

# ÉTUDE SUR LA DYNAMIQUE DES TERRITOIRES RURAUX



## DIAGNOSTIC ET DÉFINITION DES ENJEUX DU TERRITOIRE

### Territoires de la communauté de communes du Cap-Sizun Pointe du Raz et de Douarnenez Communauté



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU  
FINISTÈRE

ANNEXES





# TABLE DES MATIÈRES

## 1- MÉTHODE D'ÉLABORATION DU DOCUMENT

## 2- DIAGNOSTIC

## 3- DIAGNOSTIC TERRITORIAL PARTAGÉ ET SPATIALISÉ : SYNTHÈSE

## 4- POINT DE VUE DE LA DDTM SUR LES ENJEUX DU TERRITOIRE

## 5- ENJEUX DE L'ÉTAT SPATIALISÉS : SYNTHÈSE

## 6- ANNEXES

1- : Carte de diagnostic – Paysages et environnement

2- : Carte de diagnostic – Pôles et équipements

3- : Carte de diagnostic – Population, habitat et mobilité

4- : S'engager en restauration collective (Ministère de l'agriculture)

5- : Charte Agriculture et Urbanisme (DDTM du Finistère) – Fiche B2 « Construction en espace rural par des tiers »

6- : Charte Agriculture et Urbanisme (DDTM du Finistère) – Fiche B4 « Devenir des bâtiments agricoles non utilisés »

7- : Procédure – Mise en valeur des terres incultes et manifestement sous-exploitées

8- : Protection du bocage

9- : Zéro phyto : Former les jardiniers, sensibiliser les élus et la population

10- : Atlas des enjeux paysagers du Finistère (DDTM du Finistère) – 4 fascicules

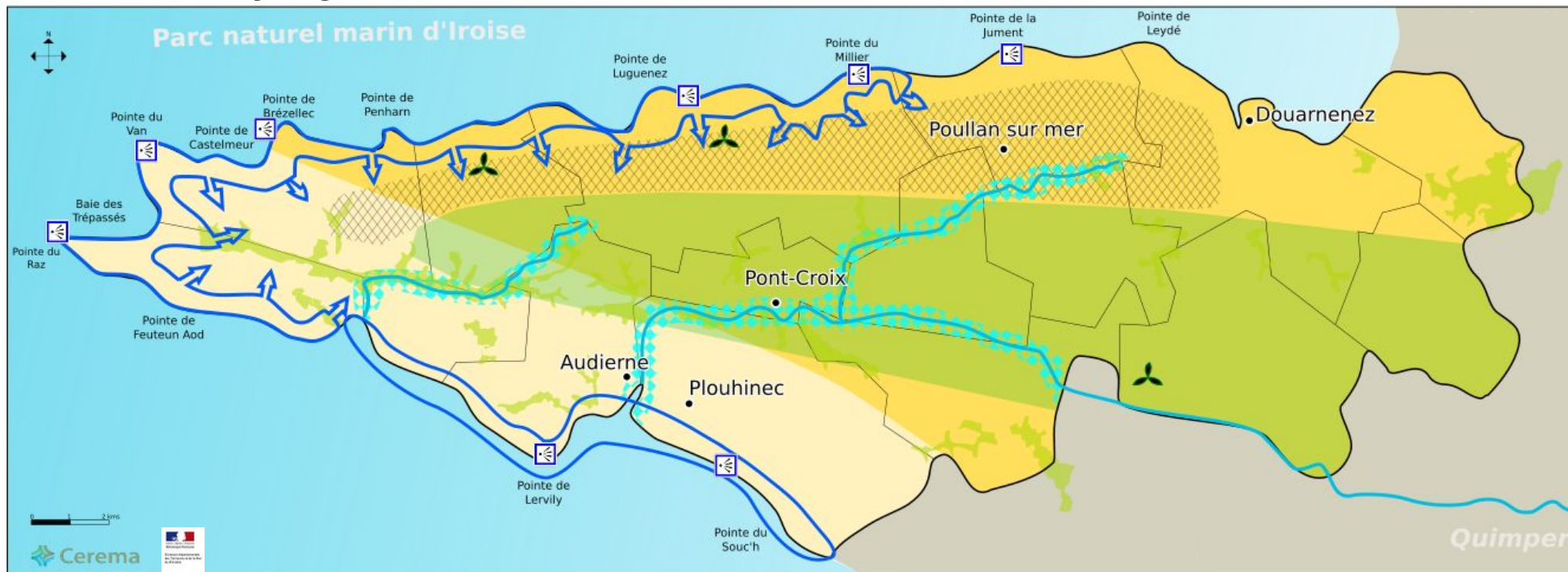
11- : Fiscalité de l'aménagement











# 6- ANNEXES





# ANNEXE 1 – Paysages et Environnement



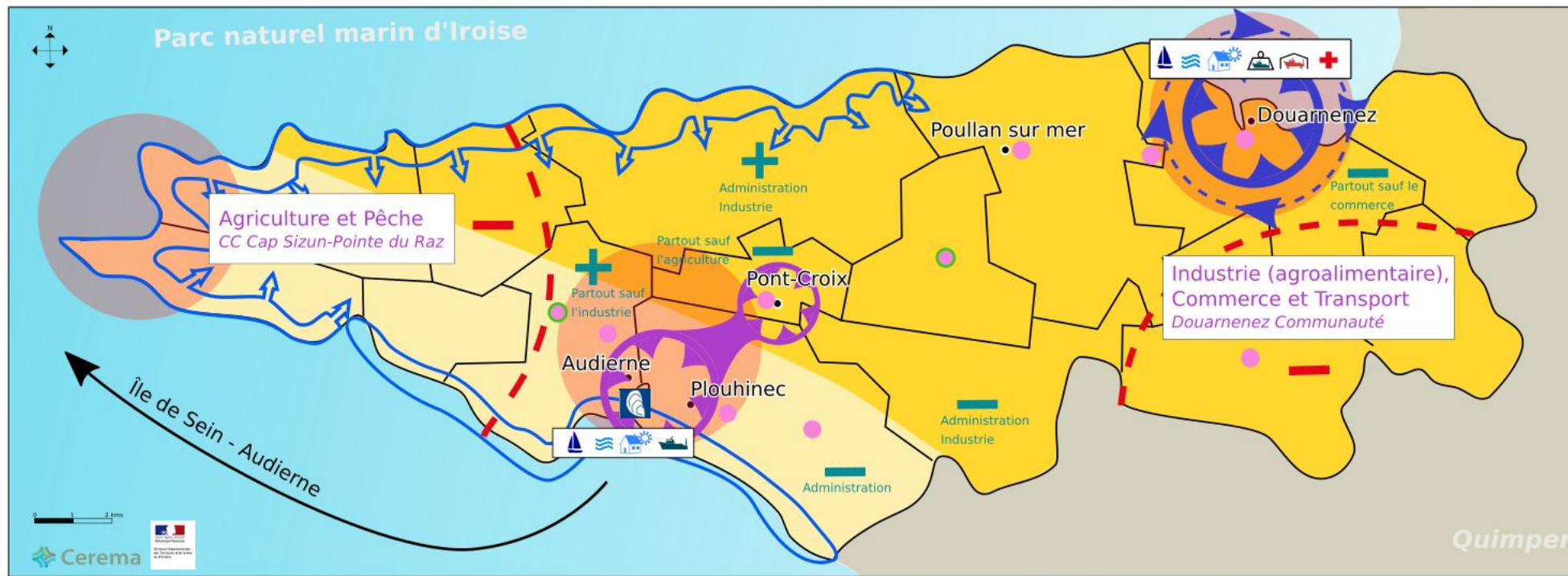
## Paysages et environnement

-  Territoire agricole dynamique (agriculture conventionnelle)  
Élevage (production laitière et céréales)
-  Recul de l'activité agricole conventionnelle avec apparition de friches  
Développement plus soutenu de l'agriculture biologique
-  Espace vallonné : paysage cultivé avec talus  
Maillage bocager marqué et boisements (Trame Verte)
-  Boisement
-  Espace plateau  
Paysage cultivé avec talus et bocage
-  Trame Bleue

## Les sites naturels remarquables :

-  Espaces maritimes aux sites naturels protégés (falaises au nord, plages au sud, espaces dunaires et humides, sites Natura 2000...)
-  Grand Site de France (850 000 visiteurs par an  
Pour un domaine de 2 000 ha d'espaces littoraux)  
Dynamique d'expansion en cours aux communes entières
-  Point de vue – Dialogue visuel avec les côtes voisines
-  Éoliennes dans le paysage









# ANNEXE 2 – Pôles et Equipements










## Activité agricole et Environnement

-  Territoire agricole dynamique (agriculture conventionnelle)  
Élevage (production laitière et céréales)
-  Recul de l'activité agricole conventionnelle avec apparition de friches  
Développement plus soutenu de l'agriculture biologique
-  Espaces maritimes aux sites naturels protégés (falaises au nord, plages au sud, espaces dunaires et humides, sites Natura 2000...)
-  Grand Site de France (850 000 visiteurs par an pour un domaine de 2 000 ha d'espaces littoraux)  
Dynamique d'expansion en cours aux communes entières

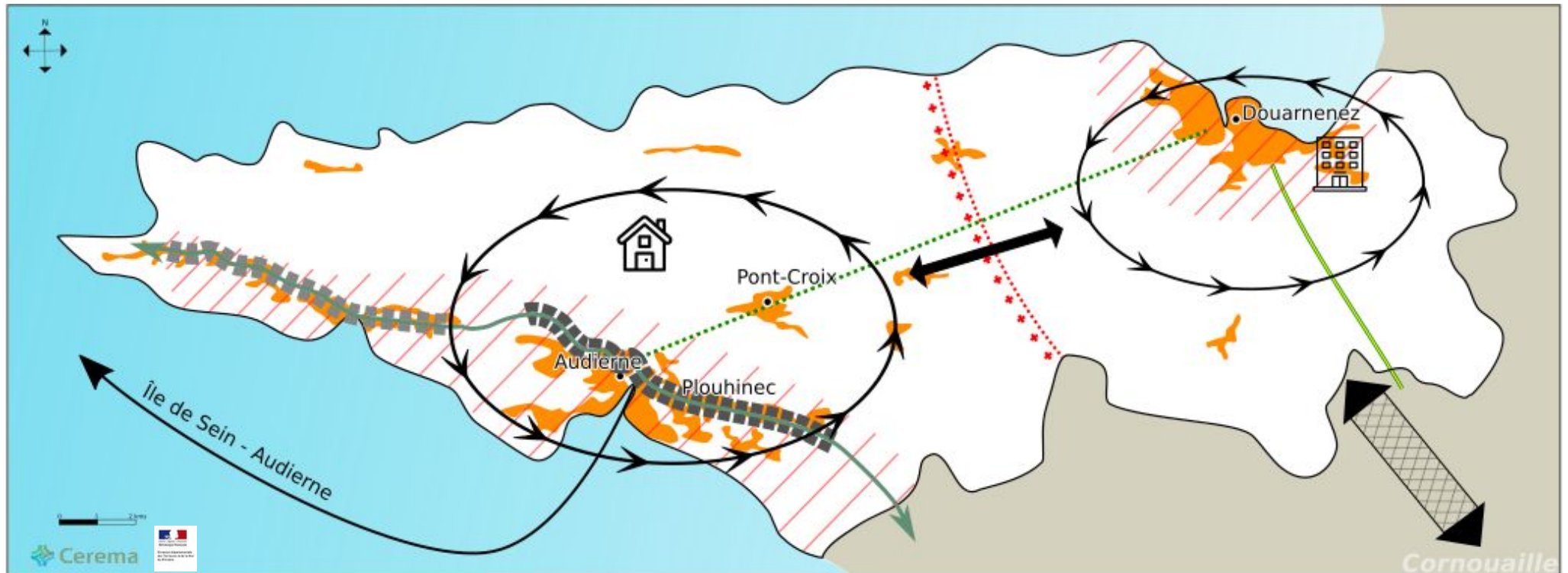
## Pôles et Emplois

-  **Pôle structurant principal** (équipement et santé, habitat) avec logements sociaux et habitat collectif  
Centre bourg en dévitalisation  
Pôle emploi principal (61 % des emplois du territoire)
-  **Pôle structurant secondaire** (équipement, emploi, habitat)  
Centre bourg en dévitalisation (Audierne)  
Pôle emploi secondaire (12 % des emplois, hors Pont-Croix)
-  Pôles d'attractivité touristique principaux
-  Zone d'Activité Économique (**Bretagne Qualiparc**)  
Douarnenez Com (9 ZA) : 61 % à vocation industrielle et artisanale  
CC Cap Sizun-Pointe du Raz : 61 % à vocation artisanale
-  Forte perte d'emplois (**secteur économique**)
-  Forte augmentation du nombre d'emplois
-  Services médicaux et éducatifs plus éloignés
-  Pôle santé

## Activités maritimes

-  Filière maritime importante et forte valeur ajoutée (*Construction et Réparation, Pêche et Aquaculture, Transformation et Commercialisation*)
-  Port de plaisance  Culture marine
-  Forte valeur ajoutée de la pêche (bar de ligne et lieu jaune)
-  Port industriel (construction et réparation navale)
-  Liaison maritime
-  Équipement touristique maritime (Thalassothérapie et centres nautiques)
-  Densité d'hébergement touristique importante

# ANNEXE 3 – Population, Habitat et Mobilité

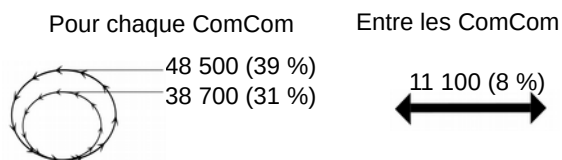


## Déplacements et Mobilités

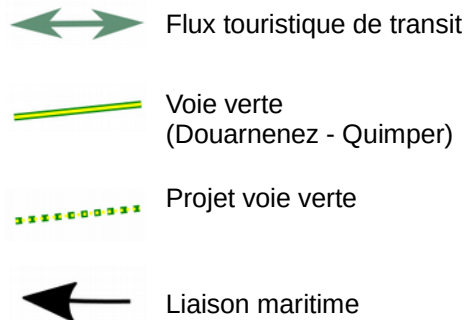
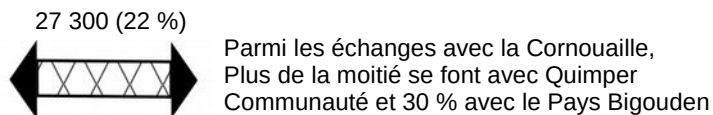
### Flux de déplacements du territoire :

En 2013, 125 600 flux de déplacements comptabilisés (hors flux touristiques) dont 78 % en interne, répartis de la manière suivante :

### Déplacements internes :



### Déplacements hors territoire :



## Habitat et Population

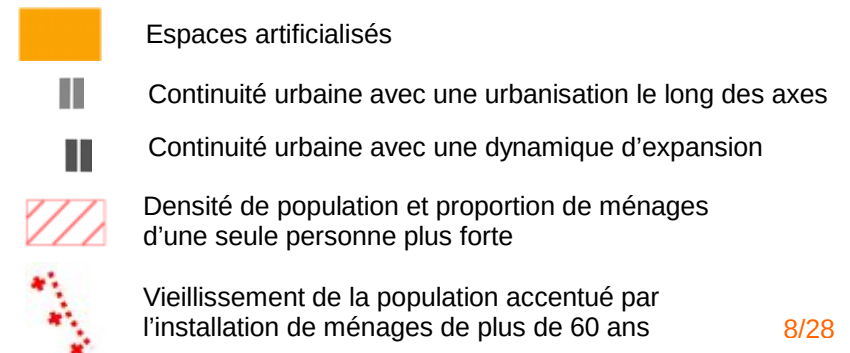


### Cap Sizun – Pointe du Raz :

Logements collectifs → 8,6 %  
 Logements sociaux → 6 %  
 Vacances → 7,2 %  
 Résidences secondaires → 30 %

### Douarnenez Communauté :

Logements collectifs → 33 %  
 Logements sociaux → 17 %  
 Vacances → 9 %  
 Résidences secondaires → 14 %





# ANNEXE 4 – S'engager en restauration collective

## S'engager en restauration collective, pour accompagner le développement de l'approvisionnement local et de qualité.

Les mutations récentes de l'agriculture et des modes de consommation se traduisent aujourd'hui par un intérêt croissant pour les circuits de proximité et les produits de qualité. Cette demande de renforcement du lien entre producteurs et consommateurs constitue d'ailleurs l'un des axes majeurs de la politique publique de l'alimentation déclinée au travers du Programme national pour l'Alimentation (PnA), et inscrit dans la loi d'avenir publiée en octobre 2014.

La **restauration collective** regroupe plus de 73 000 structures publiques ou privées en France. Ces restaurants ont distribué en 2010 près de 3 milliards de repas. En moyenne, un français prend 58 repas en restauration collective chaque année (soit un peu plus d'un par semaine). Ainsi, la restauration collective, en touchant l'ensemble de la population, est un acteur important pour contribuer à l'éducation alimentaire des jeunes et à la sensibilisation des consommateurs. L'introduction de produits locaux et/ou bio dans la restauration collective constitue une piste intéressante de valeur ajoutée pour les territoires en contribuant au développement d'une consommation durable, au maintien d'une agriculture de proximité et à la mise en synergie entre acteurs concernés.

Cependant, les filières d'approvisionnement de proximité et de qualité pour la restauration collective se heurtent encore à de nombreuses difficultés qui limitent leur développement (maîtrise des coûts, besoin de structuration de l'offre et/ou de la demande, mise en relation des fournisseurs et acheteurs, respect de la réglementation...), autant de problématiques qui ont nécessité de trouver des réponses pour faciliter le développement d'un approvisionnement de proximité en restauration collective.

À l'heure où une large majorité des consommateurs français souhaite contribuer, par l'orientation de ses achats, au soutien de produits locaux, la restauration collective a un rôle majeur à jouer vis-à-vis de l'approvisionnement de proximité, garant de la diversité des produits, du respect de leur saisonnalité, et du développement économique et social des territoires. C'est aussi une manière de structurer l'offre et de créer une dynamique collective sur un même territoire, tout en participant ensemble au redressement de notre économie. C'est redonner aux producteurs et aux industries de transformation implantées dans tout le territoire la légitime fierté de nourrir leurs concitoyens et plus particulièrement ceux de leur territoire.

### Outils :

#### **Localim : acheter autrement en restauration collective (Ministère de l'agriculture)**

Localim, un nouvel outil à destination des acheteurs publics de la restauration collective en gestion directe pour accompagner le développement de l'approvisionnement local et de qualité. Composée de fiches opérationnelles, méthodologiques et par filières, cette boîte à outils donne aux acheteurs publics les clefs juridiques et techniques pour développer leurs achats en produits locaux et de qualité.

**Cet outil est aujourd'hui disponible sur le site <http://agriculture.gouv.fr/localim-la-boite-outils-des-acheteurs-publics-de-restauration-collective>, et permet également d'accéder aux 3 guides pratiques suivants :**

- Favoriser l'approvisionnement local et de qualité en restauration collective,
- Utiliser les plateformes collectives pour développer l'approvisionnement local en restauration collective,
- Soutiens financiers pour l'approvisionnement de la restauration collective en produits locaux et de qualité.

### Réseaux :

<http://www.agores.asso.fr/philosophie-engagement/reseau>

<https://www.fne.asso.fr/actualites/charte-d%E2%80%99identit%C3%A9-des-regal-r%C3%A9seaux-pour-eviter-le-gaspillage-alimentaire>

<https://www.finistere.fr/Actualites/Manger-bio-en-restauration-collective>

<http://www.bio29.fr/manger.php?rub=2&ssrub=5>

<https://www.bio-bretagne-ibb.fr/publications-et-chiffres-cles/restauration-collective-2/>

<http://www.agencebio.org/sengager-en-restauration-collective>

<http://www.restaurationbio.org/>

<http://www.restauration21.fr/restauration21/2015/03/plus-de-100-fournisseurs-bio-pour-la-restauration-collective-en-finist%C3%A8re.html>

<https://fr.calameo.com/read/001515216f021d55b9417>

<http://www.terra.bzh/actualites/restauration-collective-s-approvisionner-en-local-c-est-possible:4Q8TVQW9.html>

# ANNEXE 5 – Charte Agriculture et Urbanisme du Finistère - Fiche B2

Téléchargement : <http://www.finistere.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-construction-logement/Le-Foncier>



## B – Constructions et aménagements

### Fiche B 2

## Construction en espace rural par des tiers

Validée en comité de pilotage du 8 juin 2016

Face à la pression liée à l'urbanisation, il est nécessaire de préserver et valoriser le patrimoine agricole. Le **mitage des espaces agricoles représente une réelle menace** pour les exploitations. La vigilance en matière de constructions et d'aménagements de tiers en zone agricole est donc de rigueur (*y compris pour les communes au RNU, voir l'article R.111-14 du code de l'urbanisme*). **Par exception**, certains ouvrages qui ne sont pas liés à une activité agricole, peuvent être admis en espace rural. Ils sont précisés par des dispositions réglementaires, qu'il convient d'interpréter **de manière restrictive** afin de réduire l'incidence de projets tiers à l'agriculture dans les espaces ruraux. Il est rappelé que l'accord préalable du (ou des) ayant(s)-droit (= *propriétaire(s)*) doit être obtenu.

#### Principes pour les ouvrages d'intérêt général ou collectif

Les dispositions des articles L.151-11 (PLU(i)), R.161-4 (carte communale) et L.111-4 (sans document d'urbanisme) du code de l'urbanisme encadrent en espace rural les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Admis en espace rural, ils peuvent être à l'origine de conflits, voire participer à la pression et à l'augmentation des prix du foncier.

Ainsi, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, ou à des services publics, pourront être admises en zone agricole dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées (pour un PLU(i)), ou dans l'**unité foncière**<sup>(1)</sup> où elles sont implantées (pour une carte communale), et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

<sup>(1)</sup> **Unité foncière** = flot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision (CE, 27/06/05, n° 264667, Chambéry)

#### Principes pour la question des énergies renouvelables

Les projets liés aux énergies renouvelables, lorsqu'ils entraînent une forte consommation des espaces ruraux (projets de centrales solaires au sol par exemple) n'ont pas vocation à être installés en zone agricole, notamment cultivée ou utilisée pour des troupeaux d'élevage.

#### Préconisations

- Pour être admis dans ces espaces, les ouvrages dits d'intérêt général répondant à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme devront faire l'objet de concertations préalables avec la profession agricole notamment pour anticiper les contraintes, les éviter, ou à défaut pour les réduire ou les compenser (*cf. fiche C2*). En outre, afin de favoriser l'accès de la profession agricole aux informations relatives à l'aménagement du territoire, tous les projets d'intérêt général "mériteraient" de susciter cette concertation préalable.
- La notion de « constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics » sera interprétée de manière stricte :
  - ces constructions et installations ont vocation à être implantées au plus près des citoyens et usagers, c'est à dire en cœur de bourg (ou à proximité) ou en zones urbaines (salle polyvalente, logement social, piscine publique...),
  - seuls les projets incompatibles avec le voisinage des zones habitées ou devant nécessairement se trouver en espace rural pourront y être admis (infrastructures, réseaux, ICPE, ...).

#### Préconisations

- L'installation de tels projets est généralement inadaptée compte tenu de la nécessité de conserver la **vocation agricole des terrains concernés**. Aussi, les projets de production d'énergie renouvelable incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ne seront pas autorisés. Toutefois, l'accueil de ces installations pourra être envisagé si elles ne compromettent pas l'usage agricole **potentiel** de la zone sur laquelle elles seront implantées (cas des éoliennes, ...), *en d'autres termes, elles ne doivent compromettre aucune des activités agricoles que la nature des sols en question est susceptible de permettre (pâturage, labourage, cultures, ...), ou* si elles sont localisées sur des terrains qui, bien que situés en zone classée « agricole » dans un document d'urbanisme, ont définitivement perdu leur vocation agricole (*dans ce cas, un changement de destination dans le document d'urbanisme sera nécessaire pour les terrains concernés*).
- D'une manière générale, ces projets importants feront l'objet d'une concertation entre les parties intéressées, dans le cadre d'une analyse approfondie du choix de localisation des projets au regard notamment des enjeux paysagers (*cf. circulaire du 18 décembre 2009 relative au développement et au contrôle des centrales photovoltaïques au sol*).



## B – Constructions et aménagements

### Fiche B 2

## Construction en espace rural par des tiers

### Principes au regard des constructions nouvelles

#### Dans les communes disposant d'un PLU :

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage et des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (article L.151-13 du code de l'urbanisme).

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

#### Dans les communes ne disposant ni d'un PLU, ni d'une carte communale :

Au titre de l'article L.111-4 du code de l'urbanisme, la commune peut délibérer (délibération motivée) afin d'accorder des autorisations de nouvelles constructions en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune, « dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L.101-2 ».

En revanche, les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées, et l'extension mesurée des constructions et installations existantes, peuvent être autorisées en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune.

### Préconisations

#### → Dans les communes disposant d'un PLU

Il appartient au PLU de fixer les conditions dans lesquelles ces nouvelles évolutions et installations pourraient être admises en zone rurale.

#### Afin de limiter le mitage dans les zones agricoles,

- la charte insiste sur le caractère exceptionnel du recours aux STECAL et préconise de ne pas les employer pour autoriser des constructions nouvelles en zone rurale ;
- la charte admet néanmoins l'utilisation de ces STECAL, à titre exceptionnel, pour permettre et encadrer l'extension (et l'adaptation) des entreprises et activités artisanales et économiques, existantes historiquement en zone rurale, et désirant se développer pour assurer leur pérennité. Ainsi, les activités pratiquées en zone agricole *telles que l'entreprise paysagiste, l'entretien de parcs et jardins, la vente de bois, l'élagage, bûcheronnage, l'entreprise de travaux agricoles [...]*, non considérées comme « activités agricoles », pourraient bénéficier de l'utilisation d'un STECAL sous réserve que le règlement du PLU y interdise toute possibilité de création d'habitation ou de logement de fonction, et que ces extensions (ou adaptations) ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne remettent pas en cause leur pérennité.

#### → Dans les communes sans document d'urbanisme, la charte préconise de limiter le recours au 4° de l'article L.111-4 (code de l'urbanisme) afin de circonscrire le mitage de l'espace rural, notamment si des terrains constructibles existent dans la zone agglomérée de la commune. La commune est seule juge de l'intérêt communal, mais la construction, pour être autorisée, devra respecter les objectifs de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, et notamment ceux liés à la gestion économe de l'espace et à la protection des paysages. Elle devra également respecter le principe de réciprocité issu de l'article L.111-3 du code rural.

La délibération communale prévue au 4° de l'article L.111-4 est soumise pour avis conforme à la CDPENAF.



## B – Constructions et aménagements

### Fiche B 2

## Construction en espace rural par des tiers

### **Principes au regard des extensions (et des annexes) des habitations existantes occupées par des tiers**

Pour les communes disposant d'un PLU, dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des STECAL, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes **ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site**.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement sont soumis à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Dans les communes ne disposant pas d'un document d'urbanisme opposable (RNU), « l'adaptation, [...] la réfection, l'extension des constructions existantes... » sont autorisées en espace rural (article L.111-4 du code de l'urbanisme).

### **Préconisations**

#### → Dans les communes disposant d'un PLU

Il appartient au rapport de présentation du PLU de justifier le choix des zones d'implantation dans lesquelles les extensions et les annexes aux bâtiments d'habitation existants seront autorisées ou non, en démontrant que le caractère naturel ou agricole de la zone ne sera pas remis en question par leur implantation. **Celles-ci devront rester limitées**, et une vigilance particulière sera apportée à la délimitation de ces zones d'implantation et aux règles qui s'y appliqueront afin de préserver le caractère naturel, agricole ou forestier de ces espaces.

*Il est également nécessaire de rappeler que la mise en œuvre de ces dispositions n'est pas obligatoire ; il s'agit d'une faculté offerte à l'autorité compétente en matière de PLU pour planifier la constructibilité en zones A et N.*

#### → Dans les communes sans document d'urbanisme

Dans le cas où s'applique le RNU, seules des évolutions limitées des constructions existantes pourront être admises en zone rurale et ne devront pas conduire à la création d'un nouveau logement.



## B – Constructions et aménagements

### Fiche B 4

## Devenir des bâtiments agricoles non-utilisés

Validée en comité de pilotage du 8 juin 2016

De nombreux bâtiments agricoles, principalement d'élevage, ne sont aujourd'hui plus utilisés par l'activité agricole. Les raisons sont multiples : diminution du nombre d'agriculteurs, arrêt d'activité, crises agricoles sectorielles, processus de restructuration externe et de regroupement, vieillissement du parc de bâtiments hors-sol notamment, ...

Néanmoins, ces bâtiments peuvent retrouver une « seconde vie » soit en étant le support de nouvelles activités agricoles ou en changeant de destination (*sans que cela ne compromette le fonctionnement des exploitations agricoles existantes*). Dans certains cas, la démolition de bâtiment présentant un risque pour les personnes ou l'environnement pourra, également, être recherchée.

#### Principes

Les bâtiments agricoles, même non utilisés, ont vocation la plupart du temps à être intégrés à la zone agricole de la commune.

Par exception, les anciens bâtiments agricoles peuvent faire l'objet d'un changement de destination sous réserve du respect de certaines conditions. Lorsqu'ils sont situés dans la zone agricole ou naturelle, ces bâtiments doivent notamment être désignés dans le règlement du PLU(i). Le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole (ni les capacités d'évolution des exploitations agricoles) ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination d'un bâtiment agricole fait l'objet d'un avis conforme de la CDPENAF en espace agricole et de la CDNPS en espace naturel.

Pour les communes au RNU, ce changement de destination est encadré par l'article L.111-4 du code de l'urbanisme.

#### Cas particulier des exploitations agricoles soumises à la réglementation ICPE :

L'arrêt définitif de l'exploitation d'une installation classée pour la protection de l'environnement doit être notifié au préfet. Cette notification prévoit les mesures de mise en sécurité du site. Le site doit être remis dans un état tel qu'il ne porte pas atteinte à la santé, la sécurité et l'environnement et qu'il permette un usage futur du site.

#### Préconisations

##### 1/ Connaissance

→ Encourager le recensement des bâtiments agricoles non utilisés dans le cadre du volet optionnel des diagnostics agricoles réalisés pour les PLUi, PLU ou cartes communales. Ce recensement pourrait être accompagné d'une analyse qualitative du potentiel de devenir (à démolir, à réutiliser pour la sphère agricole...).

##### 2/ Maintien dans la sphère agricole

→ Favoriser la réutilisation agricole de ces bâtiments notamment pour les installations ou pour des sites secondaires (stockage par exemple), en particulier dans les zones où les possibilités de construction sont limitées (notamment les communes soumises à la loi Littoral), en les maintenant en zone agricole dans les PLU(i).

##### 3/ Encadrement du changement de destination

→  limiter quantitativement le recours à la désignation des bâtiments susceptibles de changer de destination. Ainsi, les bâtiments agricoles ayant récemment fait l'objet de subventions publiques pour une mise aux normes ont vocation à être maintenus dans la sphère agricole.

→ Encadrer les possibilités de changement de destination dans les PLU(i), en retenant les critères de désignation suivants :

- la qualité patrimoniale ou architecturale du bâti,
- absence d'activité agricole à proximité, notamment d'élevage,
- compatibilité avec la circulation agricole (circulation des animaux, des engins...), avec les usages (plans d'épandage notamment) et l'évolution potentielle des structures agricoles environnantes (*cf. fiche B2, page 4, « le principe de réciprocité »*),
- présence d'habitations à proximité immédiate,
- potentiel du bâti à transformer (état du bâtiment, volume...) et la faible surface du terrain concédé,
- desserte par les réseaux et aptitude à l'assainissement individuel.

En outre, lorsque les changements de destination de bâtiments agricoles seront orientés vers de l'habitation, il conviendra (*lors de l'élaboration du diagnostic du document d'urbanisme*) de prendre en compte dans l'estimation des besoins répertoriés en matière d'habitat, les capacités d'accueil (habitations supplémentaires) ainsi nouvellement créées par ces changements de destination.

##### 4/ Remise en état et démantèlement

- Encourager le maintien d'un usage compatible avec l'activité agricole pour garantir un entretien minimal des bâtiments et la mise en sécurité.
- Rechercher les opportunités de démantèlement, dans les règles de l'art, des bâtiments désuets, dangereux ou constituant des points noirs paysagers et la restitution des terrains à l'agriculture dans la mesure du possible.

## Comment optimiser le foncier agricole ?

### *La mise en valeur des terres incultes et manifestement sous-exploitées*

Certains secteurs du département peuvent être concernés par des phénomènes d'« abandon de terres agricoles évoluant vers un stade de friches », notamment en zone littorale ou péri-urbaine. Les raisons sont multiples : morcellement du parcellaire, faible intérêt agronomique, stratégie patrimoniale de propriétaires... Néanmoins, la remise en exploitation de ces espaces représente un intérêt paysager et/ou économique pour le territoire. Aussi, **la procédure de « mise en valeur des terres incultes » est un outil adapté pour répondre à ces problématiques d'enfrichement, de recul de l'agriculture et de banalisation des paysages.**

Par ailleurs, le représentant de l'État dans le département charge, tous les cinq ans, la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestier (CDPENAF) de procéder à un inventaire des terres considérées comme des friches, qui pourraient être réhabilitées pour l'exercice d'une activité agricole ou forestière, conformément à l'article L.112-1-1 du CRPM (Loi d'avenir pour l'agriculture et la forêt).

#### Principes

Cette procédure contribue à :

- **l'ouverture d'un dialogue entre des propriétaires et des candidats à l'exploitation agricole** pour aboutir soit à une solution amiable, soit à une solution plus autoritaire
- **la constitution d'une barrière à la spéculation foncière** en remettant sur le marché davantage de foncier
- **la préservation d'une dynamique** dans les territoires qui subissent la déprise en raison de l'abandon de certaines terres (agrandissements des exploitations locales ou installations de nouveaux porteurs de projet)
- **l'entretien des espaces agricoles ou naturels** (lutte contre l'enfrichement et la prolifération des espèces végétales et animales envahissantes).

Comme la procédure des « biens sans maître et présumés sans maître », la mise en valeur des terres incultes peut se combiner avec les outils d'aménagement foncier rural (AFAF, ECIR). **La commune a ainsi la possibilité de conforter la constitution d'une réserve foncière ou de revaloriser des espaces dans le cadre de son projet agricole.** Ce dispositif concerne des parcelles qui ne sont pas ou plus exploitées, ni même entretenues. Ainsi, deux conditions doivent être satisfaites pour lancer cette procédure : constater un état d'inculture ou de sous-exploitation manifeste et, l'état d'inculture doit être constaté sur une période minimale de 3 ans et la mise en valeur du bien doit encore être possible.

La loi distingue deux procédures de mise en valeur des terres incultes, selon l'échelle à laquelle la procédure est engagée, l'une émanant d'une **démarche individuelle** et l'autre d'une **démarche collective** : articles L.125-1 à 15 du CRPM (*cf. page suivante*).

## Comment optimiser le foncier agricole ? La mise en valeur des terres incultes et manifestement sous-exploitées

### La procédure de mise en valeur de terres incultes ou manifestement sous exploitées

Démarche individuelle	Démarche collective
1 - Une personne physique ou morale demande au préfet l'autorisation d'exploiter un fonds en état d'inculture depuis au moins 3 ans ( <i>L.125-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime</i> ).	1 - Le président du Conseil départemental (CD29), à son initiative ou à la demande du préfet ou de la Chambre d'agriculture ou d'un EPCI, charge la CDAF, sur la base de l'inventaire des terres considérées comme des friches (prévu à l'article L.112-1-1), de proposer le périmètre dans lequel il serait d'intérêt général de remettre en valeur des parcelles incultes ou manifestement sous-exploitées depuis plus de trois ans sans raison de force majeure. Les principaux intéressés, propriétaires et exploitants, sont entendus comme en matière d'aménagement foncier agricole et forestier.
2 - A la demande du préfet, le président du Conseil départemental saisit la commission départementale d'aménagement foncier (CDAF) qui se prononce sur l'état d'inculture, ou de sous-exploitation du fond, ainsi que sur les possibilités de remise en valeur ( <i>L.125-1</i> ). → Délai 3 mois + déplacement d'une délégation de la CDAF ( <i>R.125-2</i> ).	2 - Le président du CD29 présente, pour avis, au préfet, aux établissements publics de coopération intercommunale concernés et à la chambre d'agriculture le rapport de la CDAF. Il arrête ensuite le (ou les) périmètre(s) dans le(s)quel(s) sera (seront) mis en œuvre la procédure, après avis du préfet et de la Chambre d'agriculture ( <i>L...125-5</i> ).
3 - Publicité de la décision de la CDAF ( <i>R.125-3</i> ) par affichage en mairie. <i>Si l'état d'inculture du fond est constaté par la CDAF, le préfet met en demeure le propriétaire de mettre en valeur le fond.</i>	3 - Lorsque le périmètre a été arrêté, la CCAF (ou CIAF) dresse l'état des parcelles dont elle juge la mise en valeur agricole, pastorale ou forestière possible ou opportune, après consultation des propriétaires (1 mois). Le président du CD29 arrête cet état d'inculture, après avis de la CDAF. Ce dernier est révisé tous les trois ans et publié dans les communes intéressées.

### Dispositions communes

4 - La notification par le préfet de l'état d'inculture vaut mise en demeure du propriétaire de mettre en valeur le fonds (*L.125-3 du CRPM*). Le préfet procède en outre à une publicité destinée à faire connaître, aux bénéficiaires éventuels, la faculté qui leur est offerte de demander l'attribution d'une autorisation d'exploiter, et aux propriétaires, si une ou plusieurs demandes d'attribution ont été formulées. Le propriétaire dispose d'un délai de 2 mois pour faire connaître au préfet s'il s'engage à remettre en valeur le fonds dans un délai d'un an, soit lui-même ou par location à un tiers, ou s'il y renonce (absence de réponse = renonciation).

5 - Le préfet vérifie l'effectivité de remise en valeur du fonds, au bout d'un délai de 1 an. Si le fonds n'a pas fait l'objet de la remise en valeur prévue, le préfet le constate par décision administrative qu'il notifie au propriétaire et aux demandeurs d'autorisation d'exploiter qui se sont manifestés (*L.125-3 avant dernier alinéa / L.125-6*).

6 - Après renonciation ou non respect de la remise en valeur prévue, le préfet attribue l'autorisation d'exploiter à l'un des demandeurs après avis de la CDOA. L'autorisation emporte de plein droit l'existence d'un bail soumis au statut du fermage (*L.125-4 / L.125-6*).

⇒ Cette procédure permet donc de remettre en culture des parcelles à vocation agricole (soit directement par le propriétaire, soit par un locataire). A la fin de la procédure, le fond est remis en exploitation.

# ANNEXE 8 – Protection du bocage

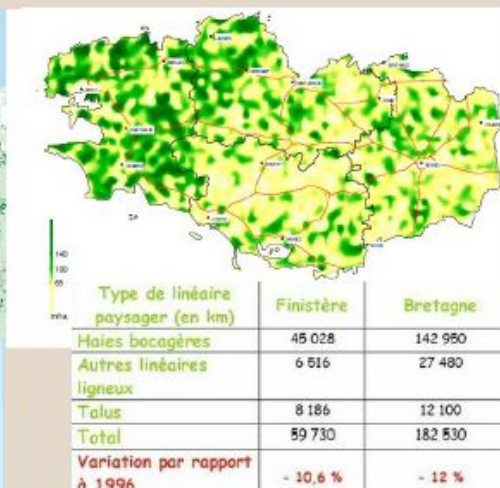
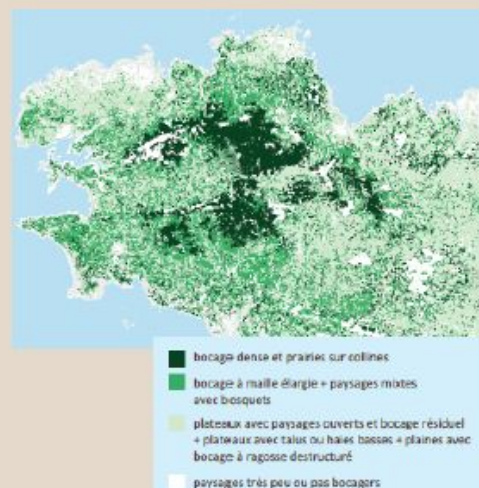
Téléchargement : [http://www.bretagne-environnement.org/Media/Dossiers/Le-bocage/\(categorie\)/29172](http://www.bretagne-environnement.org/Media/Dossiers/Le-bocage/(categorie)/29172)



## Protection des espaces boisés et du bocage

L'occupation du sol en Finistère est marquée par la prédominance des zones naturelles (près de 30 % de la superficie) et des espaces agricoles (57 % du territoire occupé par l'agriculture). En 2010, on recensait globalement **185 600 km de haies et talus en Bretagne** (agreste 2010), le Finistère totalise à lui seul les deux tiers du linéaire de talus de la région avec 60 000 km. Ces zones contribuent grandement à la qualité paysagère et à la biodiversité du département. Dans les années 1860 à 1970, on estime que 40 000 km de haies ont été détruites dans le département, notamment dans les années 1950 avec leur destruction liée à l'agriculture conventionnelle et productiviste qui se mécanisait. Par la suite, dans les années 1970 à 1990, les grands remembrements faits en France ont achevé de détruire une grande partie du réseau bocager (*source : Lecellier info*).

Le bocage constitue ce paysage cloisonné formé par un maillage de talus et de haies. Les acteurs du monde rural et les pouvoirs publics œuvrent pour la **combinaison harmonieuse des objectifs de l'évolution du parcellaire agricole et de la préservation et la reconstitution de la trame bocagère**.



Source : AGRESTE - DRAAF Bretagne Enquête sur les linéaires paysagers 2008

### Principes

Deux programmes de subventions accompagnent les différents acteurs lors de la réalisation de boisements, forêts, talus et de haies :

- le Conseil départemental aide techniquement et financièrement la réalisation de boisements, forêt, talus et de haies au titre du **programme bocage départemental**. Grâce à son appui financier et technique et en partenariat avec la Chambre d'agriculture, plus de 300 km de talus et 200 km de haies ont été plantés depuis le démarrage du programme départemental en 1991.
- le programme régional **Breizh bocage** destiné aux collectivités et leurs groupements, les agriculteurs et les associations loi 1901 en lien avec le territoire. Les territoires engagés dans le programme Breizh bocage recouvrent environ 80 % du Finistère. Grâce à ce programme en 7 ans, 358 km de bocage ont été créés. Un nouveau programme quinquennal a été mis en place pour la période 2015/2020, **Breizh bocage 2**.

**Le classement en Espace Boisé Classé (EBC) :** Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations (L. 130-1 du code de l'urbanisme). Le patrimoine arboré protégé par ce classement doit être identifié dans les documents graphiques. Dès lors, la destruction de ces haies est interdite. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation préalable du maire.

La loi "paysage" du 8 janvier 1993 (*article 3*) et l'article L151-16 du code de l'urbanisme, permettent d'identifier certains éléments du paysage dans le PLU, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et de définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur conservation.

**Protéger le bocage par arrêté préfectoral :** Le préfet peut s'il le souhaite prononcer la protection de boisements linéaires, haies et plantations d'alignement, existants ou à créer, soit lorsque les emprises foncières correspondantes ont été identifiées soit lorsque le propriétaire en fait la demande (*article L126-3 du code rural*).

**Protéger des haies dans le cadre d'un fermage :** Dans le cadre d'un fermage, le locataire qui veut supprimer des haies séparant deux parcelles appartenant au même fonds doit en informer obligatoirement le propriétaire qui dispose d'un délai de deux mois pour s'opposer à ces travaux.



# ANNEXE 8 – Protection du bocage



## Protection des espaces boisés et du bocage

DOSSIER N°13 • MAI 2018

### LE BOCAGE EN BRETAGNE

État des lieux  
BOCAGES AU PLURIEL

Comment ça marche ?  
UN REFUGE À FORT POTENTIEL  
DE BIODIVERSITÉ /  
SON RÔLE SUR LA RESSOURCE  
EN EAU ET LES SOLS

Les impacts  
DES VULNÉRABILITÉS  
SONT APPARUES

Les réponses  
FAIRE COEXISTER  
VALORISATION ÉCONOMIQUE  
ET FONCTIONS POUR L'ENVIRONNEMENT



**C**réé pour répondre aux besoins de l'homme, le bocage breton a fortement régressé depuis les années 1950 – 1960, amorçant une mutation toujours en cours.

### DES SERVICES POUR L'AGRICULTURE

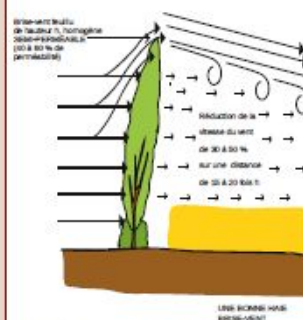
Plusieurs espèces fréquentant les haies sont des auxiliaires de la production agricole. Car de nombreux prédateurs généralistes fréquentent le bocage (renard, hermine, belette, etc.), ce qui limite les phénomènes de pullulation de micro-mammifères. Il y a aussi les prédateurs des bioagresseurs des cultures comme les carabes, les araignées, les coccinelles.

“ Avec la reconnaissance d'une production agricole du bois, c'est le métier d'agriculteur qui est interrogé et avec lui, le visage du bocage des décennies à venir qui s'esquisse

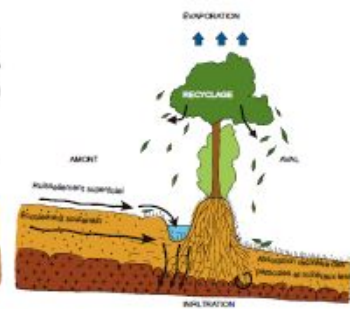
### Les fonctionnalités du bocage :

- **Valeurs économique, sociale, récréative, culturelle et paysagère** (intérêt du bocage pour la production agricole (effet brise vent et augmentation du rendement), intérêt économique (valorisation du bois), aménités paysagères, identité du territoire).
- **Enjeu agricole** : effet brise-vent, protection du bétail et des cultures, contrôles des parasites et des ravageurs, production de bois.
- **Enjeu eau** : conservation et maintien des sols, régulation des écoulements, épuration des eaux.
- **Enjeu biodiversité** : lieu de vie d'une faune diversifiée, corridor écologique (refuge, habitat, lieux de reproduction, nourriture...).
- **Enjeu paysager** : identité locale, qualité du cadre de vie.

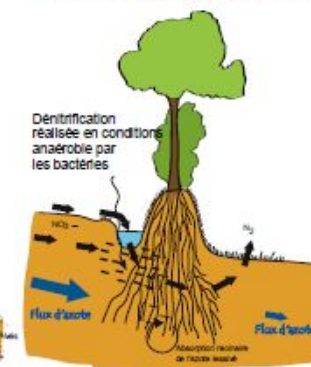
#### Effets brise vent pour l'agriculture



#### Effets sur le cycle de l'eau



#### Effets d'épuration de l'eau



(Source : eau & rivière de Bretagne, d'après Soltner (1995) et Caubel (2001))

### La Politique Agricole Commune (PAC)

Les éléments bocagers (« Maintien des particularités topographiques ») sont pris en compte dans les règles d'admissibilité des aides de la PAC et soumis au respect des Bonnes Conditions Agricoles et Environnementales (règle BCAE 7), incitant ainsi les agriculteurs à conserver les éléments bocagers.

Toute haie présente au 1<sup>er</sup> janvier 2015 dont l'exploitant a le contrôle doit ainsi être déclarée.

**45 %**

Le bocage dense représente 45 % des réservoirs régionaux de biodiversité

**- 12 %**

entre 1996 et 2008, le bocage a reculé de près de 12 %

**11**

espèces animales de la liste rouge bretonne sont liées à des habitats mixtes de type bocager

**78 700 km**

de linéaire bocager potentiellement mobilisable

**422 000 m<sup>3</sup>**

de bois plein/an potentiellement récoltable

# ANNEXE 9 – Zéro phyto : Former les jardiniers, sensibiliser les élus et la population

## Ma commune sans pesticide

La Loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte vise à :

- préparer l'après pétrole et à instaurer un modèle énergétique robuste et durable face aux enjeux d'approvisionnement en énergie, à l'évolution des prix, à l'épuisement des ressources et aux impératifs de la protection de l'environnement ;
- favoriser une croissance économique durable et la création d'emplois pérennes et non délocalisables.

Afin de répondre aux impératifs de la protection de l'environnement, **les collectivités territoriales, les établissements publics et l'État ne peuvent plus utiliser ou faire utiliser des produits phytosanitaires chimiques depuis le 1er janvier 2017** pour l'entretien des espaces verts, des forêts ou des promenades accessibles ou ouverts au public et relevant de leur domaine public ou privé (*article L. 253-7 du code rural et de la pêche maritime*).

**C'est une avancée importante pour la protection de la biodiversité et de la santé des populations.** *Seuls les produits de biocontrôle et les produits utilisables en agriculture biologique seront autorisés. En cas de danger sanitaire avéré, les traitements contre les organismes nuisibles pourront être autorisés par arrêté ministériel ou Préfectoral.*

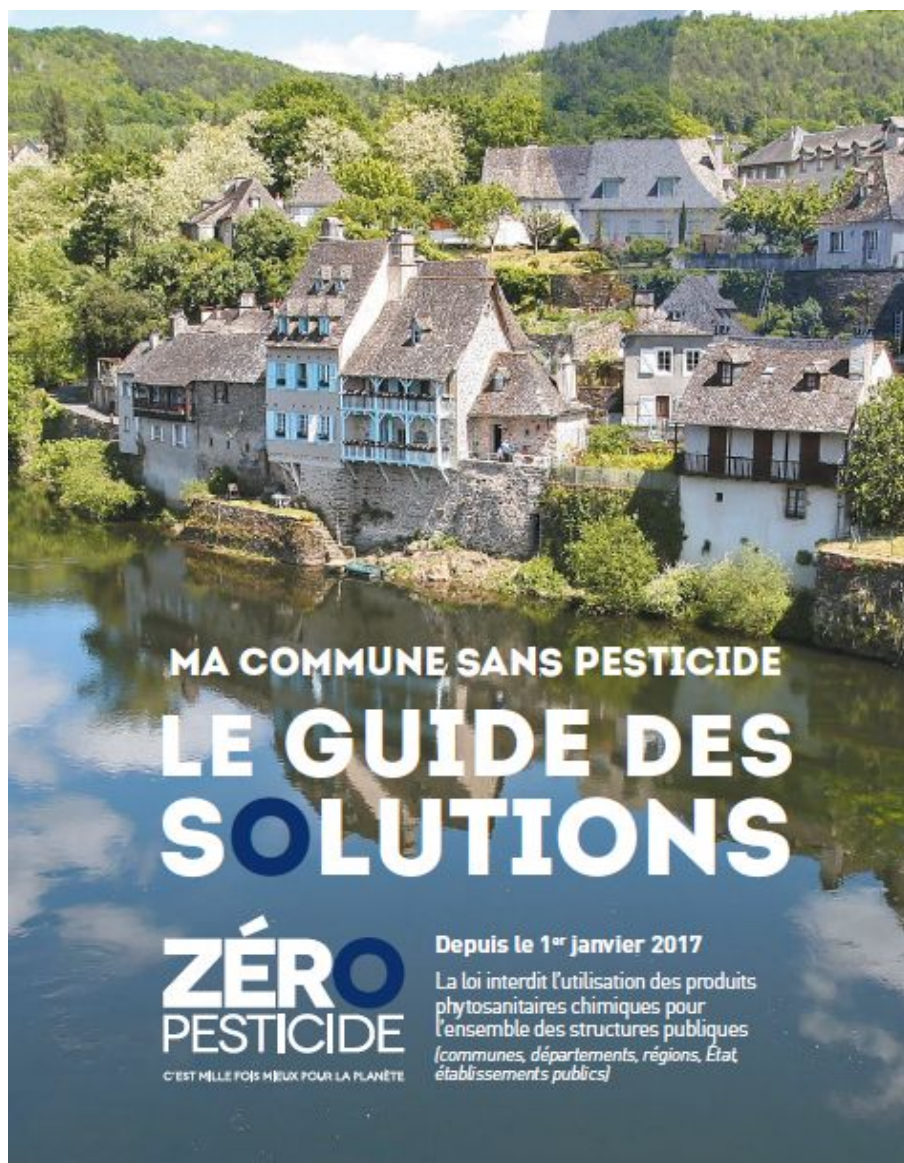
Les particuliers sont également concernés par la loi :

- **depuis le 1er janvier 2017, la vente en libre-service des produits phytosanitaires chimiques n'est plus autorisée.** *Ces produits sont désormais délivrés après un conseil personnalisé donné par un vendeur certifié et des aménagements spécifiques sont mis en place par les distributeurs afin d'empêcher l'accès direct au produit (car les jardiniers amateurs qui n'ont jamais été formés dans leur grande majorité à utiliser des produits chimiques, ne prennent pas les précautions nécessaires pour se protéger, au moment du traitement ou après, par méconnaissance des risques de contamination). Les produits de biocontrôle et produits utilisables en agriculture biologique ne sont pas concernés par cette mesure ;*
- **au 1er janvier 2019, la vente et l'usage des produits phytosanitaires chimiques seront interdits aux particuliers.**

**Dans ce contexte, toutes les collectivités territoriales doivent faire évoluer leurs pratiques.** À cet effet, le Ministère de la transition écologique et solidaire a élaboré un guide destiné aux collectivités, afin de les accompagner dans cette nouvelle étape : « **Ma commune sans pesticide, le guide des solutions** ».

# ANNEXE 9 – Zéro phyto : Former les jardiniers, sensibiliser les élus et la population

## Ma commune sans pesticide



### Les enjeux pour la santé et l'environnement

**20 MILLIONS**  
de jardiniers amateurs

**70 000 TONNES ENVIRON**  
de matières actives commercialisées en France chaque année

Un peu plus de  
**5 000 TONNES**  
environ utilisées chaque année dans les jardins, espaces végétalisés et infrastructures

### Bénéficiaire d'un appui technique

au travers de chartes locales et solliciter un appui financier

#### APPUI FINANCIER

Les agences de l'eau peuvent aider à financer des projets.  
Plus d'informations sur : <http://www.lesagencesdeleau.fr/>

Se rapprocher des collectivités voisines peut aussi être envisagé lorsque cela est possible pour mutualiser les coûts.

Consulter la liste des chartes sur le site [ecophyto-pro.fr](http://ecophyto-pro.fr) :  
<https://www.ecophyto-pro.fr/n/presentation/n:267>

### Des outils dédiés aux professionnels



- Un site internet dédié aux professionnels des espaces verts et des voiries recense solutions, bonnes pratiques et dispense un large programme d'informations :  
<https://www.ecophyto-pro.fr/>
- Des guides techniques détaillés à destination des professionnels, réalisés par Plante & Cité et téléchargeables directement en ligne :  
[www.plante-et-cite.fr](http://www.plante-et-cite.fr)
- Des journées techniques et des formations organisées notamment par le CNFPT et Plante & Cité :  
[www.cnfpt.fr](http://www.cnfpt.fr) & [www.plante-et-cite.fr](http://www.plante-et-cite.fr)

#### OÙ APPORTER SES DÉCHETS PHYTOSANITAIRES ?

Il existe une filière d'élimination des produits phytosanitaires. Créée en 2001 avec la société A.D.I.VALOR, cette filière s'adresse à tous les professionnels dont les collectivités locales. Elle s'appuie sur un réseau de 1300 opérateurs de collecte partenaires (à 90 % des coopératives et négoce agricoles) qui ont en charge l'organisation des collectes, l'entreposage et le regroupement des déchets dans 7000 dépôts et points de collecte.

Pour bénéficier du service de collecte, la collectivité est invitée à se rapprocher de son fournisseur habituel pour connaître la date et le lieu de la prochaine collecte. Elle peut aussi se rapprocher du point de collecte le plus proche, recensé par A.D.I.VALOR sur la page [www.adivalor.fr/collectes/ou\\_apporter.html](http://www.adivalor.fr/collectes/ou_apporter.html)



AGENCE FRANÇAISE  
POUR LA BIODIVERSITÉ  
ÉTABLISSEMENT PUBLIC DE L'ÉTAT



Source : « Ma commune sans pesticide, le guide des solutions »

## Fiches « outils »

Ce fascicule, composé de **23 fiches**, constitue un catalogue d'outils permettant de prendre en compte le paysage à différents niveaux :

- au moment de l'émergence d'un projet :
  - fiche 1 : la démarche de projet
  - fiche 2 : le « paysage » comme fil conducteur d'un projet
- lors de l'élaboration de programmes ou documents (planification...) :
  - fiches 3 et 4 : les démarches stratégiques (atlas, chartes...)
  - fiches 5 à 8 : les documents supra-communaux
  - fiches 9 à 12 : les documents d'urbanisme
- pour apporter une réponse aux enjeux identifiés (par unité paysagère) dans le fascicule 3 :
  - fiches 13 à 23.

Fiche 1 : Le « qui fait quoi ? » dans une démarche de projet .....	22
Fiche 2 : Le « paysage » comme fil conducteur d'un projet - la démarche paysagère .....	24
Fiche 3 : les atlas de paysages et les Observatoires Photographiques des Paysages .....	30
Fiche 4 : les plans de paysage, les chartes et les contrats .....	32
Fiche 5 : la loi « Littoral » .....	36
Fiche 6 : les lois « Grenelle 1 et 2 » .....	38
Fiche 7 : la loi pour la Reconquête de la Biodiversité, de la Nature et des Paysages .....	40
Fiche 8 : la Charte du Parc Naturel Régional d'Armorique .....	42
Fiche 9 : le Schéma de Cohérence Territoriale (ScoT) .....	46
Fiche 10 : le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (et le PLU) .....	54
Fiche 11 : la carte communale.....	64
Fiche 12 : les Servitudes d'Utilité Publique relatives à la conservation du patrimoine .....	66
Fiche 13 : Intégration des bâtiments agricoles, agro-industriels, serres, silos (...) dans le paysage .....	76
Fiche 14 : Préservation du bocage dans le paysage .....	78
Fiche 15 : Préservation du patrimoine bâti rural et patrimoine vernaculaire .....	80
Fiche 16 : Maintien et gestion des paysages de l'agriculture péri-urbaine et littorale .....	82
Fiche 17 : Intégration et maîtrise qualitative des extensions urbaines .....	86
Fiche 18 : Préservation et valorisation de la qualité paysagère des entrées de bourgs et de villes .....	88
Fiche 19 : Maintien de la qualité des centres bourgs (commerces, espaces publics, habitat) .....	90
Fiche 20 : Intégration paysagère des campings et parcs résidentiels de loisirs .....	92
Fiche 21 : Protéger les territoires naturels et mettre en valeur leurs paysages .....	96
+ NB : Intégration et conception des ouvrages de protection du littoral	
Fiche 22 : Intégration des projets énergétiques dans le paysage .....	100
Fiche 23 : Intégration et reconversion des carrières .....	102

# ANNEXE 10 – Atlas des enjeux paysagers du Finistère – Fascicule 4 : fiches outils

Téléchargement :

<http://www.finistere.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-construction-logement/Connaissance-du-territoire/Paysages>

Correspondance des fiches avec les enjeux identifiés dans les unités paysagères (cf. fascicule 3)

VOIR :

Fiche 17

Fiche 18

Fiches 16 et 18

Enjeux

Le Cap-Sizun



Maîtrise de l'étalement urbain



Préservation de la lisibilité des limites de la ville en maîtrisant l'urbanisation : compacité et forme du bâti.



Axes de découverte du paysage : enjeu de la qualité des abords et des paysages perçus



Préservation et mise en valeur des paysages emblématiques, notamment de la Pointe du Raz et de la gestion de ses abords



Maintien, dans les terres, du lien visuel à la mer



Mise en valeur des vallées et préservation des continuités visuelles

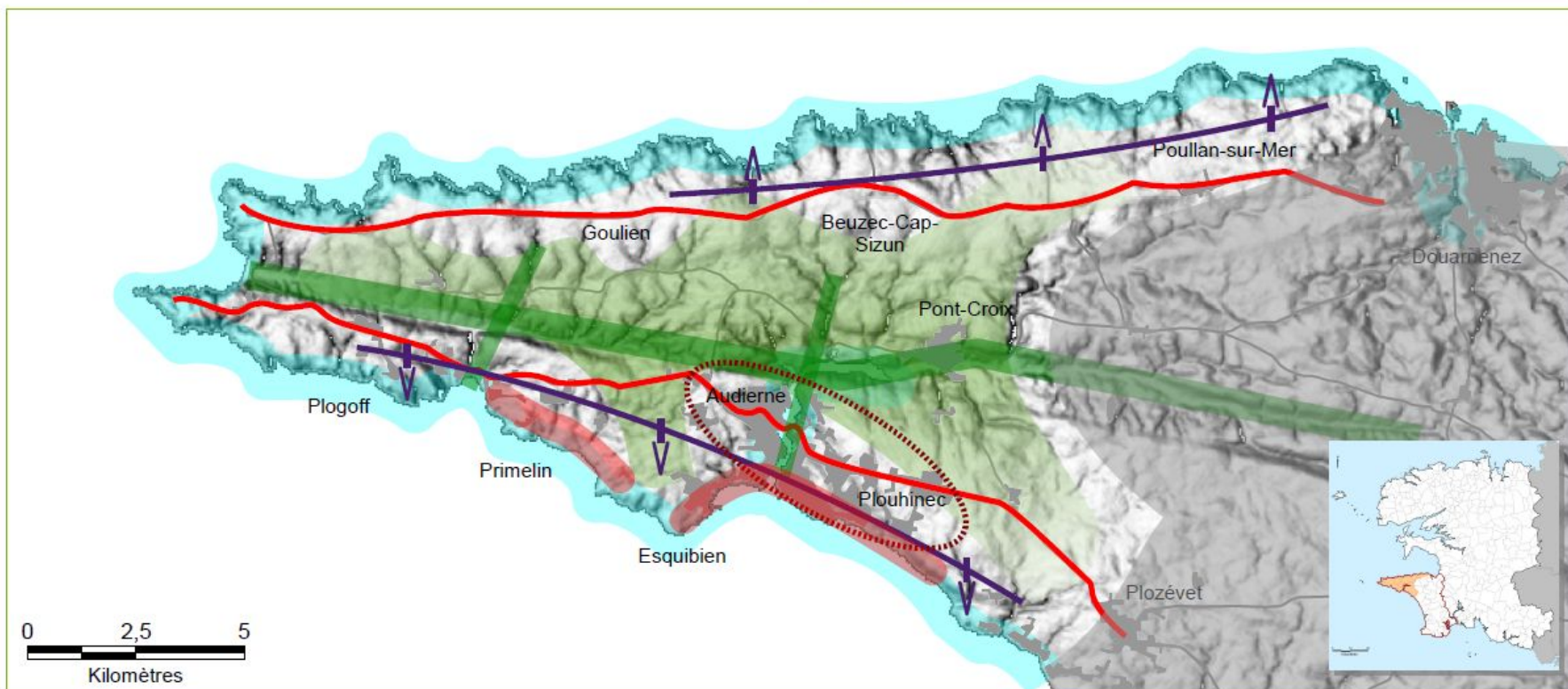


Préservation du bocage rythmant les paysages du Cap : murets de pierres sèches, haies basses d'épineux.

Fiches 12 et 21

Fiches 13, 14, 17 et 20

Fiche 14



0 2,5 5  
Kilomètres

# ANNEXE 10 – Atlas des enjeux paysagers du Finistère – Fascicule 4 : fiches outils

## Correspondance des fiches avec les enjeux identifiés dans les unités paysagères (cf. fascicule 3)

Territoires agricoles et sylvicoles	N° Fiches	Territoires urbains	N° Fiches
Gestion de la déprise agricole, de l'enfrichement et maîtrise du boisement	<b>14</b> (+ 3, 4, 9, 10, 11)	Intégration des nouvelles constructions, maîtrise qualitative des extensions urbaines	<b>17</b> (+ 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11)
Gestion des bâtiments agricoles à l'abandon	<b>15</b> (+ 9, 10, 11)	Limitation de l'urbanisation (linéaire et en doigt de gant), préservation des coupures d'urbanisation, maîtrise de l'étalement urbain et densification	<b>17, 18, 19</b> (+ 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11)
Préservation des éléments du paysage agraire, des éléments patrimoniaux (murets, haies...) et du patrimoine du bâti rural	<b>15</b> (+ 7, 8, 9, 10, 11)	Gestion de la qualité des entrées de villes/bourgs, préservation/valorisation des silhouettes des bourgs et de la visibilité des limites de la ville	<b>17, 18, 19</b> (+ 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11)
Maintien des lignes et du maillage du bocage, restauration de la trame bocagère, intégration du bocage dans les opérations d'aménagement, préservation des talus agricoles et de la végétation associée	<b>14</b> (+ 6, 7, 8, 9, 10, 11)	Conservation des vues sur mer/cônes de vue, et des limites entre espace bâti et non bâti	5, 7, 9, 10, 11
Intégration des bâtiments agricoles, serres, bâtiments industriels agroalimentaires, coopératives agricoles, silos	<b>13</b> (+ 7, 9, 10, 11)	Gestion de la qualité des zones d'activités, commerciales et industrielles, et amélioration de la qualité des abords	<b>17, 18</b> (+ 7, 8, 9, 10, 11)
Maintien des paysages de l'agriculture péri-urbaine et littorale	<b>16</b> (+ 3, 4, 5, 6, 9, 10)	Gestion de la qualité des espaces publics, places...	<b>19</b> (+ 6, 8, 9, 10, 11)
<b>Territoires naturels</b>	<b>N° Fiches</b>	Intégration paysagère des campings, parcs résidentiels de loisirs, hébergements légers de loisirs	<b>20</b> (+ 5, 6, 7, 9, 10, 11)
Mise en valeur des paysages maritimes/portuaires et insulaires emblématiques, des zones de mouillages et du patrimoine maritime	<b>21</b> (+ 3, 4, 5, 9, 10, 11)	Gestion paysagère des fronts de mer, des infrastructures conchylicoles, des zones de mouillages et des activités liées à la plaisance	3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11
Préservation des éléments du paysage naturel et des éléments patrimoniaux (moulins, enclos...) et intégration des équipements/aménagements liés à la « gestion » de la fréquentation	<b>21</b> (+ 6, 7, 8, 9, 10, 11)	<b>Équipements et infrastructures</b>	<b>N° Fiches</b>
Mise en valeur des rives naturelles, des étangs d'eaux douces, des fossés, des coteaux boisés, des lisières forestières, des fonds de rias, des prairies naturelles et des vallées/zones humides	<b>21</b> (+ 5, 7, 8, 9, 10, 11)	Intégration et/ou reconversion des carrières	<b>23</b> (+ 3, 4, 9, 10, 11)
		Préservation des vues et intégration des projets énergétiques	<b>22</b> (+ 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11)
		Maîtrise et amélioration de la qualité paysagère aux abords des axes routiers (à forte sensibilité paysagère, en vue proche et lointaine)	<b>22, 23</b> (+ 6, 7, 8, 9, 10, 11)

# ANNEXE 11 – Fiscalité de l'aménagement

## Panorama de la fiscalité de l'aménagement et des aides financières

### Téléchargement :

<http://www.finistere.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-construction-logement/Connaissance-du-territoire/Paysages/Fiscalite-de-l-amenagement-au-service-des-paysages>

L'accompagnement et l'incitation financière des opérations d'aménagement et des démarches de revitalisation des centres-bourgs sont des points complexes qui méritent d'être abordés le plus en amont possible.

Il s'agit de bien appréhender les projets sous tous leurs aspects, et ce tant de la part des collectivités porteuses de ces démarches ensemblières que du particulier.

Il convient dès lors de faire **converger l'élaboration des documents d'urbanisme avec la mise en place d'outils fiscaux et financiers au service de la réduction de la consommation d'espaces, de la densification et de la reconquête des paysages**, afin de créer une synergie permettant d'atteindre les objectifs souhaités, car la fiscalité locale induit souvent quant à elle un phénomène de délocalisation de l'urbanisation depuis les villes centres, où les charges sont plus lourdes, vers les communes périphériques.

### Pour plus d'information :

« **Panorama des aides financières pour la revitalisation des centres bourgs en Bretagne** »

Le présent document a cherché à compiler les différents dispositifs mis en œuvre par les partenaires en Région Bretagne auprès de ces deux cibles, collectivités et particuliers, en matière d'aide à la réalisation d'études de revitalisation mais aussi d'aide à la réalisation de travaux. Il ne prétend pas être exhaustif ni directement opérationnel dans sa précision mais cherche à dresser un panorama d'acteurs et de ressources potentiellement mobilisables.

*Ce document a été élaboré en 2016 par l'Établissement Public Foncier de Bretagne en collaboration avec l'État et la Région Bretagne.*

### Les différents dispositifs :

Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH)

- Aides aux propriétaires occupants
- Aides aux propriétaires bailleurs
- Aides aux copropriétaires ou aux syndicats de copropriétaires
- Prestations d'ingénierie

État :

- Fonds d'aide à la rénovation thermique
- Primes Habiter Mieux
- Éco-Prêt Habiter Mieux
- Prêt à taux Zéro (PTZ)
- FISAC (Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce)
- Volet territorial du contrat de plan État-Région (FNADT)
- Dotation d'équipement des territoires ruraux (DETR)

\* Conseils départementaux

- Bonification des aides de l'ANAH ou des aides aux opérations de logement social

\* Conseil départemental du Finistère :

- Appel à manifestation d'intérêt revitalisation de l'habitat des centres bourgs
- Dispositif patrimoine cadre de vie

Établissement public foncier de Bretagne (EPF) :

- Accompagnement pour les études pré-opérationnelles et pour le portage foncier
- Minoration foncière

Région Bretagne et Pays

- Contrats de partenariat
- Inventaire du patrimoine

Investissements Territoriaux Intégrés (Autorité de gestion : Région Bretagne)

- Fonds européens – FEDER
- Fonds européens – FEADER – LEADER

Caisse des Dépôts et des Consignations

- Accompagnement des projets de redynamisation des centres villes / bourgs

Panorama des aides financières



## PANORAMA DES AIDES FINANCIÈRES POUR LA REVITALISATION DES CENTRES-BOURGS EN BRETAGNE

L'accompagnement financier des démarches de revitalisation des centres-bourgs est un point complexe qui mérite d'être abordé le plus en amont possible. Il s'agit de bien appréhender le projet sous tous ses aspects, et ce tant de la part des collectivités porteuses de ces démarches ensemblières que du particulier cible in fine de ces projets.

Le présent document a cherché à compiler les différents dispositifs mis en œuvre par les partenaires en Région Bretagne auprès de ces deux cibles, collectivités et particuliers, en matière d'aide à la réalisation d'études de revitalisation mais aussi d'aide à la réalisation de travaux.

Il ne prétend pas être exhaustif ni directement opérationnel dans sa précision mais cherche à dresser un panorama d'acteurs et de ressources potentiellement mobilisables. En première approche, il liste les contacts à prendre pour évaluer la pertinence du dispositif. Bien entendu la sollicitation de l'organisme financeur est ensuite nécessaire. Ce document a été élaboré au premier semestre 2016 et distribué à l'occasion du colloque revitalisons nos centres-bourgs du 7 juin 2016 piloté par l'Établissement Public Foncier de Bretagne en collaboration avec l'État et la Région Bretagne.



Document réalisé dans le cadre du colloque avec :  
L'État - Région Bretagne - Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Bretagne - Conseil départemental des Côtes d'Armor - Conseil départemental du Finistère - Conseil départemental d'Ille-et-Vilaine - Conseil départemental du Morbihan - Caisse des Dépôts et des Consignations

# ANNEXE 11 – Fiscalité de l'aménagement

## Panorama de la fiscalité de l'aménagement et des aides financières

### Téléchargement :

<http://www.finistere.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-construction-logement/Connaissance-du-territoire/Paysages/Fiscalite-de-l-amenagement-au-service-des-paysages>

« **Fiscalité de l'aménagement associée à une planification et programmation urbaine durable : la taxe d'aménagement** »

+ ANNEXE N°1 : LES OUTILS DE L'ACTION FONCIÈRE AU SERVICE DES POLITIQUES PUBLIQUES

+ ANNEXE N°2 : ILLUSTRATION DU MÉCANISME DES DIVISIONS PARCELLAIRES ET DE L'ÉVOLUTION DU TISSU BÂTI

Mise en place au 1er mars 2012, la TA remplace principalement la Taxe Locale d'Équipement suite à la publication de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010. Elle est créée pour aider les communes à subvenir à leurs besoins en matière d'aménagement dans la commune (voirie et réseaux divers, éclairage, équipements et espaces publics).

### **Sectorisation ou majoration ?**

La distinction peut paraître faible et pourtant elle est bien présente, d'où l'importance de bien comprendre comment les appliquer.

### FICHES PRATIQUES :

- \* La taxe d'aménagement
- \* Sectoriser ou majorer ?
- \* Définitions des concepts utilisés pour la sectorisation de la TA
- \* Le versement pour sous-densité

*Ce document a été élaboré en 2017 par la DDTM du Finistère.*

FISCALITÉ DE L'AMÉNAGEMENT  
associée à une planification  
et programmation urbaine durable

## FICHES PRATIQUES

- La taxe d'aménagement
- Sectoriser ou majorer ?
- Définitions des concepts utilisés pour la sectorisation de la TA
- Le versement pour sous-densité



Avril 2017



## Fiscalité de l'urbanisme pour la réduction de la consommation d'espaces

Le **foncier agricole** subit une augmentation de prix au gré de l'évolution des zonages d'urbanisme, notamment lors du passage en terrains dits « constructibles ». Cette **spéculation foncière** fragilise la pérennité et la durabilité du foncier agricole.

Les collectivités locales disposent d'outils fiscaux (**fiscalité directe** : trois taxes « ménages » et une taxe « entreprises ») pour abonder leurs recettes et faire participer financièrement les intéressés aux aménagements, mais ces derniers ne favorisent pas la résorption de la consommation du foncier agricole, et les collectivités peuvent même y trouver un intérêt fiscal direct lié à l'accueil d'habitants et d'entreprises. La **fiscalité indirecte** dispose quand à elle d'outils, qui combinés, peuvent **influencer directement sur la réduction de la consommation de foncier**.

### Principes

Les outils de la fiscalité indirecte œuvrant pour freiner la spéculation et la rétention foncière sont :

- Taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles - *article 1605 nonies Code Général des Impôts (CGI), loi LMA 2010*  
**Mécanisme anti-spéculatif**, elle vise à lutter contre la disparition des terres agricoles. Cette taxe influe sur le maintien de terres pour l'agriculture en freinant la spéculation, car elle provoque une rétention contrainte, d'autant plus forte si elle est cumulée avec la taxe forfaitaire sur les terrains nus rendus constructibles et l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value immobilière.  
**Seule taxe dédiée à l'agriculture**, son produit est affecté à un fond (inscrit au budget de l'Agence de Services et de Paiement, l'ASP) pour l'installation des jeunes agriculteurs. Ce dernier finance, via des appels à projets, des mesures en faveur des jeunes agriculteurs visant à faciliter l'accès au foncier et à développer des projets innovants.
- Taxe foncière sur les propriétés non bâties, et sa majoration (TFPNB) - *articles 1393 à 1396 et 1509 à 1518 CGI, loi de finances 2012*  
**Mécanisme incitatif**, elle est établie annuellement à partir de la situation du bien au 1<sup>er</sup> janvier et est calculée d'après la « valeur locative cadastrale » des propriétés, multipliée par les taux fixés par les collectivités locales. La possibilité de majorer la TFPNB permet de contraindre les propriétaires fonciers à « libérer » leur terrain (c'est à dire à remettre sur le marché les propriétés non bâties classées constructibles, notamment dans les zones les plus tendues). Elle vise à dégager du foncier pour construire des logements sur des secteurs urbains déjà équipés et à lutter contre la rétention spéculative du foncier non bâti. Cette taxe est à coupler avec le **Versement pour Sous-Densité**.
- Taxe forfaitaire sur les terrains nus rendus constructibles (TFTC) - *article 1529 CGI, loi mobilisation pour le logement 2009*  
Sur délibération du conseil municipal, la taxe forfaitaire sur les terrains nus rendus constructibles s'applique à la première cession de terrains nus devenus constructibles en raison de leur classement dans un document d'urbanisme. L'objectif de cette taxe consiste à permettre aux communes de récupérer une partie de la plus-value réalisée lors de la vente d'un terrain pour supporter notamment le coût à venir de la réalisation d'équipements et d'aménagements collectifs induit par la construction de nouveaux logements.

La **rétention foncière** est l'écart entre l'offre 'physiquement/juridiquement urbanisable' et l'offre 'effective contrainte par l'effet de conservation des propriétaires'. Elle influence donc le volume des terrains constructibles disponibles et la dynamique de l'urbanisation dans ces secteurs constructibles. La fiscalité indirecte appliquée à la rétention foncière préserve indirectement le foncier agricole, et les deux derniers prélèvements permettent de compenser une partie des dépenses supportées par les communes en raison de l'urbanisation.

## Fiscalité de l'urbanisme pour la réduction de la consommation d'espaces

### Principes

Les outils de la fiscalité indirecte permettant de contrer l'étalement urbain sont :

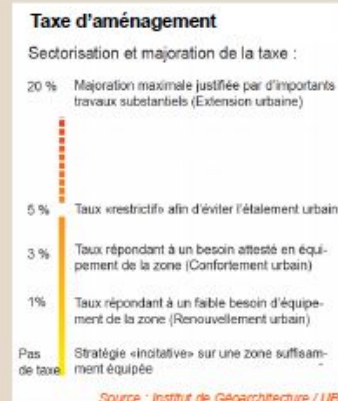
- Taxe d'aménagement (TA) - articles L.331-1 à L.331-34 du code de l'urbanisme (CU), loi de finances 2010

Regroupant depuis 2012, la taxe locale d'équipement (TLE) et quatre participations, elle vise à aider les communes à financer les équipements qui accompagnent l'urbanisation tout en contribuant à la réalisation de l'objectif d'équilibre entre le renouvellement urbain et l'utilisation économe des espaces naturels et agricoles. Les communes (et les EPCI compétents en urbanisme) peuvent **moduler le taux de la TA** d'un secteur à l'autre de leur territoire dans le cadre d'une **stratégie de financement du développement urbain adossée à la planification urbaine**, apportant ainsi une réponse locale aux besoins de recettes fiscales.

La modulation de la TA peut contribuer à :

- stimuler la (re)construction, la densification et la requalification (friches, vacances immobilières) dans les cœurs de villes/bourgs en instaurant sur les secteurs d'extension urbaine (1AU) un taux supérieur à celui des espaces déjà urbanisés en cœur de ville/bourg
  - faire davantage participer la construction neuve (laquelle nécessite des voiries/circulations douces, des dessertes en réseaux...) plutôt que l'évolution des constructions existantes (agrandissements...) et les potentiels d'urbanisation (dents creuses, friches...)
  - prendre en compte les coûts réels d'urbanisation (assainissement collectif projeté, prolongement des réseaux...)
  - financer des actions en faveur de la qualité urbaine et architecturale (enfouissement des réseaux...)
  - créer des secteurs de TA spécifiques aux espaces économiques (zones d'activités, zones artisanales...).
- Taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) - articles 1407 bis et 1639 A du CGI  
Les communes dans lesquelles la Taxe sur les Logements Vacants (TLV) ne s'applique pas ont la possibilité de voter une taxe appelée Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV). Cette taxe, due par les propriétaires de logements vacants, permet de favoriser l'utilisation de logements vacants afin de limiter les besoins d'extension de l'urbanisation. Tandis que la fiscalité indirecte appliquée à la rétention foncière ne régule pas suffisamment la consommation de foncier agricole, **la THLV peut influencer et atténuer directement l'extension urbaine.**
  - Versement pour Sous-Densité (VSD) - articles L.331-35 et L.331-46 du CU, loi de finances 2010  
Il permet de favoriser une densification équilibrée et raisonnée (en appliquant sur tout ou partie de la zone urbaine un VSD lorsque les droits à construire sont sous-utilisés) et ainsi il participe à la lutte contre l'étalement urbain.

La **Taxe d'Aménagement** et le **Versement pour Sous-Densité**, outils de la fiscalité de l'aménagement, liés aux autorisations de construire, s'inscrivent dans une stratégie d'aménagement nécessairement liée aux études préalables de la planification, et non uniquement comptable. L'effet induit est intéressant car il contribue à la modération de la consommation du foncier agricole et permet d'impulser des démarches de renouvellement urbain.



### Taxe sur les Friches Commerciales (article 1530 du code général des impôts)

Cette taxe annuelle sur les **friches commerciales** s'applique aux biens qui ne sont plus affectés à une activité entrant dans le champ de la cotisation foncière des entreprises depuis au moins deux ans au 1er janvier de l'année d'imposition et qui sont restés inoccupés au cours de la même période. La taxe n'est pas due lorsque l'absence d'exploitation des biens est indépendante de la volonté du contribuable. La taxe est acquittée par le redevable de la taxe foncière. Les communes (et les EPCI à fiscalité propre disposant de la compétence aménagement des zones d'activités commerciales) sont les seules autorités à pouvoir prendre la délibération.

## Fiscalité de l'urbanisme pour la réduction de la consommation d'espaces

### Préconisations

#### → Lever les « freins » à la mise en œuvre de ces outils :

##### Des outils récents sous-utilisés :

les leviers portés par la **fiscalité indirecte** n'agissent pas encore efficacement sur le foncier du fait de leur jeunesse, de leur faible mise en œuvre et des évolutions législatives et réglementaires : à titre d'exemple, le VSD est peu utilisé au niveau national et pas encore dans le Finistère.

##### Les effets pervers de certaines taxes :

certaines taxes peuvent avoir pour effet indirect d'inciter les propriétaires à faire de la rétention jusqu'à atteindre la « période d'exonération » lorsque celle-ci existe.

#### → Croiser les « enjeux » de la fiscalité de l'urbanisme, notamment :

- la fiscalité adossée à des stratégies pour préserver le foncier agricole
- la spatialisation, la combinaison des différents outils et la planification : étudier de façon concomitante l'utilisation et les effets des différents outils à disposition (taxes d'urbanisme anti-rétention, taux différenciés de TA, couplage de la TFPNB avec le VSD)
- les coûts 'abordables' dans des secteurs prioritaires à revitaliser et à densifier
- la concurrence fiscale entre collectivités territoriales.

**Pour atteindre des objectifs de réduction de consommation d'espaces agricoles et favoriser le renouvellement urbain, les modalités de gouvernance du financement de l'urbanisation doivent évoluer pour aider les collectivités à aller vers une stratégie financière couplée à la planification.**

L'outil fiscal incitant à la pérennisation de l'outil agricole n'existe pas. La loi d'Accès au Logement et à un Urbanisme Renouvé (ALUR) mais aussi la loi d'Avenir de l'Agriculture et de la Forêt (LAAF) priorisent néanmoins la compensation foncière agricole (cf. fiche C2). Une stratégie financière peut conforter les intentions de rendre la zone agricole, identifiée dans les PLU, pérenne pour 20 ans (disposition du SCOT du Pays de Brest).



