

# SCOT

## DE L'ODET

2026-2046

**Annexes – Tome 5 – RAPPORT DE DIAGNOSTIC**

**Chapitre 9**  
**ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS**  
**AGRICOLES ET FORESTIERS**

Révision générale - Version approuvée en Comité syndical le 24 février 2026

## Sommaire

<b>9.</b>	<b>Analyse de la consommation d'espaces</b>	<b>3</b>
<b>9.1</b>	<b>LE MODE D'OCCUPATION DES SOLS BRETON</b>	<b>3</b>
9.1.1	L'OCCUPATION DU SOL EN 2021.....	3
9.1.2	LA CONSOMMATION FONCIERE : 574 HECTARES D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS CONSOMMES ENTRE 2011 ET 2021.....	5
9.1.3	LA CONSOMMATION D'ESPACES A VOCATION D'HABITAT .....	6
9.1.4	LA CONSOMMATION D'ESPACES A DESTINATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES .....	7
9.1.5	LA CONSOMMATION D'ESPACES A DESTINATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS .....	9
9.1.6	LA CONSOMMATION D'ESPACES A DESTINATION DES INFRASTRUCTURES ET MOBILITES .....	10
9.1.7	LA RENATURATION D'ESPACES URBANISES ENTRE 2011 ET 2021 .....	10
9.1.8	ACTUALISATION DES DONNEES ET BILAN DECENNAL AVANT L'ARRET DU PROJET DU SCoT .....	11
9.1.9	ANALYSE DU RENOUVELLEMENT URBAIN ET DE LA DENSIFICATION PASSEE .....	11
<b>9.2</b>	<b>SYNTHESE DES ENJEUX</b>	<b>14</b>
9.2.1	ATOUTS – FAIBLESSES – OPPORTUNITES - MENACES .....	14
9.2.2	PERSPECTIVES D'EVOLUTION ET BESOINS .....	14

## 9. Analyse de la consommation d'espaces

---

*La loi Climat et Résilience du 21 août 2021 a modifié la manière d'appréhender la consommation foncière dans les documents de planification. Le SCoT de l'Odet approuvé en juin 2012 portait des objectifs de réduction de la consommation d'espace planifiée dans les documents d'urbanisme. Or, la loi Climat et Résilience instaure des nouveaux objectifs de réduction de la consommation effective d'espaces naturels, agricoles et forestiers.*

### 9.1 Le Mode d'Occupation des Sols Breton

Dans le cadre de la Conférence des SCoT bretons instaurée par la loi Climat et Résilience, la Région Bretagne a souhaité porter un outil commun de mesure de la consommation d'espaces à l'ensemble des territoires de SCoT bretons, avec le soutien financier de l'Etat et l'assistance technique des agences d'urbanisme. La loi place en effet la Région comme garante du respect de la trajectoire de sobriété foncière de son territoire.

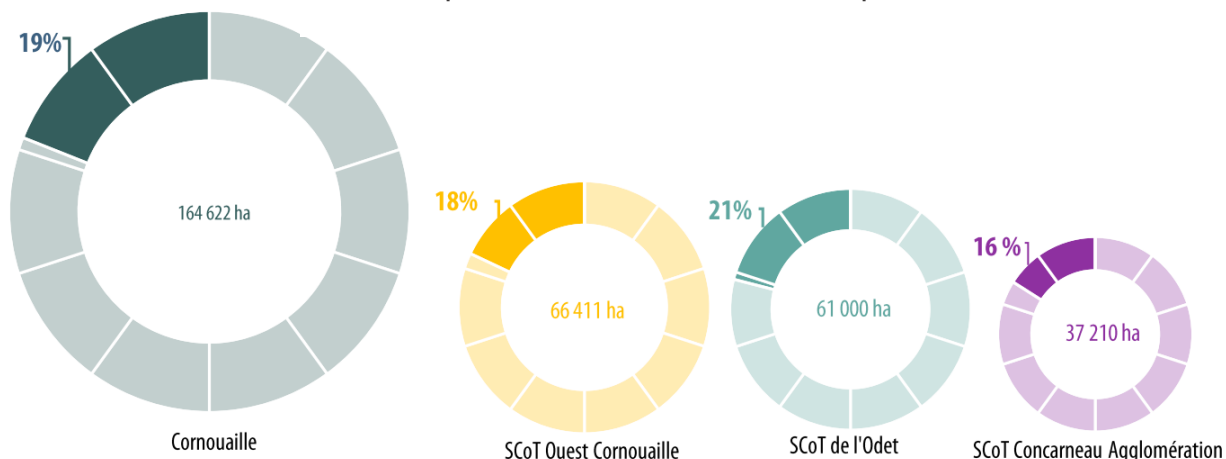
La loi Climat et Résilience donne un objectif global de réduction de moitié de la consommation effective d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2021-2031, par rapport à la période précédente 2011-2021. Le déploiement d'une méthode uniformisée de mesure de la consommation d'espaces effectuée par chaque territoire de SCoT pendant la période 2011-2021 a permis à la Région de territorialiser dans le SRADDET les objectifs de réduction de la consommation d'espace pour chaque SCoT.

Le MOS est un outil cartographique, qui résulte d'un traitement de données foncières, fiscales, et d'une analyse par photo-interprétation, pour mesurer à intervalle régulier l'évolution de l'occupation du sol. Le croisement de ces données lui permet de correspondre de la façon la plus précise à la notion définie par la loi, en accord avec les services déconcentrés de l'Etat. Il détaille une nomenclature de 54 postes, répartis dans des grandes catégories d'usage (habitat, activités économiques, équipements et infrastructures, urbain mixte, agriculture, espace naturel). Pour mesurer la consommation d'espaces, il convient de distinguer les usages urbains, des espaces naturels, agricoles et forestiers (dits « ENAF »).

#### 9.1.1 L'occupation du sol en 2021

En 2021, le territoire du SCoT de l'Odet affiche une part de 21% de sa surface ayant un usage urbain, soit 12 785 ha. Le territoire du Pays Fouesnantais est proportionnellement plus urbanisé (30 % de sa surface) que celui de Quimper Bretagne Occidentale (18 %), où l'urbanisation se concentre essentiellement sur la ville centre de Quimper et sa couronne urbaine, le reste de l'agglomération étant plus rural. Au sein du territoire cornouaillais, le SCoT de l'Odet est le territoire le plus urbanisé.

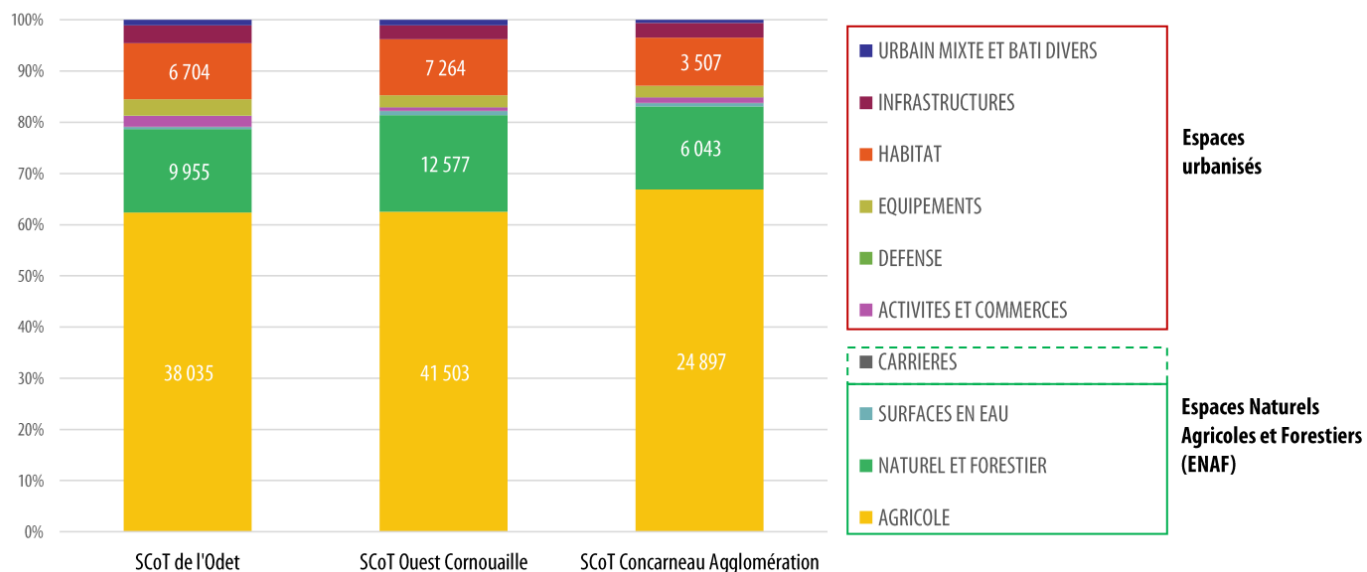
Part des espaces urbanisés sur la surface totale par territoires de SCoT en 2021



Source : Mode d'occupation des sols foncier (MOS) 2011-2021 – Région Bretagne. Traitement : QCD.

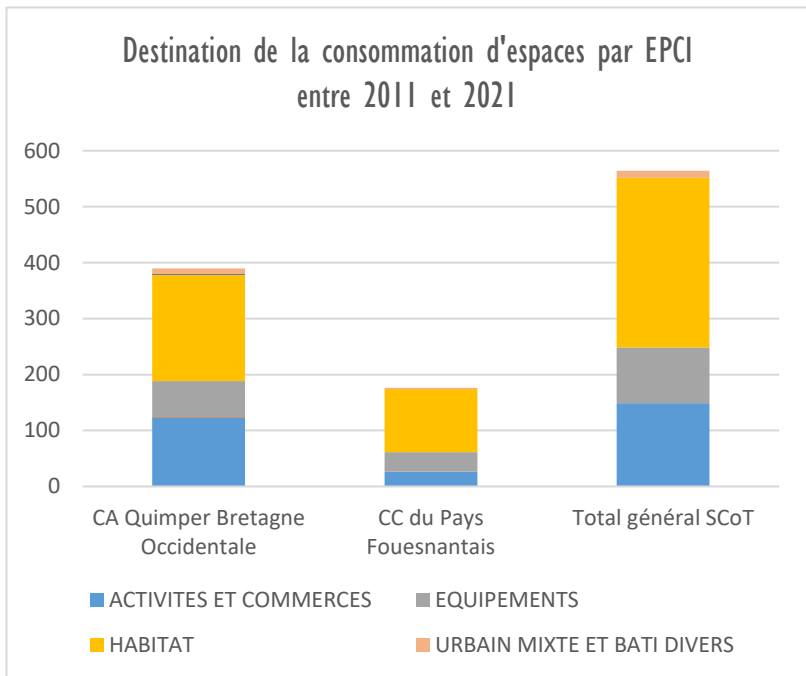
Les ENAF regroupent les surfaces en eau, les espaces naturels et les espaces agricoles (bâti, terrains vacants, friches, terres agricoles qu’elles soient cultivées ou non). L’ensemble des surfaces agricoles identifiées par le MOS ne correspondent ainsi pas à des terres agricoles exploitables, et ne tiennent pas compte des éventuelles protections réglementaires environnementales (ex : zones humides).

Occupation du sol en 2021



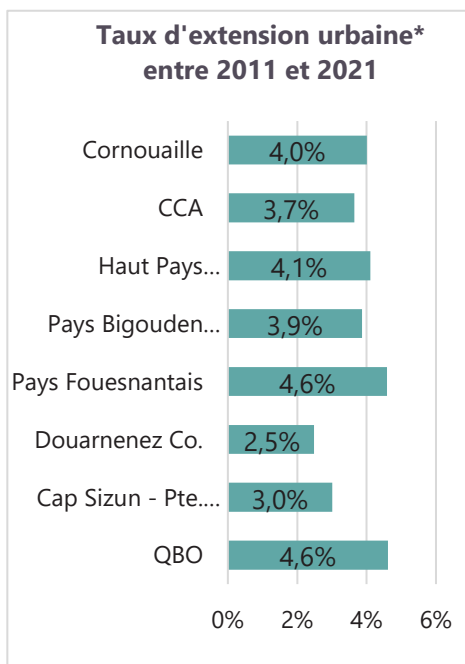
Source : Mode d'occupation des sols foncier (MOS) 2011-2021 – Région Bretagne. Traitement : QCD.

### 9.1.2 La consommation foncière : 574 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers consommés entre 2011 et 2021

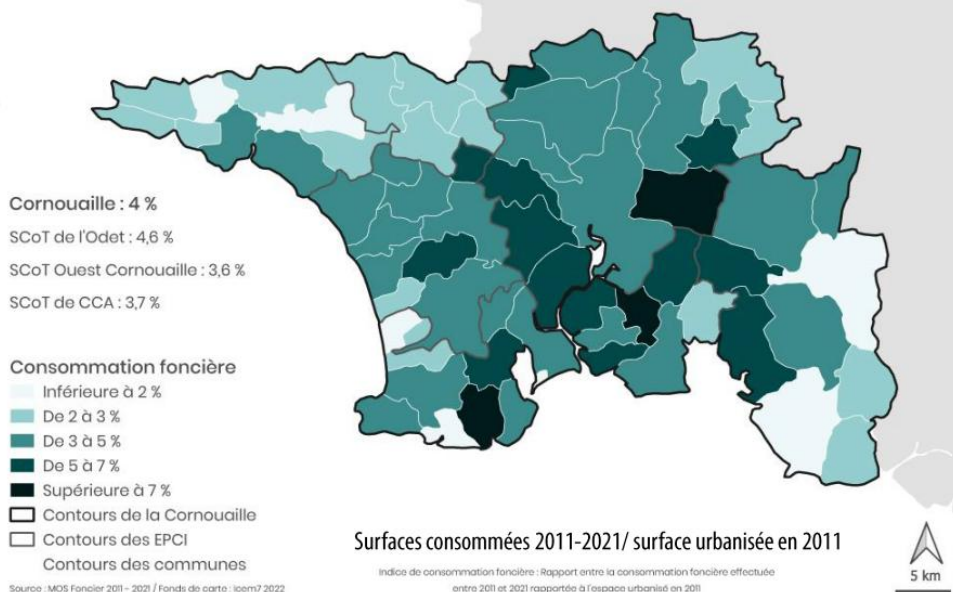


La consommation d'ENAF est majoritairement portée par le territoire de QBO en volume. Le rapport entre les surfaces consommées et la population montre cependant une consommation proportionnellement moindre de QBO, notamment pour les surfaces destinées à de l'habitat. Le territoire du SCoT se caractérise également par une importante proportion de sa consommation destinée aux activités économiques, largement portée par QBO, qui concentre une large part des zones d'activités économiques de la Cornouaille.

Source : Mode d'occupation des sols foncier (MOS) 2011-2021 – Région Bretagne. Traitement : QCD.

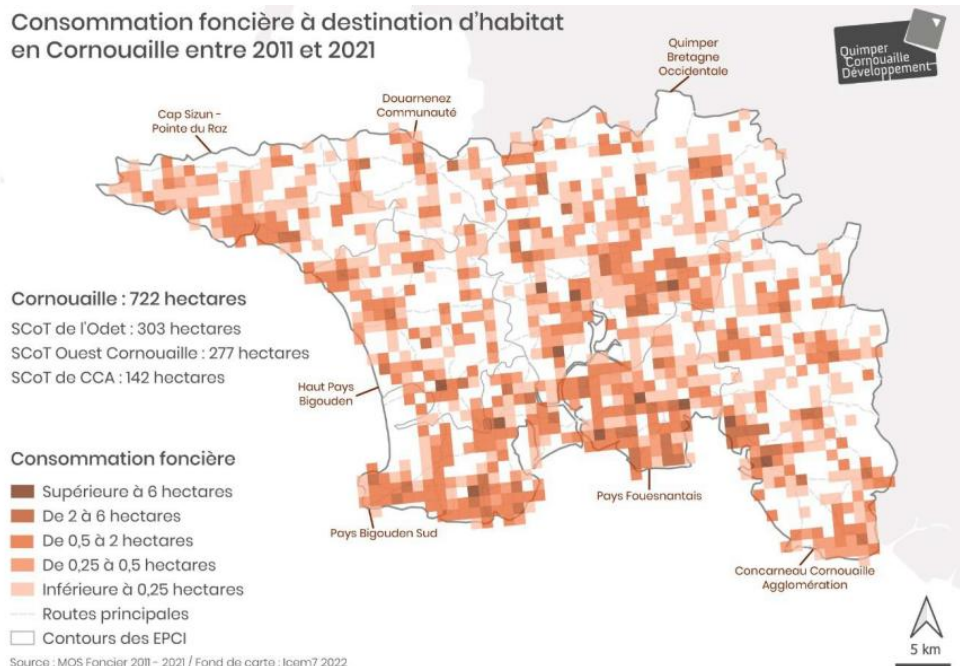


Indice de la consommation foncière en Cornouaille entre 2011 et 2021



L'indice de la consommation foncière permet de mesurer le taux d'extension urbaine des communes. Plus l'indice est élevé, plus la commune a une forte propension à l'extension urbaine sur la période mesurée (2011-2021). Sur le territoire du SCoT de l'Odet, l'extension urbaine est plus forte sur les communes de la couronne urbaine de Quimper et les pôles de proximité du Pays Fouesnantais.

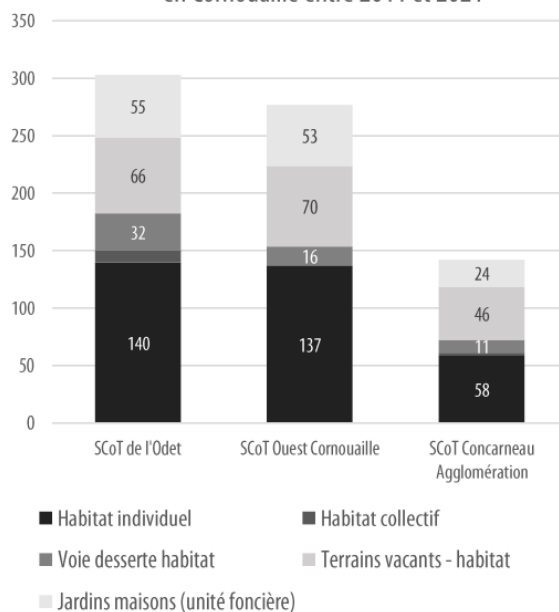
### 9.1.3 La consommation d'espaces à vocation d'habitat



La consommation foncière à destination d'habitat s'observe sur l'ensemble du territoire du SCoT, avec une production plus diffuse sur l'EPCI du Pays Fouesnantais.

La partie nord du territoire du SCoT, plus rurale, montre de moindres consommations.

**Consommation foncière à destination d'habitat en Cornouaille entre 2011 et 2021**



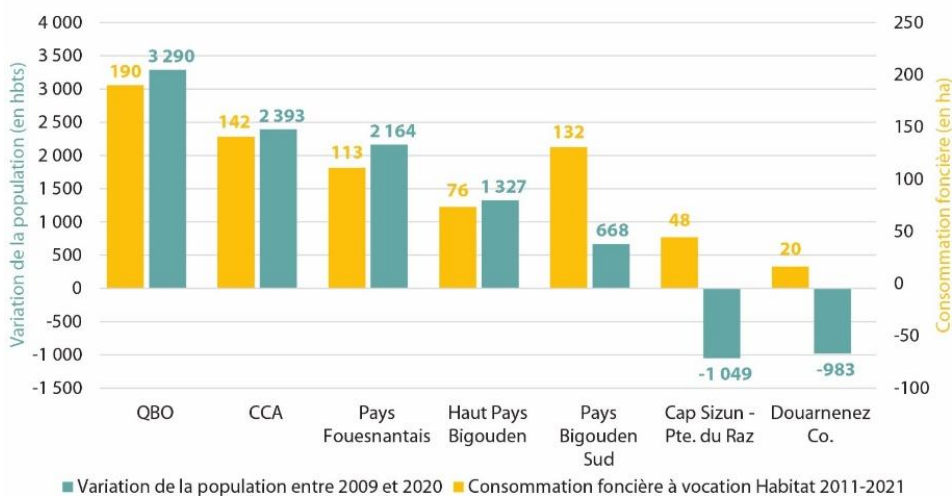
Sur le territoire du SCoT de l'Odet, environ la moitié des surfaces consommées à destination d'habitat a été à destination d'opérations d'habitat individuel, ce qui représente 140 hectares au total, auxquels il faut ajouter les 32 hectares ayant servis à créer des voies de desserte à l'intérieur de ces opérations.

La catégorie « terrain vacant habitat » correspond aux terrains non bâtis ou en cours de chantier, représentant un total de 66 hectares en 2021.

La catégorie « jardins maisons (unité foncière) » correspond aux espaces ayant auparavant une occupation naturelle ou agricole, et qui ont basculé vers un usage de jardin d'habitation. Il s'agit souvent de grandes parcelles dans le secteur diffus.

Source : Mode d'occupation des sols foncier (MOS) 2011-2021 – Région Bretagne. Traitement : QCD.

### Consommation foncière pour l'habitat et croissance démographique par EPCI

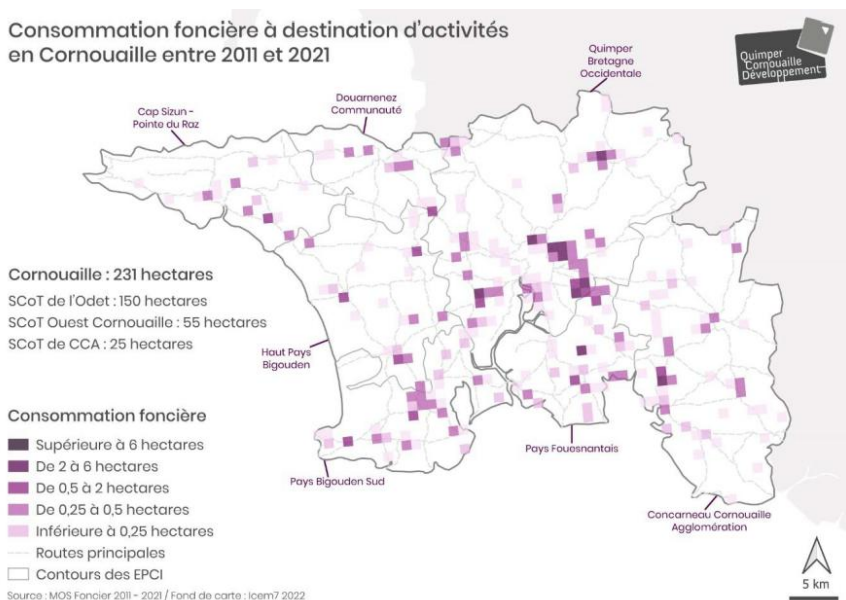


Source : Mode d'occupation des sols (MOS) 2011-2021, INSEE recensement. Traitement QCD.

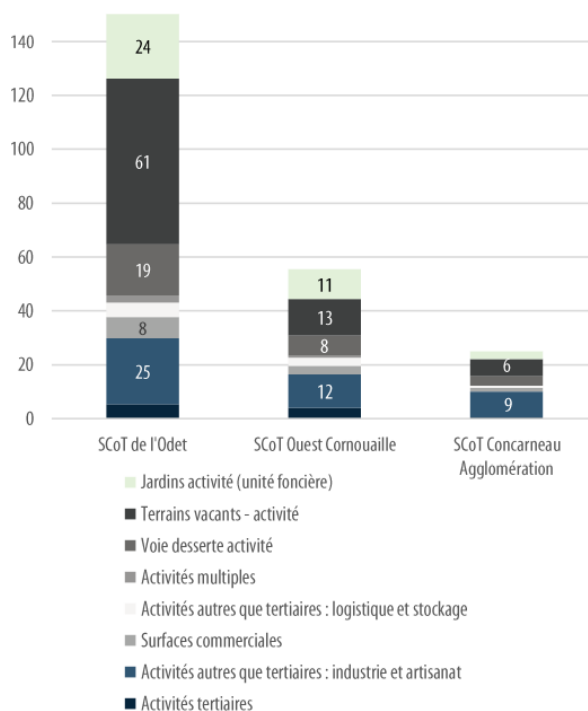
La consommation foncière se répartit de manière différenciée sur l'apport de population. En effet, les efforts de production de logements ne permettent pas toujours d'augmenter la population sur le territoire. Cela peut s'expliquer par les différences de densité dans les projets, les phénomènes de décohabitation et de réduction de la taille des ménages, et une part des logements produits finalement reversée dans le parc des meublés de tourisme ou des résidences secondaires. Les territoires de QBO et du Pays Fouesnantais affichent cependant une certaine dynamique démographique au regard de leurs consommations foncières à destination habitat.

### 9.1.4 La consommation d'espaces à destination d'activités économiques

#### Consommation foncière à destination d'activités économiques en Cornouaille entre 2011 et 2021



La consommation d'espaces à vocation économiques se concentre essentiellement sur Quimper et sa couronne urbaine. L'analyse cartographique de la consommation d'espaces à l'échelle de la Cornouaille illustre la prépondérance de la place de QBO dans le développement économique de la Cornouaille. Plusieurs secteurs économiques majeurs apparaissent, notamment les zones économiques à l'est de Quimper (Kerourvois, Kerjaouen, Troyalac'h, Gourvily, etc) mais aussi les zones de Ti Lipig à Pluguffan et Lumunoc'h à Brieç.



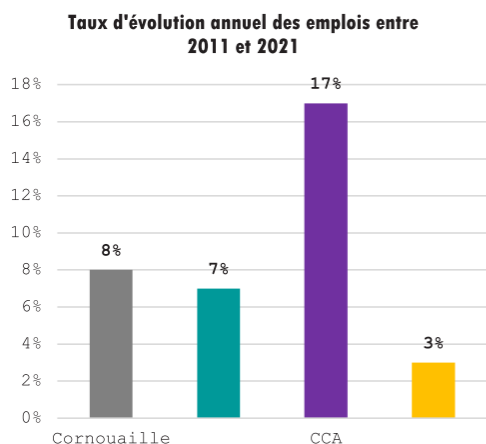
Les espaces consommés entre 2011 et 2021 sont majoritairement à destination des « terrains vacants activité ». Cela correspond aux nouvelles ouvertures ou extension de zones d'activités économiques dont les terrains n'étaient pas encore bâtis en 2021.

Les terrains vacants peuvent accueillir des activités économiques sans générer de consommation d'espaces supplémentaire à partir de 2021. Ces surfaces viabilisées entre 2011 et 2021 sont essentiellement identifiées par les services Economie des EPCI pour recevoir des activités artisanales et/ou tertiaires.

19 hectares servent à créer des voies de desserte de ces nouveaux espaces à vocation d'activité, et 24 hectares pour les espaces verts autour des bâtiments (jardins activités).

Source : Mode d'occupation des sols foncier (MOS) 2011-2021 – Région Bretagne. Traitement : QCD.

### Emplois industriels 2011-2021

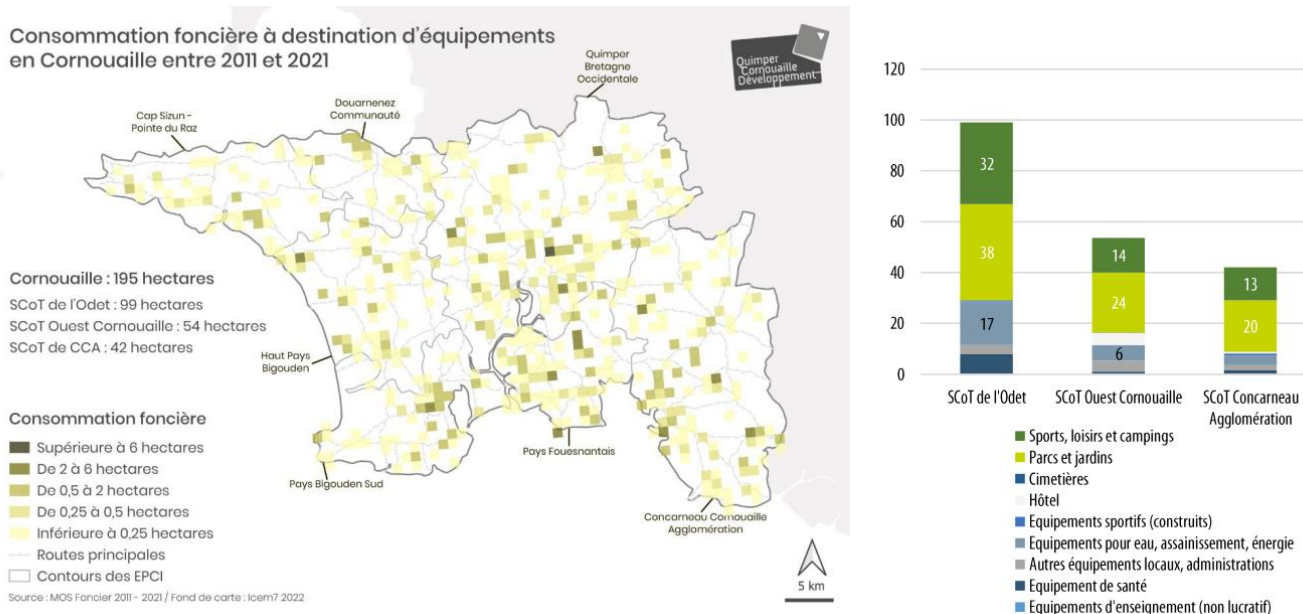


	Nombre d'emplois 2011	Nombre d'emplois 2021	Variation 2011 - 2021
Cornouaille	12 489	13 516	1 027
Odét	7 535	8 093	558
CCA	2 258	2 634	376
SIOCA	2 696	2 789	93

**La croissance de l'emploi industriel dépend entre autres de la capacité des entreprises à augmenter leur production. Cela implique notamment :**

- ⇒ D'améliorer les processus de production
- ⇒ D'ajouter des lignes de production et donc agrandir la surface de l'appareil productif

### 9.1.5 La consommation d'espaces à destination des équipements publics

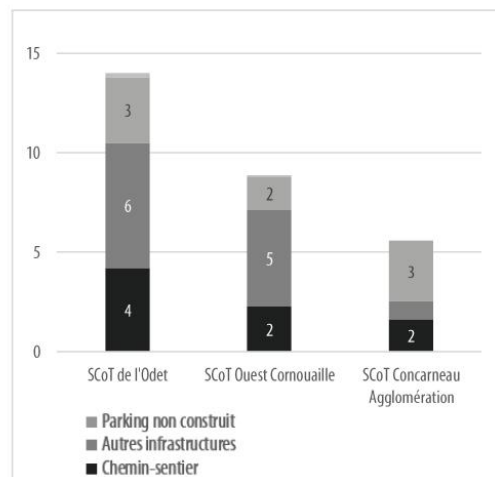
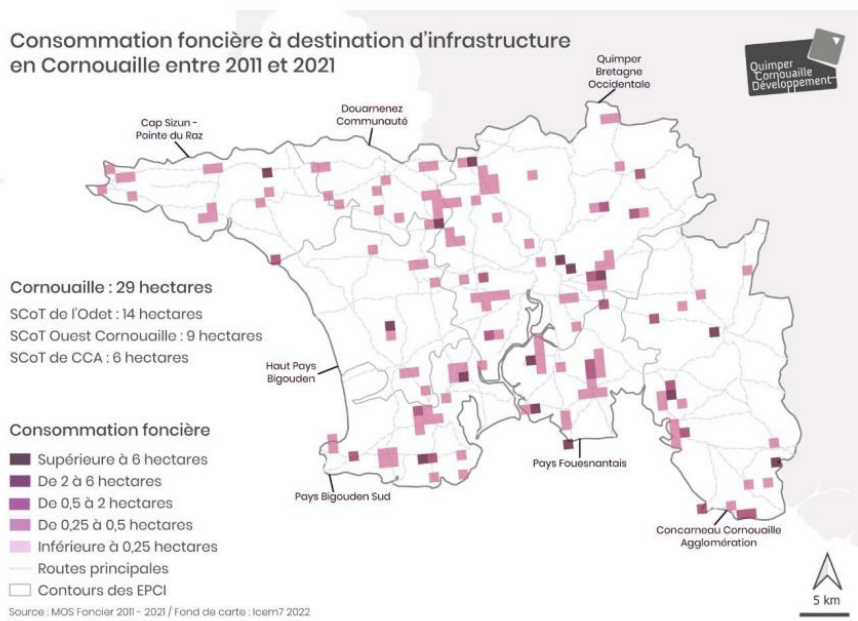


Les équipements publics regroupent l'ensemble des surfaces, bâties et non bâties, destinées aux services publics, mais aussi aux aménagements sportifs ou loisirs de plein air. Certaines de ces surfaces peuvent aussi avoir une gestion privée. La plupart des équipements correspondent à des équipements locaux (échelle municipale, mais aussi des espaces en gestion privée (ex : camping, centre équestres, hôtels).

L'essentiel des consommations foncières identifiées pour la destination Equipements est lié aux catégories « parcs et jardins » et « sport, loisirs, campings ». Il s'agit en grande partie de surfaces perméables mais dont la fonctionnalité écologique peut s'avérer altérée (clôtures, lumière, bruit, animations). Ces parcs et terrains de loisirs relèvent souvent d'une gestion privée, et dépassent le champ de l'équipement public.

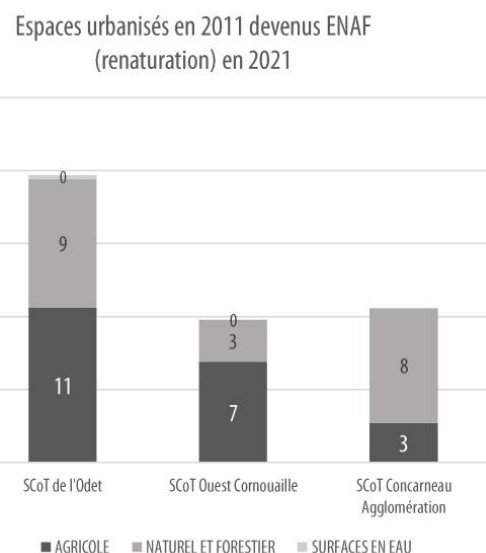
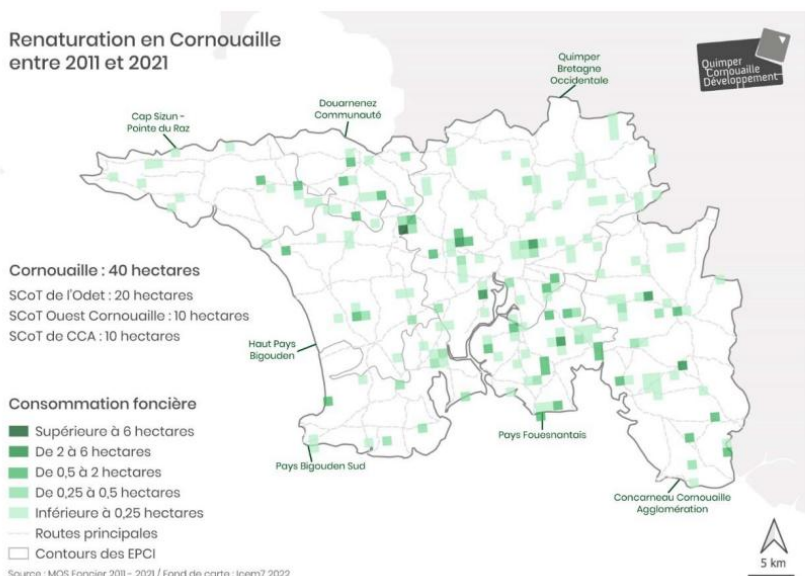
Parmi les équipements structurants bâtis, le pôle de santé de Kerlic représente une consommation d'espaces de 5,6 hectares. Parmi les espaces sportifs, 4,7 hectares ont été utilisés pour la création du terrain de BMX « Finist'Air Show » à Bric.

### 9.1.6 La consommation d'espaces à destination des infrastructures et mobilités



La consommation d'espaces à destination des infrastructures routières et plus largement des mobilités est relativement faible sur le territoire. Ces aménagements de voirie concernent notamment les routes, les pistes cyclables, les parkings, les chemins, etc. Ces consommations sont très localisées et généralement liées à la création d'extensions urbaines.

### 9.1.7 La renaturation d'espaces urbanisés entre 2011 et 2021



A l'inverse de la consommation d'ENAF, certains espaces ayant une occupation urbaine en 2011 ont basculé vers une occupation naturelle, agricole ou forestière en 2021. Ces surfaces correspondent à l'occupation des sols qui est mesurée d'après les données foncières et la photo-interprétation, et ne reflète pas un réel projet de renaturation dans le sens d'une restauration des fonctionnalités écologiques du sol. Ainsi, 11 hectares ont été identifiés comme ayant un nouvel usage agricole, et 9 hectares un nouvel usage agricole ou forestier.

### 9.1.8 Actualisation des données et bilan décennal avant l'arrêt du projet du SCoT

Le code de l'urbanisme dispose que les annexes du SCoT comprennent une « analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant le projet de schéma ». La mesure de la consommation effective d'ENAF se fait par l'outil MOS, qui compare l'occupation du sol en 2021 à celle observée en 2011. À la date de l'arrêt du projet du SCoT, le SCoT ne dispose donc pas de données récentes fiables et partagées à l'échelle régionale plus récentes que celle du MOS 2021.

Pour répondre aux besoins d'élaboration et de suivi des différents documents de planification, la Région a de nouveau mobilisé les agences d'urbanisme pour bénéficier d'une actualisation de l'occupation du sol en 2024, avec l'objectif d'une mise à jour du MOS tous les 3 ans. La livraison des données est prévue pour le deuxième semestre 2025, elles seront versées à ce rapport au moment de l'approbation.

Dans cette attente, une approche des consommations foncières a été réalisée, toujours par la Région, entre août 2021 et août 2024 à partir des données SITADEL (collecte des permis de construire par le ministère en charge du logement et de l'environnement).

Cela donne pour le territoire :

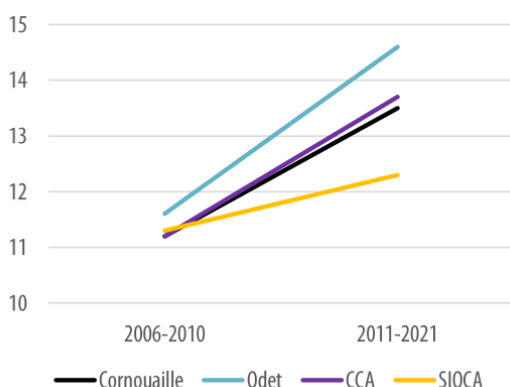
Intercommunalité	Surface potentielle consommée entre 2021 et 2024 (en ha)
CA Quimper Bretagne Occidentale	69 ha
CC du Pays Fouesnantais	50 ha
<b>Total SCoT de l'Odet</b>	<b>119 ha</b>

Ces données produites par la Région Bretagne et les agences d'urbanisme se fondent sur un croisement entre les données SITADEL (permis autorisés) et le zonage des documents d'urbanisme locaux (pour cibler les autorisations d'urbanisme correspondant à un usage urbain, et notamment exclure les permis en lien avec l'activité agricole). L'outil a une tendance à la surévaluation des surfaces potentiellement consommées, du fait du non commencement de certains chantiers autorisés, et de l'absence de documents d'urbanisme accessibles pour certaines communes. Cet outil estime donc une surface potentielle consommée de 119 ha sur le territoire du SCoT de l'Odet depuis 2021, soit un peu plus d'un tiers de l'enveloppe allouée par le SRADDET pour la période 2021-2031.

Les travaux en cours sur l'actualisation du MOS pour l'année 2024 montrent une tendance à la consommation moindre que celle estimée par l'outil régional évoqué ci-dessus. Les données du MOS 2024 n'étant pas encore stabilisées, elles seront intégrées dans le dossier d'approbation.

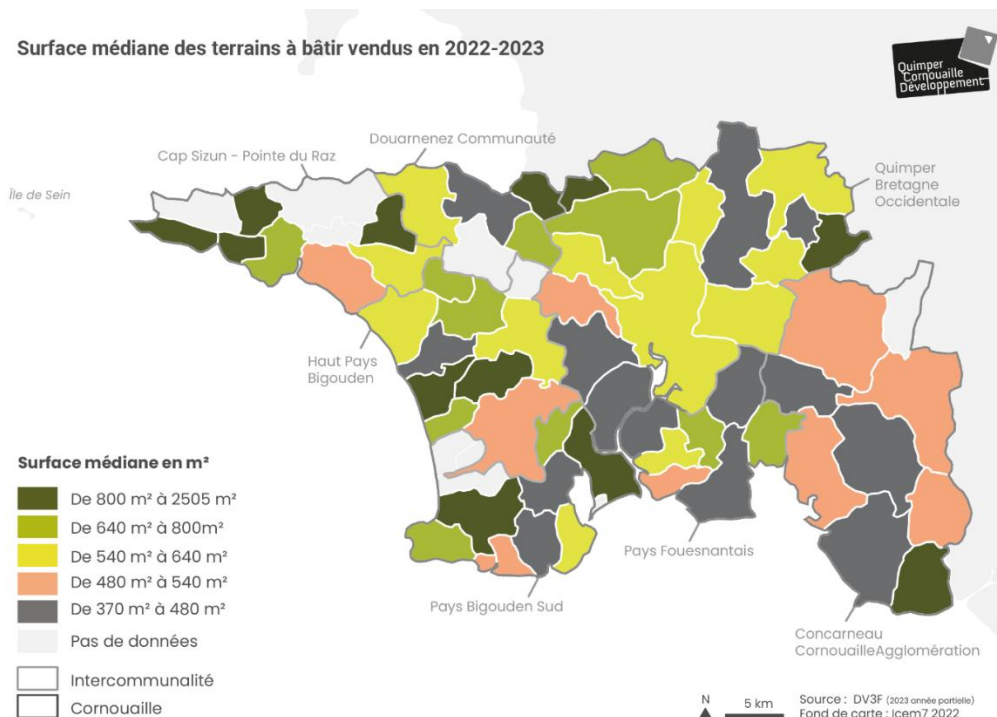
### 9.1.9 Analyse du renouvellement urbain et de la densification passée

Densité nette moyenne de logements par hectare

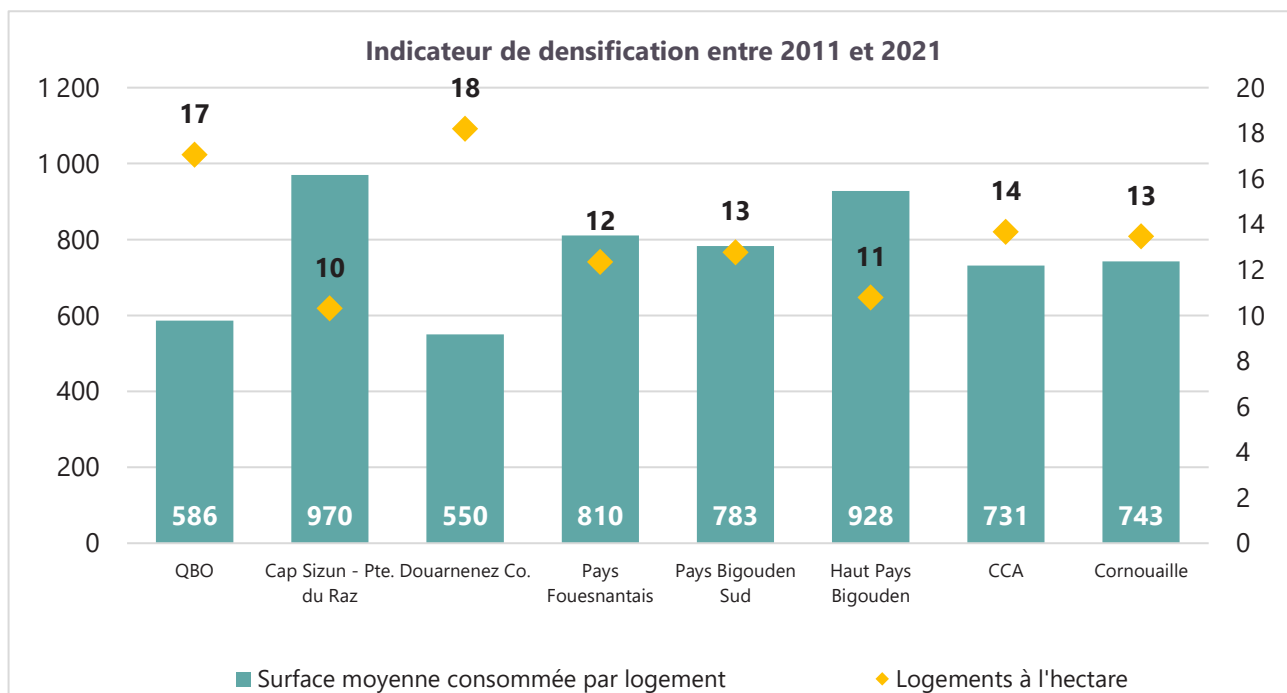


La densité nette moyenne de logements par hectare correspond à la surface des périmètres des permis de construire accordés par rapport au nombre de logements dans les permis commencés.

Cette densité croît légèrement sur le SCoT de l'Odet, avec une densité nette moyenne de moins de 12 logements à l'hectare sur la période 2006-2010, à plus de 14 logements à l'hectare sur la période 2011-2021.

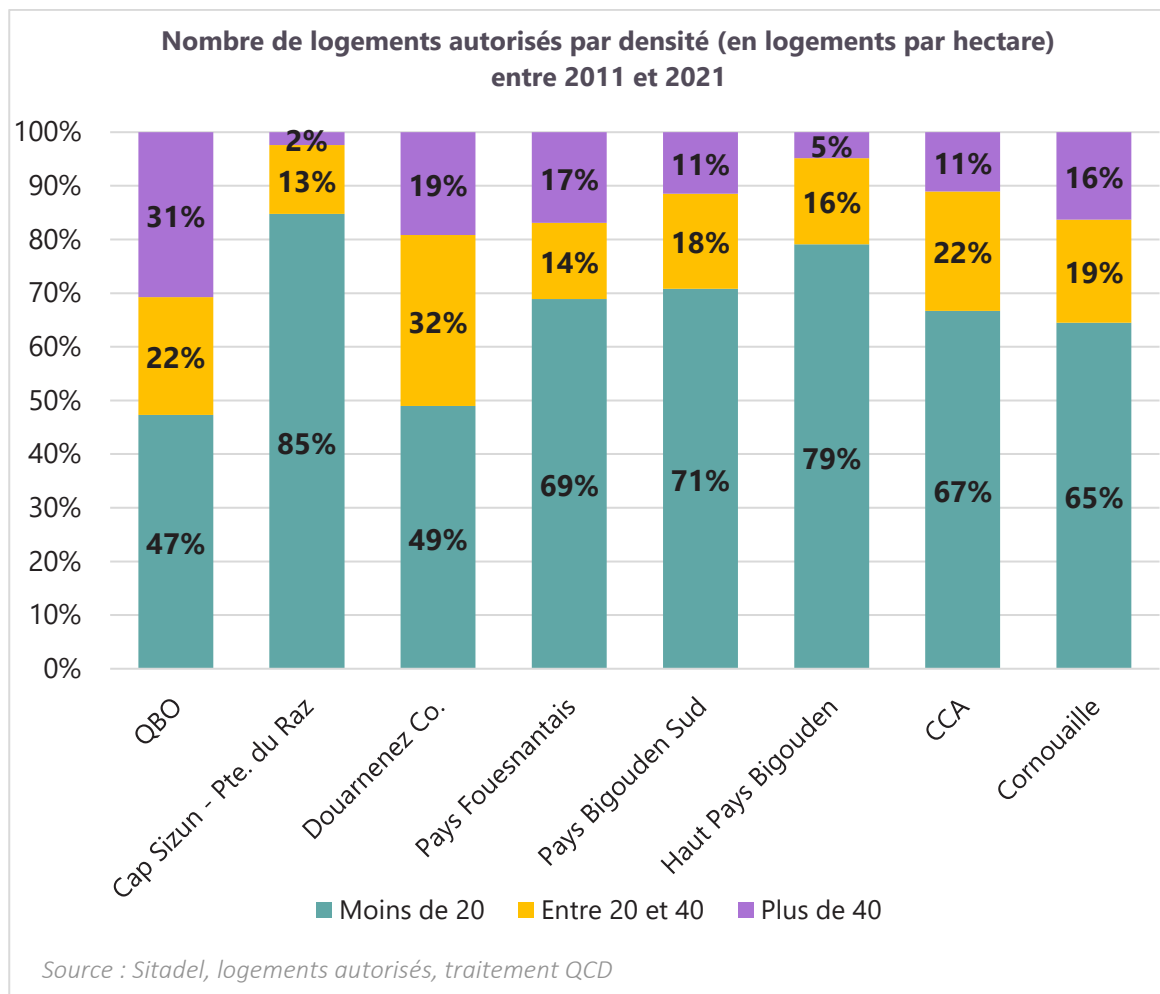


La densification des espaces consommés s’observe également à travers la réduction de la surface des nouveaux terrains à bâtir créés. Ainsi, sur le territoire de QBO, la surface médiane des terrains à bâtir était de 611 m² en 2011, pour et de 511 m² en 2023. Sur le territoire de la CCPF, la surface médiane des terrains viabilisés était de 941 m² en 2011, puis autour de 665 m² entre 2015 et 2018, elle a ensuite rapidement diminué pour atteindre 553 m² en 2021.



Source : Sitadel - Traitement QCD.

Sur les projets autorisés entre 2011 et 2021, la moyenne de densité brute est de 13 logements à l’hectare en Cornouaille. En moyenne, il a fallu utiliser 743 m² pour réaliser un logement en Cornouaille entre 2011 et 2021. Les EPCI qui composent le SCoT de l’Odet affichent des données disparates, avec une densité brute moyenne de 17 logements à l’hectare sur QBO, et 12 logements à l’hectare au Pays Fouesnantais durant la période 2011-2021.



Cette densification s’apprécie aussi au regard de la composition du parc de logements. En Cornouaille, 65 % des logements autorisés entre 2011 et 2021 le sont dans des opérations d’une densité inférieure à 20 logements à l’hectare, soit environ 2 logements sur 3. Cependant, le territoire de QBO, poussé par des caractéristiques d’aménagement plus urbaines, affiche plus de 30% de sa production de logements avec une densité supérieure à 40 logements à l’hectare. Sur le Pays Fouesnantais, où l’urbanisation est plus homogène et diffuse, 69% de la production de logements se fait à travers des formes peu denses de moins de 20 logements à l’hectare entre 2011 et 2021.

Intercommunalité	Evolution du parc de logements 2011-2021	Consommation d’ENAF Habitat 2011-2021	Nombre moyen de logements produits par ha consommé
CA Quimper Bretagne Occidentale	+ 4 040	190 ha	21
CC du Pays Fouesnantais	+ 2 815	113 ha	25
<b>Total SCoT</b>	<b>+ 6 856</b>	<b>303 ha</b>	<b>23</b>

Cependant, le rapport entre l’évolution du nombre de logements dans le parc et la consommation d’ENAF affiche une densification des espaces urbanisés dans leur totalité. Pour chaque hectare consommé pour de l’habitat en moyenne, le SCoT de l’Odet a produit 23 logements entre 2011 et 2021. L’ensemble de la production de logements ne génère pas de consommation d’ENAF, et la faiblesse de la densité de certaines opérations dans le diffus est ainsi partiellement compensée par des opérations de densification en renouvellement urbain.

## 9.2 Synthèse des enjeux

### 9.2.1 Atouts – Faiblesses – Opportunités - Menaces

#### Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

	Atouts	Faiblesses
Constats	Une réduction de la consommation d'espaces et une augmentation de la densité des opérations engagée depuis le SCoT de 2012	Un modèle de développement urbain dominé par la production d'opérations de type lotissements avec lots libres individuels
Prospective	Opportunités	Menaces
	Une intégration progressive mais constante des enjeux d'optimisation du foncier	Un manque de stabilité du cadre législatif autour de la consommation foncière, qui peut rendre difficile la projection d'objectifs fiables à long terme

### 9.2.2 Perspectives d'évolution et besoins

#### A. La protection des sols

Le SCoT de l'Odet, comme l'ensemble des territoires littoraux bretons, témoigne d'un fort enjeu de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. La réduction de cette consommation foncière est un enjeu environnemental crucial pour la résilience du territoire aux bouleversements climatiques et pour la préservation de la biodiversité. L'intégration d'une réflexion autour de la qualité des sols doit se systématiser dans les projets d'aménagement, tout comme la bonne utilisation et l'optimisation du foncier consommé. La loi Climat et Résilience induit une raréfaction du foncier qu'il sera possible de consommer en extension urbaine, ce qui induit de veiller à la préservation et à la bonne utilisation du foncier restant pour le territoire. Le développement en renouvellement urbain permet de limiter la consommation d'espaces à l'extérieur des villes et bourgs.

#### B. L'optimisation du foncier

L'aménagement d'opérations en extension urbaine est et sera encore une réalité pour de nombreuses années. Mais la raréfaction de cette ressource pour la ville doit amener à porter des réflexions sur la bonne utilisation de ce foncier en rationalisant ses aménagements : construire plus dense, construire de plus en plus la ville sur la ville (sans consommation d'ENAF), veiller à la fonction des usages pour les opérations en extension urbaine pour que les consommations d'ENAF répondent au maximum aux enjeux d'intérêt général (ex : crise du logement, services publics, développement économique industriel vertueux pour la pérennité économique du territoire, etc).