



**Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)**  
du Pays de Guingamp

# RAPPORT DE PRÉSENTATION

## ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

INTRODUCTION.....	3
LE MOS : UN OUTIL DE MESURE, D'ANALYSE ET DE SUIVI DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE .....	3
1. L'OCCUPATION DU SOL EN 2018 .....	4
2. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE DEPUIS 10 ANS .....	5
2.1. 2008-2018, LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS .....	5
2.2. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE PAR DOMAINES.....	6
2.2.1. Consommation d'espace agricole, naturel et forestier par l'habitat .....	7
2.2.2. Consommation d'espace agricole, naturel et forestier par les activités économiques.....	7
2.2.3. Consommation d'espace agricole, naturel et forestier par les équipements.....	7
2.3. COMPARAISON DE LA CONSOMMATION D'ESPACE PAR SECTEUR...	8
2.4. ANALYSE DE L'ÉVOLUTION DE L'ESPACE AGRICOLE.....	10
TABLE DES ILLUSTRATIONS .....	11

# INTRODUCTION

La préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers est un enjeu majeur de la planification et de l'aménagement du territoire. Le code de l'urbanisme précise que le rapport de présentation du SCoT « présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du schéma et justifie les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation compris dans le document d'orientation et d'objectifs » (article L. 141-3 du code de l'urbanisme).

Pour le Pays de Guingamp, le suivi de la consommation d'espaces revêt un intérêt particulier, du fait de l'importance physique des espaces agricoles (couvrant plus des 2/3 de l'espace) et de la présence d'un environnement de qualité composé de milieux naturels variés :

- une large façade littorale reconnue pour la qualité de ses habitats (zones Natura 2000, réserves nationales de biosphère...);
- la présence de vallées structurantes associant massifs forestiers, trame bocagère dense et réseaux de cours d'eau et de zones humides ;
- la proximité des Monts d'Arrée au sud.

Le Pays de Guingamp compte ainsi un grand nombre d'habitats naturels, remarquables mais fragiles, particulièrement sensibles aux pressions liées à l'urbanisation.

La préservation de ce patrimoine naturel comme celle d'un espace agricole constituant l'un des socles du paysage économique local représentent un enjeu majeur du projet porté par le SCoT.

## Le MOS : un outil de mesure, d'analyse et de suivi de la consommation foncière

Le Pays de Guingamp, via l'ADEUPa, dispose d'un outil numérique qui permet de caractériser l'occupation du sol et de suivre la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers : le MOS (Mode d'Occupation du Sol). Techniquement, cet outil :

- décrit de manière fine (38 postes différents) la répartition de l'occupation du sol, à l'échelle cadastrale, à une date donnée ;
- permet de quantifier et qualifier les évolutions au cours d'une période donnée.

Pour cela, le MOS croise différentes sources d'informations (photos aériennes, bases de données, etc.). Les données accessibles aujourd'hui permettent de dresser une typologie précise de l'occupation du sol, dans le Pays, pour les années 2008 et 2018 (la dernière photographie aérienne des Côtes d'Armor date de 2018). C'est pourquoi l'analyse présentée ici utilise comme période de référence les années 2008 à 2018.

# 1. L'OCCUPATION DU SOL EN 2018

Le Pays de Guingamp est encore aujourd'hui un territoire à forte identité agricole, cette activité occupant près de 70% du territoire. Les espaces naturels et forestiers représentent pour leur part un cinquième de la superficie du pays. En 2018, les espaces urbanisés (comprenant l'habitat, les activités économiques hors agriculture, les équipements et les infrastructures) couvrent 11% de la superficie du territoire.

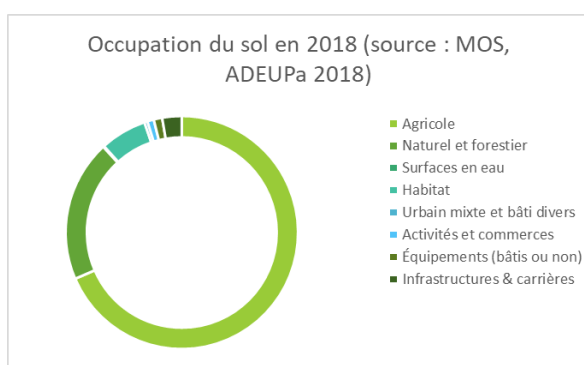


Figure 1 : Occupation du sol en 2018 (source : MOS, ADEUPa 2018)

Les espaces agro-naturels couvrent 89% de la surface du pays en 2018.

Au sein des secteurs urbanisés, les espaces à fonction résidentielle (habitat et urbain mixte) sont majoritaires et représentent près de 60% de la superficie. Les infrastructures sont fortement développées et forment le deuxième poste d'espaces artificialisés. Elles occupent 23% des secteurs urbanisés, ce qui s'explique par la présence d'un maillage routier dense et d'infrastructures structurantes (voie express, voies ferrées). Les équipements (dont les parcs et jardins, terrains de sport) représentent 10% des espaces urbanisés. Enfin, les activités économiques (hors agriculture) occupent 8% des espaces urbanisés du territoire.

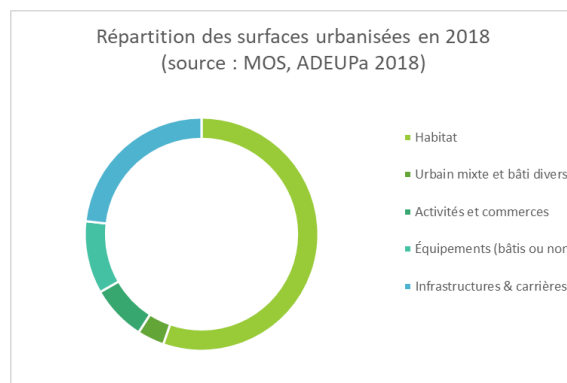


Figure 2 : Répartition des surfaces urbanisées en 2018 (source : MOS, ADEUPa 2018)

L'habitat individuel compte pour 55% des surfaces urbanisées du pays.

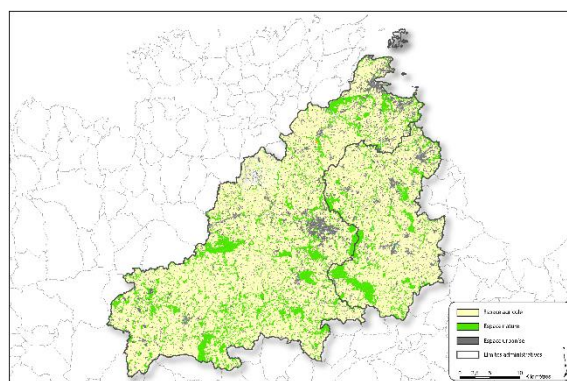


Figure 3 : Carte de l'occupation du sol en 2018 (source : MOS, ADEUPa, 2018)

Les espaces agricoles, très présents sur le territoire, sont marqués par un mitage important

## 2. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE DEPUIS 10 ANS

### 2.1. 2008-2018, la consommation d'espaces agricoles et naturels

La comparaison des données d'occupation du sol entre 2008 et 2018 montre une consommation d'espace équivalente à 63 hectares par an en moyenne. Ce sont ainsi 551 ha d'espace agricole et 78 ha d'espace naturel qui ont été consommés entre 2008 et 2018.

Cette consommation repose principalement sur le changement de destination de terres agricoles, représentant 88 % des espaces consommés. La répartition varie selon les postes ; avec 91 % de consommation d'espace agricole, l'habitat représente le poste avec la part la plus importante. Tous postes confondus, 12 % des espaces urbanisés ces dix dernières années étaient des espaces naturels.

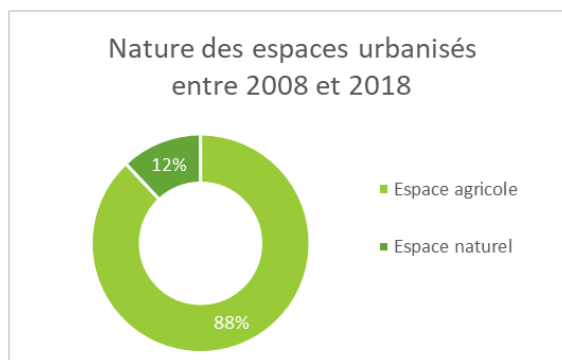


Figure 4 : Nature des espaces urbanisés entre 2008 et 2018 (source : MOS, ADEUPa 2008-2018)  
L'espace agricole représente 88 % de l'espace urbanisé au cours des 10 dernières années.

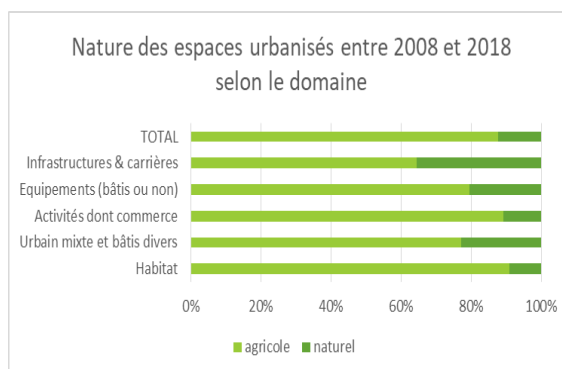


Figure 5 : Nature des espaces urbanisés entre 2008 et 2018 selon le domaine (source : MOS, ADEUPa 2008-2018)  
La consommation foncière par l'habitat s'effectue à 91 % sur l'espace agricole.

La consommation d'espace agricole, naturel et forestier se caractérise avant tout par un fort mitage, à l'œuvre depuis 50 ans sur le territoire.

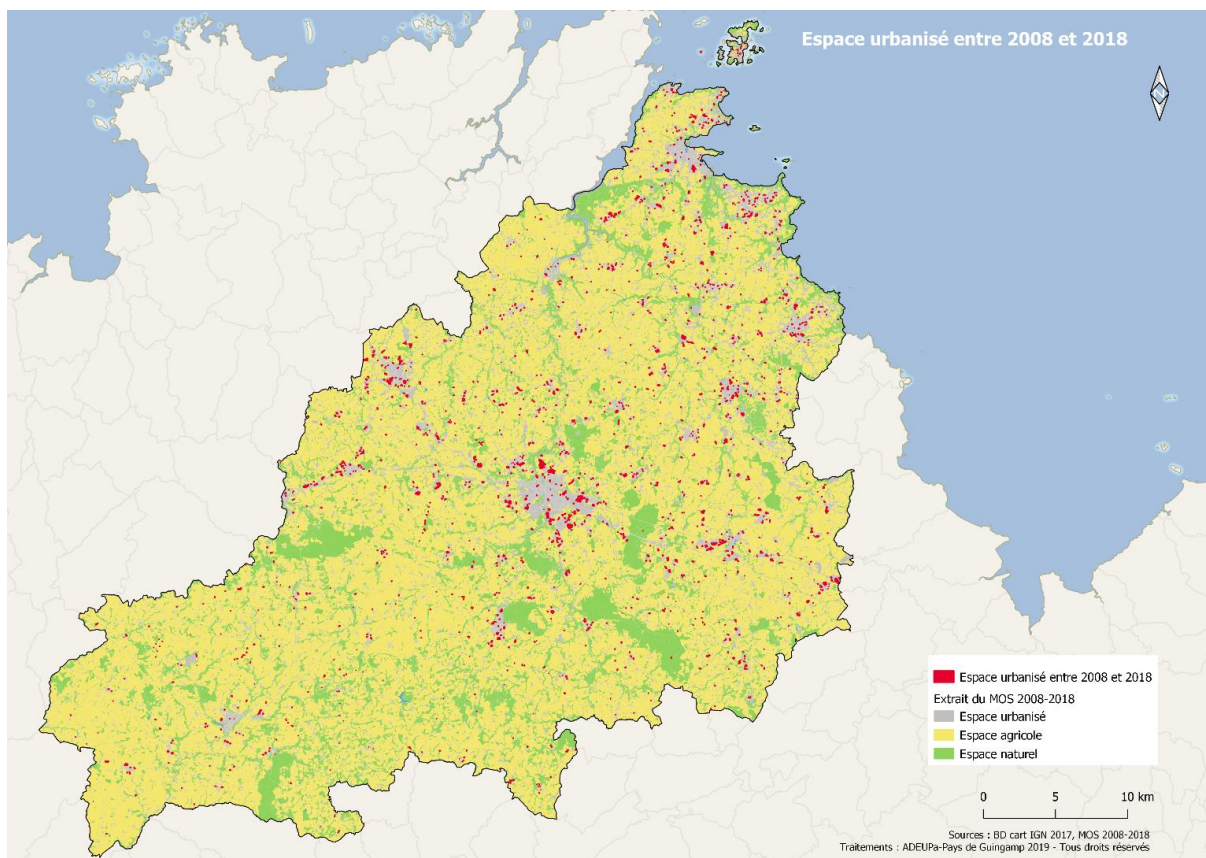


Figure 6 : Évolution de l'urbanisation entre 2008 et 2018 (source : MOS, ADEUPa 2008-2018)  
La consommation foncière au cours de la dernière décennie est marquée par un fort mitage des espaces agricoles

## 2.2. Analyse de la consommation d'espace par domaines

La consommation d'espace est mesurée en quantifiant la superficie et en catégorisant la fonction des secteurs nouvellement urbanisés. Le MOS permet un suivi très détaillé des différents postes de consommation d'espace que l'on peut résumer en trois grands domaines : l'habitat, le développement économique et les équipements et infrastructures. L'analyse des postes de consommation d'espace sur les 10 dernières années montre clairement que le développement de l'habitat représente le moteur principal de la consommation d'espace dans le Pays de Guingamp. Sur la période considérée, le développement de l'habitat représente ainsi 56 % des terrains urbanisés, près de 60 % si l'on y ajoute les espaces accueillant une mixité des fonctions (dont souvent principalement de l'habitat).

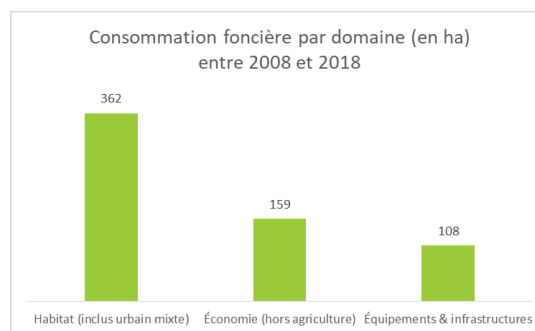


Figure 7 : Consommation foncière par domaine (source : MOS, ADEUPa 2008-2018)  
La consommation d'espace par l'habitat a atteint 362 hectares au cours des 10 dernières années.

### 2.2.1. Consommation d'espace agricole, naturel et forestier par l'habitat

La consommation d'espace par l'habitat représente 56 % de la consommation des espaces agricoles et naturels au cours de la dernière décennie, elle se chiffre ainsi à 351 hectares en dix ans. À l'intérieur du poste « habitat », l'analyse détaillée de la fonction des espaces urbanisés montre la grande importance de la maison individuelle dans la consommation d'espace du Pays de Guingamp. L'habitat individuel, ses voies de desserte et ses jardins représentent, entre 2008 et 2018, 81 % de l'ensemble des espaces consommés par l'habitat, pour un total de 284 hectares en 10 ans, contre 1 % (3 hectares) pour la construction de logements collectifs. Les chantiers (terrains aménagés en attente de constructions) représentent 13 % de la consommation, pour 45 hectares. Localement, ces réserves foncières permettent d'envisager une réduction du besoin de consommation d'espace pour ce poste.

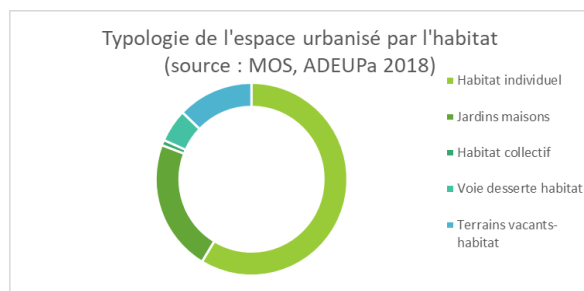


Figure 8 : Répartition de la consommation d'espace selon les postes (source : MOS, ADEUPa 2008-2018)  
L'habitat individuel (maisons et jardins) représente 81 % de la consommation d'espace par l'habitat, soit 45 % de la consommation totale d'espaces agro-naturels.

### 2.2.2. Consommation d'espace agricole, naturel et forestier par les activités économiques

Le deuxième poste de consommation d'espace entre 2008 et 2018 est l'économie, qui pèse pour 1/4 de la consommation totale, soit près de 160 hectares en 10 ans. Le premier poste de consommation au sein des espaces urbanisés par les activités économiques est constitué par des terrains vacants ou en chantier : ces derniers représentent près de la moitié de la consommation liée à ce poste (48 %). La présence en grand nombre de ces terrains viabilisés non aménagés diminue le besoin en espace urbanisé pour l'économie

pour le futur (ces terrains pouvant répondre à une part importante des besoins futurs, notamment dans les communes du maillage rural). Les activités de production ont représenté 29 % des espaces consommés par l'économie, les activités tertiaires 1 % et les commerces 4 %. L'aménagement d'espaces verts dans ou à proximité immédiate des espaces d'activités représente 9 % de la consommation foncière liée au développement économique.

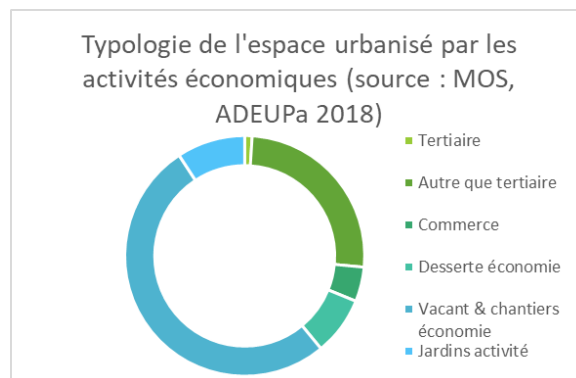


Figure 9 : Typologie de l'espace urbanisé par les activités économiques (source : MOS, ADEUPa 2008-2018)  
Plus de la moitié de l'espace urbanisé par les activités économiques entre 2008 et 2018 est vacant ou en chantier.

### 2.2.3. Consommation d'espace agricole, naturel et forestier par les équipements

Les équipements constituent le troisième poste de consommation d'espace avec 78 hectares d'espaces agro-naturels consommés au cours de la dernière décennie. Les deux principaux postes de consommation parmi les équipements sont les parcs et espaces de loisirs (34 ha) et les terrains de sport et de loisirs non bâtis (23 ha) qui ont été aménagés en grand nombre dans le Pays de Guingamp au cours des 10 dernières années. Ces deux catégories représentent à eux deux près des 3/4 de la consommation foncière liée à l'amélioration de l'offre d'équipements. L'aménagement de nombreux espaces verts s'explique notamment par la stratégie « Bretagne Qualiparc » mise en œuvre sur le Pays, stratégie d'aménagement particulièrement consommatrice d'espace. Au regard de ce bilan, le SCOT prévoit que le besoin en termes de consommation d'espace lié aux équipements sera moins important à l'avenir.

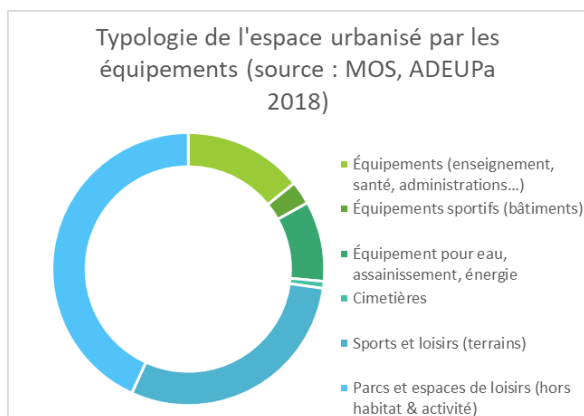


Figure 10 : Typologie de l'espace urbanisé par les équipements (source : MOS, ADEUPa 2008-2018)

Les parcs et espaces de loisirs et terrains de sport représentent 73 % de la consommation d'espace par les activités économiques entre 2008 et 2018.

### 2.3. Comparaison de la consommation d'espace par secteur

La consommation foncière du Pays de Guingamp est différente pour certains postes selon les collectivités concernées. En ce qui concerne les cinq grands postes, il apparaît que la consommation foncière pour l'habitat est surreprésentée à Leff Armor Communauté. Elle y représente 62 % de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers contre 53 % à Guingamp Paimpol Agglomération et 24 % sur l'île de Bréhat.

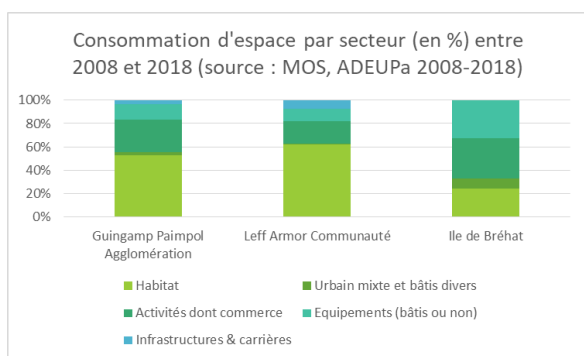


Figure 11 : Consommation d'espace par secteur (en %) entre 2008 et 2018 (source : MOS, ADEUPa 2008-2018)

La consommation d'espace pour l'habitat représente 62 % de la consommation d'espace sur Leff Armor Communauté, soit près de 10 points de plus que sur Guingamp-Paimpol-Agglomération.

La dynamique actuelle de consommation liée à l'habitat apparaît être un élément commun aux deux EPCI de Guingamp-Paimpol Agglomération et Leff Armor

Communauté, avec près de 45 hectares de terrains vacants & chantiers dédiés à l'habitat (soit autant de terrains aujourd'hui viabilisés et en attente d'accueillir des constructions).

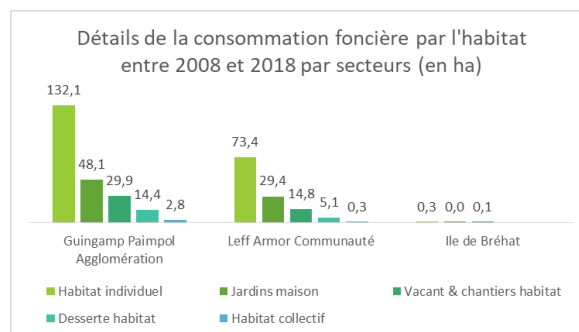


Figure 12 : Détails de la consommation foncière par l'habitat entre 2008 et 2018 par secteurs (en ha) (source : MOS, ADEUPa 2008-2018)

Alors que l'île de Bréhat a une consommation foncière pour l'habitat extrêmement faible, Guingamp-Paimpol Agglomération et Leff Armor Communauté ont des consommations élevées et constituent des réserves foncières pour l'habitat.

En revanche, la constitution de réserves foncières pour l'économie, si elle est importante sur les deux EPCI, est plus importante sur Guingamp-Paimpol Agglomération, qui dispose de 62,5 hectares de terrains vacants ou en chantier (52 % de la consommation foncière liée aux activités économiques) contre 13,6 hectares à Leff Armor Communauté et 0,4 hectares à l'île de Bréhat.

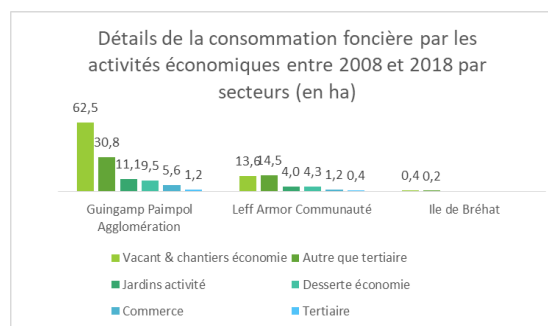


Figure 13 : Détails de la consommation foncière par les activités économiques (hors agriculture) entre 2008 et 2018 par secteurs (en ha) (source : MOS, ADEUPa 2008-2018)

Au sein de Guingamp-Paimpol Agglomération, 52 % de l'espace consommé par les activités économiques concerne des terrains viabilisés mais non bâtis.

Les terrains de sports et loisirs et les parcs, qui constituent le premier poste de consommation foncière parmi les équipements à l'échelle du Pays, ont été réalisés en très grand nombre sur Guingamp-Paimpol Agglomération. À noter la consommation foncière dédiée



aux équipements pour l'eau, l'assainissement et l'énergie davantage présents sur Guingamp-Paimpol Agglomération, et celle dédiée aux bâtiments d'équipements sportifs assez marquée sur Leff Armor Communauté. Au cours de la dernière décennie, la consommation foncière par les équipements sur l'île de Bréhat s'est concentrée dans la réalisation d'un parc.

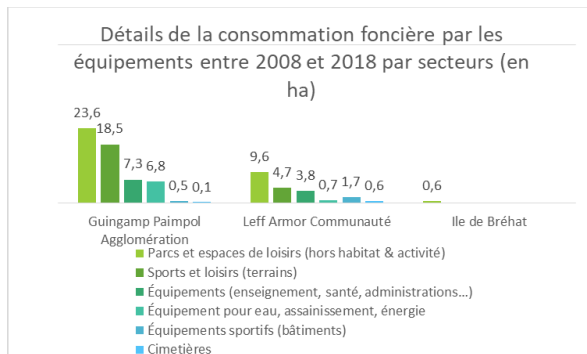


Figure 14 : Détails de la consommation foncière par les équipements entre 2008 et 2018 par secteurs (en ha) (source : MOS, ADEUPa 2008-2018)

Les terrains de sport et loisirs et parcs et jardins représentent 74 % de la consommation foncière par les équipements à Guingamp-Paimpol Agglomération, 68 % à Leff Armor Communauté et 100 % à l'île de Bréhat.

## 2.4. Analyse de l'évolution de l'espace agricole

Le MOS permet une analyse de l'occupation du sol de l'espace agricole en trois postes : les bâtiments agricoles, les serres et les terres agricoles. Il est important de noter que l'outil ne permet pas de distinguer entre les serres selon qu'elles soient sur dalle, sur un sol artificialisé, ou bien qu'elles soient sur terre naturelle, facilement mobilisable de nouveau en tant que terre agricole (si l'activité liée à la serre devait s'arrêter).

Les espaces agricoles ont beaucoup évolué au cours des 10 dernières années. On compte ainsi 120 ha supplémentaires de bâtiment agricole (+ 8%), quasi exclusivement sur d'anciennes terres agricoles. À noter sur la période que 6 hectares d'espaces naturels et forestiers sont devenus des bâtiments agricoles.

Le Pays de Guingamp a connu une forte hausse des surfaces dédiées aux serres. On dénombre 21 hectares de serres additionnels soit une hausse de 18%, également prélevés à la quasi-totalité sur les terres agricoles. En 2018, les serres couvrent une surface de 141 hectares dans le Pays de Guingamp.

Si on cumule les postes liés à l'urbanisation et l'artificialisation des sols liée au développement des activités agricoles et le phénomène de déprise agricole, entre 2008 et 2018, le Pays de Guingamp a perdu 891 ha de terres agricoles. De plus, 43 % de cette diminution des terres agricoles ne résulte pas d'une consommation d'espace ; une partie des terres agricoles est redevenue naturelle (256 ha) et une autre partie est désormais artificialisée (mais conserve un usage agricole - 125 ha) : il s'agit aujourd'hui de divers bâtiments ou de serres.

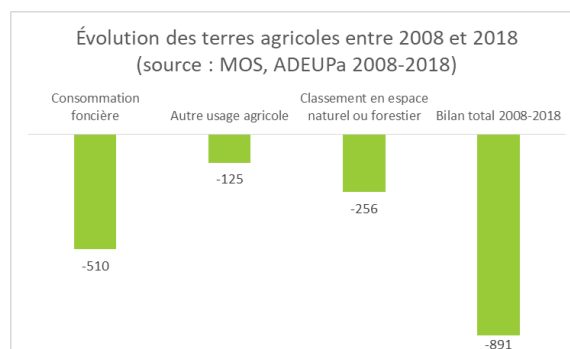


Figure 15 : Évolution des terres agricoles entre 2008 et 2018  
(source : MOS, ADEUPa 2008-2018)

Au cours de la dernière décennie, le Pays de Guingamp a perdu 891 hectares de terres agricoles.

# TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : Occupation du sol en 2018 (source: MOS, ADEUPa 2018) .....	4
Figure 2 : Répartition des surfaces urbanisées en 2018 (source: MOS, ADEUPa 2018).....	4
Figure 3 : Nature des espaces urbanisés entre 2008 et 2018 (source : MOS, ADEUPa 2008-2018).....	5
Figure 4 : Nature des espaces urbanisés entre 2008 et 2018 selon le domaine (source : MOS, ADEUPa 2008-2018).....	5
Figure 5 : Evolution de l'urbanisation entre 2008 et 2018 (source : MOS, ADEUPa 2008-2018).....	6
Figure 6 : Consommation foncière par domaine (source : MOS, ADEUPa 2008-2018).....	6
Figure 7 : Répartition de la consommation d'espace selon les postes (source : MOS, ADEUPa 2008-2018).....	7
Figure 8 : Typologie de l'espace urbanisé par les activités économiques (source : MOS, ADEUPa 2008-2018).....	7
Figure 9 : Typologie de l'espace urbanisé par les équipements (source : MOS, ADEUPa 2008-2018).....	8
Figure 10 : Consommation d'espace par secteur (en %) entre 2008 et 2018 (source : MOS, ADEUPa 2008-2018) .....	8
Figure 11 : Détails de la consommation foncière par l'habitat entre 2008 et 2018 par secteurs (en ha) (source : MOS, ADEUPa 2008-2018).....	8
Figure 12 : Détails de la consommation foncière par les activités économiques (hors agriculture) entre 2008 et 2018 par secteurs (en ha) (source : MOS, ADEUPa 2008-2018).....	8
Figure 13 : Détails de la consommation foncière par les équipements entre 2008 et 2018 par secteurs (en ha) (source : MOS, ADEUPa 2008-2018).....	9
Figure 14 : Évolution des terres agricoles entre 2008 et 2018 (source : MOS, ADEUPa 2008-2018).....	10

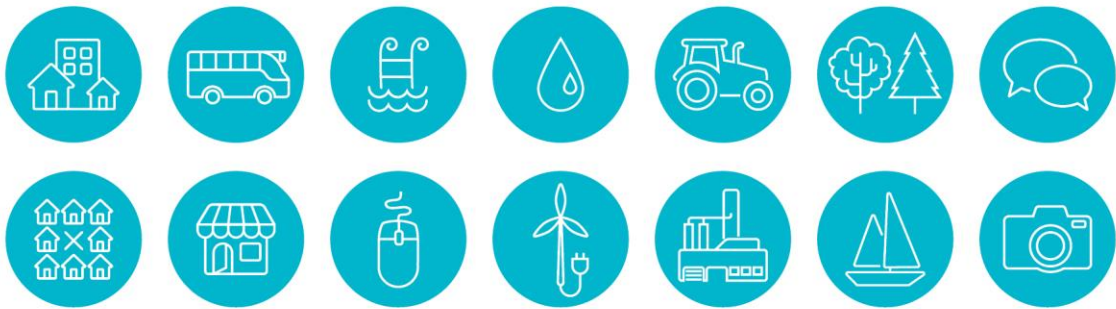


Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Guingamp

1, Place du Champs au Roy - 22200 Guingamp

Tél. 02 96 40 05 05

[amenagement@paysde guingamp.com](mailto:amenagement@paysde guingamp.com)

[www.paysdeguingamp.com](http://www.paysdeguingamp.com)