

# RAPPORT DE PRESENTATION

SCOT de la Communauté de  
Communes  
du Pays de Châteaulin et du Porzay

PIÈCE N°1 DU DOSSIER DE SCOT

**1.3 : Analyse et justification de la  
consommation d'espace**

SCOT APPROUVÉ LE 8 JUIN 2016

SOMMAIRE.....	2
A- Analyse de la consommation foncière.....	3
B- Justification des objectifs chiffrés de limitation de la consommation d'espace fixés dans le DOO du Scot.....	13

## A-Analyse de la consommation foncière

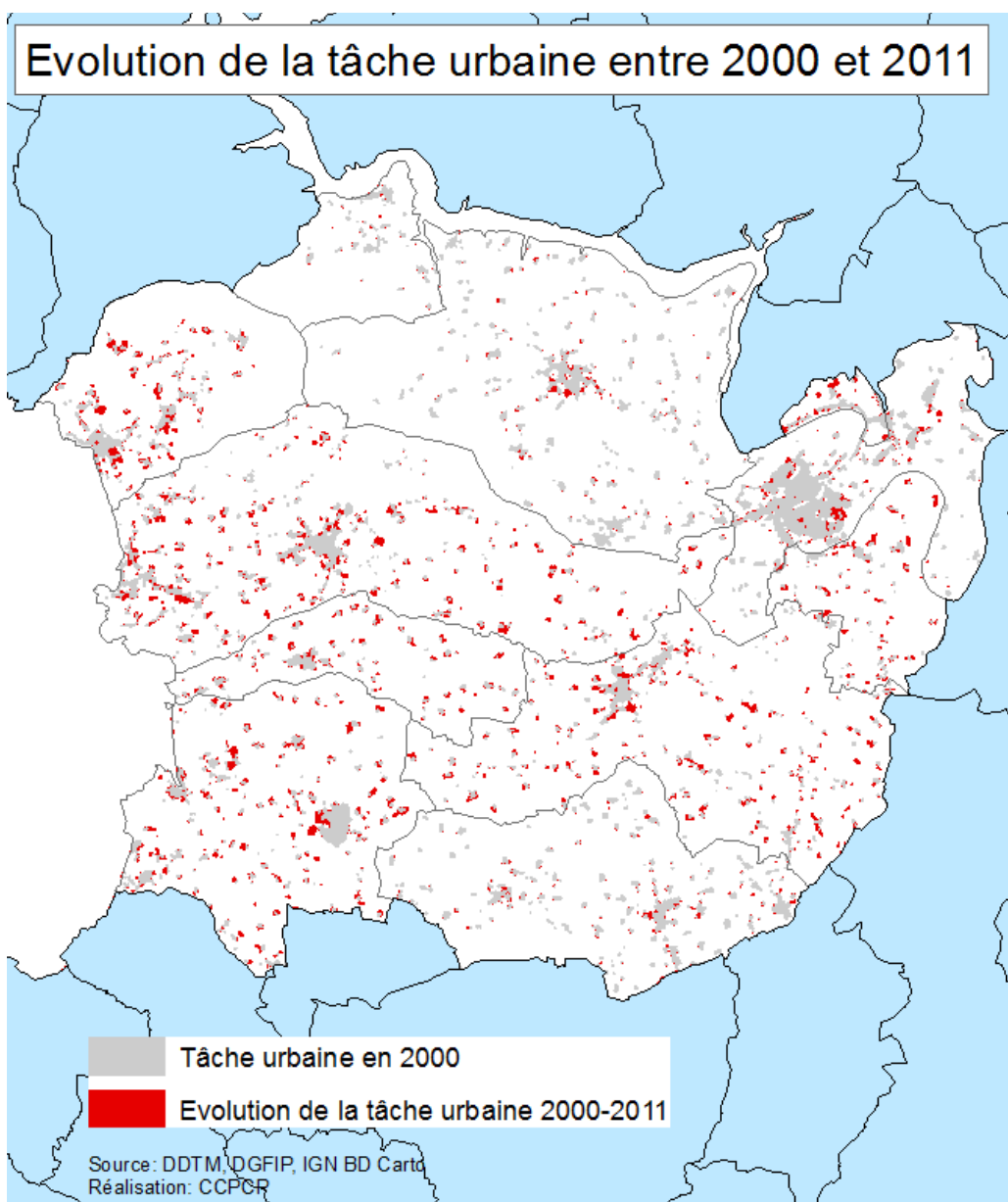
L'analyse de la consommation d'espace est fondée sur les données disponibles les plus récentes en tenant compte :

- de leur temporalité (dates et périodes de mesure) et de leur précision différentes ;
- de leurs limites à mesurer le phénomène de consommation d'espace liée à l'urbanisation.

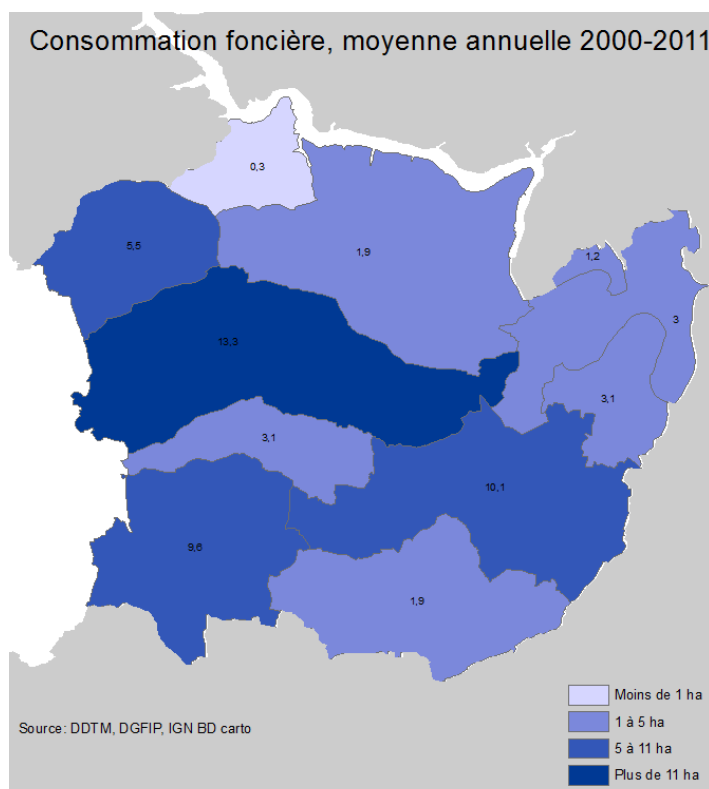
L'étude croisée de ces différentes données permet de combiner les enseignements de chacune d'elles et d'établir sur cette base une référence fidèle de la consommation antérieure d'espace.

### A partir de l'évolution de la tâche urbaine sur la base des données DGFIP

Les services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (D.D.T.M.) ont réalisé un traitement des fichiers du cadastre PCI vecteur de la Direction Générale des Impôts et le fichier des propriétés bâties des services fiscaux en 2000 et 2011 afin de mesurer l'évolution de la tâche urbaine.



D'après l'analyse de l'évolution de la tâche urbaine 633 ha ont été artificialisés en 2000 et 2011 soit une consommation moyenne de 52.8 ha par an. En 2011, 10% du territoire communautaire est artificialisé. La consommation d'espace s'opère notamment le long du littoral et en continuité de l'urbanisation existante. On observe que le mitage se poursuit dans chaque commune.



La consommation annuel d'espace entre 2000 et 2011 a été la plus importante sur les communes de Plomodiern (13.3 ha/an), Cast (10 ha/an) et Plonévez-Porzay (9.6 ha/an).

**Les limites des données pour mesurer le phénomène de consommation d'espace liée à l'urbanisation**

Ces données tendent à surestimer la consommation d'espace car elles peuvent associer aux constructions des terrains relativement importants qui sont alors considérés comme artificialisés alors qu'ils peuvent ne pas l'être dans les faits. En outre, les données DGFIP sont déclaratives et certains cadastres anciens (2000) peuvent ne pas être à jour ; ce qui réduit la fiabilité du résultat obtenu.

## A partir des données SITADEL pour l'habitat

### Méthodologie employée

L'analyse des données SITADEL s'appuyant sur les permis des nouvelles constructions à usage de logement en date réelle permet d'évaluer la consommation foncière pour l'habitat entre 2003 et 2012 ; ces données collectant la superficie de terrain objet du permis qui est renseignée par le pétitionnaire. Il arrive que certains PC soient mal ou non renseignés. Dans ce cas la superficie de terrain est redressée. La méthode de redressement utilisée par les services de la DREAL et de Quimper Cornouaille Développement pour les PC de logements individuels (seuls cas rencontrés sur la CCPCP) consiste à :

#### Pour les terrains anormalement petits

Les permis de construire (PC) dont la superficie de terrain renseignée est égale à 0 ou trop petite pour contenir la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) indiqué :

- PC inférieur à 5 logements : calcul de la moyenne de la superficie des terrains dans la commune sur l'année et remplacement de la donnée erronée par cette moyenne
- PC compris entre 5 et 9 logements : SHON logement individuel x 4
- PC supérieur à 9 logements : SHON logement individuel x 3

#### Pour les terrains anormalement grands

Superficie du terrain supérieure à 10 000 m<sup>2</sup> et dont le nombre de logement est très faible comparé à cette superficie (ratio nombre de m<sup>2</sup> de terrain pour 1 m<sup>2</sup> de SHON supérieur à 50) : la même méthode que pour les superficies égales à 0 est utilisée ou un contact est pris avec la mairie afin de renseigner la donnée.

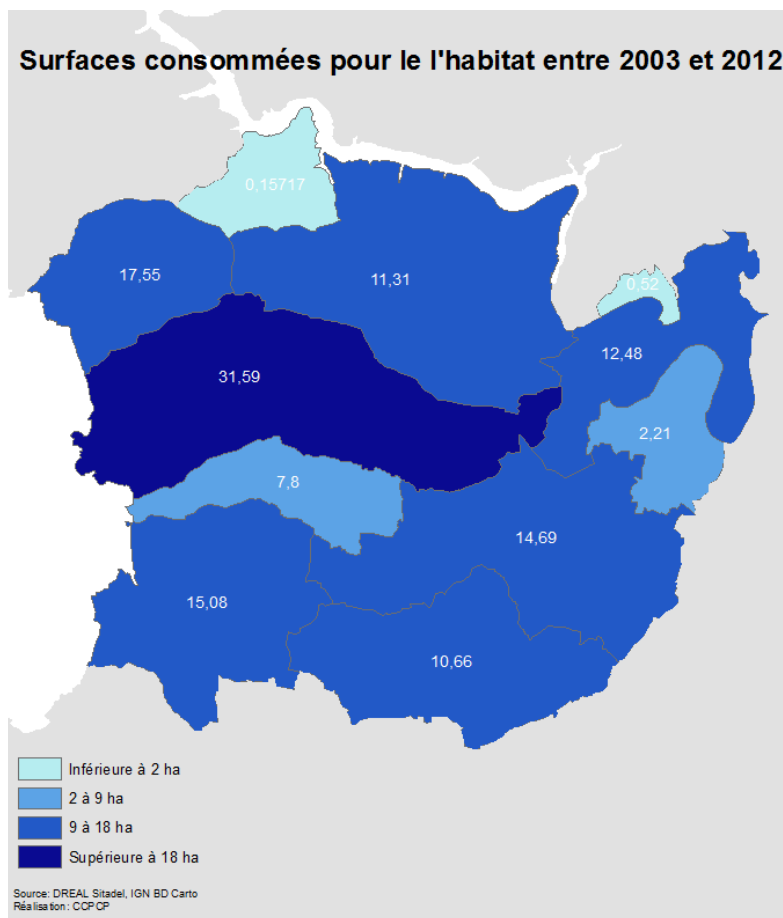
### Analyse des données

Entre 2003 et 2012, **104 ha ont été consommés** pour la construction de logements sur le territoire communautaire.

Toutefois, cette valeur ne reflète que partiellement le phénomène d'urbanisation lié au développement résidentiel puisque les voiries et infrastructures des zones urbanisées (équipements de proximité, espaces communs...) qui sont situées hors de la parcelle objet du permis de construire ne sont pas comptabilisées.

En redressant cette valeur pour mieux évaluer le phénomène d'urbanisation lié au développement résidentiel sur la base des données Sitaldel, l'analyse montre que le territoire a **consommé 130 ha entre 2003 et 2012** (dont 25 % lié aux équipements de proximité, voiries et espaces communs), soit en moyenne **13 ha par an**.

La consommation foncière est la plus importante sur la commune de Plomodiern (31.6 ha). Globalement elle est plus marquée sur les communes littorales ainsi que Châteaulin et Cast.



La consommation n'a pas été constante au cours de la dernière décennie. On observe depuis 2008 un très net ralentissement de la consommation foncière. En effet, la consommation foncière annuelle maximale en 2005 (16 ha) s'effondre à partir de 2008 pour atteindre 2 ha en 2012.

**Evolution des surfaces consommées pour le logement entre 2003 et 2012 sur la CCPCP**

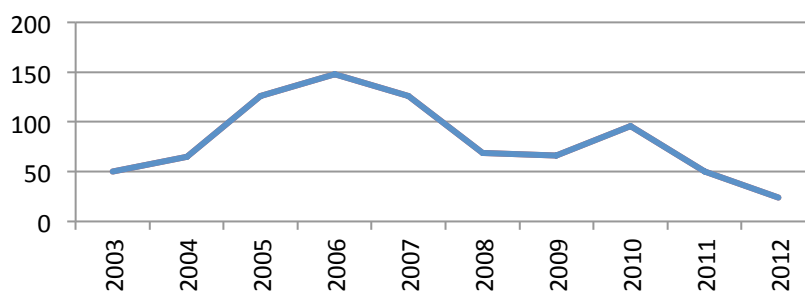


Source : SITADEL logements mis en chantier

Cette diminution de la consommation foncière s'observe sur l'ensemble des communes parallèlement à la baisse du nombre de logements nouveaux mis en chantier ainsi qu'à une baisse de la taille moyenne des terrains par logement. La taille moyenne des terrains de 1 280 m<sup>2</sup> sur la période 2003-2012 se réduit à partir de 2008 passant ainsi de 1 464 m<sup>2</sup> sur la période 2003-2007 à 1 099 m<sup>2</sup> sur la période 2008-2012.

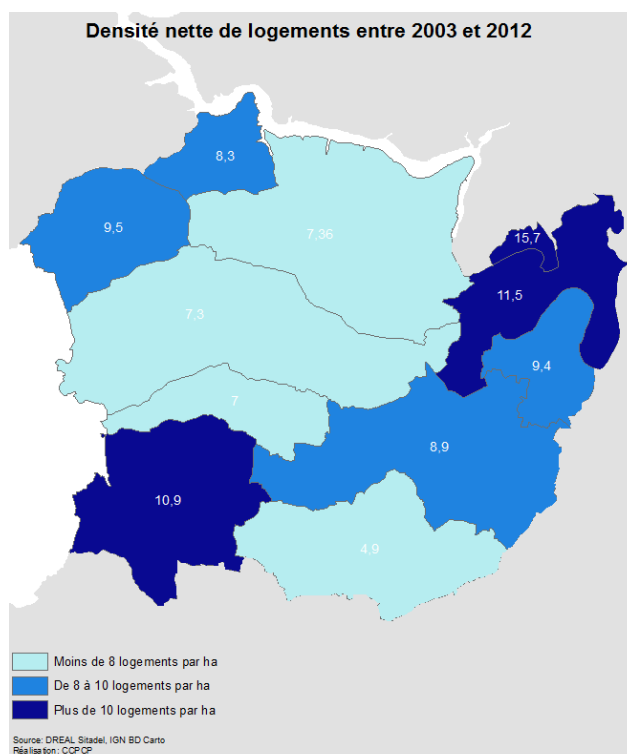
820 logements ont été produits sur la période 2003-2012 soit une moyenne de 82 logements par an. A partir de 2008 la production s'écroule passant de 126 logements produits en 2007 à 24 logements produits en 2012. Les communes de Plomodiern (17.7 logts/an), Saint-Nic (12.8 logts/an), Plonévez-Porzay (12.7 logts /an), Châteaulin (11.1 logts/an) et Cast( 10.1 logts/an) ont produit le plus de logements entre 2003 et 2012. La production est beaucoup plus faible sur les autres communes de l'ordre de 4 à 6 logts/an sur Dinéault, Quéménéven et Ploéven et de moins de 4 logts/ an sur les communes de Saint-Coulitz, Trégarvan et Port-Launay. 95.3% de la production de logements est individuelle.

### Logements mis en chantiers entre 2003 et 2012



Source : SITADEL logements mis en chantier

La densité brute moyenne observée sur la communauté de communes entre 2003 et 2012 est de 6.3 logements par ha (et 7,8 logements /ha en densité nette, si l'on en comptabilise pas les voiries et infrastructures des zones urbanisées). Néanmoins des disparités s'observent entre les communes. Les communes de Port-Launay (11.5 logts/ha), Châteaulin (8.9 logts/ha) et Plonévez-Porzay (8.4 logts/ha) présentent les densités brutes les plus élevées. Les communes de Saint-Nic (7.3 logts/ha), Saint-Coulitz (7.2 logts/ha), Cast (6.9 logts/ha) et Trégarvan (6.4 logts/ha) présentent des densités brutes supérieures à la moyenne de la CCPCP (à noter qu'un seul permis de construire a été déposé sur la commune de Trégarvan entre 2003 et 2012). Les communes de Quéménéven (3.9 logts/ha), Ploéven (5.6 logts/ha), Plomodiern (5.6 logts/ha) et Dinéault (5.7 logts/ha) présentent les densités brutes de logements les plus faibles.



### Les limites des données pour mesurer le phénomène de consommation d'espace liée à l'urbanisation

Les données Sitadel comptabilisent la superficie de la parcelle où un permis de construire a été déposé, pour des logements commencés. Pour mieux évaluer le phénomène d'urbanisation résidentielle, l'analyse a aussi intégré à ces données la surface des aménagements des zones urbanisées (voiries, équipements de proximité, espaces communs...) qui accueillent le terrain objet du permis de construire. Le résultat constitue un indicateur intéressant sur la consommation d'espace liée à l'urbanisation résidentielle. Toutefois, il comprend des biais :

- Le terrain objet du permis peut déjà accueillir du bâti et ne pas constituer ainsi une nouvelle artificialisation (les données surestiment dans ce cas la consommation d'espace par l'urbanisation). En revanche, la méthodologie appliquée de redressement des données permet quant à elle d'atténuer les biais liés à la prise en compte de terrain anormalement grands ou petits.
- Les équipements publics importants, bâtiments techniques, commerces ou entreprises conséquents qui font partie du tissu urbain mixte ne sont pas comptabilisés (les données sous estiment dans ce cas la consommation d'espace par l'urbanisation).
- L'analyse s'effectuant entre 2003 et 2012, les résultats sont fortement impactés par la crise de 2008 qui a engendré des rythmes constructifs anormalement bas.



## A partir du diagnostic des ZAE pour les activités

Le diagnostic des zones d'activités économiques (ZAE) de Cornouaille en 2013, réalisé par l'agence Quimper Cornouaille Développement, évalue la consommation foncière en ZAE sur la période 2001-2012 à 10.8 ha. En outre, la CCPCP dispose d'environ 16 ha de terrains viabilisés sur cette même période et qui restent en attente de commercialisation en fin 2014 (13,5 ha dans le parc de Penn Ar Roz, 1 ha dans le parc de Ty Nevez Puillot et 1,6 ha dans le parc de Plonévez-Porzay). Au total, 27 ha ont donc été artificialisés entre 2001 et 2012 pour le développement de zones d'activités économiques, soit une moyenne d'environ 2,5 ha / an.

### Les limites des données pour mesurer le phénomène de consommation d'espace liée à l'urbanisation

Les surfaces consommées pour le développement économique hors les parcs d'activités étant très faibles dans le territoire (hors activité agricole),

Les données utilisées ici reflètent de manière précise et fidèle le phénomène d'urbanisation lié au développement économique dans les parcs d'activités (voirie, noue d'infiltration...). En revanche, elles n'intègrent pas les surfaces consommées par les entreprises qui se sont implantées hors des parcs d'activités de manière isolée ou dans le tissu urbain mixte (cf. analyse des données Sitadel).

## A partir de l'analyse de l'évolution de la tache urbaine selon la méthode dite « Certu »

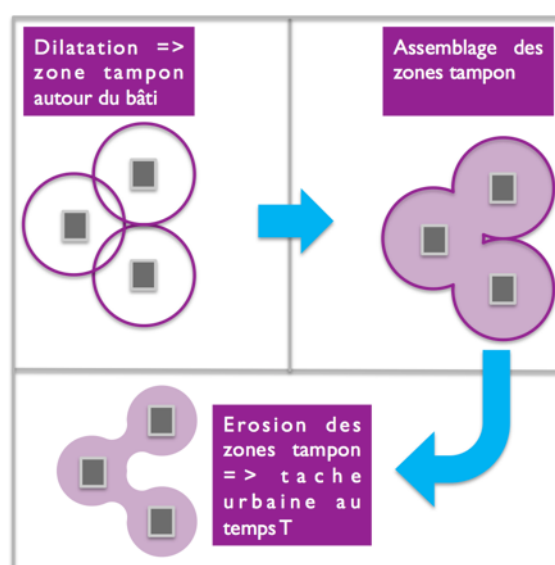
### Méthodologie employée

L'analyse s'appuie sur la méthodologie dite « Certu – dilatation / érosion » consistant à comparer par géotraitement SIG la tache urbaine du territoire à 2 dates différentes.

L'analyse utilise ici la base BDTOPO de 2005 et le cadastre de 2014 (qui ont été harmonisés en comparant des bases de données entre elles pour limiter les biais liés à la différence de leur source), soit sur une période de 9 ans.

La tache urbaine a été déterminée à partir d'une zone tampon de 25 m autour des bâtiments recensés. En comparant les années 2005 et 2014, l'analyse permet donc de mesurer l'urbanisation physique et son ampleur puisqu'elle s'appuie sur l'implantation effective de bâti.

*Méthodologie de Dilatation / érosion pour déterminer la tache urbaine*

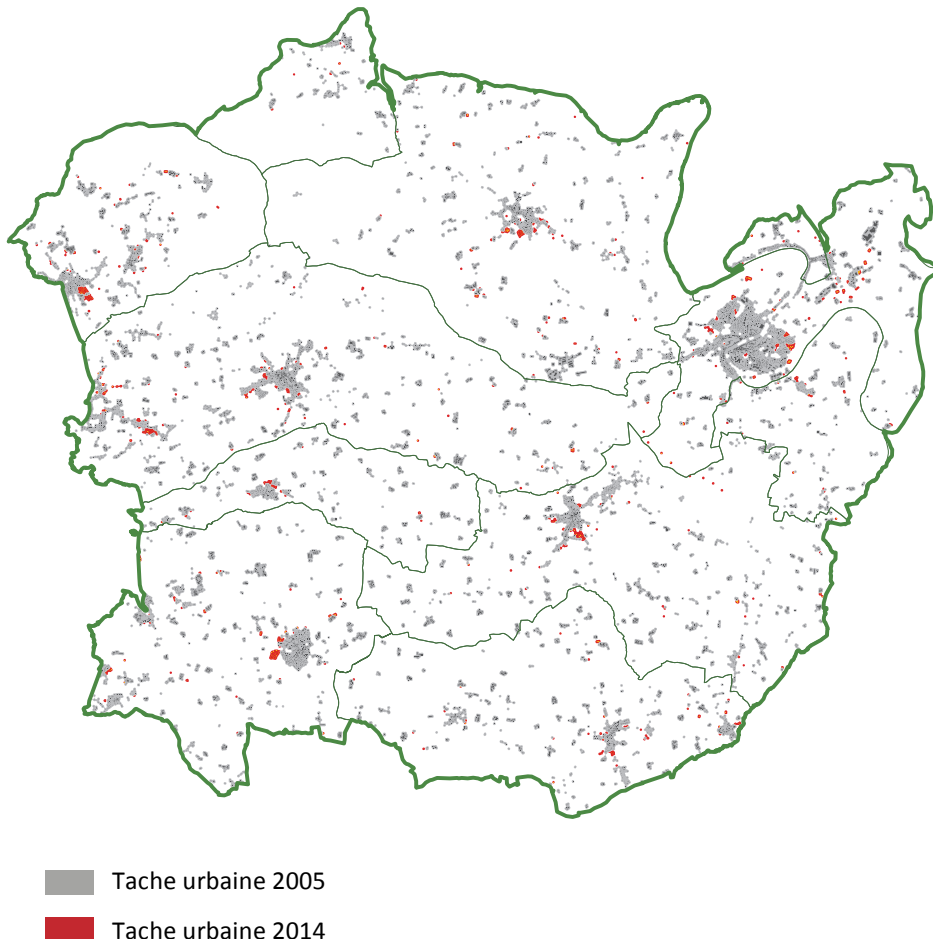


L'espace tampon permet d'inclure la majorité des infrastructures liées à l'urbanisation ; ce qui retraduit de manière assez fidèle le phénomène de consommation d'espaces.

### **Analyse des données**

L'analyse aboutit à une consommation d'espace de 155 ha en 9 ans, incluant à la fois l'urbanisation liée au résidentiel et au développement économique, soit une moyenne de 17 ha / an. Cette valeur de 17 ha par an est cohérente avec celles analysées précédemment puisqu'elle est proche de la somme de la consommation d'espace issue de l'analyse des données Sitadel pour le logement (13 ha/an) et du diagnostic des ZAE pour le développement économique (2,5 ha/an). La différence de 1,5 ha/an entre les 17 ha/an évalués par la méthode « Certu » et les 15,5 ha/an résultant des données Sitadel et du diagnostic ZAE s'explique par les marges d'erreur liées à l'hétérogénéité des sources de données et au fait que Sitadel n'inclut pas les artificialisations liées aux autres constructions que le logement (équipements publics importants, bâtiments techniques...).

Bilan de la consommation d'espace entre 2005 et 2014



### **Les limites des données pour mesurer le phénomène de consommation d'espace liée à l'urbanisation**

La méthode de dilatation/érosion pour déterminer les tâches urbaines permet une évaluation fidèle du phénomène d'urbanisation à l'échelle du Scot :

- La zone tampon permet de comptabiliser, en plus du bâti, l'espace occupé par les ouvrages et équipements liés à l'urbanisation tels que routes (hors grandes infrastructures), bassins de rétention, aménagements paysagers des zones urbanisées..., soit la tache urbaine.
- La zone tampon peut comporter des surfaces non artificialisées, notamment aux franges urbaines. La méthode vise à compenser ce « biais » :
  - Le bâti implanté de 2005 à 2014 dans la zone tampon de 2005 n'est pas compté comme nouvelle consommation d'espace.
  - Les paramètres de dilatation/érosion sont les mêmes pour déterminer les taches urbaines de 2005 et de 2014. L'analyse calcule donc le différentiel et non l'addition d'urbanisations à partir d'une base initiale ; ce qui permet de limiter les marges d'erreurs en termes de double compte ou de décompte.

## Synthèse

Les différentes méthodes d'analyse de la consommation d'espace aboutissent aux résultats suivants :

- Les données DGFIP (2000-2011) aboutissent à une consommation d'espace de 633 ha, soit une moyenne de **53 ha/an** ;
- Les données Sitadel (2003-2012) aboutissent à une consommation d'espace de 130 ha pour le développement résidentiel, soit une moyenne de **13 ha/an** ;
- Les données du diagnostic des ZAE (2001-2012) aboutissent à une consommation d'espace de 27 ha pour les parcs d'activités, soit une moyenne de **2,5 ha/an** (sur 11 ans) ;
- L'évolution de la tache urbaine selon la méthode « Certu » (2005-2014) aboutit à une consommation d'espace de 155 ha (en 9 ans) pour le développement résidentiel et économique, soit une moyenne **17 ha/an**.

Hors les résultats issus des données DGFIP, les analyses convergent et il peut être retenu qu'au cours des 10 dernières années le territoire a consommé en moyenne autour de **17 ha / an** pour l'urbanisation en extension, dont environ **2,5 - 3 ha/an** pour le développement économique et **14 ha/an** pour le résidentiel (tissu urbain mixte incluant les équipements publics...). En effet, ces moyennes de consommation d'espace sont justifiées par le fait que :

- Les échelles de temps des données sont proches, récentes et suffisamment longues pour permettre d'extrapoler les moyennes sur les 10 dernières années ;
- La méthode « Certu » procure la plus grande fiabilité d'analyse et constitue donc la base pour établir la référence de la consommation d'espace du Scot.

En outre, la consommation d'espace qu'elle mesure (17 ha / an) est similaire à la somme de celles découlant des données Sitadel (13 ha/an) et du diagnostic des ZAE (2,5 ha/an) ; ce qui permet de déduire que la consommation d'espace pour le développement économique a représenté 2,5 ha/an et pour le résidentiel 14 ha/an en considérant que les données Sitadel minimisaient la surface artificialisée et comprenait une période de production de logements anormalement basse (2008 – 2012).

Les densités brutes moyennes observées à l'échelle du territoire pour le logement sont autour de 7 logements /ha.

## B-Justification des objectifs chiffrés de limitation de la consommation d'espace fixés dans le DOO du Scot.

Les objectifs chiffrés de développement et de limitation de la consommation d'espace sont justifiés par les éléments du projet suivants :

- **Accueillir autour de 3 500 habitants en 20 ans.** Cette croissance démographique (1%/an) envisagée par le projet est supérieure aux années 1999 – 2009 (0,7%/an) puisque l'objectif du Scot est de renforcer la dynamique d'attractivité « productive » du territoire en accueillant des actifs. En effet, si le bassin d'emploi de la CCPCP est une réalité, l'enjeu est de maîtriser la périurbanisation quimpéroise, voire venant de Brest, en ayant une politique d'accueil soutenue d'actifs permettant de renforcer l'aire de main d'œuvre de proximité nécessaire au maintien et au développement du tissu économique du territoire du Scot (le projet vise à augmenter le taux d'activité qui passerait de 0,46 aujourd'hui à 0,49 au terme du Scot). En outre, cet objectif amènera à une certaine maîtrise du vieillissement du territoire, et donc un contexte générationnel plus favorable à la croissance de la population. La croissance de population est donc cohérente avec les tendances à l'oeuvre et avec le positionnement territorial et la stratégie du projet de Scot.
- **Favoriser la création d'environ 1 750 emplois en 20 ans.** Développer la dynamique économique est indissociable de l'attractivité résidentielle à promouvoir et est indispensable à plusieurs égards :
  - Le maintien du secteur industriel existant (près de 19% des emplois du territoire) impose de rechercher un foisonnement économique autour de lui pour favoriser les synergies entre entreprises et les services productifs dont les entreprises industrielles ont besoin pour fonctionner et évoluer. L'enjeu est ainsi dans le fond d'éviter les risques de délocalisation vers des territoires qui par leur proximité aux flux nationaux majeurs (Ile de France...) et les services qu'ils proposent peuvent présenter des avantages compétitifs plus forts par rapport à l'ouest breton. Ce foisonnement économique est aussi essentiel pour soutenir le tissu d'entreprises de l'ensemble de l'Ouest Finistère, notamment les secteurs du SIOCA et les communautés de communes de Pleyben et de l'Aulne Maritime...
  - Le développement de services à plus haute valeur ajoutée pour accompagner les mutations économiques vers des filières innovantes et sur des créneaux porteurs.
  - La mise en place d'un tourisme « plus professionnalisé » et lisible pour développer une attractivité territoriale globale favorisant à la fois l'implantation d'entreprises recherchant une certaine image de marque, mais aussi l'amélioration du cadre de vie.

- Le développement des services à la personne (commerce, transport, artisanat...) pour soutenir l'économie locale (notamment dans les espaces ruraux) mais aussi pour favoriser le maintien et l'implantation d'actifs tout en répondant mieux besoins différents des générations et des publics (personnes âgées, jeunes...).
- L'offre d'un cadre de vie et d'habitat de qualité donnant plus de la liberté de choix aux habitants pour réaliser leur projet personnel dans le territoire à proximité de leur emploi.

Si l'objectif de création de 1 750 nouveaux emplois au terme du Scot est ambitieux, il est indispensable car il permet de maintenir le taux d'emplois\* à 20 ans (1,02) à un niveau proche d'aujourd'hui (1,06). Ainsi, envisager un objectif moins fort traduirait un renforcement de la dépendance économique du territoire et surtout une accentuation du phénomène de périurbanisation amenant de plus en plus d'actifs du territoire à travailler à l'extérieur.

\* *taux d'emplois : rapport entre le nombre d'emplois et d'actifs occupés dans le territoire.*

La combinaison des objectifs démographiques et d'emplois traduit l'effort d'équilibre qu'entend mettre en oeuvre le SCOT en développant à la fois une attractivité résidentielle qui évite les risques de la périurbanisation et une qualification économique porteuse de dynamiques sociales et de services aux entreprises bénéficiant aussi à la valorisation de l'ouest breton.

Favoriser la création d'environ 1 750 nouveaux emplois, nécessite environ 35,5 ha d'urbanisations nouvelles en extension (parcs d'activités et commerciaux), considérant qu'une part notable de ces emplois seront réalisés dans le tissu urbain existant (50% des emplois) et en utilisant les disponibilités des parcs existants à la date d'arrêt du Scot (16 ha), donc sans consommation d'espace. Cet objectif vise un rendement ambitieux d'environ 22/23 emplois/ha en moyenne à l'échelle du territoire. Cette densité d'emploi est enlevée puisqu'elle correspond à celle observée dans les nouvelles zones d'activités des agglomérations bretonnes. Elle est rendue possible par le fait que le Scot concentre l'essentiel de son développement économique sur le pôle économique Est (environ 31ha sur les 35,5ha que prévoit le Scot au total), qui par sa taille et son niveau de prestation et de service permet d'attirer des entreprises plus créatrices d'emplois, mais aussi d'optimiser l'aménagement. Ainsi, avec une consommation d'espace en extension de l'urbanisation pour le développement économique de 1,77 ha/an le Scot réduit de 29% le rythme enregistré lors des 10 dernières années (2,5 ha/an) alors qu'il poursuit le rythme antérieur de création d'emplois (1750 emplois en 20 ans pour le Scot contre 950 emplois créés entre 1999 et 2010). L'effort de compacité du Scot pour l'urbanisation économique est donc 1,3 fois supérieur à celui opéré lors des 10 dernières années.

- **Produire autour de 3 400 nouveaux logements en 20 ans** nécessitant au maximum 148 ha d'urbanisations en extension (moyenne de 7,4ha/an en 20 ans), soit une baisse du rythme de consommation d'espace de 47 % par rapport à celui des 10 dernières années (14 ha/an) pour le logement. Cette baisse du rythme de la consommation d'espace implique un effort

important puisque le Scot prévoit en parallèle un rythme constructif 1,7 fois supérieur aux 10 dernières années (2001-2011). Donc l'effort de compacité du Scot est 3 fois supérieur à celui qu'a opéré le territoire dans la dernière antérieure.

Pour parvenir à cet effort de compacité, le SCOT fixe l'objectif que la production de logement recherche prioritairement l'utilisation des capacités du tissu urbain existant avant extension avec un seuil minimal d'au moins 35% des objectifs totaux des logements à l'échelle du SCOT (renouvellement urbain, utilisation des dents-creuses, réhabilitation/changement d'affectation de bâtis...).

Il définit des densités qui renforcent notablement celles observées dans les développements récents et s'inspire de celles des centres (moyennées pour tenir compte des différences morphologiques et fonctionnelles des quartiers composant les centres). Les densités varient selon les types de communes pour renforcer la compacité tout en étant compatible avec leur morphologie et le maintien d'un cadre de vie de qualité.

Ces densités sont en moyennes autour de 15/16 logements / ha pour les urbanisations en extension et de 19 logements/ha à Châteaulin. Ces valeurs contrastent fortement avec les densités moyennes mesurées au cours des 10 dernières années : autour de 7 logements par ha.

Notons que les densités fixées par le Scot sont brutes et intègrent les voiries et équipements, hors les grands équipements et infrastructures. Leur définition est cohérente avec celle retenue par les Scot voisins de Cornouaille (Interscot).

L'effort de densification est aussi amélioré par le Scot en réorientant fortement la production de logement en faveur des pôles urbains structurants, qui développeront des densités plus fortes que les autres communes. En effet, le Scot oriente 61 % de la production totale de logements dans les pôles structurants et 39% dans les autres communes alors qu'entre 1999 et 2009 cette répartition était respectivement de 55% et 45%.

## LE CHOIX D'UNE RÉDUCTION FORTE DU RYTHME DE CONSOMMATION D'ESPACE

La mise en œuvre du SCOT induira une consommation d'espace 183 ha à 20 ans, soit un rythme moyen de 9,15 ha/an dont environ :

- 148 ha pour le résidentiel, soit une moyenne de 7,4 ha/an ;
- 35,5 ha pour les parcs d'activités et commerciaux, soit une moyenne de 1,77 ha/an. Notons que la Zacom définie dans le DOO du Scot vise des terrains déjà aménagés à la date d'arrêt du Scot et qu'elle n'engendre donc pas de consommation nouvelle d'espace.

**Les surfaces précitées incluent les voiries et équipements, hors grandes infrastructures.**

Cette consommation d'espace baisse de 46 % le rythme de l'artificialisation enregistrées au cours des 10 dernières années (17 ha/an consommés au cours des 10 dernières années, contre 9,15 ha/an prévus par le Scot) ; ce qui répond à l'objectif national de diminution de la consommation d'espace.

En outre, il convient de mettre en perspective les objectifs d'efficacité de la consommation d'espace, car en plus de baisser nettement le rythme d'artificialisation des sols, le SCOT porte un projet qui affiche une augmentation de la population, de la production de logements et des emplois bien supérieure aux 10 dernières années (cf. aussi explication des choix du PADD).

**Ainsi, le Scot se fixe un taux élevé d'intensité de développement. En effet, avec une consommation maximale d'espace totale de 183 ha en 20 ans, son effort de compacité par rapport aux tendances des 10 dernières années (2004-2014) :**

- **triple pour la population et est multiplié par plus de 2,5 pour le logement** (s'expliquant par un desserrement maîtrisé, l'optimisation du tissu urbain existant et la densification des urbanisations). En effet, pour 1 ha consommé le Scot accueille 3 fois plus d'habitants et produit 2,5 fois plus de logements que dans la dernière période.
- **double pour l'emploi** (s'expliquant par l'optimisation du tissu urbain existant et la création d'un pôle économique majeur permettant une meilleure compacité globale à l'échelle du territoire). En effet, pour 1 ha consommé le Scot accueille 2 fois plus d'emplois que dans la dernière période.



Le Scot fixe des objectifs de densité à l'échelle de l'ensemble des opérations d'une même commune, en recherchant des formes urbaines qui s'approchent de celles observées dans les centres (cf. illustration ci-contre issue du DOO du Scot).

Tout en laissant une capacité d'adaptation à la configuration des lieux et aux morphologies urbaines en place, ces objectifs permettront une augmentation significative des densités moyennes par rapport à celles observées dans les développements récents du territoire.

Indicateurs de densité brute moyenne à l'échelle de l'ensemble des zones à urbaniser en extension d'une même commune	
Communes	Densité moyenne en logements par hectare
Chateaulin	19
Plomodiern	16
Plonévez-Porzay	16
Saint-Nic	14
Cast	15
Dinéault	15
Quéménéven	15
Ploëven	14
Saint-Coulitz	14
Port-Launay	14
Trégarvan	13

Densité (Plomodiern)

A/ 8 logt/ha  
B/ 11 logt/ha



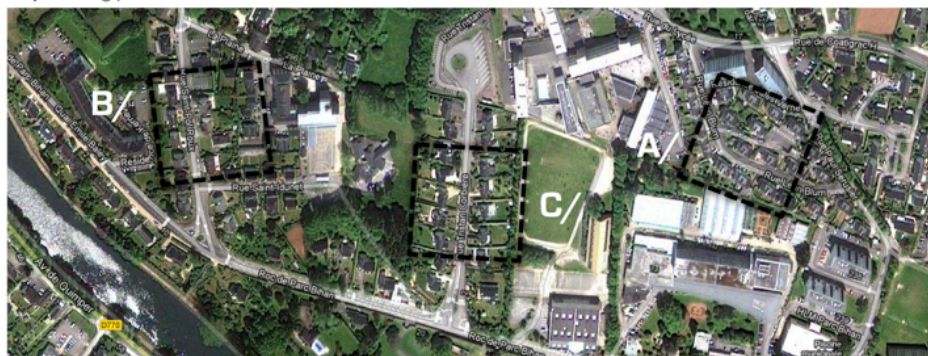
Densité (Plonévez-Porzay) :

A/ 14 logt/ha



Densité (Châteaulin - centre)

A/ 19 logt/ha  
B/ 16 logt/ha  
C/ 10 logt/ha



Exemples de densités observées dans le territoire à l'échelle de quartiers et d'opérations