



SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE



ANNEXE 6 JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

PROJET ARRÊTÉ - MAI 2025

SOMMAIRE

1	Préambule	3
2	Le contexte de l’analyse de la consommation d’espaces naturels agricoles et forestiers	3
2.1	La Loi « Climat et Résilience »	3
2.2	Annexe à l’Article R.101-1 du Code de l’Urbanisme	3
2.3	Méthodologie et sources de données utilisées pour l’analyse de la consommation d’espace passée du territoire du SCoT	4
3	ANALYSE DE LA CONSOMMATION D’ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	5
3.1	Un territoire avant tout agricole, avec une part d’espaces articialisés rappelant son caractère économique et industriel	5
3.2	Une consommation d’espace liée autant a l’habitat que l’activité, et faisant écho à l’armature du territoire du SCoT	7
3.3	Des tendances à la périurbanisation résidentielle qui ne sont pas nouvelles.....	13
3.4	Synthèse.....	17
4	JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DU SCOT DE LIMITATION DE LA CONSOMMATION D’ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET forestier	18
4.1	LE PROJET EN CHIFFRES ET JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE LIMITATION DE LA CONSOMMATION D’ESPACES.....	18
5	LES MESURES PRISES DANS LE DOO POUR REDUIRE LA CONSOMMATION FONCIERE.....	29

1 PREAMBULE

L'article L141-15 du Code de l'urbanisme indique que les annexes du schéma de cohérence territorial ont notamment pour objet de présenter « l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant le projet de schéma et la justification des objectifs chiffrés de limitation de cette consommation définis dans le document d'orientation et d'objectifs ».

Ce document vise à retracer de manière compréhensive la dynamique d'urbanisation et d'artificialisation des sols dans la période des 10 dernières années précédant le schéma. Il sert aussi à analyser les efforts réalisés et prévus par les collectivités, et indique les données nécessaires à la justification des choix en termes d'objectifs d'artificialisation.

2 LE CONTEXTE DE L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS

2.1 LA LOI « CLIMAT ET RESILIENCE »

La Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant sur « la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets » explicite un objectif national :

« Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date. »

Cet objectif de limitation de l'artificialisation des sols est amené à être mise en œuvre à l'échelle de chaque Région à travers les Schémas Régionaux d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) et territorialisé au sein des SCoT, en compatibilité avec le SRADDET.

La Loi prévoit aussi une réduction par 2 du rythme de la consommation d'espace au cours d'une première période décennale 2021-2031, par rapport au rythme des 10 années précédentes.

Elle précise que sur 2021-2031, les objectifs de limitation de l'artificialisation des sols seront exprimés en consommation d'espace « naturels, agricoles et forestiers » (NAF) selon les modalités antérieures.

2.2 ANNEXE A L'ARTICLE R.101-1 DU CODE DE L'URBANISME

Selon cet article, sont considérées à ce jour (16/11/2023) comme « Surfaces artificialisées » :

- « 1° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti (constructions, aménagements, ouvrages ou installations).
- 2° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un revêtement (artificiel, asphalté, bétonné, couvert de pavés ou de dalles).
- 3° Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont stabilisés et compactés ou recouverts de matériaux minéraux.
- 4° Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont constitués de matériaux composites (couverture hétérogène et artificielle avec un mélange de matériaux non minéraux).
- 5° Surfaces à usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures notamment de transport ou de logistique, dont les sols sont couverts par une végétation herbacée, y compris si ces surfaces sont en chantier ou sont en état d'abandon. »

SCoT DU PAYS DE PONTIVY – JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION D’ESPACES

Sont par ailleurs considérées comme « Surfaces non artificialisées » :

- « 6° Surfaces naturelles qui sont soit nues (sable, galets, rochers, pierres ou tout autre matériau minéral, y compris les surfaces d'activités extractives de matériaux en exploitation) soit couvertes en permanence d'eau, de neige ou de glace.
- 7° Surfaces à usage de cultures, qui sont végétalisées (agriculture, sylviculture) ou en eau (pêche, aquaculture, saliculture).
- 8° Surfaces naturelles ou végétalisées constituant un habitat naturel, qui n'entrent pas dans les catégories 5°, 6° et 7°.

2.3 METHODOLOGIE ET SOURCES DE DONNEES UTILISEES POUR L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE PASSEE DU TERRITOIRE DU SCOT

L'ensemble des données utilisé dans le volet diagnostique de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, proviennent de l'outil MOS Foncier. Les données produites par celui-ci sont celles servant de référence au SRADDET Bretagne, elles ont été utilisées par la région pour analyse de la consommation foncière passée, ainsi que pour établir les enveloppes de droit à consommer qui seront ventilé au sein de la région.

La méthodologie de cet outil consiste en une analyse par photo-interprétation de l'occupation du sol et de la consommation foncière, puis par une vérification à la parcelle fait en partenariat avec les territoires au sein de la région.

2.3.1 La modification du SRADDET Bretagne

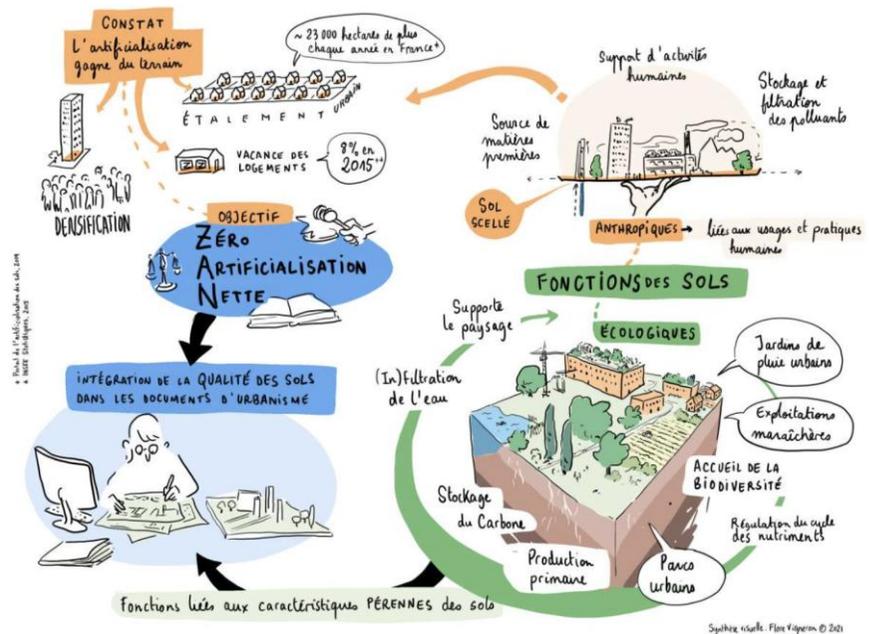
Afin de répondre aux attentes de la Loi Climat et Résilience, et notamment organiser la trajectoire vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN), l'ensemble des SRADDET régionaux ont dû procéder à une modification (SRADDET :

Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires).

A la date de réalisation du présent document, les objectifs territorialisés de limitation de la consommation d'espace et de l'artificialisation des sols de ce schéma pour la région Bretagne, ont été approuvé en séance plénière le 23 juin 2023. L'enveloppe totale accordée au SCoT du Pays de Pontivy est de 275ha sur la période 2021-2031.

L'objectif ZAN, un levier pour l'intégration de la qualité des sols dans les documents d'urbanisme : retour sur le webinar du 29 janvier.

(Source : CEREMA, 12/02/2021)



3 ANALYSE DE LA CONSOMMATION D’ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

3.1 UN TERRITOIRE AVANT TOUT AGRICOLE, AVEC UNE PART D’ESPACES ARTICIALES RAPPELLANT SON CARACTERE ECONOMIQUE ET INDUSTRIEL

Le territoire du SCoT couvre 16,8% de la superficie du Morbihan (au total 682 300 ha) : il s’entend sur 114 290 ha, répartis à hauteur de 72 138 ha dans la CC Pontivy Communauté et 42 152 ha dans la CC Morbihan Communauté.

Avec 82 763 ha, ses vastes espaces agricoles représentent 72% de la superficie totale du SCoT. Les espaces dits naturels et forestiers (17 824 ha) couvrent 16% de la superficie du SCoT, et ses surfaces en eau s’étendent sur 1 004 ha. La part des espaces artificialisés s’élève quant à elle de 11%.

Au sein des deux EPCI, on remarque une répartition quasi similaire entre les différentes occupations du sol. Les deux communautés de communes comportent 11% d’espaces artificialisés, la CC Pontivy communauté a une part légèrement plus importante d’espaces agricoles que la CC Centre Morbihan Communauté (respectivement 73% et 71%), alors que l’inverse est vrai pour les espaces naturels et forestiers (respectivement 15% et 17%).

La proportion de territoire artificialisé ne contredit aucunement le caractère rural et agricole du territoire, mais témoigne aussi de l’histoire économique et industrielle du Pays de Pontivy.

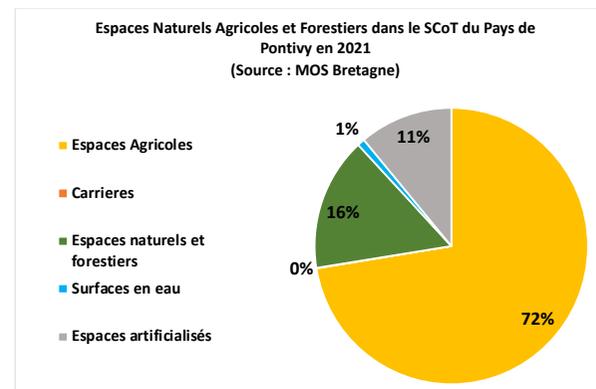


Tableau du mode d’occupation des sols en 2021

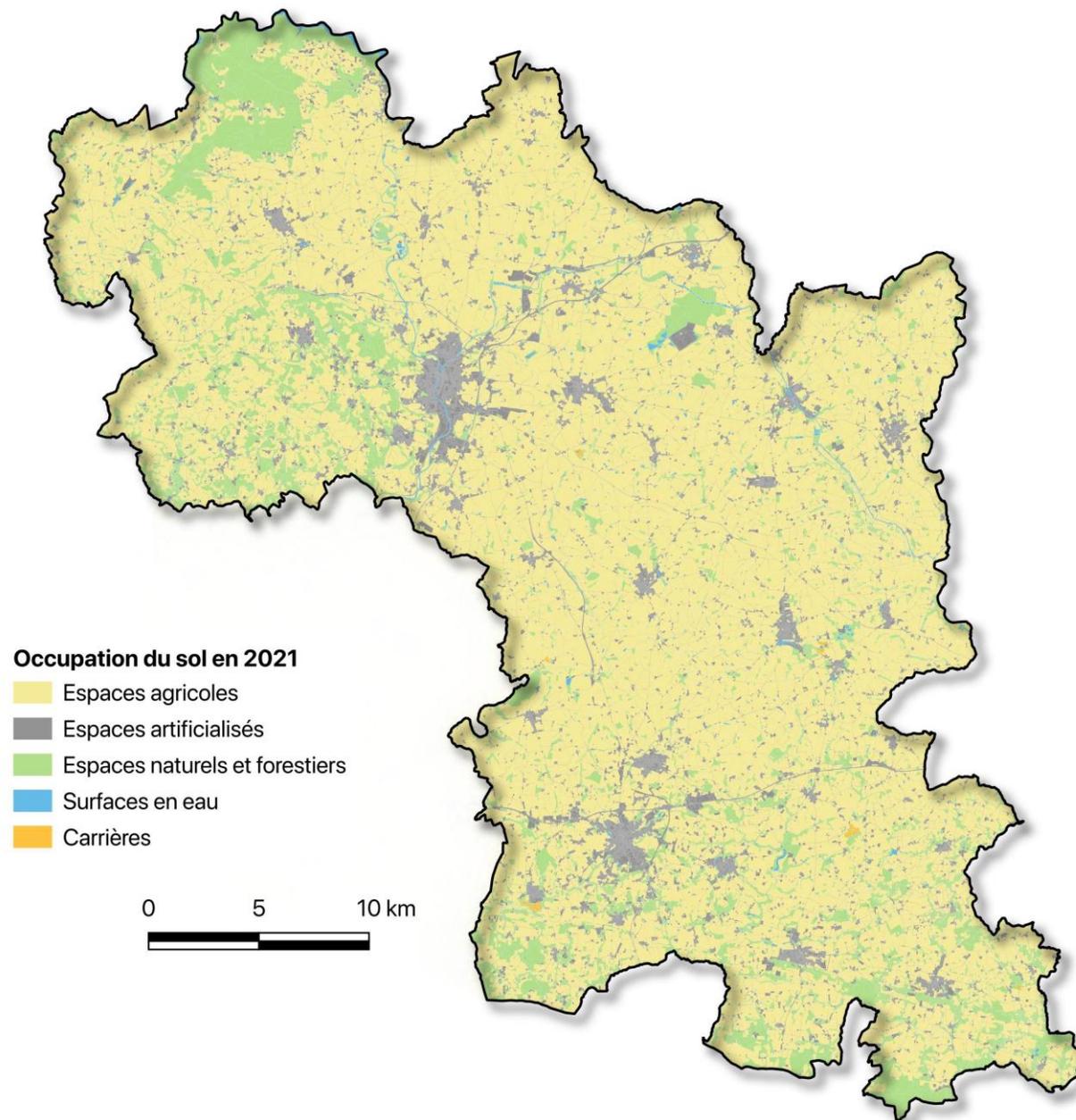
(Source : MOS Bretagne ; Traitement : EAU)

	CC Pontivy Communauté		CC Centre Morbihan Communauté		SCoT du Pays de Pontivy	
	Surface (ha)	%	Surface (ha)	%	Surface (ha)	%
Espaces Agricoles	52 916	73%	29 847	71%	82 763	72%
Surfaces en eau	761	1%	243	1%	1 004	1%
Espaces naturels et forestiers	10 632	15%	7 193	17%	17 824	16%
Carrieres	23	0%	48	0%	71	0%
Espaces artificialisés	7 807	11%	4 821	11%	12 628	11%
Total	72 138	100%	42 152	100%	114 290	100%

(Précision : Les données utilisées ci-dessus, notamment celles des espaces artificialisés, ne sont pas exactement les mêmes que celles utilisées pour le calcul de la consommation d’espaces passés par le SRADET et la région Bretagne, en raison de certaines exclusions appliquées)

Envoyé en préfecture le 04/06/2025
Reçu en préfecture le 04/06/2025
Publié le
ID : 056-255613416-20250526-996_05_25-DE

Modes d’occupation des sols en 2021 dans le SCoT du Pays de Pontivy (Source : MOS Bretagne ; Traitement : EA)



3.2 UNE CONSOMMATION D’ESPACE LIEE AUTANT A L’HABITAT QUE L’ACTIVITE, ET FAISANT ECHO A L’ARMATURE DU TERRITOIRE DU SCOT

A l’échelle du SCoT, la consommation d’espace a été de 490,7 ha sur la période 2011-2021 (10 ans), soit en moyenne de 49,07 ha par an.

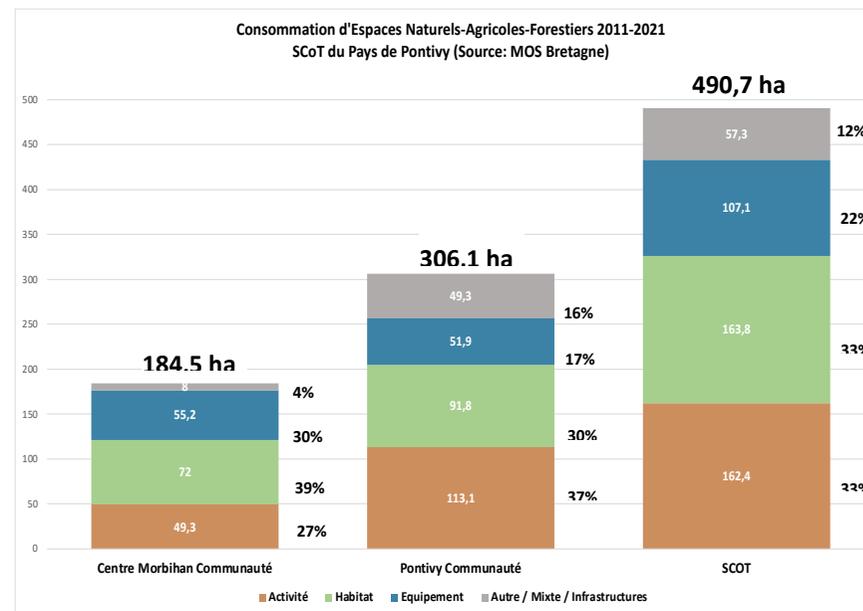
Au sein de ces 490,7 ha, l’habitat (163,8ha) et l’activité (162,4ha) représente la même part à hauteur de 33%, alors que les équipements et les espaces autre/mixte/infrastructure représentent respectivement 22% (107,1ha) et 12% (57,3ha).

Sur les 490,7 ha consommés de 2011 à 2021, 306,1 ha ont concerné la CC Pontivy Communauté et 184,5 ha la CC Centre Morbihan Communauté. En termes de pourcentage de l’ensemble de la consommation du SCoT sur la période, cela équivaut à 62,4% pour la CC Pontivy Communauté et 37,6% pour la CC Centre Morbihan Communauté.

Concernant les usages, il apparait dans CC Pontivy Communauté une part plus importante dédiée à l’activité (37%) que dans la CC Centre Morbihan Communauté (27%). Cette dernière comporte une part plus importante dédiée à l’habitat (39%) ainsi que les équipements (30%) et que l’autre EPCI (respectivement : 30% et 17%).

La répartition de la consommation d’espace sein du territoire est assez hétérogène selon les communes. Sur les 36 communes que compte le SCoT, 10 d’entre elles ont consommé moins de 5ha sur la période 2011-2021, et 7 plus de 10ha : Pontivy, Plumelin, Neulliac, Noyal-Pontivy, Cléguérec, Moréac, et Locminé.

Au sein des communes, la répartition entre habitat, activité et équipements varie beaucoup, à titre d’exemple 13 communes ont une part de la consommation d’espace dédiée à l’habitat supérieure à 50%, et 5 communes sont dans ce cas pour la part dédiée à l’activité (Buléon, Saint-Thuriau, Neulliac, Gueltas, et Saint-Allouestre).



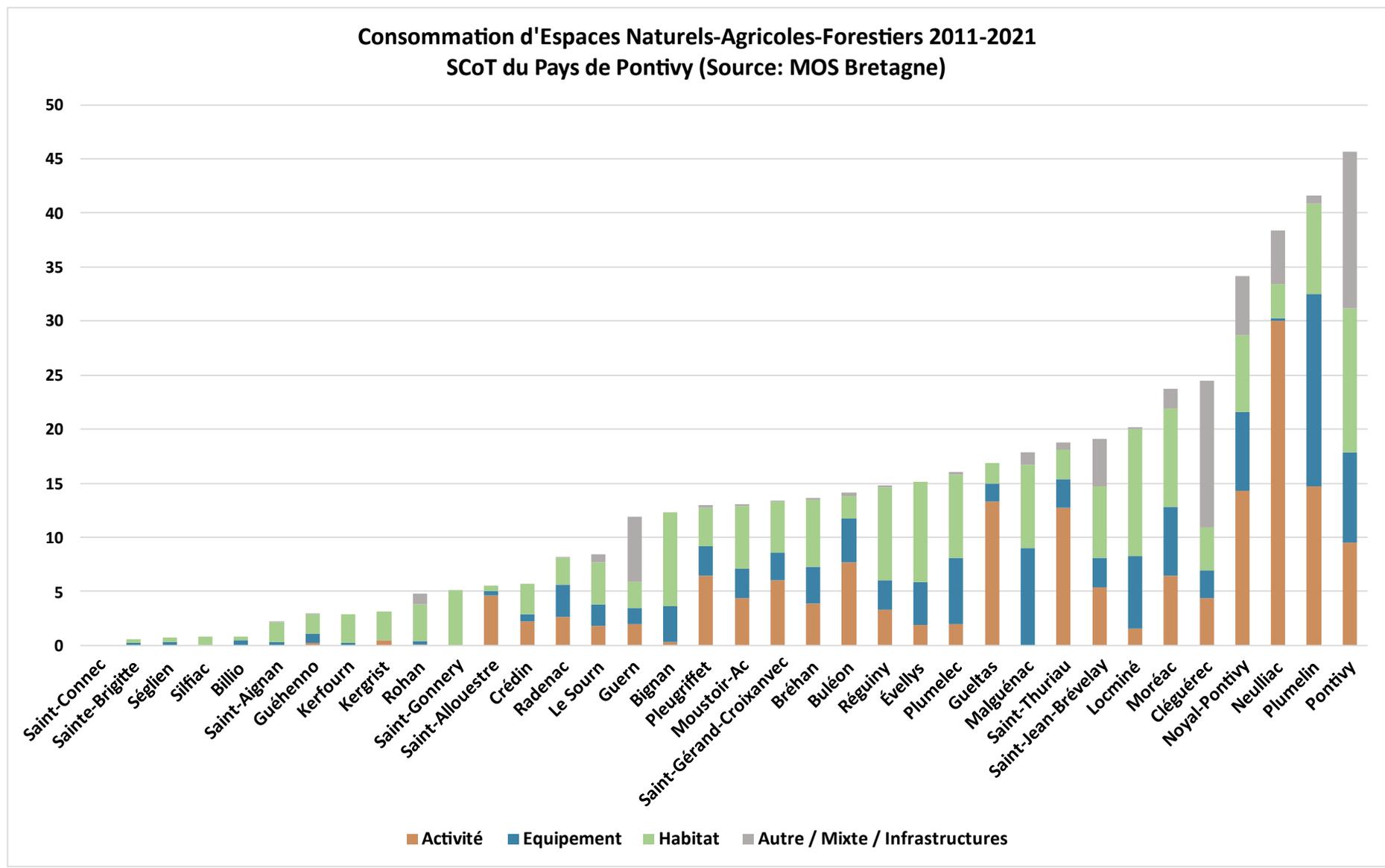
SCoT DU PAYS DE PONTIVY – JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION D’ESPACES

Envoyé en préfecture le 04/06/2025
 Reçu en préfecture le 04/06/2025
 Publié le
 ID : 056-255613416-20250526-996_05_25-DE

Consommation d’espaces naturels agricoles et forestiers entre 2011 et 2021 dans le SCoT du Pays de Pontivy (Source : MOS Bretagne, Parcément : EA07)

	Activité		Habitat		Equipement		Autre / Mixte / Infrastructures		Total Espaces Artificialisés
	Surface (ha)	%	Surface (ha)	%	Surface (ha)	%	Surface (ha)	%	Surface (ha)
Saint-Connec	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Bréhan	3,9	29%	6,2	46%	3,4	25%	0,1	1%	13,6
Cléguérec	4,4	18%	4	16%	2,5	10%	13,6	56%	24,5
Crédin	2,2	39%	2,8	49%	0,7	12%	0	0%	5,7
Gueltas	13,3	79%	1,9	11%	1,7	10%	0	0%	16,9
Guern	2	17%	2,4	20%	1,5	13%	6	50%	11,9
Kerfourn	0	0%	2,7	93%	0,2	7%	0	0%	2,9
Kergrist	0,5	16%	2,6	84%	0	0%	0	0%	3,1
Malguénac	0	0%	7,7	43%	9	50%	1,2	7%	17,9
Neulliac	30	78%	3,1	8%	0,3	1%	5	13%	38,4
Noyal-Pontivy	14,3	42%	7,1	21%	7,3	21%	5,5	16%	34,2
Pleugriffet	6,4	49%	3,5	27%	2,8	22%	0,3	2%	13
Pontivy	9,5	21%	13,3	29%	8,4	18%	14,5	32%	45,7
Radenac	2,6	32%	2,5	30%	3	37%	0,1	1%	8,2
Réguiny	3,3	22%	8,6	58%	2,7	18%	0,2	1%	14,8
Rohan	0,1	2%	3,4	71%	0,3	6%	1	21%	4,8
Saint-Aignan	0	0%	1,8	82%	0,3	14%	0,1	5%	2,2
Sainte-Brigitte	0	0%	0,4	67%	0,2	33%	0	0%	0,6
Saint-Gérard-Croixanvec	6	45%	4,7	35%	2,6	19%	0,1	1%	13,4
Saint-Gonnery	0	0%	5,1	100%	0	0%	0	0%	5,1
Saint-Thuriau	12,7	68%	2,7	14%	2,7	14%	0,7	4%	18,8
Séglien	0	0%	0,4	57%	0,3	43%	0	0%	0,7
Silfiac	0	0%	0,8	100%	0	0%	0	0%	0,8
Le Sourn	1,8	21%	3,9	46%	2	24%	0,7	8%	8,4
Pontivy Communauté	113,1	37%	91,6	30%	51,9	17%	49,1	16%	305,7
Bignan	0,3	2%	8,7	71%	3,3	27%	0	0%	12,3
Billio	0	0%	0,3	38%	0,5	63%	0	0%	0,8
Buléon	7,7	55%	2,1	15%	4	28%	0,3	2%	14,1
Guéhenno	0,2	7%	1,8	60%	0,9	30%	0,1	3%	3
Locminé	1,6	8%	11,7	58%	6,7	33%	0,2	1%	20,2
Moreac	6,4	27%	9,1	38%	6,4	27%	1,8	8%	23,7
Moustoir-Ac	4,4	34%	5,8	44%	2,7	21%	0,2	2%	13,1
Évellys	1,9	13%	9,2	61%	4	26%	0	0%	15,1
Plumelec	2	13%	7,7	48%	6,1	38%	0,2	1%	16
Plumelin	14,7	35%	8,4	20%	17,8	43%	0,7	2%	41,6
Saint-Allouestre	4,6	84%	0,5	9%	0,4	7%	0	0%	5,5
Saint-Jean-Brévelay	5,4	28%	6,6	35%	2,7	14%	4,4	23%	19,1
Centre Morbihan Communauté	49,2	27%	71,9	39%	55,5	30%	7,9	4%	184,5
SCoT	162,3	33%	163,5	33%	107,4	22%	57	12%	490,2

SCoT DU PAYS DE PONTIVY – JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION D’ESPACES



SCoT DU PAYS DE PONTIVY – JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION D’ESPACES

Sur les 490,7 ha consommés entre 2011 et 2021 à l’échelle du territoire du SCoT, 66% ont impliqué les pôles structurants de l’armature urbaine du SCoT de 2016 (structurant en termes de services, d’emplois, ...), soit 16 communes.

Le développement le plus intense a concerné Pontivy et les communes qui l’entourent (Neuillac, Noyal-Pontivy, Saint-Thuriau, Le Sourn, Malguénac, Cléguérec), dont deux ne sont pas pôles dans l’armature du SCoT de 2016. Ces 7 communes ont consommées ensemble 179,5 ha entre 2011 et 2021, correspondant à 37% de la consommation totale du SCoT.

Locminé et les 4 communes qui l’entourent (Moréac, Bignan, Moustoir-Ac, Plumelin), toutes identifiées comme pôles dans l’armature du SCoT de 2016, ont consommée 110,9 ha, soit 23% de la consommation totale du SCoT.

Il est intéressant de noter que les communes du pôle urbain de Pontivy représentent 44% de la consommation d’espaces NAF du SCoT dédiée à l’activité, alors que celle du pôle urbain de Locminé n’en représentent que 17%. Sur la consommation d’espaces NAF liée à l’habitat et aux équipements, c’est l’inverse le pôle urbain de Locminé représente 27% et 34% de la consommation d’espaces du SCoT à ces destinations contre 23% et 28% pour le pôle urbain de Pontivy. Ceci fait écho à la répartition de la consommation d’espace au sein des EPCI, la CC Pontivy Communauté ayant une part plus importante dédiée à l’activité que la CC Centre Morbihan Communauté, et l’inverse étant vrai pour l’habitat et les équipements.

Quelques communes qui n’étaient pas identifiées comme polarités, se différencient aussi en termes de consommation d’espaces :

- Malguénac, dans le pôle urbain de Pontivy, fait partie des 10 communes ayant le plus consommé d’espace toute destination confondues (17,9 ha), ainsi que pour l’habitat (7,7 ha) et les équipements (9 ha)
- Neuillac dans le pôle urbain de Pontivy, fait partie des 10 communes ayant le plus consommé d’espace toute destination confondues (38,4 ha), ainsi que pour l’activité (30 ha)

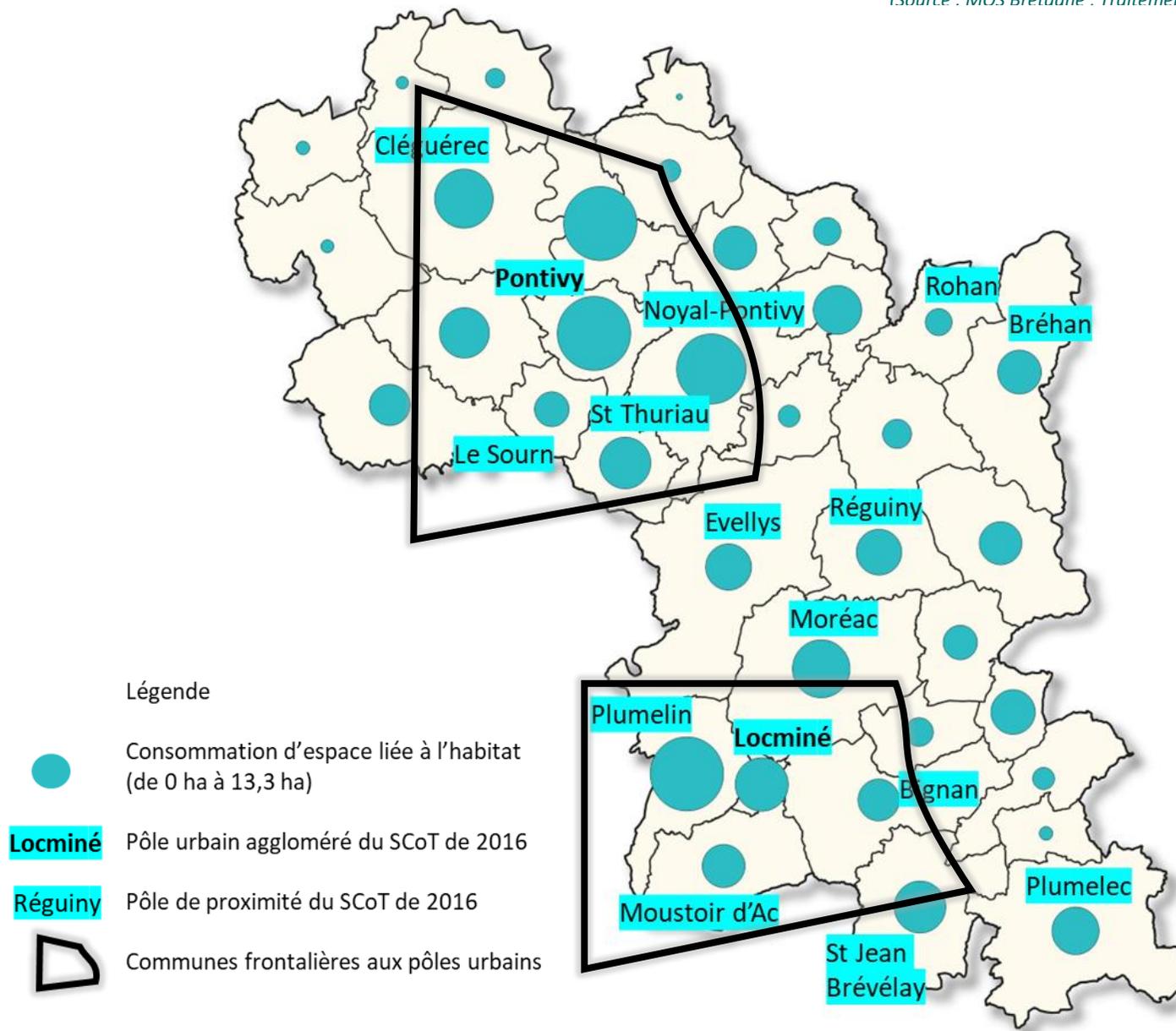
- Buléon fait partie des 10 communes ayant le plus consommé d’espace pour l’activité (7,7 ha) et les équipements (4 ha)
- Gueltas, Pleugriffet, et Saint-Gérard-Croixanvec font parties des 10 communes ayant le plus consommé d’espace pour l’activité (13,3 ha ; 6,4 ha ; 6 ha).

Communes pôles (16 communes)	Activité	Habitat	Equipement	Autre / Mixte / Infrastructures	Total Espaces Artificialisés
Surface (ha)	86,7	116,4	79	43,8	325,9
Part dans la consommation d'espaces du SCoT %	53%	71%	74%	77%	66%

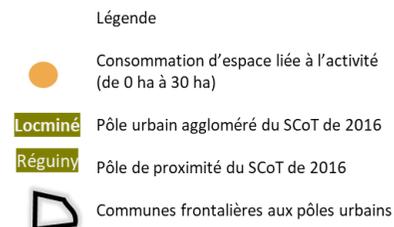
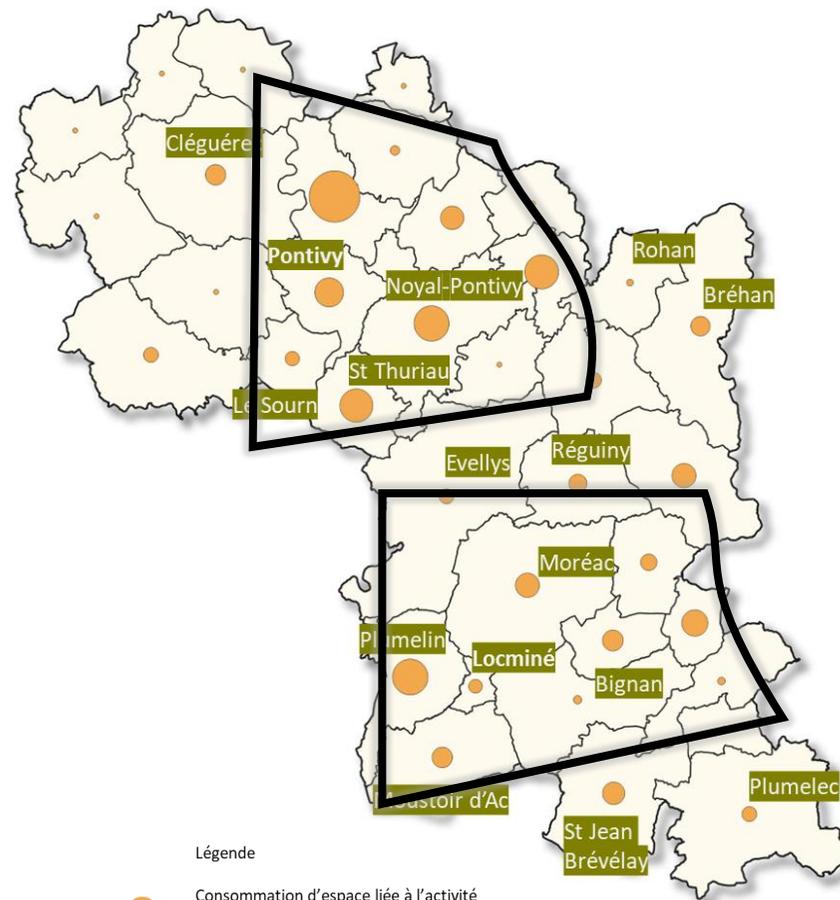
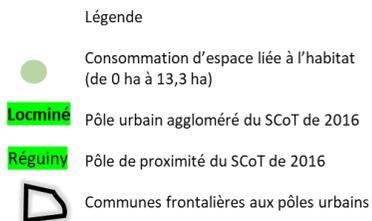
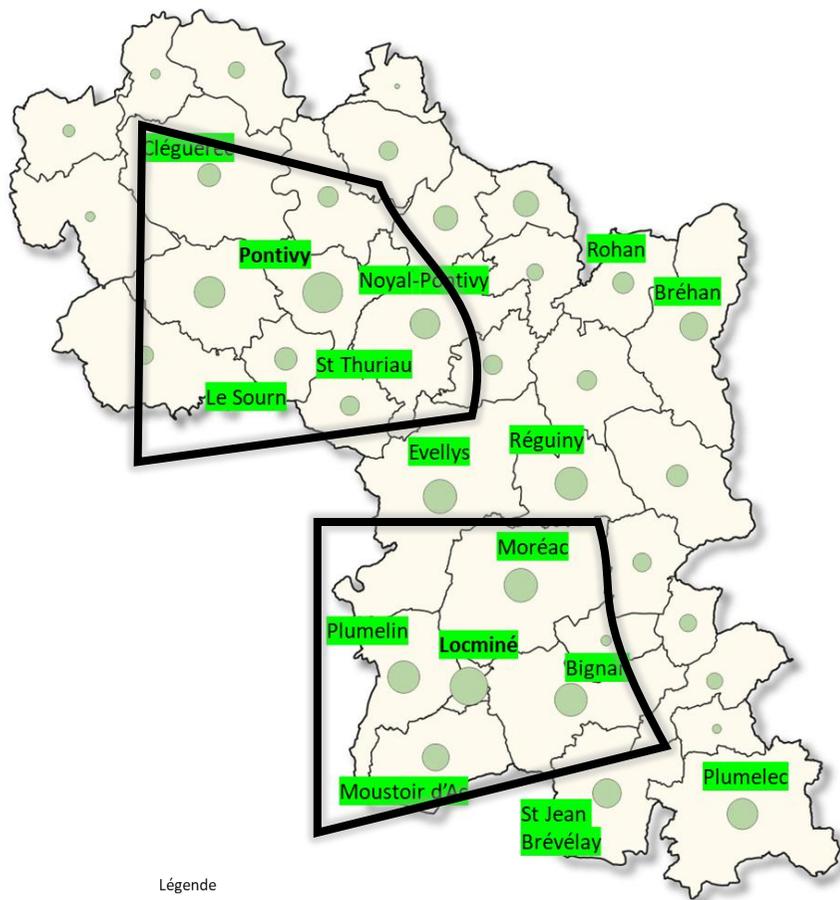
Pôle urbain de Pontivy (7 communes)	Activité	Habitat	Equipement	Autre / Mixte / Infrastructures	Total Espaces Artificialisés
Surface (ha)	70,9	37,9	30,2	40,5	179,5
Part dans la consommation d'espaces du SCoT %	44%	23%	28%	71%	37%

Pôle urbain de Locminé (5 communes)	Activité	Habitat	Equipement	Pôle urbain de Locminé	Total Espaces Artificialisés
Surface (ha)	27,4	43,7	36,9	2,9	110,9
Part dans la consommation d'espaces du SCoT %	17%	27%	34%	5%	23%

Consommation d’espaces naturels agricoles et forestiers entre 2011 et 2021 dans le SCoT du Pays de Pontivy
(Source : MOS Bretagne : Traitement : EAU)



Consommation d’espaces naturels agricoles et forestiers entre 2011 et 2021 dans le SCoT du Pays de Pontivy
Pour l’habitat à gauche et pour l’activité à droite
 (Source : MOS Bretagne ; Traitement : EAU)



3.3 DES TENDANCES A LA PERIURBANISATION RESIDENTIELLE QUI NE SONT PAS NOUVELLES

Le SCoT de 2016 constatait des phénomènes d'extension urbaine et d'étalement urbain favorisés par la périurbanisation résidentielle en particulier dans et autour des pôles urbains. Il notait ainsi une augmentation de la tâche urbaine et de nouvelles extensions plus ou moins en continuité sur les terres agricoles et naturelles, de manière plus lâche. Le diagnostic montrait le lien entre cette évolution du tissu urbain et l'émergence du lotissement pavillonnaire comme modèle (unique) du développement de l'habitat, avec une part très importante de la maison individuelle dans la construction neuve, et le lien avec le développement de nombreuses zones d'activité. Il prévenait sur les problématiques liées à l'étalement urbain sur les enjeux de l'économie d'espace, de l'allongement des distances entre domicile-travail, et d'une spécialisation et segmentation des espaces

Cet étalement fait référence notamment à des urbanisations résidentielles aux structures urbaines lâches en périphérie des centres de villes (de bourgs et villages), notamment :

- Urbanisation résidentielle linéaire sans profondeur le long des voies, (donnant parfois forme à des continuités urbaines entre communes),
- Lotissements pavillonnaires aux logiques viaires propres ne facilitant pas les circulations entre quartiers,
- Epaississement/extension urbaine peu dense d'écarts urbains (hameaux, mitage, ...).

Des espaces résidentiels existants aujourd'hui témoignent de ces modes constructifs, mais nombre de ces espaces ne sont cependant pas nouveaux et étaient déjà installés ou prenaient formes avant les années 2010.

Comme le montrait le diagnostic du précédent SCoT, au cours des années 2010, les dynamiques urbaines évoquées ci-avant ont amené différentes formes d'évolutions de la tâche urbaine :

- Densification et/ou prolongement du tissu bâti existant de centre-ville,
- Densification / extension d'urbanisations périphériques préexistantes et peu denses (en leur donnant plus de consistance),
- Extensions résidentielles peu denses en périphérie (étalement urbain).

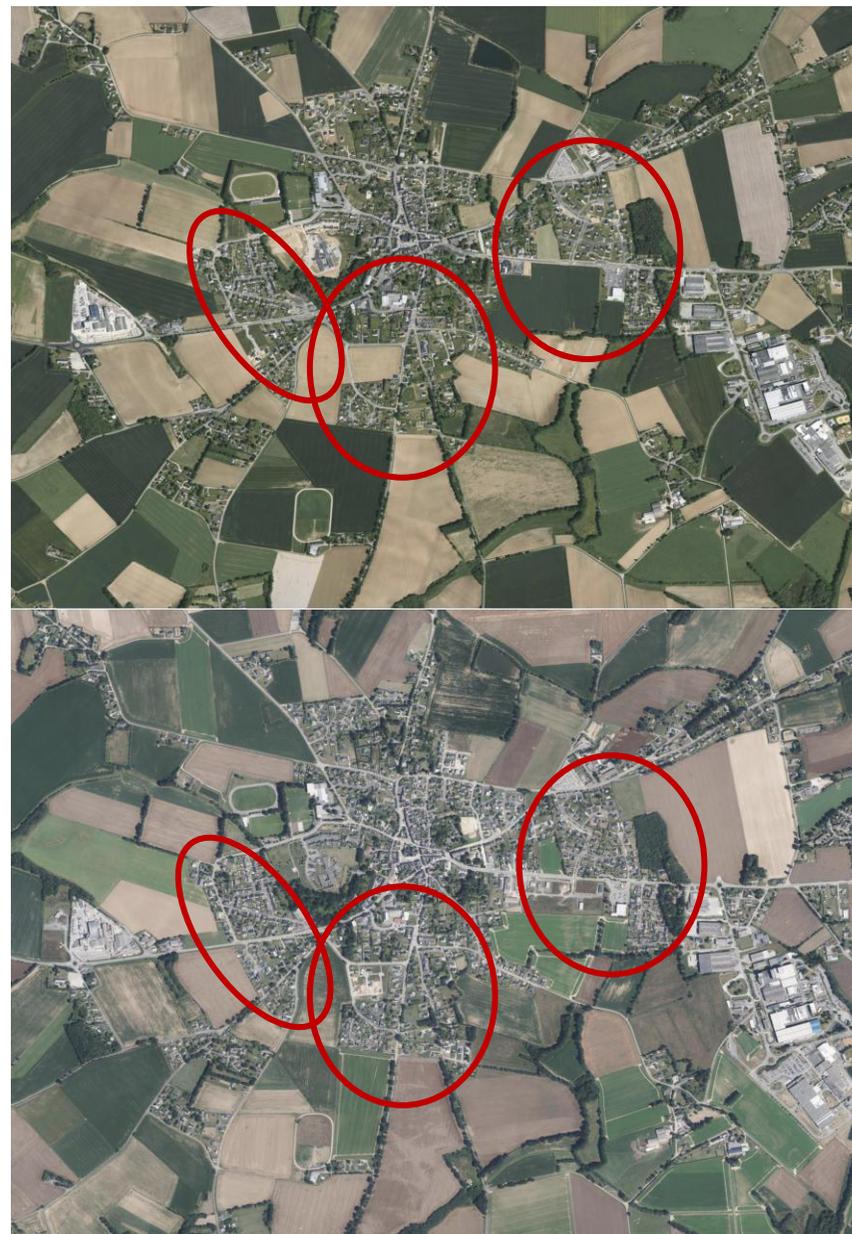
Cette dernière forme d'évolution urbaine n'a pas été enrayée, mais semble se poursuivre.

Exemples de densification et prolongement du tissu bâti d'un centre ville (secteur de PACES Locminé), en 2006-2010 en haut et 2019 en bas (Source photographique : IGN).



Exemples de densification d'espace urbanisés existants en prolongement du tissu urbain existant (secteur de Noyal-Pontivy), en 2006-2010 en haut et 2019 en bas (Source photographique : IGN).

Envoyé en préfecture le 04/06/2025
Reçu en préfecture le 04/06/2025
Publié le
ID : 056-255613416-20250526-996_05_25-DE



Exemples de périurbanisation résidentielle linéaire à l'articulation de Malguérac et Pontivy, en 2006-2010 en haut et 2019 en bas (Source photographique : IGN).



SCoT DU PAYS DE PONTIVY – JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION D’ESPACES

De manière générale, ce phénomène renouvelle un enjeu qui reste d’actualité de maîtrise qualitative de l’urbanisation pour éviter les risques de dysfonctionnements urbains, environnementaux ou paysagers (circulation, lisibilité du paysage, gestion des nuisances et aux pluviales, accès aux services à la population et moyens de mobilités alternatifs et doux, etc.), voire pour résorber certains dysfonctionnements existants.

Cet enjeu rejoint bien sûr celui de l’optimisation de l’usage du foncier et de limitation de l’artificialisation des sols afin de préserver les espaces agricoles et naturels. Ils impliquent enfin de manière globale l’ensemble des communes du SCoT concernant la lutte contre le mitage, et le développement d’urbanisations linéaires peu denses et sans profondeur le long de voies amenant notamment à relier des espaces urbanisés existants qui étaient initialement séparés. L’analyse ne vise pas ici les formes traditionnelles d’urbanisation linaires de « villages-rues ».

Cet enjeu nécessite d’être pris en compte au regard des différentes situations locales. En effet, au-delà de facteurs classiques susceptibles de favoriser les tendances à l’étalement urbain (coût du foncier peu élevé rendant difficile l’élévation et la maîtrise de la densité, déprise de terrains agricoles périurbains, attrait de populations pour la maison individuelle, ...), d’autres caractéristiques géographiques et physiques du territoire peuvent influencer, voire contraindre, à des formes urbaines peu denses et linéaires.

Parmi ces caractéristiques, la topographie marquée par des terrains à forte pente et la présence constitue par exemple une contrainte pour l’aménagement que l’urbanisation cherche à éviter en se développant sur les secteurs de replat et ouverts (espace agricoles) et/ou en s’insérant dans les espaces interstitiels entre voirie, forêt et terrains à forte pente.

Ce contexte appelle ainsi à une gestion proportionnée des enjeux d’étalement urbain et adaptée des modes constructifs au mieux des configurations locales des lieux.

Exemple d’urbanisation diffuse et linéaire peu dense (secteur de Clégérec), en 2006-2010 en haut et 2019 en bas (Source photographique : IGN).



SCoT DU PAYS DE PONTIVY – JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION D’ESPACES

3.4 SYNTHÈSE

3.4.1 Un territoire avant tout agricole, avec une part d’espaces artificialisés rappelant le caractère économique et industriel du SCoT

Sur une superficie totale du territoire de 682 300 ha, on retrouve principalement :

- 72% d’espaces agricoles (82 763)
- 16% d’espaces naturels et forestiers (17 824 ha)
- 11% d’espaces artificialisés (12 628ha)

Cette répartition témoigne de l’atout agricole du Pays de Pontivy, mais rappelle également son caractère et sa force économique et industriel.

Les modes d’occupation des sols des deux EPCI sont globalement similaires.

3.4.2 Une consommation d’espace autant liée à l’habitat qu’à l’activité

Sur la période 2011-2021, 490,7 ha ont été nouvellement artificialisés au sein du SCoT, équivalent à une moyenne de 49,1 ha consommés par an. Un premier tiers de ces espaces sont dédiés à l’habitat (163,8ha), et un second à l’activité (162,4ha). Entre les deux EPCI la répartition varie légèrement:

- Dans la CC Pontivy Communauté, la première destination des espaces artificialisés a été l’activité (113,1 ha soit 37%), suivi par l’habitat (91,8ha soit 30%), puis les équipements (51,9ha soit 17%).
- Dans la CC Centre Morbihan Communauté la première destination fut à l’inverse l’habitat (72ha soit 39%), suivi des équipements (55,2ha soit 30%), puis l’activité (49,3 ha soit 27%).

3.4.3 Une répartition spatiale de la consommation d’espace sur 2011-2021 faisant écho à l’armature du territoire du SCoT

La répartition entre communes de la consommation d’espaces est assez hétérogène, tant en surface qu’en destination de ces espaces nouvellement artificialisés. Sur les 490,7ha ha consommés entre 2011 et 2021 à l’échelle du territoire du SCoT :

- 66% provienne des pôles urbains et de proximité identifiée dans l’armature urbaine du SCoT de 2016 (structurant en termes de services, d’emplois, ...), soit 16 communes.
- 37% provienne de Pontivy et des 6 communes qui lui sont frontalières (Neuillac et Malguénac n’étaient pas identifiées comme des pôles dans le SCoT de 2016). La dominante économique/activité y est plus forte car la consommation d’espaces pour l’activité de ces 7 communes représente 44% de celle du SCoT (contre 23% pour l’habitat et 28% pour les équipements).
- 23% provienne de Locminé et des 4 communes qui lui sont frontalières (toutes identifiées comme des pôles dans le SCoT de 2016). La dominante résidentielle y est plus forte car la consommation d’espaces pour l’habitat et les équipements de ces 5 communes représentent respectivement 27% et 34% de celle du SCoT (contre 17% pour l’activité).

3.4.4 Des tendances à la périurbanisation résidentielle qui ne sont pas nouvelles

Le SCoT de 2016 constatait des phénomènes d’étalement urbain et d’extension urbaine favorisés par la périurbanisation résidentielle dans et autour des pôles urbains agglomérés, tout en identifiant les problématiques qui y sont liées sobriété foncière, allongement des distances domicile-travail, spécialisation et segmentation des espaces,

SCoT DU PAYS DE PONTIVY – JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION D’ESPACES

etc.). On observe une poursuite de ces phénomènes depuis les années 2010, à travers une évolution sous différentes formes de la tache urbaine :

- Densification et/ou prolongement du tissu bâti existant de centre-ville,
- Densification / extension d’urbanisations périphériques préexistantes et peu denses (en leur donnant plus de consistance),
- Extensions résidentielles peu denses en périphérie (étalement urbain).

4 JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DU SCOT DE LIMITATION DE LA CONSOMMATION D’ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIER

4.1 LE PROJET EN CHIFFRES ET JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE LIMITATION DE LA CONSOMMATION D’ESPACES

Les objectifs chiffrés en matière de réduction de la consommation d’espace démontrent la volonté de maîtriser et de réduire progressivement la consommation foncière à l’échelle du SCoT mais également à l’échelle des deux intercommunalités, en cohérence avec les orientations du SRADDET. D’une période à l’autre, on observe une baisse très nette du volume de terres artificialisées respectant ainsi une démarche progressiste de la réduction de la consommation d’espace.

Ainsi, le projet de SCoT prévoit, à l’échelle du Pays de Pontivy, une consommation d’espace limitée et équilibrée comme suit pour la période 2025-2045 (2044 inclus) :

- 187 ha pour le développement résidentiel afin de répondre aux besoins en logements et équipements liés.
- 103 ha pour le développement économique, permettant l’implantation d’activités économiques et équipements liés.

SCoT DU PAYS DE PONTIVY – JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION D’ESPACES

Cette stratégie implique une réduction progressive de la consommation d’espace, conformément aux exigences du SRADDET :

- Une réduction de 44 % pour la première période 2021-2031
- Une réduction supplémentaire de 50 % pour la seconde période (2031-2041, 10ans).
- Une réduction supplémentaire de 50 % pour la seconde période (2041-2044, 4ans).

Au-delà des chiffres, la démarche s’inscrit dans une logique de développement durable : limiter l’étalement urbain permet de protéger la biodiversité, les terres agricoles et les paysages, tout en concentrant les nouvelles constructions dans des secteurs déjà équipés en réseaux et en services. Cette approche favorise également la requalification de friches et la densification de l’enveloppe urbaine existante, ce qui répond aux objectifs nationaux et régionaux visant à atteindre, à terme, le « Zéro Artificialisation Nette ».

Déclinaison des objectifs selon la Loi Climat et Résilience :

Pontivy Communauté :				
MOS FONCIER 2011-2021	SRADDET 2021-2031	TRANCHE 2 2031-2041	TRANCHE 3	
			2041-2044	2045-2050
306	171	86	17	26

Centre Morbihan Communauté :				
MOS FONCIER 2011-2021	SRADDET 2021-2031	TRANCHE 2 2031-2041	TRANCHE 3	
			2041-2044	2045-2050
185	104	52	10	16

Pays de Pontivy :				
MOS FONCIER 2011-2021	SRADDET 2021-2031	TRANCHE 2 2031-2041	TRANCHE 3	
			2041-2044	2045-2050
491	275	137	27	41
Taux de réduction :		44%	50%	50%

SCoT DU PAYS DE PONTIVY – JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION D’ESPACES

Le tableau ci-après décline cette enveloppe par EPCI et en fonction des niveaux de l’armature urbaine définie dans le SCoT.

Objectifs chiffrés de consommation d’espace :

	Consommation estimée	Consommation SCoT	TOTAL
Pontivy Communauté :			
	2021-2024	2025-2044	TOTAL
Economie	38	86	125
Habitat	39	110	149
TOTAL	77	196	274
Centre Morbihan Communauté :			
	2021-2024	2025-2044	TOTAL
Economie	40	17	58
Habitat	32	76	108
TOTAL	72	93	166
Pays de Pontivy :			
	2021-2024	2025-2044	TOTAL
Economie	79	103	182
Habitat	71	187	258
TOTAL	150	290	440

Les pages suivantes expliquent cette ventilation pour le développement économique (et équipements liés), et le développement résidentiel (et équipements liés).

4.1.1 Objectifs pour le développement démographique

4.1.1.1 Contexte et stratégie territorialisée de la consommation d’espace à vocation résidentielle

Le besoin de foncier projeté par le SCoT vise à augmenter son attractivité résidentielle auprès de nouvelles populations, et à maintenir ses résidents sur le territoire.

La stratégie du PAS en matière de foncier résidentiel et démographique s’articule principalement autour de deux grands objectifs, qui s’inscrivent dans l’Axe 1 du projet.

D’une part, il s’agit d’appuyer la croissance démographique du territoire en s’appuyant sur une armature territoriale lisible et adaptée aux spécificités locales. Ainsi le PAS vise à :

- Favoriser un solde migratoire positif en améliorant l’attractivité du territoire grâce à une offre complète de services, équipements et mobilités. Ce développement doit permettre de compenser un solde naturel négatif, en attirant une population plus jeune et active, essentielle pour renouveler la dynamique économique et sociale.
- Structurer le développement urbain autour de pôles majeurs, de pôles de proximité et de communes rurales. Cette organisation territoriale permet de répartir de manière équilibrée les projets résidentiels en fonction des capacités d’accueil locales et des pressions foncières, notamment dans les zones soumises à des contraintes (comme les pressions rétro-littorales au sud).

SCoT DU PAYS DE PONTIVY – JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION D’ESPACES

D’autre part, le PAS se décline dans le développement d’une offre de logements diversifiée et attractive. Les objectifs résidentiels consistent à :

- Proposer une offre de logements qui répond aux besoins actuels et futurs de tous les profils – jeunes actifs, familles, personnes âgées ou ménages fragiles – en favorisant une mixité des typologies (appartements, maisons individuelles, logements intergénérationnels, etc.) et en adaptant la taille et la qualité des logements aux parcours de vie.
- Intégrer cette production résidentielle dans une démarche de réduction de la consommation d’espace, en privilégiant la densification raisonnée et la réhabilitation du bâti existant. L’idée est de limiter l’artificialisation des sols tout en garantissant une qualité architecturale et une intégration harmonieuse dans l’environnement urbain et rural.

Ainsi, la déclinaison de la stratégie du PAS en matière de foncier résidentiel et démographique vise à assurer une croissance maîtrisée du territoire – avec une cible de +0,41 % par an – tout en répondant aux besoins en logement et en limitant la consommation d’espace, pour un développement équilibré et durable du Pays de Pontivy

Le DOO du Pays de Pontivy met en œuvre une politique de réduction et de modération de la consommation d’espace résidentiel en s’appuyant sur plusieurs leviers stratégiques qui s’inscrivent dans une approche intégrée de densification raisonnée et de réhabilitation du bâti existant.

L’Orientation 1.2 – « Développer une offre de logements diversifiée et attractive permettant de répondre aux besoins actuels et futurs de la population » – sert de cadre pour encadrer l’implantation des nouveaux logements. Cette orientation impose que toute production résidentielle s’inscrive dans une armature territoriale clairement définie qui distingue les pôles majeurs, les pôles de proximité et les zones rurales. Ce maillage territorial permet de concentrer les développements dans des zones déjà

urbanisées, limitant ainsi l’étalement sur des espaces non artificialisés et préservant les terres agricoles et naturelles.

Ensuite, le DOO encourage fortement le renouvellement urbain par la réhabilitation des logements vacants et la densification des zones déjà bâties. Plutôt que de créer de nouvelles constructions sur des terrains vierges, la stratégie vise à optimiser l’usage du bâti existant en favorisant des opérations de rénovation énergétique et de réhabilitation – souvent encadrées par des Opérations Programmées d’Amélioration de l’Habitat (OPAH) – ce qui permet non seulement de préserver le foncier mais aussi d’améliorer la qualité architecturale et énergétique des quartiers. Cela s’inscrit dans une logique de maîtrise de l’artificialisation des sols, en alignement avec les prescriptions du PAS qui fixent un objectif de réduction progressive de cette artificialisation, notamment par tranche décennale.

Par ailleurs, le DOO s’appuie sur des outils réglementaires tels que les Plans Locaux d’Urbanisme (PLU) et les Opérations d’Aménagement Programmées (OAP) pour imposer des règles de densification dans les zones concernées. Ces documents définissent des critères stricts quant à la densité admissible, la typologie des logements à privilégier (logements compacts, intergénérationnels, ou encore de petite taille pour répondre à l’évolution des parcours résidentiels) et l’intégration de dispositifs favorisant le réemploi des espaces déjà urbanisés. Les prescriptions visent ainsi à favoriser une mixité fonctionnelle – en intégrant logements, équipements, services et commerces dans un même périmètre – afin de renforcer la cohésion sociale tout en limitant l’extension des surfaces bâties.

Le levier de la requalification foncière est également central dans cette stratégie : en mobilisant et en valorisant les friches urbaines ou les espaces vacants, le DOO incite à une réutilisation du foncier existant, ce qui contribue à éviter une nouvelle consommation d’espaces naturels agricoles ou forestier. Ce mécanisme de réhabilitation permet de concentrer le développement résidentiel là où les infrastructures et les services sont déjà

SCoT DU PAYS DE PONTIVY – JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION D’ESPACES

disponibles, facilitant ainsi l’intégration de la population et réduisant les besoins en mobilité.

Enfin, cette stratégie de réduction de la consommation d’espace est étroitement liée à la volonté de maîtriser la croissance démographique. L’Orientation 1.1 et l’Objectif 1.1.2 précisent que la croissance démographique doit s’appuyer sur une armature territoriale lisible et adaptée aux spécificités locales, assurant ainsi une répartition équilibrée des logements et des services sur l’ensemble du territoire. L’enjeu est double : répondre aux besoins résidentiels tout en limitant l’emprise foncière des nouveaux projets par une planification stratégique, ce qui permet de concilier attractivité démographique et préservation du territoire.

Le DOO œuvre dans la réduction et la modération de la consommation d’espace résidentiel en agissant sur plusieurs leviers

- La densification raisonnée des zones déjà urbanisées via la réhabilitation du bâti existant et la limitation de l’étalement urbain, tel que défini dans l’Orientation 1.2 du DOO (pages 15 et suivantes dans le document
- La mise en place d’outils réglementaires (PLU, OAP) imposant des normes strictes quant à la densité, à la typologie des logements et à la mixité fonctionnelle.
- La valorisation et la requalification des friches urbaines et des espaces vacants, afin de favoriser une utilisation optimale du foncier existant.
- La coordination entre le développement résidentiel et l’amélioration de l’accessibilité aux services et aux équipements, garantissant ainsi une croissance démographique maîtrisée et équilibrée.

Ces différents leviers permettent au DOO de répondre aux enjeux du développement résidentiel dans une optique durable, en limitant l’artificialisation des sols tout en assurant une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins de la population actuelle et future.

SCoT DU PAYS DE PONTIVY – JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION D’ESPACES

CENTRE MORBIHAN COMMUNAUTÉ :	Taux de croissance annuel moyen 2025-2044	Densité (logements / ha) 2025-2044	Production de logements (par an)	Logements à créer dans l'enveloppe	Part du renouvellement urbain par an	Réduction de la vacance immobilière	Consommation d'espaces (ha) 2025-2044
PÔLE MAJEUR	1,00%	30	30	45%	0,17%	-80	13
POLES DE PROXIMITE	0,28%	25	98	39%	0,17%	-97	53
COMPLEMENTAIRE	0,27%	25	56	35%	0,17%	-47	32
PRESSION RETRO LITTORALE	0,30%	25	29	45%	0,18%	-30	15
SIMPLE	0,27%	25	13	45%	0,18%	-20	6
COMMUNES RURALES	0,26%	20	14	35%	0,16%	-20	10
	0,40%	25	142	40%	0,17%	-197	76

PONTIVY COMMUNAUTÉ :	Taux de croissance annuel moyen 2025-2044	Densité (logements / ha)	Production de logements (par an)	Logements à créer dans l'enveloppe	Part du renouvellement urbain par an	Réduction de la vacance immobilière	Consommation d'espaces (ha) 2025-2044
PÔLE MAJEUR	1,00%	31	95	45%	0,18%	-80	46
POLES DE PROXIMITE	0,12%	23	47	35%	0,16%	-111	26
COMPLEMENTAIRES	0,15%	25	23	35%	0,17%	-40	12
SIMPLES	0,10%	21	24	35%	0,17%	-71	14
COMMUNES RURALES	0,16%	16	43	30%	0,12%	-112	38
SIMPLES	0,19%	17	37	30%	0,12%	-76	32
CŒUR DE DEVELOPPEMENT DURABLE	0,00%	13	6	30%	0,12%	-36	6
	0,42%	23	185	39%	0,15%	-303	110

SCOT PAYS DE PONTIVY	Taux de croissance annuel moyen 2025-2044	Densité (logements / ha) 2025-2044	Production de logements (par an)	Logements à créer dans l'enveloppe	Part du renouvellement urbain par an	Réduction de la vacance immobilière	Consommation d'espaces (ha) 2025-2044
PÔLES MAJEURS	1,00%	31	126	45%	0,18%	-160	59
POLES DE PROXIMITE	0,21%	24	145	37%	0,17%	-208	80
COMMUNES RURALES	0,17%	17	57	32%	0,13%	-132	48
	0,41%	24	326	40%	0,16%	-500	187

* L'ensemble des objectifs chiffrés a été arrondi à l'unité la plus proche pour faciliter la lecture

SCoT DU PAYS DE PONTIVY – JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION D’ESPACES

4.1.1.2 Déclinaison chiffrée de la stratégie de développement économique

Le recours aux tonalités constitue un atout majeur pour optimiser la consommation d’espace résidentiel, car il permet d’adapter finement les prescriptions aux spécificités de chaque zone du territoire. En effet, en segmentant le territoire selon des tonalités, le DOO offre une approche différenciée qui répond aux enjeux locaux de manière ciblée. Ainsi, les bénéfices sont multiples :

- Une meilleure adéquation aux réalités locales : chaque tonalité permet d’ajuster les règles de densification et de réhabilitation en fonction des caractéristiques spécifiques – par exemple, dans les zones à forte pression foncière, historiques ou à vocation durable –, assurant ainsi une intégration harmonieuse des projets résidentiels dans leur environnement.
- Une gestion fine de l’artificialisation : en tenant compte des variations territoriales, le détail par tonalité favorise la réutilisation des friches urbaines et la densification raisonnée là où l’extension sur des espaces non bâtis serait moins pertinente. Cela permet de préserver les terres agricoles et naturelles tout en optimisant l’usage des surfaces déjà urbanisées.
- Une répartition équilibrée des investissements et des efforts : les prescriptions différenciées par tonalité encouragent les collectivités à mettre en place des stratégies spécifiques, qui favorisent la mixité fonctionnelle et la cohérence entre logements, services et infrastructures. Ce levier contribue à un développement plus efficient et à la maîtrise de l’emprise foncière.

Objectifs de consommation foncière pour l’habitat par polarité et tonalité

CENTRE MORBIHAN COMMUNAUTÉ :		Consommation d'espaces (ha) 2025-2044
PÔLE MAJEUR		13
POLES DE PROXIMITE		53
COMPLEMENTAIRE		32
PRESSION RETRO LITTORALE		15
SIMPLE		6
COMMUNES RURALES		10
		76

PONTIVY COMMUNAUTÉ :		Consommation d'espaces (ha) 2025-2044
PÔLE MAJEUR		46
POLES DE PROXIMITE		26
COMPLEMENTAIRES		12
SIMPLES		14
COMMUNES RURALES		38
SIMPLES		32
CŒUR DE DEVELOPPEMENT DURABLE		6
		110

SCoT DU PAYS DE PONTIVY – JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION D’ESPACES

4.1.2 Objectifs pour le développement économique

4.1.2.1 Contexte et stratégie territorialisée de la consommation d’espace à vocation économique

Le PAS définit le projet économique de long terme du territoire en s’appuyant sur une stratégie intégrée qui vise à consolider les atouts économiques existants tout en diversifiant les secteurs pour stimuler l’emploi et renforcer la compétitivité du Pays de Pontivy. Le SCoT met en avant la nécessité de préserver les savoir-faire traditionnels de l’agriculture, de l’agroalimentaire, de l’industrie et de l’artisanat, tout en intégrant une dynamique d’innovation et de transition écologique. La démarche consiste à moderniser les espaces industriels en favorisant la réhabilitation des friches et en accompagnant la mutation des pratiques économiques afin de répondre aux enjeux environnementaux et énergétiques actuels. Par ailleurs, le projet économique s’articule autour du soutien à l’entrepreneuriat et à la création d’un écosystème industriel dynamique, capable d’accueillir des initiatives innovantes dans le domaine des énergies renouvelables, du numérique et de la mobilité décarbonée. Ce faisant, le PAS ambitionne de transformer le territoire en un espace attractif, inclusif et résilient, où la compétitivité économique se conjugue avec la durabilité et l’adaptation aux mutations sociétales, inscrivant ainsi le projet dans une vision stratégique à l’horizon 2045.

Dans le DOO la stratégie d’utilisation d’espace pour l’activité économique se décline à travers une double approche : d’une part, limiter la consommation foncière en favorisant la réhabilitation et la densification des zones déjà artificialisées, et d’autre part, organiser une offre d’accueil économique à la fois structurée et diversifiée, intégrée au maillage territorial existant.

Concrètement, dans l’Orientation 2.2 « Aménager qualitativement les espaces économiques en conciliant parcours résidentiel des entreprises, dynamisme économique et transition sociétale », le DOO précise que :

- Les conditions d’implantation des constructions commerciales et logistiques doivent respecter une « sobriété de la consommation d’espace ». Cela signifie que les nouveaux équipements doivent être implantés de façon à limiter l’artificialisation des sols en privilégiant l’utilisation de surfaces vacantes, la réhabilitation des friches ou encore la réutilisation de zones déjà construites. On insiste sur l’optimisation des surfaces de stationnement, la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et l’intégration de critères de densité dans les zones d’activités
- Les prescriptions imposent que ces espaces économiques soient conçus dans une logique de mutualisation des services – par exemple, par la mise en place d’infrastructures partagées telles que des parkings, des espaces de stockage ou des services de gardiennage – afin de répondre aux besoins des entreprises tout en limitant l’empreinte foncière. Cette approche vise à assurer une utilisation efficiente des espaces disponibles.
- Les recommandations associées insistent sur la nécessité d’une implantation géographiquement cohérente. Ainsi, les équipements commerciaux doivent être situés en entrée de ville ou au sein des centres-bourgs, favorisant leur accessibilité par les transports collectifs, les piétons et les cyclistes, et ainsi limiter la dépendance à la voiture. Cette intégration s’inscrit dans une démarche de développement économique durable, où la qualité architecturale et paysagère – avec une attention particulière à la performance énergétique et à la gestion des eaux – est également primordiale.

SCoT DU PAYS DE PONTIVY – JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION D’ESPACES

Enfin, le DOO encourage les collectivités à privilégier la remobilisation de l’existant plutôt que la création de nouvelles surfaces, en accompagnant la réhabilitation des espaces délaissés et en assurant leur densification, ce qui traduit pleinement l’esprit de sobriété foncière.

Ces prescriptions et recommandations, telles que détaillées dans les chapitres concernant l’Orientation 2.2 et les prescriptions relatives aux équipements commerciaux et logistiques , traduisent la volonté de concilier développement économique et préservation du territoire. Elles garantissent que l’accueil des activités économiques se fasse de manière maîtrisée et intégrée dans l’ensemble du maillage territorial, renforçant ainsi l’attractivité tout en évitant une consommation excessive et non contrôlée des espaces.

En termes de structure territoriale, le SCoT vise à organiser le développement économique autour de pôles, de façon à améliorer la visibilité et la lisibilité du territoire.

Dans ce sens, il a été identifié :

- Des ZAE d’intérêt SCoT. Elles forment un élément structurant de l’armature économique du Pays de Pontivy. Localisées pour la majorité le long des principaux axes de communication, tels que la Nationale 24 et les départementales structurantes du territoire, elles jouent un rôle clé en offrant un rayonnement important à l’échelle intercommunale, départementale, voire régionale. Ces espaces sont destinés à répondre aux besoins des entreprises locales et à attirer des activités stratégiques, renforçant ainsi la compétitivité et l’attractivité du territoire. Géographiquement, on compte, 13 ZAE d’intérêt SCoT pour Pontivy Communauté et 14 ZAE d’intérêt SCoT pour Centre Morbihan Communauté

Pontivy Communauté		Centre Morbihan Communauté	
Lann velin	St Thuriau	Keranna nord	Plumelin
Lann velin 2	St Thuriau	Kergillet	Plumelin
Signan	Pontivy/Saint-Thuriau	Keranna Moréac	Moréac
Trehonin 1 à le Sourn	Le Sourn	Kerbetume	Moréac
Trehonin 2 à le Sourn	Le Sourn	Bardeff Nord - Moréac	Moréac
Blavet	Le Sourn	Bardeff Sud - Moréac	Moréac
Pont de st Caradec 1	St Gérard Croixanvec / Neulliac	Barderff - Bignan	Bignan
PA du Cran (Pt de St Caradec 2)	St Gérard Croixanvec / Noyal-Pontivy	Kerjoie Est	Bignan
Kerguilloten	Noyal-Pontivy	Maigris	Buléon
Vachegare	Radenac	Point du jour	St Allouestre
Les cinq chemins	Crédin	Port Louis / Zi Etoilles	St Allouestre
Porh rousse (pôle tertiaire)	Pontivy	Belveaux Nord	Locminé
Le Resto	St Gérard Croixanvec	Kerpieche	Locminé
		Le Lay Est	St Jean Brévelay

- En complément des ZAE d’intérêt SCoT, les ZAE de proximité répondent aux besoins spécifiques des entreprises et des populations locales. Ces espaces, répartis à l’échelle des communes, permettent d’accueillir des activités de proximité en lien avec les lieux de production (notamment agricoles) ou les besoins en services locaux. Ils jouent ainsi un rôle essentiel dans le maillage économique et dans le soutien à l’économie de proximité sur l’ensemble du territoire. Géographiquement, on compte, 23 ZAE de proximité pour Pontivy Communauté et 20 ZAE de proximité pour Centre Morbihan Communauté

SCoT DU PAYS DE PONTIVY – JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION D’ESPACES

Pontivy Communauté		Centre Morbihan Communauté	
Bann er Lann	Cléguerec	Kerhello	Billio
Belle-Aurore	Réguiny	Kerjoie Ouest	Bignan
Boderel	Guern	Le Batiment	Evellys Remungol
Burenno	Noyal Pontivy	Bellevue	Evellys Moustoir-Remungol
Coetnan	Malguenac	Kerivan	Evellys Naizin
Gogal	St Gonnelly	Clegrio	Guéhenno
Gohéléve	Noyal Pontivy	Kersorn	Locminé
Guernol	St Gonnelly	Belveaux Sud /bd Auguste Le Goff	Locminé
Guernol 2	St Gonnelly	Kerjean 2 et 3	Locminé
Kerio	Noyal-Pontivy	Kerlevinez	Locminé
Kerponner	Noyal-Pontivy	Pigeon blanc	Locminé
La Fourchette	Pleugriffet	Zone de services	Locminé
La lande de la Mer	St Gérard Croixanvec	Kervehel	Moustoir-Ac
La Pointe	Pleugriffet (ouest)	Bot Coet	Plumelin
La Fourchette	Pleugriffet (est)	Keranna sud	Plumelin
Le Duez	Cléguerec	Porh Le Gal	Moréac
Le Haut du Bois	Bréhan	La Loge	Plumelec
Le Verger	Noyal-Pontivy	Entrée bourg	Plumelec
Lestitut	Pontivy	Pratello	St-Jean Brévelay
Malachappe	St Thuriau	Le Lay Ouest	St-Jean Brévelay
Porh Rousse	Pontivy		
Quengo	Rohan		
St Eloi	Neulliac		

4.1.2.2 Déclinaison chiffrée de la stratégie de développement économique

Objectifs de consommation foncière pour l’activité :

	Consommation estimée	Consommation SCoT	TOTAL
Economie :	2021-2024	2025-2044	TOTAL
Pontivy Communauté	38	86	125
Centre Morbihan Communauté	40	17	58
TOTAL	79	103	183

Pour Pontivy Communauté, une analyse a été réalisée sur les réserves d’espaces disponibles dans les parcs d’activité (publics) du territoire et également la dynamique de demande pour le développement économique.

En 2025, sur environ 974 220 m² (dont 120 000 m² en parcelles privées), 874 220 m² sont déjà aménagés et libres d’installation, soit un taux d’occupation de 89 %. La majorité des communes-pôles (Saint-Gérard-Croixanvec, Saint-Thuriau, Le Sourn, Noyal-Pontivy...) n’ont plus que 10 à 30 % de leur foncier restant à offrir.

Pour la période 2021 - fin 2023, une consommation cumulée de 224 214 m² dans ces mêmes zones, soit un rythme moyen de 75 000 m² /an (22,4 % des réserves). D’ores et déjà, les dossiers instruits pour 2024 totalisent 131 359 m², ce qui attestera, si tous sont validés, d’une demande supérieure à 100 000 m² cette seule année (13 % des espaces publics en une fois).

Ainsi même si, aujourd’hui, 89 % des emprises aménagées sont encore libres, les 22 % consommés en trois ans traduisent une réelle dynamique économique. À ce rythme, les réserves publiques seraient en grande partie absorbées d’ici 8 à 10 ans, sans compter les projets en cours.

Les 131 000 m² de demandes 2024 montrent qu’un surcroît d’activité est imminent : cela représente plus d’un tiers de la consommation 2021–2023 en une seule année.

Certains pôles affichent un taux d’occupation foncière élevé (Saint-Gérard-Croixanvec 33 000 m², Saint-Thuriau 57 500 m²), tandis que d’autres, comme Cléguerec (5 800 m²) ou Bréhan, disposent encore de poches de foncier.

Avec les enjeux de relocalisation, de transition écologique et de montée en puissance des services de proximité, la pression sur les parcs d’activité va rester forte, voire s’accroître. Pour éviter les effets de concurrence interne (les entreprises allant systématiquement sur les dernières parcelles disponibles), le SCoT planifie de nouveaux espaces pour pérenniser l’offre foncière et accompagner le développement économique du SCoT

SCoT DU PAYS DE PONTIVY – JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION D’ESPACES

Concernant CMC, , entre 2021 et fin 2023, ce sont 224 214 m² de foncier aménagé qui ont été consommés, soit 22,4 % du stock disponible, ce qui représente en moyenne 75 000 m² par an. À cela s’ajoutent 131 359 m² de projets déposés ou en instruction pour 2024, soit l’équivalent de 13 % du stock : un volume qui, s’il se concrétise, absorbait en une seule année plus d’un tiers de la consommation des trois années précédentes.

D’autre part, les parcs d’activité offrent encore 338 647 m² libres (33,9 % du total), auxquels il faudrait pouvoir ajouter les quelque 180 000 m² de parcelles privées estimées.

Ces chiffres justifient pleinement l’ouverture ou l’extension de nouveaux secteurs. Les pôles les plus attractifs, aujourd’hui presque saturés, nécessitent des tranches supplémentaires pour ne pas freiner l’implantation d’entreprises, tandis que certaines communes disposent de poches de foncier trop petites pour répondre aux besoins des projets de moyenne surface. En anticipant dès maintenant la création de nouveaux espaces – qu’il s’agisse d’extensions de parcs existants, de réaffectations de friches ou de mobilisations de foncier privé – l’EPCI garantira une offre foncière continue et adaptée à la demande économique de son territoire.

5 LES MESURES PRISES DANS LE DOO POUR RÉDUIRE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

Au surplus des mesures précitées dans le présent rapport (phasage, limitation de la consommation d’espace...), le DOO du SCoT décline d’autres prescriptions qui participent, à leur niveau, à la gestion économe de l’espace et plus largement pour la préservation et la fonctionnalité des espaces agricoles, naturels et forestiers notamment au travers

Objectif 3.1.1 « Préserver les fonctionnalités écosystémiques des sols pour une résilience durable »

- Les collectivités doivent encourager des pratiques de restauration écologique. Il est notamment question de maintenir les continuités hydriques et écologiques en protégeant les couverts végétaux et en encourageant, par exemple, la création de noues paysagères, de haies bocagères, la préservation des prairies naturelles, des zones humides ou la renaturation des berges et des friches dégradées. Ces prescriptions traduisent l’engagement à restaurer les sols dégradés pour leur redonner leur capacité naturelle à remplir leurs fonctions écologiques
- Les collectivités doivent prendre en compte la vulnérabilité des sols dans les projets d’aménagement (par exemple, via des études de capacité d’accueil ou des diagnostics pédologiques). Il leur est également demandé de favoriser la réutilisation des sols dégradés en intégrant des pratiques de restauration écologique qui visent à retrouver leurs fonctionnalités naturelles. Ces mesures ont pour but de maintenir la capacité des sols à assurer leurs fonctions écosystémiques essentielles (stockage du carbone, régulation hydrique, habitat pour la biodiversité, etc.)

ORIENTATION 3.2 « S’appuyer sur la trame verte et bleue comme support d’adaptation au changement climatique »

3.2.1.1. « Préserver les réservoirs de biodiversité et leurs abords »

- Parmi les prescriptions figure l’application du principe « éviter, réduire, compenser » pour tout projet d’aménagement affectant les réservoirs de biodiversité ou leurs abords. Cette mesure, si elle ne mentionne pas explicitement la consommation d’espace, impose néanmoins d’« éviter » en premier lieu l’artificialisation de nouveaux sols dans ces secteurs sensibles.

ORIENTATION 3.2.3 « Concilier urbanisme et préservation de la trame verte et bleue pour une identité paysagère et patrimoniale renforcée »

3.2.3.3. « Favoriser la qualité et la cohérence paysagère »

- Contribuer à la gestion des franges urbaines en y prévoyant des transitions végétalisées ou des habitats naturels pour préserver les continuités écologiques.
- Permettre de maintenir et renforcer les coupures d’urbanisation afin de préserver une lecture claire des paysages et d’assurer des transitions douces entre zones bâties et espaces naturels ou agricoles.

Le maintien de ces « coupures d’urbanisation » constitue un autre levier pour éviter l’étalement et donc réduire la consommation d’espaces naturels ou agricoles.