

Contribution de la Région Bretagne à
l'élaboration du second programme
pluriannuel d'intervention de l'établissement
public « Foncier de Bretagne »
2016-2020

***Orientations
et préconisations régionales***



• TERRITOIRE •



PRECONISATIONS REGIONALES

<u>Préambule</u>	3
<u>Bilan du PPI antérieur</u>	4
<u>Eléments de contribution de la Région au PPI de Foncier de Bretagne</u>	6
1. Cadre général d'intervention	7
2. Planification territoriale et renouvellement urbain	9
3. Habitat	12
3.1 Foncier résidentiel.....	12
3.2 Habitat social.....	14
4. Développement économique	16
4.1 Foncier économique	17
4.2 Aménagement commercial	20
5. Agriculture/Conchyliculture	21
5.1 Agriculture.....	22
5.2 Espaces conchylicoles.....	24
6. Tourisme et patrimoine	25
7. Climat et Energie	27
8. Biodiversité	31
9. Eau	33
10. Accessibilité	34
10.1 Transport de voyageurs.....	34
10.2 Ports.....	35
11. Démarches intégrées	36
11.1 L'outil PADUS.....	36
11.2 Plan Bâtiment Durable Breton.....	37
11.3 Gestion intégrée des espaces littoraux.....	39

Préambule

La Bretagne connaît depuis plusieurs années un dynamisme démographique remarquable, confirmé par les dernières publications de l'INSEE. En effet, avec 27 000 nouveaux habitants par an, la Bretagne se place parmi les Régions métropolitaines connaissant la plus forte croissance démographique. Selon l'INSEE, les 4 départements de Bretagne devraient compter plus de 710 000 habitants supplémentaires en 2040 (soit plus de 3,8 M habitants). Ce dynamisme, s'il constitue un indicateur d'attractivité et de vitalité de notre région, ne représente pas moins un défi majeur en termes d'équipements (logements, infrastructures, etc.), d'emplois, de services publics... Cette dynamique interroge fortement les politiques d'aménagement du territoire, et ce à toutes les échelles territoriales.

Favoriser le développement des territoires, consolider l'armature urbaine de la Bretagne fragilisée par le mouvement de polarisation des activités et l'étalement urbain, développer qualitativement et quantitativement l'offre de logements, accompagner le développement des mobilités, préserver les ressources..., telles sont les ambitions régionales. La Région reste pleinement déterminée à poursuivre l'engagement qui est le sien depuis plusieurs années en faveur du développement et de la cohésion des territoires, comme en témoignent les grands investissements engagés en matière ferroviaire et de numérique, les politiques de filière et les investissements d'avenir, les politiques énergétiques et sa politique territoriale de partenariat avec les Pays et les îles de Bretagne. A travers la conduite d'une réflexion prospective « Bretagne 2030 », elle a souhaité favoriser la définition d'une vision partagée, ambitieuse et renouvelée du développement durable, réconciliant profondément les grands enjeux de la création de richesses, d'équilibre des territoires et de cohésion sociale.

C'est dans la perspective de cette mobilisation forte pour le développement équilibré et maîtrisé de la Bretagne qu'a été créé, en 2009, l'outil stratégique majeur qu'est l'**établissement public foncier d'Etat (EPF) « Foncier de Bretagne »**. Membre du conseil d'administration de l'établissement, la Région est l'un des partenaires associés aux réflexions préliminaires conduites par l'établissement en vue de l'élaboration de sa stratégie d'intervention. Elle participe également aux cinq groupes de travail thématiques chargés de préparer les travaux du bureau de l'établissement. A ce titre, la Région contribue à l'élaboration du programme pluriannuel d'interventions (PPI), document cadre ayant vocation à définir les conditions et critères d'intervention de Foncier de Bretagne pour 5 ans.

Les critères d'intervention de Foncier de Bretagne ont ainsi été précisément déterminés avec l'adoption du premier PPI de Foncier de Bretagne en octobre 2010. Validé par le Conseil d'administration de l'établissement, le PPI 2010-2015 précise les quatre thèmes majeurs justifiant l'intervention de l'EPF breton : la densification et la lutte contre l'étalement urbain, en matière d'habitat et d'activités ; la priorité pour les projets de logements, notamment sociaux ; le soutien à l'activité économique ; la préservation et protection des espaces naturels remarquables, sensibles et agricoles.

Face à la situation préoccupante de la consommation foncière ces 20 dernières années, la Région Bretagne a également participé aux côtés de l'État et de Foncier de Bretagne à une démarche visant à promouvoir le développement d'une culture de la sobriété foncière au plus près des territoires, lancée en novembre 2011 avec l'organisation d'un colloque régional. Les travaux qui se sont poursuivis dans le cadre d'une conférence régionale co-présidée par l'État et la Région ont permis d'aboutir à la rédaction d'une **Charte pour une gestion économe du foncier en Bretagne**, adoptée par le Conseil régional en décembre 2012. Cette charte identifie des grands principes de nature à favoriser une maîtrise de la consommation de l'espace. Sans valeur juridique prescriptive, ce document invite à un changement de culture et constitue en cela un acte d'engagement politique et moral volontaire en faveur d'une gestion raisonnée du foncier et d'une action publique efficace associant tous les acteurs concernés, à toutes les échelles et en tout point du territoire breton.

Au-delà de l'adoption de la charte, la Région souhaite que la démarche engagée puisse se poursuivre à travers la réalisation de projets collectifs concrets, permettant de faciliter pour tous les territoires le déploiement de politiques foncières.

L'établissement public foncier (EPF) Foncier de Bretagne élabore aujourd'hui son second programme pluriannuel d'interventions (PPI), document cadre ayant vocation à définir ses conditions et critères d'intervention pour les cinq ans à venir (2016-2020). A ce titre et pour alimenter le débat, la Région souhaite apporter une contribution écrite aux réflexions collectives conduites par l'EPF. Dans cet esprit, le présent document identifie, à partir des politiques et schémas existants, un certain nombre d'enjeux fonciers à l'échelle régionale, et préfigure ce que pourra être le rôle et le positionnement de l'EPF parmi les acteurs existants, dans une logique de complémentarité et de partenariat.

Bilan de l'action de Foncier de Bretagne

Les critères de sélection des interventions de Foncier de Bretagne ont été fixés dans le PPI 2010-2015 de la manière suivante:

- Réduire la consommation d'espace : donner la priorité aux opérations de restructuration urbaine, combler les dents creuses, densifier les zones d'habitat (seuil de 20 logements à l'hectare dans les communes rurales et de 35 dans les communes périurbaines) et d'activités ;
- Réduire la consommation énergétique : donner la priorité aux dossiers favorisant l'utilisation des transports en commun et faisant l'objet d'une démarche environnementale (norme RT 2012 bâtiments basse consommation) ;
- Favoriser l'accès au logement social : imposer un taux de 30 % de logement aidé sur les opérations d'habitat (taux modulable en fonction du contexte) ;
- Favoriser les projets de développement économique d'importance régionale s'inscrivant dans une démarche environnementale.

Par ailleurs, Foncier de Bretagne s'est engagé à promouvoir la mixité sociale, intergénérationnelle et de formes urbaines, ainsi que la qualité urbaine et architecturale des projets. De plus, outre les critères précités, les projets doivent s'inscrire dans le cadre des principes stratégiques définis au sein des documents en vigueur à l'échelle du territoire : schémas de cohérence territoriale (SCOT), programmes locaux de l'habitat (PLH), etc...

Pour mener à bien ses actions de portage foncier, Foncier de Bretagne revendique, à la fin de l'année 2013, **81 conventions-cadres approuvées**, déclinant les objectifs du PPI par territoire et fixant les engagements pluriannuels (montants d'investissement, veille foncière). Au vu du rapport d'activité 2013 de l'EPF, cette couverture représente 963 communes (sur les 1 270) et 86 % de la population bretonne. En ce qui concerne les conventions opérationnelles, précisant en détail les conditions du portage foncier pour chaque opération, Foncier de Bretagne compte fin 2013, 226 opérations en cours. Si les interventions de l'EPF sont très variées (création de logements, reconversion de friche portuaire, densification de centre-bourg), le rapport d'activité de l'année 2013 de Foncier de Bretagne, permet, par la vision détaillée des conventions opérationnelles approuvées pour l'année, de distinguer les axes majeurs d'intervention. **Ainsi, parmi les 226 conventions opérationnelles signées entre 2010 et 2013, près de 91 % sont dédiées exclusivement à l'habitat ou aux opérations mixtes (habitat, services et commerces) et 71 % concernent des zones tendues à très tendues.**

A l'opposé, en termes de valeur, on remarque la part plus importante qu'occupent les opérations localisées dans une agglomération du fait d'un foncier nettement plus coûteux qu'ailleurs : ces opérations en milieu urbain représentent en effet 35 % du montant des acquisitions foncières de l'année 2013 (pour 12 % du nombre des conventions opérationnelles approuvées).

La question du nombre de logements « induits » par l'action de Foncier de Bretagne est également une donnée fondamentale qui permet d'évaluer concrètement l'atteinte d'un de ses objectifs premiers : contribuer à la construction de logements. **Au total, depuis sa création, Foncier de Bretagne revendique 27 500 logements induits par son action, dont 7 280 logements locatifs sociaux (LLS), soit 27 %.** En 2013 par exemple, la Région observe ainsi avec satisfaction le nombre de logements sociaux induits par l'intervention de Foncier de Bretagne, qui va contribuer à produire 1 644 logements, dont 534 LLS en zone très tendue, là où les besoins sont les plus forts.

En matière de gestion économe du foncier, les opérations d'habitat et mixtes induites par l'action de **Foncier de Bretagne affichent une densité moyenne de 36 logements par hectare, supérieure à l'objectif de 20 logements par hectare fixé par le PPI.** 98 % des opérations réalisées ont ainsi concerné des projets de densification et de renouvellement urbain. La consommation de terres agricoles s'est ainsi limitée pour l'année 2013 à 1,41 hectares pour les territoires « à l'urbanisation particulièrement contrainte ».

Au-delà des documents contractuels, l'action de l'établissement public se concrétise également par un accompagnement des collectivités dans l'élaboration de leur stratégie foncière et dans l'élaboration de leurs projets. Dans cette logique de soutien de l'action publique locale, Foncier de Bretagne met également à la disposition des collectivités de Bretagne des fiches « ressources » sur la densité, sur les politiques foncières ou bien encore, dans une logique plus opérationnelle, **sur le référentiel foncier**. Cette dernière fiche méthodologique fait preuve d'une grande ambition puisqu'elle veut encourager les collectivités locales à développer un outil opérationnel et pratique permettant d'identifier le potentiel en renouvellement urbain. Le but est d'investir ces disponibilités foncières précieuses et, in fine, d'éviter autant que possible la consommation de foncier agricole par l'extension urbaine « classique ». La finalité du référentiel vise à mettre en rapport des besoins exprimés sur un territoire avec une offre foncière et immobilière en renouvellement urbain. Mis en place en 2012 puis diffusé en 2013, cet outil référence est aujourd'hui mis à la disposition de l'ensemble des collectivités bretonnes.

Le soutien à l'action publique locale par Foncier de Bretagne se déploie également dans la mise en place d'une démarche expérimentale originale initiée en 2011 avec la « **démarche centre-bourg** ». Cette démarche vient répondre à un phénomène de plus en plus préoccupant de vacance de logements dans les centres-bourgs dans un contexte de développement de l'habitat, des services et du commerce en périphérie du centre-bourg entraînant une consommation croissante des terres agricoles. Face à ce constat, Foncier de Bretagne joue le rôle d'initiateur d'une démarche visant « à donner un nouveau souffle aux centres-bourgs bretons en perte d'attractivité résidentielle mais aussi commerciale et économique ». Pour ce faire, une approche partenariale et pluridisciplinaire associant de nombreux acteurs de la région autour de Foncier de Bretagne a été adoptée en 2012 afin de mener des expérimentations dans deux communes : Mellé en Ille-et-Vilaine et Josselin dans le Morbihan. Les études pré-opérationnelles sur ces deux sites ont été finalisées en 2013 et le rôle de Foncier de Bretagne y a été déterminant avec l'apport d'ingénierie pour la réalisation du référentiel foncier, l'accompagnement à la définition du projet, la mobilisation des partenaires nécessaires ; la négociation avec les propriétaires et le portage foncier.

Cette démarche exemplaire, aujourd'hui entrée dans une phase opérationnelle, a fait l'objet d'une diffusion nationale par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH). Grâce à cette démarche innovante dépassant le seul cadre du portage foncier, Foncier de Bretagne soutient l'action publique locale et dans le même temps, apporte une réponse opérationnelle au défi que lui pose l'hétérogénéité des territoires inclus dans son périmètre de compétence. Il convient toutefois de regarder le modèle économique d'une généralisation de cette expérimentation.

Depuis sa création, l'EPF s'est inséré dans le jeu des acteurs locaux, notamment par le biais de la contractualisation. Ainsi, Foncier de Bretagne a signé une convention-cadre de partenariat avec la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) dans laquelle les deux structures s'engagent à « *articuler leurs interventions respectives dans les espaces ruraux et périurbains* ». La convention définit les objectifs communs aux deux opérateurs régionaux et précise les champs d'intervention du partenariat. Depuis 2011, Foncier de Bretagne développe son partenariat avec notamment le Conservatoire du littoral et des rivages lacustres, le Parc naturel régional d'Armorique, la Chambre régionale des Notaires, l'Agence régionale de la santé, l'association des Îles du Ponant, l'association Ports d'intérêt patrimonial, ainsi que la marque Bretagne lancée en 2011 par la Région Bretagne.

Éléments de contribution de la Région au PPI de Foncier de Bretagne

En raison de son caractère opérationnel, le programme pluriannuel d'intervention de Foncier de Bretagne constitue un levier de premier plan pour la prise en compte des enjeux d'intérêt régional par les collectivités de Bretagne. L'élaboration du second PPI de Foncier de Bretagne constitue ainsi une étape importante pour la déclinaison, dans les territoires, des orientations foncières préconisées par la Région Bretagne.

La Région a choisi de présenter sa contribution en rappelant les priorités régionales en matière de foncier ainsi que ses préconisations pour la définition du nouveau programme pluriannuel, sans que ce document ne présente de hiérarchisation aux domaines d'interventions de Foncier de Bretagne, dont l'action est déjà encadrée par les dispositions du code de l'urbanisme.

1. Cadre général d'intervention

En préalable à toute préconisation régionale, la Région réaffirme la vocation première de l'Établissement Public Foncier Régional, à l'origine de sa création : **Foncier de Bretagne est et doit rester l'outil majeur d'un développement territorial équilibré et durable, mis à la disposition de l'ensemble des collectivités de Bretagne, et ce, en tout point de son territoire.** La Taxe Spéciale d'Équipement, perçue sur tout le territoire, source première de financement de cet outil de maîtrise foncière à la disposition des politiques publiques locales, doit nécessairement bénéficier à l'intérêt général, et donc au plus grand nombre des bretons.

Cette vocation fondamentale implique **un premier grand principe** : la garantie d'une accessibilité à l'action de l'établissement public pour chacune des collectivités de Bretagne qui souhaitera s'en saisir. Cette garantie d'une accessibilité égale à l'outil régional d'action foncière pour toutes les collectivités bretonnes repose **sur la définition de critères précis et objectifs, transposables à l'ensemble du territoire régional**, qui présideront à la sélection des projets appelant une intervention de Foncier de Bretagne. La diffusion auprès des acteurs publics de ces critères de sélection, ainsi que des modalités d'intervention, est ainsi un enjeu majeur pour le second Plan Pluriannuel d'Intervention de l'établissement.

C'est pourquoi, dans le cadre de sa participation à la construction des critères de sélection des projets et des modalités d'intervention, la Région souligne son **attachement aux deux conditions d'intervention majeures établies** lors du premier Plan Pluriannuel d'Intervention de Foncier de Bretagne. Ces deux conditions, toutes deux liées à l'axe prioritaire qu'est la mobilisation du foncier en faveur de l'habitat, concernent la **production minimale d'une part de logement sociaux et la densité minimale de logements à l'hectare prévues dans chacun des projets soutenus par l'établissement public.**

Justifiées par la *Charte pour une gestion économe du foncier* d'une part, et d'autre part par le socle que constitue le logement social pour de nombreux enjeux de l'aménagement du territoire breton, ces critères sont primordiaux. Ils participent de la valeur ajoutée, de la légitimité et de l'efficacité même de la politique publique mise en œuvre par l'outil régional de maîtrise foncière. Les résultats affichés par le bilan du premier PPI de Foncier de Bretagne en témoignent, dépassant très largement ces seuils d'exigence minimale. Pour autant, cette exigence présente un caractère de pédagogie et d'exemplarité attendu dans le cadre de toute action publique responsable et durable. La Région sera attentive à ce que le bilan du PPI de Foncier de Bretagne renouvelle et améliore ses résultats en matière de production de logements sociaux et de gestion économe du foncier, **et ce, pour chacune des interventions, sur l'ensemble du territoire breton.**

Pour autant, compte tenu de la diversité et de la spécificité des territoires de Bretagne et de leurs projets, ce cadre général d'intervention implique de fait dans son opérationnalité **une territorialisation de l'action de Foncier de Bretagne**. Si la maîtrise foncière permise par la sollicitation de l'établissement public doit être ouverte à l'ensemble des collectivités, cette maîtrise ne saurait en effet se mettre en œuvre de la même manière sur les territoires urbains, ruraux, littoraux, périurbains... La territorialisation de cette action implique donc des dispositifs bénéficiant d'une certaine souplesse, permettant de prendre en compte les enjeux, les contraintes et les priorités spécifiques de chacune des collectivités, sans remettre en cause le cadre régional d'intervention. Dans le cadre de la territorialisation, la Région recommande ainsi la mise en place de **l'outil de la minoration foncière**, notamment pour les zones les plus tendues, spécifiquement pour les opérations prévoyant une part majoritaire de logements sociaux. Le PPI en cours d'élaboration établira les critères ouvrant droit à cette minoration, qui ne saurait être systématique et devra être justifiée par des surcoûts importants (tension foncière, déconstruction, politique intercommunale ambitieuse, etc...)

Le troisième principe découlant de la vocation régionale de Foncier de Bretagne concerne **la nature de son action**. La densification et la lutte contre l'étalement urbain, l'intervention majoritaire en matière de logement, la **maîtrise des prix du foncier** ainsi que le soutien à l'activité économique resteront les priorités du second PPI. Les missions de négociation, d'acquisition et de portage foncier, **cœur de métier de Foncier de Bretagne**, demeureront la modalité d'intervention principale et le levier décisif dans l'atteinte des objectifs régionaux que sont la gestion économe du foncier, le renouvellement et le développement des centralités qui structurent l'armature urbaine bretonne, ainsi que l'équilibre territorial du développement économique.

De manière secondaire, il apparaît que l'accompagnement exceptionnel des collectivités au titre d'**actions expérimentales et innovantes** en matière de stratégie foncière, d'études pré-opérationnelles et de dispositifs pluridisciplinaires d'appréhension des phénomènes urbains peut constituer un levier utile et complémentaire pour Foncier de Bretagne, lui permettant d'accélérer l'atteinte des objectifs qui lui seront fixés dans le cadre du PPI. Dans le cadre du pilotage de ces démarches expérimentales, la Région invite à la plus grande précision dans l'élaboration et la diffusion auprès des acteurs publics des critères de sélection des projets, ainsi que des modalités d'intervention.

Ces dispositifs d'expérimentations trouvent en effet leur **légitimité dans la recherche de méthodologies et de dispositifs venant répondre aux défis et aux enjeux partagés par le plus grand nombre à l'échelle régionale**. La démarche « revitalisation des centres-bourg », menée dans le cadre du premier PPI, est une illustration de ce travail précurseur **qui devra pouvoir profiter à tous**. Dès lors qu'une méthodologie transposable à l'ensemble du territoire est arrêtée et qu'un modèle économique est constitué, l'expérimentation doit laisser la place à la diffusion et la généralisation des méthodes ou des dispositifs ouverts à l'ensemble des collectivités bretonnes.

Enfin, la Région est attachée au principe de stabilité du taux de la TSE, fixé par le conseil d'administration. Celui-ci mesurera toutefois chaque année le taux pertinent pour conduire ses actions sur la Bretagne.

2. Planification territoriale et renouvellement urbain

La Région considère les PLH, plan locaux d'urbanisme communaux et intercommunaux (PLU/PLUI), et en premier lieu les SCOT, comme des outils majeurs au service de stratégies foncières locales. C'est pourquoi, en tant que personne publique associée réglementairement à l'élaboration des documents d'urbanisme, la Région Bretagne élabore d'une part, un porter à connaissance à l'ensemble des SCOT bretons en amont de leur élaboration/révision, et d'autre part une contribution finale au moment de l'arrêt du projet. Les éléments qui suivent rappellent les préconisations régionales émises dans le cadre de l'élaboration des SCOT bretons.

L'élaboration du SCOT doit permettre aux acteurs du territoire de créer une dynamique collective pour élaborer un projet de territoire, dans le cadre d'une concertation locale forte. Le choix d'un SCOT à l'échelle pertinente est le meilleur garant de la cohérence globale du projet d'aménagement, limitant les effets néfastes de la concurrence territoriale en matière de gestion économe de l'espace, de limitation de l'étalement urbain, de densification et de maîtrise des coûts du foncier. **C'est pourquoi la Région préconise l'élaboration de SCOT à l'échelle des Pays**, ce périmètre élargi permettant d'éclairer avec pertinence les enjeux majeurs de l'aménagement de l'espace, tels que la mobilité ou l'habitat. Le choix de ce périmètre présente également l'avantage d'associer les conseils de développement à l'élaboration et au suivi du SCOT, dans sa pleine dimension stratégique. Le portage d'un SCOT à cette échelle doit favoriser la prise en compte de la Charte de développement du Pays, prévu par le code de l'urbanisme lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale recouvre entièrement ou en partie le territoire du Pays (article L 122-1-2 du code de l'urbanisme).

Si la première génération de SCOT bretons a pu amorcer un mouvement significatif en matière de réduction de la consommation foncière, la persistance du phénomène de l'étalement urbain et ses conséquences sur la viabilité et la pérennité des espaces agricoles doit être soulignée. Ainsi la Région accorde une grande attention aux modalités mises en place par les SCOT bretons pour répondre à l'exercice réglementaire imposé par la loi Engagement national pour l'environnement (loi ENE ; *article L.122-1-2 du code de l'urbanisme*), concernant **la consommation réelle des espaces naturels, agricoles et forestiers des dix années précédant leur approbation**. C'est en effet sur la base de cette analyse que les SCOT bretons doivent développer des réponses adaptées aux spécificités de leur territoire, pour participer localement d'une action qui relève de l'enjeu régional qu'est la gestion économe du foncier.

C'est pourquoi la Région souhaite que les SCOT se dotent de capacités d'observation foncière afin de construire des diagnostics, des perspectives et des objectifs de consommation de la manière la plus objective possible. Pour ce faire, l'observation, si elle doit distinguer les différents usages des sols, doit in fine aboutir à la connaissance de la consommation foncière *globale*, tous usages confondus, afin que les documents d'urbanisme présentent à terme des bilans et des prescriptions de consommation foncière englobant l'ensemble des sols, quels que soient leur destination.

Souhaitant accompagner les territoires dans **l'exercice ardu et prioritaire de l'observation**, la Région Bretagne s'est engagée dans le co-pilotage d'un groupe de travail consacré à l'évolution de la consommation foncière, avec les services de l'Etat, dans le cadre de l'Observatoire régional du foncier. Ce groupe de travail, qui prend appui sur le réseau « Inter-scot Bretagne » s'est fixé comme objectif la traduction **des grands cadrages au niveau régional** concernant la mesure de la consommation de l'espace, ainsi que sa localisation et sa qualification. Cet objectif implique un travail actuellement en cours sur les **définitions**, sur les **éléments de méthode et des indicateurs communs à l'ensemble de partenaires**, mais également l'élaboration d'une « première couche » comme socle commun d'occupation des sols pour l'ensemble des territoires bretons.

Par ailleurs, la Région Bretagne demande aux SCOT bretons d'**afficher et de justifier des objectifs chiffrés de réduction effective de la consommation foncière**, adaptées aux réalités des territoires, et proposer des mesures concrètes et quantifiables visant l'aménagement durable des territoires. Pour ce faire, la Région rappelle la nécessité pour le SCOT d'**établir en premier lieu une structuration de l'armature urbaine du territoire, reposant sur la hiérarchisation de ses différentes polarités** (exemple : pôle principal, pôles secondaires, pôles de proximité), définies par le niveau de service proposé aux habitants, et la vocation de chacun de ces pôles à l'échelle du bassin de vie. Cette hiérarchisation spatialisée constitue un outil d'aménagement fort sur lequel devront être adossées les orientations du SCOT. Cette structuration de l'armature urbaine permet la définition d'objectifs et orientations différenciés par type de polarité ou sous-ensemble du territoire, et facilitera la mise en cohérence recherchée dans le SCOT pour l'ensemble des thématiques traitées (habitat, densité, renouvellement urbain, transports, trame verte et bleue, implantations commerciales...)

En outre, dans le cadre de ces extensions en continuité urbaine, la Région Bretagne encourage les SCOT bretons à définir, conformément à l'esprit de la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 (dite ENE ou Grenelle 2), **des plafonds maximum de consommation foncière, clairement identifiés comme une prescription à part entière du SCOT, établies par commune, ou à minima par Etablissement public de coopération intercommunale (EPCI)**. Ce niveau de prescriptivité conditionnera en grande partie l'atteinte des objectifs visés de réduction de l'étalement urbain. Afin de réduire la dispersion de l'habitat et de l'activité sur le territoire agricole, la Région Bretagne encourage en outre les SCOT bretons à adopter des prescriptions visant à restreindre ces extensions urbaines à la continuité de l'enveloppe urbaine existante, en cohérence avec les analyses paysagères et environnementales.

La Région insiste toutefois sur la nécessité, pour ces plafonds de consommation, de ne pas être définis comme des enveloppes d'urbanisation immédiatement mobilisables pour accueillir la croissance attendue en matière d'habitat, d'équipements et d'activités locales pour la durée de validité du SCOT, **mais bien dans un principe d'exception au renouvellement urbain**. Cette urbanisation en extension « **par défaut** » **doit donc être encadrée par le SCOT qui peut la permettre dans le cas d'un potentiel foncier insuffisant au sein de l'enveloppe urbaine communale**.

Cette exception au renouvellement urbain doit être définie par l'insuffisance du potentiel d'intensification urbaine, et **justifiée par un référentiel foncier à l'échelle du plan local d'urbanisme (PLU)**, identifiant les potentiels de gisement foncier, de mutation et densification au sein de l'enveloppe urbaine. Cette préconisation régionale s'appuie sur une disposition de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) demandant aux SCOT de désigner les espaces dans lesquels **les plans locaux d'urbanisme doivent analyser les capacités de densification et de mutation** (article L. 122-1-2 du Code de l'urbanisme).

Par ailleurs, la Région préconise également **l'élaboration de référentiels fonciers dans le cadre de sa politique contractuelle**. Il s'agit notamment de valoriser les projets identifiant des gisements fonciers "alternatifs" à l'extension, et nécessairement plus coûteux (friches industrielles, dents creuses). La Région accompagne ainsi les projets initiant ou rétablissant une mixité des fonctions urbaines, afin de "réconcilier" les usages du sol, en rapprochant **quand faire se peut** les zones d'emploi, d'habitat, de service et de loisirs. Les diagnostics sur l'utilisation des bâtiments existants, la compacité, la faible emprise au sol, la modularité et mutualisation des espaces, et l'intensité d'utilisation des bâtiments existants sont également encouragés.

PRECONISATIONS REGIONALES

-Considérant les SCOT, PLU, PLUI et PLH comme des outils majeurs au service de stratégies foncières locales, la Région souhaite que ces documents d'urbanisme ou de programmation se dotent de capacités d'observation homogènes à l'échelle régionale, afin de construire des diagnostics, des perspectives et des **objectifs de consommation** de la manière la plus objective possible. Ces documents, porteurs d'objectifs mesurables, apparaissent **comme préalables essentiels pour une intervention structurante et cohérente de l'établissement Foncier de Bretagne.**

-Les documents d'urbanisme ou de programmation intercommunaux doivent en premier lieu reposer sur une structuration de l'armature urbaine du territoire, intégrant la hiérarchisation de ses différentes polarités (exemple : pôle principal, pôles secondaires, pôles de proximité), définies par le niveau de service proposé aux habitants, et la vocation de chacun de ces pôles à l'échelle du bassin de vie. **Cette hiérarchisation spatialisée constitue un outil d'aménagement sur lequel pourront être adossées les interventions de Foncier de Bretagne, garantissant la limitation des effets néfastes de concurrence territoriale à une échelle supra-communale.**

-Foncier de Bretagne continuera à développer et déployer sa méthodologie « **référentiel foncier** » pour accompagner la mise en conformité des documents d'urbanisme de Bretagne avec la loi ALUR et pour assurer la sobriété foncière de tous les projets d'aménagement breton.

-De manière à asseoir la structuration du territoire portée par les documents d'urbanisme, à accompagner les mesures visant à limiter l'étalement urbain et à conforter l'armature urbaine de Bretagne, Foncier de Bretagne **déploiera** l'expérimentation en cours de « revitalisation des centres-bourgs » **au delà des communes pilotes pour tendre à sa généralisation et proposer une méthodologie et un dispositif adaptables à l'ensemble du territoire breton.** Pour ce faire, et compte tenu de l'effet de levier des études pré-opérationnelles dans la concrétisation des projets, Foncier de Bretagne pourra prendre en charge une part significative de ces études.

-Foncier de Bretagne pourra également apporter son soutien et développer les partenariats nécessaires avec les organisations professionnelles pour passer à la phase opérationnelle des travaux, dans le cadre de la généralisation de la démarche « revitalisation des centres-bourgs », comme il l'expérimente actuellement à Josselin.

-Au-delà de la démarche « revitalisation des centres bourg » Foncier de Bretagne pourra développer les expérimentations visant à accompagner les opérations de qualité, en veillant à maintenir un coût concurrentiel des opérations de réhabilitation.

3. Habitat

3.1 Foncier résidentiel

En matière de foncier destiné à l'habitat, la Région encourage le cadrage de la densité des constructions au sein du SCOT, conformément à la Loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, dite Grenelle 2. Elle considère la **prescriptivité affirmée** du document en matière de **densité** de la construction neuve de logement comme un levier fondamental d'une gestion économe du foncier. C'est pourquoi la Région encourage les SCOT bretons à définir des objectifs de densité différenciés et adaptés à la spécificité des pôles en fonction de leur positionnement dans la hiérarchie urbaine. Cette structuration en pôles permet de renforcer l'armature urbaine et d'assurer l'équilibre résidentiel du territoire.

C'est dans cette perspective de la gestion économe et durable des espaces que la Région fait référence dans ses contributions à l'action de Foncier de Bretagne, qui constitue un outil majeur à disposition des collectivités soucieuses de mener des politiques foncières actives.

Foncier de Bretagne a fixé des engagements en faveur de la densité dans son premier programme pluriannuel d'intervention. **La Région encourage donc les SCOT bretons à prescrire des densités permettant aux communes couvertes par le SCOT de recourir aux services de l'établissement public foncier régional, qui conditionne ses interventions à une densité brute minimale de 20 logements par hectare.**

La Région est également favorable à l'usage de l'ensemble des outils en faveur de la densité, au delà des éléments « obligatoires » proposés par la Loi portant engagement national pour l'environnement (ENE). Ainsi, les SCOT bretons pourront se saisir de la possibilité qui leur est donnée de fixer pour les communes des seuils différenciés de densité à proximité des dessertes de transport (L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme).

En matière de renouvellement urbain, la Région encourage par ailleurs les mesures visant l'utilisation rationnelle des espaces urbanisés. La Région invite ainsi les SCOT bretons à promouvoir l'intensification des espaces urbanisés, la réhabilitation des quartiers qui le nécessitent, la reconquête des friches urbaines, y compris commerciales et industrielles, la densification dans les lotissements pavillonnaires et la construction dans les espaces disponibles. Les SCOT bretons peuvent ainsi établir des orientations et objectifs visant la diversité des formes urbaines et l'utilisation du potentiel de renouvellement urbain.

Depuis l'adoption en décembre 2012 d'une **Charte pour une gestion économe du foncier**, la Région soutient les démarches expérimentales ou innovantes en faveur de la densification des zones urbanisées visant à identifier, diversifier et optimiser les gisements fonciers et les filières de production urbaine. Les parcelles non bâties, (dites dents creuses), ou faiblement bâties, potentiellement divisibles, densifiables ou mutables au sein du tissu urbain breton existant (centre-bourgs ou zones pavillonnaires) constituent en effet pour la Bretagne une ressource foncière précieuse et une réponse durable à la problématique de l'artificialisation des sols et de l'étalement urbain.

Parce que la Région soutient les mesures relatives au renouvellement urbain, elle invite également les SCOT bretons à les affirmer par le biais d'une forte prescriptivité, assortie d'un niveau de détail et de mise en œuvre aboutie. **La Région est ainsi favorable à la détermination de seuils minimaux de production de logements dans l'enveloppe urbaine**, pouvant être ventilés et différenciés en fonction du positionnement de la commune dans la hiérarchie urbaine, comme pour la densité ou les plafonds maximum de consommation foncière.

PRECONISATIONS REGIONALES

-La Région réaffirme **la priorité régionale au renouvellement urbain et à la réduction de la consommation d'espace** : Foncier de Bretagne devra donner la priorité aux opérations de restructuration urbaine, visant à combler les dents creuses et densifier les zones d'habitat.

-Conformément aux principes établis par les lois Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), Egagement national pour l'environnement (ENE) et la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), la priorité devra être donnée aux opérations situées dans les zones urbanisées, spécifiquement identifiées par les SCOT ou PLU/PLUI, de densité élevée, à proximité des dessertes de transport.

-La Région insiste sur la reconduction de la conditionnalité des interventions de Foncier de Bretagne sur les opérations prévoyant une densité brute minimale de 20 logements par hectare qui, si elle peut de manière marginale constituer un frein à la sollicitation de l'EPF, reste à la fois un seuil minimum d'exigence et un levier fondamental pour une gestion économe de foncier et le renouvellement urbain, **justifié par la compacité historique de l'armature urbaine bretonne, de ses centres villes et de ses centres-bourgs**. Pour garantir la cohérence et la faisabilité des opérations sur l'ensemble du territoire breton, les opérations comprenant moins de 5 logements pourront néanmoins faire exception à cette condition.

-Compte tenu de la compacité nécessaire de l'armature urbaine bretonne, la Région est par ailleurs favorable à l'instauration d'une densité brute minimale de **35 logements à l'hectare** pour les opérations au sein des communes incluses dans une des **unités urbaines bretonnes de plus de 10 000 habitants** (cf. définition de l'unité urbaine par l'INSEE : *commune ou ensemble de communes comptant au moins 2 000 habitants et présentant une zone de bâti continu, c'est à dire l'absence de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions*).

3.2 Habitat social

En ce qui concerne les objectifs de production de logements, la Région est attentive dans les différentes prescriptions des SCOT bretons à la notion de mixité sous toutes ses formes.

- **la mixité sociale** : diversité des statuts d'occupations des logements (logements sociaux, accession sociale à la propriété, accession libre – promotion privée ; coexistence dans un même lieu de vie (immeuble, quartier) de catégories socio-professionnelles allant des plus pauvres aux plus aisées ;
- **la mixité générationnelle** entre tranches d'âge différentes (jeunes, personnes âgées, etc.) ;
- **la mixité architecturale** (formes urbaines variées : pavillons individuels, logements individuels groupés, petits collectifs, immeubles collectifs) ;
- **la mixité fonctionnelle** : habitat, commerces, services, loisirs, activités économiques.

Afin de mettre en œuvre ces objectifs, la Région invite les SCOT bretons à élaborer des **prescriptions favorisant une diversité des formes urbaines**, comme la prescription d'une part minimale de logements collectifs, intermédiaires, individuels, individuels groupés sur l'ensemble des logements à produire. Pour compléter la diversification de l'offre de logement, ces prescriptions peuvent également imposer une variété dans la taille des logements, en prenant en compte les besoins recensés.

Par ailleurs, dans ses contributions aux documents d'urbanisme, la Région Bretagne met en avant la programmation de logements sociaux par la planification territoriale comme un outil opérationnel majeur permettant de répondre aux enjeux fondamentaux de l'aménagement du territoire breton (**première étape du parcours résidentiel** des ménages, **lutte contre le phénomène de la ségrégation socio-spatiale**, limitation de **l'impact environnemental des déplacements automobiles croissants**, **limitation de l'impact de la balnéarisation** par la production de logements nécessairement principaux...)

C'est pourquoi, en ce qui concerne les SCOT bretons, la Région est favorable aux prescriptions suscitant le développement du parc de logements sociaux dans toutes les communes, mais préférentiellement dans les pôles disposant d'un niveau de services, d'équipements publics et d'un niveau de desserte de qualité. La répartition préférentielle en fonction de l'armature se justifie par le niveau de service que ces pôles seront capables d'assurer à une population plus modeste. Il revient donc au SCOT de préciser une part de production de logements locatifs sociaux différenciée selon le niveau de polarité dans l'armature urbaine.

La Région préconise un cap ambitieux en matière de logement social pour l'ensemble des pôles structurants identifiés par les SCOT bretons, en lien avec les lois SRU et ALUR (*cf. article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitat stipulant que les communes dont la population est au moins égale à 3500 habitants comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant une ou plusieurs communes de plus de 15 000 habitants doivent atteindre **25% de logements sociaux***).

Dans cette perspective, la Région Bretagne est favorable à la prescription d'un **minimum de 25%** de logements aidés, **élargi à l'ensemble des pôles identifiés comme structurants par le SCOT**, y compris pour les communes aujourd'hui non concernées par l'article L.302-5 du Code de la Construction. Cette démarche d'anticipation, portée par une prescriptivité appuyée, permettra aux communes définies comme structurantes dans la hiérarchie urbaine de participer à l'effort soutenu en matière de production de logements sociaux.

Au delà de cette perspective réglementaire pouvant être élargie à l'ensemble des pôles structurants en Bretagne, la Région est favorable aux mesures prescriptives portant des objectifs différenciés à atteindre en matière de logement social, pour l'ensemble des communes du SCOT. En effet, si la différenciation des objectifs chiffrés en matière de logement social trouve sa légitimité dans la hiérarchie urbaine du projet de territoire, la Région est favorable à un effort partagé et soutenu sur l'ensemble des territoires SCOT. Cet effort permet d'éviter les « *effets de bord* », c'est-à-dire un

parc de logements sociaux en décalage d'une commune à l'autre, d'un EPCI à l'autre au sein du SCOT.

Outre la possibilité de généraliser des objectifs minimaux de production de logements sociaux à l'ensemble des communes du Pays, la Région soulève la question de l'opportunité, pour les SCOT bretons, d'une prescription prévoyant la construction d'une part minimale de logements sociaux pour toute opération d'une certaine taille, à des seuils déterminés par le SCOT, en fonction de ses orientations. Une telle prescription « opérationnelle », déjà mise en œuvre dans certains SCOT bretons, garantit l'atteinte des objectifs les plus ambitieux d'enrichissement de l'offre résidentielle.

Enfin, la Région a identifié le logement des jeunes comme un axe d'intervention majeur de sa politique de l'habitat, à travers la **charte d'engagement pour les jeunes**, adoptée en septembre 2011, et actualisée en septembre 2013. Faciliter l'accès des jeunes au logement est essentiel pour le dynamisme du territoire, et permet de sécuriser les parcours de formation, de qualification et d'insertion professionnelle. Or les jeunes connaissent plus de difficultés que les autres ménages pour trouver un logement pérenne et adapté à leur situation financière, d'emploi, de formation et à leur mobilité. C'est pourquoi la Région Bretagne incite les SCOT bretons à formaliser un volet spécifiquement consacré au logement des jeunes, et à soutenir l'effort vers le logement des jeunes par la promotion des toutes les formes de logement, y compris les plus innovantes (habitat intergénérationnel, colocation et sous-location dans le parc privé ou social, logement saisonnier).

PRECONISATIONS REGIONALES

-La programmation de logements sociaux, favorisée par la planification territoriale et l'intervention de Foncier de Bretagne, constitue un outil opérationnel majeur permettant de répondre à de **nombreux enjeux fondamentaux de l'aménagement du territoire breton**. La Région est ainsi favorable **aux opérations suscitant le développement du parc de logements sociaux** et ce dans toutes les communes, mais préférentiellement dans les pôles disposant d'un niveau de services d'équipements publics et d'un niveau de desserte de qualité. La répartition préférentielle en fonction de l'armature se justifie par le niveau de service que ces pôles seront capables d'assurer à une population plus modeste. Il revient donc aux porteurs de projets accompagnés par Foncier de Bretagne de préciser une part de production de logements locatifs sociaux différenciée selon le niveau de polarité dans l'armature urbaine.

- **La Région insiste sur le maintien de l'exigence du pourcentage minimal de 20 % de logements sociaux** dans chacune des opérations portées par Foncier de Bretagne. Toutefois, pour garantir la cohérence et la faisabilité des opérations sur l'ensemble du territoire breton, les opérations comprenant moins de 5 logements pourront faire exception à cette condition.

-La Région est favorable à ce que la production induite de logements aidés (**logements locatifs sociaux et logements en accession sociale**) **tende à atteindre 30%** pour les projets portés par Foncier de Bretagne sur les pôles identifiés comme structurants à l'échelle du bassin de vie. Cette identification devra être établie par un document d'urbanisme à portée intercommunale (PLUI, SCOT). Cette orientation permettra aux communes définies comme structurantes dans la hiérarchie urbaine de participer d'un effort soutenu en matière de production de logements sociaux.

- Enfin, parce que la programmation de logements sociaux constitue un levier opérationnel majeur pour répondre à de **nombreux enjeux fondamentaux de l'aménagement du territoire breton**, la Région recommande **l'usage à titre exceptionnel, de la minoration foncière** (cession d'un terrain par Foncier de Bretagne à un coût inférieur aux prix d'acquisition/dépollution/déconstruction) lorsque le caractère stratégique ou contraint de l'opération le justifie, si cette opération a pour vocation à accueillir une part majoritaire de logements sociaux. La Région demande à Foncier de Bretagne d'établir, dans le cadre de son PPI, des critères objectifs (capacités financières de la commune, intérêt du projet, coût de déconstruction, étude stratégique préalable, conformité au PLU...) permettant de justifier la mobilisation exceptionnelle de cette minoration.

4. Développement économique

Le Conseil régional a adopté, fin 2013, une nouvelle stratégie régionale de développement économique, d'innovation et d'internationalisation (SRDEII). La SRDEII pose les bases et orientations de la Glaz économie : une économie innovante, riche en emplois et écologiquement responsable. La SRDEII est le fruit d'une concertation de dix-huit mois qui a mobilisé les acteurs économiques et sociaux de Bretagne. Plus de 600 contributions ont été formellement adoptées et cette concertation a donné lieu à des échanges riches sur tous les territoires, notamment avec les chambres consulaires, les chefs d'entreprise et les syndicats professionnels.

La Glaz économie cible le soutien aux filières d'excellence, à fort potentiel d'innovation : les ressources maritimes, l'agroenvironnement et l'économie de la connaissance. La SRDEII appelle à mobiliser les ressources existantes et les atouts de la Bretagne. En combinant ces énergies et ces compétences, la SRDEII se donne comme objectif de soutenir une économie productive, renouvelée et compétitive, capable de créer de la valeur et des emplois grâce à la transition énergétique et écologique. La SRDEII liste onze filières clé que la Région Bretagne accompagnera davantage. Certaines sont des « filières socle » de l'économie régionale telles que l'agroalimentaire, le nautisme, le tourisme, le numérique, l'automobile et la défense. D'autres sont des filières à fort potentiel : les biotechnologies, les énergies marines renouvelables, le bâtiment (éco-construction, éco-rénovation...), les éco-activités et la santé.

La SRDEII définit aussi sept domaines d'innovation stratégiques. Ils sont le reflet des activités scientifiques et économiques d'excellence du territoire. Ils sont les marchés d'avenir à l'international. Ces domaines d'innovation prioritaires sont :

- *L'innovation sociale et citoyenne (e-learning, industries créatives ...)* ;
- *La chaîne alimentaire durable (sécurité sanitaire, qualité des aliments ...)* ;
- *Les activités maritimes (énergies marines renouvelables, navire du futur...)* ;
- *Les technologies numériques (objets connectés, cybersécurité...)* ;
- *La santé et le bien-être (recherche médicale, e-santé...)* ;
- *Les technologies de pointe pour les applications industrielles (photonique, robotique, impression 3D ...)* ;-
- *L'ingénierie au service de l'environnement (réseaux énergétiques intelligents ; écoconstruction ; mobilité durable...)*.

La Région privilégiera ces secteurs clé en cohérence avec la logique de spécialisation encouragée par l'Union européenne, en accompagnant l'innovation, l'internationalisation et le développement des fonctions stratégiques de l'entreprise.

La SRDEII identifie **l'action foncière comme une priorité du développement économique** breton (cf. SRDEII, page 89). Le dynamisme de l'économie bretonne se traduit en effet par un besoin de foncier pour l'accueil des entreprises : immobilier type pépinières ou atelier relais, parcs d'activités, telle est l'offre diversifiée de foncier économique proposée par les territoires. Mais les collectivités locales doivent souvent faire face à des demandes de foncier surestimées par rapport aux besoins réels des entreprises. Elles sont également pleinement confrontées à la question de la concurrence entre territoires, qui se traduit par des prix de vente du foncier aménagé artificiellement bas, et n'incite pas à l'optimisation de la taille des parcelles. Enfin, les coûts de réhabilitation des friches ou des parcs d'activités existants sont tels que paradoxalement, ils peuvent inciter à la réalisation de nouvelles zones au détriment de celles existantes. En ce sens la Région encourage la mise en place d'une stratégie de développement économique sur chaque territoire, renforçant l'adéquation entre l'offre foncière et la demande des entreprises et structurant le maillage de zones d'activités en articulation avec les autres politiques publiques (déplacements, habitat,...).

4.1 Foncier économique

La Région accorde une attention toute particulière à la satisfaction des besoins des entreprises et des salariés dans les projets d'aménagement. La Région appelle à la recherche d'une plus grande qualité urbaine, architecturale et environnementale des projets, **pour faire des zones d'activité économique des espaces intégrés aux villes ou aux villages, bien insérés dans leur environnement, agréables à vivre et fonctionnels.**

Historiquement, la création de parcs d'activités isolés, non mixtes, à l'écart du tissu urbain, reposait sur l'exercice d'activités industrielles incompatibles avec la ville et nécessitant un éloignement de celle-ci, du fait de risques, nuisances ou contraintes spécifiques. Progressivement, cette vocation première du parc d'activités a disparu pour devenir un modèle d'aménagement généralisé, quelles que soient les activités accueillies. Ce modèle d'aménagement non justifié participe en grande partie de la surconsommation foncière en Bretagne. La Région encourage donc les collectivités bretonnes à engager, au sein de leurs documents de planification territoriale, une réflexion sur la distinction entre les activités économiques incompatibles et les activités compatibles avec la ville. Cette réflexion doit participer de la réinsertion progressive des activités économiques en cœur de bourg ou cœur de ville, en cohérence avec le principe de densification et de renouvellement urbain.

Par leur localisation, la recherche d'une plus grande mixité des activités lorsqu'elle est possible, la nature des aménagements réalisés et les services qui sont proposés aux usagers, les zones d'activités économiques doivent ainsi participer à limiter l'usage de la voiture, en permettant le recours aux transports en commun ou aux modes doux de déplacements. Les principes d'aménagement, les techniques constructives et les services développés doivent également favoriser une gestion économe de l'énergie et des ressources naturelles et préserver la biodiversité sur les sites aménagés.

Les projets doivent être conçus de façon à permettre une gestion économe du foncier, ce qui suppose notamment une implantation raisonnée des parcs à l'échelle du bassin de vie et une optimisation de l'occupation des sols. En effet, le souci de maîtrise de l'espace trouve autant, voire davantage, réponse dans le développement économique que dans l'habitat, d'où **l'enjeu d'un développement maîtrisé des zones économiques, préférant les actions de requalification et de densification aux nouvelles créations, qui doivent être exceptionnelles et territorialement justifiées, à la dimension d'un SCOT.**

En effet, disposer d'une large offre foncière ne permet pas forcément de répondre à la demande des entreprises. En laissant aux PLU certaines prérogatives et en limitant le SCOT à de simples recommandations quant au développement des espaces économiques, une concurrence entre territoires peut se développer. Afin de poser à plat les perspectives de la planification économique, la Région souligne la nécessité d'établir un diagnostic, à l'échelle du SCOT, du taux de vacance des zones existantes, des réserves foncières à vocation économique et des friches industrielles. Ce diagnostic permet de conforter la structuration de l'organisation spatiale économique du territoire. Cette disposition entre, en outre, dans le cadre de la prise en compte des principes établis par la **loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)**, relatifs à l'identification par les SCOT des potentiels de densification et de restructuration urbaine.

Par ailleurs la **Charte pour une gestion économe du foncier**, dans son volet 2, intitulé « *Mobiliser toutes les possibilités d'économie d'espace lors de l'ouverture du foncier à l'urbanisation* », préconise de rechercher une optimisation des aménagements paysagers dans un objectif de densification, notamment dans les zones d'activités, sans remettre en cause la qualité des espaces publics et privés. Il revient ainsi aux SCOT bretons de prendre des mesures prescriptives visant la recherche d'une sobriété foncière pour les zones d'activités, commerciales et tertiaires. Il leur revient également de s'assurer que les documents de rang inférieur favorisent la densité et ne génèrent pas de surconsommation foncière dans les zones d'activités, zones commerciales et tertiaires (règles d'implantations, mutualisation des stationnements, favoriser les bâtiments sur plusieurs niveaux...).

A ce titre, la Région Bretagne encourage les SCOT bretons à initier une réflexion sur la mesure et les objectifs de densité dans les zones commerciales et économiques, dans une perspective non réglementaire. Sujet délicat car souvent traduit comme un frein au développement, la question de la densité de l'activité doit cependant être posée dans les documents d'urbanisme (exemples : nombre d'emplois sur la surface totale de la zone d'activités, ou nombre d'emplois sur la surface bâtie de la zone d'activité). Ainsi, une densification des activités est possible sans entraver le développement économique via, par exemple, des formes de parcelles dans les zones d'activités qui favorisent les contiguïtés entre bâtiments, les bâtiments avec plusieurs étages.

Outre la question de la préservation du foncier, cette densité permet de susciter des rapprochements, des proximités, et peut contribuer à la recherche d'une intensité économique, par l'importance des liens entrepreneuriaux entre établissements de même filière, d'activité ou non, d'un secteur géographique proche. De cette manière, il s'agit de favoriser les coopérations entrepreneuriales, de nature marchande ou non, qui vont permettre de consolider le tissu économique local.

En outre, la Région est favorable à ce que soit approfondie la question de la spécialisation des zones d'activités par les SCOT bretons. Cette spécialisation, en affectant à chaque zone une fonction spécifique et en proposant des rapprochements dans une logique de réseau, voire d'écologie industrielle, apporte en effet une cohérence d'ensemble et peut renforcer l'attractivité des zones d'activité. En ce sens la Région encourage la mise en place d'une stratégie de développement économique du territoire, au cœur des SCOT bretons, renforçant l'adéquation entre l'offre foncière et la demande des entreprises et structurant le maillage de zones d'activités en articulation avec les autres politiques publiques (déplacements, habitat,...).

Enfin la Région, pilote depuis 2006 de la démarche **Bretagne Qualiparc**, est particulièrement attachée à la qualité et au développement maîtrisé des zones d'activités bretonnes. Conçu et mis en œuvre par la Région et trois Départements de Bretagne, le référentiel Bretagne Qualiparc est un guide de conception, de réalisation et de gestion des parcs d'activités. La qualité de ces espaces constitue en effet un facteur déterminant d'attractivité du territoire. La Région invite les territoires à prendre en compte les critères qualitatifs énoncés dans le référentiel. Celui-ci permet d'accompagner les maîtres d'ouvrage dans la définition et la réalisation de parcs d'activités conçus comme des instruments de développement économique ambitieux et exigeants, au service de projets de territoires articulant l'ensemble des politiques publiques. Pour cela, les réflexions préalables doivent intervenir à une échelle suffisamment large (Pays/SCOT) pour garantir la cohérence des opérations.

PRECONISATIONS REGIONALES

- **La réhabilitation des friches, parce qu'elle concerne des projets techniquement complexes et financièrement** très onéreux, doit rester une priorité pour Foncier de Bretagne. L'objectif fondamental reste la dépollution et la viabilisation de ce type de terrain, occasionnant des coûts trop importants pour les collectivités locales, afin de les réhabiliter ou les « recycler » et de limiter l'impact négatif sur l'environnement (pollution ou dégradation des installations). Une minoration pourrait donc être exceptionnellement mobilisée pour ce type d'actions.

- Si l'intervention de l'EPF est bien souvent une condition à la reconversion ou la réinstallation de l'industrie ou de l'urbanisme, son action ne saurait toutefois se substituer aux stratégies locales de développement économique ou de réindustrialisation. Les outils stratégiques du type « schémas des activités économiques » potentiellement intégrés aux SCOT doivent ainsi permettre de clarifier et de coordonner l'action de certaines intercommunalités, **condition préalable à l'intervention de Foncier de Bretagne.**

- Foncier de Bretagne intervient en soutien des observatoires locaux pour mettre en avant le potentiel densifiable des parcs existants et les friches d'un territoire. En cohérence avec ces orientations, dans un contexte économique en mutation, l'intervention de Foncier de Bretagne sur le foncier économique constituera donc le cadre opportun d'une réflexion prospective permettant d'approfondir et de mettre en œuvre la stratégie de développement économique du territoire.

- En corrélation avec cette stratégie intercommunale de développement économique, la Région invite Foncier de Bretagne à établir des critères objectifs permettant de sélectionner les projets nécessitant **un portage d'une durée supérieure à la durée conventionnelle de 5 ans.**

- Foncier de Bretagne interviendra en soutien des opérations visant à valoriser la mixité fonctionnelle et le rapprochement des zones d'emploi et d'habitat, quand le type d'activité économique le permet.

- En matière de renouvellement urbain, la Région rappelle la nécessité, autant que faire se peut, de ne pas abandonner la vocation économique des friches au profit de l'habitat et de favoriser les projets prévoyant la réimplantation d'activités économiques en centre bourg ou centre ville.

- Foncier de Bretagne pourra également, dans certains cas, accompagner les extensions de zone d'activités économiques, **à condition que celles-ci soient identifiées comme stratégiques par la Région et dans le schéma des activités économiques du SCOT.**

- La Région, pilote depuis 2006 du dispositif Bretagne Qualiparc, est particulièrement attachée à la qualité et au développement maîtrisé des zones d'activités bretonnes. Foncier de Bretagne **devra encourager la prise en compte des critères qualitatifs énoncés dans le référentiel.** Pour cela, les réflexions préalables doivent intervenir à une échelle suffisamment large pour garantir la cohérence des opérations.

- La Région rappelle la nécessité, lors de la constitution des réserves foncières, de s'assurer des capacités d'assainissement en corrélation avec l'importance du projet.

4.2 Aménagement commercial

La Région est très sensible à la question de la gestion des espaces à vocation commerciale. Aujourd'hui, le parc de l'immobilier de commerce en France affiche en effet un dynamisme qui contraste avec le ralentissement de l'activité des grands centres commerciaux. **Tous les ans, la surface commerciale augmente de plus de 3% alors que la consommation évolue à moins de 1%.** Ainsi, la croissance rapide des surfaces commerciales autorisées et la faiblesse de la consommation des ménages rendent plausible la formation d'une bulle immobilière dans le secteur du commerce. Dans certains territoires, le décalage entre la capacité locale de consommation et le rythme d'implantation des commerces, qui contribue au phénomène d'expansion urbaine, ne laisse-t-il pas craindre un risque d'apparition à terme de friches commerciales ? Ce phénomène pourrait être accéléré par les attentes des consommateurs en matière d'innovation, qui engendre la multiplication des « drives » ou des nouveaux concepts commerciaux. A défaut d'anticipation de ces évolutions, l'enjeu de la requalification de ces espaces sera vraisemblablement posé dans les prochaines années.

Il revient aux documents d'urbanisme de définir les localisations préférentielles des commerces, ses liens avec l'armature urbaine, ainsi que les conditions globales d'implantation des commerces sur le territoire. Ceux-ci doivent préciser les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal, mais également définir les orientations pour les centralités et les Zones d'Aménagement Commercial. Par ailleurs, le développement de grandes surfaces commerciales contribue à l'affaiblissement des petits commerces, facteur préoccupant de la dévitalisation des centres bourgs. Afin de favoriser la mixité des fonctions urbaines et l'implantation des commerces dans les lieux les plus opportuns, les documents et projets d'urbanisme doivent prendre les mesures nécessaires pour favoriser la localisation préférentielle dans les centralités et polarités constituant l'armature urbaine, à proximité immédiate des habitants, des équipements.

Afin d'éviter de disséminer les commerces et pour organiser au mieux leur desserte en transport en commun et en mode doux, les projets commerciaux de taille importante, **dès lors qu'ils ne peuvent se localiser dans une centralité**, pourront s'implanter de manière préférentielle dans une zone d'aménagement commercial. Ici encore, le principe de localisation d'une zone commerciale en extension de l'enveloppe urbaine doit apparaître comme un principe d'exception, et non pas comme la règle générale.

En dehors des exceptions possibles, la Région encourage les SCOT bretons à restreindre l'extension du foncier commercial. La localisation préférentielle des commerces peut être justifiée par la prise en compte de la fréquence d'achat des consommateurs, qui génèrent des déplacements plus ou moins nombreux. Les achats peuvent ainsi être répartis en trois catégories de besoins : courants, occasionnels, exceptionnels. Les besoins courants peuvent être développés en centralité. Les développements liés aux besoins occasionnels et/ou exceptionnels peuvent se situer dans les centralités ou dans les ZAC des pôles de l'armature urbaine définies par le SCOT.

Conformément aux principes de la **loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)**, la Région Bretagne demande aux SCOT de prendre en compte dans la définition des localisations préférentielles des commerces, les objectifs de revitalisation des centre-villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité, permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre.

PRECONISATIONS REGIONALES

-Foncier de Bretagne pourra, en cohérence avec le SCOT, au travers d'une démarche prospective et/ou d'expérimentation auprès d'une collectivité volontaire, **anticiper la question du traitement et de la requalification des friches commerciales.** Dans le cas particulier des friches commerciales situées en périphérie des centralités, ce traitement des friches pourra prévoir un changement de destination (retour en zone agricole ou naturelle).

-L'action de Foncier de Bretagne favorisera la mixité fonctionnelle et le rapprochement des zones d'emploi et d'habitat, quand le type d'activité commerciale le permet.

5. Agriculture/Conchyliculture

Entre 1992 et 2003, la surface agricole utile bretonne a été réduite de 8 000 hectares, à un rythme deux fois plus soutenu qu'à l'échelle nationale. A tendance constante, 100 000 ha supplémentaires seraient urbanisés en 2030. Malheureusement, ce sont les terres au meilleur potentiel agronomique qui sont les premières concernées, car situées généralement à proximité des zones urbaines en croissance. Les espaces agricoles littoraux et rétro-littoraux apparaissent particulièrement fragilisés, en raison de l'intense pression foncière qui caractérise ces territoires. Sans intervention publique pour contrer cette évolution, une partie de l'économie de la Bretagne pourrait être remise en cause, avec, dans certaines hypothèses, la disparition possible de près d'un quart du potentiel agricole d'ici 2050.

En juin 2011, le Conseil régional a adopté la **Nouvelle Alliance agricole**, qui repose sur les conclusions d'une large consultation publique. Ce document identifie six axes majeurs :

- *Renforcer les actions d'aménagement rural et d'utilisation raisonnée du foncier ;*
- *Renouveler les générations dans l'agriculture ;*
- *Promouvoir une agronomie au service de la performance environnementale des exploitations agricoles bretonnes ;*
- *Améliorer la réalité des filières de production agricoles ;*
- *Développer le lien entre territoire et agriculture ;*
- *Former tout au long de la vie pour favoriser l'avenir de l'agriculture bretonne.*

Pour conforter durablement la place de l'agriculture, les territoires doivent encourager les diagnostics agricoles des documents d'urbanisme, pour mieux prendre en compte les enjeux du secteur. La Région met en avant l'importance de la pérennisation des systèmes agricoles en place et la nécessité, pour parvenir à cet objectif, de développer la lisibilité foncière en faveur des agriculteurs. La Région est favorable aux prescriptions en faveur d'une limitation de la consommation foncière. Seules des orientations fortes misant sur un développement du renouvellement urbain pourront maintenir un espace agricole fonctionnel en limitant l'installation des tiers à proximité des exploitations, susceptibles de générer des conflits d'usage. Les projets de territoire doivent donc fixer des objectifs de continuité urbaine, veiller à la préservation maximale des terres agricoles, et limiter les changements de destination des bâtiments.

Pour ce faire, la Région encourage les orientations stratégiques foncières en faveur de l'agriculture, en collaboration avec la SAFER. La Région invite ainsi les territoires à promouvoir la mise en place de périmètres de protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN) et de zones agricoles protégées (ZAP) pour protéger ce type d'espaces à forte valeur qualitative.

Dans le cadre de la Nouvelle Alliance, la Région souhaite promouvoir la diversification des activités agricoles: agriculture biologique, vente directe à la ferme, circuits courts, agritourisme, en lien avec la demande locale. L'agriculture biologique, la diversification d'activités vers la transformation/vente directe sont une des priorités régionales. La valorisation d'une agriculture diversifiée correspond à la volonté de la Nouvelle Alliance de pérenniser les systèmes agricoles en place et d'encourager des modes de production fondés sur la qualité et la valeur ajoutée, ces offres se complétant pour répondre aux attentes du consommateur. La pérennité des activités étant favorisée par le maintien d'exploitations en périphérie des villes, les circuits courts de consommation sont d'autant plus susceptibles de se maintenir dans le temps que l'on se situe sur un territoire au fort dynamisme démographique, alimentant la demande.

La Région encourage également le développement de la production d'énergies renouvelables au service des activités agricoles : énergie produite à partir des produits de l'exploitation ; biomasse issue des produits végétaux, effluents, déchets et résidus de l'exploitation ; production d'énergie solaire photovoltaïque sur des bâtiments de l'exploitation ; petit éolien. Le regroupement parcellaire est également souhaitable car facteur de réduction des consommations énergétiques.

5. 1 Agriculture

Au titre de sa contribution au PPI, la Région rappelle l'importance de la signature le 30 juin 2011 de la convention entre Foncier de Bretagne et la SAFER afin d'œuvrer ensemble pour limiter la consommation d'espace foncier et préserver les surfaces agricoles et naturelles, sans que cette limitation et cette protection ne constituent un frein au développement local et à la mise en place d'infrastructure. La mise en place de ce partenariat fort entre les deux opérateurs fonciers régionaux contribue auprès des collectivités locales à la maîtrise de l'évolution des espaces et singulièrement des territoires ruraux, périurbains et littoraux de la Région Bretagne. Ce partenariat, s'exprimant par une intervention de la SAFER pour le compte de l'EPF dès lors que l'on impacte une surface agricole pour le projet d'une collectivité, comprend les dispositions suivantes :

- *échange des informations relatives aux interventions en cours des deux parties de façon à assurer des interventions cohérente*
- *réalisation d'étude d'impact foncier par la SAFER des projets soutenus par Foncier de Bretagne*
- *mise en œuvre d'une méthode permettant d'éviter, réduire et compenser les impacts avérés*
- *négociation par la SAFER, de l'acquisition d'espaces naturels ou agricoles et le recueil de promesses de vente pour le compte de Foncier de Bretagne pour les espaces inclus dans les projets soutenus par Foncier de Bretagne ou devant servir de compensation aux agriculteurs en place,*
- *substitution de bénéficiaire de promesse de vente recueillie lorsque le bien négocié peut être utile à la réalisation des projets soutenus par Foncier de Bretagne*
- *acquisition et le portage de biens par la SAFER pour le compte de Foncier de Bretagne, à l'amiable ou par préemption*
- *éventuel rachat par Foncier de Bretagne de biens portés par la SAFER et qui s'avèreraient être nécessaires à la réalisation des projets soutenus par l'EPF*
- *gestion par la SAFER de biens agricoles appartenant à Foncier de Bretagne*

Par ailleurs, la Région Bretagne s'est inscrite en partenaire de l'Etat dans la mise en œuvre du **plan gouvernemental de lutte contre les algues vertes**. Elle a validé en session des 3, 4 et 5 février 2011 sa **stratégie régionale** pour accompagner ce plan. Cette stratégie définit quatre grands objectifs, parmi lesquels celui d'accompagner l'aménagement du territoire et la maîtrise du foncier en cohérence avec les objectifs environnementaux des territoires. La nouvelle alliance pour l'agriculture en Bretagne renforce cette **stratégie** en donnant la priorité au foncier agricole lié à l'installation, mais aussi au regroupement parcellaire indispensable au développement des systèmes herbagers.

Dans son programme pluriannuel d'intervention 2010 – 2015, Foncier de Bretagne s'était positionné pour intervenir selon un mode de financement spécifique sur les bassins versants concernés par le plan de lutte contre les algues vertes. Cet engagement s'est concrétisé par la co-signature, le 30 mai 2012, d'une Convention-Cadre 2011-2015 de partenariat entre la Région Bretagne et Foncier de Bretagne relative à la constitution, au portage et à la rétrocession de réserves foncières dans le cadre des projets de territoires à très basses fuites d'azote. Pour assurer cette mission, Foncier de Bretagne confiait à la SAFER, par voie conventionnelle les missions de négociation pour l'acquisition des terres agricoles, avec ou sans bâtiment, et la gestion des biens agricoles acquis par Foncier de Bretagne.

Le comité de pilotage régional du Plan de lutte contre les algues vertes, qui réunit l'Etat, le Conseil régional, les Conseils généraux des Côtes d'Armor et du Finistère et l'Agence de l'Eau, a dressé un bilan en avril 2014 de la réalisation des actions foncières prévues dans les huit bassins versants et a constaté qu'elles étaient jusqu'à présent très peu mises en œuvre. Un plan d'action a ainsi été défini pour remobiliser cet axe des projets de territoires, qui vise en particulier à faciliter l'écoute des territoires auprès des instances de gestion du foncier agricole (SAFER et Commission d'Orientation Agricole en particulier), ainsi qu'à optimiser les outils au service de ces stratégies locales. Dans le cadre de ce plan d'action, la Région Bretagne envisage à présent de mettre fin à la convention existante avec Foncier de Bretagne et d'y substituer une convention avec la SAFER, en s'inspirant

d'une convention existante portant sur la constitution de réserves foncières pour l'installation agricole. Cette évolution du dispositif s'inscrit également dans les perspectives portées par la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt.

PRECONISATIONS REGIONALES

-La Région est favorable au maintien et au renforcement des dispositifs de partenariat entre les deux opérateurs fonciers que sont la SAFER et Foncier de Bretagne, conformément aux volontés communes de leurs conseils d'administration, visant à une mutualisation des expériences et des moyens, pour répondre au défi majeur qu'est la pression foncière en Bretagne. La mise en place de ce partenariat fort entre les deux opérateurs fonciers régionaux contribue auprès des collectivités locales à la maîtrise de l'évolution des espaces singulièrement sur les territoires ruraux, périurbains et littoraux de la région. **Ces partenariats devront donc se poursuivre et renforcer les modalités aujourd'hui effectives.**

- En ce qui concerne les bâtiments agricoles à l'abandon, suite à l'arrêt de l'activité qui s'y exerçait, **la Région Bretagne invite** Foncier de Bretagne à **lancer une expérimentation sur la requalification d'un ou plusieurs de ces sites afin d'aboutir à un modèle économiquement viable.** Les projets de déconstruction / dépollution(désamiantage)/réhabilitation des bâtiments agricoles abandonnés sont des portages fonciers ou immobiliers lourds et complexes. C'est pourquoi la Région est favorable à l'usage exceptionnel de la minoration foncière pour cette expérimentation.

- La Région est favorable à ce que Foncier de Bretagne accompagne les collectivités souhaitant mettre en place une veille foncière d'opportunité, pour le retour des espaces de loisirs et des grands terrains supportant une habitation vers la surface agricole utile.

- La Région encourage Foncier de Bretagne à multiplier les **opérations de regroupement parcellaire** pour la reconstitution de surfaces utiles agricoles. En effet, la complexité en matière d'ingénierie (multiplicité des propriétaires), les durées de portage (étalement dans le temps des ventes) et la nature des biens le plus souvent en friches (parfois exclus du zonage agricole) justifie la complémentarité de l'intervention de Foncier de Bretagne par rapport à l'activité de la SAFER.

5. 2 Espaces conchyliques

La Région Bretagne invite les SCOT bretons concernés, à élaborer un volet traitant de la conchyliculture, activité agricole spécifique au littoral. La profession conchylicole, en restructuration suite à une crise sanitaire, fait face à deux enjeux majeurs territoriaux, dont dépend le maintien, voire la survie, de l'activité. Il s'agit de l'accès au littoral pour les chantiers conchyliques et les exploitants d'une part, et la qualité des eaux littorales d'autre part. Dans un contexte économique dégradé avec une population professionnelle vieillissante, la transmission des entreprises se fait difficilement.

Dans ce cadre, la transformation des bâtiments conchyliques en résidence secondaire reste un sujet de préoccupation récurrent pour l'ensemble de la profession et des territoires, car il soustrait irrémédiablement au secteur producteur un terrain qui ne peut être compensé dans la mesure où le littoral est un espace fini.

Ce phénomène aboutit au démantèlement des chantiers et il accompagne malheureusement la réduction progressive du nombre d'exploitations, constatée depuis plusieurs années. Il en résulte une diminution du potentiel d'activités, le renchérissement du coût du foncier conchylicole compliquant l'installation des jeunes exploitants, et surtout, une cohabitation difficile entre les professionnels et les nouveaux résidents.

Une charte concernant le foncier ostréicole dans le département du Morbihan donne des principes d'actions pour éviter que des particuliers acquièrent des biens situés sur le littoral. D'une manière plus générale, les SCOT bretons doivent apporter une réponse efficace aux enjeux de la conchyliculture sur leur territoire dans une approche globale de la question. Les documents d'urbanisme doivent en effet assurer le maintien de la vocation des espaces existants dédiés à la conchyliculture et dégager les possibilités d'adaptation et de mise aux normes des chantiers :

- en interdisant le changement de destination du bâti à vocation conchylicole,
- en maintenant les conditions d'accès aux chantiers,
- en prévenant les conflits d'usage et en évitant un rapprochement de l'urbanisation résidentielle notamment,
- en intégrant les besoins liés à la valorisation des déchets coquilliers,
- en prenant en compte les besoins de construction ou d'aménagement d'ouvrages et d'équipements pour « traiter » les coquillages en claire si les classements des eaux le nécessitent,
- en prévoyant le cas échéant la possibilité d'implanter un espace de vente mutualisé et / ou de dégustation,
- en anticipant et en prévoyant, notamment dans le cadre des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) une réponse aux besoins en logement des conchyliculteurs dans les villages,
- dans les cas de réorganisation ou de requalification des sites terrestres, en favorisant une requalification paysagère des chantiers et un principe d'organisation perpendiculaire au rivage.

La Région encourage la mobilisation des acteurs autour du diagnostic agricole du SCOT, en collaboration avec les Chambres d'agriculture qui permettent de proposer des mesures adaptées en la matière. Pour sauvegarder l'outil de production conchylicole en évitant le démantèlement des exploitations, il est également nécessaire de connaître le plus en amont possible les intentions des conchyliculteurs souhaitant cesser leur activité. Pour ce faire, la Région rappelle l'obligation de déclaration d'intention d'aliéner (DIA) auprès de la SAFER pour toute vente de foncier bâti conchylicole et la nécessité d'analyser les projets de vente au travers d'une grille de critères pour mesurer les enjeux productifs et environnementaux. La proposition de solution de rachat par un opérateur foncier et remise sur le marché conchylicole à terme reste également un dispositif capital pour la pérennité de l'activité.

PRECONISATIONS REGIONALES

Foncier de Bretagne pourra, aux côtés de la SAFER, accompagner les collectivités souhaitant mettre en place une veille et/ou un portage foncier visant le maintien ou le retour de l'activité conchylicole sur les espaces littoraux appropriés.

6. Tourisme et patrimoine

L'économie touristique est tributaire de deux types d'espaces : d'abord et fondamentalement des sites et des paysages (fondements de l'image et de l'attractivité touristique de la Bretagne) et des espaces consacrés aux hébergements marchands et aux équipements de loisirs qu'il est aussi nécessaire de conserver ou de proposer pour le maintien et la création des entreprises. L'activité touristique ayant longtemps été considérée comme « allant de soi », elle n'a pas toujours été véritablement prise en compte dans les démarches de planification et d'aménagement, à de remarquables exceptions près.

Cette prise en compte s'impose aujourd'hui pour asseoir le développement de l'économie touristique régionale ; elle s'impose d'autant plus que la pression foncière pour l'usage de l'espace va croissante, bien au-delà du littoral. L'évolution démographique considérable promise pour la Bretagne à échéance 2030 et les effets du développement de ses infrastructures de transport pour 2017, vont accentuer cette pression. L'avenir de l'économie touristique en Bretagne impose donc de mieux intégrer la dimension prospective et stratégique du tourisme, en amont des outils d'urbanisme, des SCOT et des PLU, et non plus seulement de vérifier a posteriori la seule acceptabilité de ces projets touristiques.

Cette intégration du tourisme dans les documents de programmation et de planification urbaine est également porteuse d'un nouveau regard sur la notion même d'aménagement et d'équipement touristique. Plus que jamais les politiques du tourisme et les politiques de l'aménagement, du cadre de vie, des transports, des services à la population, de la culture ou du patrimoine doivent être considérées comme liées. La formule « Ce qui est bon pour les habitants est bon pour les visiteurs » et inversement, traduit avec à propos, cette nouvelle manière de penser la mise en tourisme que souhaite encourager la Région Bretagne.

La Région Bretagne a lancé en 2012 un **Acte 2 du Schéma régional du tourisme** avec deux orientations majeures : privilégier une approche économique qui place le visiteur au cœur du projet ; établir une nouvelle manière de travailler ensemble qui repose sur les choix partagés, sur la mutualisation des moyens et la cohérence des actions. La Région Bretagne souhaite rassembler l'ensemble des partenaires autour de ses grandes *Destinations* touristiques afin de mieux exprimer la richesse des univers et des palettes de la destination régionale. Les *Destinations* s'appuient sur la vitalité touristique des stations, des pôles touristiques, des agglomérations et des Pays qui les composent et pour lesquels elles constituent une échelle de mise en cohérence mieux adaptée en termes d'attractivité et de mise en tourisme. La proposition régionale porte sur dix *Destinations* continentales et une *Destination* maritime regroupant les îles.

Le tourisme social par la mixité de ses publics est porteur de valeurs et d'humanisme qui confortent l'attractivité touristique de la Bretagne. Il est essentiel de pérenniser ses capacités d'accueil et ses activités, et de l'aider à trouver un nouveau modèle économique. Quatre objectifs majeurs guident le projet régional et partenarial pour le tourisme social en Bretagne :

- *Affirmer l'engagement d'une nouvelle étape pour le tourisme social en Bretagne et mettre en place les nouvelles conditions de son développement et de son rayonnement.*
- *Consolider les dispositifs existants et proposer des outils nouveaux pour accompagner les acteurs du tourisme social (stratégie, investissement, formation, communication...).*
- *Affirmer la place du tourisme social dans l'offre touristique bretonne, son rôle comme acteur majeur du tourisme et son ancrage dans les valeurs du tourisme durable.*
- *Poursuivre les actions et les investissements pour l'accessibilité aux pratiques touristiques pour les publics en situation de handicap.*

En matière de Patrimoine, la compétence d'Inventaire du patrimoine a été transférée à la Région qui a pour objectif de favoriser l'émergence d'une vision partagée du patrimoine et de susciter des projets pour sa valorisation. Ce regard et ces données scientifiques doivent permettre d'accompagner les territoires dans leur choix d'aménagement. Souhaitant renforcer son engagement en faveur de la valorisation du patrimoine culturel, la Région a adopté en décembre 2007 une **politique du patrimoine culturel en Bretagne**. Celle-ci est prioritairement basée sur trois axes :

- *Mise à disposition des connaissances du patrimoine culturel.*
- *Objectif de valorisation des richesses patrimoniales locales.*
- *Soutien au développement des territoires de projet.*

Plus spécifiquement, le patrimoine maritime et littoral est particulièrement sensible. Il mérite de ce fait une attention particulière. La Région, au travers d'un appel à projets pluriannuel dédié, intitulé « Héritages Littoraux », souhaite l'émergence de projets visant à la connaissance, à la conservation ou à la valorisation de ces biens culturels.

PRECONISATIONS REGIONALES

-Les projet portés par Foncier de Bretagne doivent permettre l'adéquation avec l'offre et la qualité d'usage des logements et l'attractivité des activités commerciales et touristiques. Cette stratégie doit être établie dans le respect des protections offertes pour les secteurs concernés par le statut de secteur sauvegardé.

-La Région est attentive au maintien des hébergements marchands ou non marchands en Bretagne (hôtellerie, hôtellerie de plein air, centres de vacances, villages de vacances). Foncier de Bretagne pourrait contribuer à cette préservation par l'accompagnement des collectivités dans le portage du foncier, particulièrement utile pour les équipements du tourisme social situés dans des zones où la pression foncière est accrue, **sous condition d'un modèle économique viable pour ces projets.**

- La réutilisation et la réaffectation des bâtis anciens doivent être facilités par l'action de Foncier de Bretagne afin de concourir à l'effort d'économie de consommation des espaces, et de permettre la réutilisation de certains centres urbains historiques.

-Le patrimoine culturel breton est porteur d'image pour le territoire. Afin de le valoriser ou le requalifier, Foncier de Bretagne devra mettre en place une stratégie d'intervention intégrant les problématiques de peuplement, d'économie, d'habitat, d'environnement et de fonctionnement urbain. Cette stratégie nécessite une mobilisation de l'ensemble des outils de la réhabilitation et du renouvellement urbain, comme des partenaires financiers.

- Foncier de Bretagne pourrait accompagner, par le portage foncier, l'émergence de projets visant à la connaissance, à la conservation ou à la valorisation de biens du patrimoine maritime et littoral.

7. Climat et Energie

Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) de Bretagne 2013-2018 a été arrêté par le Préfet de Région le 4 novembre 2013, après approbation par le Conseil régional lors de sa session des 17 et 18 octobre 2013. Co-élaboré par l'État et la Région, en concertation avec les acteurs régionaux, le SRCAE définit aux horizons 2020 et 2050 les objectifs régionaux pour maîtriser la demande en énergie, réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES), améliorer la qualité de l'air, développer les énergies renouvelables et s'adapter au changement climatique. Il comporte, en annexe, un volet spécifique consacré à l'éolien terrestre (Schéma Régional Eolien) arrêté le 28 septembre 2012 par le Préfet de région.

Le Schéma Régional Climat Air Energie propose 32 orientations pour atteindre ces cinq objectifs qui engagent la Bretagne dans la transition régionale bas-carbone. En raison des enjeux inhérents à ces thématiques, le Conseil régional, lors de son vote d'arrêt du projet de SRCAE a décidé de traduire les potentiels volontaristes en objectifs. **Ainsi, en 2020, la Bretagne devra avoir réduit ses consommations énergétiques de 26 %, ses émissions de GES de 17 % et multiplié par 2,5 sa production renouvelable. A plus long terme, à l'horizon 2050, en Bretagne, il s'agira de réduire les émissions de GES de 52 %, de réduire les consommations énergétiques de 60% et de multiplier par 5 la production renouvelable.**

La transition régionale bas-carbone doit être relayée par l'ensemble des collectivités de Bretagne. Ainsi, **les opérations d'aménagement futures doivent s'inscrire en contribution à l'atteinte des objectifs du SRCAE.** La croissance urbaine se traduit par une consommation foncière sans précédent, en particulier parce que les formes urbaines favorisent l'extension urbaine, à faible densité, en périphérie. Selon une étude des agences d'urbanisme de Bretagne, la tache urbaine bretonne a été multipliée par deux en un peu plus de 20 ans, alors que la croissance démographique n'a été que de 5% environ. Cette croissance urbaine et périurbaine est un facteur de développement des consommations énergétiques : la construction est énergivore et émettrice de GES, d'autant plus que la densité est faible. Les distances moyennes domicile-travail s'allongent, accroissant la dépendance aux énergies fossiles et renforçant les risques de précarité énergétique des ménages.

Pour atténuer les effets du réchauffement climatique en milieu urbain et lutter contre « les îlots de chaleur urbain », les opérations d'aménagement peuvent notamment favoriser des dispositions telles que la présence du végétal et l'eau, des morphologies urbaines permettant une bonne circulation des vents, des dispositifs susceptibles de garantir le confort thermique des logements tout en veillant à ne pas générer une hausse des consommations énergétiques.

Pour rappel, **les conditions de mise en œuvre** identifiées par l'orientation 15 du SRCAE **visant à engager la transition urbaine bas carbone** sont les suivantes :

- *Privilégier une intensification de l'urbanisme autour de « pôles d'équilibres » prenant en compte les besoins réels en termes de logements, mobilité, transports, services, emploi*
- *Favoriser le renouvellement sur l'ensemble du tissu urbain (pas simplement les centres bourgs ou centres villes, mais également les friches urbaines, les dents creuses, etc.)*
 - *Revitaliser les centres par l'implantation d'activités économiques et la mixité fonctionnelle*
 - *Préserver des espaces affectés aux activités agricoles et forestières*
- *Favoriser la densité pour qu'elle fasse sens avec identité : développement urbain intense pour susciter les liens sociaux, mais aussi économiques dans les zones d'activités économiques (ZAE)*
- *Zones d'activités : apporter de la cohérence à une échelle régionale pour éviter les concurrences consommatrices de foncier et énergivores*
- *Articuler le développement urbain et des ZAE avec les besoins réels (fonciers, transports...)*
- *Articuler transports et densification dans les documents d'urbanisme.*
- *Favoriser le développement de la nature en ville*

- *Lever les points de blocage potentiels liés à une inadéquation entre objectifs énergétiques et respect du patrimoine (exemple : solaire sur les bâtiments en ZPPAUP)*

Le SRCAE identifie dans un second temps les **pistes de mise en œuvre possibles** pour l'orientation 15 :

- *Sensibiliser les professionnels de l'aménagement et les décideurs sur la problématique de transition bas carbone*
- *Favoriser une approche globale par des démarches de type écoquartiers, AEU (Approche environnementale de l'urbanisme), favoriser la diffusion du référentiel « Qualiparc »*
- *Recenser les secteurs de rénovation urbaine dans les PLU (dents creuses, friches, etc.) pour en faire des secteurs prioritaires d'urbanisation dans le cadre d'une stratégie foncière*
- *Intégrer la thématique de l'Adaptation au changement climatique dès l'initiation des projets d'aménagement : végétaux et îlots de chaleur, végétalisation des toitures, récupération des eaux de pluie*
- *Recourir aux EnR pour l'équipement des bâtiments (réfléchir à la mutualisation des coûts par des achats groupés)*
- *Proposer des infrastructures facilitant l'usage des modes doux (pistes cyclables, garages à vélos sécurisés)*
- *Définir une offre de formations pour les professionnels de l'urbanisme et de l'aménagement relative à cette transition bas carbone*

De la même manière, en écho au statut de personne publique associée de la Région aux documents d'urbanisme, l'orientation 16 du SRCAE leur demande d'intégrer pleinement les thématiques climat, air, énergie. Les Plans climat-énergie territoire (PCET) constituent, de par la hiérarchie normative, les documents de planification dans lesquels le SRCAE va être décliné dans les territoires, permettant ainsi de structurer la transition des territoires. Pour autant, les SCOT constituent des documents stratégiques incontournables pour les territoires. Dans le cadre de la loi ENE, les SCOT doivent désormais comporter un profil climat. Il est donc nécessaire que ceux-ci, sans remettre en cause leur nature de document d'urbanisme, intègrent les thématiques liés à la transition. La Région veillera à une bonne intégration des enjeux climatiques, énergétiques, et de qualité de l'air dans les SCOT.

Le Conseil régional a, à l'instar d'autres collectivités, adopté son PCET. Véritable plan d'actions opérationnel sur cinq ans, la Région y présente 34 actions pour l'atténuation et l'adaptation aux effets du changement climatique. Ces 34 actions sont réparties en trois catégories : les actions sur son propre fonctionnement, des actions par secteurs d'activités ou de compétences et des actions dites support dans la mesure où elles agissent en transversalité, à la manière d'un terreau qui va faciliter la mise en place des autres actions.

PRECONISATIONS REGIONALES

1. Energie

- Dans le contexte de développement des consommations énergétiques, le SRCAE identifie Foncier de Bretagne comme un acteur déterminant de la mise en œuvre de **son orientation 15, visant à engager la transition urbaine bas carbone.**

-Pour promouvoir l'efficacité énergétique, les interventions de Foncier de Bretagne pourront préconiser la limitation des consommations, le développement du recours aux énergies renouvelables et la **prise en considération globale de la dimension énergétique dans l'ensemble des choix d'aménagement.**

-La Région encourage également les partis d'aménagement visant à **mieux polariser le développement du territoire au sein de l'armature urbaine** et à renforcer les transports collectifs et les modes de déplacement doux. Ceci répond à la nécessité de réduire la part de consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre liées au transport sur le territoire (pollutions atmosphériques et notamment celles dues à la circulation des véhicules thermiques). Les projets accompagnés par Foncier de Bretagne devront ainsi à promouvoir des formes urbaines moins énergivores (situées préférentiellement en renouvellement urbain) et mettre l'accent sur les nécessaires économies d'énergie (implantation, isolation, modes de chauffage, protection solaires pour l'été ...) pour l'habitat comme pour les activités.

-La Région recommande également à Foncier de Bretagne de favoriser la sobriété énergétique dans la production ou la réhabilitation de logements. Ainsi, les opérations de **renouvellement urbain** menées par l'EPF pourront **contribuer à la rénovation thermique du parc existant**, en cohérence avec le Schéma Régional Climat Air Énergie et les objectifs des PCET des différents EPCI .

-Foncier de Bretagne **pourra inciter les opérations d'aménagement à rechercher le développement du recours aux énergies renouvelables** en valorisant les ressources locales (solaire, géothermique, biomasse, éolien, méthanisation...), à l'échelle de nouvelles unités de production d'énergie de petite ou moyenne puissance (usine de méthanisation, co-génération bois-énergie...), mais également **à l'échelle de l'opération ou à celle des bâtiments.** Ces objectifs concernent également les zones d'activités et commerciales dans lesquelles des process d'économie énergétique peuvent être développés comme par exemple la réutilisation et le recyclage des eaux pluviales ; la mise en place de dispositifs collectifs et individuels de production d'énergie renouvelable (bois-énergie, photovoltaïque...) ; le partage de réseaux de chaleur ou de froid intersites...

-Dès la conception des nouvelles opérations, les systèmes de production d'énergie renouvelable et de chaleur décentralisée sont à privilégier en lien avec la mobilisation des ressources locales : pour cela Foncier de Bretagne **veillera à la réalisation d'études relatives aux choix énergétiques et aux énergies renouvelables à mobiliser.** Les parcs de production électrique photovoltaïque peuvent s'établir en priorité sur les espaces délaissés ou en attente d'aménagements futurs (friches, anciennes carrières, site d'enfouissement des déchets, réserves foncières, futurs opérations d'aménagements, zones d'activités...), mais aussi sur les toitures de grande superficie, les parkings couverts. De telles orientations participent de la préservation des espaces agricoles et forestiers, et de la sauvegarde des sites et milieux naturels.

- Le développement des énergies renouvelables comprenant la biomasse qui, cultivée sous différentes formes, repose sur une affectation foncière consacrée. De cette manière, le bois-énergie implique l'existence des parcelles boisées ou du bocage. L'action de Foncier de Bretagne pourra participer de la **mobilisation et la pérennisation de ces espaces.**

2. Changement climatique

- L'atténuation du changement climatique introduit de nouveaux usages du foncier avec, en particulier, le stockage du carbone dans les sols et/ou dans les végétaux. Depuis quelques années, la Région a pu prendre connaissance d'initiatives privées ou d'expérimentations publiques en matière d'acquisition de foncier dans la perspective du principe de compensation. Les mesures compensatoires sont, selon la définition du ministère de développement durable, « *des actions écologiques permettant de contrebalancer les pertes de biodiversité dues à des projets d'aménagement lorsque l'aménageur n'a pu ni éviter ces pertes ni les réduire* ». Sans mettre à mal l'équilibre fragile de l'ensemble des usages tels que l'agriculture, la biodiversité, la préservation des zones humides ou encore les paysages, Foncier de Bretagne pourrait par son expertise, **anticiper la montée en puissance probable de l'enjeu de la compensation** lors des prochaines années. Pour ce faire, il pourrait **étudier l'opportunité d'un système de portage foncier en compensation** carbone et/ou biodiversité de futurs projets d'urbanisme de portée régionale ou d'utilité publique, **afin d'en évaluer les avantages et limites et de vérifier la possibilité d'un modèle vertueux** (prévenir les conflits d'usage du foncier, veiller à l'équivalence écologique, éviter l'inflation du foncier et la systématisation d'un « droit » à l'artificialisation ...)

- En ce qui concerne l'adaptation aux effets du changement climatique, Foncier de Bretagne pourra également, dans le cadre de ses compétences, **accompagner les collectivités souhaitant mettre en œuvre des mesures « sans regret »** en référence à l'orientation 29 du Schéma Régional Climat, Air, Energie. Les mesures « sans regrets » définies dans le SRCAE sont des mesures qui présentent une utilité allant au-delà des simples aspects liés au changement climatique et génèrent des bénéfices autres. Ces mesures permettent de s'adapter aux risques naturels actuels et présentent une utilité, quel que soit l'ampleur du changement climatique (par exemple : les économies d'eau, gestion durable des ressources naturelles, préservation des écosystèmes, protection/prévention contre les risques naturels.)

- En matière d'adaptation au changement climatique, l'élévation du niveau de la mer constitue un nouveau défi dans les prochaines années. Il convient de se positionner pour une **appréhension de la problématique de l'élévation du niveau de la mer de manière méthodique, en associant les citoyens et les collectivités territoriales, afin de territorialiser l'approche au plus près de chaque littoral**. La réponse doit être systématiquement adaptée au territoire. Pour cela, un dialogue transparent, structuré et apaisé doit contribuer à fournir les conditions favorables à la formulation de la réponse adaptée qui, ainsi, trouvera une meilleure acceptation sociale. Foncier de Bretagne **devra participer à cette réflexion**.

8. Biodiversité

Le 30 janvier 2012, sous le co-pilotage de l'Etat et de la Région, l'élaboration du **Schéma Régional de Cohérence Ecologique** (SRCE) a été lancée. Ce schéma est un outil essentiel d'aménagement du territoire breton pour préserver et restaurer les continuités écologiques afin de sauvegarder la biodiversité. Pendant plus de deux ans, l'élaboration du SRCE a mobilisé près de 1000 acteurs aux compétences et expériences variées au sein d'une cinquantaine d'ateliers et de groupes de travail. Le 8 septembre 2014, le comité régional « trame verte et bleue », instance officielle de décision du SRCE, a approuvé à l'unanimité le projet de SRCE (le diagnostic, les enjeux, la trame verte et bleue bretonne, la cartographie et le plan d'action stratégique). Avant sa mise en consultation, le projet de SRCE a également été approuvé par le Conseil régional lors de sa session d'octobre 2014.

Les constituants de la trame verte et bleue régionale comprennent, en premier lieu, les réservoirs régionaux de biodiversité. L'approche retenue en Bretagne a cherché à appréhender la contribution de l'ensemble des territoires infrarégionaux au fonctionnement régional des connexions écologiques. Cette dernière analyse a alimenté l'identification de corridors écologiques régionaux (corridors territoires et corridors linéaires) et de grands ensembles de perméabilité.

L'Etat et les collectivités locales doivent « prendre en compte » le SRCE dans leurs documents de planification et leurs projets : plans locaux d'urbanisme, schémas de cohérence territoriale, projets d'infrastructures, etc. Le plan d'actions du SRCE présente les implications de cette obligation.

Pour « prendre en compte » la trame verte et bleue (TVB) régionale telle qu'elle est identifiée et cartographiée, il convient de considérer non seulement le résultat – visualisé par les deux cartes de la trame verte et bleue régionale - mais aussi les choix opérés et la méthode mise en œuvre. Par exemple, la construction du SRCE repose sur le principe que la richesse écologique des milieux agricoles bretons est inféodée aux bocages (choix et intitulé d'une sous-trame « bocages », méthode de cartographie, etc.). Ainsi, pour bien « prendre en compte » le SRCE, un territoire infrarégional ne peut faire l'impasse de s'intéresser à son propre bocage. D'un point de vue général, il est possible de retenir que l'élaboration du SRCE s'est appuyée sur les « principes guides » suivants, inspirés par la démarche de co-construction du schéma associant de nombreux acteurs bretons :

- **1er principe** : *prendre en compte le contexte écologique breton, avec sa mosaïque de milieux diversifiés et imbriqués ;*
- **2ème principe** : *reconnaître les espaces « de nature ordinaire » et leur juste place dans le fonctionnement écologique du territoire régional ;*
- **3ème principe** : *caractériser la contribution de l'ensemble des territoires infrarégionaux par rapport au fonctionnement écologique régional ;*
- **4ème principe** : *respecter les logiques de subsidiarité et d'emboîtement des échelles, en laissant aux territoires infrarégionaux la marge de manœuvre requise, dans le cadre de leurs propres démarches.*

Le SRCE identifie et cartographie les continuités écologiques d'enjeu régional. Il assure la cohérence régionale et interrégionale du réseau écologique. Un territoire local (infrarégional) identifie et cartographie les continuités écologiques d'enjeu local. A l'échelle d'un territoire donné, l'identification et la cartographie des continuités écologiques se font en réponse aux enjeux identifiés et au regard des connaissances et données disponibles, qui diffèrent à chaque échelle, avec normalement un degré de précision des connaissances et des données de plus en plus fin en se rapprochant du local.

Les continuités écologiques définies à l'échelle régionale, garantes d'une cohérence entre territoires, fournissent un éclairage pour l'identification de la trame verte et bleue du territoire. En termes de méthode, plutôt qu'une déclinaison ou une transposition de la cartographie régionale, c'est une comparaison entre le résultat de l'analyse des continuités écologiques locales et la cartographie régionale qui doit être faite, pour procéder aux ajustements requis (si nécessaire).

Outil au service des territoires et des acteurs bretons, le plan d'actions du SRCE se compose de 16 orientations et de 72 actions. Il se démarque par 3 spécificités bretonnes :

- il précise les implications de la prise en compte du SRCE ;
- il offre une double lecture des actions par orientation thématique et par territoire ;
- il propose une méthode pour identifier les trames vertes et bleues locales.

PRECONISATIONS REGIONALES

Le plan d'action stratégique du SRCE identifie le PPI de Foncier de Bretagne comme outil mobilisable à valoriser ou à orienter sous l'angle de la TVB :

-L'action 2 de *l'Orientation 3 visant à améliorer la cohérence des politiques de protection et de gestion des espaces naturels et des espèces*, invite ainsi à **développer les stratégies de maîtrise d'usage d'espaces naturels**, par les collectivités locales et d'autres partenaires, en faveur de la biodiversité et des continuités écologiques. Pour ce faire, il est demandé à Foncier de Bretagne **d'accompagner par la maîtrise foncière**, les collectivités locales ou d'autres acteurs (fondations, associations, etc.) intervenants sur des sites d'intérêt pour la biodiversité. Ces interventions s'inscrivent au-delà de l'action foncière du Conservatoire du littoral et des quatre Conseils généraux dans le cadre de leur politique sur les espaces naturels sensibles (et en complémentarité). La maîtrise d'usage peut reposer sur différentes possibilités, qui permettent d'optimiser la gestion des espaces naturels en faveur de la biodiversité et des continuités écologiques. Il s'agit notamment de la mise en place de conventions de gestion avec les propriétaires ou exploitants. La maîtrise d'usage pourra s'appuyer sur une action foncière portée par Foncier de Bretagne, de façon ciblée en fonction des enjeux en présence. Dans tous les cas, l'élaboration de « cadres de gestion » doit accompagner toute intervention foncière, et être pensée au préalable.

-Dans le cadre de *l'Orientation 13 visant à préserver et restaurer les continuités écologiques à travers les documents et opérations d'urbanisme*, à toutes les échelles de territoire, l'action urbanisation D13.2 prévoit quant à elle, de **développer et généraliser, à l'échelle des projets urbains, publics ou privés (ZAC, lotissements, etc.), une prise en compte globale de la biodiversité et de sa fonctionnalité**. Cette action vise à faire de la trame verte et bleue un élément moteur des projets d'urbanisation, en valorisant son rôle et ses intérêts. Dans le cadre des projets accompagnés, Foncier de Bretagne **devra ainsi s'assurer de l'identification des secteurs à enjeux, de l'intégration du principe d'évitement et de réduction dès la conception des projets** et, le cas échéant, de la mise en œuvre de mesures de compensation. Cela implique d'étendre la réflexion au delà de l'aire intrinsèque des projets, afin d'optimiser l'intérêt écologique des mesures retenues. Cette démarche peut être associée notamment à la définition de liaisons douces ou à l'intégration des réseaux bocagers et hydrauliques.

-Enfin, dans le cadre de *l'Orientation 14*, visant à conforter et développer la place de la nature en ville et dans les bourgs, l'action urbanisation D 14.2 prévoit de **mettre en œuvre des aménagements et des pratiques de gestion des espaces publics et privés favorables à la biodiversité et à la trame verte et bleue**. Ces espaces visés par cette action sont les espaces verts, les jardins privatifs, les jardins familiaux, etc. Pour optimiser leur intérêt vis-à-vis de la trame verte et bleue, **une mise en réseau est nécessaire**, passant par un regard global à l'échelle du bourg, de la ville, de l'agglomération. Cette action intègre la généralisation du « zéro-phyto », de la gestion différenciée, la réduction de l'éclairage nocturne.... Elle cible également des modalités de gestion des eaux pluviales favorables aux continuités écologiques. Foncier de Bretagne **pourra participer à cette mise en réseau appelée par le SRCE de Bretagne**.

Le défi de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques est une préoccupation forte en Bretagne, à laquelle sont sensibles tous les bretons et qui suscite de nombreuses attentes. Elle mobilise également le Conseil régional depuis de nombreuses années, dont l'engagement s'est traduit dès 1992 par la mise en place des programmes Bretagne eau pure, précurseurs du volet "eau "du Contrat de Plan État-Région pour la période 2007-2013.

Inscrite dans le Pacte d'Avenir, cette démarche reflète la volonté, sur la politique de l'eau, de rechercher les modes d'une organisation des acteurs adaptée à la Bretagne, s'appuyant sur ses spécificités, notamment sa cohérence hydrographique et son caractère maritime, et sur ses forces, comme la couverture intégrale du territoire régional par des Commissions Locales de l'Eau.

Axe fort du projet régional, le **Plan Breton pour l'Eau** affirme une nouvelle ambition au service d'une gestion globale et intégrée de l'eau dans les territoires bretons, autour d'un socle commun. Il vise à renforcer le sens et la lisibilité de l'action publique, tant pour les acteurs de l'eau que pour les bretons, et à se doter d'une stratégie mettant en synergie l'ensemble des moyens de la puissance publique pour faire face aux enjeux – qualitatifs comme quantitatifs – liés à l'eau. Son objectif est de trouver, grâce la Conférence Bretonne de l'Eau et des Milieux Aquatiques qui en sera l'instance de concertation, les termes et les déterminants de la conciliation des enjeux sur le territoire régional : économie, aménagement du territoire, urbanisation, gestion de l'eau au plan quantitatif et qualitatif.

En effet, malgré les progrès accomplis, le chemin reste encore long à parcourir vis-à-vis des objectifs de bon état des eaux fixés par les directives européennes, qui visent le doublement du nombre de masses d'eau actuellement conformes. La concrétisation opérationnelle du Plan Breton pour l'Eau, sur le terrain et auprès des populations, se traduira dans les nouveaux projets de gestion de l'eau et des milieux aquatiques des territoires, à l'échelle des périmètres hydrographiques (bassins versants) bretons définis dans le **Schéma d'aménagement et de gestion des eaux**. Au travers des "projets de territoire pour l'eau", la Région entend ici accompagner les territoires dans l'élaboration de stratégies plus globales de gestion de l'eau, pour un effet-levier accru sur l'état du milieu. Celles-ci devront ainsi intégrer une meilleure prise en compte de l'espace -bocage et zones humides-, de la question du foncier et de l'urbanisme ainsi que du développement local - promotion des filières économes en intrants (engrais, produits phytosanitaires etc....)-, ou encore de la valorisation de projets autour du patrimoine.

Enfin, la loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPAM) attribuée, à compter du 1^{er} janvier 2016, une nouvelle compétence aux communes et à leur EPCI sur la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations (GEMAPI) . Elle instaure une nouvelle taxe facultative pour l'exercice de cette compétence et crée les EPAGE (établissement public d'aménagement et de gestion des eaux) comme nouvelles structures opérationnelles dans le paysage de la gouvernance de l'eau, aux côtés des établissements publics territoriaux de bassin (EPTB).

PRECONISATIONS REGIONALES

-Au titre de la politique de l'eau, Foncier de Bretagne **pourra jouer un rôle d'accompagnement, par le portage foncier**, auprès des collectivités dans la mise en œuvre de projets d'intérêt public :

- Projets d'urbanisation nécessitant la prise en compte des enjeux liés à l'eau, notamment selon une approche « risques » : gestion des eaux pluviales, limitation de l'usage de produits phytosanitaires, lutte contre l'imperméabilisation des sols, submersions marines, érosion côtière...

- Projets liés à la sécurisation de la ressource eau potable : périmètres de protection de captages, notamment les captages prioritaires inscrits dans le SDAGE.

- Foncier de Bretagne pourra **étudier les dimensions foncières de la mise en place de la GEMAPI** (gestion des milieux aquatiques et de la prévention des inondations).

10 . Accessibilité

10.1 Transport de voyageurs

Pour faire face au renchérissement du coût des énergies et lutter contre le réchauffement climatique, de nouvelles habitudes choisies ou forcées s'imposent: le co-voiturage, les transports collectifs, les déplacements en deux-roues, notamment en zone urbaine...

En 2017, la mise en service de la ligne à grande vitesse Bretagne - Pays de la Loire portera Rennes, point d'entrée ferroviaire breton, à 1h27 de Paris (référence 2013). Cette opération s'inscrit dans le **projet « Bretagne Grande Vitesse »**, visant à diffuser les effets de la grande vitesse à l'ensemble des territoires bretons. La réalisation de BGV vise la modernisation du réseau ferroviaire régional, notamment les axes Rennes-Brest et Rennes-Quimper, la dé-saturation et le passage en vitesse en gare de Rennes, la réalisation de Pôles d'Echanges Multimodaux au droit des principales gares TGV et l'adaptation de nombreuses gares TER afin de les rendre accessibles, plus capacitaires et d'en faire des points de connexion multimodale à échelle locale.

Les grands enjeux en matière de transport sont des éléments structurants du territoire régional. A ce titre, la Région souhaite voir s'y impliquer l'ensemble des collectivités bretonnes. Elle souhaite également que les collectivités anticipent les mutations du système ferroviaire à l'horizon 2017 en intégrant dans leurs politiques urbaines et de transports, les points de connexion et la mise en cohérence des différents modes de transports.

La Région Bretagne invite les territoires bretons à prendre en compte les orientations du **Schéma régional multimodal des déplacements et des transports (SRMDT)**. Elle considère la **hiérarchisation** des pôles des territoires comme un élément facilitateur du report modal de l'autosolisme vers d'autres modes de déplacement, dont le train. L'habitat diffus est bien souvent la cause de l'autosolisme. Dans le cadre du développement de nouvelles mobilités individuelles notamment décarbonées, la structuration du territoire par la définition des pôles d'échanges majeurs permettra de mieux connecter les modes et d'offrir un choix véritablement multimodal aux citoyens.

La Région considère qu'il ne faut pas opposer les modes entre eux mais bien offrir plusieurs alternatives aux personnes habitants d'un territoire, tout comme aux personnes se rendant sur ledit territoire (travail, loisirs ...). A ce titre, il est important que les aires de co-voiturage puissent être considérées comme des pôles d'échanges où l'on puisse aussi connecter les bus, les cars, mais aussi recharger des véhicules électriques, récupérer une voiture partagée ...

La Région encourage les territoires à valoriser la multiplicité des modes de mobilités. En coordonnant l'ensemble de ces modalités, en offrant un maximum de souplesse dans les usages (passage d'un mode à l'autre en chaînage ou en alternatif par exemple), et en promouvant d'autres solutions de mobilité pour le rabattement et la diffusion vers les transports en commun, ces derniers franchiront encore un cap dans l'intensité d'utilisation. C'est notamment le cas de certaines haltes ferroviaires du territoire considérées comme non majeures et qui connaissent des difficultés d'accès pouvant en partie expliquer leur faible fréquentation. La Région Bretagne invite donc les territoires de Bretagne à préserver des potentiels fonciers de développement autour de ces haltes.

PRECONISATIONS REGIONALES

- Dans le cadre du SRMDT, et des mesures de renouvellement urbain, la Région rappelle la nécessité de prendre les **mesures conservatoires suffisantes aux abords des gares** pour ne pas compromettre à long terme leur développement (ferroviaire) ou leurs fonctionnalités associées (parkings, parvis). Les aménagements urbains réalisés aux abords des gares, et nécessitant des autorisations foncières notamment sur des fonciers RFF ou SNCF, nécessitent de manière systématique une concertation relative au développement des gares avec l'ensemble des partenaires (SNCF, RFF, Région, Etat).

10.2 Ports

Les ports de Bretagne comprennent plusieurs secteurs d'activité : le commerce (regroupant le transport de marchandises et de passagers), la réparation navale, la pêche et la plaisance. Les ports impactent l'économie régionale comme plate-forme logistique au service d'un hinterland, mais aussi comme espace d'accueil de nombreux emplois industriels. La vocation maritime et portuaire de la Bretagne constitue un atout essentiel pour son développement économique positionnant le territoire régional dans une dimension européenne. La stratégie portuaire régionale, adoptée à l'unanimité par l'Assemblée régionale en 2010, confirme l'ambition de la Région:

- pour les « ports régionaux » (Lorient, Saint-Malo et Brest), soit en tant que maître d'ouvrage de travaux d'infrastructures, soit aux côtés des concessionnaires pour des investissements de superstructures,
- pour les « ports d'intérêt régional » en contribuant aux investissements.

Le « plan régional d'actions logistiques » décidé par l'Assemblée régionale en décembre 2013, assure la cohérence des actions régionales dans le domaine des transports et traduit la volonté de promouvoir et de développer les infrastructures par des investissements conséquents et respectueux d'un développement durable responsable.

Ainsi, sur le port de Brest, la Région porte un ambitieux projet de développement. Celui-ci doit permettre de conforter et accroître les trafics du port de commerce, et d'accueillir de nouvelles activités sur le polder, dont notamment les industries dédiées aux énergies marines renouvelables. Un premier objectif de ce projet est d'accueillir à l'horizon 2016 les industriels du secteur éolien offshore. Cette première vague industrielle dédiée à l'éolien posé devrait être suivie de celles dédiées à l'éolien flottant et à l'hydrolien.

Le maintien en bon état des infrastructures portuaires est également un enjeu stratégique à l'échelle des 3 ports régionaux, tant sur les plans techniques que financiers. Sur les trois « ports régionaux », la Région assure la gestion domaniale du domaine portuaire sur son patrimoine foncier non délégué ou en concertation avec les concessionnaires pour le périmètre concédé. L'année 2015 sera mise à profit pour conduire une réflexion de fond sur la valorisation du domaine portuaire étendue par les acquisitions foncières récentes de la Région, notamment à Lorient.

PRECONISATIONS REGIONALES

- Foncier de Bretagne pourra assurer le portage de **réserves foncières permettant le développement des aires portuaires** des ports bretons.

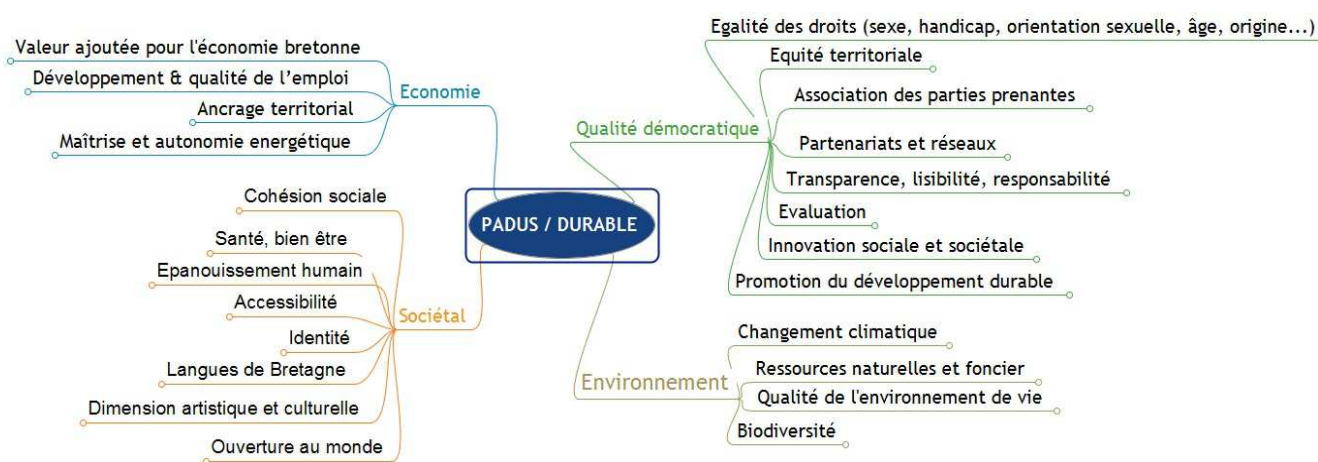
11. Démarches intégrées

11.1 L'outil PADUS

PADUS est une démarche « qualité » qui permet de faire progresser les politiques régionales et vise à faire concrètement de la Bretagne une région éco-pionnière.

Cet outil, déclinaison de l'agenda 21 de la Région Bretagne, permet de questionner la durabilité des politiques régionales et des actions, en cohérence avec les dispositifs existants qui ont accompagné en ce sens, depuis plusieurs années, les acteurs locaux (Eco-FAUR, contrats de partenariat Pays/Iles).

Il se décline en 24 enjeux touchant aux quatre piliers du développement durable : l'économie, le social, l'environnement et la qualité démocratique.



PADUS n'est pas une démarche prescriptive mais qualitative. Elle permet d'interroger l'ensemble des politiques publiques, de leur conception à leur évaluation, afin qu'elles intègrent au mieux les défis économiques, sociaux, environnementaux et démocratiques. En assurant la cohérence de l'action régionale, PADUS contribue à l'efficacité et à la qualité de l'action publique dans sa réponse aux attentes des bretons.

PRECONISATIONS REGIONALES

-La Région formule le souhait que l'ensemble de ces questionnements liés à la durabilité des projets puisse être soutenu et relayé sur les territoires bretons. Foncier de Bretagne **pourra contribuer** à cette diffusion, en cohérence avec les orientations formulées par son nouveau PPI.

11.2 Plan Bâtiment Durable Breton

Le Plan Bâtiment Durable Breton est un **plan d'action partenarial** des acteurs publics et privés de la construction en Bretagne dont l'ambition est d'être au cœur des enjeux démographiques et sociaux, d'emploi et d'activités économiques, d'aménagement équilibré du territoire, de baisse de la facture énergétique régionale et des émissions de gaz à effet de serre, d'environnement et de santé pour tous ses habitants.

Déclinaison opérationnelle de la glaz économie inscrite dans la Stratégie régionale de développement économique d'innovation et d'internationalisation, le PBDB s'inscrit dans l'ambition du **Schéma Régional Climat Air Energie**, au regard de la part prépondérante que le bâtiment représente en termes de consommation d'énergie de notre territoire et d'émissions de gaz à effet de serre.

Le PBDB vise à permettre à chaque breton de vivre et travailler dans des bâtiments fonctionnels et économes, sains et respectueux de l'environnement, lutter contre la précarité (logement indigne et précarité énergétique). Pour ce faire, il a pour objectif de relancer une dynamique économique, de création d'activités et d'emplois dans le secteur du bâtiment.

Pour ce faire, le PBDB identifie **4 orientations principales**, comprenant **10 actions** prioritaires

1) Développer à grande échelle la rénovation énergétique

-Action N°1 : Faciliter l'émergence de tiers financeurs locaux et compléter l'action par la mise en place d'un tiers financeur régional

-Action N°2 : Constituer un fonds de garantie régional pour la rénovation énergétique (pour consolider le modèle propriétaire et appuyer notamment le travail auprès des copropriétés)

-Action N°3 : Déployer progressivement des plateformes de rénovation à destination de la population et des professionnels du bâtiment sur tout le territoire régional

2) Accompagner la mutation de la filière bâtiment

Action N°4 : Accompagner les entreprises dans leur stratégie de montée en compétences et dans la mise en œuvre de leur plan de formation

Action N°5 : Développe des dynamiques et collaborations sur les territoires pour accompagner les projets de construction durable et mobiliser l'ensemble des acteurs

Action N°6 : Développer la formation des formateurs

Action N°7 : Adapter l'offre de formation initiale et continue

3) Promouvoir une commande publique exemplaire

Action N°8 : Produire le « guide de la commande publique responsable pour le bâti et favoriser sa diffusion et son appropriation auprès des collectivités maîtres d'ouvrages

4) Préserver et valoriser les ressources de nos territoires

-Action 9 : Expérimenter une opération de revitalisation du centre-bourg dans des communes petites ou moyennes

-Action n°10 : Développer l'usage des matériaux bio sourcés et des éco-matériaux, dont l'isolation thermique par l'extérieur en paille et l'utilisation du béton de chanvre projeté

En accompagnement de la mise en œuvre du PBDB, 4 indicateurs à l'horizon 2020 ont été déterminés :

-La nécessaire massification de la rénovation énergétique des bâtiments existants que traduit l'objectif de tendre vers 45 000 rénovations par an en étant attentif à la qualité et l'efficacité de ces réalisations.

-Atteindre, pour celles concernées par la mention qui consacre la qualification des entreprises pour la rénovation énergétique, l'objectif de 100% d'entreprises du bâtiment « Reconnu Garant de l'Environnement. »

-Permettre, avec l'objectif de 45 000 rénovations annuelles un volume d'emplois total dédié à ces opérations estimé à 15 000 ETP.

-Déployer une centaine de plateformes de rénovation réparties sur l'ensemble du territoire breton. La mise en œuvre de plateformes locales de rénovation de l'habitat, point d'information et d'accompagnement des maîtres d'ouvrages et de contact avec les professionnels est un des leviers essentiels de la réalisation du plan.

PRECONISATIONS REGIONALES

*-La Région formule le souhait que ce plan d'action partenarial puisse être soutenu et relayé sur les territoires. En cohérence avec les orientations formulées par son nouveau PPI, l'établissement Foncier de Bretagne pourra notamment **contribuer à la diffusion des expériences et des bonnes pratiques** dont il a connaissance, spécifiquement en ce qui concerne **l'action n°5** du Plan, visant à *développer des dynamiques et collaborations sur les territoires pour accompagner les projets de construction durable et mobiliser l'ensemble des acteurs* et **l'action n°9** visant à *expérimenter une opération de revitalisation du centre-bourg dans des communes petites ou moyennes.**

11.3 Gestion intégrée des espaces littoraux

Le Conseil Régional a adopté en décembre 2007, la charte des espaces côtiers bretons. Cette charte propose une vision d'avenir partagée de la zone côtière. Le territoire breton, avec une pression urbaine et touristique importante, est particulièrement concerné par les enjeux relatifs à une gestion durable de la zone côtière. De ce fait, Foncier de Bretagne pourra développer des outils spécifiques pour :

- Lutter contre l'étalement urbain en zone littorale et promouvoir des modèles de développement urbain de qualité tant du point de vue architectural que du bien-être pour les habitants,
- Maîtriser la pression foncière afin que l'urbanisation ne se fasse pas au détriment des espaces naturels, des espaces agricoles, des activités maritimes et de la mixité sociale,
- Inciter de nouvelles pratiques en termes de déplacement en zone littorale, notamment durant la période estivale pour répondre aux problèmes de saturation des réseaux routiers,
- Anticiper le changement climatique et les problèmes d'érosion du trait de côte et du risque de submersion marine,
- Permettre le maintien des activités primaires à terre, en lien avec le potentiel de production,
- Valoriser pleinement les atouts maritimes, en développant une économie diversifiée et ancrée dans l'innovation et le développement durable,
- Garantir la préservation de la biodiversité et le potentiel écologique des espaces côtiers et maritimes, en apportant une attention particulière à la gestion de la fréquentation touristique des espaces sensibles.

Enfin, la Région souligne l'intérêt et l'importance de la mise en œuvre des démarches de Gestion Intégrée des Zones Côtières (GIZC) et encourage les territoires bretons littoraux à participer et intégrer les orientations des démarches existantes. En effet, ces démarches sont une opportunité pour prolonger la planification au-delà de l'espace terrestre, en prenant en compte l'interface terre-mer, et permettrait notamment d'aborder les problématiques suivantes :

- la maîtrise foncière des espaces appelés à accueillir des activités et des usages liés à la mer en lien avec les capacités des milieux à les accueillir (ex. lien entre le développement de la plaisance, l'amélioration de la qualité de l'eau et le maintien de l'activité conchylicole),
- l'analyse des interconnexions entre le potentiel de production à terre (ex. chantiers ostréicoles) et en mer (ex. concessions),
- l'anticipation de possibles conflits d'usages liés au développement de nouvelles activités (énergie marine renouvelable, algoculture...),
- la prise en compte des risques de submersion marine et d'érosion du littoral liés à l'élévation moyenne du niveau de la mer provoquée par le réchauffement climatique.

PRECONISATIONS REGIONALES

Le prochain programme pluriannuel d'interventions de Foncier de Bretagne portera une attention particulière aux enjeux du littoral, afin de développer des actions en faveur :

1. de la maîtrise foncière des espaces pour :

- contenir l'artificialisation du littoral en optimisant les espaces construits ;
- favoriser le développement de projets d'aménagements innovants sur le littoral, et notamment ceux permettant le logement de personnes aux revenus modestes ;
- accueillir des activités et des usages actuels et futurs dépendants de la proximité maritime ;

2 . d'une meilleure prise en compte de la relation terre-mer par :

- l'articulation entre le développement urbain et la capacité des milieux à l'accueillir ;
- une meilleure répartition de l'urbanisation entre le littoral et le rétro-littoral ;
- des projets de territoires s'inscrivant dans une dynamique de gestion intégrée et de concertation multi-acteurs.

-La Région est favorable au **maintien et au renforcement des dispositifs de partenariat** entre les deux opérateurs fonciers que sont le **Conservatoire du littoral** et Foncier de Bretagne qui contribuent, au côté des collectivités locales, à la maîtrise de l'évolution des espaces littoraux de la région.