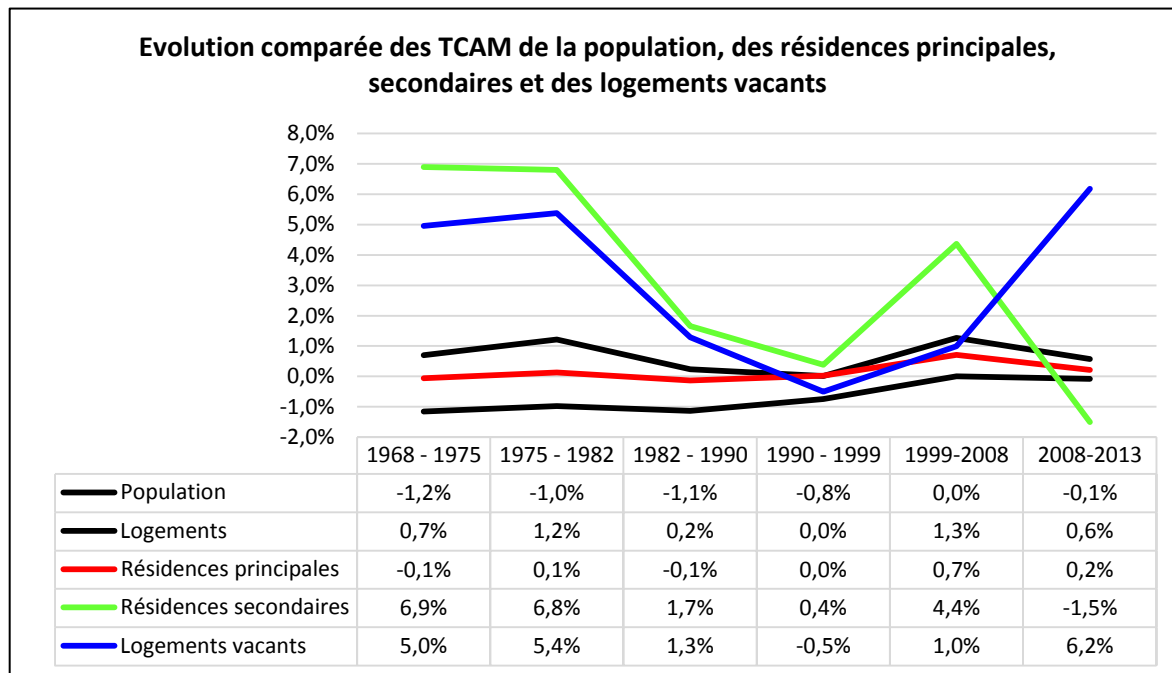


DIAGNOSTIC « HABITAT »

Version du 22/09/2017
DOCUMENT DE TRAVAIL

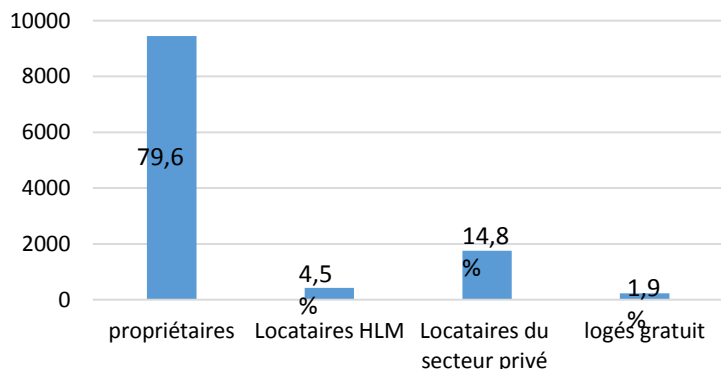
DIAGNOSTIC HABITAT : Composition du parc de logements

- Un parc de logements qui croît alors que la population diminue.
- Un parc logiquement dominé par les **résidences principales** (72,7% en 2013) de statut **propriétaire occupant** (79,6%).
- **18,5%** de locataires
- Un **taux de résidences secondaires** (RMCom = 14,1%, Morbihan = 18,1%) qui reste globalement important malgré une nette diminution depuis 2008. Ce taux global cache une forte disparité entre les communes



Le taux de croissance annuel moyen (TCAM) permet de calculer un taux d'évolution moyen sur une durée de **n périodes**.

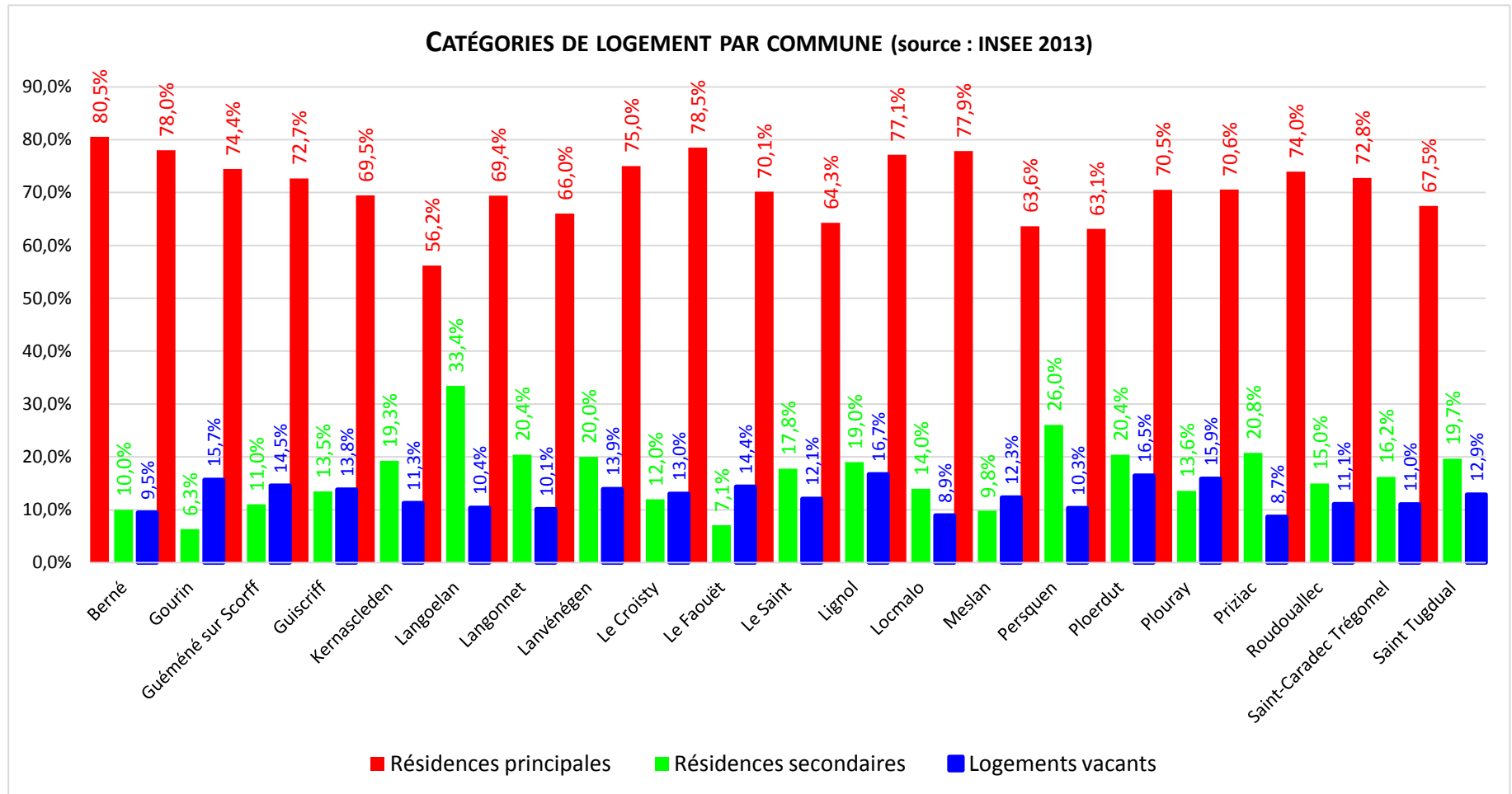
Répartition des résidences principales par statut d'occupation en 2013



Ce qui ressort des entretiens avec les communes

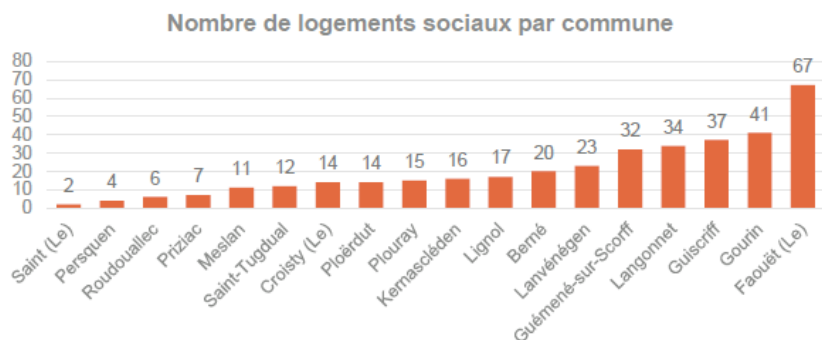
- ✓ Les résidences secondaires sont d'anciennes maisons de famille
- ✓ Une glissement de la résidence secondaire vers la résidence principale avec l'arrivée à l'âge de la retraite

DIAGNOSTIC HABITAT : Composition du parc de logements par commune

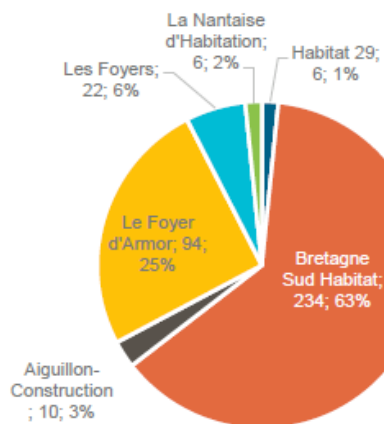


DIAGNOSTIC HABITAT : Le parc social

- Le **parc social**, qui représente **8,7%** des résidences principales, est inférieur au taux moyen du département (9,7%).
- Le **parc locatif, notamment social, est peu développé** malgré une importante population potentiellement bénéficiaire



- Les bailleurs sociaux présents sur le territoire sont : BSH, Le Foyer d'Armor, Le Foyer Rennais...



(Source : **ADIL** Etude « Le logement des salariés dans RMCom » 1^{er} dec 2016)

- Présence de **logements sociaux inoccupés** car ne répondant pas aux besoins actuels de confort et d'accessibilité de la population

Ce qui ressort des entretiens avec les communes

- ✓ Difficulté à attirer des bailleurs sociaux
- ✓ Les bailleurs sociaux proposent à la vente leurs logements les plus anciens
- ✓ Les bailleurs sociaux interviennent peu pour de la réhabilitation
- ✓ Possibilité d'une offre en logement social communal

Les personnes âgées

RMCom dispose de structures d'accueil (EHPAD, domiciles partagés) permettant le maintien des personnes âgées sur le territoire. Pour mémoire, en 2013, les personnes de plus de 60 ans représentent 35% de la population communautaire.

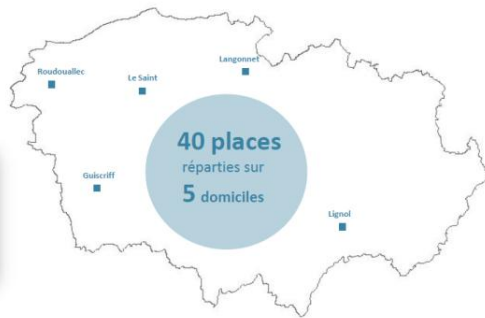
Les domiciles partagés :
une alternative entre l'hébergement en institution et le maintien à domicile

PRINCIPE

Maison adaptée de plain-pied
Chambres individuelles et un espace de vie collective
8 colocataires atteints de la maladie d'Alzheimer ou apparentées
Auxiliaires de vie 24H/24



Résidence Ker Louhantec à Langonnet



+1 domicile partagé au Croisty depuis 2016

... : Conseil Général 56
Traitement statistique, réalisation graphique et cartographique : ADIL 56 - novembre 2013

Les EHPAD : 80% de la capacité d'accueil du territoire

Répartition des places en établissements d'accueil pour personnes âgées dans Roi Morvan Communauté



Un taux d'équipement supérieur à la moyenne départementale

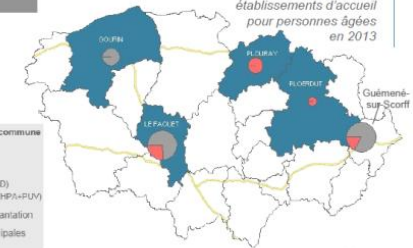
Nombre de places pour 1 000 habitants âgés de 75 ans et +



575 places réparties sur 7 établissements

Le maillage territorial des établissements d'accueil

Les places en établissements d'accueil pour personnes âgées en 2013



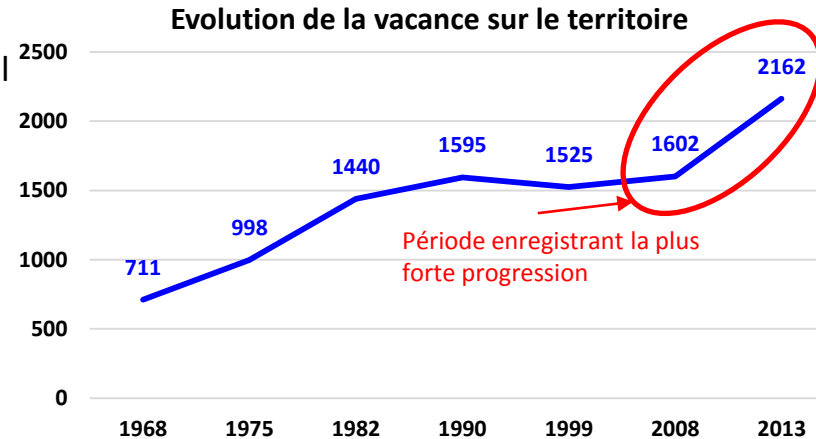
Source : Conseil Général 56 - STATIS
Traitement statistique, réalisation graphique et cartographique : ADIL 56 - novembre 2013

Les personnes handicapées : ESAT avec foyer (Plouray)

Les jeunes travailleurs : projet de foyer de jeunes travailleurs (Gourin)

DIAGNOSTIC HABITAT : La vacance

- **13,2% de logements vacants** en 2013 (taux départemental = 7%, régional = 7,4%, national = 7,8%)
- Croissance de la vacance de **+ 6,18%/an entre 2008 et 2013**

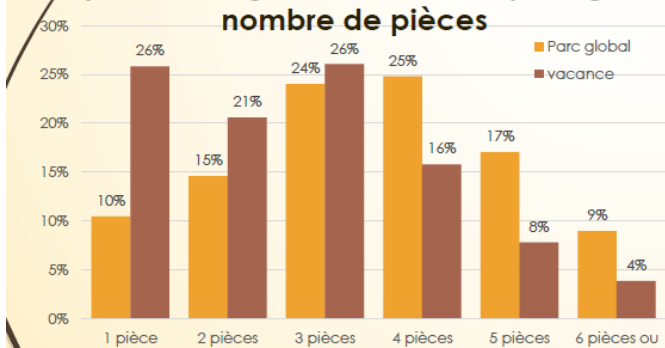


La problématique de la vacance dans RCom (*source : ADIL 2015*)

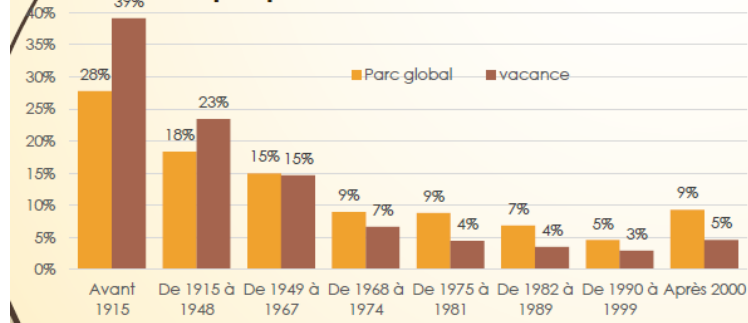
Le fort poids de la **vacance structurelle** est-il révélateur de l'inadaptation du parc de logements ?

- Une surreprésentation des petits logements (45% des logements vacants sont des 1-2 pièces)
- Une nette progression de la vacance en collectif (80% de l'augmentation concerne les appartements)
- Un parc ancien (surreprésentation des logements construits avant 1948) et plutôt inconfortable

Comparaison logements vacants/parc global : nombre de pièces

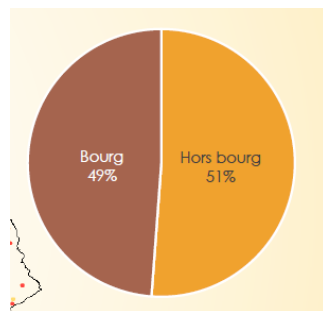
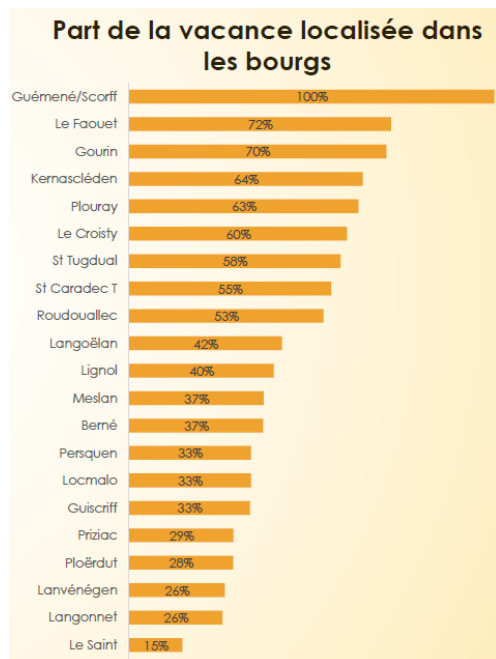


Comparaison logements vacants/parc global : époque de construction



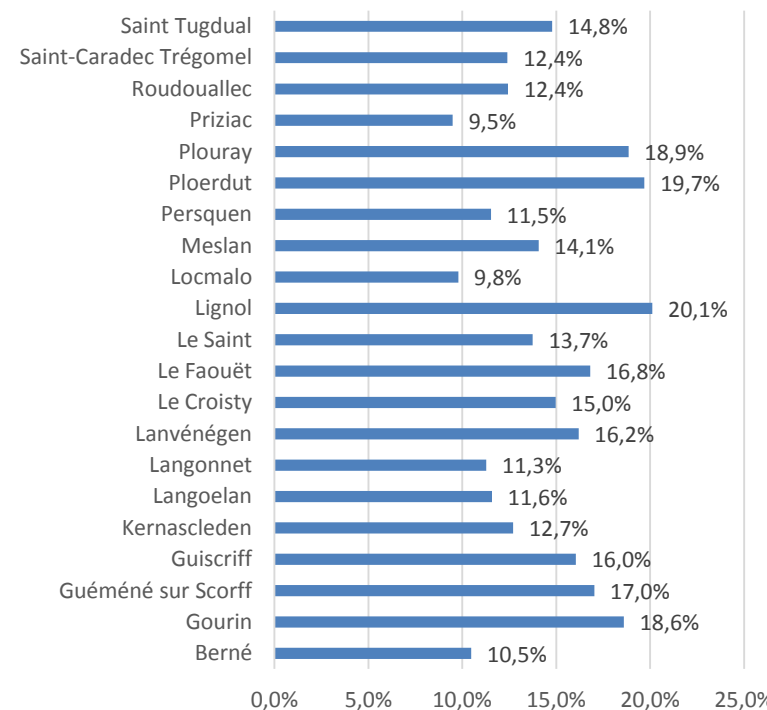
DIAGNOSTIC HABITAT : La vacance

- 9 communes ont plus de 100 logements vacants (Gourin, Guéméné sur Scorff, Guiscriff, Lignol, Ploerdut, Langonnet, Le Faouët, Lanvénege, Plouray) (*source : INSEE 2013*)
- Une répartition équilibrée de la vacance entre bourg et campagne mais avec des disparités communales.
- Une vacance qui s'explique par une inadéquation des logements à la demande. Inadéquation en termes d'accessibilité/vieillesse, de performance énergétique, de confort...



Source : ADIL 2015

Logements vacants (Insee 2013)



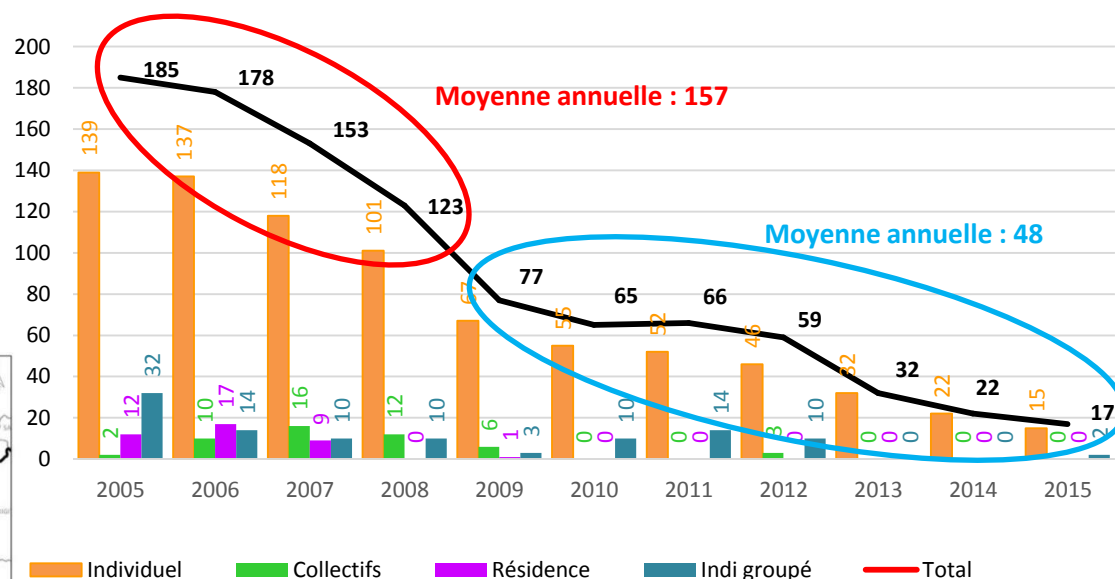
Ce qui ressort des entretiens avec les communes

- La vacance s'explique notamment par l'inadéquation des biens immobiliers avec la demande (problème d'accessibilité/vieillesse, état du bâtiment, performance énergétique, coût de la réhabilitation...).
- Vacance sur d'anciens bâtiments dont les rez-de-chaussée étaient à vocation de commerce

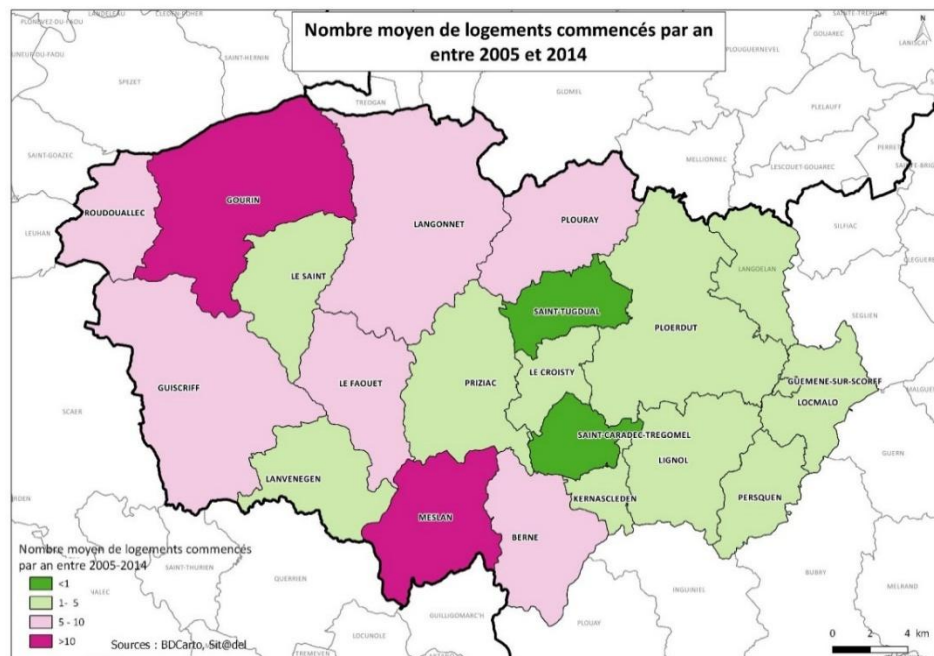
DIAGNOSTIC HABITAT : une baisse du rythme de la construction

- 952 logements commencés sur le territoire entre 2005 et 2014.
- Une répartition inégale sur le territoire

Logements commencés 2005-2015 (source Sit@del)



Nombre moyen de logements commencés par an entre 2005 et 2014



Ce qui ressort des entretiens avec les communes

- Une pression foncière assez faible et inégale sur le territoire
- Les communes proposent des prix attractifs (certaines en vain) pour attirer les candidats à la construction
- Des lotissements communaux ne trouvent pas preneur (inadéquation de l'offre et de la demande, taille des terrains, la qualité des services et commerces de proximité dans les bourgs...)

En règle générale, l'ensemble des logements construits ne permet pas systématiquement d'accueillir de nouveaux habitants.

Ainsi la production de logements neufs répond à différentes catégories de besoins en logement dits « non démographiques » qui sont liés :

- ✓ *au renouvellement du parc, c'est-à-dire à la transformation et à la disparition de logements par désaffectation ou destruction*
- ✓ *à la variation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants*
- ✓ *au desserrement des ménages qui correspond à la baisse de la taille des ménages, séparation, vieillissement de la population)*

L'ensemble de ces 3 catégories est appelé « point mort » ou point d'équilibre. C'est le niveau de stabilisation de la population

Sur le territoire de RMCom

A quoi a servi la construction de 422 logements entre 2008 et 2013 ?

La production de logements neufs a été « absorbée » par l'accroissement du nombre de logements vacants

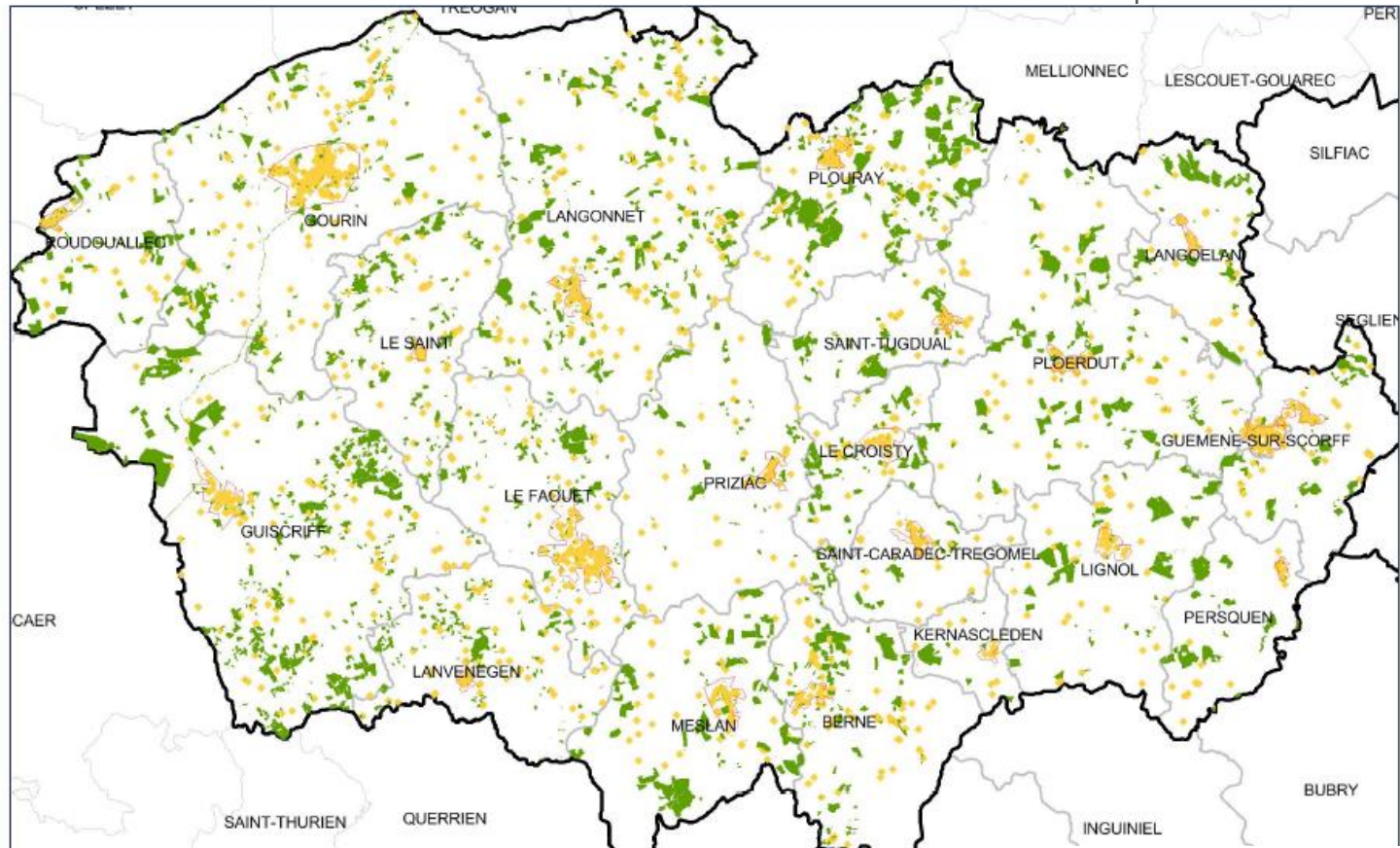
La production de logements neufs n'a pas permis d'accroître la population mais a endigué la baisse.

« Point-mort » : maintien de la population 300 logements

Desserrement (diminution de la taille des ménages)	Renouvellement Remplacement des logements détruits ou désaffectés	Variation du nombre des Résidences secondaires	Variation du nombre de Logements vacants
0 logement	-69 logements	-191 logements	560 logements

LE MARCHE DE L'IMMOBILIER

(Source : le marché immobilier ancien sur RCom ADIL 2013)

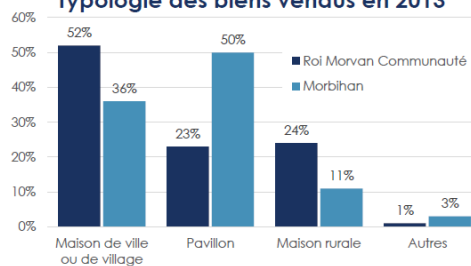


Localisation des transactions réalisées entre 2007 et 2013 :

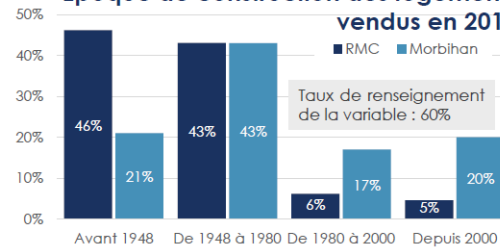
- En vert : transactions de foncier non bâti
- En jaune : transactions de maisons individuelles anciennes
- 47% des transactions de maisons individuelles sur la période 2007-2013 se situent dans les bourgs

Source : DVF

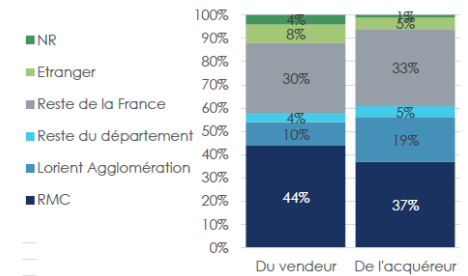
Typologie des biens vendus en 2013

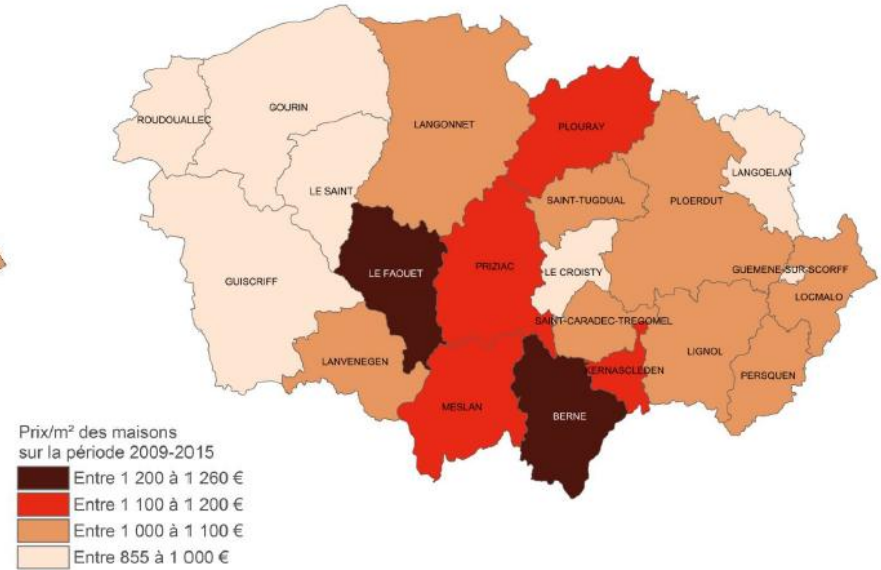
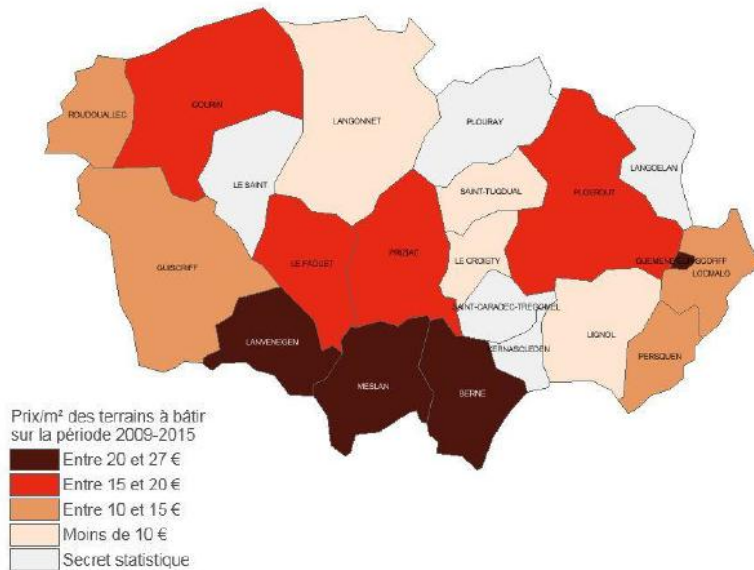


Epoque de construction des logements vendus en 2013



Lieu de résidence





Source : EPFB / Demande de Valeurs Foncières / Prix médian des mutations à titre onéreux (hors échanges, adjudications,...)

- Le marché du logement n'est pas homogène avec des prix plus élevés au sud du territoire et sur les 3 pôles urbains (Le Faouët, Guéméné-sur-Scorff et Gourin)

Ce qui ressort des entretiens avec les communes

- Le marché de la vente de l'ancien semble plus dynamique
- Un léger frémissement du marché de l'immobilier est constaté (mais achat par les retraités)
- Des communes sollicitent l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF) pour racheter des bâtiments en centre bourg

- >> Améliorer et diversifier l'offre en logements
- >> Adapter l'offre de logements à la demande, à l'évolution des modes de vie et au parcours résidentiel de la population (location, accession aidée...)
- >> Réinvestir le bâti vacant notamment en centre bourg pour du logement, des activités ou des services
- >> Permettre le renouvellement urbain
- >> Limiter la consommation foncière

LES ORIENTATIONS DU PROJET DE SCOT (phase arrêt) en termes d'accueil de population, de besoin en logements et de consommation foncière

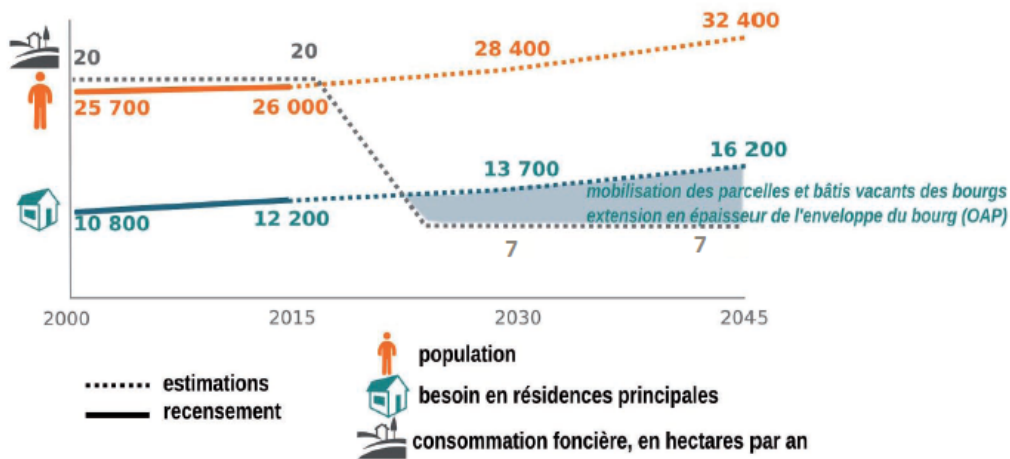
3-3 Des besoins en habitat liés à la dynamique démographique

7 ha de consommation foncière annuelle pour l'habitat sur l'ensemble du territoire

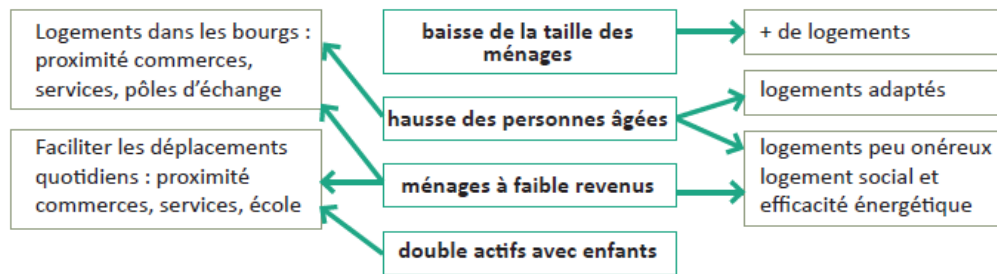
Version du 22/09/2017 DOCUMENT DE TRAVAIL

3-Un nouvel équilibre entre l'habitat, la nature et les patrimoines

ESTIMATION ET OBJECTIFS : POPULATION, RÉSIDENCES PRINCIPALES ET CONSOMMATION FONCIÈRE ANNUELLE



SCHEMA DES BESOINS SPECIFIQUES EN LOGEMENTS EN LIEN AVEC LA POPULATION



Dispositions du D.O.O.

Pour répondre aux besoins en résidences principales liés à la diminution de la taille des ménages et au desserrement des ménages il est nécessaire d'offrir environ 110 logements par an sur l'ensemble du territoire.

Le ScoT prévoit que les nouveaux logements soient créés en priorité dans les enveloppes des centres bourgs (pôles et bourgs) comme explicité dans les points 3-1 et 3-2.

Dans les documents d'urbanisme, les OAP précisent les aménagements possibles et les règles d'implantation des logements sur la parcelle pour chaque potentiel foncier identifié dans chaque commune.

- les logements vacants et les parcelles vacantes dans les centres-bourgs seront une priorité à hauteur d'environ :
 - 25 logements par an pour la réhabilitation ou démolition/reconstruction de logements existants et
 - 40 logements par an pour la construction neuve dans les espaces vacants des centres bourgs, sur l'ensemble du territoire (estimée à 2ha)

- les extensions en épaisseur de l'enveloppe du bourg seront également proposées à hauteur d'environ 45 logements par an sur l'ensemble du territoire. Les terrains nécessaires par logement seront d'une taille variable (entre 400 et 800 m² environ) auxquels se rajoute environ 25% pour les espaces et équipements collectifs.

La consommation foncière des espaces agricoles et naturels est ainsi réduite par rapport aux dix dernières années et peut être estimée à moins de 7 hectares par an sur l'ensemble du territoire.

DIAGNOSTIC « ECONOMIE »

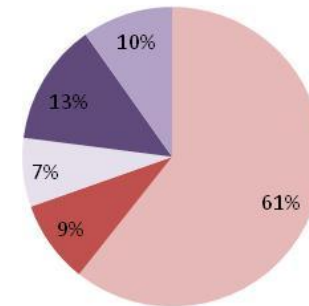
Version du 22/09/2017
DOCUMENT DE TRAVAIL

Source de données : Insee 2013, Fiche statistique de chaque commune

Chiffres-clés

- **La Population active** de RMCom s'élève à **9 007 pers.** (Insee 2013) soit les 2/3 de la population de 15 à 64 ans.
- La répartition des actifs par commune est donnée ci-dessous et fait apparaître les 5 communes qui comptabilisent chacune 500 actifs et plus : Gourin, Le Faouët, Guiscriff, Langonnet et Berné
- **Le nombre d'emploi** de RMCom est de **8 236 emplois**
- **L'indicateur de concentration d'emploi** met en évidence 3 catégories économiques. Les **6 communes** Guéméné-sur-Scorff, Le Faouët, Plouray, Saint Tugdual, Gourin et Guiscriff jouent un rôle de « **zones d'emplois** » au sein de territoire.

Population de 15 à 64 ans par type d'activité
d'après Insee 2013

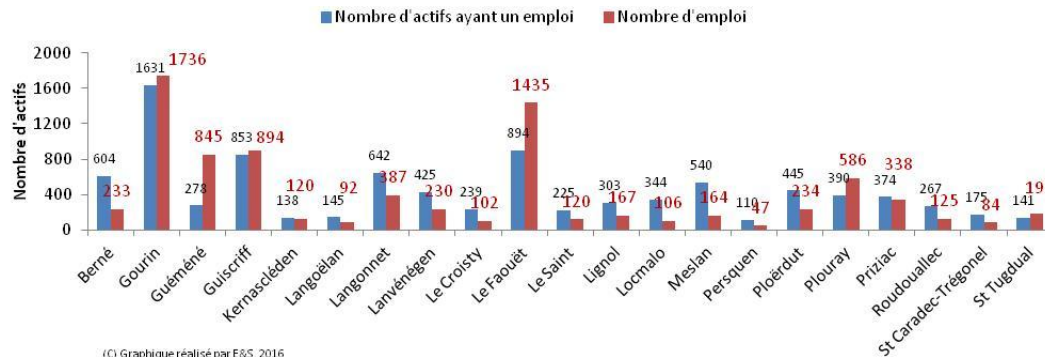


- Actifs en %**
- Actifs ayant un emploi (%)
 - Chômeurs (%)
- Inactifs en %**
- Elèves, étudiants, stagiaires (%)
 - Retraités ou préretraités (%)
 - Autres inactifs (%)

(C) Graphique réalisé par E&S, 2016

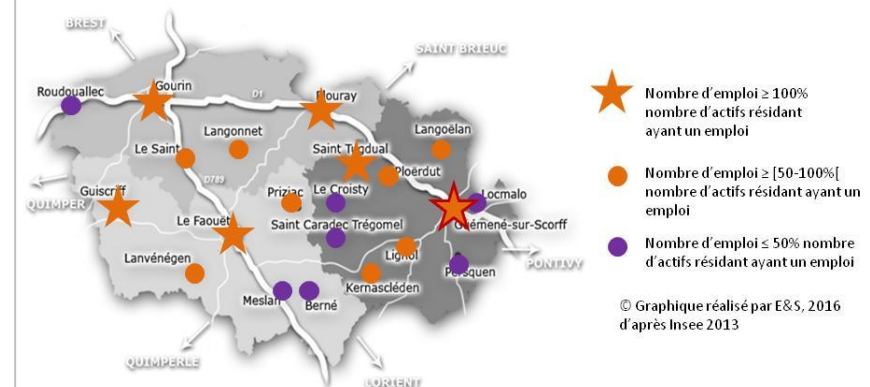
Nombre d'actifs ayant un emploi et nombre d'emplois par commune

D'après INSEE 2013



(C) Graphique réalisé par E&S, 2016

Indicateur de concentration d'emploi par commune



© Graphique réalisé par E&S, 2016 d'après Insee 2013

Des établissements et des emplois présents dans tous les secteurs économiques

Répartition des établissements par secteurs (INSEE 2014)

	Roi Morvan Communauté		Bretagne
	Nombre	%	%
Agriculture	695	27%	11%
Industrie et artisanat de production	150	6%	6%
Construction	245	9%	9%
Commerce, transports et services divers (1)	1 153	45%	60%
Administration publique, enseignement, santé et action sociale (2)	325	13%	14%
Total	2 568	100%	100%

- D'après INSEE 2014, RMCom compte un total de 2568 établissements, soit 3,6% des établissements du Morbihan
- **La répartition des établissements par secteurs d'activité** montre la part importante **des services et du commerce** qui représentent ensemble les 45% des établissements recensés. L'agriculture maintient une forte présence avec une activité concernant 27% des établissements.

Répartition des emplois (salarié.e.s et indépendant.e.s) par secteur d'activité (Insee 2014)

	Roi Morvan Communauté		Bretagne
	Nombre	%	%
Agriculture	1 152	14%	5%
Industrie et artisanat de production	1 873	23%	14%
Construction	608	8%	7%
Commerce, transports et services divers (1)	2 155	26%	41%
Administration publique, enseignement, santé et action sociale (2)	2 405	29%	33%
Total	8 193	100%	100%

- **La répartition des emplois par secteurs d'activité** montre une répartition diversifiée avec une présence un peu plus marquée dans 3 secteurs :
 - L'administration publique, enseignement, santé et action sociale,
 - Le commerces, transports et services » et
 - L'industrie et artisanat de production ».



- L'organisation spatiale de l'économie repose tout particulièrement sur
- 17 sites de Zones d'Activités (ZA) qui sont aujourd'hui communautaires
- 5 sites industriels isolés en agro-alimentaire
- L'évaluation de l'offre foncière est en cours de réalisation par le service « développement économique » de RMCom



Une activité commerciale intra-communautaire forte pour les produits du quotidien

- Un CA essentiellement issu des ménages résidant sur le territoire
- Un bon niveau d'emprise de RMCom en produits de proximité (près de 80% des achats des ménages sont réalisés dans le territoire)
- Une évasion importante en produits anomaux principalement vers Lorient-Lanester (31%), Pontivy (11%) et Carhaix (8%)
- Une disparité importante entre les secteurs cantonaux
- Par rapport à l'enquête de 2007, maintien de l'emprise globale du territoire sur les produits banals et recul de l'attractivité en ce qui concerne les produits anomaux

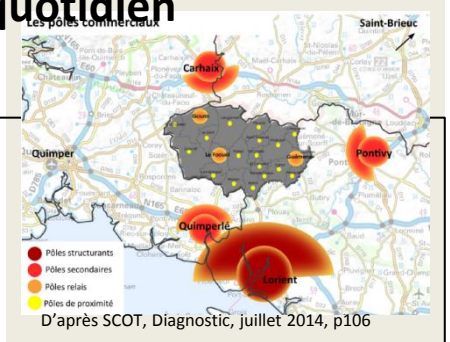
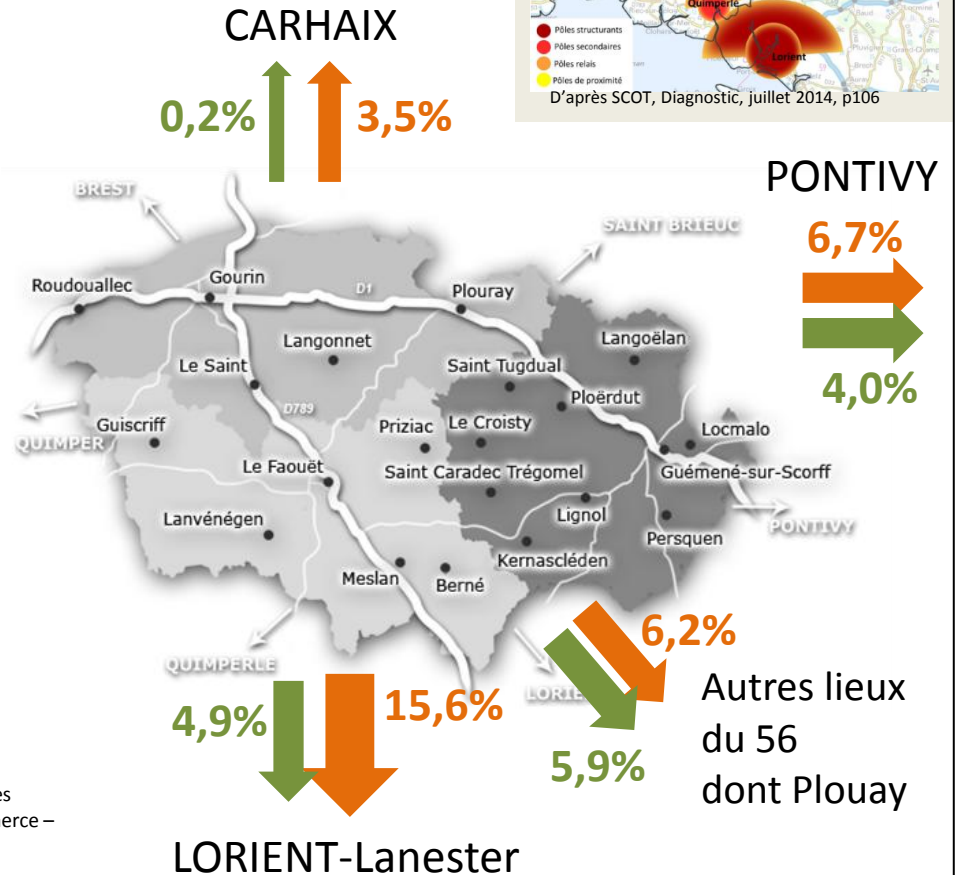
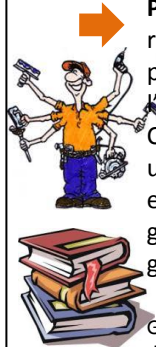
Répartition de l'évasion commerciale de Roi Morvan Communauté | des produits banals et des produits anomaux

Définitions :

Produits banals : produits achetés régulièrement et pour lesquels les ménages ont des habitudes « structurés tant dans le rythme d'achats que dans la fréquentation du magasin. On y trouve l'alimentaire, les dépenses en hygiène, de santé (pharmacie, coiffure..) ou autres services et produits divers (pressing, journaux, produits d'entretien)

Produits anomaux : ils regroupent l'équipement de la personne, de la maison, et l'ensemble « culture-loisirs ». Ces produits sont achetés avec une régularité moindre et font en général l'objet d'une plus grande dispersion géographique des achats.

Graphique réalisé par E&S, 2016, d'après données CCIM - Observatoire du Commerce - Enquête de consommation 2013



D'après étude CCI, 2016, *Analyse économique et commerciale*

Les commerces « multi-services » de centre-bourg participent à la revitalisation de ces tissus urbains mais présentent plusieurs difficultés (d'après l'étude ODESCA 2007, Conclusions et préconisations)

- La mise aux normes des appareils réfrigérants en particulier, en matière d'hygiène peut être un frein à la transmission de ces activités du fait du coût financier important que cela peut représenter pour les repreneurs potentiels
- Est à souligner l'importance des relations commerçants/producteurs agricoles et commerces sédentaires/ambulants et les opportunités que cela représente pour développer les circuits courts
- Augmenter la visibilité des produits locaux (bio) via le marché ou le multi-services et des « tournées » et le professionnalisme des commerçants
- Le questionnaire « commerce » qui est en cours de réalisation à Lanvénegen apporte des points d'actualisation

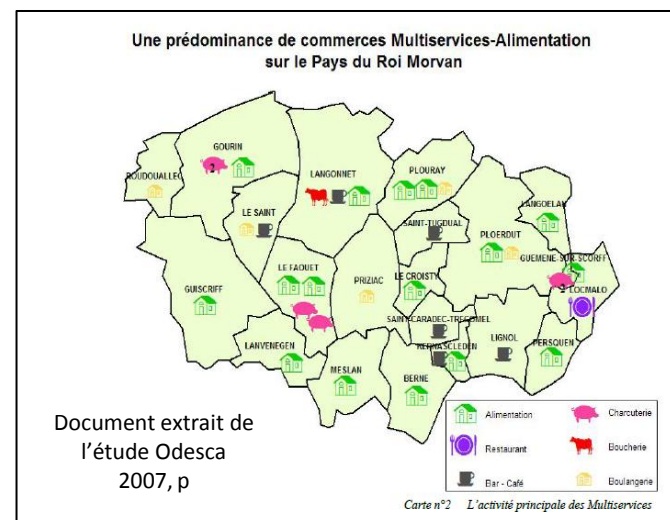
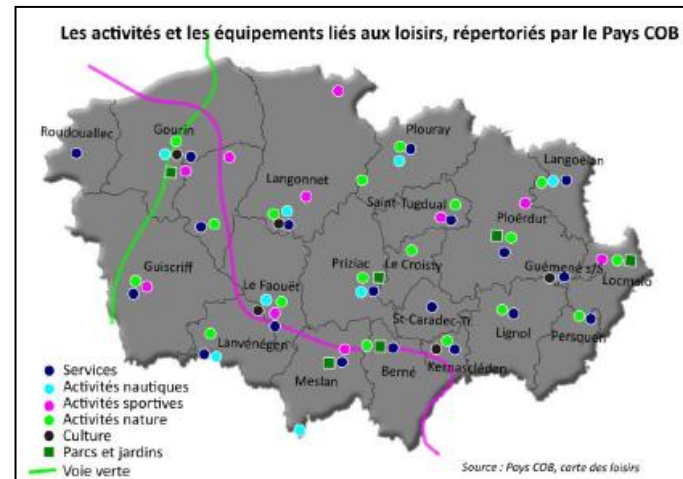
Extrait de l'étude ODESCA, p 168

caisson : agriculture et industrie agro-alimentaire occupent une place non négligeable dans l'économie locale. De ce fait, les revenus fiscaux moyens sont nettement plus faibles qu'au niveau régional.

Les enquêtes menées auprès des différents types de commerçants ont mis en exergue un tissu commercial alimentaire relativement bien réparti (19 communes sur 21 accueillent un Multiservices-Alimentation) et sans réels manques. L'offre ambulante (tournées et marchés) est relativement diversifiée (poissonnerie, pizzeria ambulante, alimentation générale,...) et irrigue une grande partie du territoire.

Mais, le commerce de proximité est confronté aux changements de mode de consommation et de vie des habitants : une mobilité et des mouvements plus importants, une accélération des temps de vie engendrant pour certains, la préférence des produits déjà élaborés, une augmentation du coût de la vie entraînant la recherche de produits les moins onéreux,...

La viabilité d'un commerce notamment en milieu rural dépend grandement de l'adaptation de son offre aux modes de consommation et de vie des individus. Elle passe également par la dimension sociale entretenue par les professionnels. Service rendu, sourire... semblent même être des systèmes



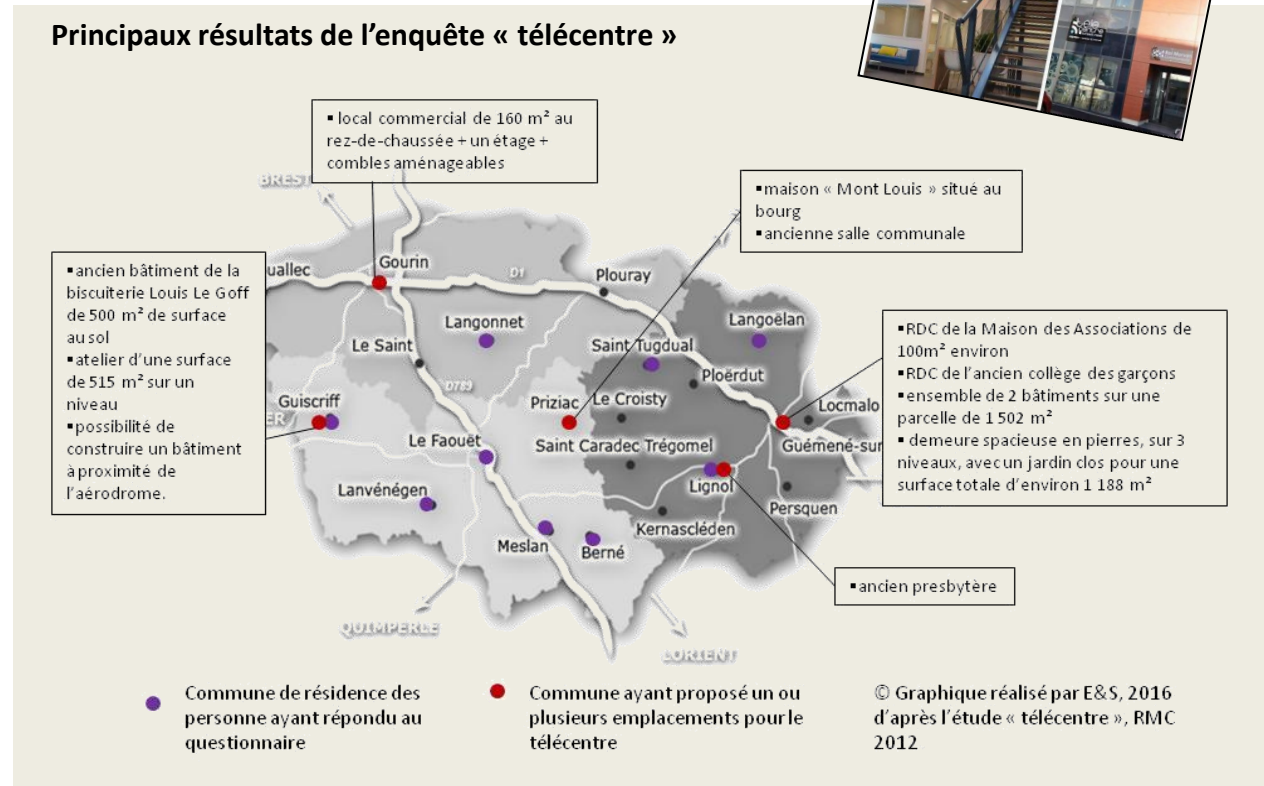
Document extrait de l'étude Odesca 2007, p

Carte n°2 L'activité principale des Multiservices

Les espaces professionnels mutualisés pour les artisans et les télétravailleurs pourraient être une nouvelle orientation d'aménagement économique

L'exemple du projet du télécentre

- Les 38 réponses au questionnaire dont 31 pers. intéressées par l'ouverture d'un télécentre, montrent l'actualité et le besoin ressenti pour de tels nouveaux lieux économiques.
- Les prestations les plus attendues sont : une ligne ADSL, un bureau équipé d'un téléphone, une imprimante et une salle de visioconférence. Suivent de très près le scanner, le photocopieur, un ordinateur, une salle de réunion, l'accueil téléphonique et la prise de rendez-vous.
- Les propositions faites par les communes dans le cadre de l'appel à candidature, et qui sont reportées sur la carte ci-contre, montrent la diversité des possibilités des lieux à investir peut-être pour ces activités

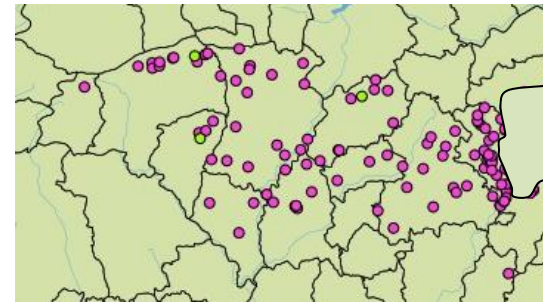
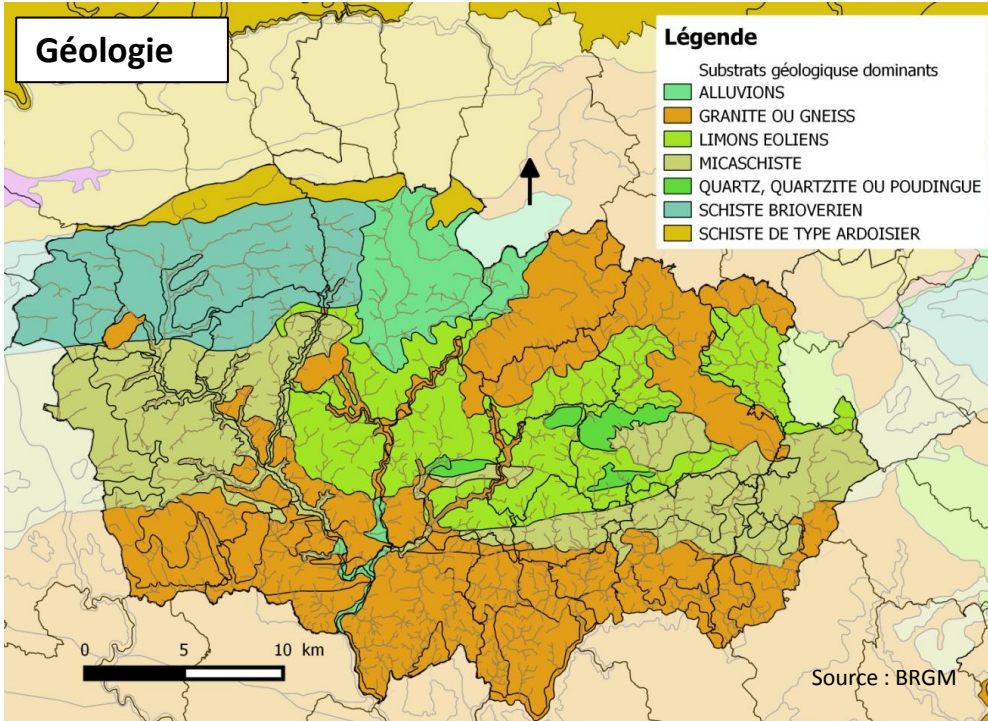


- >> Conforter l'offre foncière et immobilière à vocation économique en s'appuyant sur les sites existants
- >> Maintenir le tissu des TPE artisanales et pérenniser les sites industriels et artisanaux isolés, qui contribuent au dynamisme économique local
- >> Favoriser le maintien de l'économie commerciale qui montre un bon niveau d'emprise de RMCom en produits de proximité (près de 80% des achats des ménages sont réalisés dans le territoire) et un volume d'affaires essentiellement issu des ménages résidant sur le territoire
- >> Anticiper l'accentuation des flux pendulaires emploi/domicile traduisant l'ancrage de l'économie de RMCom à une échelle supra-communautaire
- >> Favoriser le maintien et l'installation des services et commerces de proximité au cœur des bourgs, selon des mesures qui peuvent être ajustées en fonction des contextes communaux
- >> Conforter l'agriculture dans son rôle économique et paysager, permettre son développement et sa diversification en s'appuyant sur les résultats du Diagnostic agricole qui est aujourd'hui en cours d'élaboration par la Chambre d'Agriculture

DIAGNOSTIC « ENVIRONNEMENT »

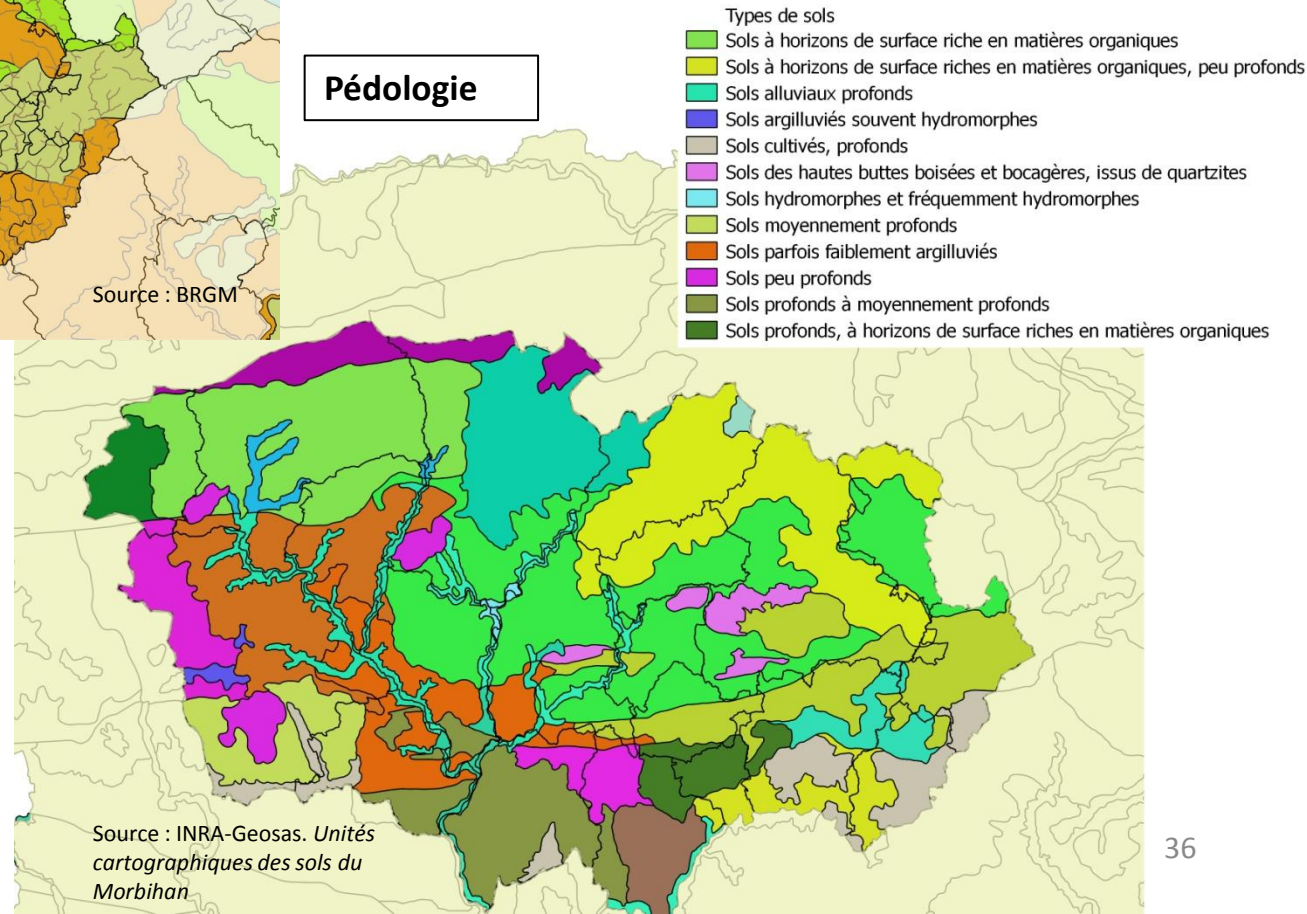
Version du 22/09/2017
DOCUMENT DE TRAVAIL

LES SOLS : facteur de biodiversité et support des activités humaines



Les carrières autorisées

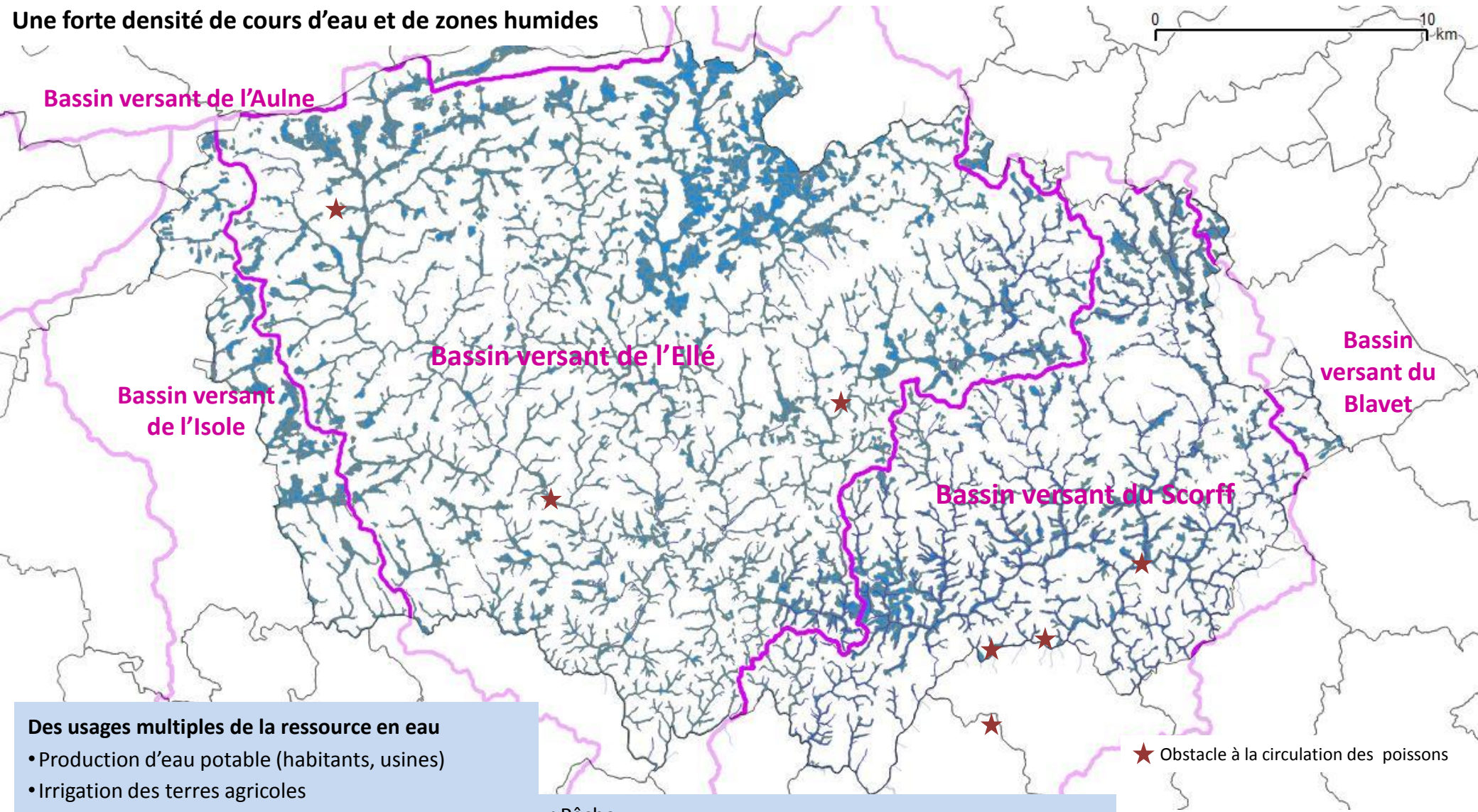
Pédologie



- Agriculture : culture et élevage
- Exploitation forestière
- Carrières
- Production d'eau potable

LA RESSOURCE EN EAU : forte sensibilité du territoire, en tête de bassins versants

Une forte densité de cours d'eau et de zones humides



Des usages multiples de la ressource en eau

- Production d'eau potable (habitants, usines)
- Irrigation des terres agricoles

• Production d'énergie hydro-électrique (microcentrales des moulins) : prise en compte des continuités écologiques)

- Pêche
- Site de baignade (étangs de Priziac, Langonnet et Plouray)
- Tourisme vert

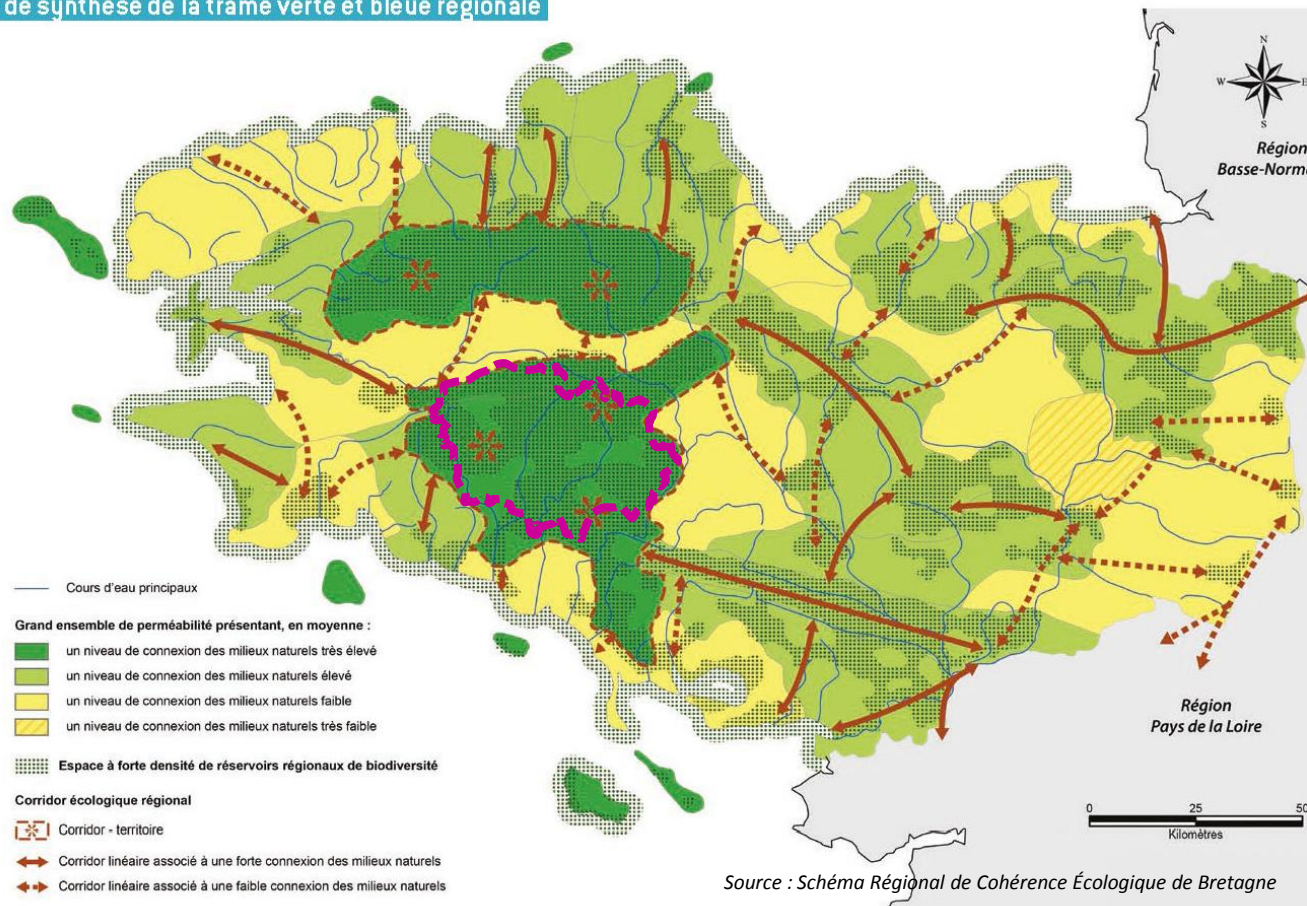
★ Obstacle à la circulation des poissons

Version du 22/09/2017
> DOCUMENT DE TRAVAIL

DES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ D'INTÉRÊT RÉGIONAL

Un niveau de connexion des milieux naturels très élevé

Carte de synthèse de la trame verte et bleue régionale



Têtes de bassin versants

- la vallée de l'Ellé,
- la vallée du Scorff

Montagne Noires

Forêt de Pontcalleck

Version du 22/09/2017 > > >

DOCUMENT DE TRAVAIL

ENJEUX






>> compatibilité du PLUi avec le SRCE*

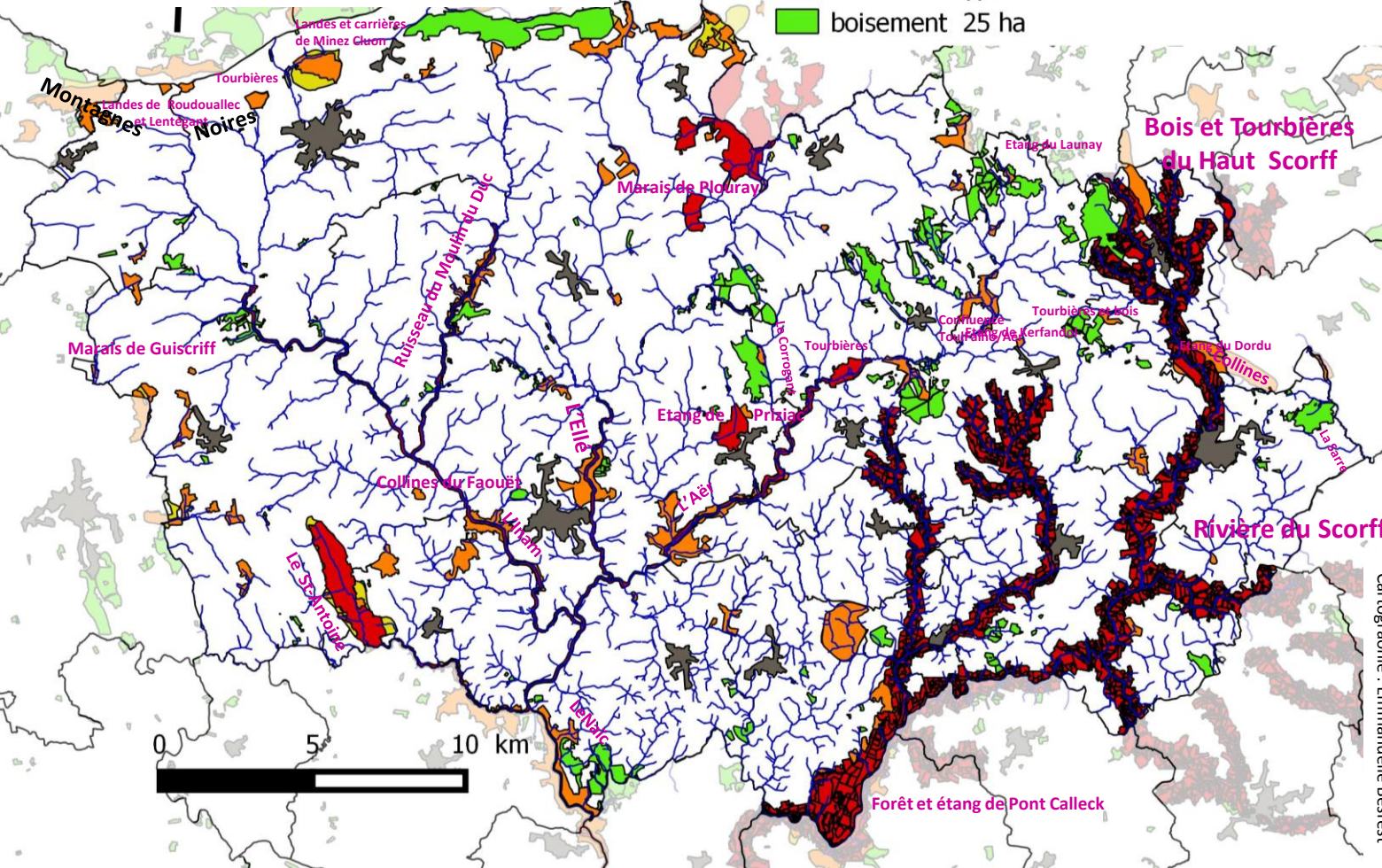
*Schéma régional de Cohérence écologique

- Orientation 13 : Préserver et restaurer les continuités écologiques à travers les documents et opérations d'urbanisme, à toutes les échelles de territoire.
- Orientation 14 : Conforter et développer la place de la nature en ville et dans les bourgs.

LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

Légende

-  cours d'eau
-  Sites Natura2000
-  Espaces remarquables du Centre Ouest Bretagne
-  ZNIEFF de type 1
-  boisement 25 ha



- **D'importantes surfaces boisées** : massif boisé de Pontcalleck, bois de Coet Codu, Le Grand Bois , Colédic Bihan, Colline de Quénépevan, Mané Guégan
- **Des étangs** : Dordu à Langoëlan, de Priziac, du Launay et du Moulin de Kerfandol à Ploerdu
- **Des vallées remarquables** : Inam, Saint Antoine, Naïc, Aër, Sarre, Moulin du Duc
- **Les marais et tourbières** de Plouray /Langonnet, à Guiscriff...
- **Des landes** dans les Montagnes Noires : MinezCluon, Saint Michel, landes tourbeuses de Saint Hervé,

Cartographie : Emmanuelle Bestrest

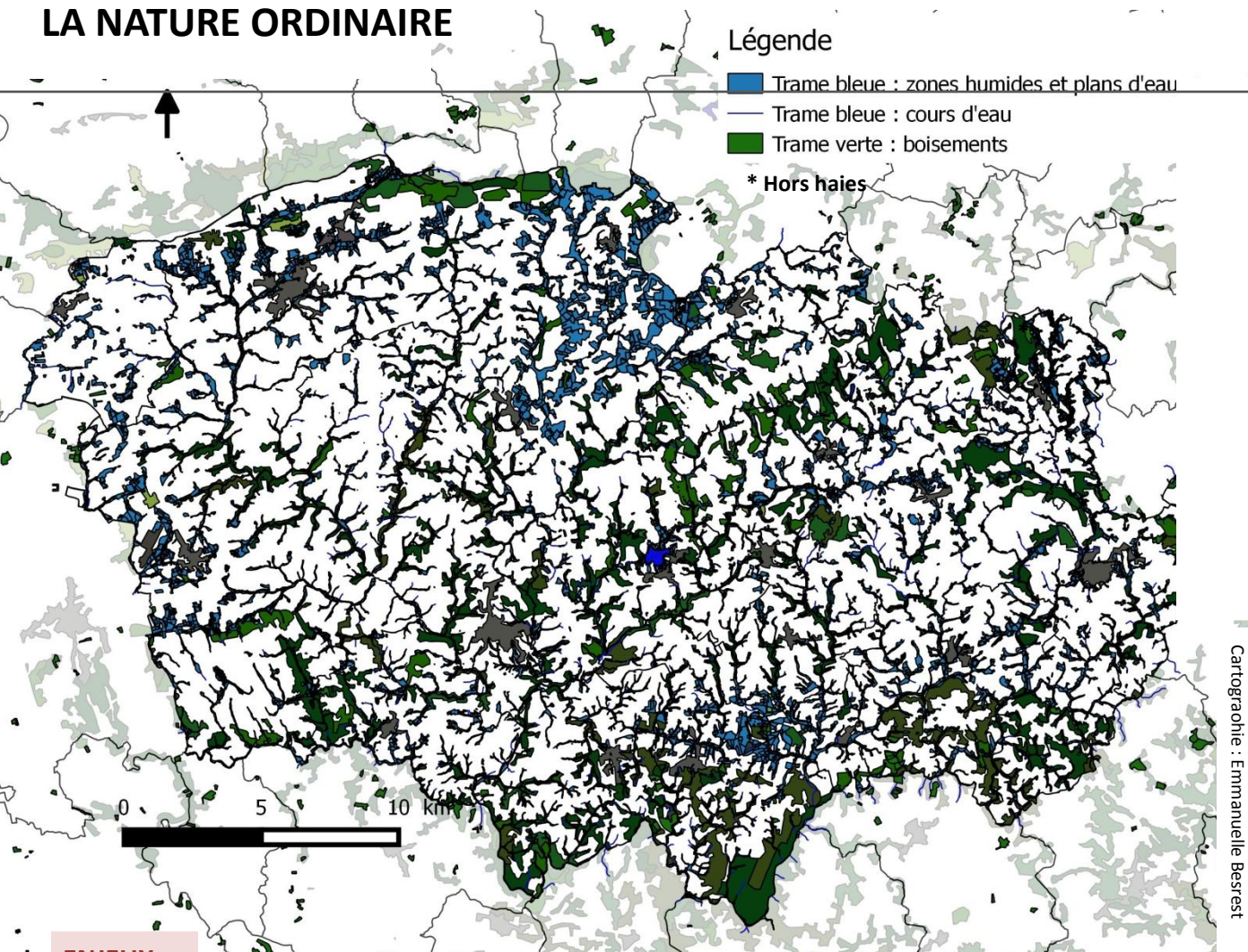
ENJEUX

>> Appliquer un zonage de préservation fort mais permettant une gestion favorable au maintien ou à la restauration des habitats naturels remarquables

Ce qui ressort des entretiens avec les communes

- Des sites naturels remarquables, assez peu mis en avant comme facteurs d'attractivité touristique et résidentiels

LA NATURE ORDINAIRE



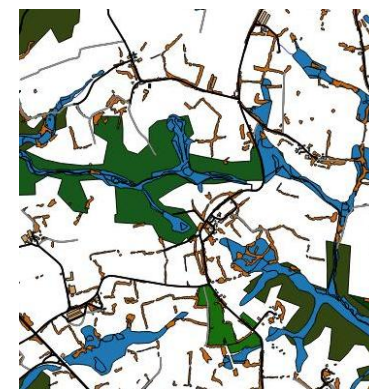
ENJEUX

- >> Protéger l'ensemble du réseau de haies, les cours d'eau et les zones humides (obligation des SAGEs)
- >> Prendre en compte le patrimoine naturel ordinaire et faire prendre conscience de son intérêt pour le territoire
- >> Conforter les corridors existants et éviter leur déstructuration par une consommation foncière forte et par le mitage
- >> Mettre en place une palette végétale dépourvue d'espèces invasives menaçant la biodiversité

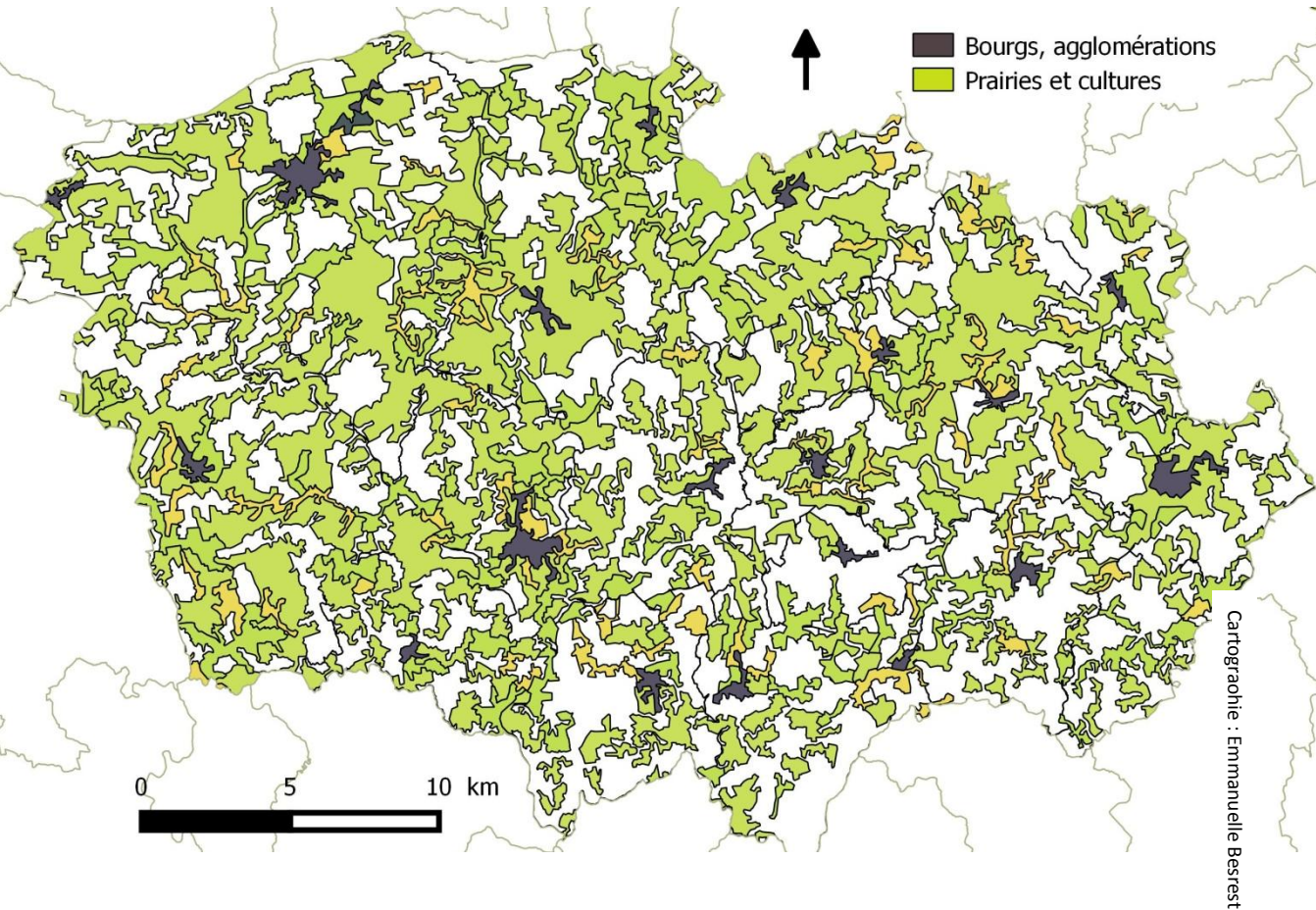
- Taux de boisement de 24,2% avec un fort morcellement des unités boisées
- Bocage encore en bon état global bien que de densité inégale selon les secteurs
- Des zones humides associées aux cours d'eau représentant 15 à 20 % du territoire

Ce qui ressort des entretiens avec les communes

- Un cadre de vie agréable
- Un réseau bocager de qualité
- La volonté sur certaines communes de valoriser les espaces naturels dans les bourgs (aménagements existants et projets)
- Le patrimoine naturel, vécu souvent comme une contrainte



LA MATRICE AGRICOLE



Agriculture : fonction écologique de protection des sols, pollinisation, auxiliaires de cultures*

42600 ha de terres agricoles, soit, 55% du territoire de RMCom (RGA 2010), progression de l'agriculture biologique et de la vente directe

En attente du diagnostic agricole par la Chambre d'Agriculture du Morbihan

**un auxiliaire de culture est un être vivant qui détruit les ravageurs ou atténue leurs effets ou qui pollinise les fleurs ou améliore les sols*

Ce qui ressort des entretiens avec les communes

- L'agriculture, pilier de l'économie locale
- Prédominance de l'agriculture conventionnelle, mais développement de l'agriculture biologique et des circuits courts
- Inquiétude quant au devenir des exploitations (laitières notamment)

ENJEUX

- >> Eviter au maximum le gaspillage des espaces agro-naturels**
- >> Permettre l'expression de l'ensemble des fonctions de l'espace agro-naturel : productions agricoles diversifiées mais aussi cadre de vie pour les habitants, supports des infrastructures du tourisme vert...

**un auxiliaire de culture est un être vivant qui détruit les ravageurs ou atténue leurs effets ou qui pollinise les fleurs ou améliore les sols*

*** espace agricole susceptible de présenter un intérêt écologique*

ZOOM SUR LES BOISEMENTS

Ce qui ressort des entretiens avec les communes

- Une filière bois insuffisamment structurée
- Recherche ponctuelle de l'autonomie énergétique de bâtiments publics

ENJEUX

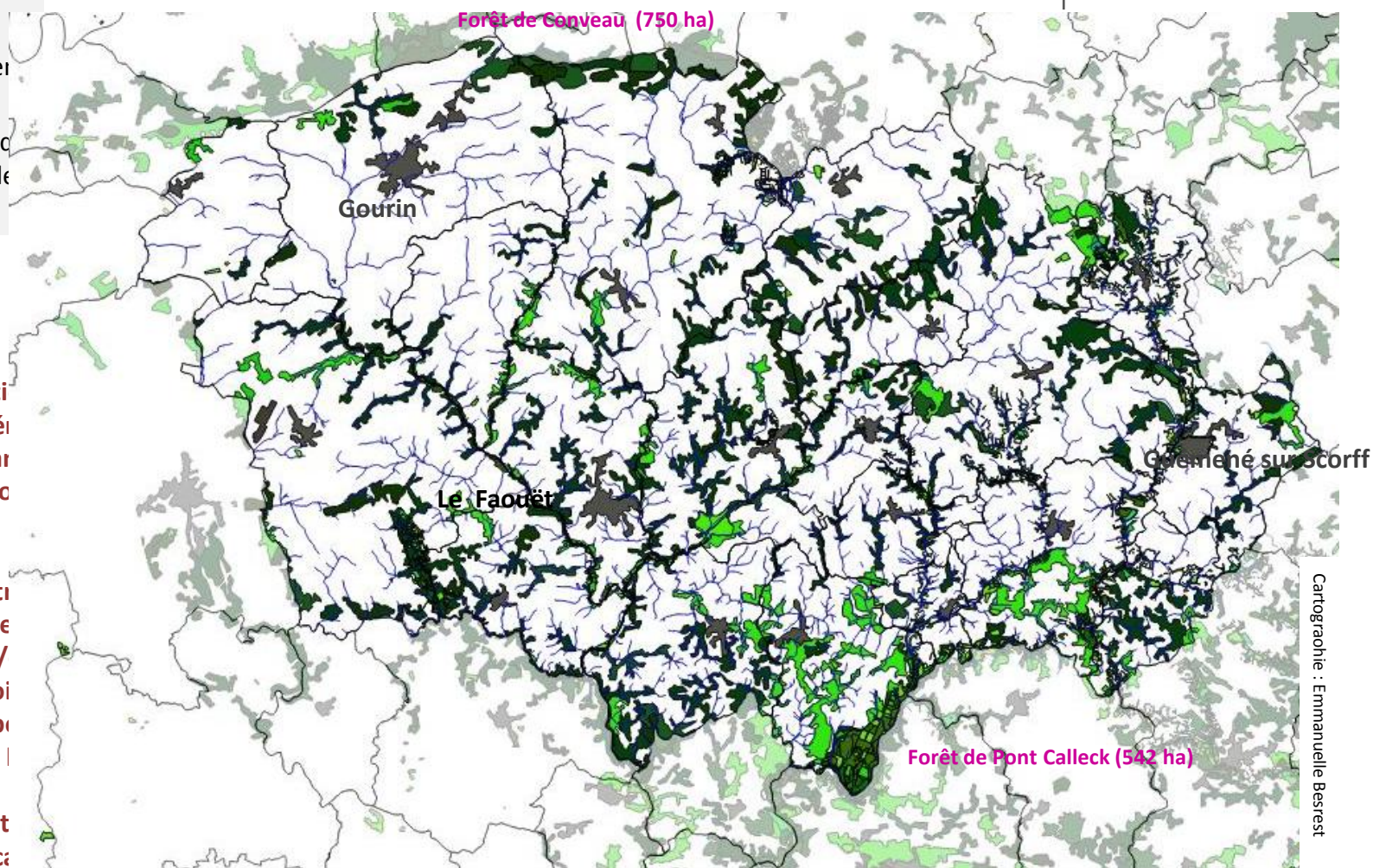
>> Mettre en place une protection forte sur les boisements d'intérêt européen*, les bois sur versants abrupts et les bois d'intérêt pour les chiroptères, en assurant le maintien de l'état boisé

>> Protéger les autres boisements en permettant la valorisation écologique et/économique (exploitation du bois)

>> Protéger strictement les bois humides (dont les tourbières) et les landes sans figer l'état boisé

>> Favoriser le bois – énergie et bois matériaux d'origine locale dans les projets urbains

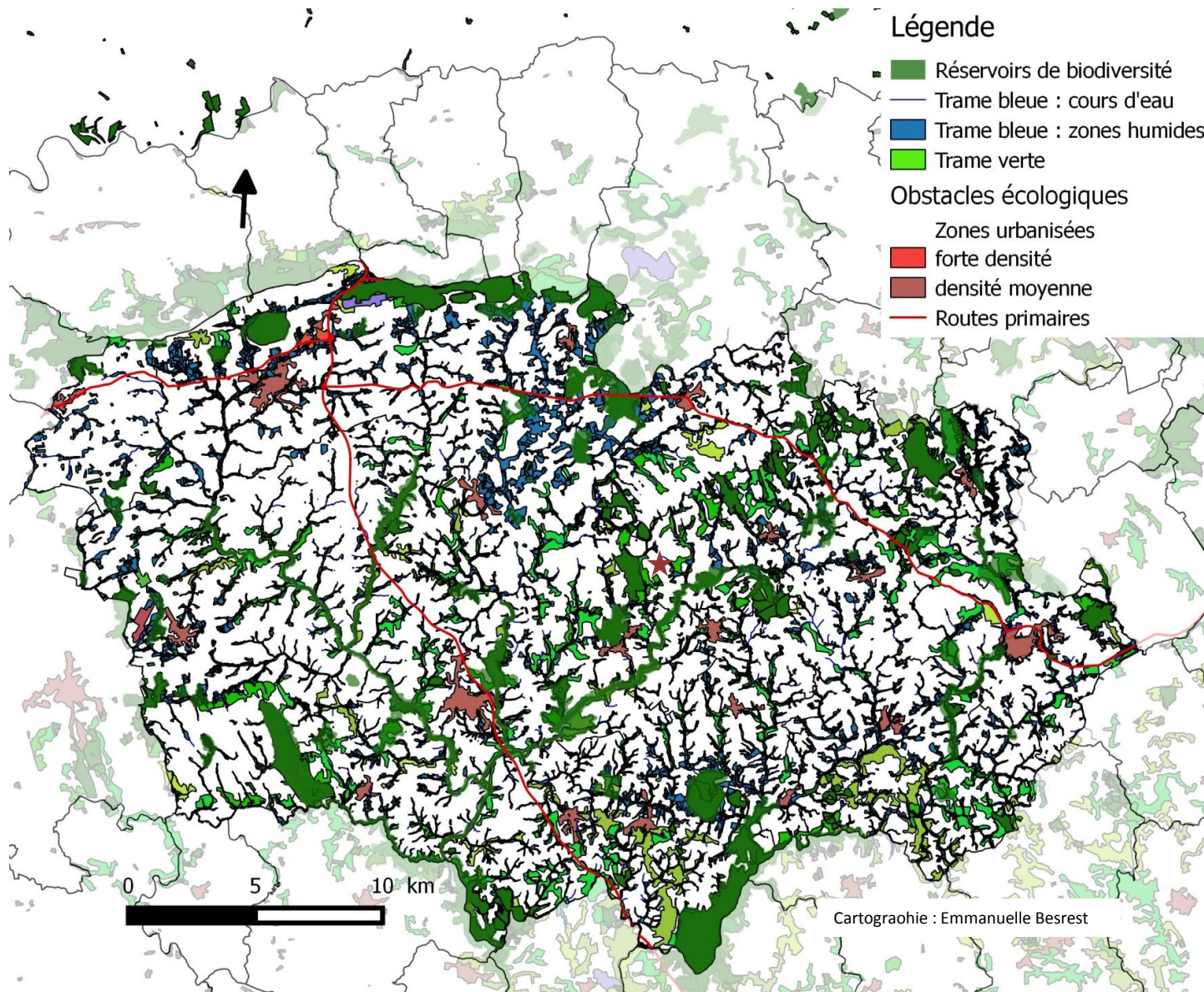
**mentionnés dans le référentiel des Cahiers d'habitats Natura 2000*



■ État boisé à maintenir

■ Habitats à protéger, en permettant l'ouverture des milieux

PRÉSERVER, CONFORTER ET RÉPARER LA TRAME VERTE ET BLEUE



Obstacle à la circulation des poissons

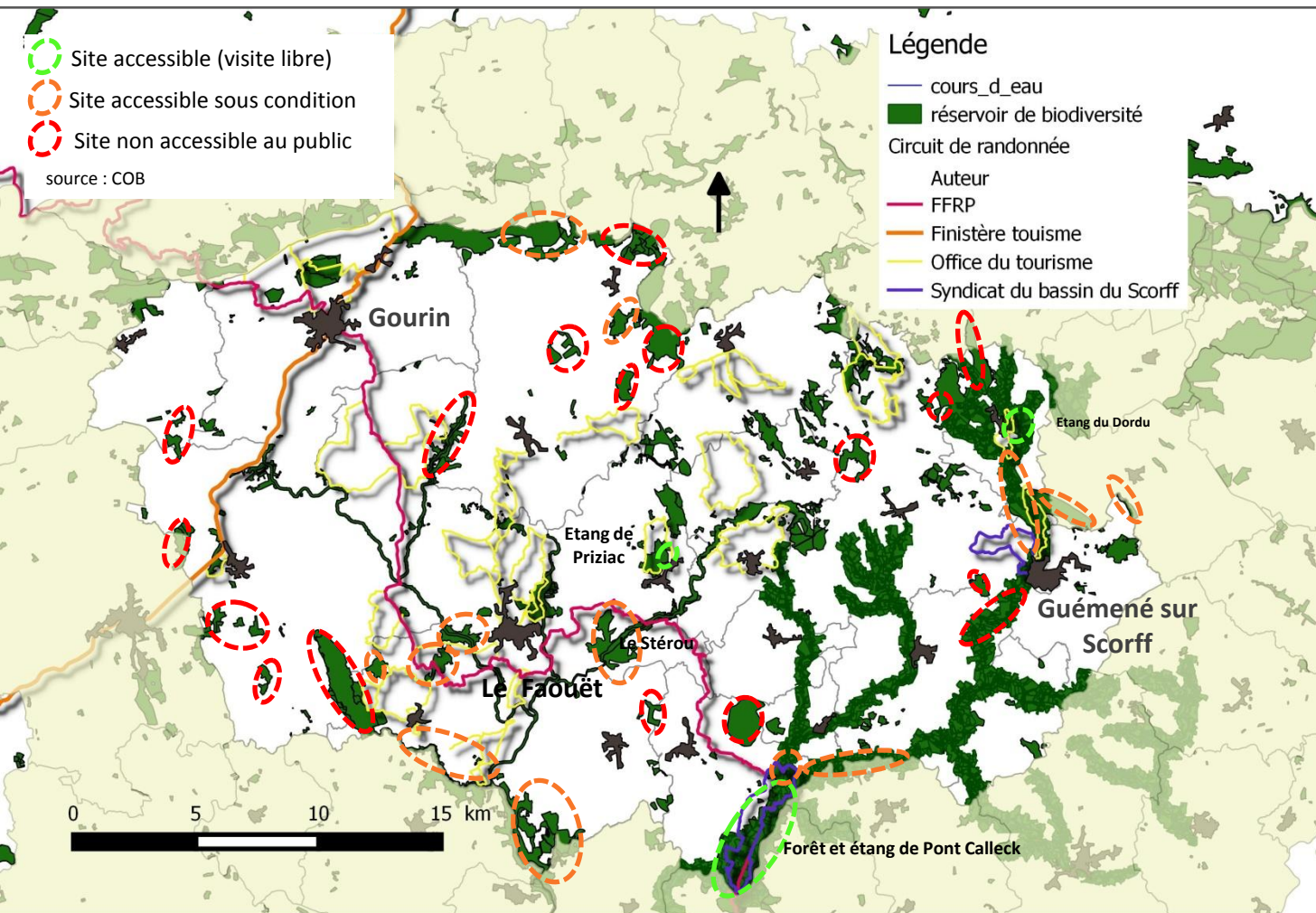
ENJEUX

>> Dans les zones de discontinuités, chercher à rétablir les corridors par des zonages spécifiques ? voire l'acquisition foncière ?

>> Prise en compte des corridors écologiques pour les espaces emblématiques (poissons migrateurs, chiroptères...)

>> Renforcer les liens entre les habitants, leurs bourgs, la nature et le patrimoine (DOO du SCOT)

L'ACCESSIBILITÉ DE LA TRAME VERTE ET BLEUE



Ce qui ressort des entretiens avec les communes

- Un bon réseau de circuits de randonnée
- La volonté sur certaines communes de créer des boucles piétonnes autour des bourgs (aménagements existants et projets)
- Manque de relation voie verte /commerces
- Manque de visibilité des Montagnes Noires comme site patrimonial

ENJEUX

- >>Poursuivre l'accessibilité à la nature et en particulier aux sites remarquables à des fins de valorisation ou écologique ou économique (sous réserve du respect des enjeux écologiques)
- >>Prolonger la trame verte et bleue dans les bourgs et centres-villes via notamment les liaisons douces, relier les liaisons douces entre elles et aux commerces

La biodiversité : une ressource à valoriser pour le territoire de Roi Morvan Communauté

Services « publics » rendus par la nature : préservation de la ressource en eau (autoépuration, régulation des crues), régulation climatique, santé
AEP : 3 captages en rivière et 12 captages d'eau souterraine

Agriculture : protection des sols, pollinisation, auxiliaires de cultures
42600 ha de terres agricoles, soit 55% du territoire de RMCom (RGA 2010), progression de l'agriculture biologique et de la vente directe

Attractivité du territoire : cadre de vie et accès aux loisirs

Production de bois : forte potentialité pour l'exploitation économique en bois d'œuvre et bois-énergie : *1865 ha de boisement et 4315 km de haies sur le territoire de RMCom, dont respectivement 95 % et 77% exploitables (Chambre d'Agri, 2011)*

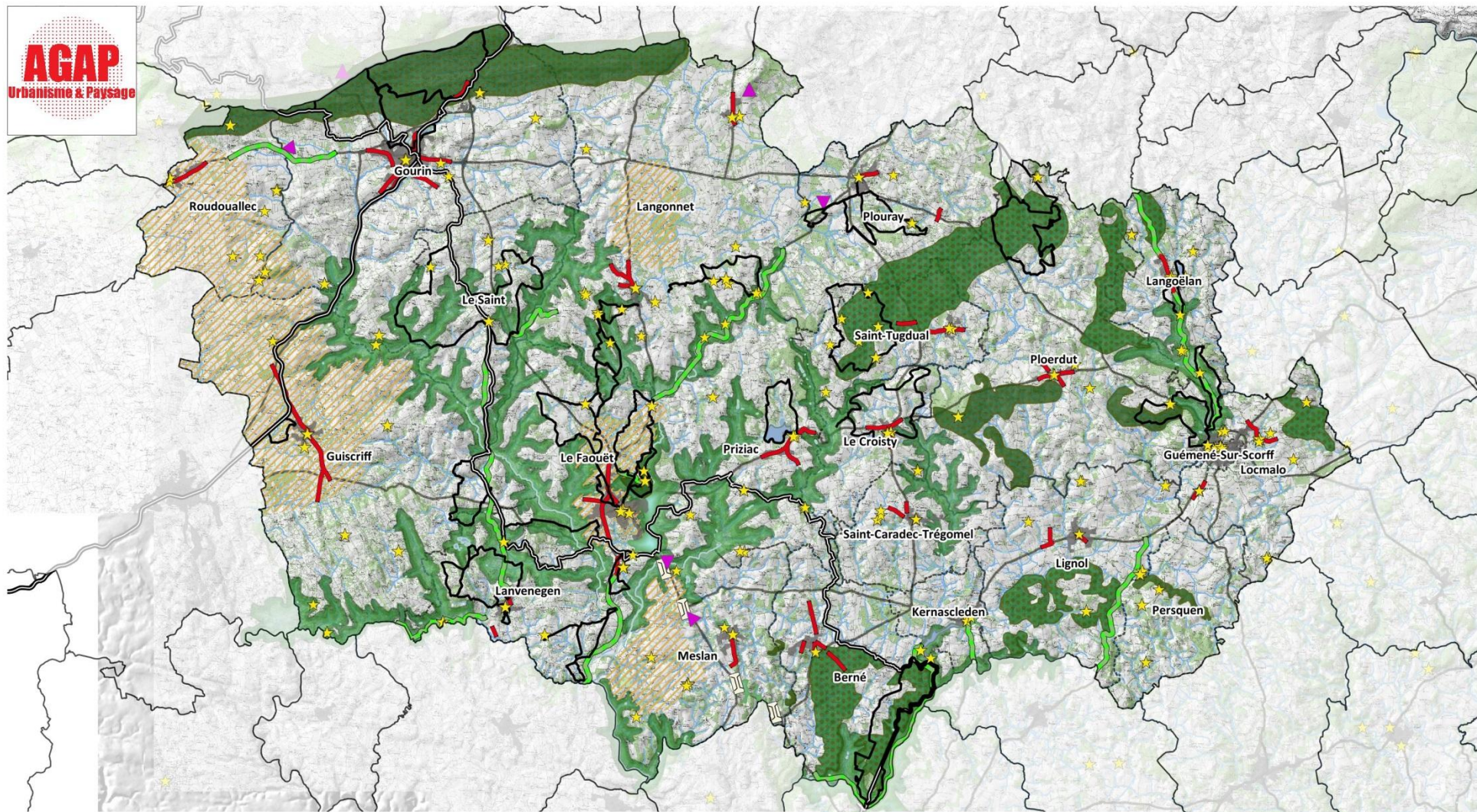
Potentiel de 14 500 t de production de bois sur RMCom (soit l'équivalent du chauffage pour 2 000 logements)

Rappel : Pays du Centre Ouest Bretagne, territoire à énergie positive

Tourisme lié à la qualité des paysages, à l'accès à la nature (randonnée, point de vue), à la pêche
Une vingtaine de gîtes et chambres d'hôtes (RMCom), 6 campings pour une capacité d'accueil de 300 à 400 personnes)

DIAGNOSTIC « PAYSAGES »

Version du 22/09/2017
DOCUMENT DE TRAVAIL

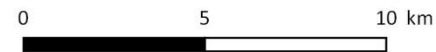


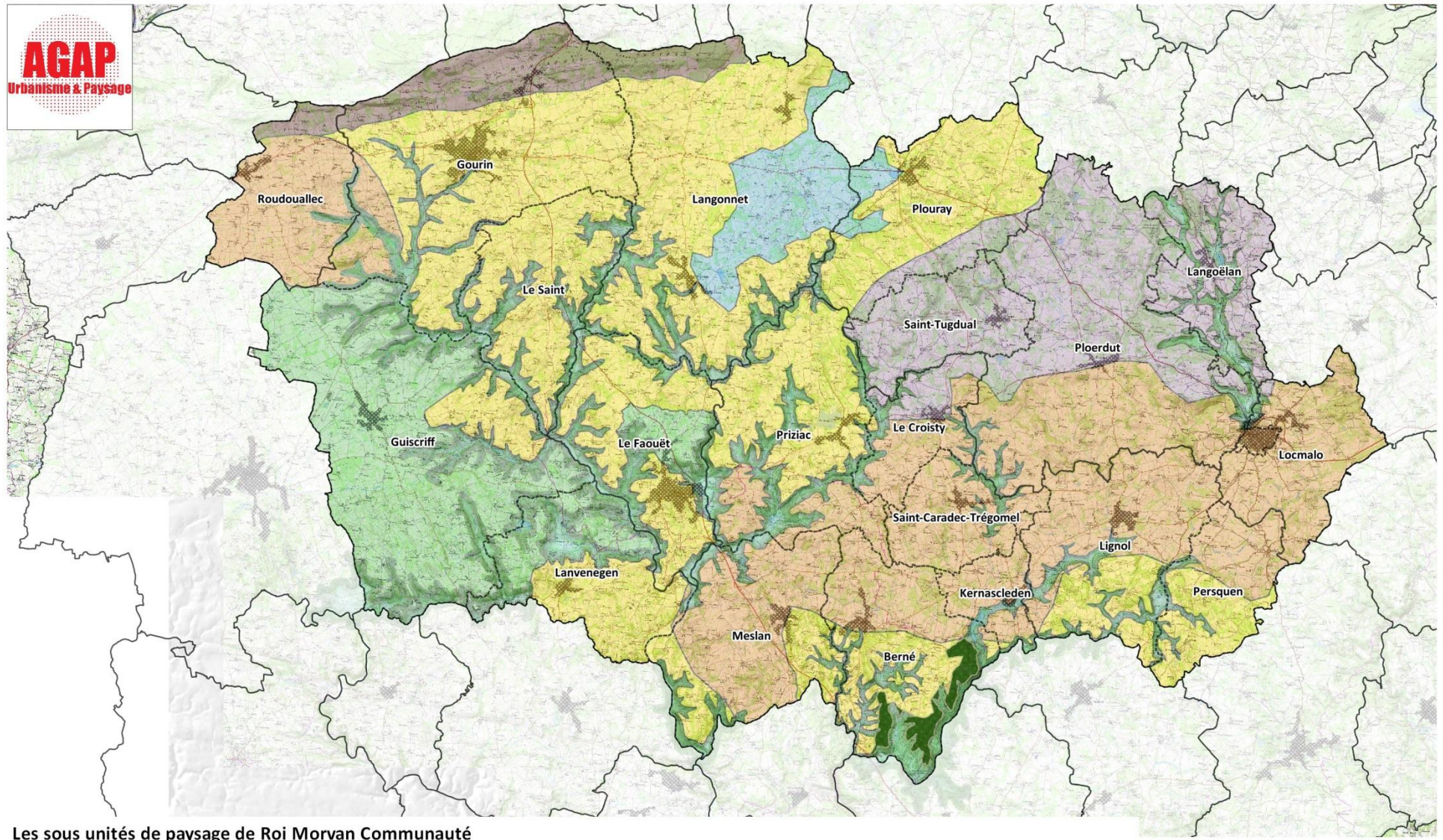
Atouts et valeurs de paysage

- Vallée intime, encaissée et boisée
- Fond de vallée ouvert
- Coteaux remarquables
- Plateau ouvert
- Etang remarquable
- Route paysage
- GR38 et Voie verte
- PR

Faiblesse du paysage

- Porte d'entrée, effet de seuil
- Point de vue remarquable
- Elément de patrimoine (chapelle, fontaine, four à pain...)
- Urbanisation linéaire et mitage

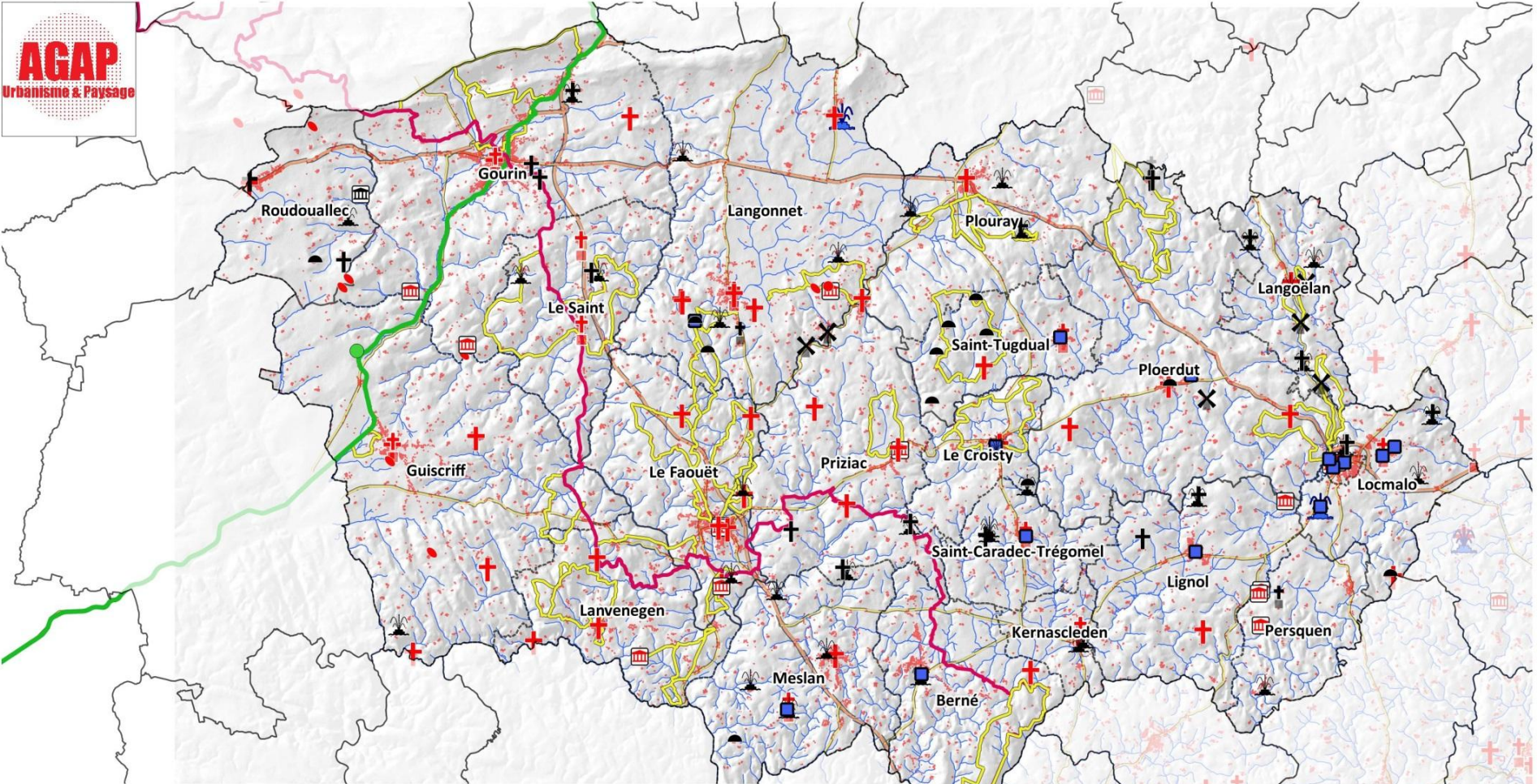




Les sous unités de paysage de Roi Morvan Communauté

- Les Montagnes Noires
- Système de cirques aux coteaux boisés
- Forêt de Pont Callec
- Plateau agricole ouvert fortement remembré
- Plateau agricole et bocager de Guiscriff
- Plateau humide de Langonnet
- Système de plateaux et de vallées "de transition", bocage à mailles lâches
- Système de vallées boisées et intimes
- Bourg





Patrimoine et circuits de randonnée

Petit patrimoine

- † Calvaire et croix
- † Chapelle, église et couvent
- Fontaine
- Lavoir
- Four à pain
- Autres éléments de patrimoine
- Chateau, Manoir
- Moulin

Patrimoine classé

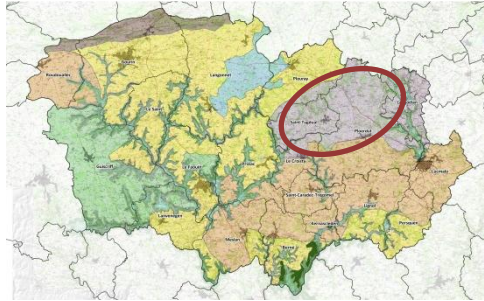
- † Abbaye, couvent, église, chapelle
- Fontaine
- † Calvaire, croix
- Château, manoir maison, halles
- Mégalithe
- Autres éléments de patrimoine

Circuits de randonnée

- GR38 - FFRP
- Voie verte - Finistère tourisme
- PR - Office du tourisme



LES SOUS-UNITES PAYSAGERES: CIRQUES AUX COTEAUX BOISES



ENJEUX

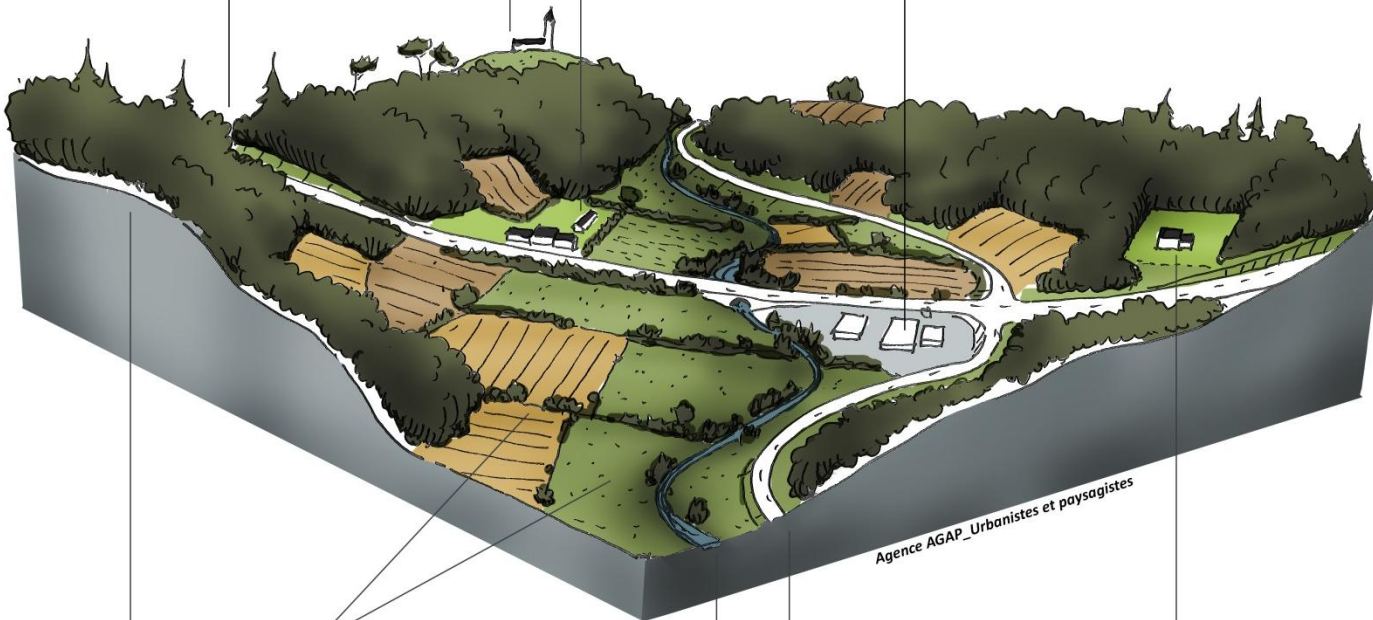
- >> Maîtriser l'extension des ZA le long des axes principaux et accompagner leur intégration dans le paysage
- >> Valoriser les silhouettes urbaines et soigner les transitions bourg/campagne
- >> Valoriser les éléments du paysage « naturel » : cours d'eau, prairies humides
- >> Améliorer les traversées et entrées de bourg et hameaux

Route principale et forts déblais

Chapelle en partie sommitale

Hameau traditionnel et bâtiment agricole

Zone d'activité en partie plane



Coteau boisé (essences mixtes)

Prairies permanentes en fond de vallée humide et cultures en pied de coteau drainé

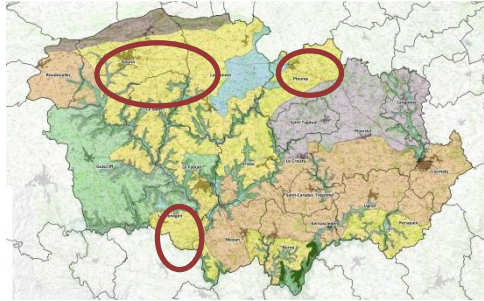
Cours d'eau calme et méandreux et sa ripisylve

Route secondaire en pied de coteau

Pavillon isolé et à flanc de coteau

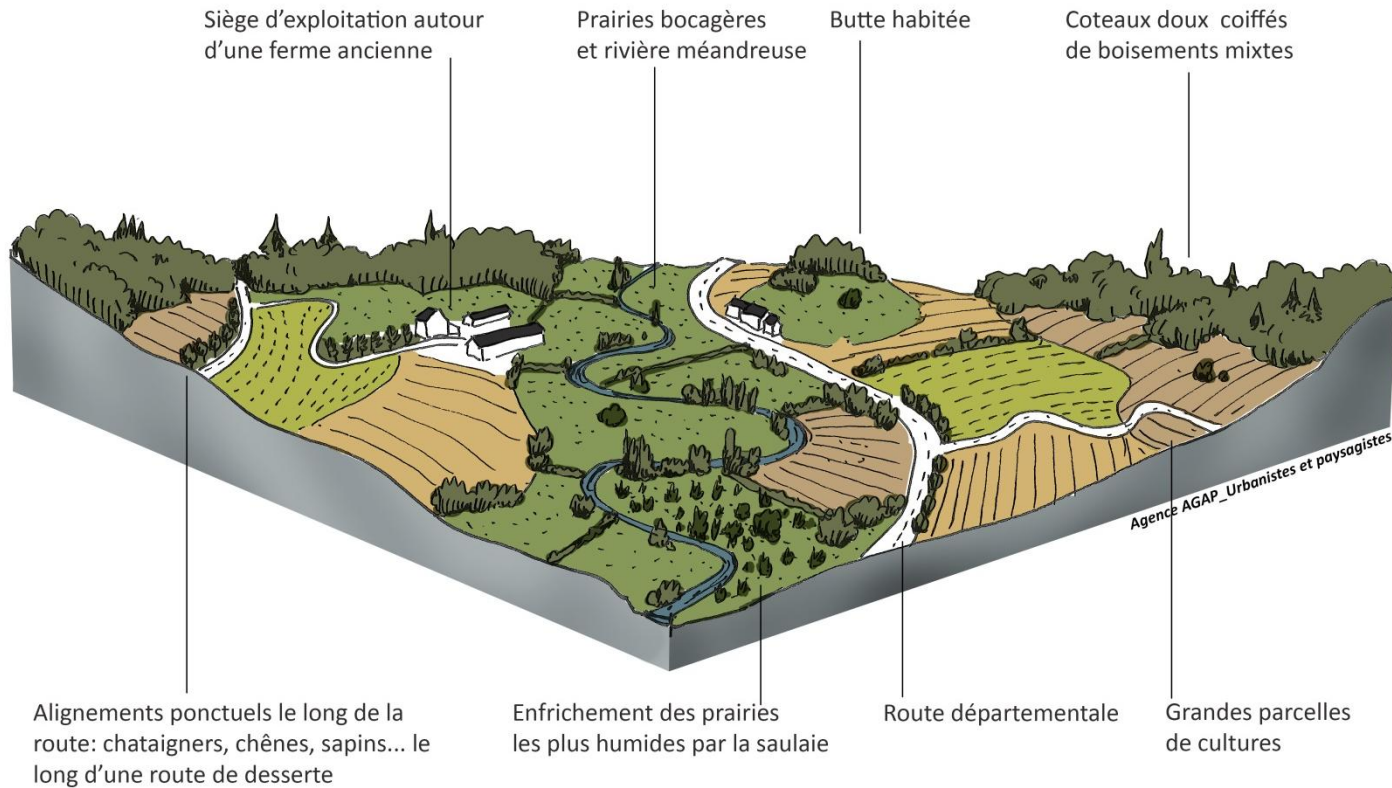


LES SOUS-UNITES PAYSAGERES: PLATEAUX ET VALLEES DE TRANSITION

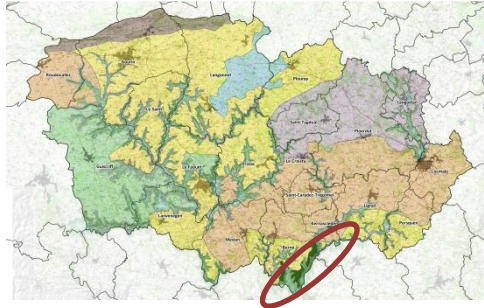


ENJEUX

- >> Maîtriser et enrayer la fermeture des vallons humides
- >> Accompagner l'intégration des bâtiments agricoles parfois hors d'échelle dans le paysage



LES SOUS-UNITES PAYSAGERES: FORÊT DOMANIALE DE PONTCALLEC



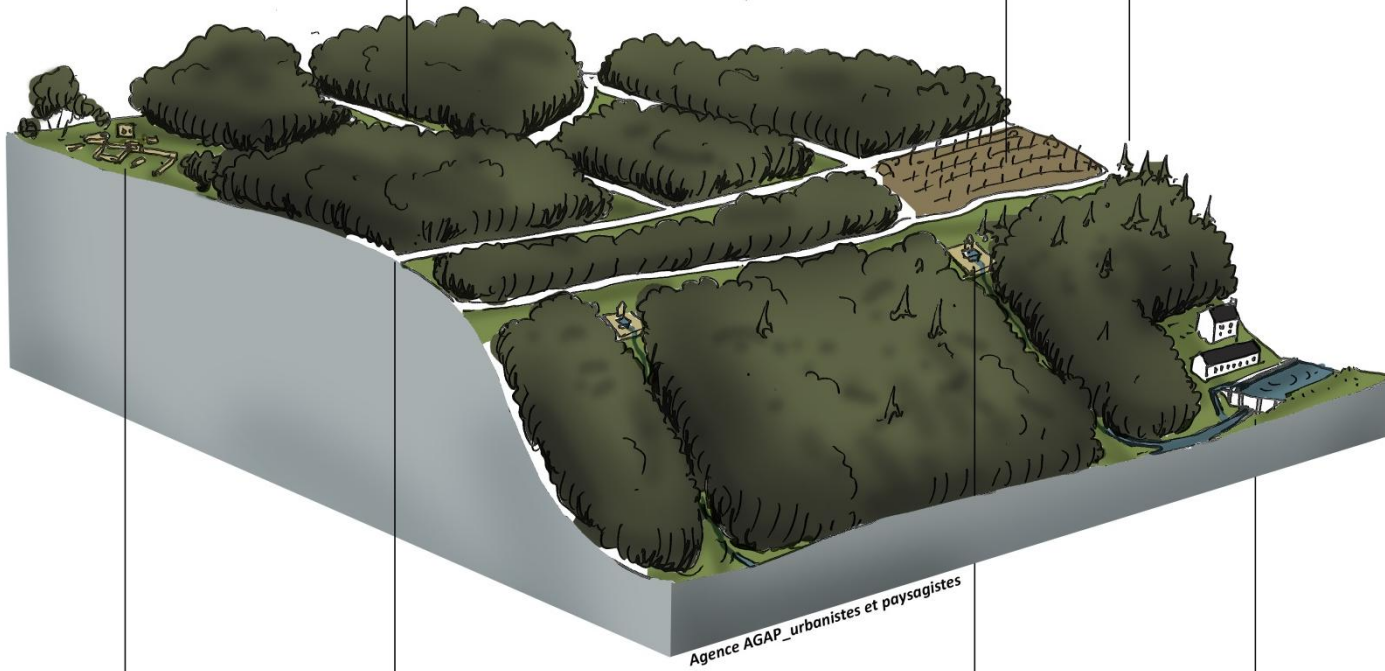
Plan orthogonal des chemins d'exploitation forestière

ENJEUX

>> Valoriser la gestion forestière historique de la vallée en lien avec les témoins encore présents dans le paysage (chemins d'exploitation suivant un plan quadrillé, anciennes forges et moulins, anciens villages archéologiques)

Plantations de Douglas et épicéa sur les terrains les plus pauvres

Sentier de grande randonnée



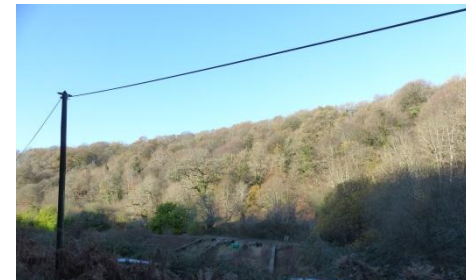
Village médiéval en ruine

Route en limite de rupture de pente

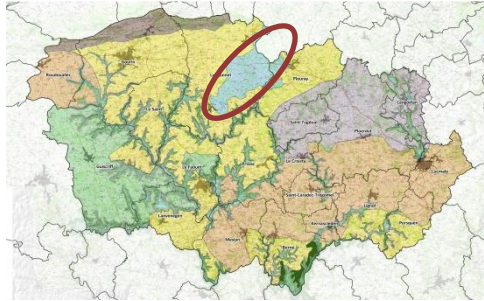
Source et fontaine

Ancienne forge

Agence AGAP_urbanistes et paysagistes

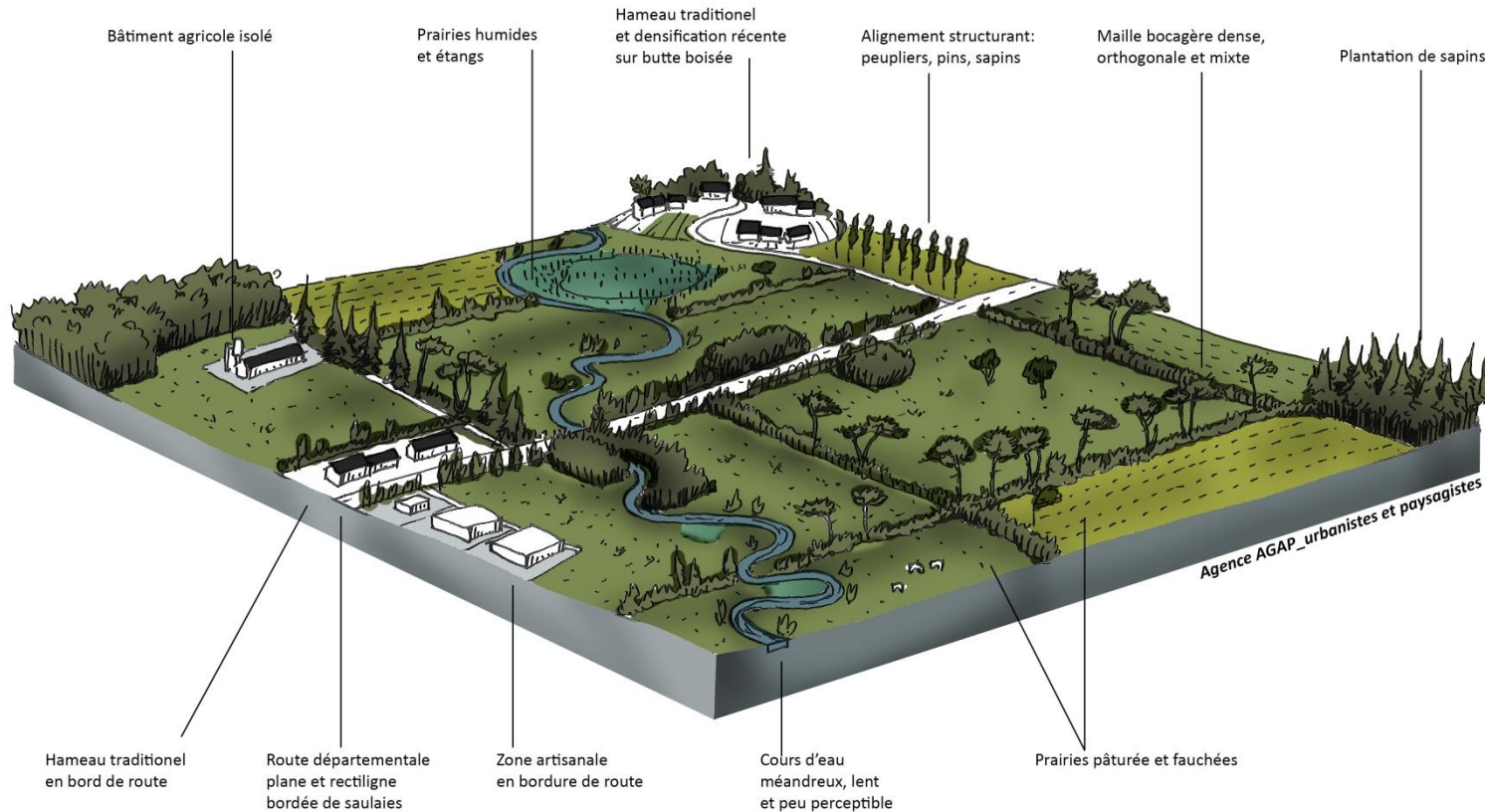


LES SOUS-UNITES PAYSAGERES: PLATEAU HUMIDE DE LANGONNET

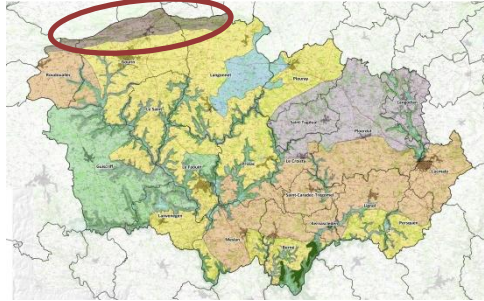


ENJEUX

- >> Maîtriser l'extension des ZA le long des axes principaux et accompagner leur intégration dans le paysage plat et humide
- >> Valoriser et rendre accessible les caractéristiques paysagères de l'unité : marais, lacs, prairies humides
- >> Préserver les alignements structurants le long des axes rectilignes principaux

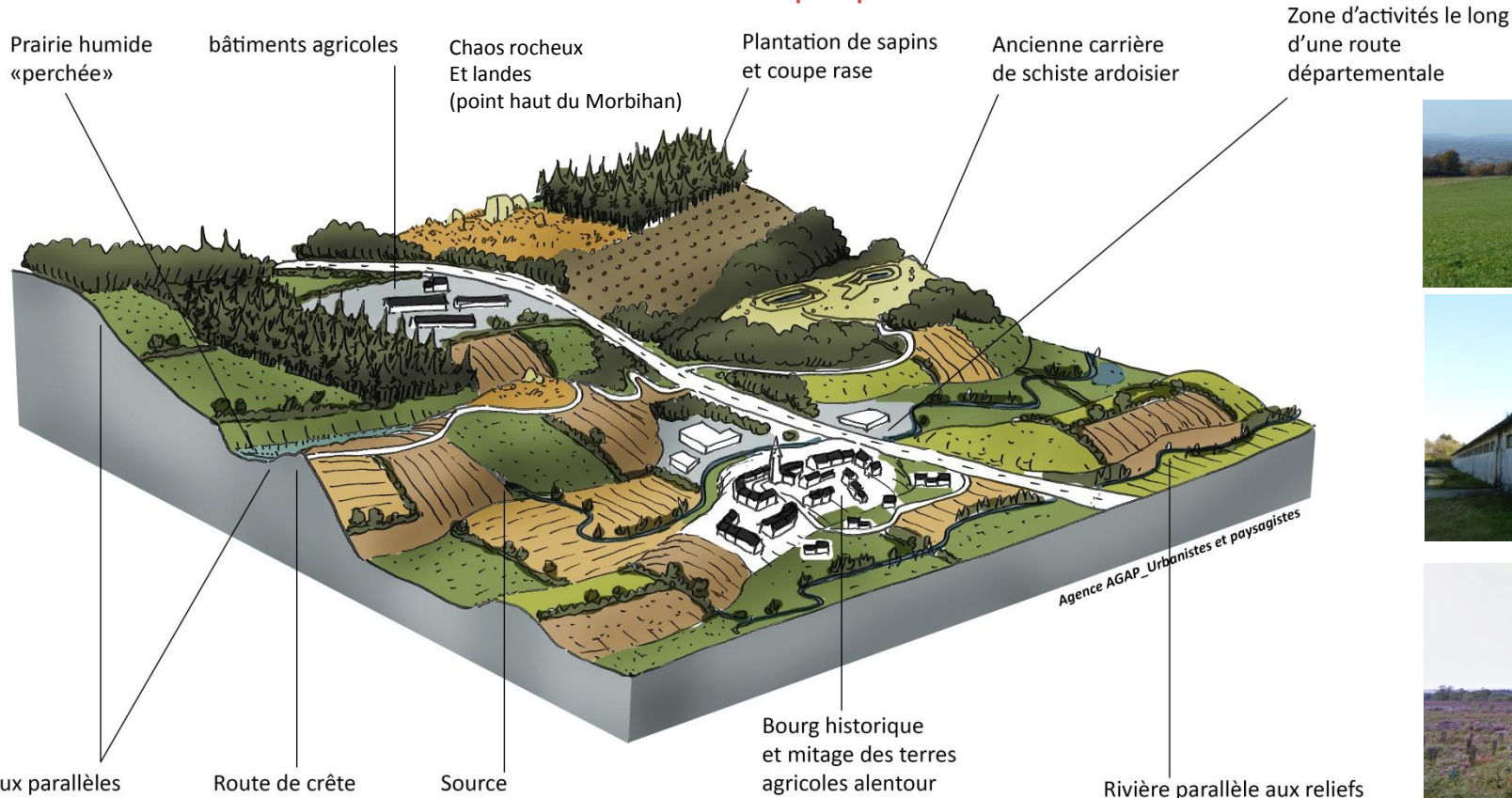


LES SOUS-UNITES PAYSAGERES: LES MONTAGNES NOIRES



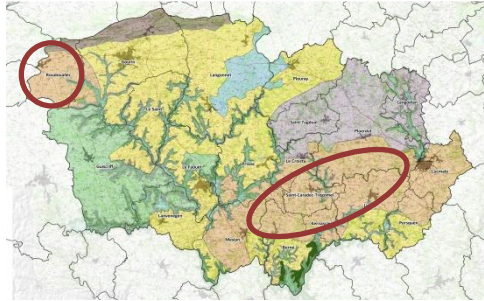
ENJEUX

- >> Valoriser à travers un tourisme vert, les Montagnes Noires comme élément paysager exceptionnel du territoire (landes, chaos, sablières)
- >> Apporter une réponse qualitative au point noir paysager que représentent les exploitations avicoles en ruine
- >> Améliorer les transitions villes/campagne plus qualitatives



Agence AGAP_Urbanistes et paysagistes

LES SOUS-UNITES PAYSAGERES: PLATEAUX AGRICOLES OUVERTS ET REMEMBRES



ENJEUX

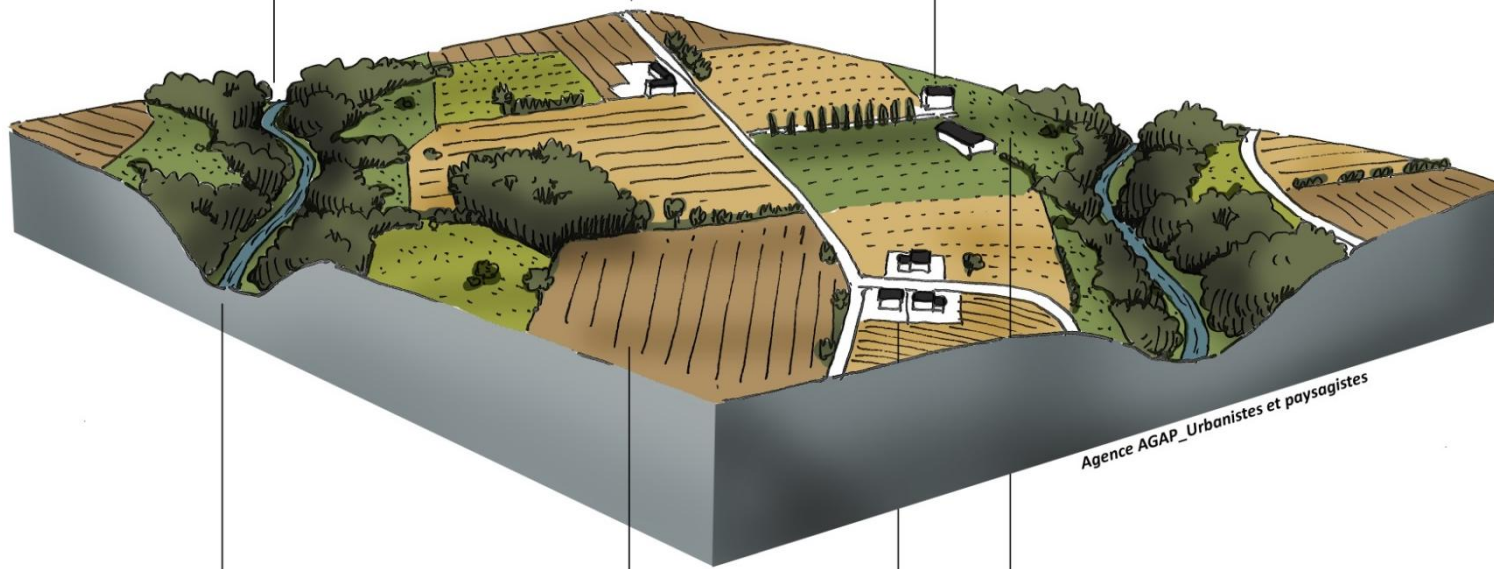
- >> Améliorer les transitions bourg/campagne et préserver les silhouettes urbaines cohérentes
- >> Favoriser l'intégration des bâtis isolés sur les plateaux ouverts
- >> Créer des liaisons douces du plateau vers les vallons boisés
- >> Améliorer l'expérience paysagère depuis les axes principaux (alignements, rythme, fenêtres)



Vallées encaissées et boisées difficilement accessibles

Route principale rectiligne

Ferme ancienne et bâtiment agricole au bout d'une allée plantée

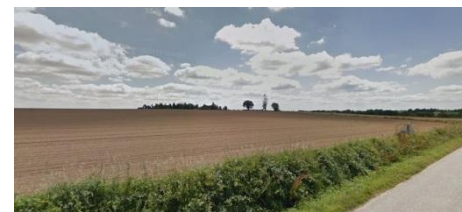


Cours d'eau rapide et lit majeur restreint

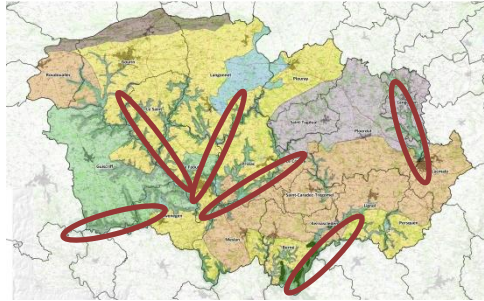
Plateau de grandes cultures ouvert et largement remembré

Pavillons isolés

Prairies en limite de plateau et autour des bâtiments agricoles



LES SOUS-UNITES PAYSAGERES: VALLEES INTIMES ET BOISEES



ENJEUX

- >> Valoriser et réhabiliter le patrimoine bâti lié à la présence de l'eau (forges, moulins, sources)
- >> Valoriser et rendre accessibles (randonnée, repos, kayak, pêche, etc) les paysages emblématiques et intimes de la Vallée du Scorff depuis la route-paysage D110 (chaos rocheux, cours d'eau, gorges)

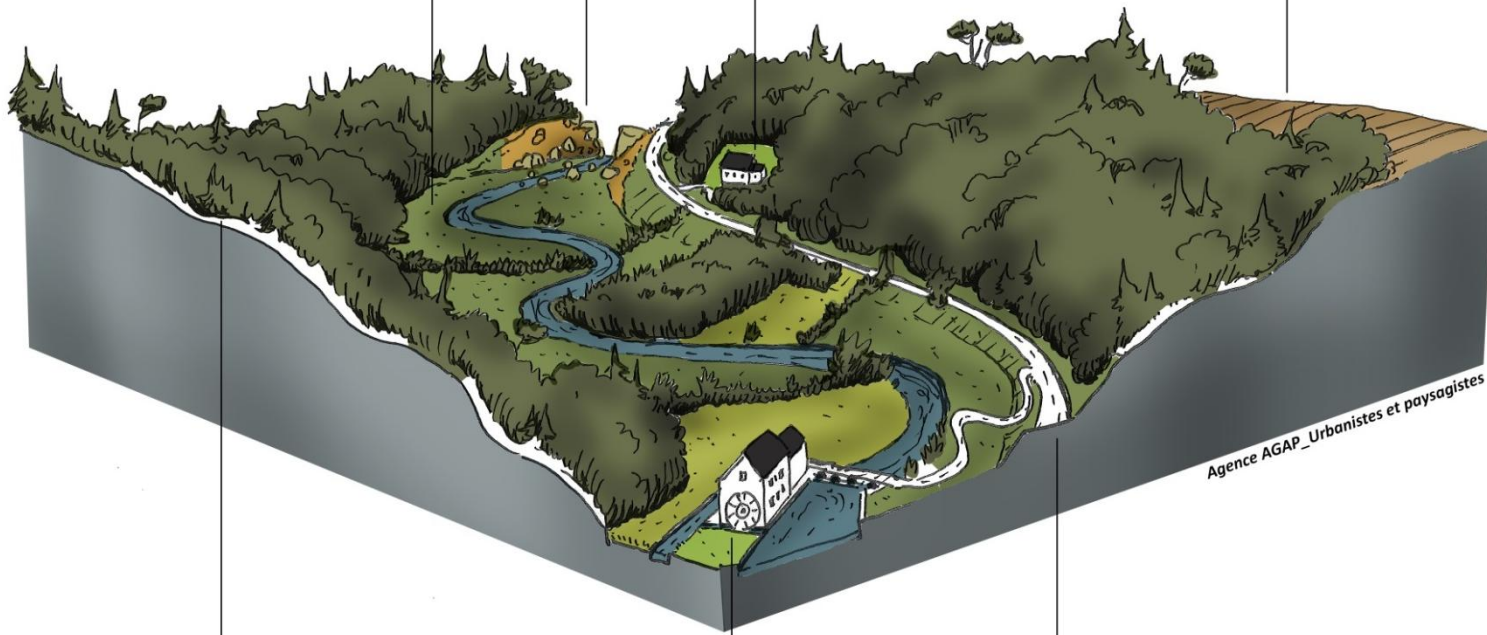


Fond de vallée humide et sombre: prairies et saulaies

Chaos rocheux et rapides

Pavillon isolé sur une parcelle déboisée du coteau

Plateau agricole ouvert déconnecté de la vallée



Agence AGAP_Urbanistes et paysagistes

Coteau boisé mixte: sapins, pins, feuillus divers

Moulin et barrage

'Route-paysage' en surplomb de la rivière et en lacets

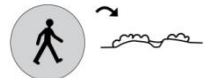
LES DIFFERENTES MANIERES D'HABITER LE TERRITOIRE



Architecture liée à l'économie traditionnelle (vieilles longères, fermes en ruine ...)



Distance aux services : souvent isolées, on trouve parfois certaines de ces habitations à proximité d'un centre bourg/ville



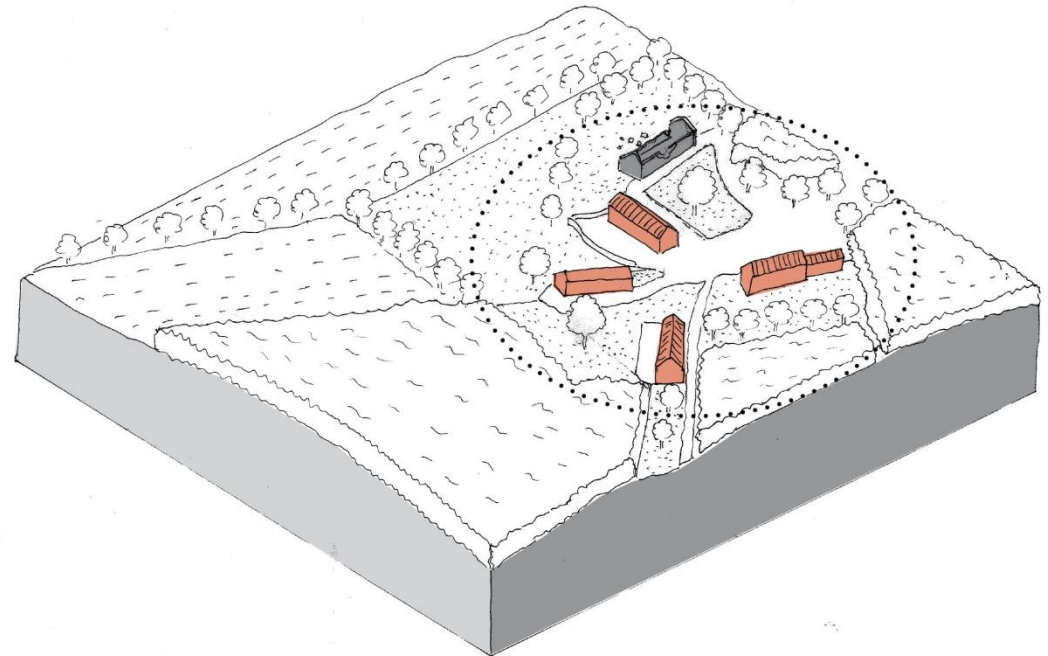
Accès aux espaces de nature : ces ensembles, de par leur histoire, entretiennent des liens forts avec leur environnement



Jardins : petits ou grands jardins pouvant aller jusqu'à plusieurs milliers de m²



Limites et clôtures : traditionnellement on ne trouvait pas ou très peu de clôtures autour de ces habitations.



Au sein d'un petit groupement d'habitations

ENJEUX

>> Permettre des changements de destination des bâtiments d'intérêt patrimonial (fermes en ruine)

>> Permettre l'amélioration du bâti existant au regard des enjeux du développement durable

LES DIFFERENTES MANIERES D'HABITER LE TERRITOIRE



Architecture : constructions plus récentes (pavillon) ou vieilles longères



Distance aux services : souvent isolées, on trouve parfois certaines de ces maisons en entrée de bourg/ville



Accès aux espaces de nature : différentes en fonction des typologies architecturales, les constructions anciennes entretiennent généralement des liens plus forts avec leur environnement



Jardins : ce grands jardins pouvant aller jusqu'à plusieurs milliers de m2

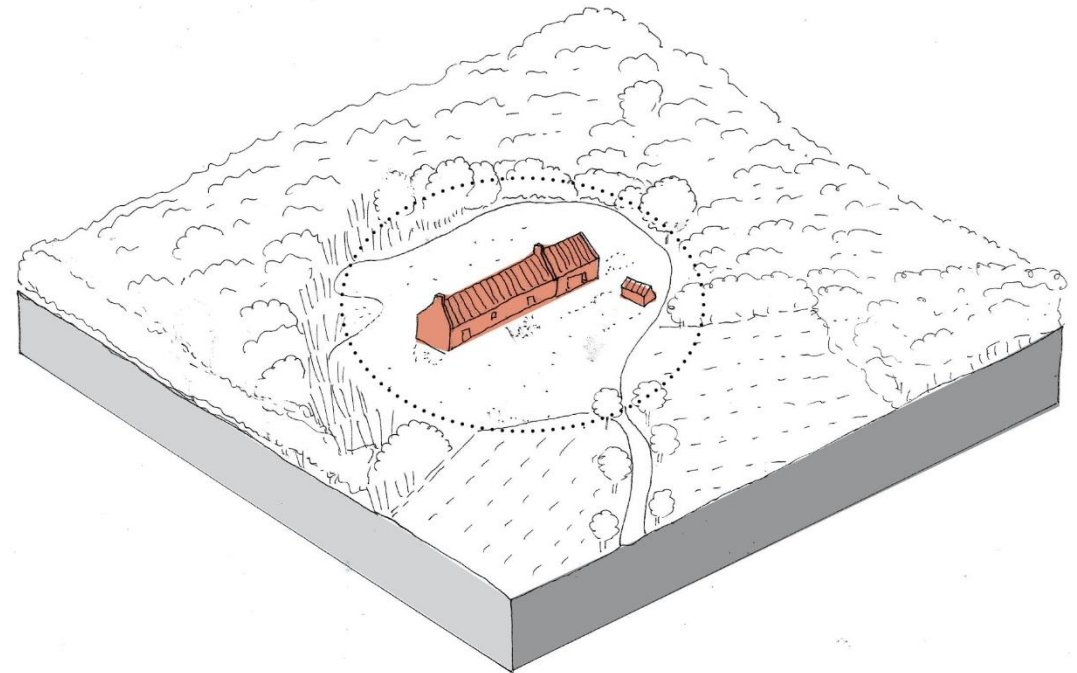


Limites et clôtures : ce grands linéaires de clôture ceinturant les parcelles

ENJEUX

>> Permettre l'amélioration du bâti existant au regard des enjeux du développement durable

>> Porter une attention particulière au traitement des limites (clôtures, haies...) qui peuvent avoir un impact visuel important



Dans une maison isolée

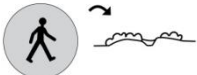
LES DIFFERENTES MANIERES D'HABITER LE TERRITOIRE



Architecture récente (maisons récentes très simples, matériaux et mise en œuvre basiques)



Distance aux services : souvent isolées, on trouve parfois certains lotissements à proximité des centres-bourgs/villes (moins de 10 minutes à pied)



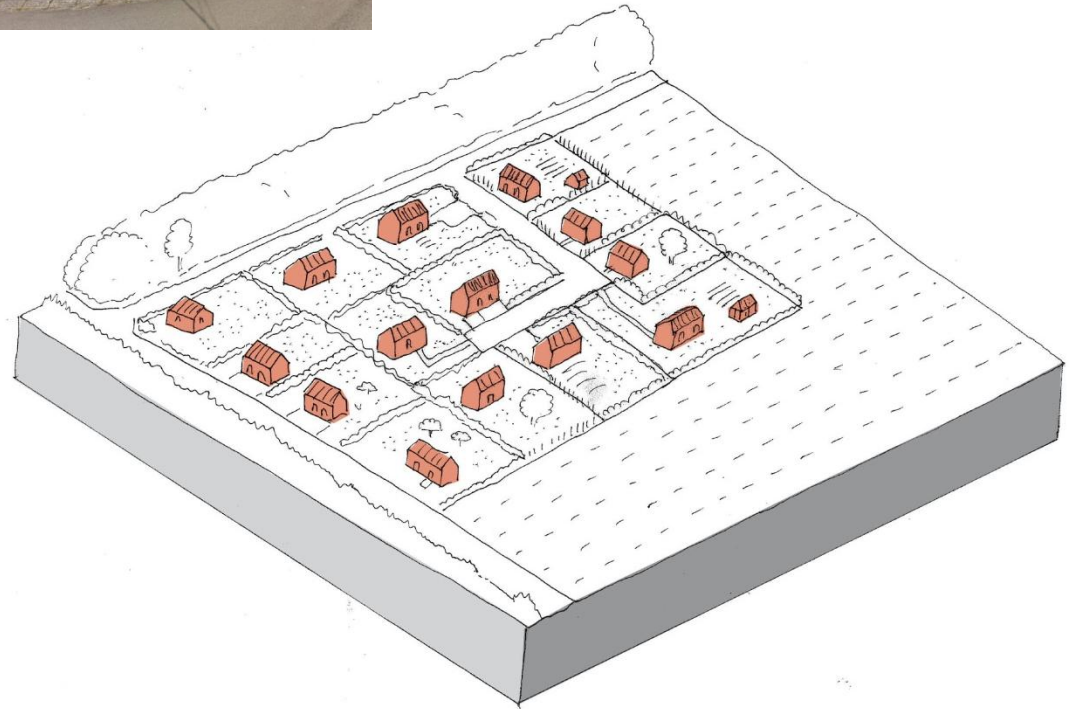
Accès aux espaces de nature : souvent implantés sans prendre en considération le contexte, ces espaces tournent la plupart du temps le dos à l'environnement alentour.



Jardins : parcelles pouvant atteindre plus de 2000m² dans les lotissement anciens



Limites et clôtures : standardisation des systèmes de clôture (haies, barrières pvc ou bois, murets) qui contrastent avec le paysage originel



Dans un lotissement isolé

ENJEUX

>> Permettre l'amélioration du bâti existant au regard des enjeux du développement durable

>> Réfléchir aux connexions possibles avec les espaces de centralité et de nature

>> Porter une attention particulière au traitement des limites (clôtures, haies...)

>> Réfléchir à une possible densification de ces espaces (lorsque ceux-ci sont situés en centre bourg/ville)

LES DIFFERENTES MANIERES D'HABITER LE TERRITOIRE



Architecture : le plus souvent datant de la seconde moitié du 20^e siècle (maisons sur butte, maisons sur RDC technique, maison néo bretonne ...)



Distance aux services : maisons souvent situées en entrée de bourg/ville (moins de 10 minutes à pied)



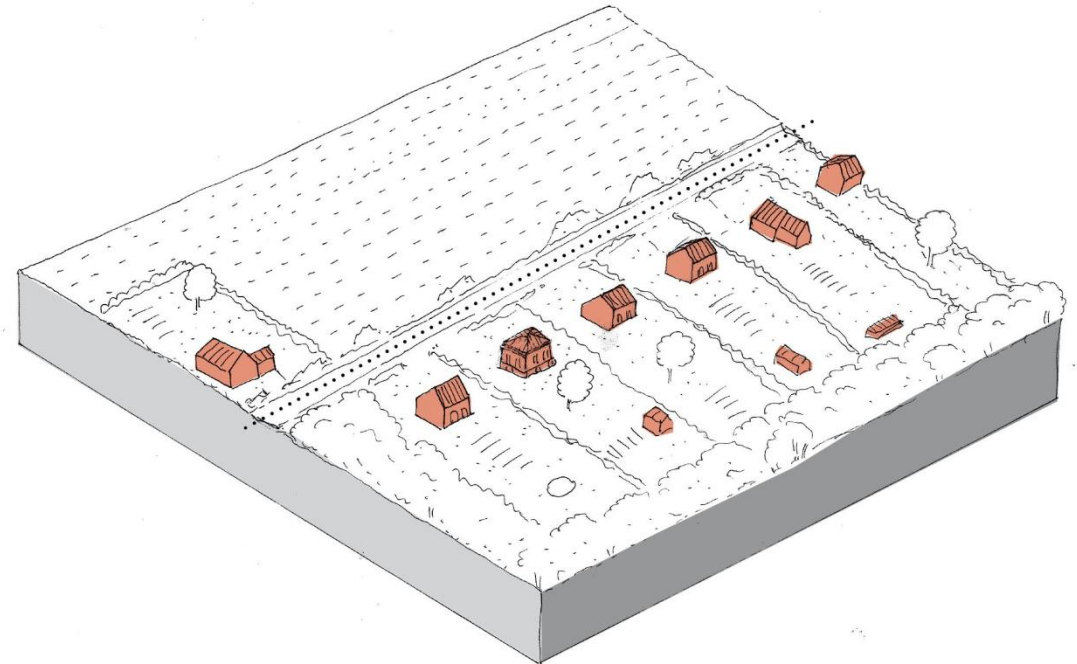
Accès aux espaces de nature : implantées le long des routes qui constituent la plupart du temps le seul accès à la campagne



Jardins: très grandes parcelles de plusieurs milliers de m² souvent en longueur



Limites et clôtures : standardisation des systèmes de clôture (haies, barrières pvc ou bois, murets)



Au bord d'une route

ENJEUX

>> Permettre l'amélioration du bâti existant au regard des enjeux du développement durable

>> Réfléchir à une possible densification de ces espaces (lorsque ceux-ci sont situés en centre-bourg/ville)

>> Porter une attention particulière au traitement des limites (clôtures, haies...)

LES DIFFERENTES MANIERES D'HABITER LE TERRITOIRE



Architecture récente (maison de lotissement ou logement social récent)



Distance aux services : à proximité immédiate des services



Accès aux espaces de nature : à proximité des espaces de nature (en fonction du réseau de chemin existant connecté au bourg)



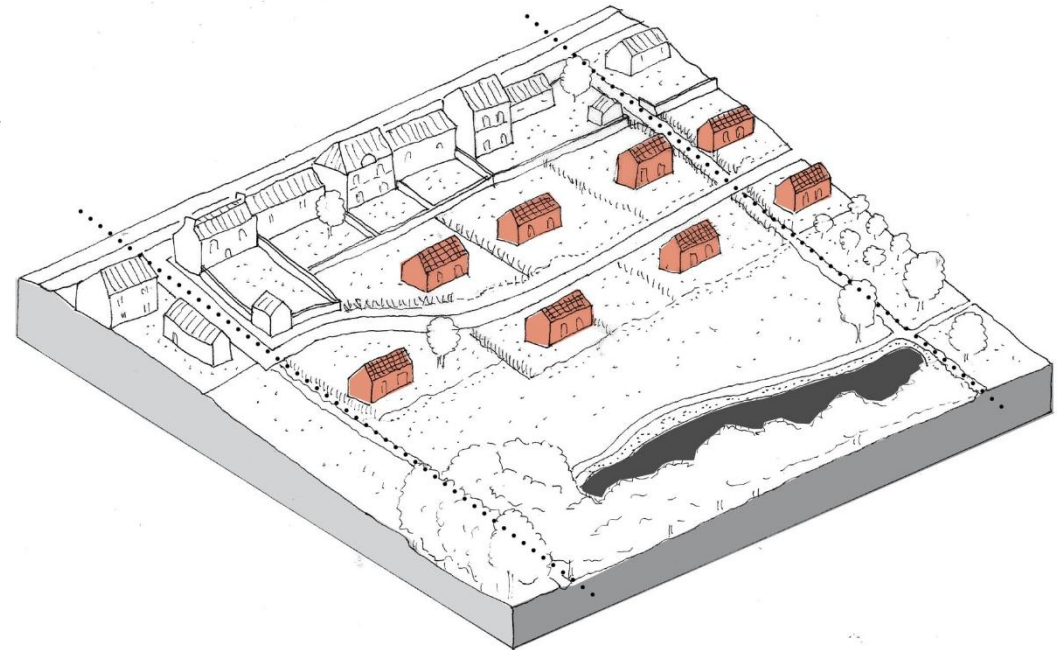
Jardins : plus petites parcelles (500 m² à 1000 m²)



Limites et clôtures : standardisation des systèmes de clôture (haies, barrières pvc ou bois, murets) . On trouve aussi des lotissements sans clôtures sur la partie rue, ce qui adoucit les transitions entre espaces publics et espaces privés

ENJEUX

- >> Favoriser les connexions et perméabilités entre le tissu ancien, les espaces de nature et le lotissement (venelles, sentiers, espaces de rencontre...)
- >> Avoir une architecture qui s'harmonise avec le bâti existant



Dans un lotissement à proximité d'un centre bourg/ville

LES DIFFERENTES MANIERES D'HABITER LE TERRITOIRE



Architecture : bâti ancien (vieilles longères, façades à pignon droit, façades à modénature, ruines...) et patrimoine (Eglise, calvaire...)



Distance aux services : à proximité immédiate des services



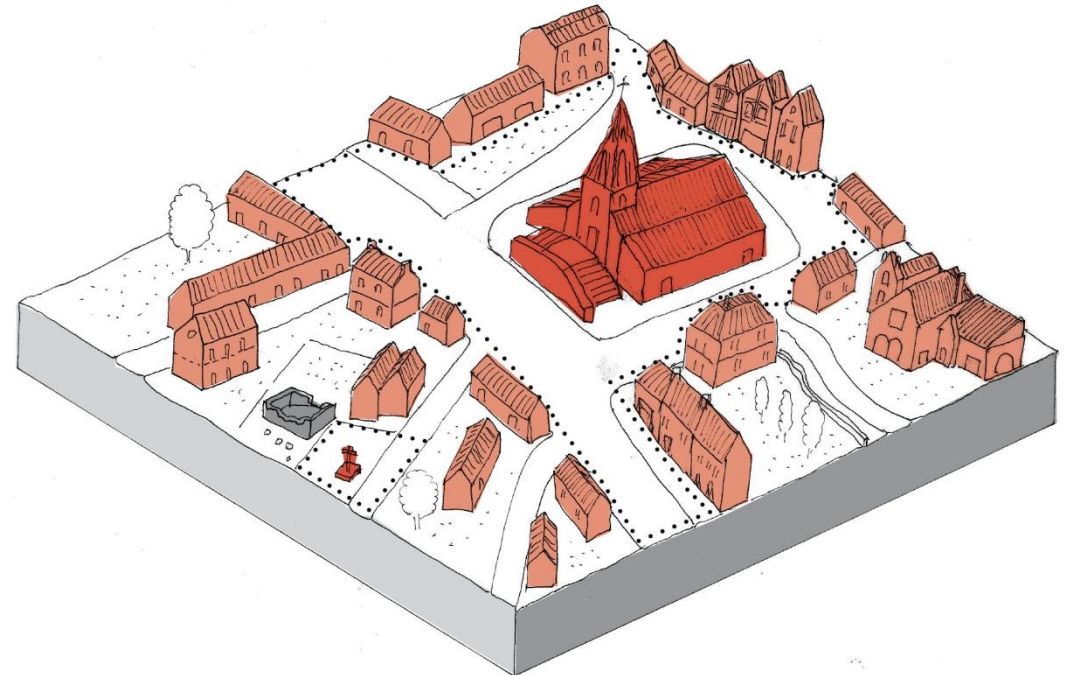
Accès aux espaces de nature : à proximité des espaces de nature (en fonction du réseau de chemin existant connecté au bourg)



Jardins : de tailles diverses. Certaines maisons (ou appartements) ne possèdent pas de jardins



Limites et clôtures : nombreuses façades sur rue avec parfois une végétalisation des pieds de mur



Au sein d'un centre bourg/ville

ENJEUX

>> Conjuguer valorisation du patrimoine et développement (possibilité de modifier les périmètres de protection MH)

>> Avoir une réflexion sur la valorisation des espaces publics

>> Palier le manque de jardin de certaines maisons en offrant des espaces collectifs (jardins partagés...)

>> Favoriser le maintien des commerces

LES DIFFERENTES MANIERES D'HABITER LE TERRITOIRE



Architecture : bâti ancien et patrimoine lié à l'eau (anciens moulins), on trouve ponctuellement des constructions plus récentes



Distance aux services : bâtiments le plus souvent isolés



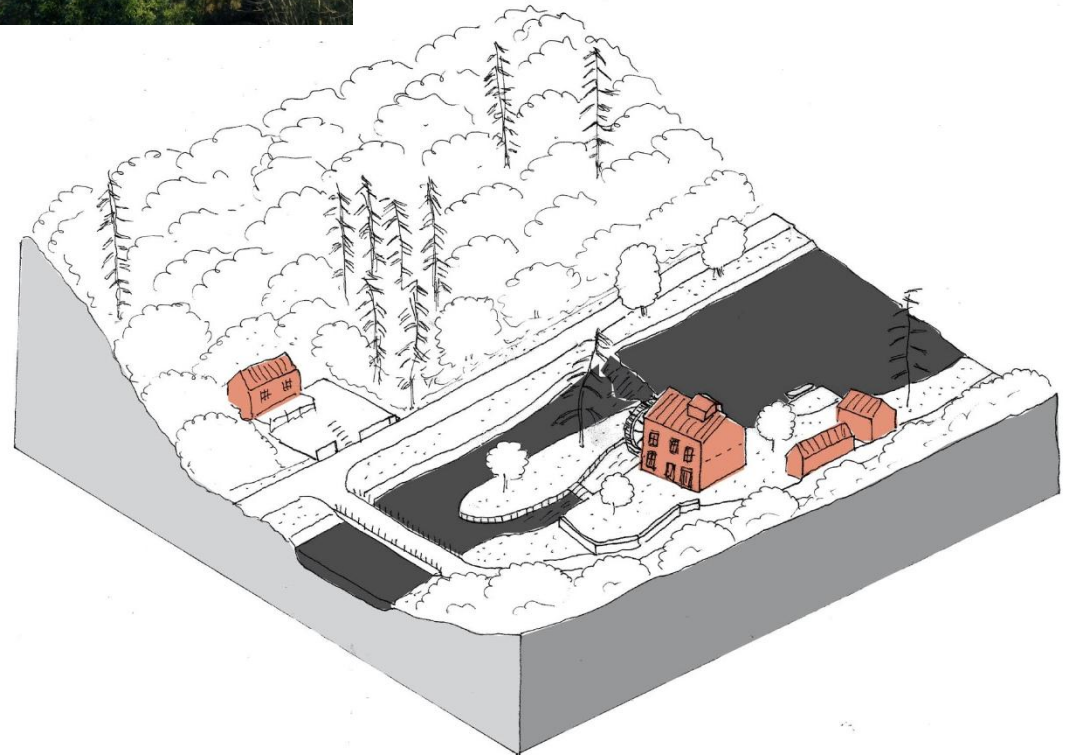
Accès aux espaces de nature : à proximité immédiate des espaces de nature



Jardins : grandes parcelles



Limites et clôtures : murs de pierre ceinturant autrefois certains moulins.



Dans une vallée

ENJEUX

- >> Porter une attention particulière à toute modification du bâti actuel dans les vallées à forte valeur paysagère
- >> Favoriser le changement de destination des bâtiments industriels patrimoniaux

LES DIFFERENTES MANIERES D'HABITER LE TERRITOIRE



Architecture liée à l'économie agricole (vieilles longères, fermes en ruine, hangars agricoles...)



Distance aux services : les exploitations sont souvent isolées et à distance des centres bourgs



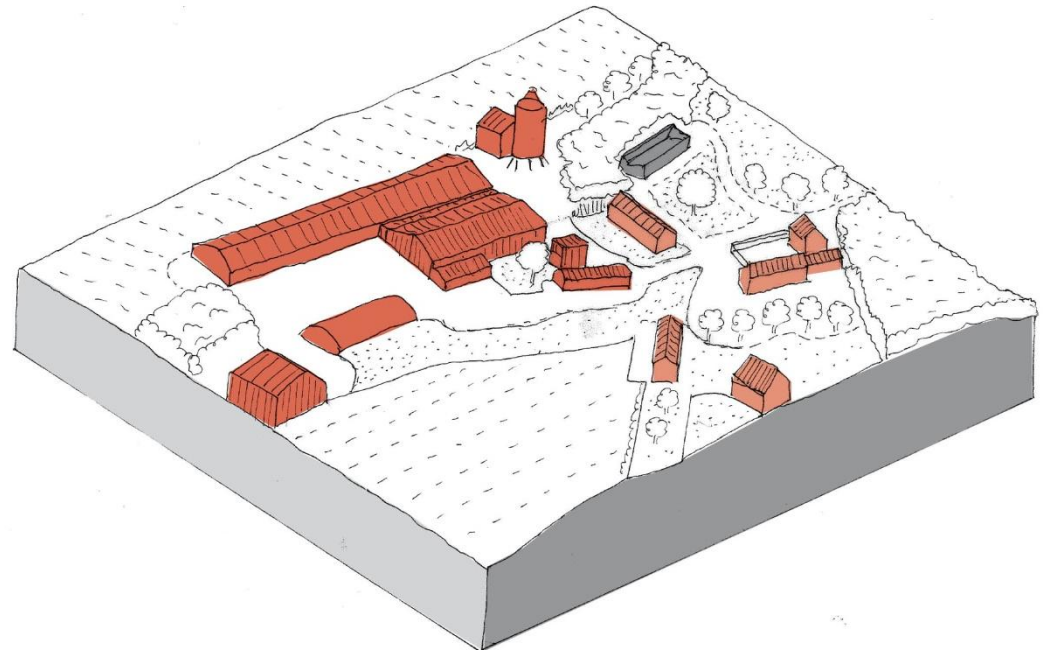
Accès aux espaces de nature : ces ensembles, de par leur fonction, entretiennent des liens forts avec leur environnement



Jardins : petits jardins



Limites et clôtures : les clôtures sont souvent récentes et d'aspect divers.



ENJEUX

- >> Permettre des changements de destination
- >> Permettre l'amélioration du bâti au regard des enjeux du développement économique, environnemental et social
- >> Favoriser le maintien des sièges d'exploitation agricole

A proximité d'une exploitation agricole

LES DIFFERENTES MANIERES D'HABITER LE TERRITOIRE



Architecture Architectures industrielles (matériaux et mise en œuvre basiques), ces architectures jouent également le rôle de vitrine pour les entreprises avec la présence de nombreuses enseignes.



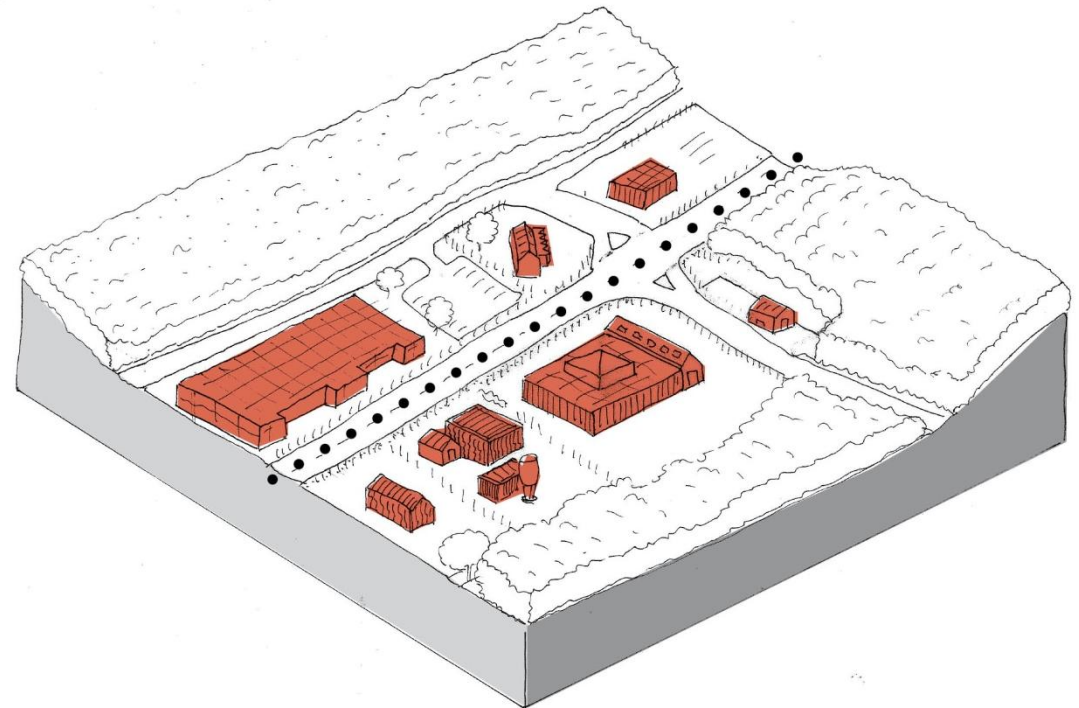
Accès aux services : souvent implantées au bord d'axes de desserte routière (logique économique), les zones d'activités permettent de rejoindre rapidement les différents pôles.



Distance aux espaces de nature : les zones d'activités tournent la plupart du temps le dos aux espaces environnants.



Limites et clôtures : grillage et clôture métalliques.



ENJEUX

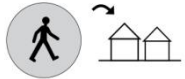
- >> Aller vers un traitement architectural de qualité (exemple des architectures des années 30 situées sur la zone du Fauët)
- >> Réfléchir aux connexions possibles (liaisons douces) avec les espaces de centralité et de nature
- >> Réfléchir à une implantation des zones, qui soit respectueuse de l'environnement et des paysages (prairies humides, coteaux...)

Travailler au sein d'une zone d'activité

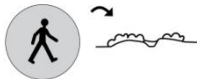
LES DIFFERENTES MANIERES D'HABITER LE TERRITOIRE



Architecture légère (tente, bungalow, chalets...)



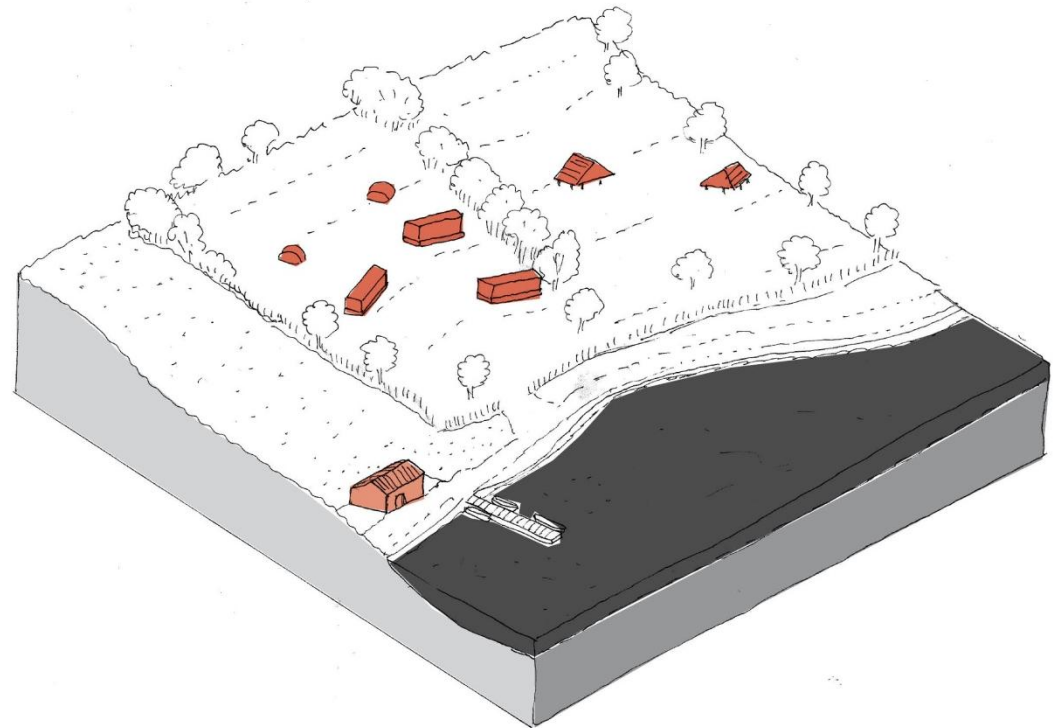
Distance aux services : le plus souvent à proximité immédiate des services



Accès aux espaces de nature : à proximité des espaces de nature (en fonction du réseau de chemin existant connecté au bourg). Les campings sont souvent situés à proximité d'espaces naturels majeurs



Limites et clôtures : grand linéaire de clôture (aspect divers).



Séjourner dans un camping

ENJEUX

- >> Diversifier l'offre de séjour avec une offre tournée vers les périodes plus creuses: printemps et automne (ailes de saison)
- >> Conforter les connexions existantes avec les espaces de centralité et de nature
- >> Porter une attention particulière au traitement paysager des campings valorisant l'identité des lieux.