

Elaboration du Schéma de Cohérence Territoriale du pays de Saint-Brieuc

Rapport de présentation – Diagnostic territorial : 4.4 Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Projet de SCOT arrêté | 16 février 2024

Table des matières

1.	Introduction	3
2.	Le cadre général de l'analyse de la consommation d'espaces	3
2.1.	Le contexte réglementaire	3
2.2.	Les documents de référence	4
3.	Le cadre méthodologique de l'analyse de la consommation d'espaces.....	5
3.1.	L'occupation des sols du Pays de Saint-Brieuc.....	5
3.2.	Les éléments de définition.....	6
3.3.	Le découpage géographique pour l'analyse de la consommation d'espaces	8
4.	L'occupation des sols sur le Pays de Saint-Brieuc et ses principales évolutions	9
5.	L'artificialisation nette des espaces naturels, agricoles et forestiers	15
6.	Les déterminants de la consommation d'espaces	22
6.1.	La consommation d'espaces par le développement de l'habitat	23
6.2.	La consommation d'espaces par le développement des activités économiques	35
6.3.	La consommation d'espaces par le développement des réseaux de transport et des équipements urbains.....	42
6.4.	La création d'espaces vacants à partir d'espaces agricoles et naturels	43
7.	L'imperméabilisation des sols	44
8.	L'analyse des tendances de consommation entre 2021 et 2023	46
9.	Eléments de synthèse de la consommation d'espaces agricoles et naturels entre 2011 et 2021	47
10.	Synthèse AFOM et perspectives d'évolution	50
11.	Synthèse des enjeux.....	51

1. Introduction

Perte de biodiversité, érosion des sols, baisse de productivité agricole, banalisation des paysages, augmentation des eaux de ruissellement, hausse des dépenses d'équipements et des réseaux sont les conséquences, souvent irréversibles, visibles sur le Pays de Saint-Brieuc, des fortes extensions des zones pavillonnaires et économiques, sur les espaces naturels, agricoles et forestiers, de ces dernières décennies.

Depuis près de 10 ans, à travers les schémas de cohérence territoriale (SCOT 2008 et 2015) et les plans locaux d'urbanisme (PLU), le territoire s'est engagé dans la lutte contre l'étalement urbain en se fixant des objectifs de densification et en faisant du renouvellement urbain, une priorité.

Malgré ces efforts, l'enjeu reste majeur sur le territoire du SCOT du Pays de Saint-Brieuc puisque les surfaces artificialisées ont augmenté de plus de 5% ces 10 dernières années et représentent près de 970 m² de surface moyenne artificialisée par habitant alors que la moyenne régionale est de 940 m².

Les lois Biodiversité et ELAN ont posé le principe de zéro artificialisation nette. La Loi Climat et Résilience, promulguée en août 2021, a confirmé ce principe en fixant un cap, à travers différentes dispositions programmatiques, obligeant les territoires à poursuivre leurs efforts pour infléchir la consommation foncière, à se fixer des objectifs pour stopper l'artificialisation des sols et à programmer, le cas échéant, des actions compensatoires, s'inspirant du principe « éviter, réduire, compenser ».

Au regard du rythme encore soutenu de consommation des espaces naturels et des terres agricoles sur le territoire du pays de Saint-Brieuc (107 hectares en moyenne par an entre 2011 et 2021), la prise de décisions doit être accompagnée d'une meilleure connaissance des mutations qui s'opèrent sur notre territoire et des phénomènes qui concourent à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au profit d'une artificialisation des sols impactant fortement les milieux et leurs fonctionnalités.

2. Le cadre général de l'analyse de la consommation d'espaces

2.1. Le contexte réglementaire

Dans le contexte où la Commission européenne a fixé un objectif d'arrêt d'ici 2050 de « toute augmentation nette de la surface de terre occupée », la législation française n'a cessé de se préciser pour mieux répondre aux enjeux de lutte contre l'étalement urbain et de gestion économe de l'espace :

- 4 décembre 2000 : loi SRU « Solidarité et Renouvellement Urbains »
- 2 juillet 2003 : loi UH « Urbanisme et Habitat »
- 3 août 2009 et 12 juillet 2010 : lois mises en œuvre du Grenelle de l'Environnement (dite Grenelle 1) et ENE « Engagement National pour l'Environnement » (dite Grenelle 2)
- 27 juillet 2010 : loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche
- 24 mars 2014 : loi ALUR « Accès au Logement et un Urbanisme Rénové »
- 13 octobre 2014 : loi LAAAF « d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt »
- 8 août 2016 : loi pour la reconquête de la biodiversité et le plan biodiversité publié en juillet 2018 venant conforter et renforcer l'ambition de stopper la consommation foncière en introduisant l'objectif du zéro artificialisation nette
- 23 novembre 2018 : loi ELAN « Evolution du Logement, de l'aménagement et du numérique » proposant des possibilités d'adaptation locale et clarifiant les outils mis à la disposition des collectivités locales.
- 22 août 2021 : loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi Climat et Résilience
- 20 juillet 2023 : loi visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux

Le contenu de ces différentes lois est retranscrit dans les dispositions du Code de l'urbanisme qui s'imposent au SCOT. Il est stipulé notamment au chapitre 1^{er} objectifs généraux (article L101-2-1) : « Au sein des documents de planification et d'urbanisme, lorsque la loi ou le règlement prévoit des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols ou de son rythme, ces objectifs sont fixés et évalués en considérant comme :

- a) Artificialisée une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites ;
- b) Non artificialisée une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article. Il établit notamment une nomenclature des sols artificialisés ainsi que l'échelle à laquelle l'artificialisation des sols doit être appréciée dans les documents de planification et d'urbanisme. »

2.2. Les documents de référence

A – Le SRADDET de la Région Bretagne : objectif 31 mettre un terme à la consommation d'espaces agricoles et naturels

En matière de sobriété foncière, le SRADDET Bretagne, adopté par le Conseil Régional de Bretagne, les 17 et 18 décembre 2020, avance l'objectif de zéro consommation nette de terres agricoles et naturelles à l'horizon 2040, en faisant du renouvellement urbain la première ressource foncière de Bretagne pour tous les usages du sol, en encourageant la densification par les habitants et les acteurs économiques et en renforçant la protection du littoral.

Dans l'atteinte de cet objectif, le SRADDET fixe une trajectoire de réduction globale de la consommation, par habitant, par rapport au niveau d'artificialisation des dix dernières années, planifiée dans le temps comme suit :

- 50% d'ici 2030
- 75% d'ici 2035
- 100% à l'horizon 2040

Le fascicule de règles générales traduit 7 règles contribuant à l'atteinte de l'objectif régional, dans les thématiques « équilibre des territoires » et « biodiversité et ressources » :

- RI-1 : vitalité commerciale des centralités
- RI-3 : développement des polarités
- RI-7 : protection des terres agricoles et secteurs prioritaires de renaturation agricole
- RI-8 : réduction de la consommation foncière
- RII-1 : identification des continuités écologiques et secteurs prioritaires de renaturation écologique
- RII-2 : protection et reconquête de la biodiversité
- RII-7 : déchets et économie circulaire

Par ailleurs, il définit notamment les termes « densité brute », « consommation foncière », « renaturation » et « remise en état des terres agricoles ».

Pour intégrer les objectifs de la Loi Climat et Résilience d'août 2021, une procédure de modification du SRADDET Bretagne a été engagée les 16 et 17 décembre 2021, par le Conseil Régional de Bretagne. Le projet de modification, approuvé les 29 et 30 juin 2023, définit une trajectoire vers le « Zéro Artificialisation Nette », par tranche de 10 ans :

Règle I-8 : réduction de la consommation foncière et de l'artificialisation des sols :

- division par deux de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2031
- réduction globale de l'artificialisation des sols à 75% d'ici 2041
- réduction globale de l'artificialisation des sols à 10% d'ici 2050

Le projet de modification procède à la territorialisation de l'enveloppe de foncier, en affectant une part à chaque territoire de SCOT pouvant effectivement être consommée : règle I-9 : cibles territorialisées de consommation foncière maximale pour la tranche 2021-2031

B – Le Porter à connaissance de l'Etat

Le Porter à connaissance de l'Etat, établi en juin 2019, en réponse à la prescription de l'élaboration du SCOT du Pays de Saint-Brieuc, rappelle le rôle de la CDPENAF dans l'avis d'opportunité qu'elle émet au regard de l'objectif de préservation des terres naturelles, agricoles ou forestières et les conditions dans lesquelles le développement urbain est possible, intégrant stratégie foncière et gestion économe de l'espace pour l'habitat et pour les activités.

L'Etat souligne la nécessité de préserver le potentiel agricole, ressource essentielle du département des Côtes d'Armor et demande au SCOT du Pays de Saint-Brieuc :

- de veiller à limiter la consommation foncière en favorisant le renouvellement urbain et en maîtrisant les extensions d'urbanisation
- de déterminer les espaces agricoles à préserver, en les localisant ou en les délimitant avec précision pour les espaces agricoles à enjeux majeurs.

3. Le cadre méthodologique de l'analyse de la consommation d'espaces

3.1. L'occupation des sols du Pays de Saint-Brieuc

L'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dernières décennies constitue une première étape clé pour définir les objectifs du SCOT contribuant à l'objectif national du zéro artificialisation nette à l'horizon 2050.

L'objectif de mesure chiffrée de la consommation foncière exige un prérequis méthodologique : la nécessité d'établir au préalable un système de mesure de la consommation d'espace applicable et reproductible aux échelles du SCOT et des intercommunalités et reconductible dans le temps afin d'assurer un véritable suivi de la mise en œuvre du SCOT et l'évaluation de ses objectifs.

Depuis la mise en œuvre du SCOT 2015, le territoire du Pays de Saint-Brieuc a fait le choix méthodologique de produire, à échéance régulière, une donnée d'occupation des sols répondant aux préconisations nationales de l'OCS GE (OCS Grande Echelle), tout en apportant une précision dans la nomenclature pour une interprétation plus fine, nécessaire à l'échelle locale. Cette méthode est également développée dans les territoires limitrophes. Le respect du socle commun de l'OCS GE permet d'obtenir des données comparables et de respecter l'emboîtement des échelles, conditions indispensables à l'observation régionale du foncier, dispositif dans lequel le SCOT s'inscrit, depuis la signature par les élus du Pays de Saint-Brieuc de la charte régionale « Pour une gestion économe du foncier » en 2014.

L'occupation des sols rend compte précisément de l'affectation physique et fonctionnelle des sols. Elle distingue les espaces qui composent le territoire à partir de :

- la couverture de sol (végétale, revêtue, bâtie, humide, etc.)
- l'usage qui en est fait (pâturage, culture, production d'énergie, habitat, services scolaires, industrie, etc.)

Etabli tous les 3 ans depuis 2008, le mode d'occupation des sols du pays de Saint-Brieuc permet de :

- connaître les changements intervenus
- dresser un bilan des échanges entre les différents espaces
- mesurer et de qualifier l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols
- mesurer et de qualifier la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les données sont produites à partir de la photo-interprétation assistée par ordinateur complétée des données exogènes disponibles (registre parcellaire graphique, fichiers fonciers CEREMA, BD Topo IGN, référentiel hydrographique, urbanisme, etc.) afin de garantir une grande fiabilité des informations produites.

Cette donnée de référence est mise à disposition des communes et EPCI du pays de Saint-Brieuc pour suivre la consommation foncière à leurs échelles.

La donnée d'occupation des sols du Pays de Saint-Brieuc est organisée en fonction d'une nomenclature à 4 niveaux de légende permettant d'apporter une grande précision thématique. Chaque niveau comporte de 5 à 61 postes de légende détaillés. La nomenclature est donc modulable en fonction des besoins et de l'analyse attendue.

Le travail de photo-interprétation et la précision de l'OCS du Pays de Saint-Brieuc permettent de réaliser, de manière fiable, une différenciation au sein des espaces non artificialisés en plusieurs catégories : les espaces agricoles (croisement avec le Registre Parcellaire Graphique), les forêts et milieux semi-naturels, les surfaces en eau et les zones humides (marais maritimes).

L'occupation des sols croisée avec d'autres indicateurs (évolution sociodémographique, dynamique de production et de construction de logements, dynamiques territoriales, enveloppe urbaine, etc.) permet d'établir un état des lieux actualisé de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, de comprendre et d'expliquer ses déterminants pour répondre aux exigences de l'analyse¹. Par ailleurs, les indicateurs considérés dans l'analyse de la consommation d'espaces seront renseignés dans un état zéro, établi à l'approbation du projet de SCOT.

3.2. Les éléments de définition

La nomenclature des données et des informations relatives à l'occupation, à la couverture et à l'usage des sols sert de base aux définitions et aux notions abordées ci-après.

A – Artificialisation des sols

Le code de l'urbanisme définit l'artificialisation des sols comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé.

L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés.

Selon la méthodologie employée par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc, compatible avec la Loi Climat et Résilience, les surfaces artificialisées incluent les espaces végétalisés, bâtis ou revêtus :

- des zones urbanisées (habitat, emprises spécialisées, cimetières, espaces vacants entretenus et non exploités par l'agriculture au sein du tissu urbain existant)
- des zones industrielles, commerciales, portuaires et aéroportuaires
- des exploitations agricoles (bâtiments agricoles et équipements liés à l'activité agricole)
- des réseaux routiers, ferroviaires et espaces associés (dont parkings)
- des décharges et chantiers
- des espaces verts urbains
- des équipements sportifs et de loisirs couverts et de plein air.

A noter que les activités extractives (carrières) sont comptabilisées comme des surfaces non artificialisées en adéquation avec la nomenclature nationale, fixée par décret.

¹ Les analyses produites se basent sur les données d'occupation des sols 2008, 2012, 2015, 2018, 2021 et sur la base des données INSEE recensement de la population 2020 en vigueur au 1^{er} janvier 2023.

B – Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est la résultante des mutations de l'occupation des sols naturels, agricoles et forestiers prenant en compte leur nature initiale et leur nature nouvelle effective. La consommation d'espaces est le résultat net des échanges entre les 3 grands types d'occupation des sols : territoires artificialisés, territoires agricoles et espaces naturels.

La notion de consommation d'espaces est toujours utilisée en spécifiant la nature initiale « l'origine » et la nature nouvelle effective « la destination » du sol.

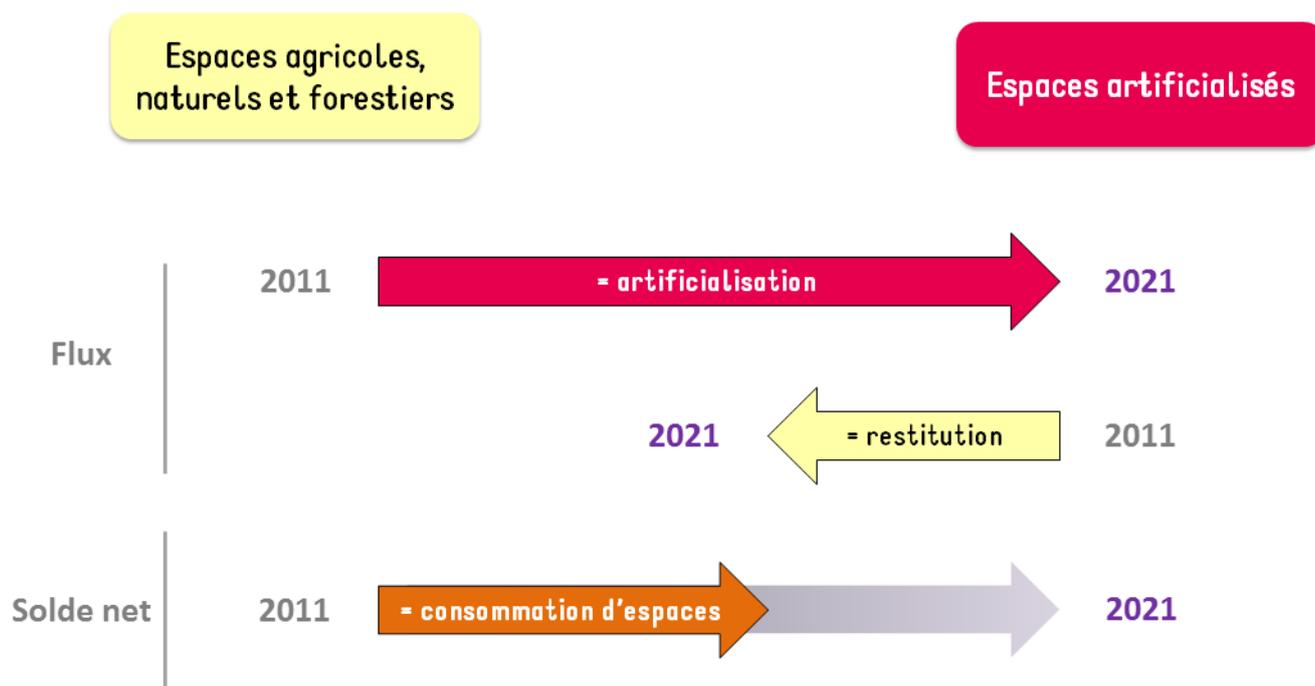


Schéma explicatif des notions d'artificialisation et de consommation d'espaces par l'artificialisation
source : SCOT du pays de Saint-Brieuc

La consommation des espaces agricoles et naturels s'effectue par l'artificialisation. Pour en analyser les impacts, il est important de distinguer la consommation des espaces naturels de la consommation des espaces agricoles.

Les espaces naturels comprennent les forêts et milieux semi-naturels, les surfaces en eau et les zones humides (marais maritimes). Les espaces agricoles comprennent les terres arables, les cultures permanentes et les prairies. Les bâtiments agricoles et équipements liés à l'activité agricole font partie des espaces artificialisés.

C – Imperméabilisation des sols

L'imperméabilisation des sols consiste à couvrir le sol naturel, totalement ou partiellement par un revêtement ou une construction qui perturbe le cycle de l'eau. Un sol imperméable est un sol qui ne permet pas l'infiltration naturelle de l'eau. L'analyse de la couverture du sol permet d'identifier les sols imperméables. Ils sont constitués des sols bâtis et des sols non bâtis, couverts par un revêtement artificiel, asphalté ou bétonné. Un sol artificialisé n'est pas forcément un sol imperméabilisé.

D – Extension urbaine

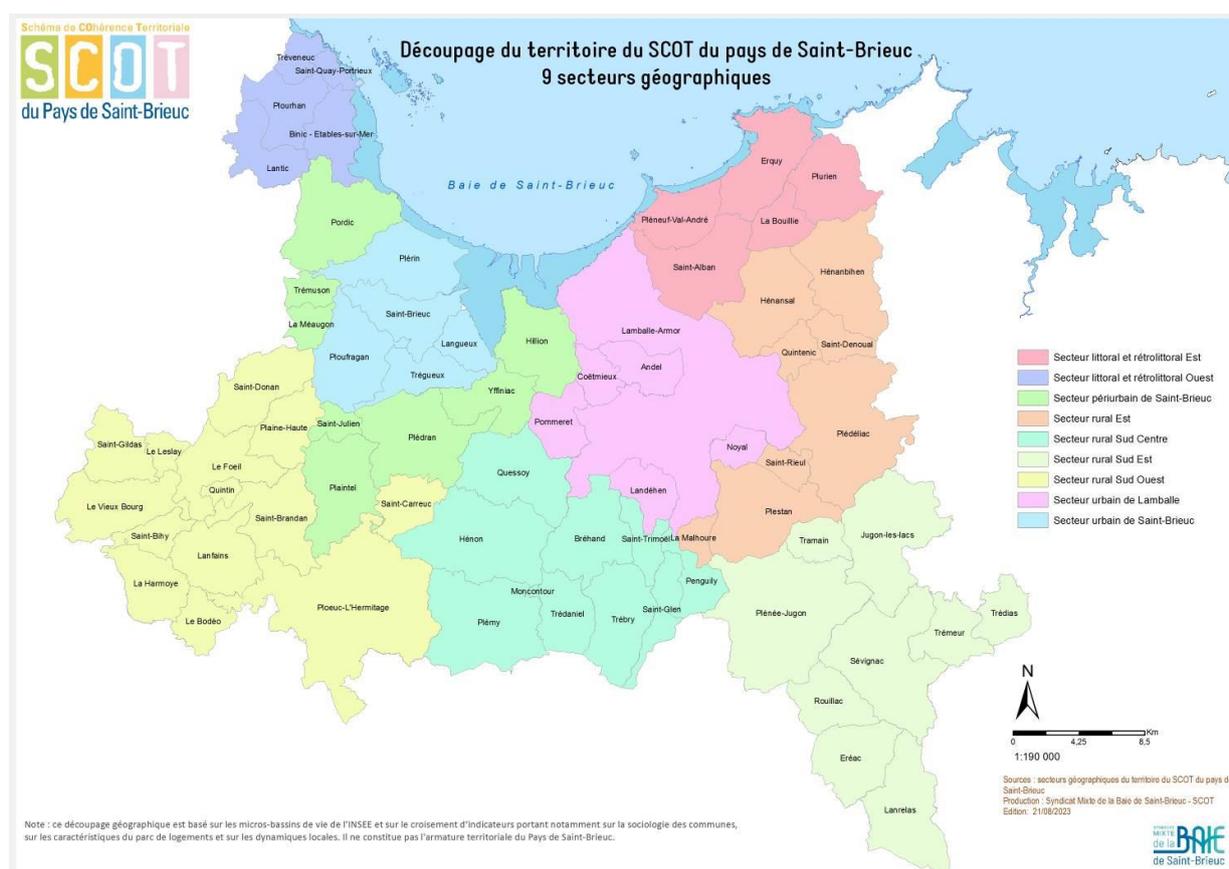
L'extension urbaine est le résultat du développement des surfaces artificialisées, en dehors de l'enveloppe urbaine et en continuité des espaces urbains constituant l'enveloppe urbaine. Il peut y avoir consommation d'espaces agricoles et naturels, sans extension dès lors que les surfaces consommées se situent dans l'enveloppe urbaine.

3.3. Le découpage géographique pour l'analyse de la consommation d'espaces

Afin de réaliser des analyses plus fines du territoire, un découpage différent des périmètres administratifs des EPCI ou des communes a été réalisé, sur la base des micros-bassins de vie de l'INSEE et de secteurs identifiés par les programmes locaux de l'habitat (PLH) de Saint Brieuc Armor Agglomération et de Lamballe Terre et Mer. Ces 9 secteurs géographiques s'appuient sur le croisement d'indicateurs portant notamment sur la sociologie des communes, sur les caractéristiques du parc de logements et sur les dynamiques locales.

- Le secteur urbain de Saint-Brieuc (SBAA), qui comprend la ville et les communes directement agglomérées Langueux, Plérin, Ploufragan, Trégueux
- Le secteur périurbain de Saint-Brieuc (SBAA), qui comprend la deuxième couronne de l'agglomération de Saint-Brieuc avec La Méaugon, Plaintel, Plédran, Pordic, Saint-Julien, Trémuson, Hillion et Yffiniac
- Le secteur urbain de Lamballe (LTM), qui comprend la ville de Lamballe-Armor et ses communes directement agglomérées de Andel, Coëtmiex, Landéhen, Noyal et Pommeret
- Le secteur rural Est (LTM), qui comprend les communes de deuxième couronne de l'agglomération de Lamballe à l'Est qui sont Hénanbihen, Hénansal, La Malhoure, Plédéliac, Plestan, Quintenic, Saint-Denoual, Saint-Rieul,
 - Le secteur littoral Ouest (SBAA), qui comprend notamment les communes de Lantic, Plourhan, Saint-Quay-Portrieux, Trévèneuc, Binic-Etables-sur-Mer
- Le secteur littoral Est (LTM), qui comprend notamment les communes de Plurien, Erquy, Saint-Alban, La Bouillie et Pléneuf-Val-André,
- Le secteur rural Sud-Ouest (SBAA) qui comprend notamment les communes de Quintin, Saint-Bihy, Saint-Bandan, Saint-Carreuc, Saint-Donan, Saint-Gildas, Le Vieux Bourg, Le Bodéo, Le Foil, La Harmoye, Lanfains, le Leslay, Plaine-Haute et Ploëuc -L'Hermitage
- Le secteur rural Sud Centre (LTM) qui comprend notamment les communes de Bréhand, Hénon, Pengully, Plémy, Moncontour, Quessoy, Saint-Glen, Saint-Trimoël, Trébry et Trédaniel.
- Le secteur rural Sud Est (LTM) qui comprend notamment les communes de Eréac, Lanrelas, Plénée-Jugon, Jugon-les-Lacs, Rouillac, Sévignac, Tramain, Trédias et Trémeur.

Figure 1 : découpage géographique du territoire du SCOT du pays de Saint-Brieuc

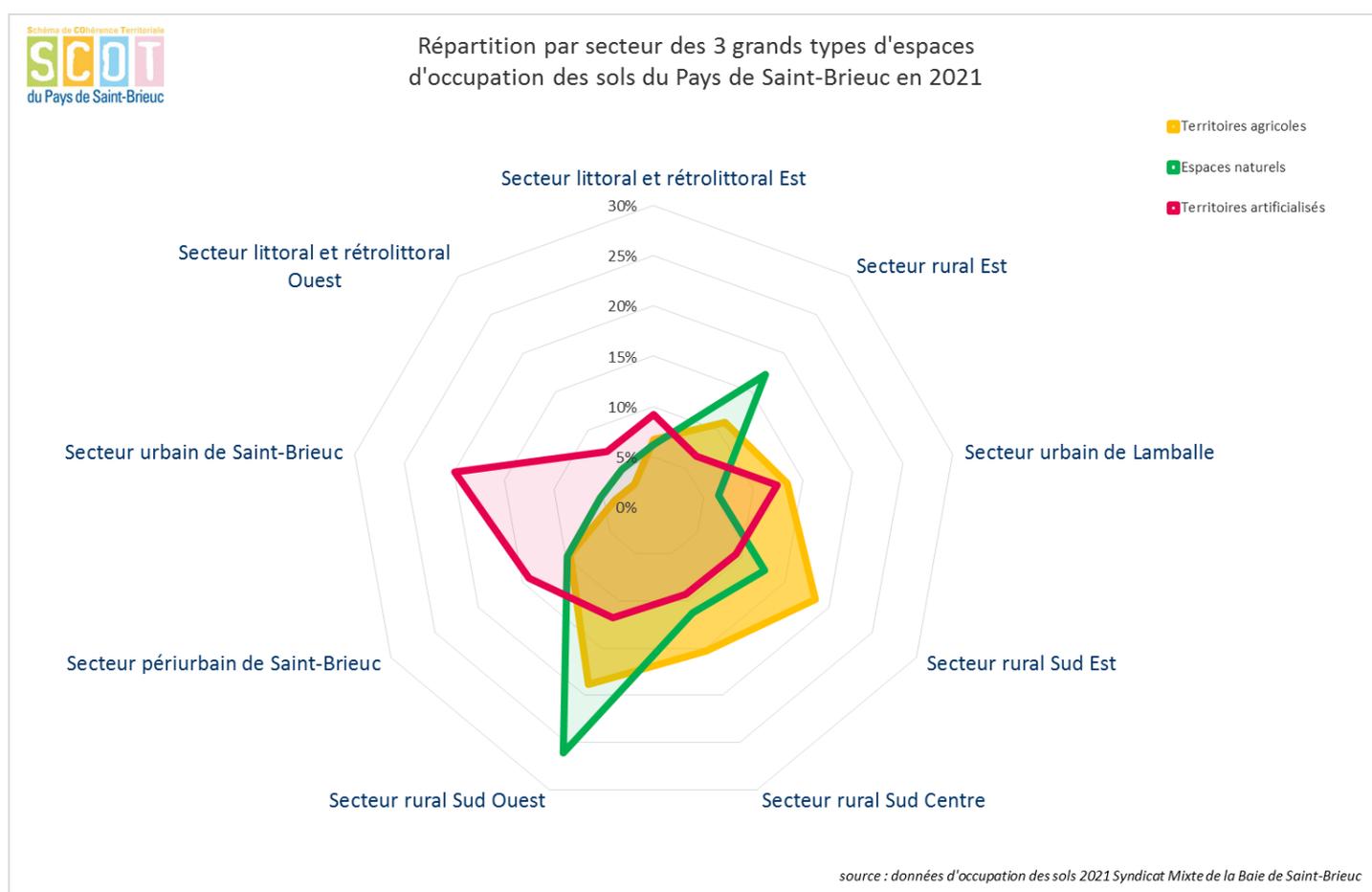


4. L'occupation des sols sur le Pays de Saint-Brieuc et ses principales évolutions

Le territoire du Pays de Saint-Brieuc recouvre une superficie d'environ 1 530 km². En 2021, les terres agricoles sont prédominantes puisqu'elles occupent plus des deux tiers du territoire (69%), les espaces naturels et les surfaces artificialisées occupent respectivement 17% et 14% du territoire.

Plus d'un tiers des surfaces artificialisées se situent sur les secteurs urbains et périurbains de Saint-Brieuc, la moitié des terres agricoles occupent les secteurs ruraux Sud-Ouest, Sud Centre et Sud Est du Pays et 44% des espaces naturels se concentrent sur le secteur rural à l'Est de Lamballe et le secteur rural Sud Centre avec la présence des grands espaces forestiers du territoire : la Forêt de la Hunaudaye à Plédéliac et la Forêt de Lorge à Ploeuc-L'Hermitage, réservoirs de biodiversité structurants du pays de Saint-Brieuc.

Figure 2 : répartition de l'occupation des sols 2021 par secteur géographique



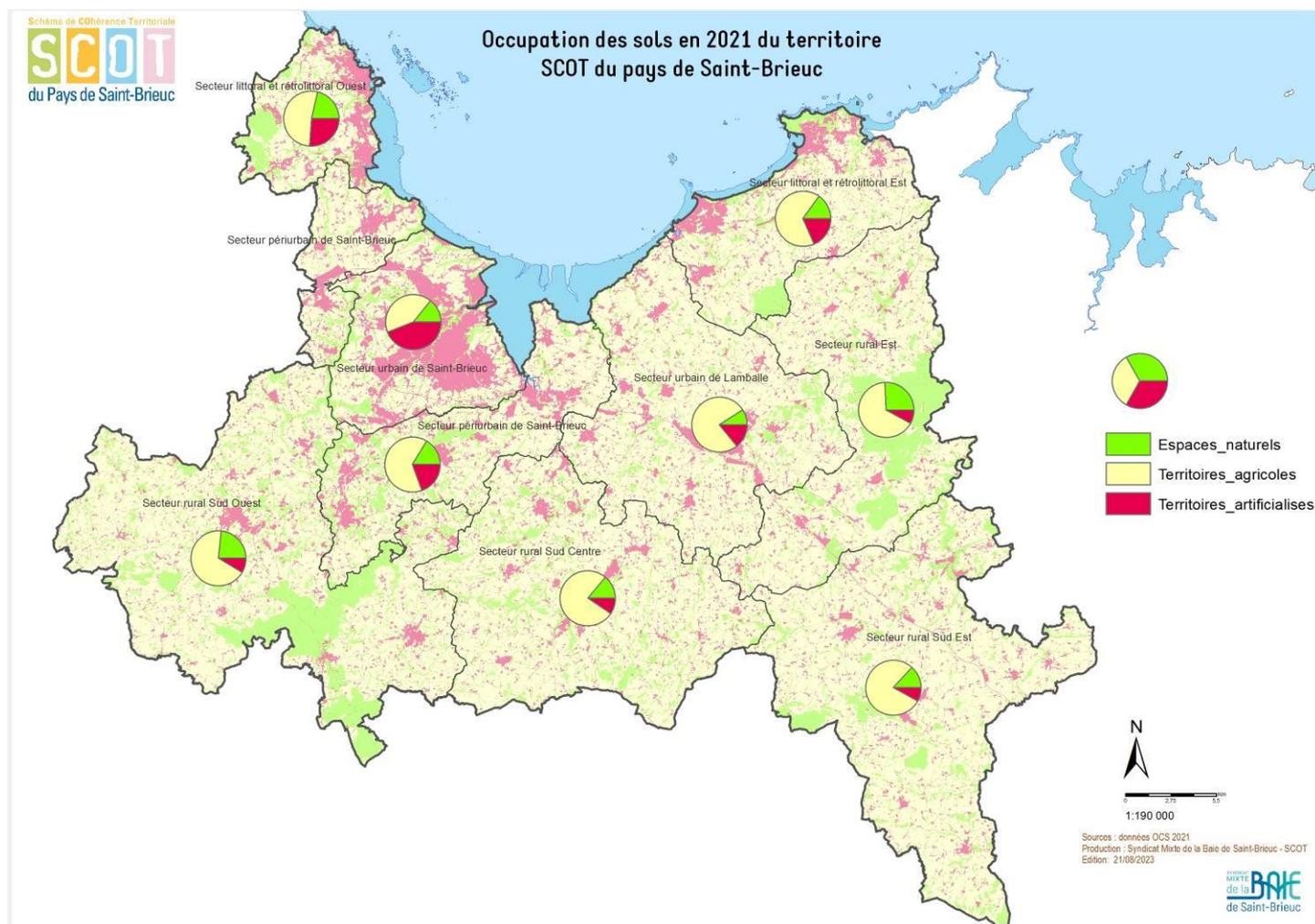
A l'échelle des territoires intercommunaux formant le pays de Saint-Brieuc, Lamballe Terre et Mer est fortement marqué par l'agriculture avec des terres agricoles occupant près de 74% de la surface intercommunale. Même si ces espaces agricoles sont principalement répartis dans les secteurs ruraux, force est de constater que le secteur urbain de Lamballe, par exemple, est occupé à 76% de terres agricoles au regard de sa superficie.

L'urbanisation de la ville de Saint-Brieuc et des villes de la première couronne² fait que Saint-Brieuc Armor Agglomération est davantage artificialisé (20% de la surface intercommunale) que Lamballe Terre et Mer (15%), mais Saint-Brieuc Armor Agglomération reste un territoire sur lequel les terres agricoles sont encore prédominantes (61% de

² Plérin, Ploufragan, Tréguen, Langueux

la surface intercommunale). Sur l'agglomération de Saint-Brieuc, les milieux naturels occupent 20% de la surface intercommunale compte tenu de la présence de la Forêt de Lorge mais aussi des trois vallées du Gouët, du Gouédic, et de Douvenant structurant le paysage de l'agglomération de Saint-Brieuc.

Figure 3 : répartition de l'occupation des sols 2021 pour chaque secteur géographique

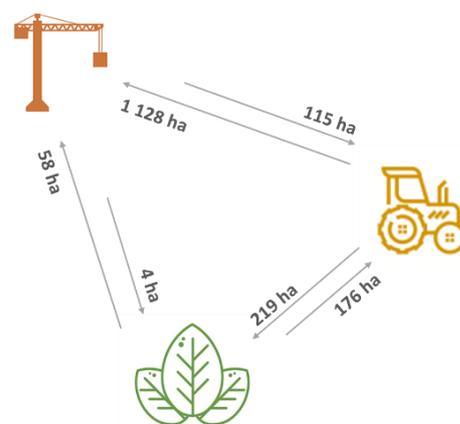


Les prairies fortement soumises à la pression de l'artificialisation mais également à celle des pratiques agricoles

L'analyse de l'occupation des sols entre 2011 et 2021 montre les différents flux qui se sont opérés entre les 3 grands types d'espaces naturels, agricoles et artificialisés. Ces échanges résultent essentiellement du développement urbain sur les espaces agro-naturels (artificialisation des sols) et de l'évolution des pratiques agricoles, prélevant sur les prairies, des surfaces pour les besoins des cultures annuelles. Entre 2011 et 2021, une forte pression de l'artificialisation s'exerce sur les terres agricoles (cultures et prairies) qui perdent en 10 ans, 1128 hectares au profit des surfaces artificialisées.

Sur la même période, 115 hectares de surfaces artificialisées ont été restitués aux territoires agricoles. Il ne s'agit pas spécifiquement d'effets liés à des dispositifs volontaires de renaturation.

Cette restitution est le plus souvent liée à l'achèvement de travaux d'équipement ou d'infrastructures routières et ferroviaires (rochades de contournement, échangeurs routiers de la RN12, constructions de ponts ferroviaires).



Sources : données extrapolées OCS 2011 - 2021 - SCOT du Pays de Saint-Brieuc

Ces espaces, situés à proximité immédiate des projets, permettent la circulation des véhicules de chantier, l'entreposage de matériels et de matériaux pendant les phases de travaux et retrouvent leur nature agricole initiale, au terme des aménagements.

Figure 5 : évolution de l'occupation des sols entre 2008 et 2018 sur le Pays de Saint-Brieuc

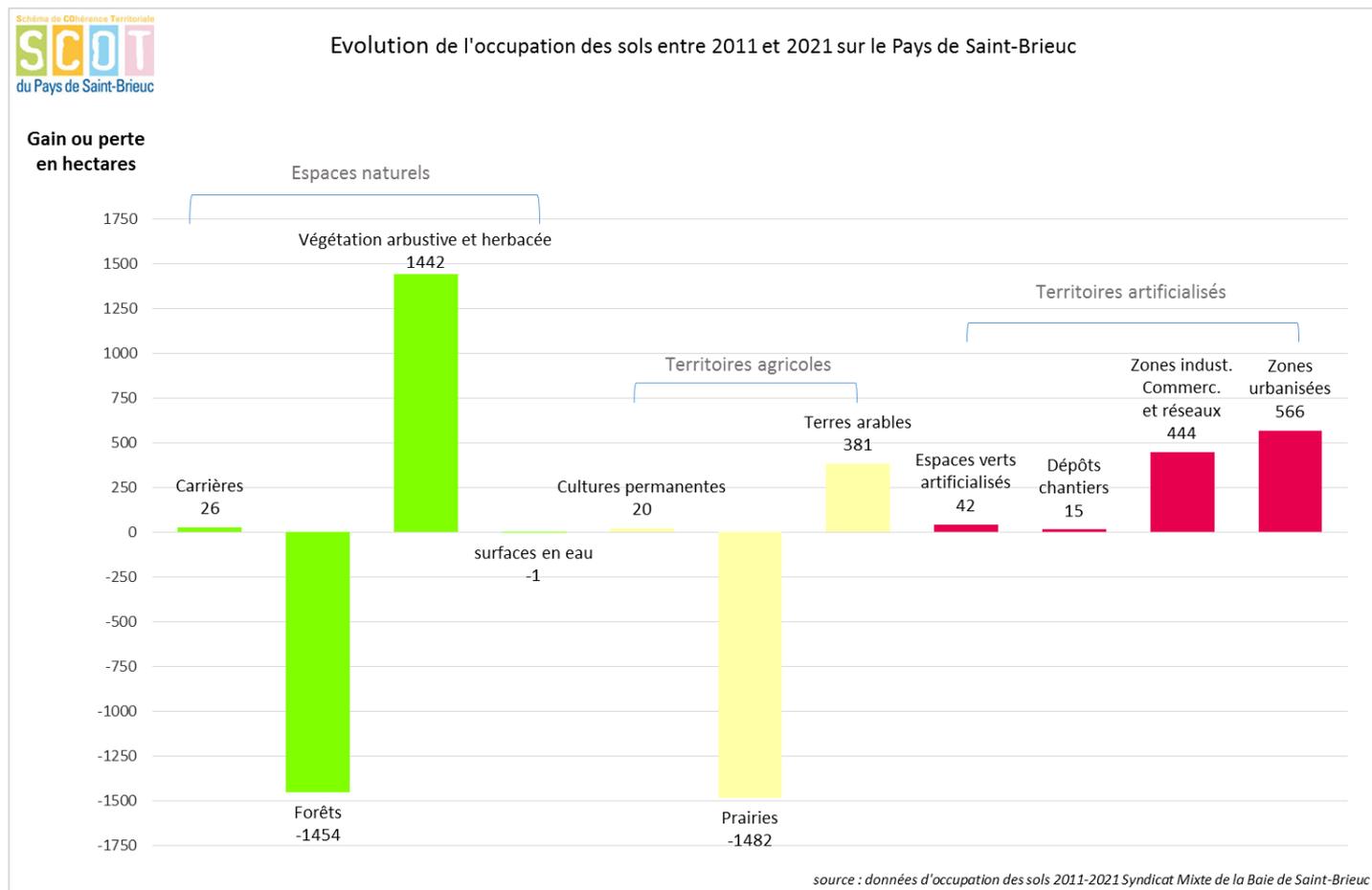


Figure 6 : Evolution des surfaces de l'occupation des sols par année

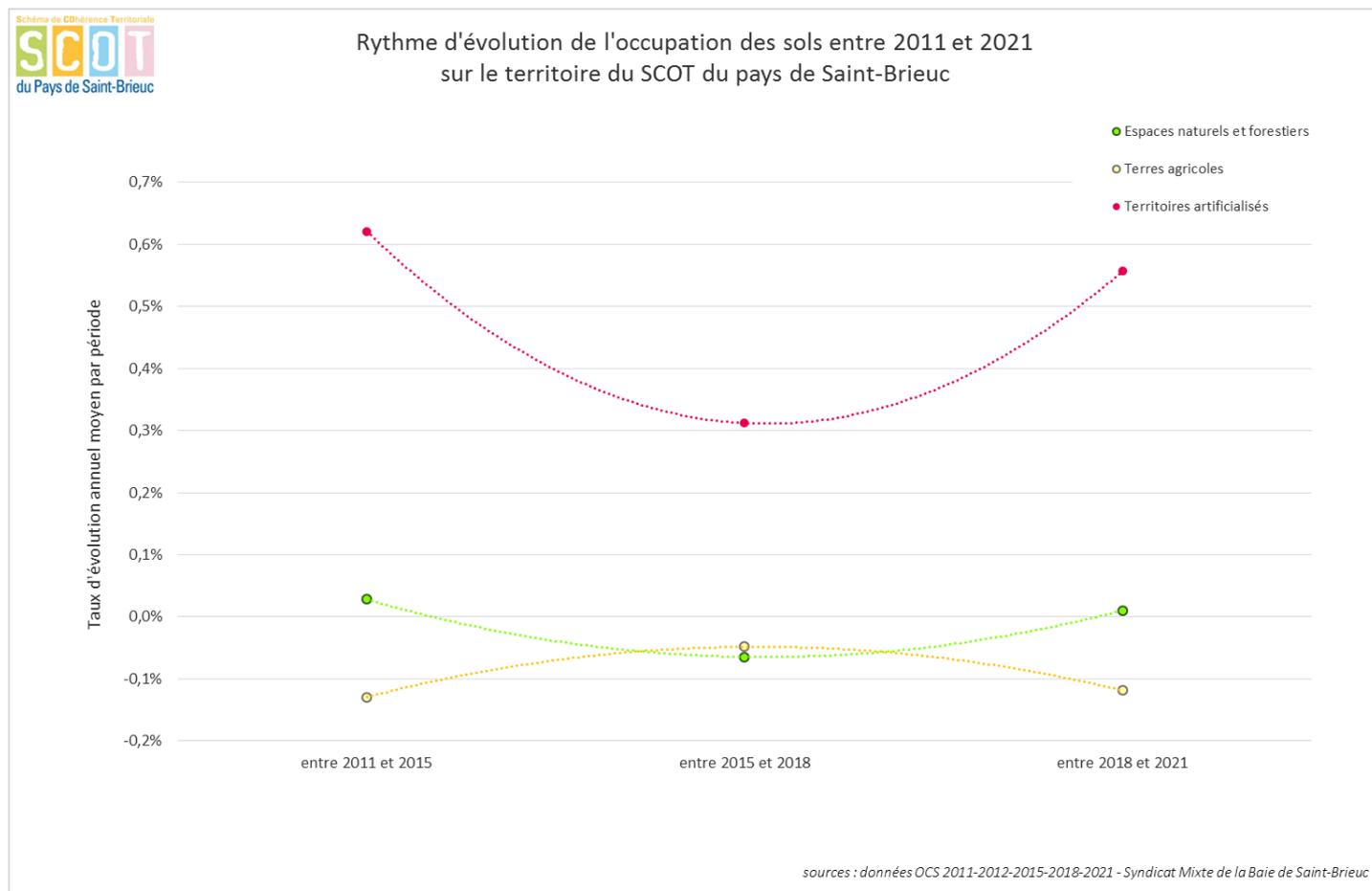
	Surfaces en 2011		Surfaces en 2012		Surfaces en 2015		Surfaces en 2018		Surfaces en 2021	
	en ha	en %								
Forêts et milieux naturels	26083	17,0%	26084	17,0%	26119	17,0%	26076	17,0%	26096	17,0%
Territoires agricoles	106733	69,7%	106625	69,6%	106183	69,3%	106029	69,2%	105652	69,0%
Territoires artificialisés	20383	13,3%	20490	13,4%	20897	13,6%	21094	13,8%	21450	14,0%

Figure 7 : Surfaces ayant subi un changement d'affectation entre 2011 et 2021 (en hectares)

Origine des sols en 2011	Nouvelle affectation en 2021		
	Territoires artificialisés	Territoires agricoles	Forêts et milieux naturels
Territoires artificialisés	562	114	4
Territoires agricoles	1128	19818	219
Forêts et milieux naturels	58	176	2001

Entre 2015 et 2018, la perte de terres agricoles s'est ralentie par rapport à la période précédente, passant d'un rythme de consommation de 138 hectares en moyenne par an entre 2011 et 2015 à 51 hectares, entre 2015 et 2018. Entre 2018 et 2021, les terres agricoles subissent à nouveau de fortes pertes, avec une baisse de 126 hectares, en moyenne par an. Sur l'ensemble de la période 2011-2021, la courbe d'évolution moyenne annuelle des terres agricoles est inversement proportionnelle à celle des territoires artificialisés. Les échanges se font principalement entre ces 2 grands types d'espaces. Entre 2015 et 2018, la perte de terres agricoles connaît un net ralentissement alors même que les espaces naturels et forestiers subissent une forte perte, de l'ordre de 17 hectares en moyenne par an, consommés pour près des deux tiers par l'agriculture.

Figure 8 : rythme d'évolution de l'occupation des sols entre 2011 et 2021



La perte des terres agricoles davantage marquée à l'ouest du territoire

Entre 2011 et 2021, les territoires agricoles ont subi une perte de 1 080 hectares, due principalement à l'artificialisation qui en a consommé 1013 hectares (artificialisation nette après échanges). Plus de 43 hectares de terres agricoles ont retrouvé leur caractère naturel. Il est à noter également que 23 hectares d'espaces agricoles ont été perdus au bénéfice de l'extension d'activités extractives (carrières – surfaces considérées comme non artificialisées).

Rapportée à 1000 hectares de surfaces (figure 9), cette perte est davantage marquée à l'ouest du territoire, notamment sur les secteurs urbains et périurbains de Saint-Brieuc et sur les secteurs littoraux.

Les forêts et milieux naturels, sur la même période, ont perdu 15 hectares, sous l'effet de plusieurs flux :

- d'un côté, ils reculent de 54 hectares face à l'artificialisation des sols
- de l'autre, la végétation arbustive gagne des espaces délaissés par l'agriculture pour environ 43 hectares
- à noter également 4 hectares d'espaces naturels prélevés pour l'extension des carrières

Concernant les milieux naturels, on constate que le volume des boisements diminue du fait de coupes forestières mais également d'un grignotage, dans certains secteurs, par l'activité agricole (augmentation des surfaces de terres arables).

Figure 9 : perte des territoires agricoles entre 2011 et 2021

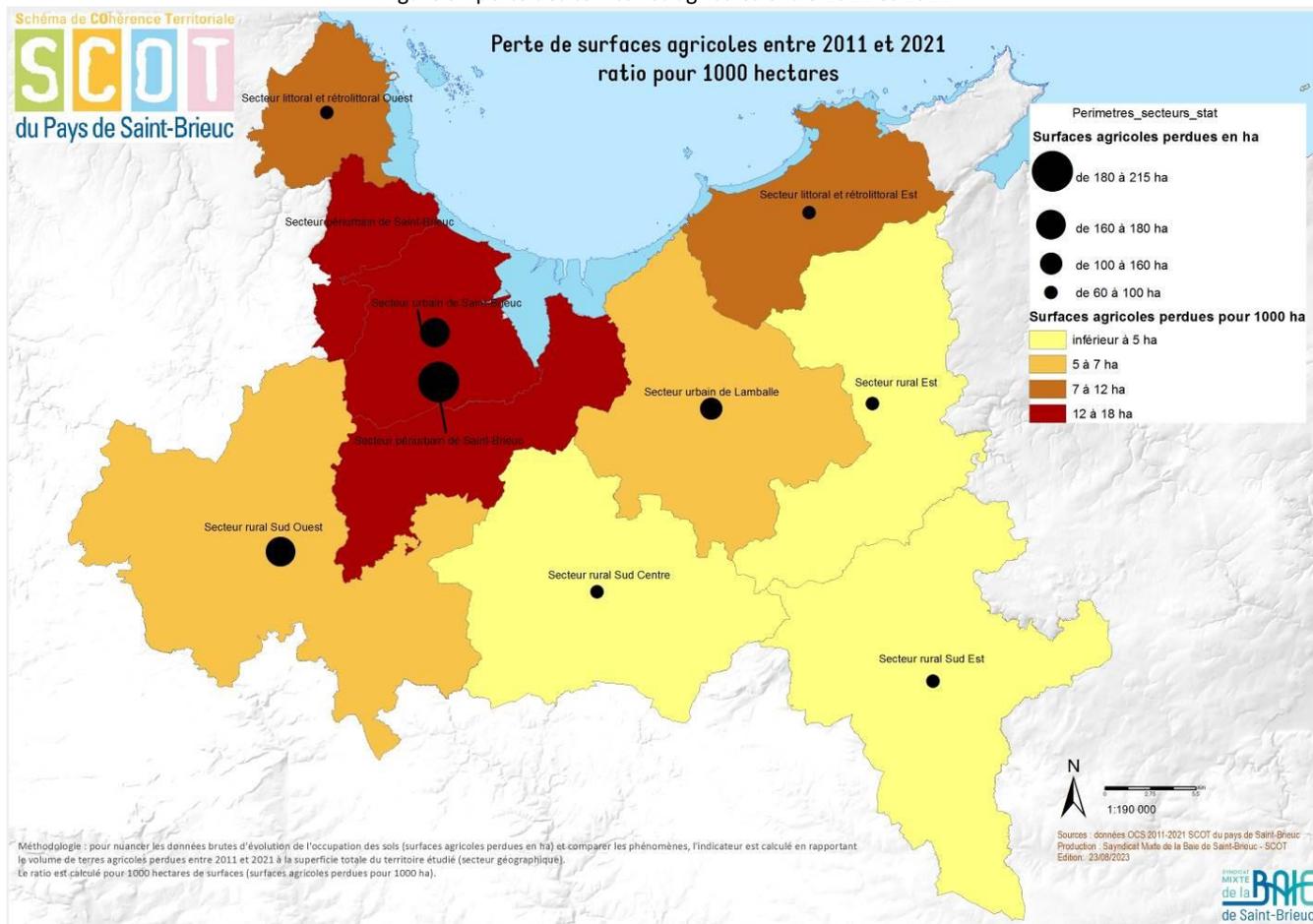


Figure 10 : perte des espaces naturels entre 2011 et 2021

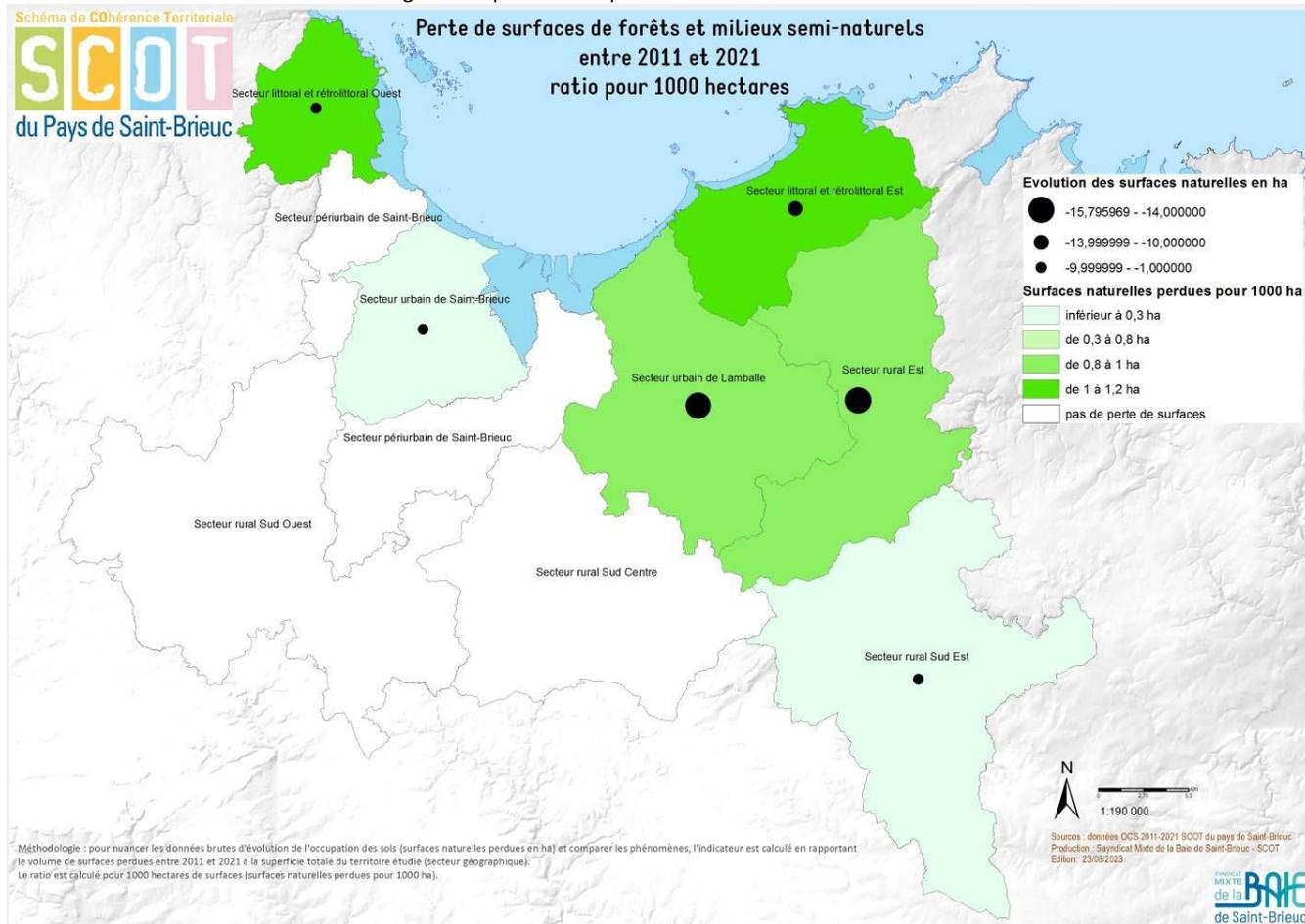
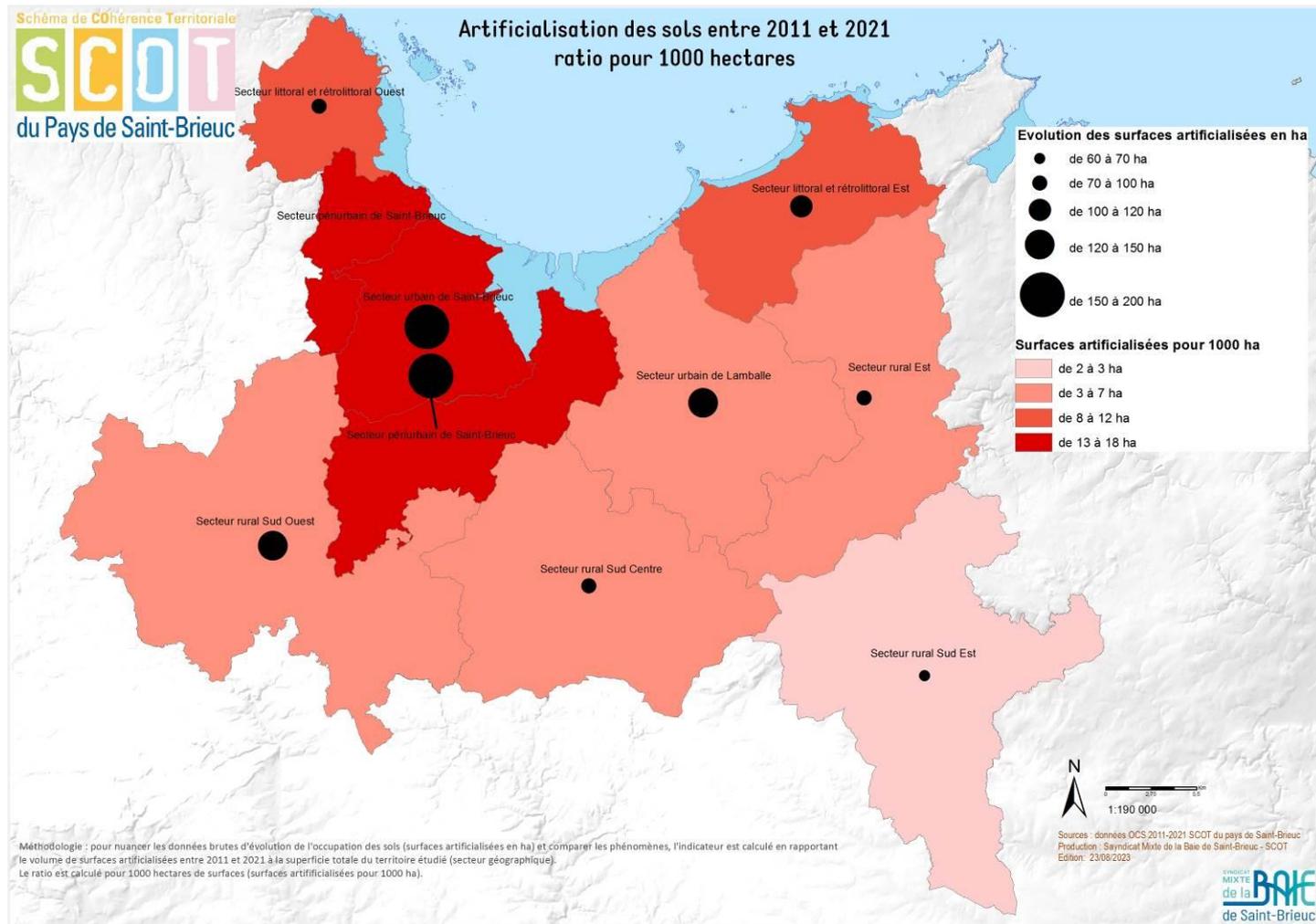


Figure 11 : gain des territoires artificialisés entre 2011 et 2021



5. L'artificialisation nette des espaces naturels, agricoles et forestiers

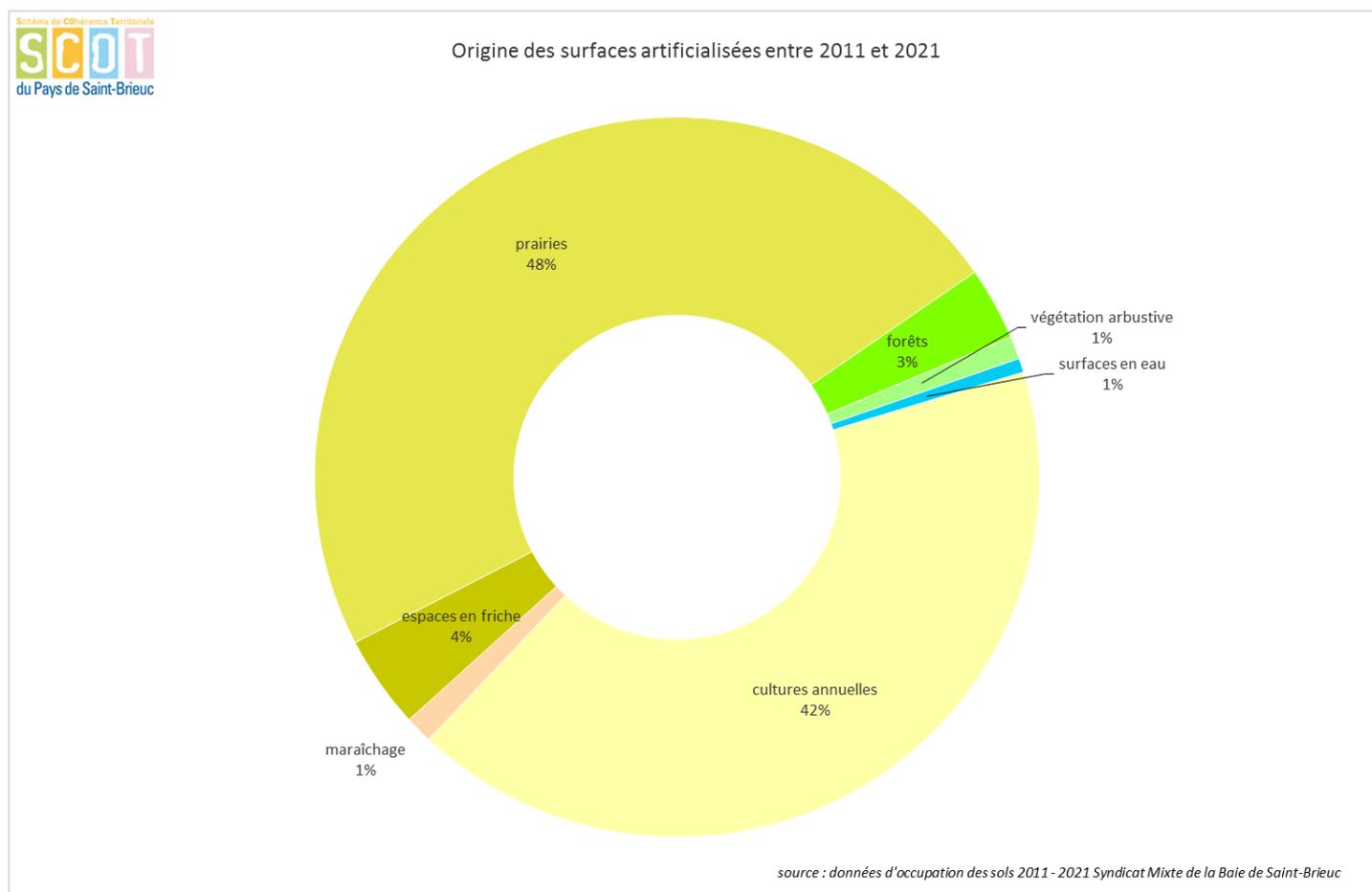
L'artificialisation des sols consiste à retirer une surface de son état naturel, forestier ou agricole, de manière plus ou moins réversible. Elle est la résultante de l'activité humaine. Sur le territoire du pays de Saint-Brieuc, 1 186 hectares d'espaces naturels et agricoles ont été artificialisés en 10 ans, essentiellement en extension. Seules 10% des surfaces artificialisées sont situées dans le périmètre des enveloppes urbaines, existantes en 2012.

Durant la même période, 114 hectares ont été restitués aux territoires agricoles et 4 hectares aux milieux naturels. Le solde des changements de destination se traduit par une augmentation de **1 068 hectares** des surfaces artificialisées.

Ce sont donc **1 068 hectares de terres agricoles et d'espaces naturels** qui ont été **consommés entre 2011 et 2021 par l'artificialisation**, principalement prélevées sur des terres agricoles dont 50% de prairies.

Entre 2011 et 2021, l'artificialisation des sols sur le territoire du SCOT du pays de Saint-Brieuc progresse au rythme annuel de **0.5% par an**. Elle semble plus rapide qu'à l'échelle régionale, + 0.4% par an (sources : MOS foncier régional – Conseil Régional de Bretagne).

Figure 12 : nature initiale des surfaces artificialisées entre 2011 et 2021



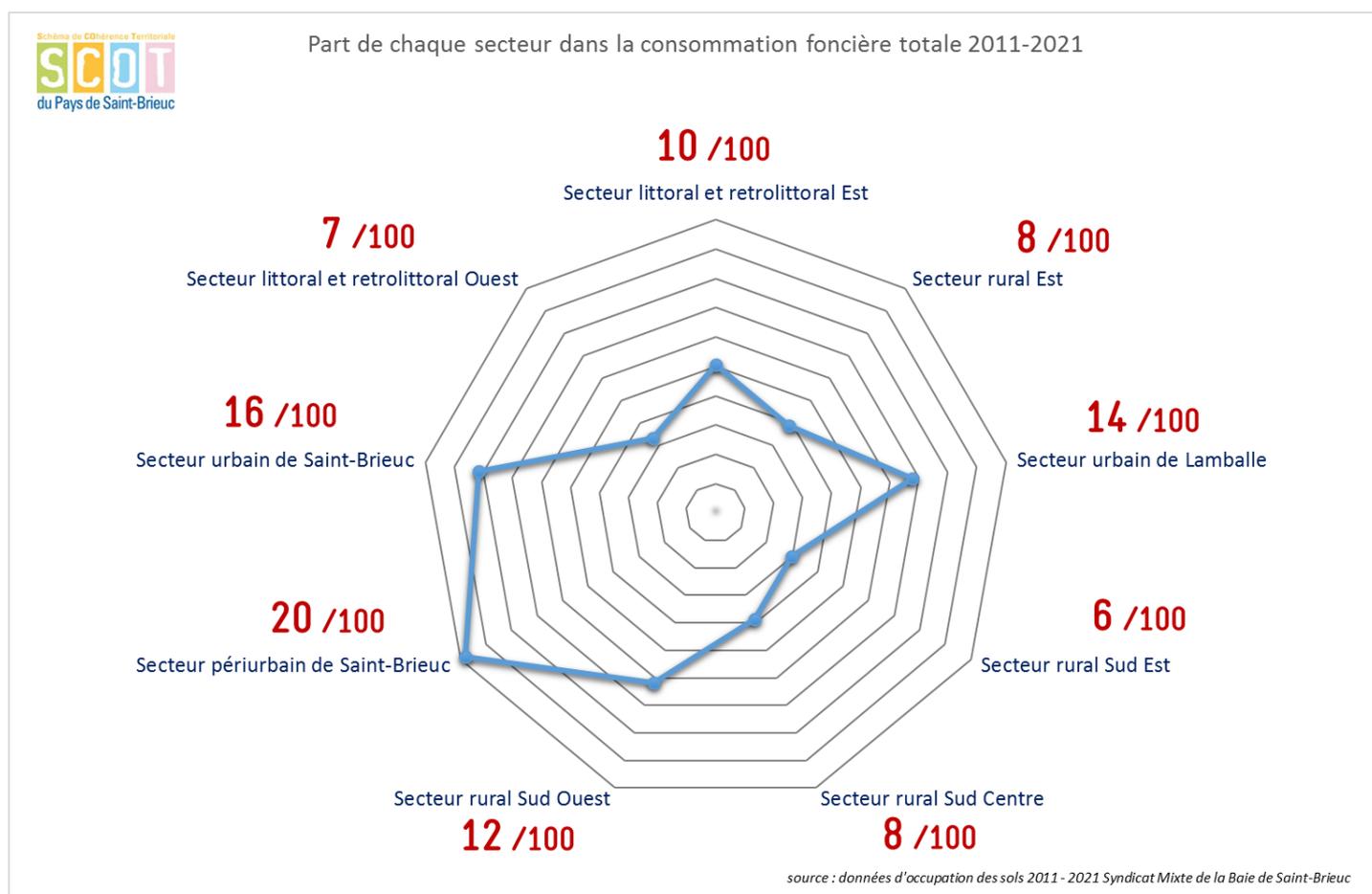
Une artificialisation des sols en nette progression, entre 2011 et 2015, engendrée par de nombreux projets structurants

La consommation d'espaces agricoles et naturels par l'artificialisation connaît sa plus forte progression entre 2011 et 2015. Durant cette période, plusieurs projets d'infrastructures ou d'équipements sont mis en chantier particulièrement sur le secteur urbain de Saint-Brieuc. Le plus conséquent, avec une artificialisation estimée à plus de 20 hectares, est l'axe de contournement Sud de Saint-Brieuc (RD 222) avec le tronçon sud entre Trégueux et Ploufragan, ouvert fin 2012 et comprenant l'aménagement de 3 échangeurs routiers (RD 700, la Croix Gibat, le Perray). Le développement du nouveau quartier des Plaines Villes à Ploufragan (implantation des services de la CAF des Côtes d'Armor, du service des eaux de Saint-Brieuc Armor Agglomération, construction des voies de desserte routière), l'aménagement, à partir de 2012, de la zone de l'Arrivée à Plérin, accueillant aujourd'hui l'hôpital privé des Côtes d'Armor et des activités satellites, et des opérations d'habitat importantes (exemples de Plérin et de Langueux avec des opérations de 3 à 5 hectares) participent à la progression rapide de l'artificialisation des sols, entre 2011 et 2015.

Sur cette même période, le secteur périurbain de Saint-Brieuc connaît également une forte augmentation des surfaces artificialisées, due essentiellement au développement de l'habitat pavillonnaire (Plédran, Plaintel, Trémuson et Pordic), des activités économiques (zones d'activités du Grand Plessis à Plaintel et des Hautières à Trémuson, entre 2012 et 2015) et d'équipements spécialisés (exemples : école publique et EHPAD à Hillion, équipements sportifs à Plaintel).

Sur les autres secteurs, d'autres projets plus locaux sont engagés, comme des aménagements routiers, de multiples opérations d'habitat pavillonnaire ou encore le développement de zones d'activités économiques (Saint-Alban par exemple) et d'équipements spécialisés (EHPAD, maisons de l'enfance, groupes scolaires, équipements sportifs).

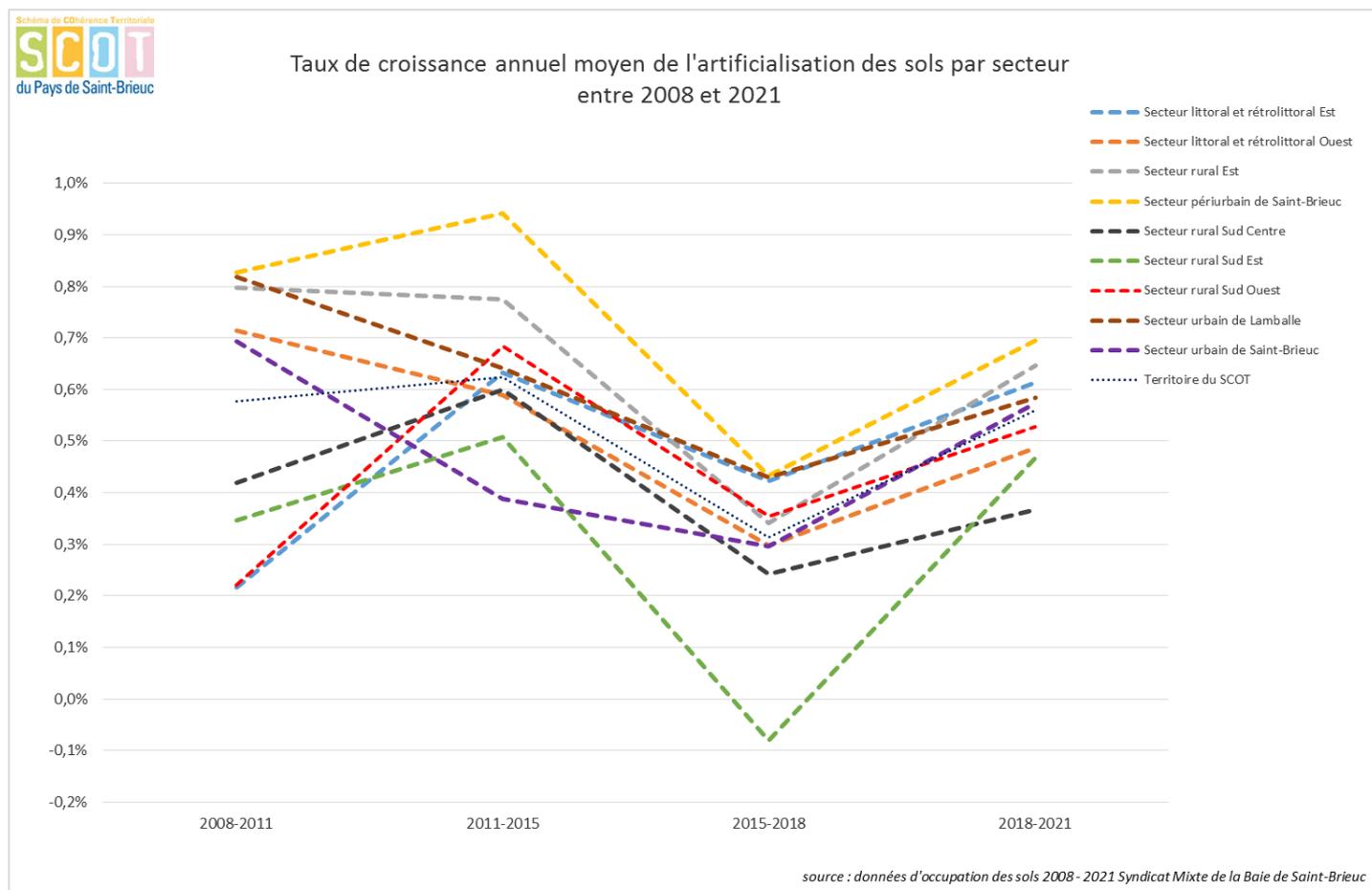
Figure 13 : poids de chaque secteur dans la consommation foncière totale



En référence à la période 2008-2011, l'artificialisation des sols connaît un ralentissement à partir de 2012 sur les secteurs urbains de Lamballe et de Saint-Brieuc et sur le secteur littoral Ouest, puis sur l'ensemble du territoire à partir de 2015, tandis que la perte de surfaces agricoles diminue également. Cette évolution s'explique en partie par la fin de certains aménagements structurants commencés durant la période précédente (2008-2012). Même s'il est difficile de savoir ce qui relève de phénomènes conjoncturels ou de dynamiques volontaristes, il s'agit aussi de constater les premiers effets des politiques de maîtrise de la consommation d'espaces, mises en œuvre au travers du SCOT 2008 et largement renforcées au travers du SCOT 2015 du Pays de Saint-Brieuc (83% du territoire actuel), du SCOT du Pays de Dinan entre 2014 et 2017 et la mise en compatibilité progressive des documents d'urbanisme locaux avec les règles de densification et de renouvellement urbain. Sur 60 PLU en vigueur sur le territoire (données au 1/06/2020), 43 PLU ont été approuvés entre 2008 et 2018 et 13 PLU sont antérieurs à 2008.

Malgré ce ralentissement encourageant, force est de constater que l'artificialisation des sols repart à la hausse sur la dernière période triennale 2018-2021, avec pour certains secteurs (littoral Est, rural Sud Est, urbains de Lamballe et de Saint-Brieuc) une artificialisation des sols équivalente, voire supérieure à celle constatée avant 2015. Cette artificialisation des sols concerne, par exemple, la construction de la nouvelle usine d'eau potable à Ploufragan, avec une emprise de près de 5 ha, la poursuite de l'aménagement de l'axe de contournement Sud de Saint-Brieuc, sur la commune de Ploufragan (13 ha), l'aménagement de la zone d'activités de La Tourelle 2 sur Lamballe et Noyal sur environ 6 ha. Il est également constaté plusieurs opérations d'habitat pavillonnaire avec des emprises supérieures à 3.5 ha.

Figure 14 : évolution annuelle moyenne de l'artificialisation entre 2011-2021, élargie à la période 2008-2021



▲ pour rappel : les secteurs géographiques

- **secteur urbain de Saint-Brieuc** : Saint-Brieuc, Ploufragan, Tréguieux, Langueux, Plérin
- **secteur périurbain de Saint-Brieuc** : Hillion, Yffiniac, Plédran, Plaintel, Saint-Julien, La Méaugon, Trémuson et Pordic
- **secteur urbain de Lamballe**, Lamballe Armor, Noyal, Landéhen, Pommeret, Coëtmieux et Andel
- **secteur périurbain de Lamballe** : Hénanbihen, Hénansal, Quintenic, Saint-Denoual, Plédéliac, Saint-Rieul, Plestan et la Malheure
- **secteur littoral Ouest** : Tréveneuc, Saint-Quay-Portrieux, Plourhan, Lantic et Binic-Etables-sur-Mer
- **secteur littoral Est** : Erquy, Plurien, La Bouillie, Saint-Alban et Pléneuf-Val-André
- **secteur rural Sud-Ouest** : Saint-Donan, Plaine-Haute, Le Foeil, Le Leslay, Saint-Gildas, Le Vieux Bourg, Saint-Bihy, La Harmoye, Le Bodéo, Lanfains, Quintin, Saint-Brandan, Ploëuc-L'Hermitage et Saint-Carreuc
- **secteur rural Sud Centre** : Quessoy, Hénon, Plémy, Moncontour, Trédaniel, Trébry, Saint-Glen, Penguily, Saint-Trimoël et Bréhand
- **secteur rural Sud Est** : Plénée-Jugon, Rouillac, Eréac, Lanrelas, Sévignac, Trémeur, Trédias, Jugon-les-Lacs Commune Nouvelle et Tramain.

L'artificialisation des sols évolue plus vite que la croissance de la population avec quelques disparités sur le territoire

Du point de vue de l'étalement urbain, défini selon l'Agence Européenne de l'Environnement, comme une artificialisation des sols plus rapide que la croissance de la population, la situation varie sur le territoire. Entre 2011 et 2020, le territoire a artificialisé plus de 2 000 m² par habitant supplémentaire, soit plus que l'espace qu'occupe en moyenne aujourd'hui chaque habitant pour se loger, travailler, produire, se déplacer, s'approvisionner, se divertir (près de 970 m² par habitant).

A l'échelle du SCOT, l'artificialisation (0.5% par an) est quasiment deux fois plus rapide que la croissance démographique (0.3% par an) cependant il est observé des disparités sur le territoire (figure 15). En effet, le phénomène d'étalement urbain est nettement plus prononcé sur le secteur rural Sud-Ouest où l'artificialisation des sols y est 6 fois plus rapide que la croissance de la population. Sur le secteur urbain de Saint-Brieuc, ce phénomène s'explique, en partie, par :

- une baisse de la population
- la mise en chantier de logements dans de grandes opérations d'habitat pavillonnaire (de 3 à 5 ha par exemple à Plérin, à Ploufragan et à Langueux) alors même que ces nouveaux habitants ne sont pas arrivés ou comptabilisés (évolutions démographiques en cours)
- une forte augmentation des surfaces artificialisées (+174 hectares) sur l'ensemble du secteur, liée à l'implantation d'infrastructures et d'équipements structurants (hôpital privé de Plérin, axe de contournement de Saint-Brieuc, usine d'eau potable à Ploufragan), au développement de zones d'activités économiques (PAE des Châtelets ou du Perray par exemple) et à l'aménagement de grandes zones pavillonnaires.

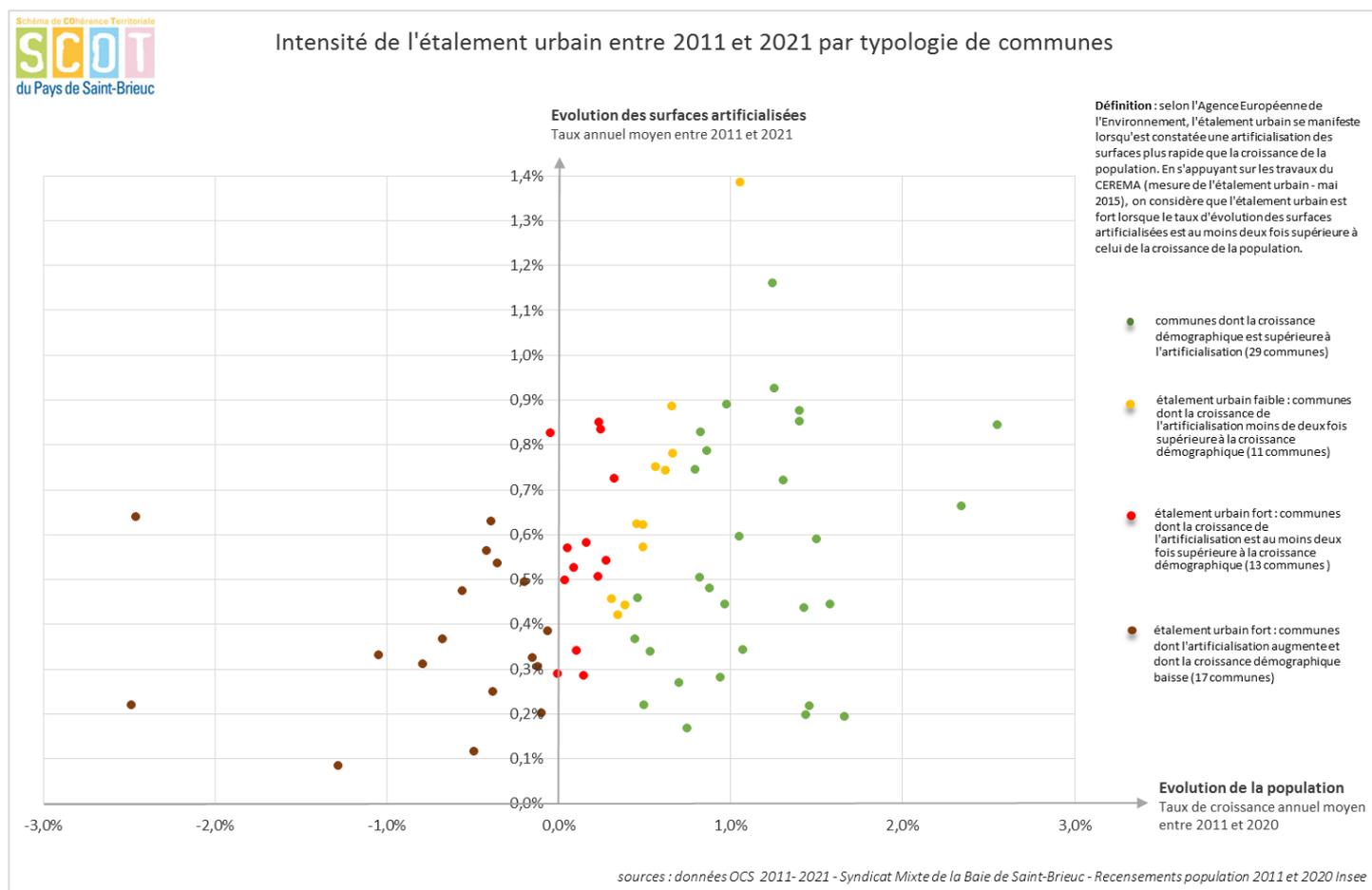
Sur les autres secteurs, le phénomène d'étalement urbain s'avère plus diffus/disperse et se constate de manière anecdotique sur quelques communes (9) qui affichent une artificialisation largement plus rapide que la croissance de leur population. Sur 17 communes, il est constaté une croissance des surfaces artificialisées alors même qu'elles subissent une baisse, parfois significative, du nombre d'habitants (figure 16).

Même si l'écart entre développement de l'habitat et croissance démographique est indéniable, il est à noter que, sur la plupart de ces communes, le phénomène peut aussi s'expliquer par une artificialisation spécifique n'impactant pas directement l'évolution démographique. Pour plusieurs d'entre elles, l'implantation d'activités économiques, la construction d'équipements spécialisés (station d'épuration, écoles, maisons de retraite, canalisation de distribution eau potable, etc...) ou encore le développement des exploitations agricoles pèsent dans la surface artificialisée de la commune. Dans ces conditions, l'unique croisement entre évolution démographique et artificialisation des sols pour les besoins de l'habitat permet de nuancer le phénomène (cf ci-après : 3.5.1 la consommation d'espaces par l'habitat).

Territoire du SCOT	Taux évolution annuel moyen		rapport artificialisation des sols / croissance démographique	indicateur étalement urbain entre 2011 et 2021
	ARTIFICIALISATION SOLS	POPULATION		
Territoire du SCOT	0,5%	0,3%	2	fort
Saint-Brieuc Armor Agglomération	0,5%	0,2%	3	fort
Lamballe Terre et Mer	0,5%	0,4%	1	faible
Secteur littoral et rétrolittoral Est	0,6%	0,3%	2	fort
Secteur littoral et rétrolittoral Ouest	0,5%	0,3%	2	fort
Secteur rural Est	0,6%	0,8%	1	faible
Secteur périurbain de Saint-Brieuc	0,7%	0,8%	1	faible
Secteur rural Sud Centre	0,4%	0,3%	2	fort
Secteur rural Sud Est	0,3%	0,3%	1	faible
Secteur rural Sud-Ouest	0,5%	0,1%	6	fort
Secteur urbain de Lamballe	0,6%	0,4%	1	faible
Secteur urbain de Saint-Brieuc	0,4%	0,0%		fort

Définition : selon l'Agence Européenne de l'Environnement, l'étalement urbain se manifeste lorsqu'est constatée une artificialisation des surfaces plus rapide que la croissance de la population. En s'appuyant sur les travaux du CEREMA (mesure de l'étalement urbain - mai 2015), il est considéré que l'étalement urbain est fort lorsque le taux d'évolution des surfaces artificialisées est au moins deux fois supérieur à celui de la croissance de la population.

Figure 16 : répartition des communes selon l'intensité de l'étalement urbain

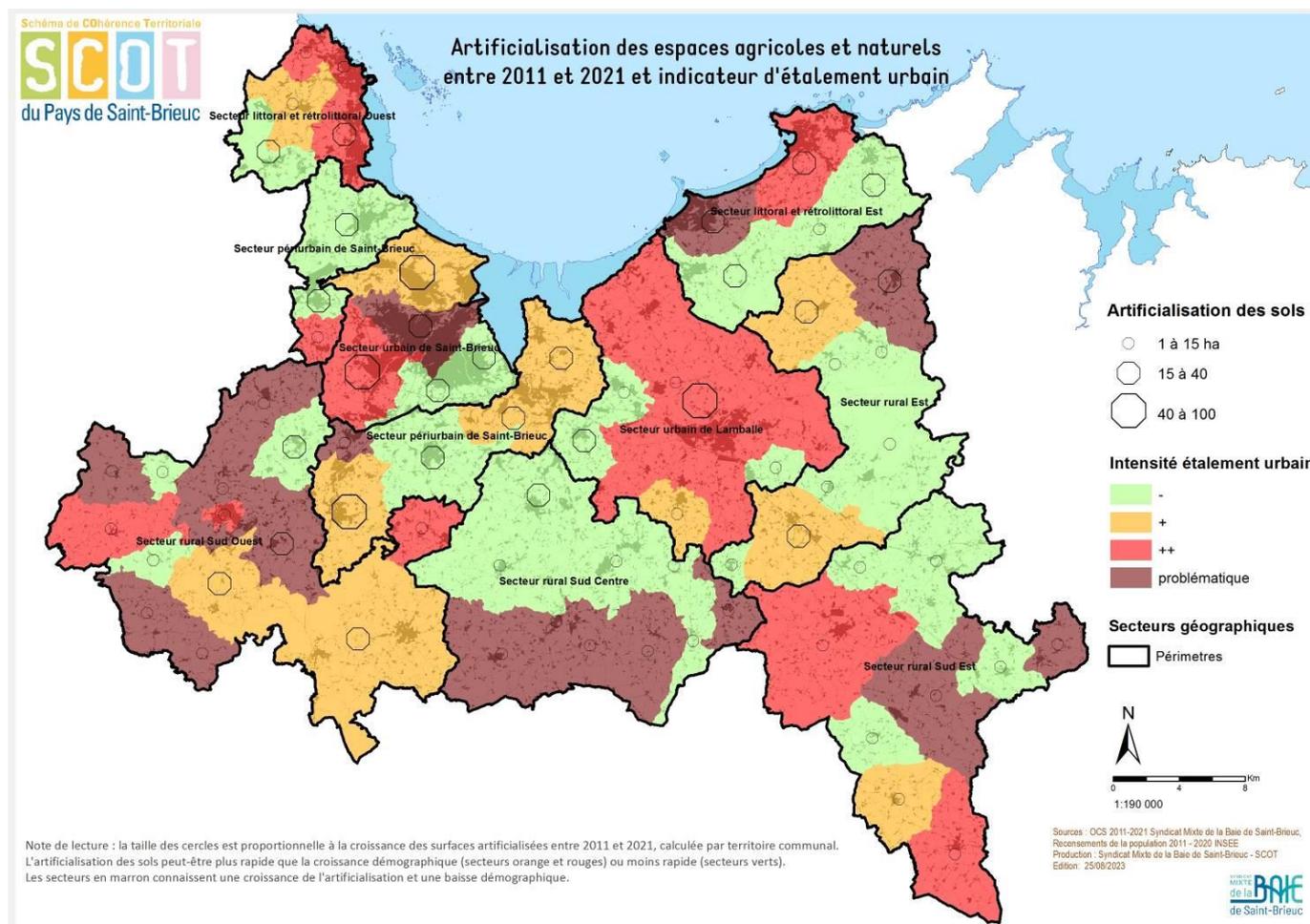


Entre 2011 et 2021, cette artificialisation est très concentrée puisque **19 communes** (65% de la population) sur les 70 du pays **totalisent la moitié de l'artificialisation** du territoire. Parmi elles, figurent les communes des secteurs urbains de Lamballe et de Saint-Brieuc (30% de l'artificialisation). Le secteur péri-urbain de Saint-Brieuc (8 communes – 15% de la population totale) concentre à lui seul 20% de l'artificialisation. Ce secteur a connu la plus forte croissance démographique (+0.8% en moyenne par an entre 2011 et 2020), à l'échelle du pays tout en affichant une artificialisation de l'ordre de 854 m² par habitant supplémentaire, plus modérée que la moyenne du territoire (2072 m²).

Figure 17 : surface artificialisée par habitant supplémentaire

Secteurs géographiques (nbre de communes)	population 2020 (nbre habitants - % pop totale)		Evolution population 2011-2020 (nbre habitants - % évolution totale)		Evolution artificialisation 2011-2021 (en ha - % évolution totale)		Surface artificialisée par habitant en 2021 (m ²)	Surface artificialisée par habitant supplémentaire (m ²)
Littoral et rétro littoral Est (5)	12655	6%	369	7%	108	10%	1558	2921
Littoral et rétro littoral Ouest (5)	14603	7%	370	7%	71	7%	1054	1911
Rural Est (8)	7636	3%	559	11%	83	8%	1848	1481
Périurbain de Saint-Brieuc (8)	33523	15%	2457	48%	210	20%	910	854
Rural Sud Centre (10)	13651	6%	329	6%	82	8%	1458	2498
Rural Sud Est (9)	9987	5%	265	5%	63	6%	2024	2391
Rural Sud Ouest (14)	18328	8%	152	3%	132	12%	1377	8669
Urbain de Lamballe (6)	24133	11%	868	17%	145	14%	1103	1666
Urbain de Saint-Brieuc (5)	86406	39%	-219		174	16%	495	
Territoire du SCOT	220922	100%	5150	100%	1067	100%	971	2072

Figure 18 : artificialisation des sols entre 2008 et 2018 et indicateur d'étalement urbain

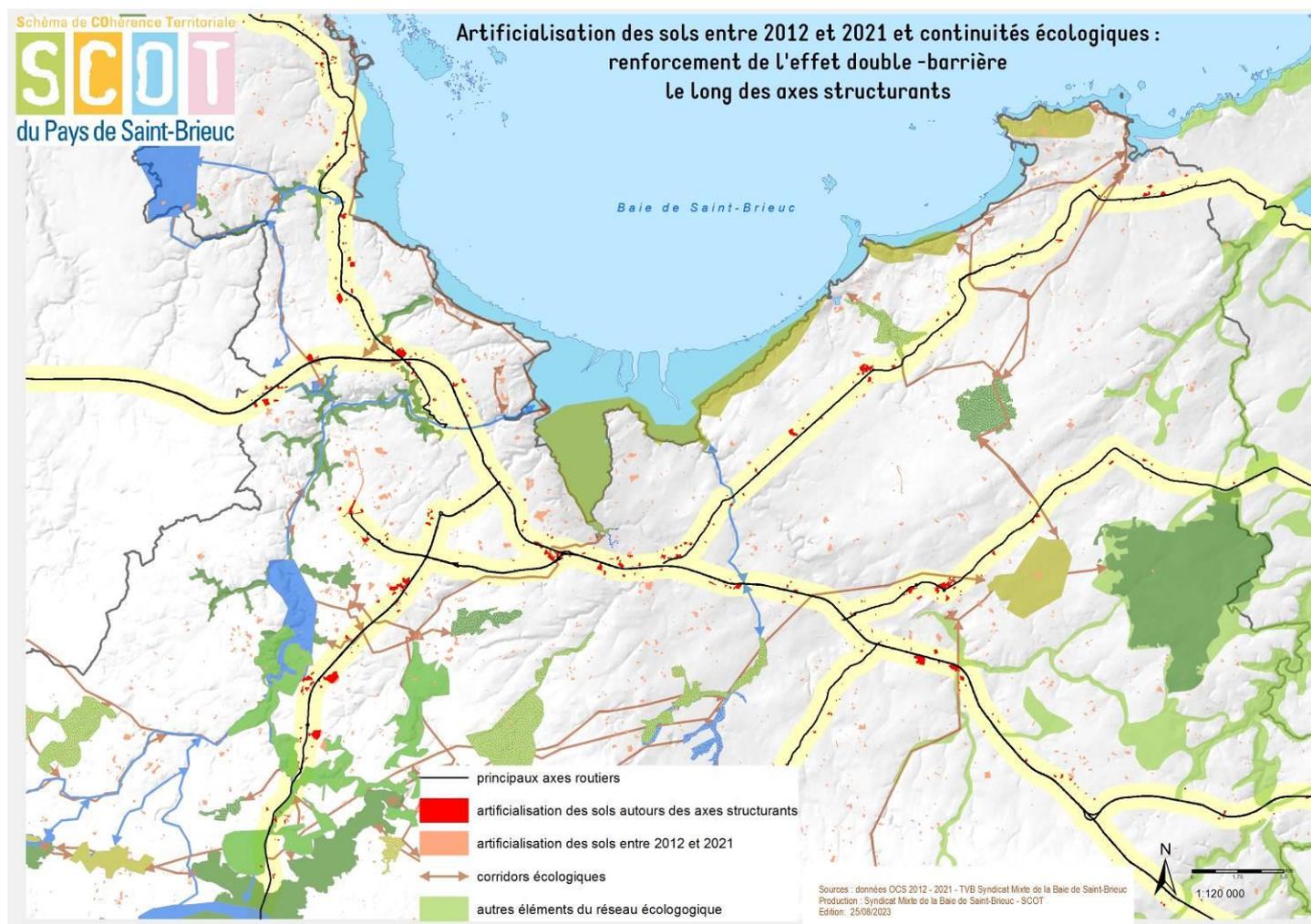


Une artificialisation des sols à proximité des axes structurants qui renforce l'effet double-barrière sur les continuités écologiques

En 10 ans, plus de 315 hectares d'espaces agricoles et naturels ont été artificialisés aux abords des axes principaux du territoire³, près d'un tiers le long de la RN12. Se sont développés le long de ces axes, notamment des zones résidentielles (16%), des zones d'activités économiques (24%), des espaces vacants et des chantiers liés à l'habitat et à l'activité (7%), d'autres infrastructures routières (17% : échangeurs, voies, aires de stationnement) et divers équipements 29% (équipements sportifs, équipements à vocation de services publics, dépôts de matériaux, etc.).

Cette artificialisation en linéaire amplifie le phénomène de double-barrière, sur des secteurs identifiés, comme à enjeu de continuité écologique, en fragmentant davantage les espaces au sein desquels les espèces circulent et crée ainsi des zones d'habitat défavorables, à proximité de ces axes de transport.

Figure 19 : renforcement de l'effet double-barrière le long des axes structurants par l'artificialisation des sols

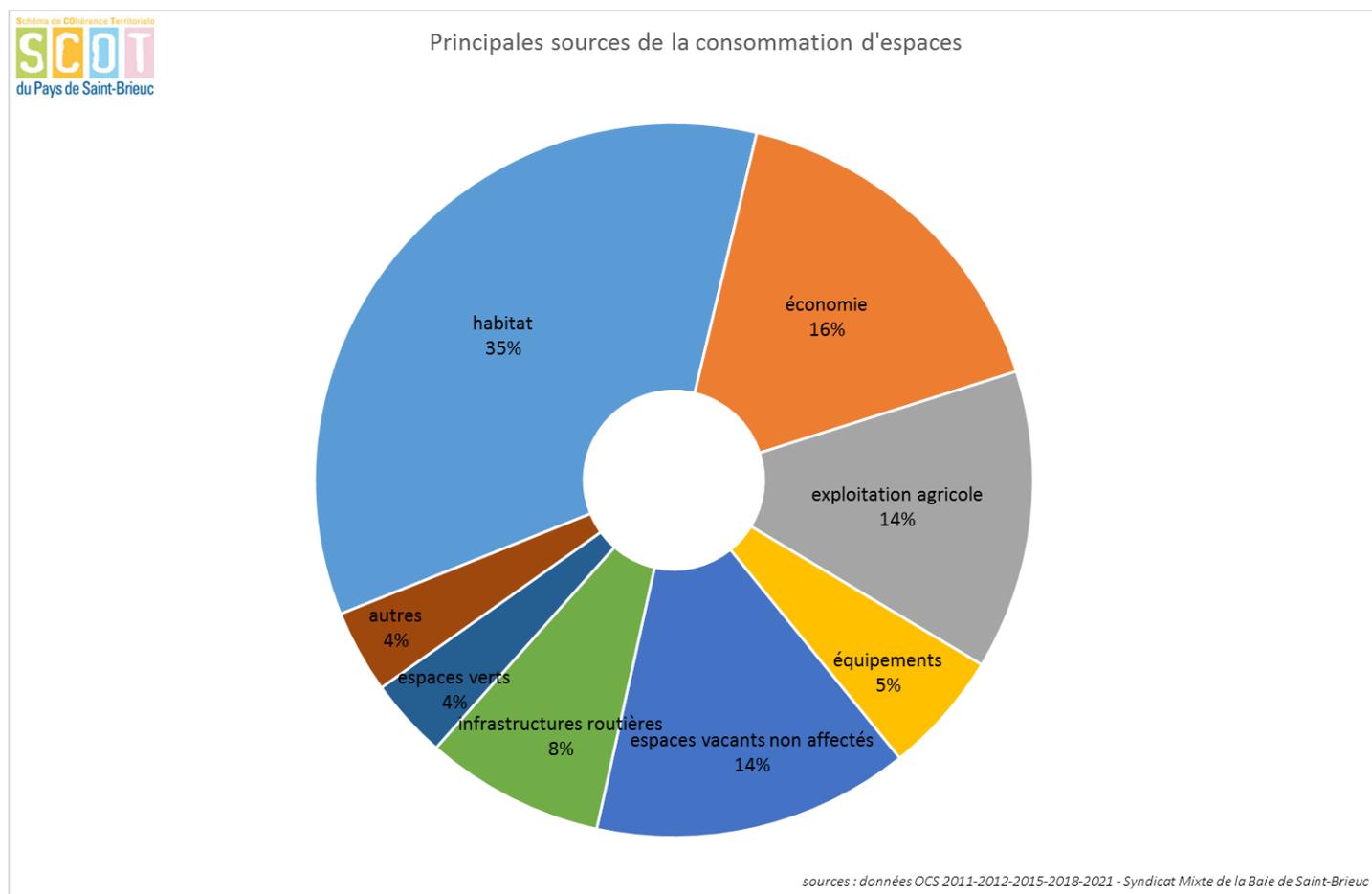


³ Point méthodologique : analyse de l'artificialisation des espaces agricoles et naturels, entre 2012 et 2021, en appliquant une zone tampon de 500 mètres, autour des routes primaires (RN12, 176 et RD 786, 222, 700, 768) et croisement avec les éléments structurants du réseau écologique du territoire (trame verte et bleue). Cette artificialisation n'inclut pas la consommation foncière relative à la réalisation des portions de l'axe de contournement sud de St Brieuc.

6. Les déterminants de la consommation d'espaces

Sur le territoire du SCOT du pays de Saint-Brieuc, la consommation par l'artificialisation des 1067 hectares de terres agricoles et de milieux naturels de ces 10 dernières années, résulte de 4 grands facteurs : l'habitat (35% de la consommation totale), l'économie (16%), l'activité agricole (14%) et l'émergence d'espaces vacants, générés par l'urbanisation récente (c'est-à-dire artificialisés du fait de leur proximité, voire de leur enclavement, avec des zones bâties récentes) et de ce fait, délaissés par l'agriculture. Ces espaces (différents des friches⁴) aujourd'hui entretenus mais sans usage, en attente ou non de construction, influent sensiblement sur l'artificialisation des sols, dans la plupart des secteurs et représente 14% de l'artificialisation des sols.

Figure 20 : affectation synthétique des surfaces artificialisées



En termes d'affectation des espaces naturels, agricoles et forestiers consommés, l'artificialisation nette des sols présente une situation contrastée sur le territoire. Même si l'habitat reste la principale source d'artificialisation à l'échelle du SCOT (35%), il impacte plus fortement la consommation des secteurs littoraux, du secteur rural Sud Centre et du secteur urbain de Saint-Brieuc. Le développement des activités économiques (16% de la consommation totale) pèse davantage dans l'artificialisation des sols des secteurs urbains de Lamballe et de Saint-Brieuc. Sur les secteurs ruraux Est et Sud Est, ce sont les exploitations agricoles (constructions ou extensions de bâtiments agricoles) qui ont artificialisé plus d'espaces que la construction de logements ou que l'implantation d'autres activités économiques.

⁴ Selon la méthodologie de l'occupation des sols, un espace artificialisé en friche est un espace désaffecté comprenant un ou plusieurs bâtiments à l'abandon ou un espace nu dégradé, issu de la destruction d'un ancien bâtiment. L'occupation des sols peut également identifier des espaces agricoles en friche délaissés (en déprise agricole) et non entretenus.

6.1. La consommation d'espaces par le développement de l'habitat

Le développement de l'habitat sur le territoire du Pays de Saint-Brieuc s'est traduit par :

- une densification du tissu urbain existant et un changement de destination d'espaces déjà urbanisés dans l'enveloppe urbaine
- une urbanisation d'espaces agricoles et naturels au sein de l'enveloppe urbaine
- une urbanisation en continuité de l'enveloppe urbaine, qualifiée d'extension urbaine et principalement due à la réalisation de lotissements
- une multitude d'urbanisations, plus diffuses, sources de fragmentation des espaces agricoles et naturels

L'habitat individuel pavillonnaire, premier consommateur d'espaces agricoles et naturels sur le territoire

Entre 2011 et 2021, les surfaces occupées par l'habitat ont augmenté de 556 hectares, soit une progression de 6%, auxquelles s'ajoutent les chantiers en cours estimés à 53 hectares. Ce sont donc au total **609 hectares de surfaces d'habitat qui ont été créées en 10 ans**.

L'habitat qui occupe 7% du territoire en 2021 s'est développé au détriment des terres agricoles (56%) et des espaces boisés (2%) mais aussi à partir d'espaces déjà artificialisés (42%). Il s'agit essentiellement d'espaces vacants en attente de construction, de chantiers et d'espaces verts urbains. Très peu de mutations (changements de destination) se sont opérées à partir d'espaces déjà bâtis d'une autre vocation (exemple : un espace occupé en 2011 par de l'activité économique devenu en 2021 de l'habitat).

Au total, ce sont **372 hectares d'espaces agricoles et naturels qui ont été consommés pour les besoins de l'habitat**, (35% de la consommation d'espaces par l'artificialisation). L'habitat pavillonnaire reste le plus grand consommateur d'espaces (88% des formes d'habitat créées), en réponse au modèle de la maison individuelle qui prédomine dans l'ensemble des communes du territoire.

Plus de la moitié des nouvelles surfaces d'habitat est prélevée sur des espaces agricoles et naturels

La consommation foncière à destination de l'habitat concerne tous les secteurs, cependant le volume d'espaces consommés est plus important sur les secteurs urbains et péri-urbains de Saint-Brieuc et sur le secteur littoral et rétro-littoral Est.

Rapportée à 10 hectares de surfaces à usage résidentiel créées, la consommation foncière (sur ENAF) est en fait plus élevée sur les secteurs ruraux Sud Centre et Sud-Ouest avec un ratio de 8 hectares d'ENAF consommés pour 10 hectares créés alors qu'il n'est que de 5 hectares sur 10 pour le secteur urbain de Saint-Brieuc.

En moyenne sur le territoire du SCOT du pays de Saint-Brieuc, lorsque le territoire a créé 10 hectares de surfaces d'habitat, 6 ha ont été prélevés et donc consommés sur des espaces naturels et agricoles. Ce ratio s'établissait à 5 ha sur 10, sur la période précédente (2008-2018).

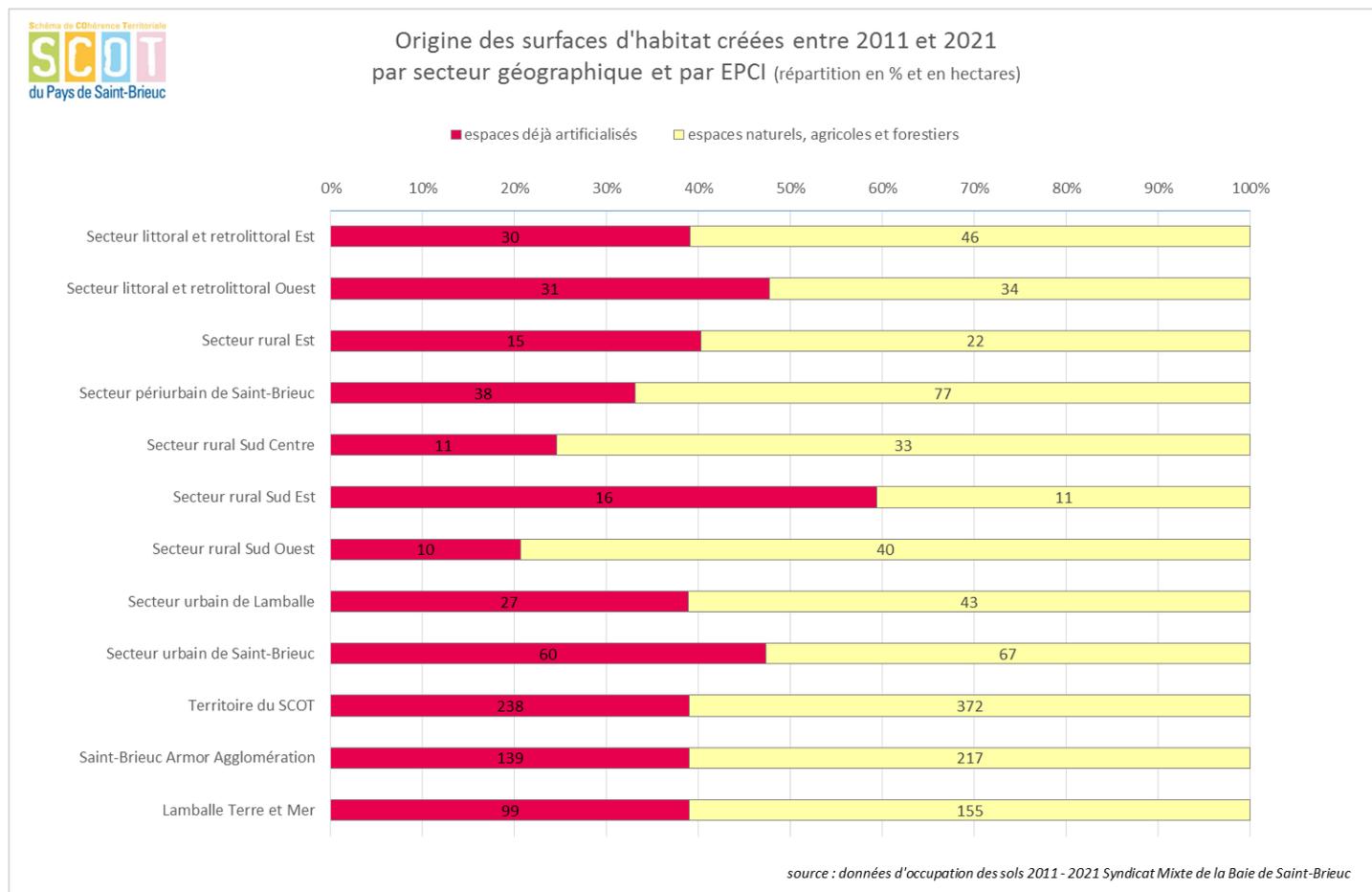
▲ Surfaces d'habitat créées – surfaces agricoles et naturelles (ou agro-naturelles) consommées pour l'habitat

Selon l'occupation des sols, les surfaces d'habitat sont des espaces bâtis ayant un usage résidentiel.

Les surfaces d'habitat créées (ou nouvelles surfaces d'habitat) sont des espaces dont l'occupation des sols était auparavant d'une autre nature. La nature initiale de ces surfaces pouvait être artificialisée, agricole ou naturelle. Pour exemple, le chantier d'une maison en 2011 (surface artificialisée) est classé comme une surface d'habitat en 2021. Il s'agit bien d'une surface d'habitat créée entre 2011 et 2021.

Les surfaces agro-naturelles consommées pour l'habitat sont des surfaces d'habitat créées à partir d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF). Pour exemple, une prairie en 2011 (surface agricole) devenue un lotissement pavillonnaire en 2021.

Figure 21 : origine des surfaces d'habitat créées entre 2011 et 2021



La particularité des espaces vacants à vocation d'habitat

En 10 ans, 109 hectares d'espaces agricoles et naturels ont été artificialisés et sont devenus des espaces vacants à vocation résidentielle, dans les documents d'urbanisme locaux (PLU). Ces espaces ont perdu leur caractère naturel et ne sont plus exploités par l'activité agricole. Cependant, ils ne sont pas comptabilisés dans la consommation d'espaces pour les besoins de l'habitat compte tenu des incertitudes sur leur destination finale/future. Ils restent comptabilisés dans la consommation globale par l'artificialisation.

Moins de surfaces d'habitat créées à partir de 2011 par rapport à la période précédente (2008-2011) mais une production qui repart à la hausse à partir de 2018 et 2021

Entre 2011 et 2021, les surfaces d'habitat (hors chantiers en cours) augmentent en moyenne de 56 hectares par an alors que leur croissance était d'environ 90 hectares en moyenne, par an, sur la période 2008-2011. Ce ralentissement amorcé à partir de 2011 se poursuit jusqu'en 2018. Il s'explique notamment par la crise économique de 2008 qui a fortement impacté la dynamique de construction neuve (figures 23 et 24) particulièrement entre 2012 et 2015, sur le pays de Saint-Brieuc. Sur cette même période, deux baisses sont observées : le nombre de logements mis en chantier (logements commencés) est réduit de moitié entre 2012 et 2015 par rapport à la période précédente (2008-2011) et le nombre de permis d'aménager d'un tiers.

Tendance corollaire du rythme de création de surfaces d'habitat, le rythme de la consommation d'espaces agricoles et naturels pour les besoins résidentiels

A l'échelle du SCOT, entre 2011 et 2021, la consommation d'espaces pour les besoins de l'habitat est en moyenne de 37 hectares par an, (49 ha en moyenne par an entre 2008 et 2018). Elle diminue de près de 14% entre 2015 et 2018 par rapport à la période 2011-2015 et repart à nouveau à la hausse entre 2018 et 2021 (+26%).

Cette tendance (figure 25) s'observe sur l'ensemble des secteurs sauf sur le secteur rural Sud Centre et le secteur urbain de Saint-Brieuc qui connaissent un ralentissement de leur consommation foncière pour l'habitat à partir de 2018. Cependant, hormis le secteur urbain de Saint-Brieuc, le poids du secteur Rural Sud Centre dans la consommation foncière totale pour l'habitat (8 ha d'ENAF consommés pour 10 ha d'habitat créés) reste supérieur à la moyenne du pays (5 ha d'ENAF consommés pour 10 ha d'habitat créés).

Figures 23 : évolution de la construction neuve et indice de construction neuve sur la période 2008 et 2021

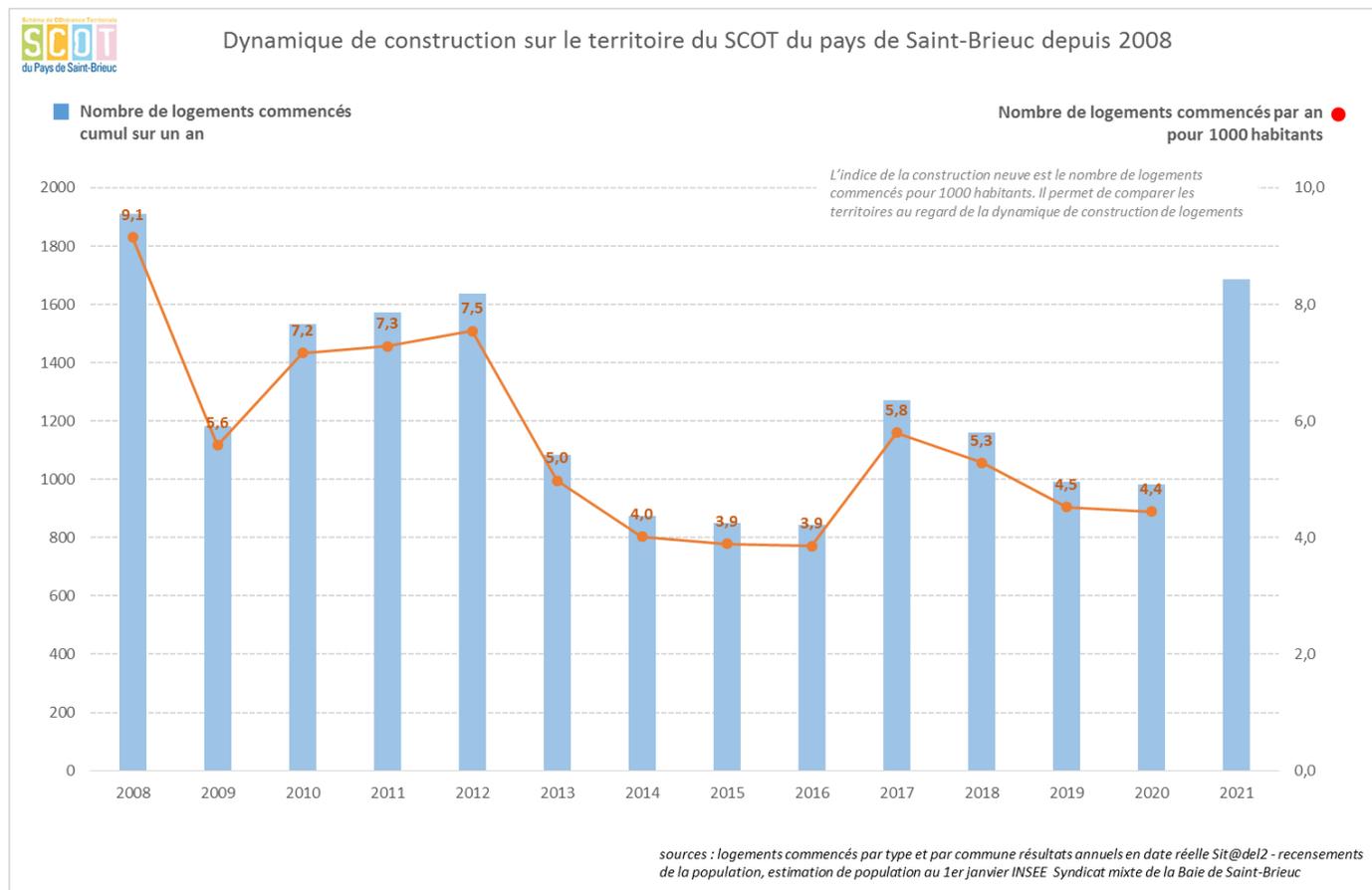


Figure 24 : indice de construction neuve entre 2008 et 2020 par secteur géographique

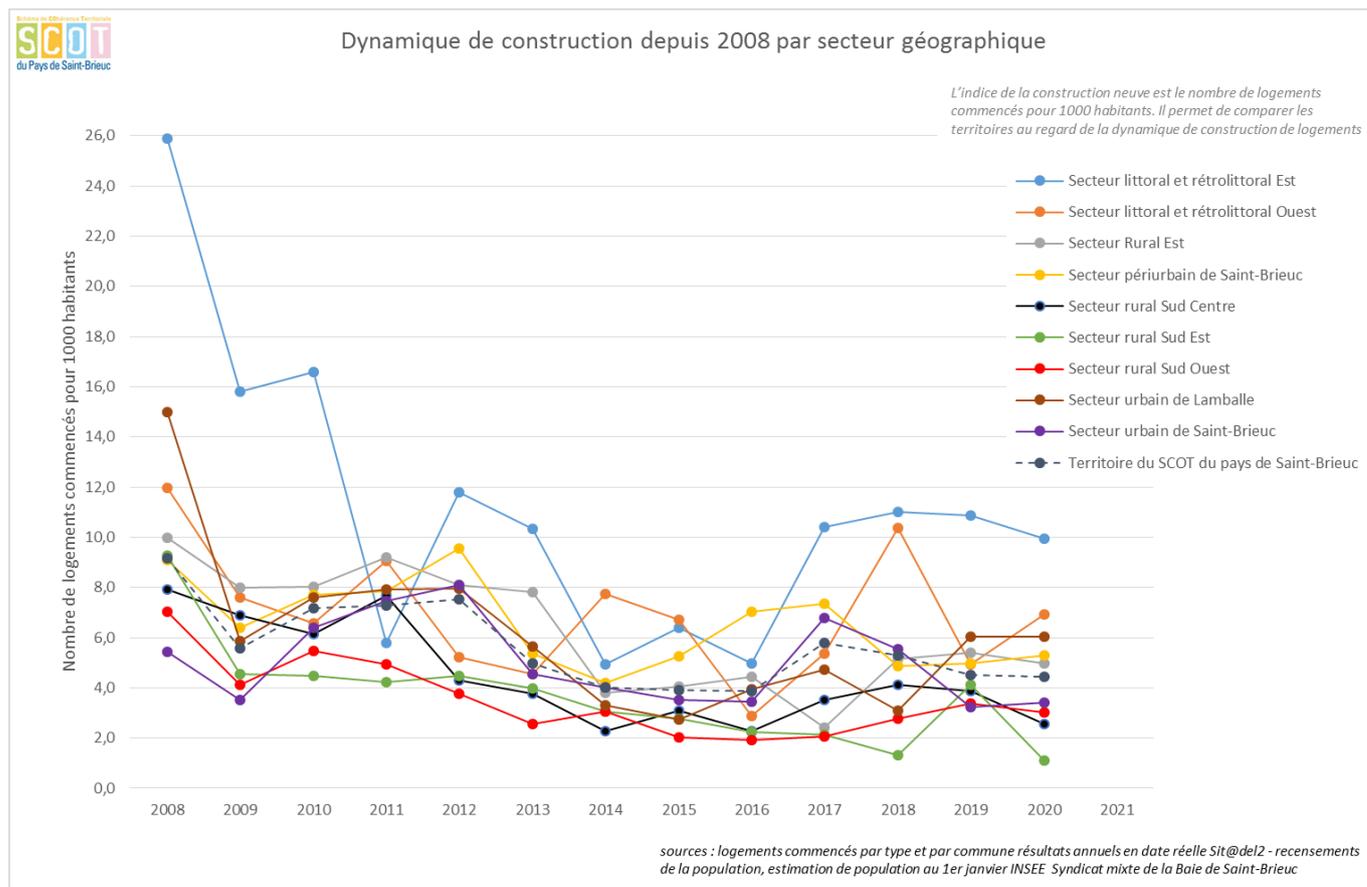
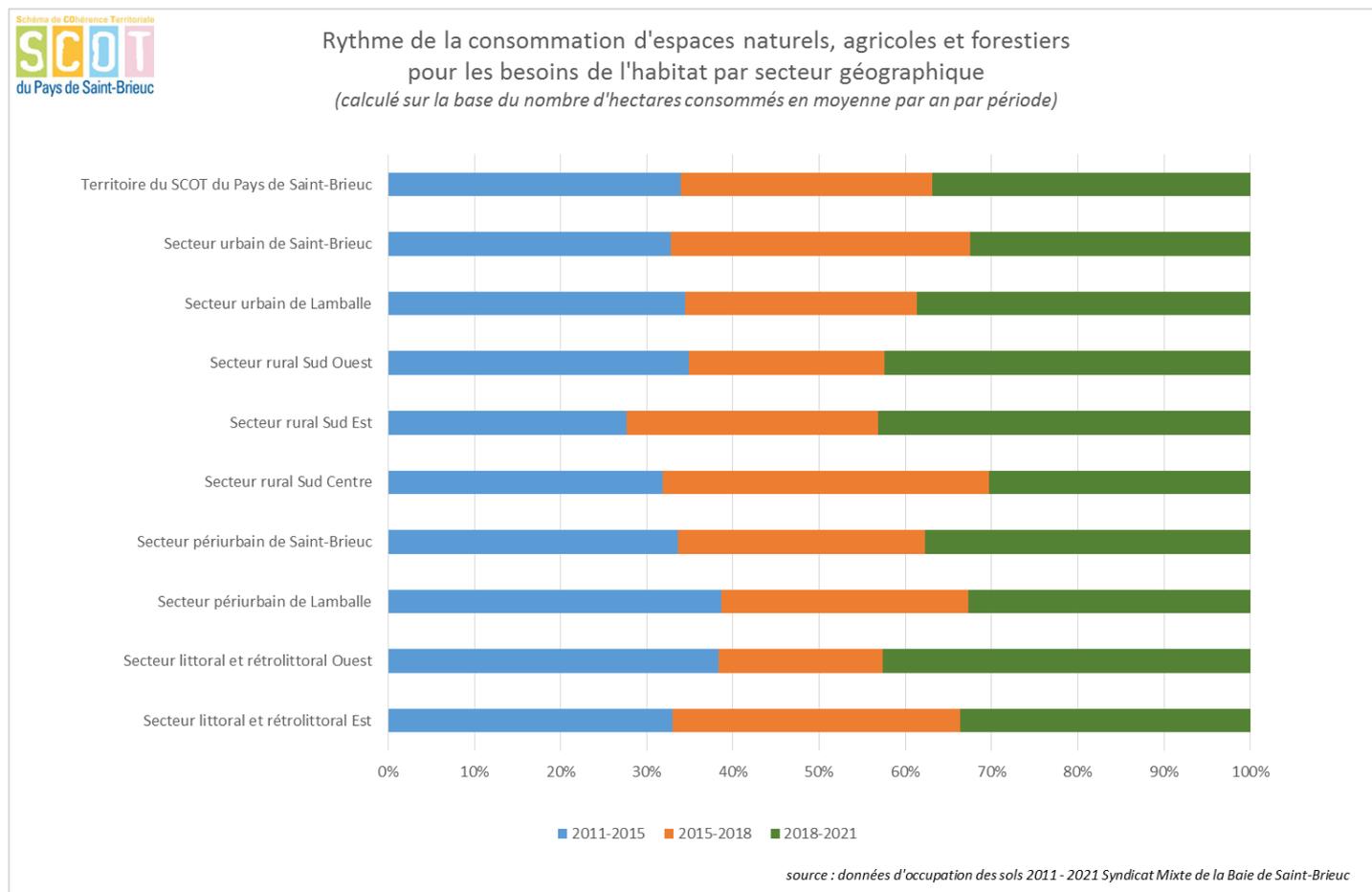


Figure 25 : rythme de la consommation d'espaces par l'habitat entre 2011 et 2021



Le ralentissement démographique a peu d'impact sur la création de surfaces d'habitat

En 2011, chaque habitant du territoire occupait en moyenne 443 m² de terrain à des fins d'habitat, variant de 230 m² sur le secteur urbain de Saint-Brieuc à 795 m² sur le littoral et rétro littoral Est (figure 26).

Sur le territoire et sur la plupart des secteurs d'étude, cette surface moyenne résidentielle par habitant en 2021 est égale voire supérieure à celle de 2011. Elle est en moyenne de 458 m² par habitant à l'échelle du pays, variant de 244 m² sur le secteur urbain de Saint-Brieuc à 825 m² sur le littoral et rétro-littoral Est.

A cette même échelle, la surface moyenne des logements individuels purs est de 115 m² (sources SITADEL logements commencés 2021).

Les tendances d'évolution montrent le caractère asymétrique du phénomène entre dynamique démographique et croissance des surfaces d'habitat. En effet, entre 2011 et 2021, en première analyse, il est constaté que plus la croissance démographique augmente, plus les surfaces artificialisées pour l'habitat augmentent. Cependant, force est de constater que l'artificialisation des sols pour les besoins de l'habitat ne diminue pas lorsque la croissance de la population fléchit. Malgré un net ralentissement de la croissance de population, le territoire crée toujours autant de nouvelles surfaces d'habitat, à savoir un peu moins de 1000 m² par habitant supplémentaire, dont plus de la moitié consommés sur des espaces agricoles et naturels.

Pour l'accueil d'un habitant des secteurs littoraux et rétro-littoraux est créé plus de 1300 m² de surfaces d'habitat, allant jusqu'à plus de 1800 m² pour le secteur Est, alors même que ces secteurs connaissent, depuis 2011, un fort ralentissement de leur croissance démographique. En effet, sur ces deux secteurs, le taux de croissance annuel moyen passe de 0.4% (2010-2015) à 0.2% (2015-2020) pour le secteur Est et de 0.2% (2010-2015) à 0.1% (2015-2020) pour le secteur Ouest. En 2021, la surface moyenne des logements individuels purs est de 121 m² pour les communes de ces

secteurs (sources SITADEL logements commencés 2021). Sur ces secteurs et particulièrement à l'Est, ce phénomène s'explique également par la forte présence de résidences secondaires, de 34% à l'Ouest à 49% à l'Est en 2020.

Le secteur rural Sud-Ouest connaît également une forte croissance des surfaces d'habitat tandis qu'il subit une baisse démographique. Dans ces conditions, il est constaté la création de près de 2800 m² de surface d'habitat par habitant supplémentaire, entre 2011 et 2021.

Quant au secteur urbain de Saint-Brieuc qui affiche une augmentation des surfaces d'habitat, il subit également l'impact de la baisse de sa démographie malgré une dynamique de production de logements soutenue.

Figure 26 : surfaces d'habitat par habitant et surfaces créées par habitant supplémentaire entre 2011 et 2021

	surface d'habitat par habitant en 2011 (m ²)	surface d'habitat par habitant en 2021 (ha)	Nombre d'habitants supplémentaires entre 2011 et 2021	Surfaces d'habitat créées entre 2011 et 2021 (ha) hors chantiers en cours	Surfaces d'habitat créées par habitant supplémentaire entre 2011 et 2021 (m ²)
Littoral et rétro-littoral Est	795	825	410	67	1639
Littoral et rétro-littoral Ouest	602	625	411	55	1342
Rural Est	695	691	621	36	577
Périurbain de Saint-Brieuc	467	465	2730	106	390
Rural Sud Centre	679	693	366	41	1132
Rural Sud Est	753	760	294	27	902
Rural Sud-Ouest	548	570	169	48	2848
Urbain de Lamballe	494	502	964	62	639
Urbain de Saint-Brieuc	230	244	-243	114	-
Territoire du SCOT	443	9950	5722	556	972

En termes de consommation d'espaces agricoles et naturels pour les besoins résidentiels, le secteur littoral Est (1 hectare de consommé pour 9 habitants supplémentaires), les secteurs ruraux Sud Centre (1 hectare de consommé pour 11 habitants supplémentaires) et Sud-Ouest (1 hectare de consommé pour 4 habitants supplémentaires) sont les secteurs qui ont artificialisé le plus d'espaces pour l'habitat, au regard de leur dynamique démographique.

Le secteur périurbain de Saint-Brieuc reste plus économe en foncier avec 1 hectare pour 36 habitants supplémentaires.

A l'échelle du territoire du SCOT, l'habitat a consommé, en 10 ans, 1 hectare de surface agro-naturelle pour l'accueil de 15 habitants (figure 27).

Figure 27 : surface consommée pour les besoins de l'habitat par habitant supplémentaire entre 2011 et 2021

	Surfaces ENAF consommées pour les besoins de l'habitant entre 2011 et 2021 (ha) dont chantiers en cours	Nombre d'habitants supplémentaires entre 2011 et 2021	Surfaces ENAF consommées par habitant supplémentaire pour les besoins de l'habitant entre 2011 et 2021 (m ²) dont chantiers en cours	Population rapportée à la surface consommée par l'habitat (nbre habitants accueillis par ha consommé)
Littoral et rétro-littoral Est	46	410	1124	9
Littoral et rétro-littoral Ouest	34	411	818	12
Rural Est	22	621	362	28
Périurbain de Saint-Brieuc	77	2730	281	36
Rural Sud Centre	33	366	892	11
Rural Sud Est	11	294	381	26
Rural Sud-Ouest	40	169	2368	4
Urbain de Lamballe	43	964	441	23
Urbain de Saint-Brieuc	67	-243	-	-
Pays de Saint-Brieuc	372	5722	650	15

Le développement important des surfaces s'explique également par la sous exploitation du bâti existant, l'ouverture de nouvelles zones pavillonnaires et une offre foncière attractive

Sur le territoire du SCOT du pays de Saint-Brieuc, la vacance de logements a progressé de 1.7% par an en moyenne entre 2010 et 2020 (figure 28). En effet, la préférence des ménages pour le logement individuel et les choix de développement de zones résidentielles opérés par les territoires concourent fortement à la progression de l'artificialisation des sols pour les besoins de l'habitat sur les 10 dernières années alors même que la vacance de logements progresse.

Sur la période 2010-2020, le nombre de logements augmente 3 fois plus vite que la population. Cette évolution s'accompagne d'une forte consommation d'espaces pour l'habitat (1 hectare de consommé pour 15 habitants supplémentaires) et d'une hausse de la vacance de logements, d'où un phénomène d'étalement urbain par l'habitat.

Ce phénomène se traduit par des logements produits sur des ENAF (consommation d'espaces) pour essentiellement maintenir la population (faible croissance démographique) en réinvestissant peu les logements déjà existants (vacance des logements en hausse).

Cette tendance est davantage marquée sur les secteurs ruraux Sud Centre et Sud-Ouest et sur le secteur littoral et rétro-littoral Ouest (figure 29).

Figure 28 : évolution annuelle du taux de vacance de logements entre 2010 et 2020

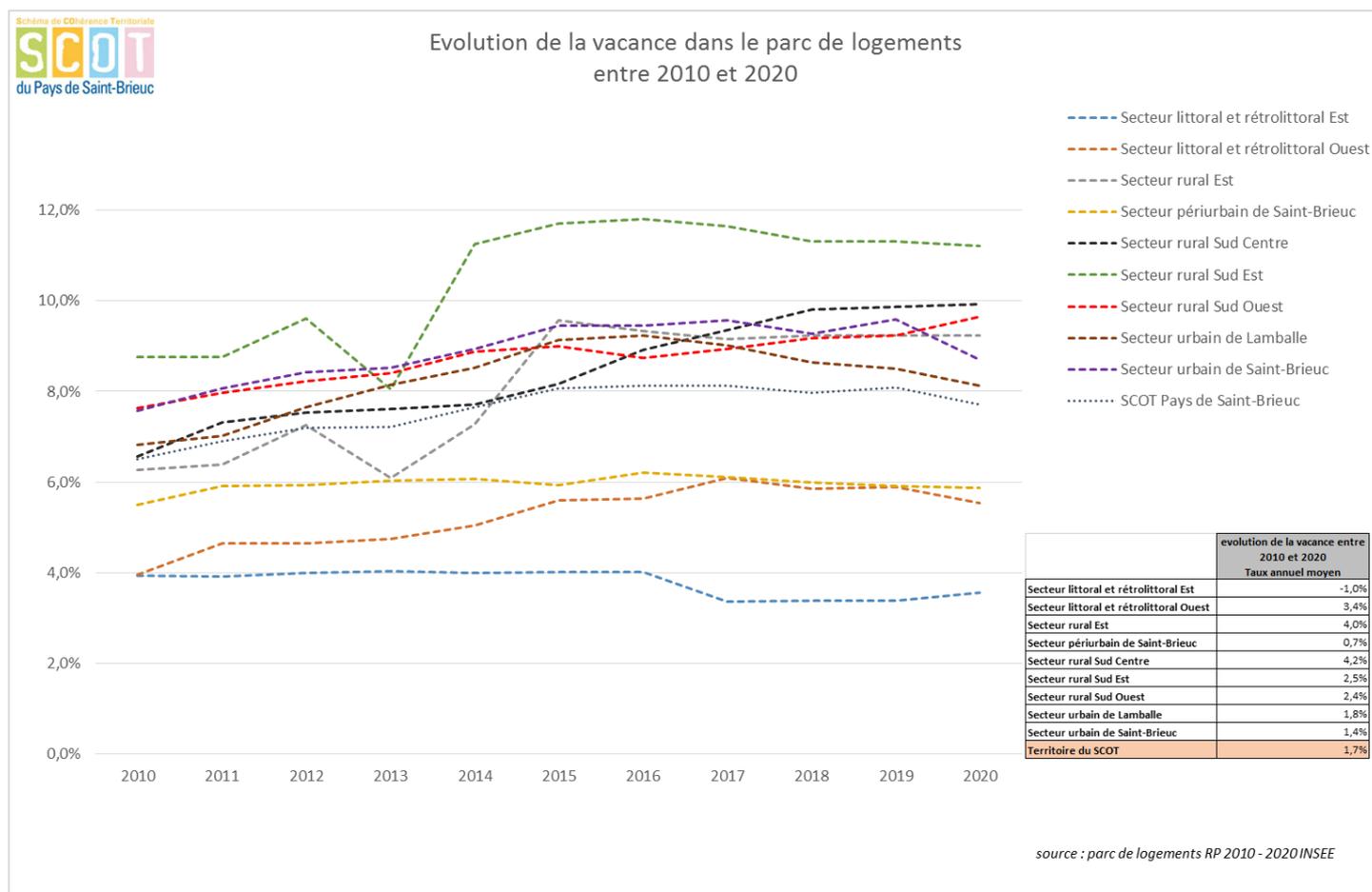


Figure 29 : rapport entre évolution du parc de logements, croissance démographique et vacance de logements, entre 2010 et 2020

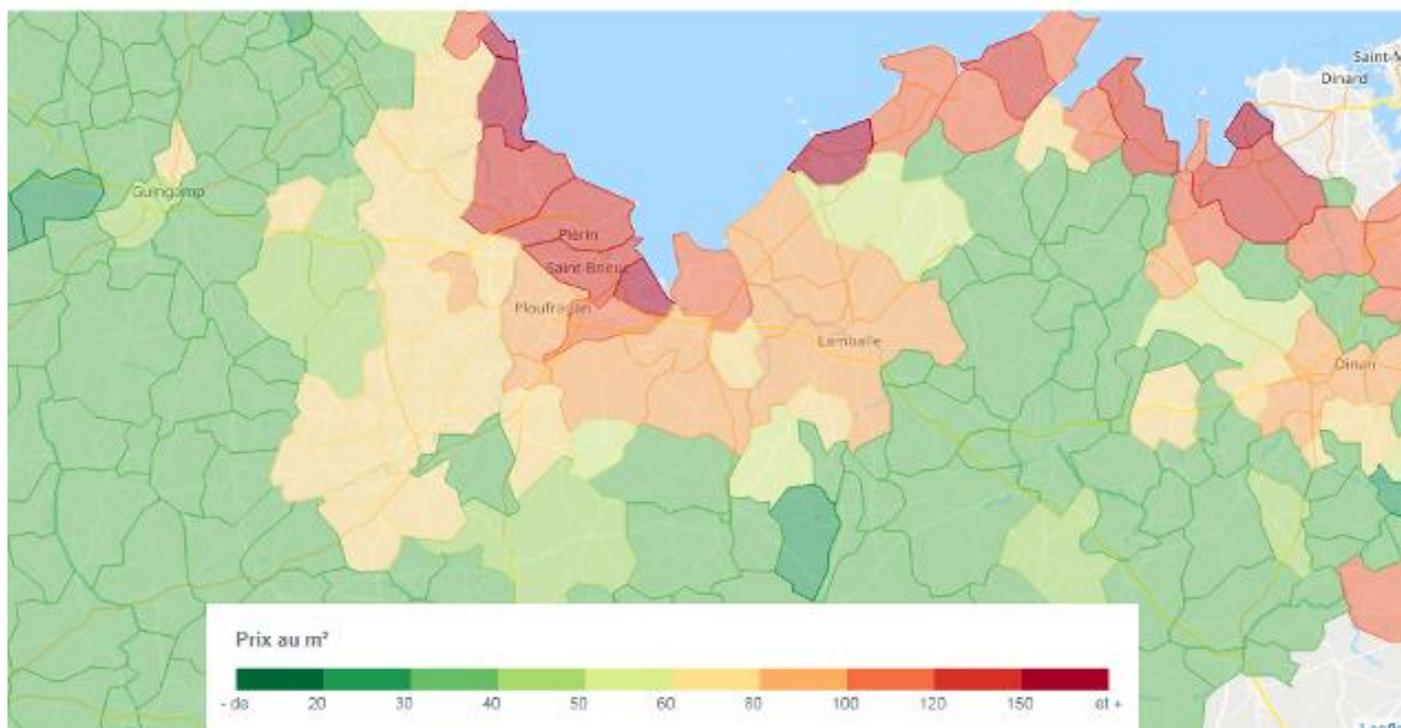
	évolution parc de logements entre 2010 et 2020 taux annuel moyen	Croissance démographique entre 2010 et 2020 taux annuel moyen	rapport entre evolution parc de logements et croissance démographique	évolution de la vacance entre 2010 et 2020 Taux annuel moyen
Littoral et rétro littoral Est	1,3%	0,4%	3,0	-1,0%
Littoral et rétro littoral Ouest	0,9%	0,3%	2,6	3,4%
Rural Est	1,3%	0,9%	1,5	4,0%
Périurbain de Saint-Brieuc	1,4%	0,8%	1,7	0,7%
Rural Sud Centre	1,1%	0,4%	3,1	4,2%
Rural Sud Est	0,7%	0,4%	1,9	2,5%
Rural Sud Ouest	0,6%	0,1%	4,5	2,4%
Urbain de Lamballe	1,1%	0,6%	1,9	1,8%
Urbain de Saint-Brieuc	0,8%	0,0%		1,4%
SCOT Pays de Saint-Brieuc	1,0%	0,3%	3,0	1,7%

Le développement des zones pavillonnaires éloignées des centres et des emplois a été également encouragé par une offre foncière attractive : offre de terrains constructibles, projets d'ouverture à l'urbanisation et de zones ouvertes à l'urbanisation et un prix du foncier qui décroît avec l'éloignement. L'étude du marché foncier sur le territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération (diagnostic du PLH 2019-2024 - prix des terrains à bâtir) montre cette segmentation du marché entre les différents secteurs composant le territoire. Le secteur littoral affiche les prix médians les plus élevés quand sur le reste du territoire, les prix médians diminuent à mesure de l'éloignement du cœur de l'agglomération, avec une hausse régulière, depuis 5 ans, des prix médians sur le pôle de Saint-Brieuc et sur le littoral. Sur le territoire de Lamballe Terre et Mer, le phénomène est semblable à celui constaté sur l'agglomération de Saint-Brieuc (diagnostic du PLH 2020-2025 - prix des terrains à bâtir). Une grande disparité des prix du foncier existe entre le secteur rural et le secteur littoral (les prix au m² pouvant être jusqu'à 15 fois supérieurs au secteur rural).

Ces données sont celles analysées avant le contexte lié à la crise sanitaire COVID 19.

Figure 31 : carte des prix au m² de la vente de terrains dans les Côtes d'Armor (septembre 2020)

Source : <https://www.ouestfrance-immo.com/evolution-prix-immobilier-vente/terrain-cotes-d-armor/>



L'habitat déconnecté du tissu aggloméré existant (sans continuité avec l'enveloppe urbaine) a continué à se développer de manière significative dans l'espace rural. Le mitage s'ajoute à l'extension des zones pavillonnaires.

▲ L'enveloppe urbaine de référence (extrait du guide des outils méthodologiques pour la mise en œuvre du SCOT 2015)

A partir de la définition posée dans le SCOT 2015, le pôle aménagement et urbanisme du PETR a développé une méthodologie afin de délimiter, à partir du tissu urbain existant, les périmètres indicatifs des enveloppes urbaines des communes du territoire.

L'objectif était de disposer d'un périmètre de référence afin de mesurer l'urbanisation nouvelle réalisée en dehors du périmètre et considérée comme de l'extension urbaine. L'analyse de l'évolution de l'urbanisation dans et en dehors de l'enveloppe urbaine permet de dégager des tendances à l'échelle du SCOT et de mesurer l'atteinte des objectifs visant à limiter l'extension urbaine.

La méthodologie développée, au sein d'un groupe de travail composé d'élus et de partenaires, repose sur 3 principes :

- un mode de traçage s'exonérant des zonages des documents d'urbanisme en vigueur
- toute commune dispose au moins d'une enveloppe urbaine
- chaque enveloppe urbaine représente un périmètre et constitue une entité surfacique pouvant inclure des espaces libres enclavés.

Le traçage des enveloppes urbaines existantes en 2008 a été réalisé sur la base de l'ortho-photographie 2008 et des territoires artificialisés identifiés dans la donnée d'occupation des sols 2008, ajusté selon les critères posés en groupe de travail.

Entre 2011 et 2021, sur les 609 hectares d'habitat créés, toutes origines confondues (espaces déjà artificialisés, territoires agricoles ou milieux naturels), 41% l'ont été au sein des enveloppes urbaines existantes en 2011, 19% en extension urbaine (en continuité de l'enveloppe urbaine) et 40% déconnectées des enveloppes urbaines existantes.

Pour rappel, à l'échelle du SCOT, sur les 609 hectares de surfaces d'habitat créés, 372 hectares ont été prélevés sur des espaces agricoles et naturels. Cette consommation s'est faite pour un tiers en extension urbaine, c'est-à-dire en continuité des enveloppes urbaines et pour plus de la moitié par le grignotage de terres agricoles, éloignés des espaces urbanisés existants en 2011, accentuant le mitage et ses effets sur la déstructuration de l'espace agricole (morcellement parcellaire) et sur le manque de lisibilité des zones de transition entre espaces urbains et espaces agro-naturels. Tous les secteurs sont concernés par le développement de l'habitat en extension et en déconnexion des tissus agglomérés existants. Les secteurs urbains de Saint-Brieuc et littoral, rétro-littoral Ouest affichent un développement majoritairement dans l'enveloppe urbaine. Cependant comme les autres secteurs, l'habitat s'est également développé en frange urbaine et pour plus de 20% des surfaces résidentielles créées en déconnexion avec l'agglomération existante. C'est dans le secteur rural Sud Centre et dans le secteur rural Est que le développement résidentiel en extension urbaine et en discontinuité des espaces urbains est le plus conséquent.

Figure 32 : illustrations du développement de l'habitat au regard de l'enveloppe urbaine



Développement de l'habitat dans l'enveloppe urbaine



Développement de l'habitat en continuité de l'enveloppe urbaine, c'est-à-dire en extension urbaine



Développement de l'habitat sans continuité avec l'enveloppe urbaine

L'évolution des densités résidentielles montre que le territoire doit poursuivre les efforts vers une meilleure efficacité en termes d'utilisation du foncier, lorsqu'il s'agit de créer de nouvelles surfaces

Les objectifs du SCOT 2015 affichaient des densités brutes moyennes, à l'échelle des zones AU et U non bâties, différenciées selon les communes, en retenant une densité plus élevée sur les pôles, allant par exemple, de 15 logements par hectare en moyenne sur les communes rurales à 35 logements par hectare en moyenne pour la ville de Saint-Brieuc. Même si la méthodologie de calcul diffère de celle du SCOT 2015 (basée sur les zonages PLU en 2015), la densité constatée permet d'avoir une indication au regard des objectifs fixés.

Entre 2011 et 2021, pour chaque nouvel hectare d'habitat créé, le territoire a accueilli en moyenne 15 logements alors qu'entre 2008 et 2018, cette densité brute indicative était d'environ 17 logements par hectare et de 14 logements par hectare entre 2000 et 2010.

81% des logements implantés, entre 2011 et 2021, dans ces nouvelles surfaces d'habitat sont des maisons individuelles. Entre 2008 et 2018, elles représentaient 77% des nouveaux logements produits sur les nouvelles surfaces d'habitat.

L'ensemble des secteurs sont concernés par ces plus faibles densités, constatées davantage sur la période 2018-2021. Il est à noter que ne sont identifiées dans cet indicateur que les opérations d'habitat réalisées sur des nouvelles surfaces d'habitat créées, entre 2011 et 2021. Cette indicateur ne mesure pas la densité des opérations réalisées sur des surfaces d'habitat déjà existantes en 2011 (exemple : opérations de démolition-reconstruction, réhabilitation, divisions de logements, etc.) qui peuvent révéler au global un tissu beaucoup plus dense que les seules densités observées, dans le cadre précité.

Par ailleurs, cette analyse de l'atteinte des objectifs visés en matière de densité résidentielle est purement quantitative et ne prend pas en compte l'adaptation des formes urbaines au territoire, la qualité des aménagements et leur intégration paysagère.

Figure 33 : illustration du calcul de la densité résidentielle



Figure 34 : densité résidentielle constatée en 2021 dans les nouvelles surfaces d'habitat créées entre 2011 et 2021

	nouvelles surfaces d'habitat créées entre 2011 et 2021 en ha (toutes origines confondues – hors chantiers) (évolution OCS 2011-2021)	nbre de logements existants dans ces surfaces d'habitat (Fichiers fonciers 2021)	part de maisons (Fichiers fonciers 2021)	part d'appartements (Fichiers fonciers 2021)	densité brute moyenne constatée
Littoral et rétro-littoral Est	67	670	95%	5%	12
Littoral et rétro-littoral Ouest	55	646	78%	22%	14
Rural Est	36	283	100%	0%	9
Périurbain de Saint-Brieuc	106	1385	88%	12%	16
Rural Sud Centre	41	315	100%	0%	9
Rural Sud Est	27	174	99%	1%	8
Rural Sud-Ouest	48	321	100%	0%	8
Urbain de Lamballe	62	703	95%	5%	14
Urbain de Saint-Brieuc	114	2280	59%	41%	24
Pays de Saint-Brieuc	556	6777	77%	23%	15

Point méthodologique : compte tenu du temps de latence inhérent à l'extraction des données MAJIC et à l'intégration dans les fichiers fonciers du CEREMA, le nombre de logements est sous-estimé pour l'année 2021, il sera rectifié en n+1. Il est considéré qu'il manque en moyenne 10% des logements. Dans ces conditions, la densité moyenne calculée ci-dessus est une densité minimale. La densité brute est calculée en appliquant un taux de 20% afin d'intégrer les aménagements réalisés dans le cadre des opérations.

Le développement des opérations d'habitat en extension urbaine engendre principalement des formes urbaines étirées malgré les efforts de renouvellement urbain

Entre 2011 et 2021, certaines zones d'habitat déconnectées de l'espace urbain aggloméré principal y ont été progressivement intégrées, du fait du développement de l'urbanisation. Dans la plupart des cas, cela s'explique par l'implantation de maisons, souvent de manière linéaire le long d'une voie, urbanisant l'interstice entre l'enveloppe urbaine existante et une zone pavillonnaire éloignée (figure 35).

Durant ces 10 dernières années, le périmètre indicatif des espaces urbains agglomérés a progressé en moyenne de 9% à l'échelle du SCOT, variant de 6% pour le secteur urbain de Saint-Brieuc à 27% pour le secteur rural Est.

Sur cette période, il est globalement constaté un développement important des espaces agglomérés tandis que la densification des agglomérations existantes reste faible. Ce phénomène est essentiellement dû au développement des zones pavillonnaires en continuité de l'agglomération ou à proximité de l'agglomération, pouvant également englober un équipement public (stade par exemple) et qui crée la continuité.

L'extension urbaine étant jusqu'alors peu conditionnée, celle-ci est privilégiée au détriment d'opérations en renouvellement urbain.

A l'échelle du pays de Saint-Brieuc, entre 2011 et 2021, près de 2 logements sur 3 ont été produits dans l'enveloppe urbaine (illustration figure 36). Les secteurs littoraux et le secteur urbain de Saint-Brieuc montrent un effort important de renouvellement urbain par la densification du tissu aggloméré. Cet effort est particulièrement constaté sur des communes déjà fortement urbanisées ou contraintes par la faible superficie de leur territoire.

A l'inverse, dans les secteurs ruraux moins d'1 logement sur 2 a été créé dans l'enveloppe urbaine, malgré quelques communes dont l'effort de densification est significatif.

Le secteur périurbain de Saint-Brieuc et le secteur urbain de Lamballe ont produit respectivement 56% et 60% de leurs logements dans l'enveloppe urbaine.

Figure 35 : illustrations de l'évolution de l'enveloppe urbaine et de l'intégration de zones pavillonnaires initialement déconnectées

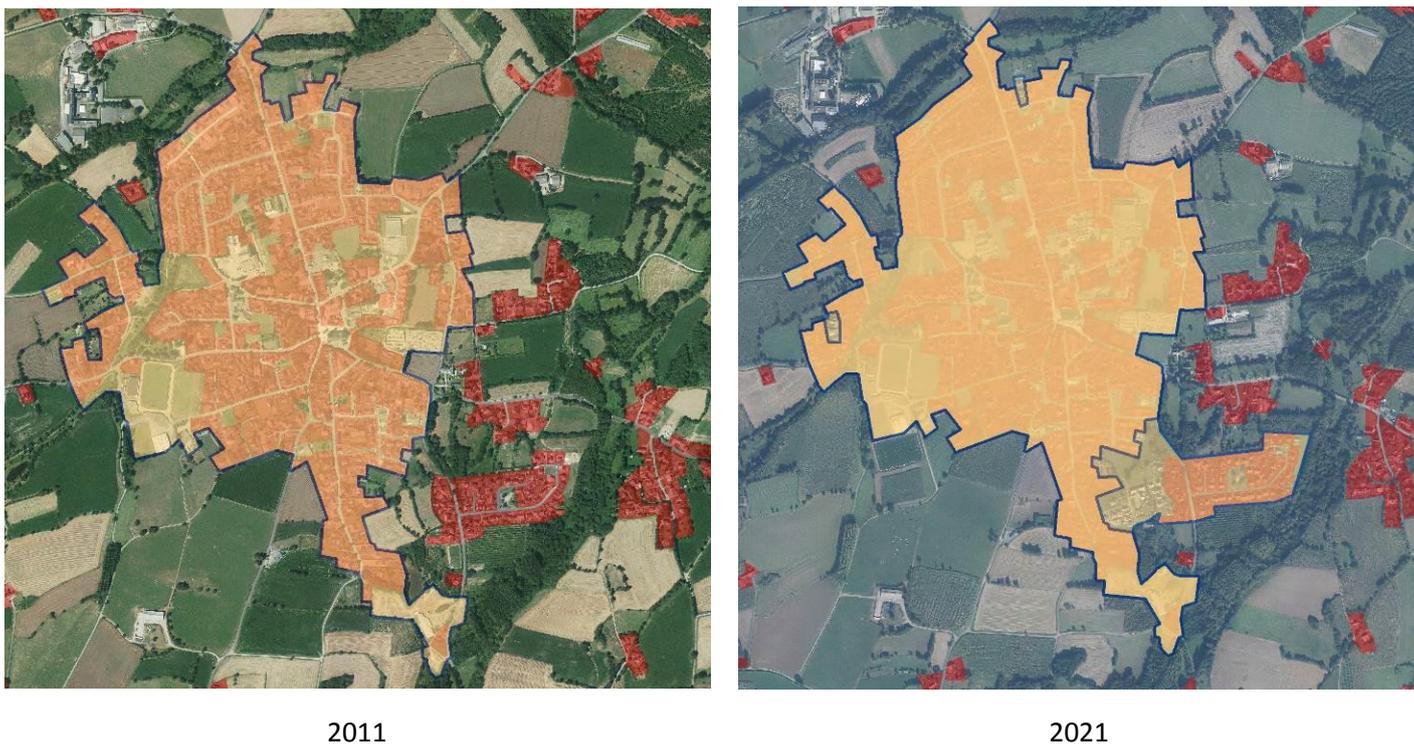
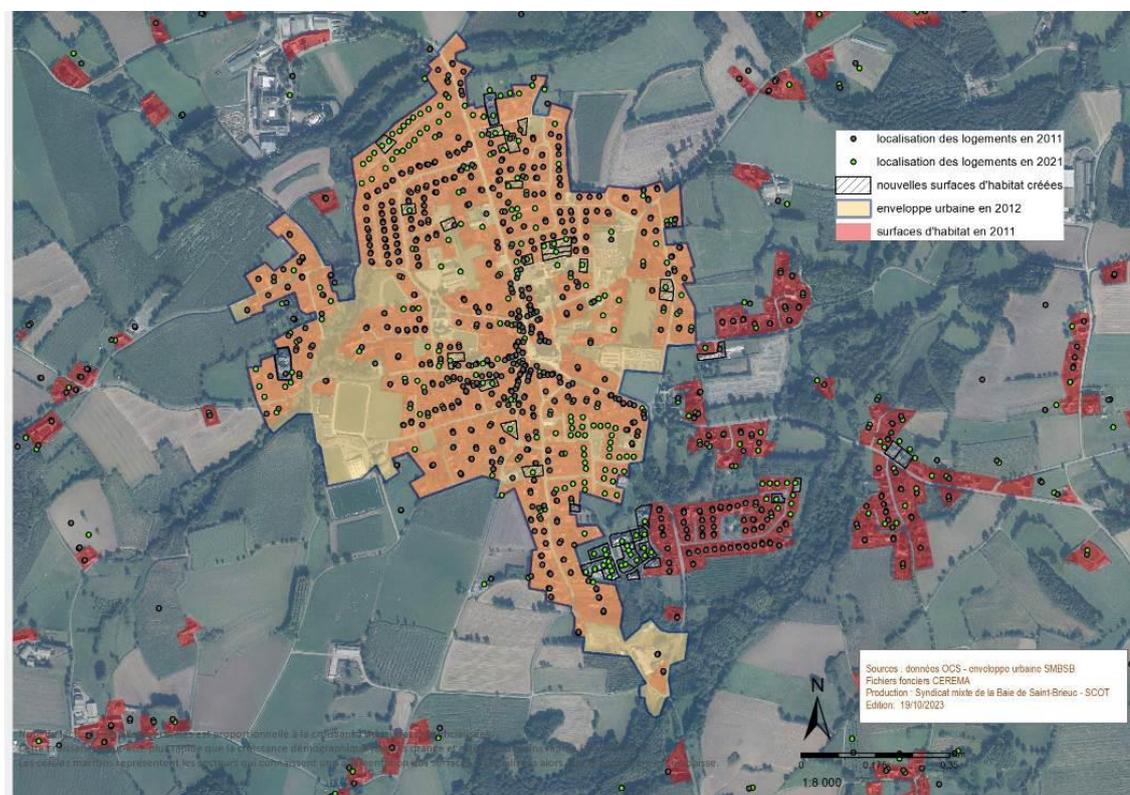


Figure 36 : illustration de l'effort de densification de l'enveloppe urbaine



715 logements en 2011 dans l'enveloppe urbaine 2012

927 logements en **2021** dans l'enveloppe urbaine 2012

339 logements créés entre **2011** et **2021**

Effort de densification de l'enveloppe urbaine existante en 2012 :
63% des logements créés sur la commune entre 2011 et 2021 sont situés dans l'enveloppe urbaine existante en 2012

6.2. La consommation d'espaces par le développement des activités économiques

L'impact important des activités économiques sur l'artificialisation des sols : 1% de la superficie du territoire mais une croissance soutenue supérieure à l'habitat, + 12% en 10 ans.

Les activités économiques du territoire constituent un facteur important de l'artificialisation des sols sur le territoire du pays de Saint-Brieuc. L'organisation spatiale des activités économiques s'effectue d'une manière générale aux franges des agglomérations et en toute proximité des axes routiers structurants, du fait de l'offre foncière proposée par les collectivités gestionnaires des zones d'activités, de la nature de ces activités et des besoins des entreprises (stationnement, facilité d'accès, stockage, etc.).

Sur l'ensemble du territoire du pays de Saint-Brieuc, 164 hectares de surfaces occupées par des activités ont été créés entre 2011 et 2021, soit une **progression de 12 % en 10 ans**. Sont recensées les surfaces occupées par les activités industrielles, commerciales, artisanales et les espaces associés, les zones de production d'énergie, les bâtiments d'activités portuaires et aéroportuaires, les zones de stockage et de dépôts, les équipements de type camping, caravaning.

Conformément à la Loi Climat et Résilience de 2021, les espaces de carrières et les surfaces artificialisées par les exploitations agricoles (bâtiments et équipements agricoles) ne sont pas comptabilisés.

A ces 164 hectares de surfaces d'activités économiques créées, s'ajoutent 78 hectares de nouvelles surfaces de routes, parkings, chantiers et espaces vacants, situés dans les espaces d'activités économiques, destinées à court et moyen terme à accueillir effectivement une activité économique. **Ce sont donc au total 242 hectares de nouvelles surfaces dédiées aux activités économiques qui ont été créés en 10 ans, sur des espaces déjà artificialisés et sur des espaces agricoles et naturels.**

Ces nouvelles surfaces correspondent **au développement de zones d'activités économiques** (création ou extension des zones à vocation industrielle ou des zones mixtes à vocation plutôt artisanale) comme : Saint-Alban (le Poirier), Plaintel (zone du Grand Plessix), Ploufragan - Trégueux (les Châtelets), Lamballe (la Tourelle 2), Quessoy (zone de l'Espérance), Saint-Quay Portrieux (Kertugal), Ploeuc-L'Hermitage (Espace du Lié), Ploufragan (Beaucemaine), Trémuson (la Colignère), etc.

D'une croissance annuelle moyenne de 1.1% entre 2011 et 2021 (figure 37), la création de surfaces pour les activités économiques (hors chantiers, espaces vacants, routes et parkings) augmente d'environ 12% en 10 ans. Cette croissance s'accélère davantage entre 2018 et 2021 (+1.6% en moyenne par an contre 0.9% en moyenne par an entre 2011 et 2015).

▲ Surfaces d'activités créées – surfaces agricoles et naturelles (ou agro-naturelles) consommées pour l'activité

Selon l'occupation des sols, les surfaces d'activités sont des espaces ayant un usage économique (commerce, industrie, agricole, etc.)

Les surfaces d'activités créées (ou nouvelles surfaces dédiées à l'activité) sont des espaces dont l'occupation des sols était auparavant d'une autre nature. La nature initiale de ces surfaces pouvait être artificialisée, agricole ou naturelle. Pour exemple, un espace vert urbain en 2008 (surface artificialisée), occupé par un commerce en 2018 est comptabilisé dans la création de surface d'activité en 2018.

Les surfaces agro-naturelles consommées pour l'activité sont des surfaces d'activité créées à partir de terres agricoles ou de milieux naturels. Pour exemple, des terres arables cultivées en 2008 (surface agricole) devenue un parc d'activités économique en 2018.

Figure 37 : évolution des surfaces d'activités économiques entre 2011 et 2021

	Surfaces d'activités économiques existantes en 2011 en ha (hors chantiers, espaces vacants, voiries)	Surfaces d'activités économiques existantes en 2021 en ha (hors chantiers, espaces vacants, voiries)	Taux d'évolution annuel moyen entre 2011 et 2021
Littoral et rétro-littoral Est	143	151	0.5%
Littoral et rétro-littoral Ouest	78	95	1.9%
Rural Est	58	67	1.4%
Périurbain de Saint-Brieuc	210	247	1.6%
Rural Sud Centre	57	70	2.1%
Rural Sud Est	57	63	1.1%
Rural Sud-Ouest	78	91	1.5%
Urbain de Lamballe	183	215	1.7%
Urbain de Saint-Brieuc	491	520	0.6%
Territoire du SCOT	1356	1520	1.1%

La création de nouvelles surfaces dédiées aux activités économiques se fait essentiellement en consommant des terres agricoles

Sur les 242 hectares de nouvelles surfaces dédiées aux activités économiques, **175 hectares ont été consommés sur des espaces agricoles et naturels** (figure 38), principalement au détriment des terres agricoles (95% des espaces consommés par les activités). 46% des surfaces artificialisées par l'activité économique ont été consommées dans l'enveloppe urbaine ou en continuité de celle-ci.

La consommation d'espaces pour les besoins de l'activité économique (hors activités des carrières et hors activité agricole) représente 16% de l'artificialisation des sols entre 2011 et 2021.

A l'échelle du SCOT, **pour 10 hectares de surfaces d'activités créées** (hors chantiers, espaces vacants, routes et parkings), **le territoire a consommé 7 hectares d'espaces agricoles** (contre 6 pour l'habitat). Ce ratio s'établissait à près de 9 ha sur 10, sur la période précédente (2008-2018).

Le développement des zones d'activités économiques reste très consommateur d'espaces, malgré un ralentissement des surfaces consommées par rapport à la décennie précédente et un effort de densification des espaces d'activités existants.

Les efforts de renouvellement urbain par l'activité économique s'expliquent, d'une part, par la mise en œuvre du SCOT 2015 du Pays de Saint-Brieuc (en vigueur sur 83% du territoire actuel), se traduisant par :

- la maîtrise des extensions de zones d'activités économiques à partir du recensement des projets structurants des EPCI (détermination d'une enveloppe foncière maximale)
- la maîtrise des implantations des équipements commerciaux en délimitant à la parcelle des zones d'aménagement commercial (ZACOM).

D'autre part, les premiers effets des stratégies d'optimisation du foncier économique portées par les EPCI se concrétisent :

- adaptation de l'offre foncière aux besoins des entreprises, proposée par les EPCI (exemple à Trémuson : proposition de lots de 3 000 à 5 000 m² au lieu des « classiques » 10 000 m²).
- renouvellement urbain dans des parcs existants : requalification fonctionnelle de zones, occupation de locaux vacants, réhabilitation ou déconstruction/reconstruction de bâtiments (exemples sur la ZAE des Petites Granges à Plérin ou sur la ZACOM de Langueux), réinvestissement de friches (exemple du rachat de l'ex-bâtiment Chaffoteaux et Maury par la société NICOL, pour créer Génésis, sur le PAE des Châtelets à Ploufragan)
- révision du label Qualiparc permettant une densification des parcs d'activités (exemple : zone de la Tourelle à Lamballe Armor).

Figure 38 : Consommation d'espaces par l'activité économique entre 2011 et 2021

	Surfaces d'activités économiques créées (ha)	Consommation nette pour l'activité entre 2011 et 2021 (ha)	Poids de la consommation ENAF dans la création de surfaces d'activités par secteur (ratio pour 10 ha)	Contribution dans la consommation foncière totale par l'activité économique
Littoral et rétro littoral Est	12	11	9	6%
Littoral et rétro littoral Ouest	18	7	4	4%
Rural Est	11	9	8	5%
Périurbain de Saint-Brieuc	55	37	7	21%
Rural Sud Centre	17	9	5	5%
Rural Sud Est	7	2	3	1%
Rural Sud Ouest	19	16	8	9%
Urbain de Lamballe	49	38	8	22%
Urbain de Saint-Brieuc	54	46	8	26%
Territoire du SCOT	242	175	7	100%
Lamballe Terre et Mer	97	69	7	40%
St-Brieuc Armor Agglomération	145	106	7	60%

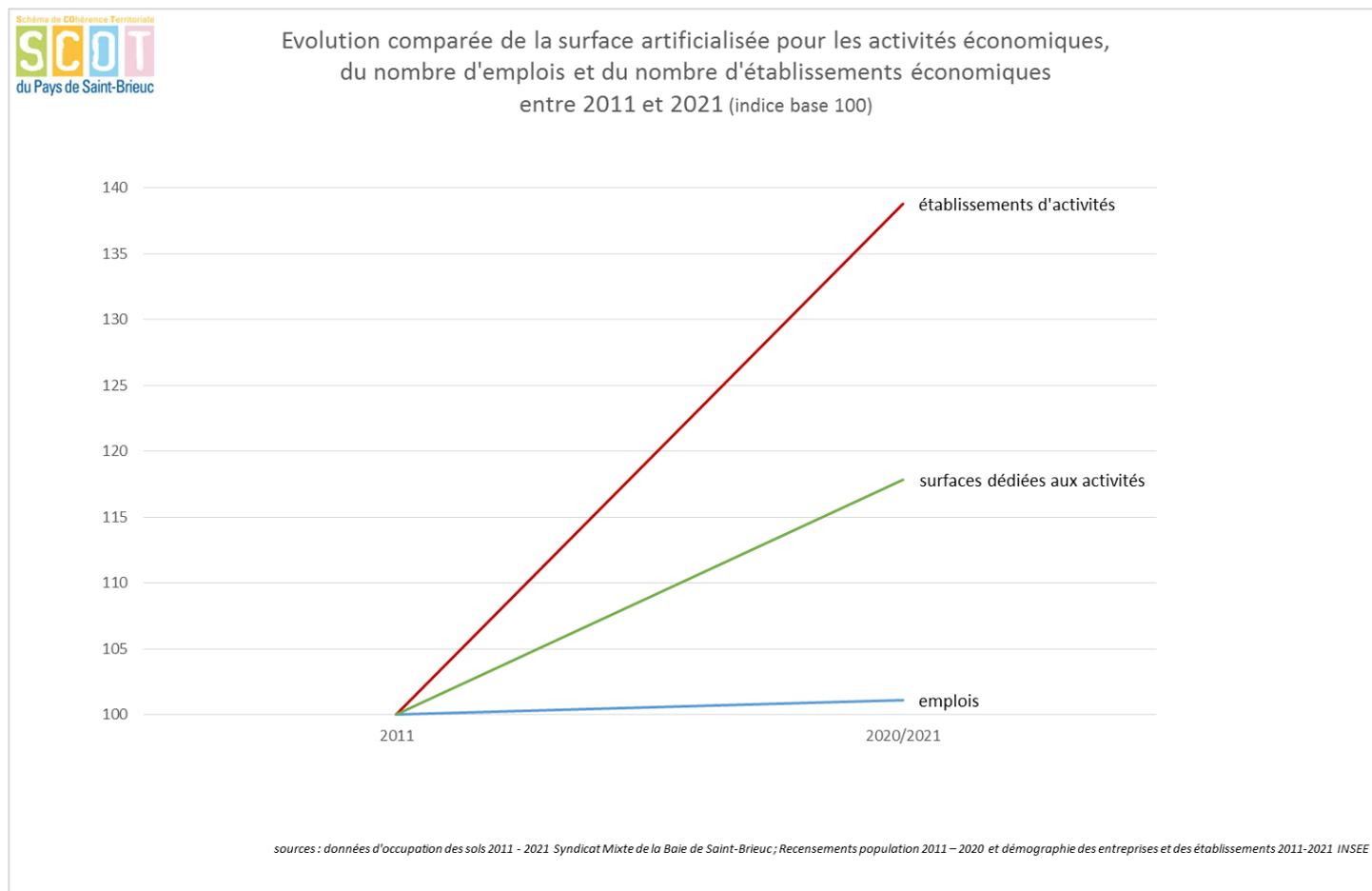
Une consommation foncière par les activités économiques qui s'inscrit dans un contexte de progression du nombre d'établissements et de croissance des emplois, à partir de 2016.

Alors que les espaces artificialisés pour les activités économiques ont progressé de 1.1%, en moyenne par an, ces 10 dernières années, le territoire du pays de Saint-Brieuc a connu une légère augmentation des emplois, à hauteur de 1%, entre 2011 et 2020 (figure 39). Cette croissance s'est traduite par une perte d'emplois de 0.3% entre 2011 et 2016 puis une augmentation de 0.7% de ses emplois entre 2016 et 2020. En 9 ans, 4 secteurs affichent une baisse des emplois : les secteurs littoraux et rétro littoraux (-447 emplois), le secteur rural sud-ouest (-420 emplois) et le secteur urbain de Saint-Brieuc (-734 emplois) (sources : emplois et populations actives 2011-2020 INSEE). A l'inverse, les secteurs ayant gagné le plus d'emplois entre 2011 et 2020 sont : le secteur urbain de Lamballe (1568 emplois), le secteur périurbain de Saint-Brieuc (771 emplois) et le secteur rural Est (132 emplois). Dans le même temps, sur le territoire, le nombre d'établissements a progressé, en moyenne, de 3,3% chaque année entre 2011 et 2021 (sources : démographie des entreprises et des établissements 2011-2021 INSEE). Sur le pays de Saint-Brieuc, le stock d'entreprises artisanales progresse à un rythme de croissance régulier. La création de TPE/PME et d'établissements dans le secteur des services (services divers aux entreprises, services aux particuliers, etc.) est également très dynamique. Le dynamisme du secteur artisanal explique, en partie, le développement (création et extension) de nombreuses zones d'activités mixtes, de taille variable et gérées par une dizaine d'intercommunalités, jusqu'à fin 2016 (recomposition territoriale effective à partir du 1^{er} janvier 2017).

Figure 39 : évolutions annuelles des emplois, des établissements et des surfaces d'activité économiques

	Evolution de l'emploi 2011-2020 (source : INSEE)		Evolution des établissements 2011-2021 (source : INSEE)		Evolution des surfaces d'activité économique entre 2011 et 2021
	Nombre	Taux annuel moyen	Nombre	Taux annuel moyen	Taux annuel moyen
Littoral et rétro-littoral Est	-139	-0.4%	430	4,1%	0.5%
Littoral et rétro-littoral Ouest	-308	-1.1%	350	3,5%	1.9%
Rural Est	132	0.9%	94	2,8%	1.4%
Périurbain de Saint-Brieuc	771	0.9%	683	4.0%	1.6%
Rural Sud Centre	21	0.1%	209	3,7%	2.1%
Rural Sud Est	85	0.4%	203	4,4%	1.1%
Rural Sud-Ouest	-420	-1.0%	225	3,0%	1.5%
Urbain de Lamballe	1568	1.5%	502	3,3%	1.7%
Urbain de Saint-Brieuc	-734	-0.2%	1863	3,0%	0.6%
Pays de Saint-Brieuc	977	0.1%	4559	3,3%	1.1%

Figure 40 : évolution comparée des emplois, des établissements et des surfaces d'activité économique créées



Focus sur les espaces d'activités économiques 2018 (EAE) recensés dans l'atlas des EAE du SCOT : un potentiel de foncier mobilisable non négligeable

Dans le cadre de la mise en œuvre du SCOT 2015 du Pays de Saint-Brieuc, une réflexion a été conduite en 2016, avec les EPCI, afin de réaliser, à l'arrêt du SCOT (2013), un état « zéro » du foncier existant dédié aux activités économiques. Ces travaux ont abouti à la production d'un atlas des Espaces d'Activités Economiques. À partir de critères fixés par le comité de pilotage, l'atlas définit l'emprise actuelle des activités économiques sur les territoires. Y sont recensés les zones d'activités (ZA), les zones d'aménagement commercial (ZACOM) et les mono-sites.

▲ Les espaces d'activités économiques (extrait du guide des outils méthodologiques pour la mise en œuvre du SCOT 2015)

L'ensemble des périmètres des espaces d'activités, identifiés à l'échelle du SCOT, est appelé « atlas des Espaces d'Activités Economiques ». L'atlas des EAE est un recensement qui se veut exhaustif de tous les sites existants occupés par des activités économiques. Les espaces d'activités économiques comprennent à la fois les zones d'activités, toutes vocations confondues (commerciales, tertiaires, industrielles, artisanales, mixtes), qu'elles soient localisées en centralité ou en périphérie de la commune, ainsi que les sites isolés, hors enveloppe urbaine, occupés par une (voire deux) entreprise(s) et que l'on nomme « mono-sites ».

Cet atlas des espaces d'activités économiques constitue l'état zéro du SCOT 2015 afin de suivre la consommation de l'enveloppe de foncier économique fixée dans le SCOT 2015 au regard des projets de création ou d'extension de zones d'activités listés. La méthodologie d'identification, au sein d'un groupe de travail composé d'élus et de partenaires, repose sur plusieurs critères déterminés en fonction des zonages des documents d'urbanisme et des aménagements réalisés pour les besoins de l'activité économique.

L'occupation des sols en 2018 montre en moyenne que sur 10 hectares d'espaces d'activités économiques :

- la moitié est effectivement occupée par l'activité économique (bâti et emprises associées à l'activité)
- plus de 2 hectares sont toujours exploités comme terre agricole ou constituent des milieux naturels
- près d'1 hectare est occupé par les parcs de stationnement (hors zones de stockage de véhicules nécessaires aux concessions automobiles ou aux activités de transport, par exemple)
- près d'1 hectare est vacant et potentiellement mobilisable pour la densification des espaces d'activités.

d'hectares, sur la même période. Cette artificialisation par l'activité agricole s'est traduite par l'extension ou la construction de bâtiments d'élevage, de hangars agricoles et d'infrastructures nécessaires à l'activité (silos, fosses, unités de méthanisation...). Le secteur urbain de Lamballe et les secteurs ruraux Est et Sud-Ouest connaissent une artificialisation soutenue des sols par l'activité agricole avec, respectivement, une artificialisation de 27 hectares, de 25 hectares et de 24 hectares, entre 2011 et 2021.

Figure 43 : illustrations de l'artificialisation des sols par l'activité agricole

	Artificialisation nette des sols entre 2011 et 2021 (en ha)	Poids dans l'artificialisation nette totale
Littoral et rétro littoral Est	12	8%
Littoral et rétro littoral Ouest	4	3%
Rural Est	25	17%
Périurbain de Saint-Brieuc	16	11%
Rural Sud Centre	16	11%
Rural Sud Est	20	14%
Rural Sud Ouest	24	16%
Urbain de Lamballe	27	18%
Urbain de Saint-Brieuc	2	1%
Territoire du SCOT	145	100%

Figure 44 : illustrations de l'artificialisation des sols par l'activité agricole



Construction d'un bâtiment d'élevage et de fosses sur une emprise de 9 730 m²



Construction d'un bâtiment d'élevage sur une emprise de 2.4 ha

La Loi Climat et Résilience considère les constructions agricoles comme sources d'artificialisation des sols. Cependant, conformément à ces dispositions législatives, cette artificialisation des sols ne doit pas être comptabilisée, au titre de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, dans la première tranche de dix ans, à compter de la promulgation de la Loi (2021-2031).

Dans le cadre de l'élaboration du SCOT du pays de Saint-Brieuc et de la présente analyse, même si l'artificialisation des sols par les constructions agricoles (bâtiments et équipements) est mesurée, celle-ci est retirée de l'enveloppe foncière de référence 2011-2021 sur lequel les objectifs de réduction de moitié de la consommation d'espaces 2021-2031 sont fixés.

Ainsi sur les 1068 hectares artificialisés nets entre 2011 et 2021, les 145 hectares artificialisés par les constructions agricoles sont déduits, ramenant à 923 hectares, l'enveloppe foncière de référence sur laquelle est appliqué l'objectif de réduire de moitié la consommation foncière entre 2021-2031.

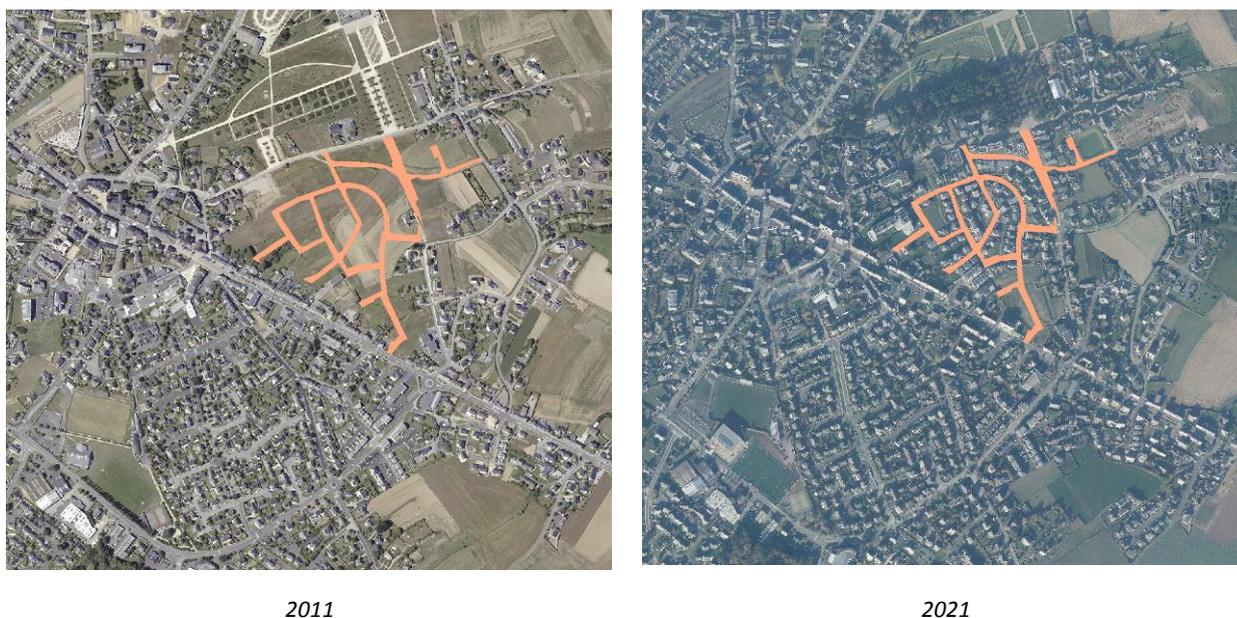
6.3. La consommation d'espaces par le développement des réseaux de transport et des équipements urbains

Le poids des infrastructures de transport

La consommation d'espaces liée aux infrastructures (routes, fer et parkings) pèse pour près de 8 % des surfaces totales consommées, sur le pays de Saint-Brieuc, entre 2011 et 2021, soit 87 hectares (hors voiries et parkings des espaces d'activités économiques). Principalement réalisée au détriment des espaces agricoles, cette consommation se répartit entre la création de nouvelles routes pour 71% (environ 140 kilomètres) et la réalisation de parkings pour 29% (représentant environ 2400 nouvelles places de parkings).

Ce poids élevé des infrastructures dans l'artificialisation s'explique en partie par les travaux de la rocade d'agglomération briochine (RD222) pour environ 20 hectares sur la période 2011-2021, la construction d'échangeurs liés aux axes structurants, de routes secondaires et l'aménagement des voies de desserte et de parkings nécessaires à la desserte des zones pavillonnaires ou des zones d'équipements, créés sur la période.

Figure 45 : L'extension des zones pavillonnaires engendre la construction de voies desserte



Les espaces urbains spécialisés en progression

Ces espaces accompagnent l'habitant et ses besoins en proposant des équipements liés aux services publics (mairie, gendarmerie, caserne de pompiers, aires d'accueil des gens du voyage, etc.), à l'éducation (emprises scolaires, centres de formation, etc.), à la santé (centres hospitaliers, cabinets médicaux, maisons de retraite, etc.), à la culture et aux loisirs (bibliothèques, salles polyvalentes, etc.) et au sport (en salle et de plein air). Sur ces espaces, sont également identifiées les activités à vocation de services publics (déchèteries, stations d'épuration, postes électriques, etc.) ainsi que des espaces verts urbains et périurbains privés ou publics.

Entre 2011 et 2021, la création de ces espaces et équipements spécialisés a engendré la consommation de 99 hectares d'espaces agricoles et naturels : 39 hectares artificialisés pour l'aménagement d'espaces verts urbains et de grands jardins, 27 hectares consommés pour la construction d'équipements sportifs, 13 hectares pour des activités à vocation de services publics, 8 hectares pour la création d'établissements scolaires, 6 hectares consommés par les établissements de santé, 3 hectares pour l'extension de cimetières, 3 hectares pour des équipements culturels et de loisirs.

A ces espaces urbains spécialisés s'ajoutent la consommation de 36 hectares d'espaces de dépôts de matériaux non identifiés généralement liés à des chantiers en cours dont la vocation précise au titre des équipements ne peut être identifiée à l'échelle du SCOT.

6.4. La création d'espaces vacants à partir d'espaces agricoles et naturels

Des espaces non bâtis sans usage immédiat créés par l'artificialisation des sols et représentant 14% de la perte de surfaces agricoles et naturelles.

Les espaces vacants sont identifiés par l'occupation des sols comme des espaces artificialisés, libres et sans usage, non bâtis, végétalisés et entretenus (de type pelouses urbaines), situés au sein ou à proximité des zones bâties. Ce sont majoritairement des espaces, dans un état transitoire, en attente de construction. Ils ont perdu leur caractère naturel et ne sont plus exploités par l'agriculture.

C'est l'artificialisation des sols par l'habitat et par l'activité économique qui a pour effet de produire ces espaces vacants, au sein ou à proximité des zones nouvellement bâties et d'augmenter le stock d'espaces vacants dans certains secteurs.

Même si, à l'échelle du SCOT, le stock d'espaces vacants diminue, il faut noter que plus de 40% des espaces vacants qui existaient en 2011 le sont toujours en 2021.

Entre 2011 et 2021, à l'échelle du territoire du pays de Saint-Brieuc, le développement urbain a engendré 193 hectares d'espaces vacants, au détriment des espaces agricoles et naturels. 39 hectares sont situés dans les espaces d'activités économiques et sont comptabilisés dans la consommation d'espaces par l'activité.

Restent 154 hectares d'espaces agricoles et naturels devenus « espaces vacants » et représentant 14% de la consommation foncière totale, dont l'utilisation demeure en partie inconnue même si, selon les zonages des documents d'urbanisme en vigueur, 109 hectares auraient une vocation résidentielle.

Figure 46 : illustration de la création d'espaces vacants à partir d'un espace agricole



un espace agricole en 2011...



...artificialisé en 2021 par le développement de l'habitat dans lequel se situent des espaces vacants (hachurés bleus) en attente ou non de construction qui coexistent avec des espaces bâtis.

7. L'imperméabilisation des sols

Simultanément à la consommation des espaces naturels et agricoles, le territoire imperméabilise de plus en plus de surfaces, du fait de cette artificialisation nouvelle mais également du fait de la densification des espaces urbanisés existants. Maîtriser l'imperméabilisation des sols est l'un des enjeux du territoire compte tenu des impacts notamment en termes de ruissellement des eaux pluviales (inondation, érosion des sols, pollution).

Un espace est considéré comme imperméabilisé lorsqu'il est couvert par un revêtement ou une construction qui empêche l'infiltration naturelle de l'eau. Un espace artificialisé peut être perméable dans la mesure où le sol demeure filtrant (espaces publics végétalisés, parcs de stationnement enherbés). L'occupation des sols permet de mesurer les surfaces bâties et les surfaces non bâties, couvertes par un revêtement non perméable.

Simultanément à l'artificialisation importante des espaces agricoles et naturels, le territoire connaît une forte imperméabilisation de ses sols.

Entre 2011 et 2021, 1041 hectares de surfaces ont été imperméabilisés sur le pays de Saint-Brieuc, entraînant la perte des fonctions d'infiltration naturelle des sols, de manière irréversible. Les phénomènes conjugués de consommation d'espaces par l'artificialisation et de densification des espaces déjà urbanisés expliquent cette situation. En effet, les 1041 hectares de surfaces devenues imperméables concernent :

- des surfaces perméables qui étaient déjà artificialisées mais qui ont été imperméabilisées du fait de la construction de bâtiments ou la réalisation d'infrastructures (exemple : un équipement sportif de plein air sur lequel est construite une salle de sports).
- de sols agricoles et naturels qui ont été consommés par l'artificialisation et imperméabilisés (exemple : une prairie sur laquelle a été construit un parking enrobé).

En 10 ans, sur le Pays de Saint-Brieuc, 61% des sols nouvellement artificialisés (c'est-à-dire consommés sur des espaces agro-naturels) ont été imperméabilisés. Sur les secteurs ruraux Est et Sud Centre, ce sont plus des deux tiers des sols nouvellement artificialisés qui sont imperméabilisés.

Les principales causes de l'imperméabilisation des sols, sur le Pays de Saint-Brieuc, sont l'habitat (60% des surfaces devenues imperméables en 10 ans), les activités économiques (22%), les infrastructures de transports (14%), les équipements spécialisés (3%) et enfin, les équipements sportifs (1%).

L'imperméabilisation des sols traduit, de façon très schématique, les spécificités du développement urbain de chacun des secteurs étudiés, sur les 10 dernières années :

- sur les secteurs urbains de Saint-Brieuc et de Lamballe : outre l'habitat qui représente la moitié des surfaces imperméabilisées en 10 ans, le développement des infrastructures routières représente un tiers des surfaces devenues imperméables pour Saint-Brieuc, tandis que pour Lamballe, un tiers est dû au développement des activités économiques
- sur les secteurs littoraux, rétro-littoraux et ruraux : il s'agit essentiellement du développement résidentiel (plus des trois quarts des nouvelles surfaces imperméabilisées)
- sur le secteur périurbain de Saint-Brieuc : mêmes grandeurs qu'à l'échelle du territoire du SCOT.

Une imperméabilisation des sols en milieu urbain de plus en plus importante du fait de la densification du tissu urbain existant.

Au sein des enveloppes urbaines, le taux d'imperméabilisation a fortement progressé en 10 ans, passant d'un taux de 79% en 2011 à 83% en 2021. Sur les secteurs ruraux, ce taux s'élève à 87%.

La mobilisation du foncier disponible dans les enveloppes urbaines pose la question de l'adaptation des formes urbaines aux enjeux de maîtrise de l'imperméabilisation des sols et gestion des eaux pluviales.

Figure 47 : illustrations de l'imperméabilisation des sols



2008



2018

Dans cet exemple, les secteurs hachurés en orange sont des secteurs déjà artificialisés en 2008 et qui ont été imperméabilisés en 2018 du fait de la construction de bâtiments.

Les secteurs hachurés en vert sont des espaces agricoles en 2008, artificialisés en 2018 (donc consommés par l'artificialisation) et imperméabilisés du fait également de la construction de bâtiments.



2008



2018

Exemple d'un espace agricole artificialisé, c'est-à-dire consommé par l'artificialisation entre 2008 et 2018. Ces surfaces artificialisées sont en partie imperméabilisées par l'habitat (hachuré en noir) et restent perméables à certains endroits (espaces vacants en attente de construction ou d'aménagement hachurés en rouge).

8. L'analyse des tendances de consommation entre 2021 et 2023

L'analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, présentée ci-dessus se base sur les données d'occupation des sols, produites par le Syndicat Mixte de la Baie de Saint-Brieuc. Cette méthodologie permet de mesurer la consommation réelle effective observée, entre août 2011 et août 2021, conformément aux dispositions législatives et réglementaires. Afin de mesurer les tendances de consommation foncière depuis août 2021, en l'absence de données d'occupation des sols, une analyse des autorisations d'urbanisme a été réalisée sur l'ensemble des communes, couvertes par un document d'urbanisme (PLU, carte communale), à partir des permis d'aménager et des permis de construire accordés. Contrairement aux données OCS, les données relatives aux autorisations d'urbanisme ne permettent pas de mesurer une consommation réelle des espaces. Par conséquent, les données relevées ci-après permettent de donner des tendances de consommation engagée (PA) ou autorisée (PC), sur la période du 1^{er} août 2021 au 15 septembre 2023. Par ailleurs, les données relatives aux autorisations d'urbanisme sont incomplètes en termes de déclaration d'ouverture ou d'achèvement de chantiers. Dans ces conditions, il n'est pas possible d'évaluer de manière exhaustive, les autorisations d'urbanisme mises en chantier. De plus, l'autorisation d'urbanisme mentionne les références parcellaires du site sur lequel sera implanté le projet. Il est difficile de déterminer avec exactitude l'emprise du projet et par conséquent, le volume d'espaces agricoles, naturels ou forestiers, réellement impacté par le projet.

Concernant les permis d'aménager, il a été retenu l'emprise totale du terrain faisant l'objet du projet d'aménagement. Concernant les permis de construire sur de très grands terrains, un découpage indicatif a été réalisé, au cas par cas, afin d'éviter une surestimation de la consommation autorisée.

Par ailleurs, un filtrage des données a été réalisé excluant les autorisations d'urbanisme concernant des espaces déjà artificialisés en 2021 (pas de consommation d'ENAF) et les autorisations d'urbanisme relatives aux constructions agricoles (non comptabilisées dans la consommation foncière).

Enfin, les tendances présentées ci-dessous seront précisées, dans le cadre du suivi de la consommation foncière, mis en place par le Syndicat mixte de la Baie de Saint-Brieuc, à l'appui des données actualisées d'occupation des sols (OCS 2024). Celles-ci seront mises à jour fin 2024 - début 2025.

Sur la période du 1^{er} août 2021 au 15 septembre 2023, la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, engagée et autorisée dans le cadre des permis d'aménager et des permis de construire **est estimée à 85 hectares, soit en moyenne 42.5 hectares par an**. A cette estimation, s'ajoute 25 hectares liés à l'extension de la zone d'activités des Châtelets (parc d'activités structurant majeur à l'échelle du territoire SCOT) dont l'aménagement a débuté au cours de l'année 2023. Ces 25 hectares sont prévus dans le cadre des comptes fonciers du SCOT pour la période 2021-2031.

Cette consommation foncière programmée et partiellement effective pour les aménagements commencés se répartit entre l'habitat (62%), l'activité économique (34%) et les équipements (4%). En termes de répartition géographique, le secteur urbain de Lamballe et le secteur littoral et rétro-littoral Est ont programmé davantage d'hectares pour les besoins de l'habitat que les autres secteurs. En matière d'économie, il s'agit du secteur urbain de Saint-Brieuc, du secteur urbain de Lamballe et du secteur rural Sud Est.

	Nbre ha programmés projets économiques PA et PC autorisés	Nbre ha programmés projets d'équipement PA et PC autorisés	Nbre ha programmés opérations d'habitat PA et PC autorisés	Nbre total d'ha programmés
Secteur littoral et rétro-littoral Ouest			8	8
Secteur périurbain de Saint-Brieuc	2	2	4	7
Secteur rural Sud Ouest	0		4	4
Secteur urbain de Saint-Brieuc	26		2	28
Secteur littoral et rétro-littoral Est	2	0	17	19
Secteur rural Est	1	0	9	10
Secteur rural Sud Centre		0	5	5
Secteur rural Sud Est	4		6	10
Secteur urbain de Lamballe	3	2	14	19
Territoire du SCOT	37	5	68	110

9. Éléments de synthèse de la consommation d'espaces agricoles et naturels entre 2011 et 2021

+ 1 068

hectares de surfaces artificialisées sur les espaces agricoles et naturels



35% par l'habitat



16% par l'activité économique



14% par l'activité agricole



14% devenus des espaces vacants
13% par les espaces urbains spécialisés
8% par les infrastructures de transport



+ 923

hectares d'espaces agricoles et naturels consommés*



40% par l'habitat



19% par l'activité économique



17% devenus des espaces vacants
15% par les espaces urbains spécialisés
9% par les infrastructures de transport



* hors constructions agricoles - conformément à la Loi Climat et Résilience excluant les constructions agricoles de la mesure de la consommation d'espaces entre 2011 et 2021

+ 6%

de surfaces d'habitat
créées pour 61% sur des
espaces agricoles et naturels

+ 12%

de surfaces d'activités
créées pour 73% sur des
espaces agricoles et naturels



Une artificialisation des sols 2 fois plus
rapide que la croissance démographique



un taux de vacance des logements qui augmente
de 1,7% en moyenne par an (2010-2020)



Une croissance démographique
ralentie à 0,3% par an (2010-2020)



2 logements sur 3
produits dans l'enveloppe urbaine
15 logements par hectare de surface d'habitat créée



6 hectares sur 10 sont occupés par l'activité dans les
espaces d'activités économiques



Entre 2011 et 2021, 1068 hectares d'espaces agricoles et naturels ont été artificialisés (solde net). L'artificialisation des sols a progressé de 0.5% par an. En termes de consommation d'espaces (notion Loi Climat et Résilience), **923 hectares d'espaces agricoles et naturels ont été consommés** (solde net calculé sur la base de l'artificialisation totale nette moins l'artificialisation par les constructions agricoles). L'artificialisation des sols s'est essentiellement réalisée en extension urbaine (en dehors des enveloppes urbaines) traduisant la faible maîtrise des projets en extension, malgré un SCOT et des documents d'urbanisme en vigueur affirmant le renouvellement urbain comme une priorité.

En 10 ans, le rythme de l'artificialisation des sols s'est nettement ralenti entre 2015 et 2018 passant d'une consommation annuelle moyenne de 128 hectares entre 2011 et 2015 à une consommation annuelle moyenne de 66 hectares entre 2015 et 2018 pour repartir à la hausse à partir de 2018 avec une consommation annuelle moyenne de 119 hectares entre 2018 et 2021.

A l'échelle du SCOT, l'artificialisation des sols est quasiment 2 fois plus rapide que la croissance de la population avec des disparités, certains secteurs connaissant une forte artificialisation malgré une faible dynamique (démographie et emplois).

Sur les dix dernières années, le développement résidentiel a continué de progresser, +6% des surfaces d'habitat, malgré le ralentissement démographique. D'une part, cette artificialisation nouvelle est peu corrélée au besoin d'accueil d'habitants supplémentaires et, d'autre part, elle s'exerce principalement sous la forme d'une extension urbaine et d'une urbanisation diffuse, alors même que la vacance de logements augmente de (+1.7% par an sur le territoire du SCOT).

La création de nouvelles surfaces d'habitat s'est effectuée pour 40% sur des espaces déjà artificialisés traduisant les efforts à poursuivre vers une meilleure efficacité en termes d'utilisation foncière et de consommation des espaces agricoles et naturels par rapport à la décennie précédente.

Sur la même période, le développement économique a engendré une augmentation de 12% des surfaces d'activités. Seuls 27% de ces nouvelles surfaces d'activités proviennent d'espaces déjà artificialisés, soit une très forte consommation d'espaces agricoles et naturels malgré un ralentissement des surfaces consommées par rapport à la décennie précédente.

A l'échelle du SCOT, quand le territoire crée 1 hectare de surface d'activités économiques, il crée 2.5 hectares de surfaces d'habitat.

Même si le foncier disponible et mobilisable au sein des espaces déjà urbanisés n'est pas quantifié de manière précise à l'échelle du SCOT, il est à noter le phénomène de renouvellement du stock d'espaces vacants créé du fait du développement urbain. Il conviendra de définir les potentiels de densification ou de réversibilité de ces espaces (renaturation, utilisation agricole, etc.) à la fois au regard des enjeux de renouvellement urbain, de qualité du cadre de vie mais également d'acceptabilité par les habitants.

10. Synthèse AFOM et perspectives d'évolution

Constats	Atouts	Faiblesses
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Effort de densification de l'enveloppe urbaine en matière de production de logements ➤ Tendance à une meilleure efficacité foncière pour le développement de l'habitat par l'utilisation d'espaces déjà artificialisés 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Consommation moyenne de 92 hectares par an (hors constructions agricoles) principalement au détriment des terres agricoles ➤ Rythme d'artificialisation ds sols qui repart à la hausse entre 2018 et 2021 malgré un net ralentissement depuis 2015 ➤ Fort impact sur les prairies ➤ Consommation foncière en extension urbaine et en diffus favorisant le morcellement parcellaire et limitant la lisibilité des zones de transition entre espaces urbanisés/agricoles/naturels ➤ Vacance de logements en hausse et augmentation des zones pavillonnaires en extension alors même que la croissance démographique ralentie et que la population vieillit ➤ Forte consommation foncière par le développement des activités économiques au regard des nouvelles surfaces d'activités créées (73% des nouvelles surfaces consommées sur des NAF) ➤ Prix du foncier élevé à proximité des zones d'emplois ➤ Artificialisation des sols engendre de nouveaux espaces vacants en attente ou non de construction ➤ Développement de l'artificialisation en linéaire accentuant l'effet double barrière pour les espèces le long des axes structurants ➤ Densification du tissu urbain qui s'accompagne d'une forte imperméabilisation des sols ➤ Recul d'espaces boisés au profit d'espaces cultivés
Perspective	Opportunités	Menaces
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ des espaces vacants dans les zones déjà urbanisées mobilisables <u>ou réversibles</u> pour aller vers l'objectif de zéro artificialisation nette ➤ un parc de logements vacants existant pour répondre à la demande de logements individuels dans les centres-villes, centres-bourgs ➤ Des marges d'optimisation du foncier dans les espaces d'activités économiques 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Poursuite de la consommation de terres agricoles et de prairies favorisant le morcellement agricole, la perte de valeur économique et la perte de fonctions écologiques ➤ Poursuite de l'homogénéisation des formes urbaines fragilisant la qualité paysagère et la lisibilité des espaces ➤ Urbanisation d'espaces vacants potentiellement réversibles ➤ Fragilisation des continuités écologiques ➤ Amplification du phénomène de ruissellement

11. Synthèse des enjeux

- Renouvellement et valorisation du parc de logements existants
- Adaptation des usages des espaces déjà artificialisés
- Renouvellement urbain des espaces déjà urbanisés par l'habitat et par les activités économiques en conciliant densification et acceptabilité sociale, densification et perméabilité des sols, densification et qualité des formes urbaines adaptées au territoire
- Maîtrise des extensions urbaines venant en concurrence avec le renouvellement urbain afin de préserver les sols et les paysages dans leurs fonctions