

Observatoire de l'Habitat et du Foncier

RAPPORT SUR L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

Période 2021-2024

BOURG-BLANC / COAT-MÉAL / KERSAINT-PLABENNEC / LANDÉDA / LANNILIS / LE DRENNEC / LOC-BRÉVALAIRE
PLABENNEC / PLOUGUERNEAU / PLOUGUIN / PLOUVIEN / SAINT-PABU / TRÉGLONOU

Hôtel de Communauté | 58 avenue de Waltenhofen | CS 54003 | 29860 PLABENNEC
02 98 37 66 00 | accueil@pays-des-abers.fr

Envoyé en préfecture le 01/10/2025

Reçu en préfecture le 01/10/2025

Publié le

ID : 029-242900553-20250925-2DCC250925-DE

Sommaire

Préambule.....	4
1. La trajectoire de sobriété foncière.....	4
2. Les objectifs du Rapport sur l'Artificialisation des Sols.....	5
3. Comment calculer la consommation d'espace : le MOS de l'ADEUPa.....	7
Contexte et données de référence	9
1. La consommation d'espace entre 2011 et 2021.....	9
2. Les objectifs de modération de la consommation d'espace du PLUi.....	10
3. Indicateurs de suivi de la consommation et d'évaluation du PLUi	11
La consommation d'espace entre 2021 et 2024	12
1. Est-ce que le Pays des Abers répond à l'objectif de réduction de sa consommation d'espace ?.....	12
2. Est-ce que le Pays des Abers a atteint son objectif de densité ?	18
3. Est-ce que le Pays des Abers a répondu à son objectif de renouvellement urbain ?	19
4. Conclusion.....	20
Sources	21
Glossaire.....	22

Préambule

1. La trajectoire de sobriété foncière

Sur la dernière décennie, 24 000 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers sont urbanisés en moyenne chaque année en France. Les conséquences sont autant écologiques (érosion de la biodiversité, inondation, limitation du stockage du carbone dans les sols) que socio-économiques (coûts des équipements et infrastructures, augmentation des temps de déplacement, facture énergétique, dévitalisation des territoires, diminution de la production agricole etc.).

La loi Climat et Résilience n°2021-1104 du 22 août 2021 fixe à l'échelle nationale, l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les dix prochaines années, d'ici à 2031. Il s'agit de la trajectoire de sobriété foncière. La période de référence pour le calcul de la consommation est 2011-2021.

Consommation, artificialisation, de quoi parle-t-on ?

Les Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) sont des espaces présentant un potentiel agronomique, écologique ou sylvicole en comparaison aux espaces urbanisés.

La consommation d'espace (Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) correspond à un changement d'occupation du sol ou d'usage d'un terrain qui était agricole, naturel ou forestier et qui devient urbanisé.

L'artificialisation des sols correspond à une altération durable de la fonction écologique d'un sol (par exemple une construction, un espace de stationnement, un jardin, etc). Les espaces artificialisés et non-artificialisés sont définis par la nomenclature dite ZAN.

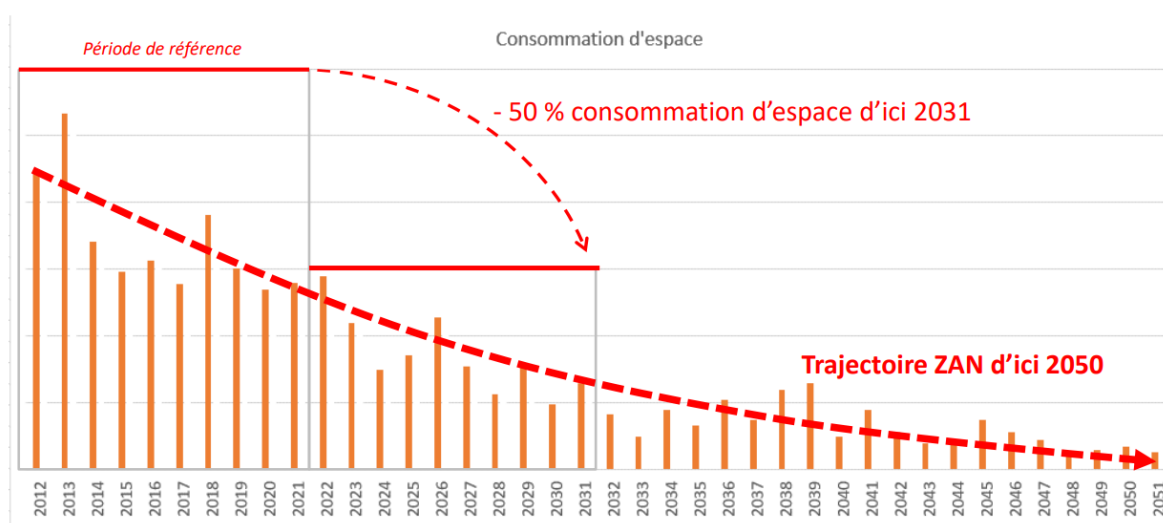
L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnée.

Cette trajectoire progressive se territorialise dans les documents de planification et d'urbanisme afin de tenir compte des enjeux locaux : les schémas régionaux (le SRADDET de la région Bretagne) doivent intégrer et territorialiser cet objectif avant le 22 août 2025, puis les SCoT (le SCoT du Pays de Brest) et les PLUi doivent être mis en compatibilité respectivement avant le 22 février 2027 et le 22 février 2028. Pour atteindre cet objectif, la priorité est donnée au renouvellement urbain, à la revitalisation des centralités, au recyclage des friches ainsi qu'à la densification et la mobilisation des logements vacants, tout en préservant les espaces de nature en ville et engageant la renaturation de certains sites artificialisés.

2. Les objectifs du Rapport sur l'Artificialisation des Sols

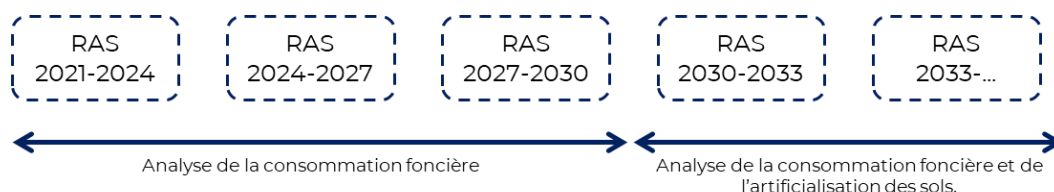
Le Rapport sur l'Artificialisation des Sols est une exigence réglementaire apportée par la Loi Climat et Résilience définie par les articles L 2231-1 et R 2231-1 du Code Général des Collectivités Territoriales. Il s'agit d'un outil de suivi de la consommation d'espace et de l'artificialisation des sols qui doit permettre aux élus du Pays des Abers et de ses communes de suivre l'atteinte des objectifs de sobriété foncière imposés par la Loi Climat et Résilience. Il participe à l'évaluation du document d'urbanisme intercommunal en tant qu'il fixe des objectifs de modération voire de sobriété foncière. Sa réalisation est rendue obligatoire tous les 3 ans à partir de la période de référence 2011-2021. Il donne lieu à un débat en conseil communautaire et à une publication transmise aux représentants de l'état.

Des objectifs imposés par la loi Climat et Résilience



Articulation des objectifs de sobriété foncière à l'horizon 2050 (source : ADEUPa).

Attention : conformément à la déclinaison des objectifs de sobriété foncière, jusqu'en 2031, le RAS ne traitera que de la consommation d'espace, et à partir de 2031 l'artificialisation des sols sera comptabilisé en substitution de la consommation d'espace.



Article L 2231-1 du Code Général des Collectivités Territoriales

Le président de l'établissement public de coopération intercommunale doté d'un plan local d'urbanisme, présente à l'assemblée délibérante, au moins une fois tous les trois ans, un rapport relatif à l'artificialisation des sols sur son territoire au cours des années civiles précédentes.

- Le rapport rend compte de la mesure dans laquelle les objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols sont atteints.*
- Le rapport donne lieu à un débat au sein de l'assemblée délibérante. Le débat est suivi d'un vote.*
- Le rapport et l'avis de l'assemblée délibérante font l'objet d'une publication dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article L. 2131-1.*

Dans un délai de quinze jours à compter de leur publication, ils sont transmis aux représentants de l'Etat dans la région et dans le département, au président du conseil régional ainsi qu'aux maires des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ainsi qu'au président de l'établissement public mentionné à l'article L. 143-16 du code de l'urbanisme (autorité chargée de la procédure d'élaboration ou de révision du Schéma de Cohérence Territoriale).

Article R 2231-1 du Code Général des Collectivités Territoriales

Le rapport relatif à l'artificialisation des sols prévu à l'article L. 2231-1 présente, pour les années civiles sur lesquelles il porte et au moins tous les trois ans, les indicateurs et données suivants :

1° La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, exprimée en nombre d'hectares, le cas échéant en la différenciant entre ces types d'espaces, et en pourcentage au regard de la superficie du territoire couvert. Sur le même territoire, le rapport peut préciser également la transformation effective d'espaces urbanisés ou construits en espaces naturels, agricoles et forestiers du fait d'une renaturation ;

2° Le solde entre les surfaces artificialisées et les surfaces désartificialisées, telles que définies dans la nomenclature annexée à l'article R. 101-1 du code de l'urbanisme ;

3° Les surfaces dont les sols ont été rendus imperméables, au sens des 1° et 2° de la nomenclature annexée à l'article R. 101-1 du code de l'urbanisme ;

4° L'évaluation du respect des objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de lutte contre l'artificialisation des sols fixés dans les documents de planification et d'urbanisme. Les documents de planification sont ceux énumérés au III de l'article R. 101-1 du code de l'urbanisme.

Le rapport peut comporter d'autres indicateurs et données. Il explique les raisons des évolutions observées sur tout ou partie du territoire qu'il couvre, notamment l'impact des décisions prises en matière d'aménagement et d'urbanisme ou des actions de renaturation réalisées.

Pour établir ce rapport, les communes et les établissements publics de coopération intercommunale compétents disposent gratuitement des données produites par l'observatoire de l'artificialisation mentionné à l'article R. 101-2 du code de l'urbanisme.

Ils peuvent également utiliser les données de dispositifs d'observation développés et mis en œuvre localement, en particulier ceux mentionnés au III de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation et s'appuyer sur les analyses réalisées dans le cadre de l'évaluation du schéma de cohérence territoriale mentionnée à l'article L. 143-28 du code de l'urbanisme et de celle du plan local d'urbanisme mentionnée à l'article L. 153-27 du même code.

3. Comment calculer la consommation d'espace : le MOS de l'ADEUPa

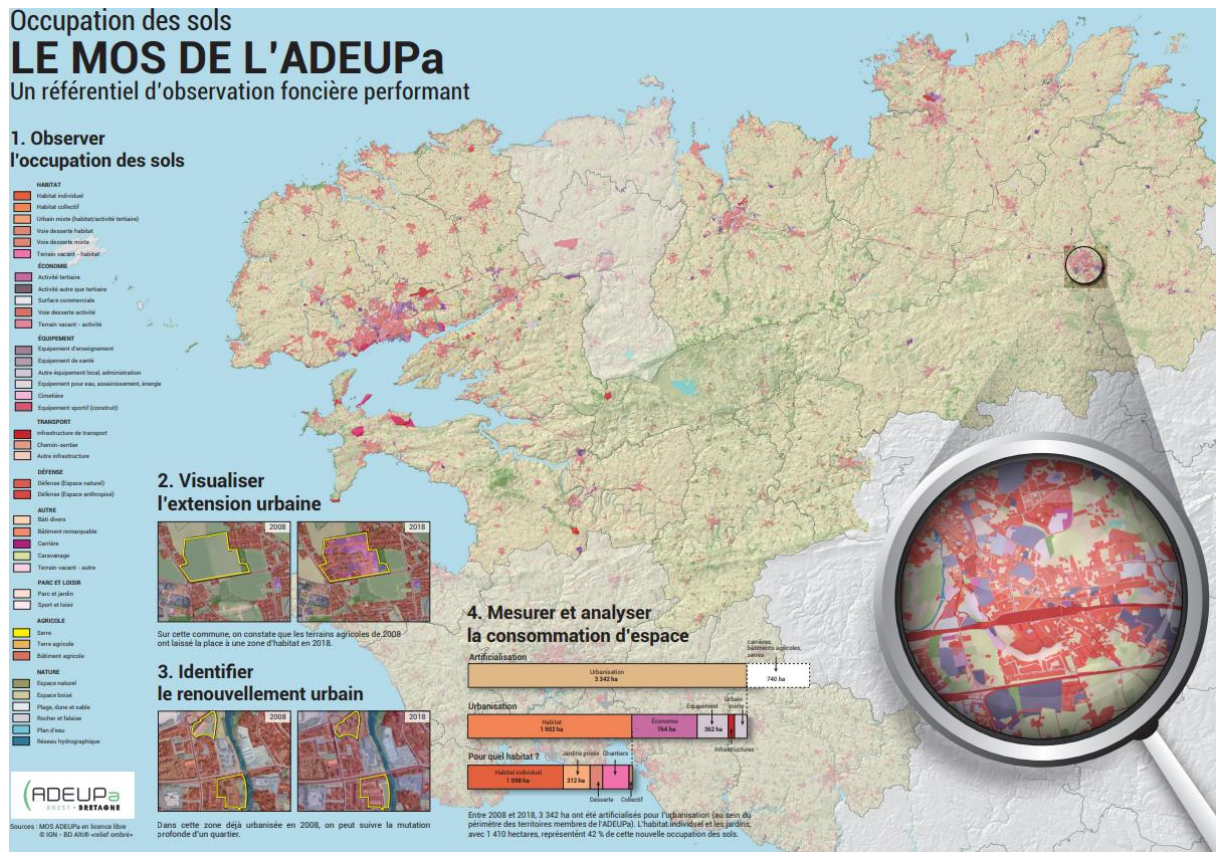
Le calcul de la consommation d'espace du Rapport sur l'Artificialisation des Sols se réalisera à partir des données du MOS de l'agence d'urbanisme de Brest - Bretagne ADEUPa.

L'ADEUPa a construit **un Mode d'occupation du sol (MOS)** qui décrit de manière fine la répartition de l'occupation du sol et calcule la consommation foncière :

- Il caractérise l'occupation du sol en 50 postes à l'échelle de la subdivision cadastrale ;
- Il quantifie les évolutions sur une période donnée (2011-2021-2024) ;
- Il qualifie les destinations de la consommation par postes (habitat, activités, etc) ;
- Il est actualisé tous les 3 ans.

CODE_N4	LIBELLE_N4	REGROUPEMENT	CODE_HEX	ENAF
1112	Habitat individuel	HABITAT	EF3B2C	OUI
1113	Habitat collectif	HABITAT	FB6A4A	OUI
1114	Urbain mixte (habitat/activité tertiaire)	URBAIN MIXTET BATI DIVERS	FC9272	OUI
1115	Bâti divers	URBAIN MIXTET BATI DIVERS	FAD0B8	OUI
1122	Bâtiment remarquable	URBAIN MIXTET BATI DIVERS	FF6D77	OUI
1131	Bâtiment agricole	AGRICOLE	DF5360	NON
1211	Activité tertiaire	ACTIVITES ET COMMERCE	CC4DF2	OUI
1212	Activité autre que tertiaire : industrie et artisanat	ACTIVITES ET COMMERCE	60497A	OUI
1213	Défense (anthropisé)	DEFENSE	E6004D	OUI
1217	Surface commerciale	ACTIVITES ET COMMERCE	EEEEF3	OUI
1218	Activités autres que tertiaires : logistique et stockage	ACTIVITES ET COMMERCE	7b5ba2	OUI
1219	Activités multiples	ACTIVITES ET COMMERCE	886bab	OUI
1220	Espaces naturels et agricoles aéroports	INFRASTRUCTURES	82B482	OUI
1221	Infrastructure de transport	INFRASTRUCTURES	CC0000	OUI
1222	Voie desserte habitat	HABITAT	E60010	OUI
1223	Voie desserte activité	ACTIVITES ET COMMERCE	DF536E	OUI
1224	Voie desserte mixte	URBAIN MIXTET BATI DIVERS	E5717C	OUI
1225	Chemin-sentier	INFRASTRUCTURES	EB8F98	OUI
1226	Autre infrastructure	INFRASTRUCTURES	F5C7CB	OUI
1227	Parking non construit	INFRASTRUCTURES	F7AEB6	OUI
1228	Parking construit	INFRASTRUCTURES	F5BCC2	OUI
1231	Equipeement d'enseignement	EQUIPEMENTS	977FB3	OUI
1232	Equipeement de santé	EQUIPEMENTS	B2A1C7	OUI
1233	Autre équipeement local, administration	EQUIPEMENTS	D8CEEC	OUI
1234	Equipeement pour eau, assainissement, énergie	EQUIPEMENTS	E4DFEC	OUI
1235	Equipeement sportif (construit)	EQUIPEMENTS	DD3497	OUI
1236	Hôtel	EQUIPEMENTS	E15989	OUI
1311	Carrière	CARRIERES	A600CB	OUI
1331	Terrain vacant - habitat	HABITAT	FF4DFF	OUI
1332	Terrain vacant - activité	ACTIVITES ET COMMERCE	EC6EC8	OUI
1333	Terrain vacant - autre	URBAIN MIXTET BATI DIVERS	FFC9FF	OUI
1334	Terrain vacant - agricole	AGRICOLE	FFD2FF	NON
1335	Terrain vacants infrastructures (chantiers)	INFRASTRUCTURES	FFF0FF	OUI
1411	Cimetière	EQUIPEMENTS	FFA6FF	OUI
1412	Parc et jardin	EQUIPEMENTS	FDE0DD	OUI
1413	Jardins habitat (unité foncière)	HABITAT	FDE0C8	OUI
1414	Jardins activité (unité foncière)	ACTIVITES ET COMMERCE	FDC9FA	OUI
1421	Sport et loisir	EQUIPEMENTS	FFE6FF	OUI
1423	Caravanage	NATUREL ET FORESTIER	DD3464	NON
2121	Serre	AGRICOLE	FFFF00	NON
2511	Terre agricole	AGRICOLE	FBF5BF	NON
3251	Espace naturel	NATUREL ET FORESTIER	8AA846	NON
3252	Espaces "naturels" militaires	DEFENSE	649664	OUI
3261	Espaces boisés	NATUREL ET FORESTIER	D2D898	NON
3311	Plage, dune et sable	NATUREL ET FORESTIER	E6E6E6	NON
3321	Rocher et falaise	NATUREL ET FORESTIER	CCCCCC	NON
5121	Plan d'eau	SURFACES EN EAU	80F2E6	NON
5131	Réseau hydrographique	SURFACES EN EAU	2F87BD	NON
5231	Maritime nature	SURFACES EN EAU	E6F2FF	NON

Nomenclature du MOS de l'ADEUPa.



Observer l'occupation des sols pour guider les politiques d'aménagement (source : ADEUPa).

Le MOS est l'outil privilégié par le SRADDET de la région Bretagne pour **calculer la consommation foncière à l'échelle de la Bretagne** : ses données, construites en connaissance du contexte local, sont estimées plus fiables que celles des outils nationaux (OCS GE, CEREMA).

Le MOS est construit à partir d'un socle cadastral comportant différentes informations sur l'occupation du sol. Ce dernier a été construit à partir du croisement d'un ensemble de données : la BD TOPO de l'IGN, le cadastre EDIGEO, les fichiers fonciers du CEREMA, le RPG, la base IPLi, la base FINNESS (équipements santé et social), la base RES (équipements sportifs). Un post-traitement a été apporté par Photo-Interprétation Assistée par Ordinateur pour contrôler, ajuster et affiner la base de donnée. Enfin, un processus de « recettage » de la donnée a été mis en place avec les EPCI membres de l'ADEUPa (dont le Pays des Abers) afin de vérifier et valider les données propres à la consommation d'espace.

Pour analyser la consommation d'espace, le Rapport sur l'Artificialisation des Sols commence par rappeler les tendances de consommation d'espace de la période de référence 2011-2021 et les objectifs de modération de la consommation d'espace du PLUi. Il analyse la consommation d'espace sur la période 2021-2024, à l'échelle du Pays des Abers et de ses communes, puis par postes de consommation. Il évalue enfin l'atteinte des objectifs du document d'urbanisme intercommunal et en tire des conclusions pour les années à venir.

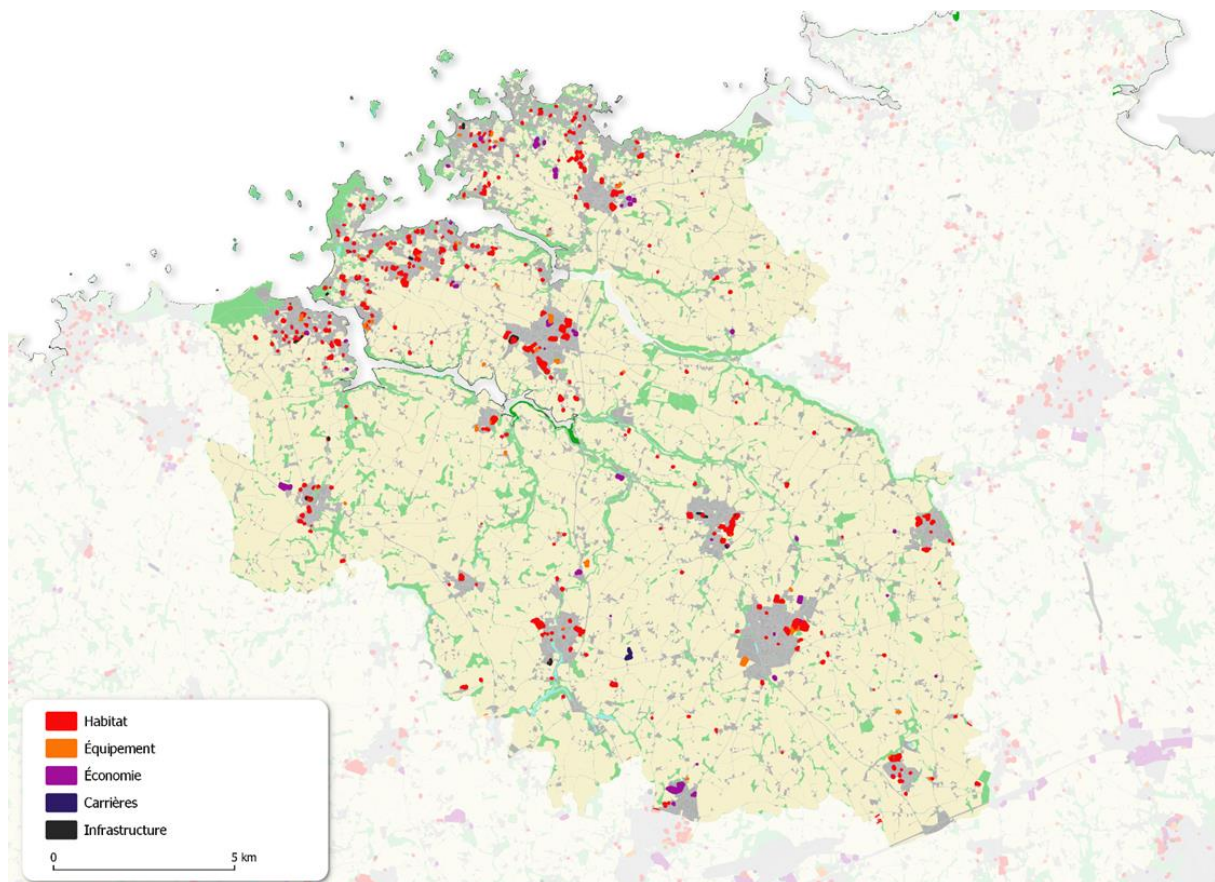
Contexte et données de référence

1. La consommation d'espace entre 2011 et 2021

Une consommation d'espace significative

Le Pays des Abers présente une consommation d'espace significative entre 2011 et 2021.

Près de 163 ha ont été consommés soit 16.3 ha par an. Cela représente 12% de la consommation du Pays de Brest, ce qui classe le territoire comme le 4^{ème} EPCI le moins consommateur du Pôle Métropolitain tandis qu'il concentre 10% de sa population et 6% de son emploi.

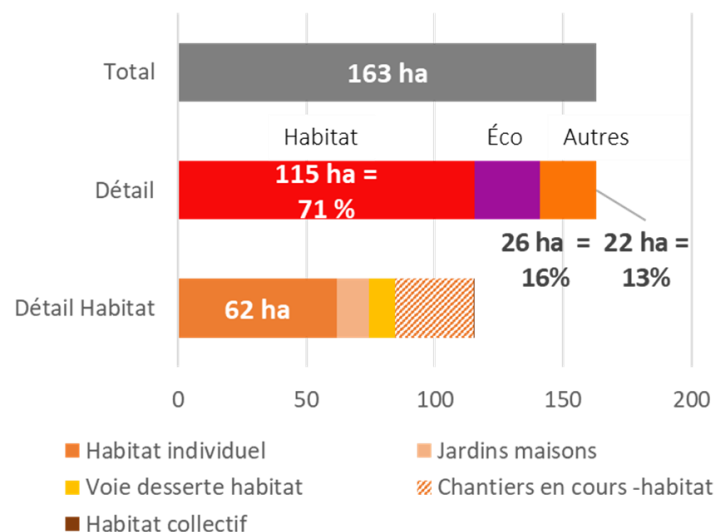


Consommation d'espace du Pays des Abers par poste de consommation.

La consommation d'espace est portée par les communes-pôles du territoire. Plabennec et Lannilis sont les territoires ayant consommés le plus d'hectares (respectivement 3 ha/an et 2.9 ha/an), suivies par Plouguerneau (2.4 ha/an). Cette consommation d'espace a permis d'aménager un certain nombre de secteurs permettant de répondre aux besoins de logements mais aussi de réaliser des projets structurants pour le territoire. Les formes de développement sont majoritairement de grands lotissements de maisons individuelles, de création/extension de Zones d'Activités Économiques, ou d'équipements publics.

Les communes de plus de 2500 habitants présentent une consommation d'espace relativement élevée en comparaison de l'armature urbaine du territoire. Landéda enregistre une consommation d'espace de 1.9 ha/an, alors que Bourg-Blanc et Plouvien enregistrent des consommations respectives de 1.4 ha/an et 1.3 ha/an. Cette consommation d'espace s'explique par leur attractivité résidentielle : proximité des polarités du Pays de Brest, présences d'équipements et services, cadre de vie littoral ou rural, disponibilité et prix du foncier, etc.

Le Pays des Abers a principalement consommé à destination de l'habitat



L'habitat est le principal poste de consommation du territoire. Le Pays des Abers a consommé 115 ha à destination de l'habitat entre 2011 et 2021, soit 11.5 ha/an. Cette consommation d'espace a principalement produit des maisons individuelles et permis d'accueillir 2300 nouveaux habitants entre 2010 et 2021.

Les activités économiques sont le second poste le plus consommateur d'espace. Entre 2011 et 2021, 26 ha ont été consommés pour la création ou l'extension de zones d'activités économiques, soit 2.6 ha/an. Cela n'a pas permis d'enrayer la perte d'emplois du territoire (-170 emplois entre 2010 et 2021).

Les autres postes d'occupation, dont les équipements et infrastructures, ont presque autant consommés que les activités. Cela représente 22 ha entre 2011 et 2021 soit 2.2 ha/an. Cette consommation d'espace a notamment permis la construction d'équipements publics et d'espaces de stationnement, induits par l'arrivée de nouveaux habitants.

2. Les objectifs de modération de la consommation d'espace du PLUi

Un premier PLUi pour le Pays des Abers

Le Pays des Abers s'est doté d'un premier Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. L'EPCI a approuvé son PLUi-H en janvier 2020. Ce dernier fixe des objectifs et des règles d'urbanisme et d'aménagement du territoire à l'horizon 2040, communs aux 13 communes. Parmi ces objectifs, la modération de la consommation d'espace, défini à partir de la consommation passée sur la période 2008-2018.

Préalablement, chaque commune suivait sa propre trajectoire de consommation d'espace sans principe de modération, principe introduit par la loi ALUR de mars 2014.

Ainsi, entre 2008 et 2018, le Pays des Abers a consommé 191 ha d'ENAF (19.1 ha/an) soit 128 ha pour l'habitat, 24 ha pour les équipements, 23 ha pour les activités économiques et 17 ha pour les autres postes.

Les objectifs de modération de la consommation d'espace du PLUi

Depuis 2020, le PADD du PLUi en vigueur du Pays des Abers fixe 3 objectifs visant à réduire la consommation d'espace du territoire à l'horizon 2040 :

- **Privilégier le renouvellement urbain à l'étalement urbain** : atteindre 30% de la production de logements en renouvellement urbain.
- **Poursuivre la réduction de la consommation d'espaces par logement en densifiant** : densité moyenne à l'échelle de la CCPA de 18 logements / ha.
- **Réduire la consommation d'espace** : réduction de la consommation de l'espace de 20 % à l'échelle du territoire intercommunal (ne pas dépasser 15 ha/an).

Ces objectifs sont issus de l'application de la loi ALUR mais aussi des dispositions du SCoT du Pays de Brest approuvé en 2018. Le Rapport sur l'Artificialisation des Sols analyse donc les tendances de consommation d'espace du Pays des Abers au regard de ces objectifs, et en réaliser une évaluation.

3. Indicateurs de suivi de la consommation et d'évaluation du PLUi

L'évaluation des objectifs de modération de la consommation d'espace du Pays des Abers se réalisera à partir des indicateurs suivants :

Évaluation des objectifs	Indicateurs	Données
Est-ce que le Pays des Abers a réduit sa consommation d'espace ?	Consommation d'espace (volume en ha)	MOS ADEUPa
	Rythme annuel moyen de consommation d'espace (ha/an)	MOS ADEUPa
Est-ce que le Pays des Abers a atteint son objectif de densité ?	Types d'opération d'aménagement réalisé par espace consommé par l'habitat	Traitement CCPA
	Densité brut des opérations d'aménagement (logements/ha)	Traitement CCPA
	Densité moyenne des opérations par commune (logements/ha)	Traitement CCPA
Est-ce que le Pays des Abers a atteint son objectif de Renouvellement Urbain ?	Nombre de logements potentiels produits dans les opérations d'aménagement	Traitement CCPA
	Nombre de logements neufs autorisées par commune	Sit@del

La consommation d'espace entre 2021 et 2024

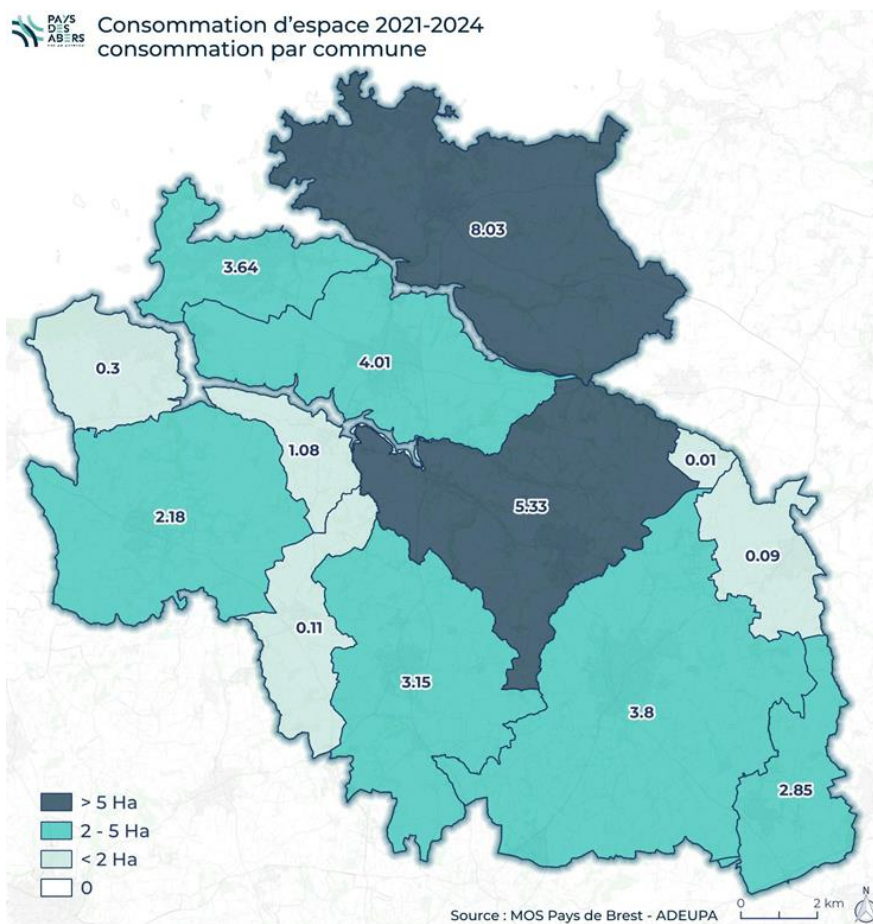
1. Est-ce que le Pays des Abers répond à l'objectif de réduction de sa consommation d'espace ?

Une consommation d'espace qui ralentit

La consommation d'espace du Pays des Abers ralentit. Entre 2021 et 2024, 35 ha ont été consommés soit 11 ha/an contre 16 ha/an entre 2011 et 2021. On enregistre donc une réduction d'environ 30% du rythme annuel de consommation d'espace.

Des phénomènes conjoncturels à prendre en compte

La réduction de la consommation d'espace est à mettre en perspective avec des phénomènes conjoncturels externes au territoire. Sur la période 2021-2024, un ralentissement général du rythme de construction et un blocage des transactions immobilières en lien avec les crises sanitaires, énergétiques et géopolitiques internationales du début des années 2020

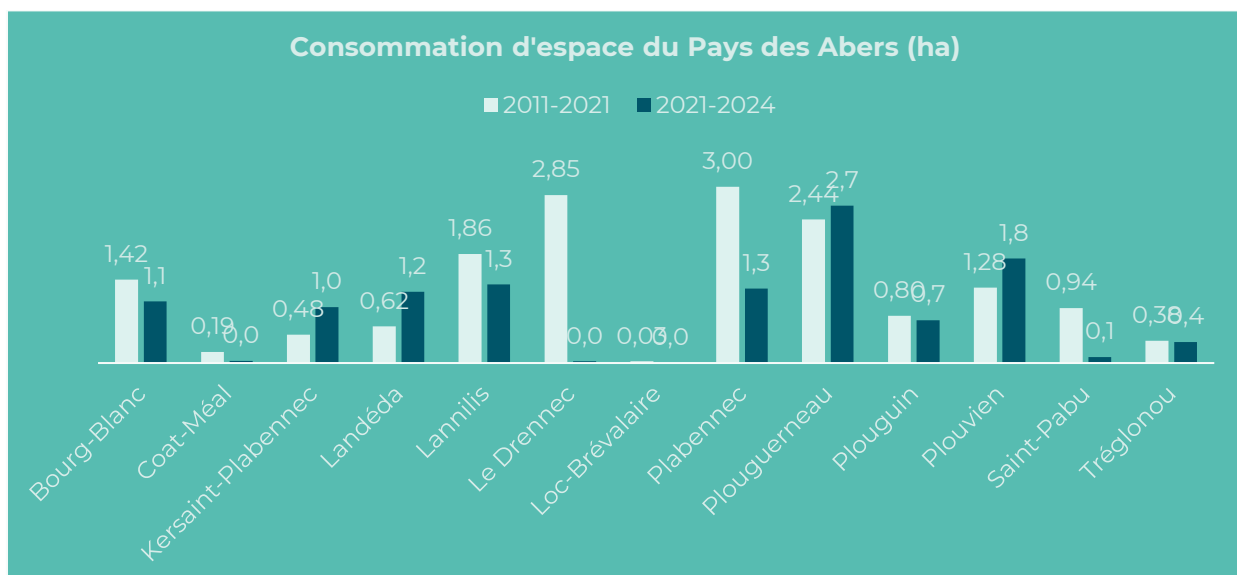


La consommation d'espace des communes-pôles suit la tendance du territoire. C'est le cas de Plabennec qui a significativement ralenti son rythme de consommation : 2 ha/an en moyenne contre 3 ha/an entre 2011 et 2021. Lannilis enregistre aussi un rythme annuel moyen de consommation d'espace de seulement 1.2 ha/an contre 1.9 ha/an sur la période

précédente. Exception faite de Plouguerneau qui poursuit le même rythme de consommation d'espace que sur la période précédente (2.4 ha/an). La réduction de la consommation d'espace de Plabennec et Lannilis peut en partie s'expliquer par plusieurs facteurs externes ou internes impactant des projets d'ampleur : contentieux, difficultés de maîtrise foncière, procédure complexe liée aux autorisations environnementales notamment.

La consommation d'espace des communes de plus de 2500 habitants a augmenté. C'est notamment le cas de Landéda et Plouvien, dont le rythme annuel de consommation d'espace a augmenté respectivement de 1.2 ha/an et 1.9 ha/an entre 2021-2024, contre 0.6 ha/an et 1.9 ha sur la période 2011-2021. Exception faite de Bourg-Blanc dont la consommation d'espace ne dépasse pas 0.8 ha/an contre 1.4 ha/an en 2011-2021.

Les autres communes du Pays des Abers ont toutes réduites ou stabilisées leur consommation d'espace. C'est le cas de Plouguin, Saint-Pabu et Tréglonou. Les communes du Drennec, de Coat-Méal et de Loc-Brevalaire n'ont pas consommé d'espace. Seul Kersaint-Plabennec a vu sa consommation d'espace augmenter (1 ha/an contre 0.5 ha/an).



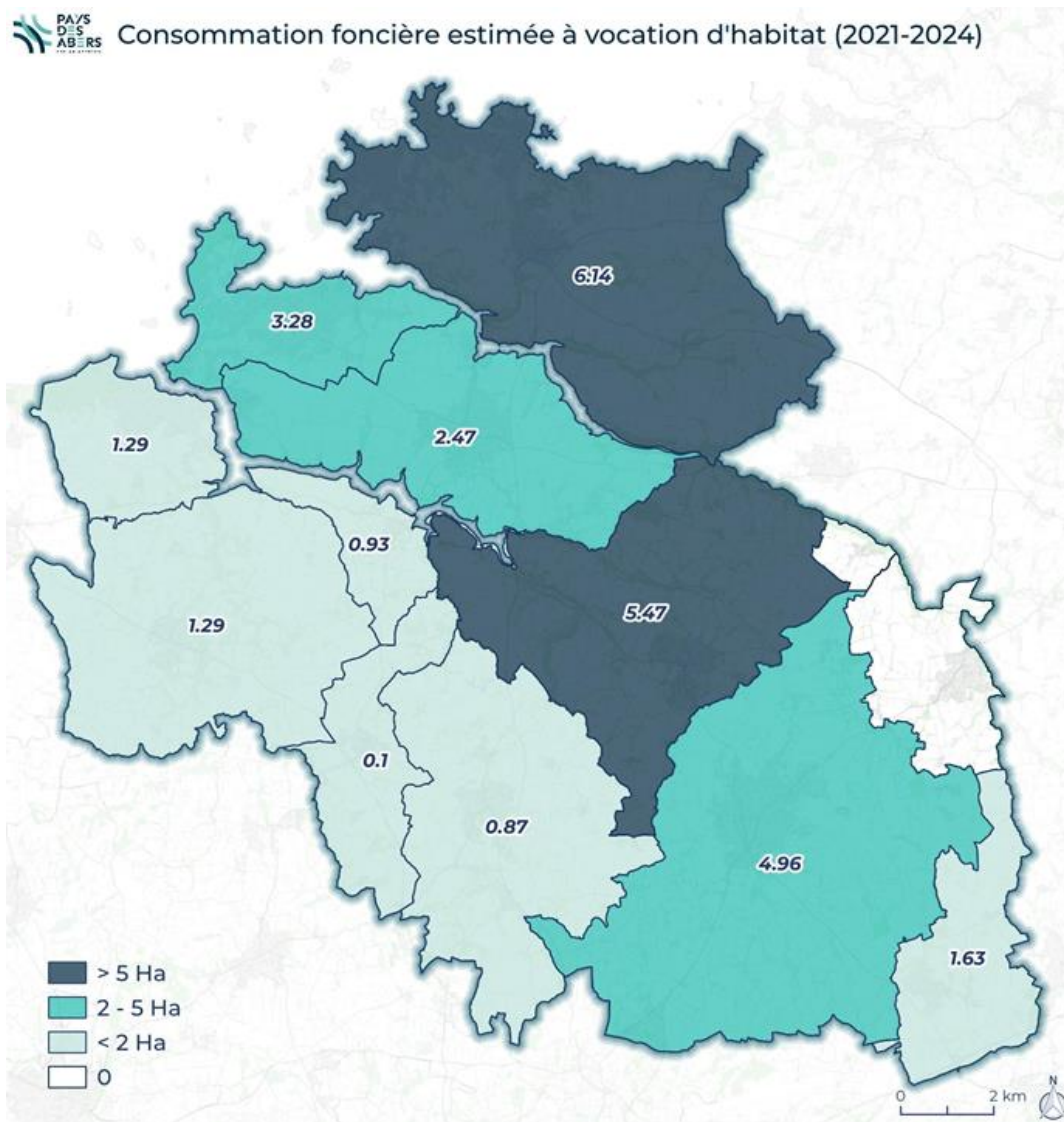
Ces données doivent être regardées en fonction de la période d'analyse (3 années). Ce pas de temps ne peut permettre de faire ressortir des dynamiques mais plutôt d'analyser des aspects conjoncturels évoqués plus haut. La disponibilité foncière, le type de procédure, leur complexité et leur durée, les aléas extérieurs et notamment l'annulation partielle du PLUi à Plabennec sur le secteur de Lanorven. L'ensemble de ces facteurs impactent fortement les capacités d'une commune à se développer sur un tel pas de temps. Toutes comparaisons entre communes ne seraient donc pas pertinentes.

De surcroît, le PLUi approuvé en 2020 imposait à 5 communes du territoire des zones d'urbanisation future dont l'ouverture était conditionnée à modification de droit commun du PLUi. Cette mesure avait été prise en raison de l'absence des données suffisantes et actualisées sur les équipements d'assainissement, le transfert de compétence en la matière étant concomitant à l'élaboration du document d'urbanisme. Ceci explique une absence ou faible consommation sur les premières années d'application du PLUi.

La consommation à destination de l'habitat ralentit et reste majoritaire

L'habitat reste le principal poste de consommation du Pays des Abers. Ce sont près de 27 ha d'ENAF qui ont été consommés pour la production de logements, soit 80% de la consommation d'espace entre 2021 et 2024.

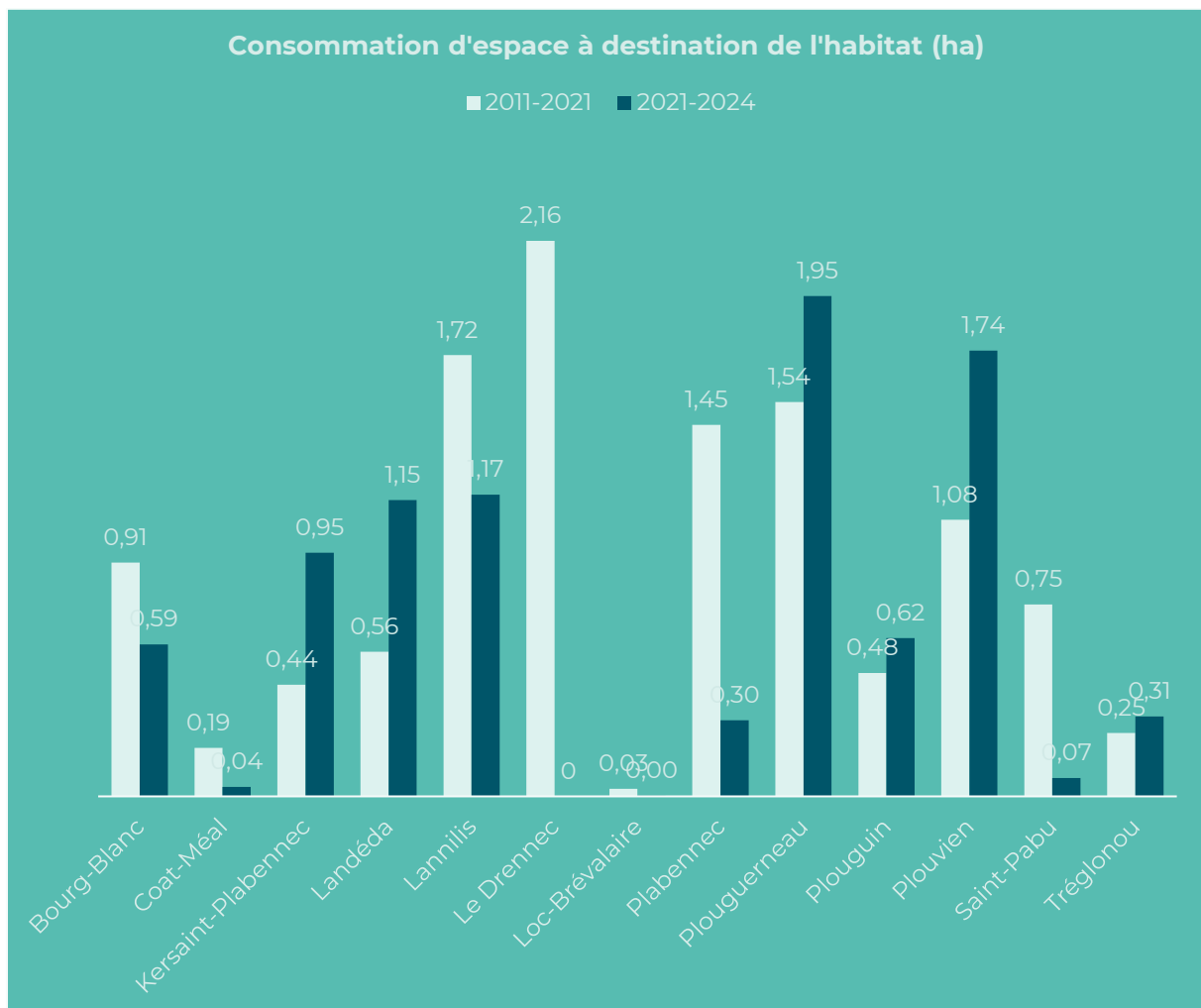
Le rythme annuel de consommation d'ENAF à destination de l'habitat a ralenti depuis 2021. Alors que le Pays des Abers consommait en moyenne 11.5 ha/an, il n'en a consommé que 9 ha/an sur la période d'analyse. On enregistre donc une réduction de 20% de la consommation d'espace pour la production de logements.



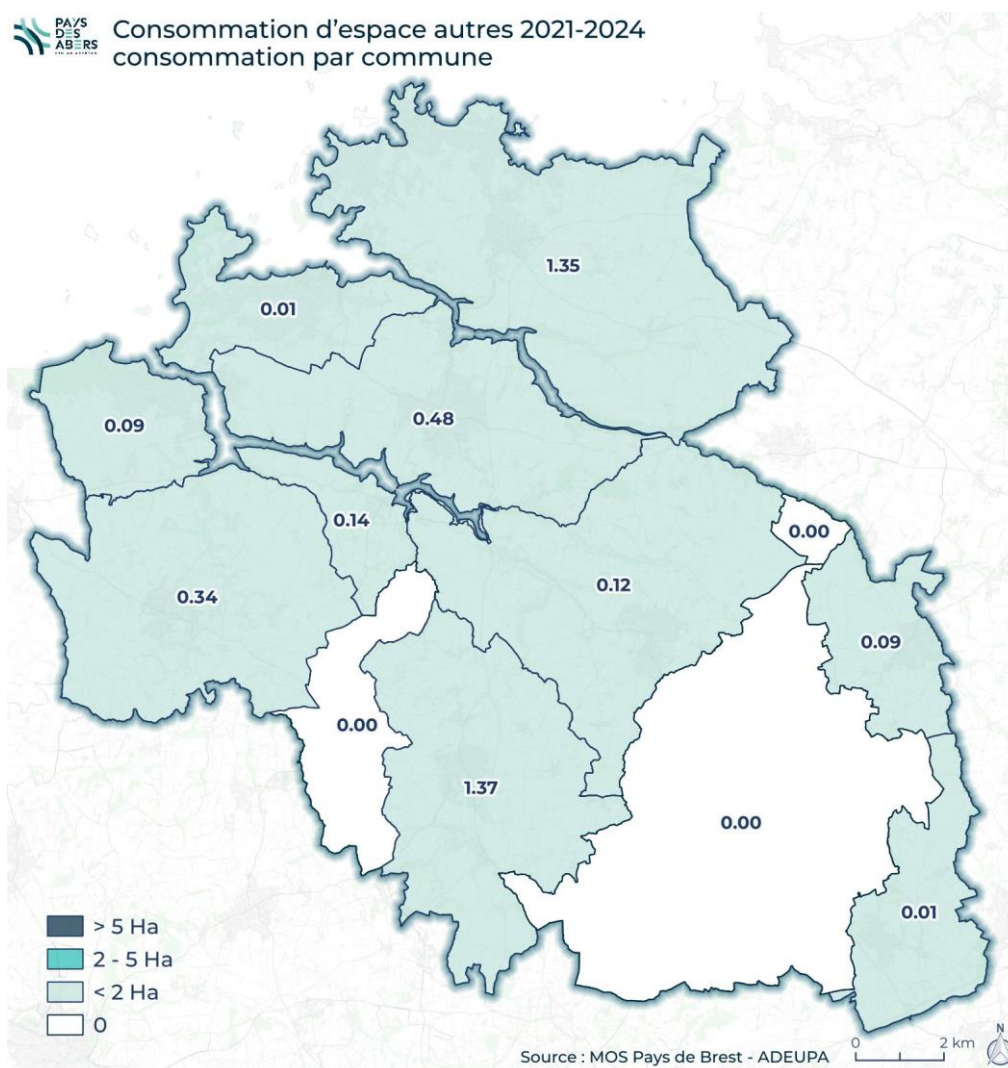
La répartition de la consommation d'espace à destination de l'habitat sur le territoire a évolué depuis 2021. Alors qu'elle se concentrait autour des communes-pôles sur la période précédente, ce sont les communes de Plouguerneau (2 ha/an) et Plouven (1.7 ha/an) qui ont le plus consommé pour la production de logements. Elles sont suivies par Lannilis (1.2 ha/an) et Landéda (1.2 ha/an). Cette nouvelle répartition de la consommation foncière pour l'habitat illustre bien la complémentarité des rôles entre commune-pôles et communes de plus de 2500 habitants, dans la réponse à la demande de logements du territoire s'inscrivant dans les objectifs de production de logements en fonction de l'armature urbaine.

Une partie des communes-pôles a nettement ralenti sa consommation d'espace à destination de l'habitat. C'est le cas de Plabennec et Lannilis qui enregistrent respectivement un rythme annuel moyen de consommation de 0.3 ha/an et 1.2 ha/an contre 1.5 ha/an et 1.7 ha/an entre 2011 et 2021. Cette nouvelle dynamique est néanmoins compensée par le développement d'opérations en Renouvellement Urbain inscrites dans l'Opération de Revitalisation du Territoire du Pays des Abers en 2021.

La répartition de la consommation d'espace à destination de l'habitat des communes rurales a été disparate. La consommation à destination de l'habitat des communes de Kersaint-Plabennec, Plouguin et Tréglonou a légèrement augmenté, à la différence des autres communes du territoire. Les communes du Drennec et de Loc-Brevalaire n'ont pas consommé d'espace à destination de l'habitat.



La consommation à destination des équipements, des infrastructures et des autres postes est également très réduite. Moins de 2 ha ont été consommés à destination des projets d'équipements et d'infrastructures. Ce rythme annuel moyen de consommation a nettement baissé par rapport à la période de référence : 1.3 ha/an contre 2.2 ha/an entre 2011 et 2021 soit une réduction de 40% du rythme de consommation pour ce poste. Il s'agit principalement de projets d'aire de stationnement, d'ouvrages de gestion des eaux, d'équipements sportifs.



2. Est-ce que le Pays des Abers a atteint son objectif de densité ?

Le Pays des Abers a répondu à son objectif de densité du PLUi

La densité moyenne des opérations en extension de l'urbanisation dépasse l'objectif de densité. Les opérations d'aménagement réalisées en extension de l'urbanisation entre 2021 et 2024 enregistrent une densité moyenne de 21 logements/ha alors que l'objectif du PLUi est fixé à 18 logements/ha à l'échelle de l'intercommunalité.

La grande majorité des opérations d'aménagement réalisées l'ont été sous la forme de lotissements d'envergures diverses. Ces opérations enregistrent une densité moyenne proche de l'objectif du PLUi. Une seule opération mixte entre individuel et collectif a été menée et a permis de dépasser significativement l'objectif de densité.

Des opérations d'aménagement qui répondent aux objectifs de densité

La majorité des espaces consommés à destination de l'habitat a été aménagée sous la forme de grands lotissements de maisons individuelles. Ce type d'opération (>30 nouveaux logements) représente 54 % de la consommation de ce poste et correspond à 4 principales opérations développées à Plouguerneau (Armorique), Landéda (Kervigorn) et Plouvien (Mespeler). La densité moyenne brute de ces opérations est de 18 log/ha tandis que la surface moyenne des terrains constructibles est inférieure à celles des autres opérations (environ 450 m² soit une densité nette de 22 log/ha). Cet écart s'explique en partie par la nécessité d'aménager des espaces publics (gestion des déchets, stationnements, espaces verts) et des ouvrages de gestion des eaux pluviales adaptés à l'étendu des surfaces imperméabilisées.

La plupart des communes ont principalement consommé sous la forme de petits lotissements de maisons individuelles. Ces opérations représentent 40% de la consommation d'espace à destination de l'habitat et parviennent à répondre aux objectifs de densité de 18 log/ha. La surface moyenne des terrains à bâtir oscille entre 480 et 500 m² (soit une densité nette de 20 log/ha). L'emprise des espaces publics de ces opérations est très limitée.

Une opération mixte permet d'élever significativement la densité moyenne du territoire. Cette opération permet à elle seule de produire 31 logements sur une surface de 0.42 ha, atteignant ainsi une densité de 78 logements par ha. Elle combine logements individuels en bande et deux habitats collectifs de hauteurs R+1+attiques.

3. Est-ce que le Pays des Abers a répondu à son objectif de renouvellement urbain ?

Une production de logements en extension qui reste minoritaire

La part de logements produits générant une consommation d'espace est restée minoritaire dans la production totale de logements. Entre 2021 et 2024, la consommation d'espace permet la production de 294 logements (autorisations d'urbanisme comptabilisées dans les espaces consommés au MOS) contre 864 logements autorisés à l'échelle de la CCPA (Sit@del 2021 à 2024). Les extensions de l'urbanisation n'ont pas dépassé 34% de la production de logements.

L'objectif de production de 30% de logements en renouvellement urbain est atteint. Par différence, 66% des logements ont été produit dans les espaces urbanisés et donc en Renouvellement Urbain.

Des tendances différenciées selon la taille des communes

Les communes-pôles ont principalement produit des logements en renouvellement urbain. C'est notamment le cas de Plabennec et Plouguerneau qui ont produit plus de 65% de logements en renouvellement urbain. Lannilis, quant à elle, a produit plus de 50% de ses logements en extension. Toutefois, sa production de logements reste moitié moins importante que celle de Plouguerneau et Plabennec.

Les autres communes ne répondent pas toutes à l'objectif de renouvellement urbain. C'est le cas de Kersaint-Plabennec, Plouguin, Plouvien, Landéda et Tréglonou qui ont construit la presque totalité de leurs logements en extension. Il faut néanmoins noter la compacité et la taille des enveloppes urbaines de ces bourgs à dominante rurale qui n'offre que très peu de possibilité d'opérations importantes mais uniquement quelques divisions foncières. En revanche, les autres communes ont respecté cet objectif et ont produit plus de 70% de logements en renouvellement urbain.

4. Conclusion

Le Pays des Abers a répondu aux objectifs de modération de la consommation d'espace fixés dans son PLUi sur la période 2021-2024. Le territoire a réduit son rythme annuel moyen de consommation d'espace d'environ 30% par rapport à la période 2011-2021. De plus, les opérations d'aménagement réalisées en extension de l'urbanisation et consommatrices d'espace ont dépassé l'objectif de densité fixé par le document d'urbanisme (21 log/ha pour un objectif de 18 log/ha). Enfin, la production de logements en extension de l'urbanisation n'a pas dépassé 20% de la production totale de logements et reste minoritaire par rapport au Renouvellement Urbain.

Si le territoire s'inscrit globalement dans une trajectoire de réduction de la consommation d'espace, le constat est plus nuancé à l'échelle des communes (*à ce stade, faiblement révélateur au vu de la période d'analyse*). Les communes-pôles de Plabennec et Lannilis ont significativement réduit leur consommation d'espace, ont construit plus dense et d'avantage en renouvellement urbain. Cette baisse de la consommation d'espace, principalement à destination de l'habitat, s'est reportée par une augmentation du rythme annuel moyen de consommation de leurs voisins de Plouguerneau, Landéda, Plouvien et Kersaint Plabennec. Les autres communes rurales ont atteint la plupart des objectifs fixés par le PLUi, mais la production de logements en extension de l'urbanisation reste souvent majoritaire.

Le Pays des Abers s'inscrit dans une trajectoire de sobriété foncière. En effet l'EPCI a prescrit par délibération du Conseil Communautaire du 27 mars 2025, la révision générale de son document d'urbanisme afin de le mettre en compatibilité avec la trajectoire de sobriété foncière traduite par la révision en cours du SCoT du Pays de Brest. Toutefois, dans l'attente de l'application de ces nouveaux objectifs en matière de réduction de la consommation d'espace, le territoire poursuit son développement dans un cadre réglementaire obsolète mais pas sans impact. Effectivement, de nombreuses surfaces urbanisables sont encore offertes par le PLUi en vigueur alors que le décompte a démarré en 2021. Cette distorsion pourrait avoir des conséquences majeures sur les prochaines années et une surconsommation par rapport aux objectifs de sobriété actuellement travaillés pourrait contraindre l'ouverture à l'urbanisation de zones en extension de l'urbanisation. Néanmoins, au regard de la répartition de la production de logements, le territoire pourrait maintenir son développement en concentrant l'action publique sur le renouvellement urbain. Enfin, pour suivre et analyser son rythme de consommation d'espace de manière dynamique, le territoire se dote d'outils comme le présent Rapport sur l'Artificialisation des Sols, lui-même intégré à un Observatoire de l'Habitat et du Foncier. Ce dernier comprendra un Référentiel Foncier et Immobilier qui permettra d'observer le potentiel de densification des espaces urbanisés, construire la stratégie de sobriété foncière du futur PLUi et d'accompagner la réalisation de Schéma de Référence pour le renouvellement urbain des centres-bourgs du Pays des Abers.

Sources

- Guide pour limiter l'artificialisation des sols - *Ministère de la transition écologique*
- Mon Diagnostic Artificialisation du Pays des Abers – *portail national de l'artificialisation des sols*
- Dictionnaire des données du MOS Foncier v3.0 - *ADEUPa*
- L'observation foncière de l'ADEUPa - *Club PLUi Bretagne*
- Observer l'occupation des sols pour guider les politiques d'aménagement - *ADEUPa*
- Séminaire de diagnostic « transition foncière » du Scot du Pays de Brest - *ADEUPa*
- Rapport Triennal d'Artificialisation des Sols - *Grand Poitiers Communauté Urbaine*
- Rapport Triennal d'Artificialisation des Sols - *Grand Dax Agglomération*

Glossaire

Aménagement	Ensemble des opérations visant à équiper un espace urbain (voirie, réseaux, espaces verts, bâtiments...).
Artificialisation des sols	Altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.
Cadastre	Registre public où figurent les renseignements sur la surface et la valeur des propriétés foncières.
Consommation d'espace	Création ou extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire. Il s'agit de la conversion d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en espaces urbanisés.
Constructibilité	Possibilité de construire sur un terrain.
Construction	Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface
Densification	Développement urbain à l'intérieur des espaces urbanisés par l'intermédiaire de la mobilisation des terrains non bâtis ou sous-occupés.
Densité urbaine	Degré de concentration ou de densité de population ou de logements dans une ville. Elle établit le rapport entre le nombre d'habitants par unité de surface (généralement en logements/hectare).
Destination	Affectation prévue d'un terrain ou d'un bâtiment (habitation, activités, équipements, etc).
Emprise au sol	Surface occupée par les constructions par rapport à la surface totale du terrain.
Enveloppe urbaine	Périmètre délimitant les espaces urbanisés
Espace à urbaniser	Secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers	Espaces présentant un potentiel agronomique, écologique ou sylvicole.
Espaces urbanisés	Espaces accueillant de l'habitat, des activités économiques ou des équipements, généralement caractérisé par un nombre et une densité significative de constructions.

Étalement urbain	Extension continue des villes sur les espaces naturelles, agricoles et forestiers.
Foncier	Relatif à un bien foncier (bâti ou non bâti), à son exploitation et à son imposition.
Gisement foncier	Terrains nues ou bâtis présentant un potentiel de production d'un nouveau logement par densification ou par requalification de l'existant
Lotissement	Division et aménagement d'un terrain en plusieurs lots destinés à la construction de logements ou d'activités.
Mode d'Occupation des Sols	Inventaires numériques de l'occupation du sol permettant de suivre et calculer la consommation d'espace.
Occupation du sol	Couverture d'un territoire par des éléments biophysiques, regroupés en zones plus ou moins homogènes, tels que des forêts, des villes, des zones humides, des surfaces agricoles, des infrastructures
Parcelle	Superficie de terrain ayant une unité de propriété.
Plan Local d'Urbanisme	Document fixant les règles d'urbanisme à l'échelle d'une commune ou d'une intercommunalité
Renouvellement urbain	Processus de mutation de la ville par l'intermédiaire de travaux d'aménagement des espaces publics, de requalification ou de réhabilitation des bâtiments, de densification des terrains libres et de requalification des espaces de friches.
Schéma de Cohérence Territoriale	Document de planification à l'échelle supra-communale définissant les grandes orientations d'aménagement à traduire dans les Plans Locaux d'Urbanisme.
Unité foncière	Une ou plusieurs parcelles contigües appartenant au(x) même propriétaire(s).
Urbanisation	Processus de croissance de la population et d'extension des espaces urbanisés.
Zéro Artificialisation Nette	Politique de lutte contre l'artificialisation des sols, mettant en place une trajectoire de sobriété foncière des territoires par l'intermédiaire des documents d'urbanisme.