CHARTE POUR UNE GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE

Vendée

Edition 2013

Association des Maires et Présidents de Communautés de Vendée
Maison des Communes

Agricultures & Territoires
Chambre d'Agriculture Vendée

Préfet de la Vendée

Vendée Conseil Général

SOMMAIRE

Charte pour une gestion économe de l'espace ..... p. 5

Plan d'actions de la charte ..... p. 11

Programmer et organiser l'urbanisation

ACTION 1 : développer l'élaboration d'un Programme Départemental de l'Habitat (PDH) et de Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) ..... p. 13
ACTION 2 : développer les procédures intercommunales pour l'élaboration de Scot ou de PLU intercommunaux ..... p. 15
ACTION 3 : améliorer la connaissance du foncier et renforcer la gestion économe de l'espace dans les documents de planification ..... p. 17

Optimiser l'usage du foncier

ACTION 4 : étudier préalablement aux projets d'extension urbaine, les possibilités de renouvellement urbain et de reconquête des centres bourgs, d'investissement des « dents creuses » et d'intensification des programmes ..... p. 19
ACTION 5 : mobiliser l'Etablissement Public Foncier sur des opérations de renouvellement urbain ..... p. 23
ACTION 6 : développer l'action de la CDCEA en matière de gestion économe de l'espace, notamment par une grille d'analyse et par des outils pédagogiques ..... p. 25
ACTION 7 : promouvoir l'utilisation des outils de maîtrise foncière ..... p. 27
ACTION 8 : déployer le programme d'aide aux communes du Conseil Général et en valoriser les résultats (gisements fonciers, Bimby, contrats communaux d'urbanisme, reconquête des centre-bourgs, écoquartiers,appels à projets urbains) ..... p. 31
ACTION 9 : identifier les secteurs où des zones agricoles protégées (ZAP) pourraient être mises en place à bon escient ..... p. 35

Diminuer la consommation d'espace en mettant l'accent sur la qualité des projets

ACTION 10 : se fixer un objectif de densités de l'habitat en vue de la diminution de la consommation de l'espace dans les documents d'urbanisme ..... p. 37
ACTION 11 : développer et valoriser les réalisations d'éco-quartiers ..... p. 39
ACTION 12 : initier des réflexions sur les besoins en zones d'activités, leurs implantations en lien avec le bassin de vie, leur aménagement et leur devenir, à l'échelle intercommunale, en cohérence avec les besoins locaux (zones artisanales) ..... p. 41
ACTION 13 : préciser les conditions des constructions en espace agricole et rural ..... p. 45
ACTION 14 : accompagner la conception des infrastructures routières par une approche intégrée des problématiques d'aménagement ..... p. 49

Pérenniser la vocation des terres agricoles et des espaces naturels

ACTION 15 : prendre en considération l'agriculture comme composante à part entière du territoire ; connaître, hiérarchiser et évaluer le potentiel, agricole et naturel d'un territoire ..... p. 51
ACTION 16 : accompagner la mise en place de la trame verte et bleue et sa traduction dans les documents d'urbanisme ..... p. 55
ACTION 17 : préciser comment intégrer les zones humides dans les documents d'urbanisme ..... p. 57
ACTION 18 : valoriser et pérenniser la préservation des espaces naturels sensibles et encourager « la nature en ville » ..... p. 59

Communiquer et sensibiliser

ACTION 19 : mettre en place un réseau d'acteurs permettant de créer puis d'alimenter les indicateurs de l'observatoire du foncier et établir un bilan annuel du plan d'actions ..... p. 61
ACTION 20 : bâtir un programme de sensibilisation et d'information sur les objectifs partagés de gestion économe de l'espace ..... p. 63

Charte pour une gestion économe de l'espace

Les signataires de la charte :

Yves AUVINET,
Président de l'AMPCV

Christian AIME,
Président de la Chambre d'Agriculture

Jean-Benoît ALBERTINI ,
Préfet de la Vendée

Bruno RETAILLEAU,
Président du Conseil Général de la Vendée

Une première charte signée en juin 2006 reposait sur les trois principes suivants :

1 - Garantir une utilisation économe du foncier ; Garantir l'équilibre entre les différents modes d'occupation du territoire

2 - Appréhender l'activité agricole comme une activité économique à part entière

3 - Favoriser la « cohabitation » entre agriculteurs, citadins et ruraux

Un constat de l'application de la charte a été réalisé et a fait ressortir la nécessité d'y apporter certains aménagements, en raison :

> d'un contexte réglementaire ayant beaucoup évolué au cours des dernières années
> d'une prise de conscience nouvelle, impliquant des objectifs plus ambitieux
> de perspectives de développement importantes de la Vendée, nécessitant de définir un cadre partagé par les différents acteurs

Le présent document formalise l'accord des partenaires sur la mise en oeuvre de cette nouvelle charte. Celle-ci a pour objectif majeur de concilier des ambitions de développement démographique, économique dont agricole avec une préservation des sites et des paysages au travers d'une utilisation optimale de la ressource non renouvelable qu'est le sol.

Pour cela, elle est accompagnée :

> d'un plan d'actions
> d'un guide de recommandations pour la prise en compte de la gestion économe de l'espace dans les documents d'urbanisme et pour l'analyse de dossiers en CDCEA (Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles).

Un nouveau contexte réglementaire

Le contexte réglementaire a connu des évolutions notables ces dernières années en matière de réaffirmation de la priorité à accorder à l'enjeu de gestion économe de l'espace.

La loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 renforce le contenu du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Il devra, après analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 années précédant son approbation, fixer des objectifs chiffrés de limitation de cette consommation. La démarche est identique pour les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et les Cartes Communales (CC), dont les objectifs devront être compatibles avec ceux des SCoT. En outre, cette loi restreint fortement les possibilités d'ouverture à l'urbanisation après 2017 pour les territoires ne disposant pas d'un SCoT.

La loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 réaffirme l'importance de l'enjeu de préservation du foncier agricole en précisant dans son exposé des motifs qu' « il devient urgent de mettre en œuvre une véritable politique de préservation du foncier en France, en se fixant comme objectif de réduire de moitié le rythme de consommation des terres agricoles d'ici 2020 ». Cette loi crée les CDCEA.

Une prise de conscience de tous les acteurs dans un contexte de consommation d'espaces qui reste fort

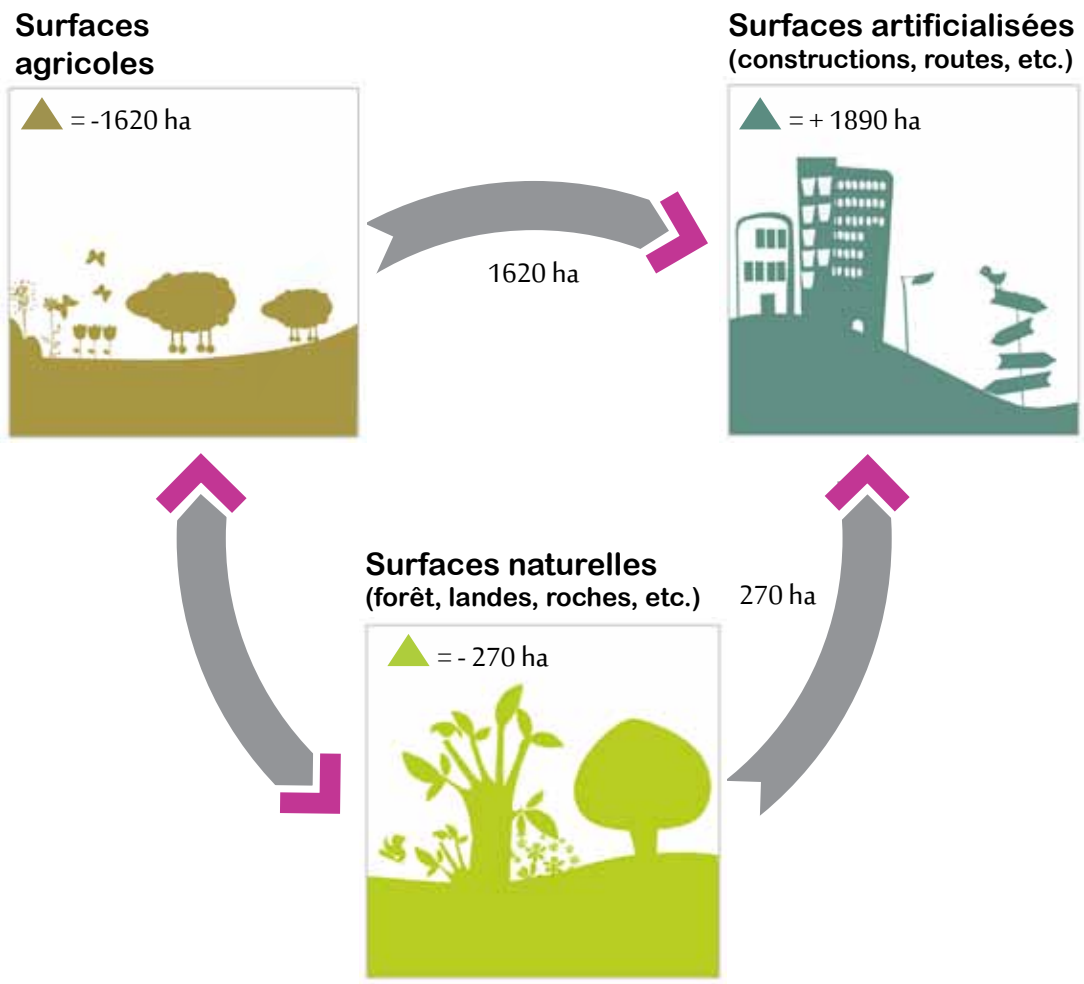
La mise en oeuvre de la charte de 2006 n'a été que partiellement engagée, du fait notamment de dispositions génériques, assez peu opérationnelles.

Or, il y a aujourd'hui de la part de tous les acteurs concernés une prise de conscience des enjeux, qui doit permettre un engagement réel et concret des signataires.

La large participation au forum « Vendée-avenir : imaginer l'urbanisme de demain », organisée le 16 mars 2012, et l'adoption par le Conseil Général de la Vendée d'un programme « Pour un nouvel urbanisme en Vendée », le 21 septembre 2012, confirment cette prise de conscience.

Une forte artificialisation du territoire départemental (672 000ha) atteignant 12,7% en 2010 (11,3% au niveau régional et 9% au niveau national). En Vendée, ce sont 1 890 ha qui ont été artificialisés en moyenne chaque année entre 2006 et 2010 (7 150 ha en Pays de la Loire). La zone agricole qui représente 72% de la surface du département, connaît un recul moyen annuel de l'ordre de 1620 ha par an sur cette même période (- 7750 ha en Pays de la Loire).

Les zones naturelles représentent 16 % de la surface du département et sont en diminution de 270 ha entre 2006 et 2010.



Flux annuels nets de fonciers de 2006 à 2010 en Vendée

Des perspectives de développement de la Vendée nécessitant de définir un cadre partagé par les différents acteurs

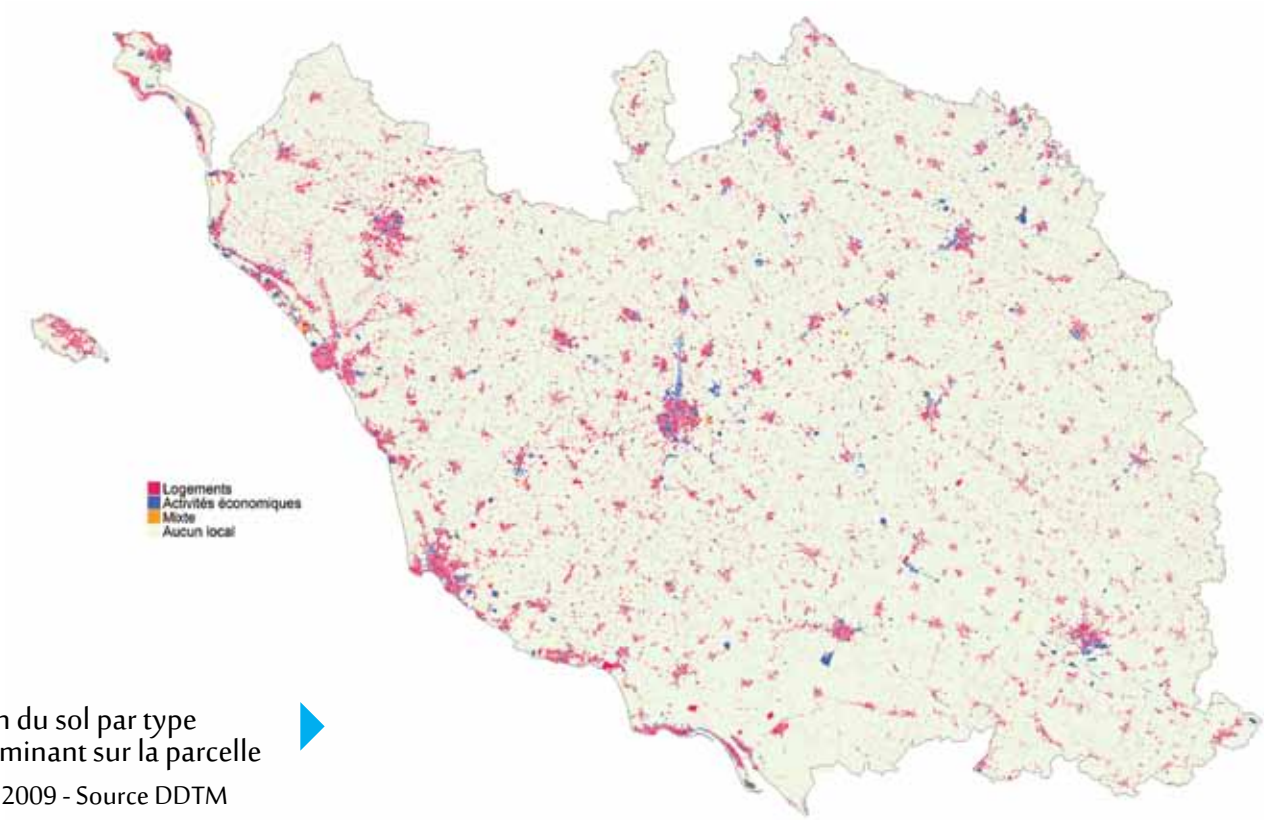
La gestion de l'espace et la préservation des espaces agricoles et naturels sont des enjeux importants pour la Vendée, département dynamique et attractif.

Un modèle vendéen particulier :

La Vendée est caractérisée par un maillage de l'urbanisation sur son territoire limitant les déséquilibres mais provoquant un mitage conséquent des espaces agricoles et naturels. Les constructions liées aux activités économiques sont très développées et sont également réparties sur l'ensemble du territoire.

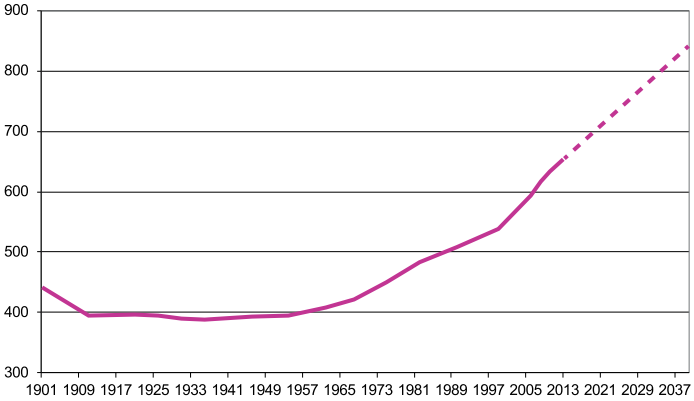
Une démographie en forte augmentation :

La Vendée connaît un taux de croissance moyen de sa population de 1,5% par an sur la dernière décennie, ce qui est bien supérieur aux chiffres régionaux (+0,9%) et nationaux (+0,6%).



Occupation du sol par type de local dominant sur la parcelle

Fichiers DGI 2009 - Source DDTM



Selon l'étude de l'INSEE de septembre 2011, en 2040, la Vendée pourrait compter 240 000 habitants de plus, soit 4 fois plus que la population actuelle de la Roche sur Yon.

Evolution de la population
(en milliers d'habitants)

Les enjeux et la stratégie pour le développement de la Vendée

L'enjeu fondamental est de gérer l'espace de manière économe, notamment en préservant les terres agricoles et de trouver un équilibre entre :

> le développement économique du territoire, dont fait partie intégrante l'agriculture

> la croissance démographique

> la préservation de l'environnement et des ressources du territoire

Pour cela, dans le cadre d'une concertation entre tous les acteurs et pour une élaboration réussie des projets, il s'agit de faire évoluer « le modèle vendéen », de développement et d'urbanisation et en particulier de :

- **Maintenir le réseau actuel des petites et moyennes villes**, tout en répondant aux besoins en logements et en services, liés à la forte croissance démographique et au desserrement des ménages
- **Mieux maitriser l'étalement urbain**, ce qui nécessite, avant d'envisager la consommation de nouveaux espaces, de promouvoir le renouvellement urbain, de densifier l'existant, d'étudier de nouvelles formes urbaines, de traiter les espaces résiduels (dents creuses), de valoriser des friches industrielles et d'optimiser l'usage du sol (densité, formes urbaines...)
- **Favoriser le développement économique**, en aidant les entreprises à se maintenir et à se développer sur des zones d'activités, en privilégiant la bonne échelle, notamment intercommunale, et en optimisant leur aménagement
- **Soutenir l'activité agricole**, le niveau de production de la « ferme vendéenne », les emplois agricoles et tous les emplois de la filière (industries agroalimentaires, abattoirs, laiteries...) et rechercher des compensations agricoles, destinées à maintenir le potentiel de production agricole de la Vendée
- **Prendre en compte les espaces naturels comme sources de biodiversité** et rechercher des mesures compensatoires favorisant cette biodiversité, basées sur la fonctionnalité et non sur la consommation de nouveaux espaces
- **Favoriser le développement des actions à l'échelle intercommunale** (SCoT, PLU intercommunaux, et zones d'activités)

Plan d'actions de la charte

ACTION 1
Développer l'élaboration d'un Programme Départemental de l'Habitat (PDH) et de Programmes Locaux de l'Habitat (PLH)

ACTEURS

Conseil Général et Etat pour le PDH et EPCI pour les PLH

INDICATEURS

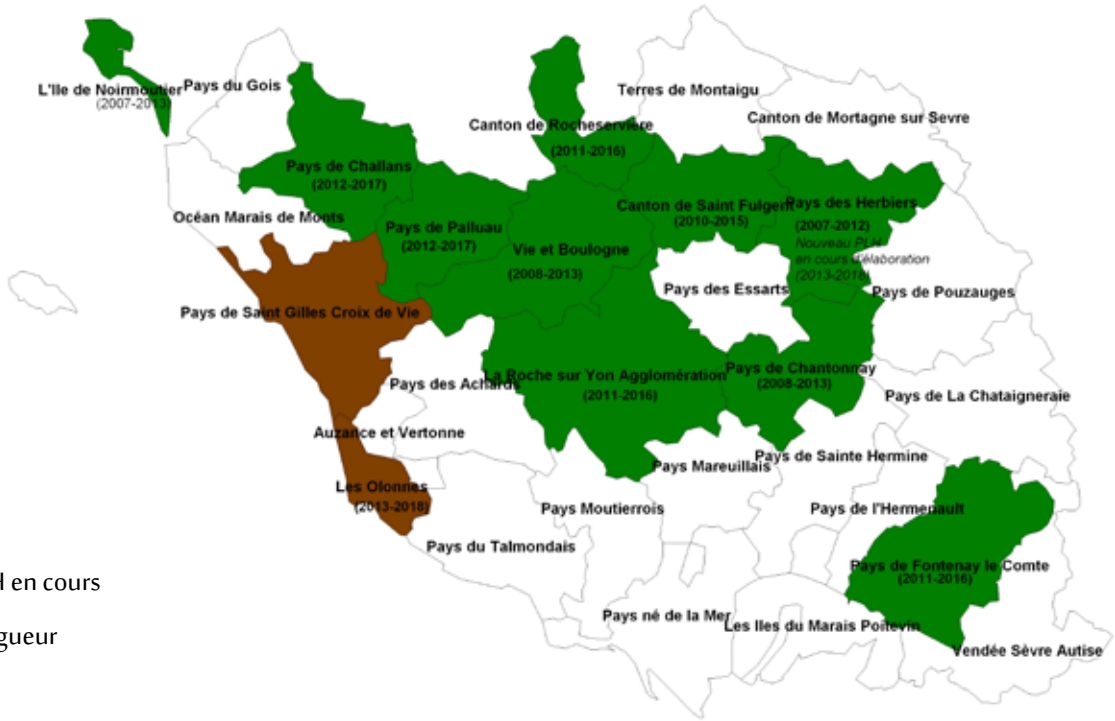
> Avancement du plan départemental de l'habitat engagé en 2012

> Nombre de programmes locaux de l'habitat lancés, en cours d'élaboration, ou finalisés, par an

> Evolution du prix moyen du m² des terrains vendus, par commune et par an

> Evolution du taux de vacance de logements

LES PROGRAMMES LOCAUX DE L'HABITAT AU 1ER MARS 2013
par EPCI, en Vendée



étude PLH en cours

PLH en vigueur

Source DDTM

Le PDH et les PLH sont synonymes d'une politique locale active pour répondre aux besoins en logement, en intégrant les enjeux de mixité sociale et inter-générationnelle, de parcours résidentiel et de gestion économe de l'espace.

LE PDH :

Quels sont les objectifs du PDH ?

> Favoriser une plus grande cohérence territoriale à l'échelle du département

> Etablir des orientations par territoire

> Intégrer la dimension sociale dans la politique de l'habitat

> Faciliter la prise en compte des besoins en logements dans les documents d'urbanisme

> Organiser une coordination efficace entre partenaires et acteurs

> Renforcer le débat au plan local

Quelle élaboration ?

Le PDH est élaboré conjointement pour une durée de 6 ans par l'Etat, le Conseil général et les EPCI ayant adopté ou ayant délibéré pour engager un programme Local de l'Habitat.

Quel contenu ?

Le PDH comprend un diagnostic partagé, un document d'orientations et un dispositif d'observation.

LES PLH :

Quelle élaboration ?

Le PLH est élaboré par un EPCI pour l'ensemble de ses communes membres, pour une durée de 6 ans.

Quels sont les objectifs du PLH ?

Le PLH définit les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logement et en hébergement, favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, et adapter le logement aux personnes handicapées, en assurant entre les communes et leurs quartiers une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Quel contenu ?

Le PLH comprend pour l'ensemble des communes membres de l'EPCI :

> un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement

> un document d'orientation comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme

> un programme d'actions détaillé par commune ou par secteur géographique

> un dispositif de suivi et d'évaluation

Quel suivi ?

Le conseil communautaire doit délibérer au moins une fois par an sur l'état d'avancement du PLH, et sur le bilan au terme de 3 ans, puis de 6 ans.

Ces bilans sont communiqués pour avis au Préfet et au Comité Régional de l'Habitat (CRH).

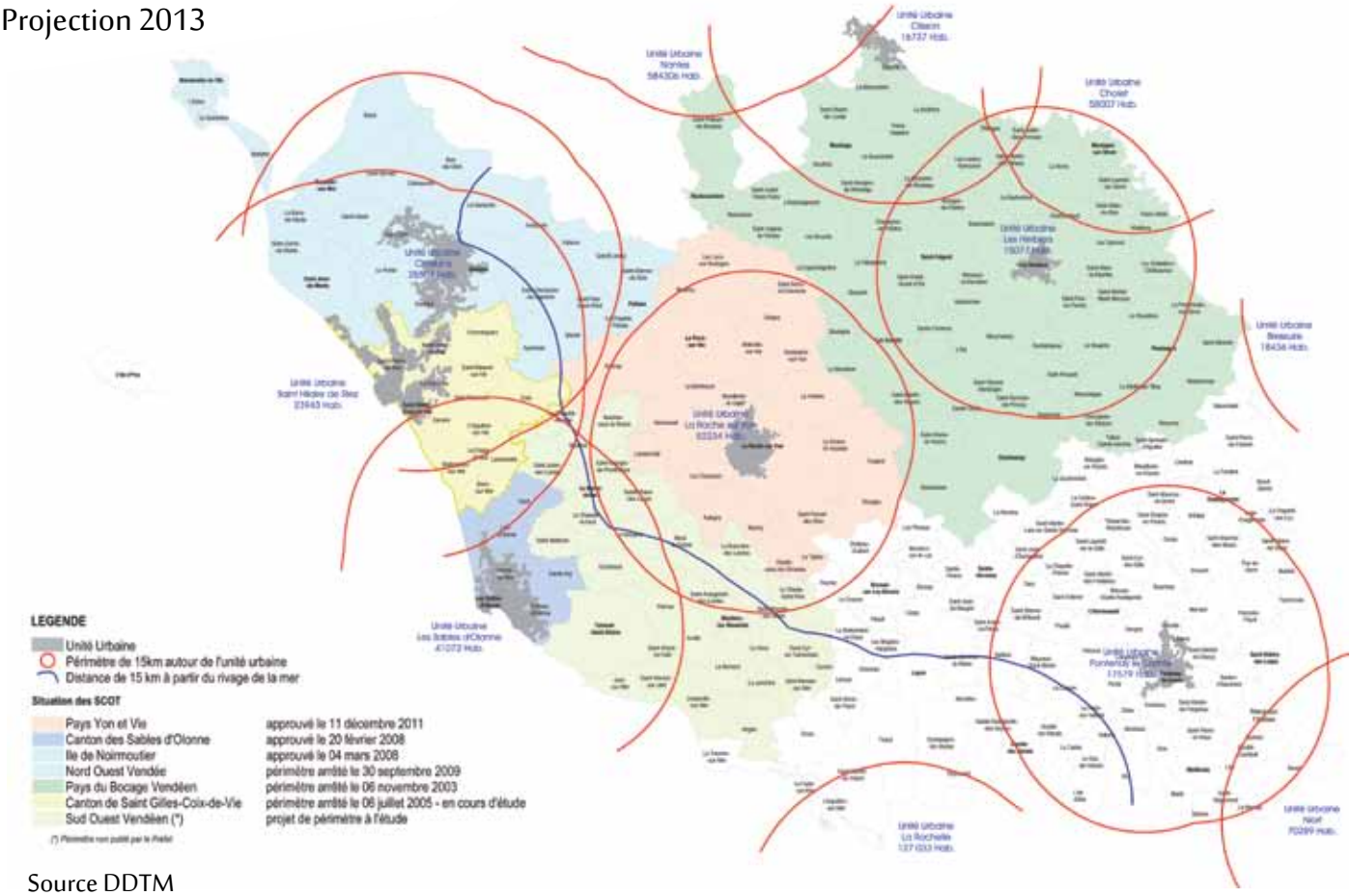
ACTION 2
Développer les procédures intercommunales pour l'élaboration de SCoT ou de PLU intercommunaux

ACTEURS
EPCI et communes

INDICATEURS
> Nombre de PLU intercommunaux

> Nombre de SCoT

APPLICATION DE L'ARTICLE L122-2
Projection 2013



Source DDTM

Inciter les collectivités à l'élaboration de SCoT ou PLU intercommunaux, ces documents prenant en compte les volets habitat et transports (les orientations d'aménagement et de programmation du PLU intercommunal tiennent lieu du Programme Local de l'Habitat et du Plan de Déplacements Urbains)

La loi Engagement National pour l'Environnement (Grenelle 2) du 12 juillet 2010 est venue :

> renforcer le SCoT qui doit être le cadre privilégié pour prendre en considération les enjeux de la gestion de l'espace et définir les orientations permettant de limiter les impacts de l'urbanisation

> infléchir la logique en place en posant l'échelle intercommunale comme le niveau de droit commun, avec prise en considération des enjeux liés à l'habitat au travers des Programmes Locaux de l'Habitat et aux déplacements, au travers des Plans de Déplacements Urbains

Une généralisation progressive des SCoT

A compter du 1er janvier 2017, les PLU ne pourront ouvrir à l'urbanisation de nouveaux secteurs que si un SCoT applicable couvre le territoire concerné. Les dérogations prévues par les textes nécessiteront l'accord du Préfet après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ainsi que de la chambre d'agriculture.

D'ici cette date, les communes non couvertes par un SCoT ne peuvent ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation si elles sont situées à moins de quinze kilomètres du rivage de la mer ou à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 15 000 habitants.

Un objectif de lutte contre l'étalement urbain

La loi Grenelle 2 oblige le SCoT à réaliser une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 années précédant l'approbation du schéma. Il doit arrêter des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace pouvant être ventilés par secteur géographique.

L'articulation du SCoT avec le PLU

Le SCoT a la possibilité d'imposer aux PLU des conditions à l'ouverture de nouvelles zones d'urbanisation.

En l'absence de PLU ou de document d'urbanisme en tenant lieu, le SCoT peut, par secteur, définir des normes de qualité urbaine, architecturale et paysagère.

Plus opérationnel, le SCoT, à travers son Document d'Orientations et d'Objectifs met l'accent sur la réduction de la consommation d'espace, la densité et le respect des performances énergétiques et environnementales.

LE PLU INTERCOMMUNAL

La loi Grenelle 2 donne au PLU de nouvelles missions, de nouveaux instruments d'intervention et renforce son articulation avec le SCOT. Le PLU intercommunal est favorisé : il est élaboré obligatoirement à l'initiative et sous la responsabilité de l'EPCI lorsqu'il est doté de la compétence urbanisme, en concertation avec les communes membres.

Le PLU intercommunal couvre l'intégralité du territoire intercommunal. Cependant, il est possible de le décliner en secteurs, ceux-ci couvrant l'intégralité du territoire d'une ou plusieurs communes membres de l'EPCI.

Le PLU intercommunal comprend des orientations d'aménagement et de programmation ainsi qu'un règlement spécifique. Le rapport de présentation et le PADD restent des pièces communes au PLU intercommunal. Le rapport de présentation doit proposer une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifier les objectifs de modération de cette consommation.

Dans les PLU intercommunaux, les orientations d'aménagement et de programmation tiennent lieu de PLH et de PDU.

ACTION 3

Améliorer la connaissance du foncier et renforcer la gestion économe de l'espace dans les documents de planification

ACTEURS

EPCI et communes

EPF

INDICATEURS

> Etudes de gisements fonciers

> Bilan annuel de la CDCEA

OCCUPATION DU SOL
Mortagne-sur-Sèvre (2010)

Pour en savoir plus : Cf. « Guide de recommandations à l'appui de la Charte pour une gestion économe de l'espace »

Action 12 pour les aménagements de zones d'activités économiques

Les documents de planification – en particulier les SCoTs, mais également les PLU, sont des documents stratégiques en matière de gestion de l'espace.

Dans un premier temps, l'adéquation des projets d'ouverture à l'urbanisation par rapport aux besoins en logements, en équipements et en zones activités, doit être justifiée. Les documents de planification doivent intégrer la problématique de gestion économe de l'espace en affichant la priorité au renouvellement urbain et à la construction dans les espaces disponibles dans les zones actuellement urbanisées.

Dans un second temps, l'ouverture à l'urbanisation pourra être traduite de manière raisonnée, par la mise en place d'Orientations d'aménagement et de programmation lesquelles pourraient préconiser des formes urbaines durables avec une densification des extensions.
L'action 12 vise plus spécifiquement l'application de cette approche à la création de zone d'activités.

ACTION 4

Étudier préalablement aux projets d'extension urbaine, les possibilités d'optimisation de l'urbanisation existante

ACTEURS

Maîtres d'ouvrage publics (communes et EPCI)

INDICATEURS

> Evolution de la densité moyenne de la construction de logement par commune en m²/logement/an,
> Evaluation des dents creuses
> Nombre de logements vacants
> Nombre d'opérations de renouvellement urbain réalisées

Rapport de présentation du PLU - Venansault

L'une des actions majeures à mener en terme de gestion économe de l'espace, concerne l'urbanisation des dents creuses et le renouvellement urbain des zones aujourd'hui ouvertes à l'urbanisation dans les documents de planification. Cette façon d'urbaniser doit donc être envisagée en priorité, et seulement par la suite, le développement peut être envisagé en extension urbaine.

Pour en savoir plus : Cf. « Guide de recommandations à l'appui de la Charte pour une gestion économe de l'espace »

ZÉRO ÉTALEMENT URBAIN, CE N'EST PAS IMPOSSIBLE :

L'élaboration d'un PLU commence par un diagnostic, et c'est le moment pour les élus, aidés par des personnes compétentes : urbaniste, paysagiste, architecte..., de poser un regard nouveau sur leur commune pour identifier les lieux qui peuvent muter, les espaces interstitiels non bâtis, les quartiers qui pourraient être densifiés, revitalisés...

Cette approche va permettre de développer la ville, de construire des logements, commerces, services, activités, et ce, tout en préservant l'agriculture.

C'est en travaillant sur les 4 axes énoncés ci-dessous, que l'étalement urbain pourra être réduit, voire évité:

> reconstruire la ville sur la ville

> combler les dents creuses

> densifier les centres-bourgs

> bimby ou rediviser les parcelles

Reconstruire la ville sur la ville

C'est identifier les bâtiments d'habitation, commerciaux ou industriels abandonnés, bien situés et qui pourront connaître un autre avenir soit en les réhabilitant et en leur donnant une autre fonction, soit en les démolissant pour reconstruire.

Un quartier ancien constitué de petites maisons situé en centre-bourg peut également faire l'objet d'une mutation : démolition et reconstruction de collectifs, de maisons groupées ou intermédiaires pour permettre à davantage de personnes d'être situées à proximité des commerces, des écoles et des services.

Combler les « dents creuses »

Ce temps d'observation, ce regard porté sur la commune avant d'élaborer un projet, doit également permettre d'identifier les terrains libres dans l'enveloppe urbaine, ces terrains sont également appelés « dents creuses ».

Sur ces terrains, la collectivité peut élaborer un projet diversifié afin d'accueillir une mixité de population et le traduire dans son PLU sous forme d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Densifier les centres-bourgs

Traditionnellement, les centres-bourgs sont plus denses que la périphérie des communes. Les maisons groupées autour de l'église et des commerces, sont souvent sur 2 niveaux parfois 3, elles sont mitoyennes et implantées à l'alignement.

Cette configuration identifie une zone urbaine plus dense, plus animée et appelle l'automobiliste à ralentir.

Plus on s'éloigne du centre-bourg, plus le tissu urbain devient lâche et laisse place aux maisons individuelles sur des parcelles plus grandes.

La ville, la commune, sont appelées à se développer et il est intéressant de conserver ce schéma qui identifie bien le centre. Le centre-bourg doit petit à petit s'épaissir et se densifier afin qu'il reste en harmonie avec l'ensemble de la commune.

Le projet de recherche Bimby : build in my backyard (consruire dans mon jardin)

Sur le territoire français, on compte 19 millions de maisons individuelles et la superficie moyenne des terrains est de 1000 m².

Un sondage montre que 65% des personnes interrogées ne veulent pas diviser leurs terrains mais il en reste 35% pour qui, l'entretien du jardin est devenu trop lourd, leur maison est devenue trop grande et reconstruire une plus petite tout en restant dans son quartier peut être un projet séduisant, ou encore récupérer quelques milliers d'euros peut permettre d'aider les enfants....

Compte-tenu du coût du foncier, rediviser sa parcelle de terrain peut se révéler un projet attractif. Il est d'ailleurs fréquemment utilisé, mais sans être encadré.

Bimby ce sont des opérations sur-mesure qui coûtent moins chères que de grandes opérations et qui intéressent directement les habitants de la commune . Il répond par ailleurs aux aspirations des français (9 Français sur 10 veulent vivre en maison individuelle) et se réalise sans étalement urbain.

Le stock de maisons individuelles est très important : L'étalement urbain d'hier c'est le gisement d'aujourd'hui.

Avec le projet de recherche Bimby, ces divisions parcellaires sont encadrées : urbanisme, ensoleillement, intimité, cadre de vie... tous ces thèmes sont étudiés.

Toutes ces pistes vont permettre de construire la ville durable moins étalée où les déplacements seront plus limités. Elle pourra ainsi offrir des logements diversifiés qui permettront de répondre aux attentes des jeunes, des familles et des personnes âgées.

MAIS COMMENT RENDRE CETTE VILLE ATTRAYANTE ?

Une densité acceptable

L'objectif est de réaliser une ville plus compacte pour limiter l'étalement urbain et pour minimiser les déplacements.

Quelle densité choisir ? 10 logements/ha ? 20, 30, 50 ? Aucun chiffre de densité ne peut être avancé à priori, chaque territoire étant différent dans ses composantes.

Il convient en premier lieu de mesurer la densité sur l'ensemble du territoire sur les dix dernières années. En second lieu, la loi LMA a fixé comme objectif de diminuer par 2 le rythme d'artificialisation des terres agricoles d'ici 2020.

Ces deux points donnent déjà la direction vers laquelle il conviendra de tendre. Puis cette moyenne obtenue sera modulée selon les quartiers ou secteurs de la commune. On recherchera toujours une densité plus forte en centre-bourg, près des transports en commun, des commerces et des services.

Un travail approfondi sur le bâti

La ville plus compacte est souvent synonyme de mal-vivre. Cette idée reçue ne trouvera pas de fondement si, avec l'aide d'un architecte et d'un paysagiste, l'orientation des logements, les ombres portées, l'espace d'intimité et l'architecture ont été étudiées avec soin.

Un travail approfondi sur le bâti sera le gage d'un bien-être pour les habitants et d'une absence ou diminution des conflits de voisinage.

Des espaces publics qualitatifs

L'espace public évoque souvent la place du marché, le square où jouent les enfants, l'espace vert où l'on vient pique-niquer... mais l'espace public, c'est aussi tout simplement la rue que l'on emprunte chaque jour pour aller à l'école ou à la boulangerie. La qualité apportée à tous ces espaces contribuera à faire de la ville un lieu attrayant, convivial.

Réussir une ville plus compacte, c'est soigner ces 3 aspects : densité acceptable, travail approfondi sur le bâti et espaces publics qualitatifs.

ACTION 5

Mobiliser l'Établissement Public Foncier de la Vendée sur des opérations de renouvellement urbain

ACTEURS

Collectivités,
Conseil Général, EPF, État

INDICATEURS

> Nombre de communes concernées et surfaces acquises par l'EPF

PARCELLAIRE

PHOTOGRAPHIE AÉRIENNE

LEGENDE

- Périmètre prévisionnel de projet (7 599 m²)
- Périmètre de veille foncière (10 842 m²)
- Parcelles acquises par la commune (3 894 m²)

Source EPF

L'EPF dispose de moyens techniques, juridiques et financiers pour accompagner les élus dans leurs projets de renouvellement urbain. Il convient de le mobiliser sur des projets innovants et ambitieux en matière de gestion de l'espace, au premier rang desquels ceux prévus en renouvellement urbain.

L'EPF inscrit son action dans une démarche forte d'aménagement et de développement durable du territoire, il veille à privilégier les interventions foncières au bénéfice de projets intégrant un niveau qualitatif environnemental et/ou social minimum et en particulier les thématiques de gestion économe de l'espace et de logement social.

Qu'est ce que l'EPF ?

L'EPF est un établissement public d'Etat, à caractère industriel et commercial, issu de la loi de cohésion sociale dite loi Borloo, doté de l'autonomie financière et de la personnalité morale. L'EPF est un outil d'accompagnement des collectivités locales du département dans la gestion et la mise en œuvre de leur stratégie foncière.

Missions :

L'EPF peut procéder à toutes acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement et le développement, en particulier, de l'offre de logements. L'EPF est également habilité à procéder à la réalisation d'études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions et, le cas échéant, à participer à leur financement.

Pourquoi recourir à l'EPF ?

L'EPF apporte des moyens financiers, techniques et d'expertise qui peuvent faire défaut aux collectivités, et leur fait bénéficier grâce à la mutualisation et à la solidarité d'un effet de levier financier puissant. Les biens acquis par l'EPF, sur la base maximale de l'évaluation des Domaines, sont protégés de la spéculation foncière et contribuent par là-même à une certaine régulation du marché.

Modes d'intervention :

L'intervention de l'EPF est transitoire dans la mesure où elle vise à permettre et accélérer la réalisation du projet d'une collectivité. Le partenariat entre l'EPF et son commanditaire est formalisé par une convention qui précise d'une part les obligations qui incombent à l'EPF (dont revente au prix de revient), d'autre part les engagements de la collectivité (notamment rachat du patrimoine acquis par l'EPF) et les modalités de gestion transitoire des biens, de transfert de propriété et de paiement du prix.

Priorités d'actions :

> production de foncier pour l'habitat, notamment l'habitat social (2/3 au minimum des investissements)

- priorité aux opérations de renouvellement urbain par rapport aux extensions urbaines
- acquisition de foncier pour permettre potentiellement la création d'au moins 3000 logements sur la durée du PPI et rétrocéder à la collectivité ou à un opérateur 2 à 5 ans après leur rachat

> maintien de l'offre et de la qualité des commerces et services de proximité et renforcement de l'attractivité des centres-bourgs/villes

> requalification des friches industrielles

Lien internet : www.epf-vendee.fr

ACTION 6

Développer l'action de la CDCEA en matière de gestion économe de l'espace, notamment par une grille d'analyse et par des outils pédagogiques

ACTEURS

CDCEA

INDICATEURS

> Bilan annuel de la CDCEA

> Nombre d'outils pédagogiques mis en oeuvre par la CDCEA

La Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA) a vocation à jouer un rôle pédagogique auprès des élus, pour promouvoir une gestion aussi économe que possible de l'espace agricole et pour sensibiliser les élus à l'application de la charte sur la gestion économe de l'espace.

La CDCEA a été mise en place en décembre 2011, et les premiers dossiers ont été instruits à partir de mai 2012. Sa composition est la suivante :

> Président de la CDCEA

> Représentant du Conseil Général

> Représentants des Maires (2)

> Représentant d'un EPCI

> DDTM

> Chambre d'Agriculture

> Représentant des organisations syndicales départementales agricoles (4)

> Représentant des propriétaires agricoles

> Représentants d'association agréées de protection de l'environnement (2)

> Chambre départementale Notaires

La liste des membres de la CDCEA est disponible auprès des partenaires de la charte.

ATTRIBUTIONS DE LA CDCEA

La Commission est obligatoirement consultée, pour avis simple, sur l'opportunité, au regard de la préservation des terres agricoles, des projets ayant pour conséquence une réduction des surfaces des zones agricoles lors des procédures suivantes :

> élaboration ou révision d'un Schéma de Cohérence Territoriale (art. L122-3 et L122-13 du CU)

> élaboration ou révision d'un Plan Local d'Urbanisme d'une commune située en dehors du périmètre d'un Schéma de Cohérence Territorial (art. L123-6 du CU)

> élaboration ou révision d'une carte communale (art. L124-2 du CU)

> demande d'autorisation de constructions et d'installations nécessaires à des équipements collectifs, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national, situées en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune et en l'absence de document d'urbanisme (art. L111-1-2-2° du code de l'urbanisme)

La commission peut se saisir de toute question relative à la régression de surfaces agricoles et sur les moyens de contribuer à la limitation de la consommation de l'espace agricole.

La CDCEA de Vendée a ainsi décidé de se saisir également :

> des projets d'élaboration ou de révision de PLU de communes situées en périmètre de SCOT

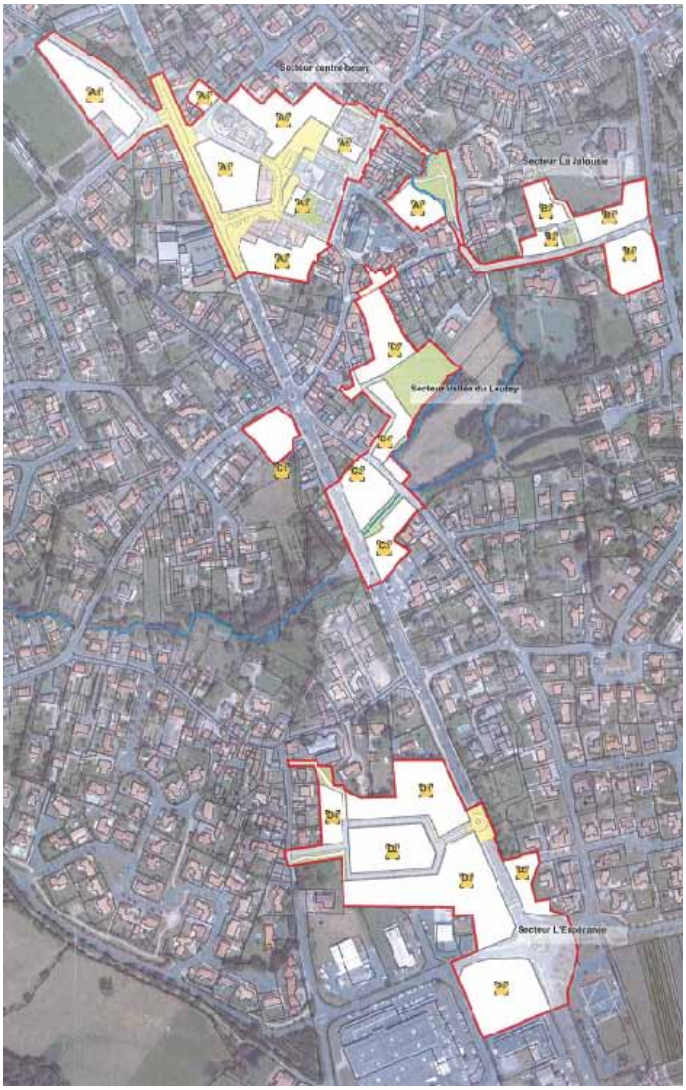
> des dossiers de modifications de zone 2AU en 1 AU dès lors que le projet a un impact sur les espaces agricoles

> des projets de dossiers de ZAC dont l'importance mérite un passage en CDCEA

ACTION 7
Promouvoir l'utilisation des outils de maîtrise foncière

ACTEURS
Association des Maires
et Présidents de Communautés
de Vendée,
EPF, Conseil général , DDTM

INDICATEURS
> Diffusion d'expériences d'opérations foncières réussies
> Mesures d'évolution avec le nombre de ZAC, ZAP, DUP ....



Saint-Hilaire-de-Loulay

Les outils de maîtrise foncière (ZAC, DUP, DPU, ZAP, PEAN, ...) permettent aux élus de mettre en œuvre leur politique de développement du territoire conformément aux dispositions de leur document d'urbanisme.

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN (DPU)

Objectif :
Le droit de préemption urbain permet à une collectivité locale, commune ou EPCI ayant la compétence, dans un périmètre défini, de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier, pour réaliser une opération d'aménagement urbain.

Les territoires soumis à préemption sont listés par l'article L 211-1 du code de l'urbanisme.

Intérêts :
C'est un outil simple qui peut être mis en place par la commune. Il permet à la commune de sauvegarder ses intérêts lors de la fixation du prix de vente en lui laissant la possibilité de se retirer face à un prix trop élevé. Il permet de connaître les prix des transactions et de constituer des références.

Limites :

La collectivité ne peut acquérir le bien que si le propriétaire décide de le vendre.

Textes officiels :

Code de l'urbanisme : art A 211-1 ; L211-1et suivants ; R211-1 et suivants.

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)

Objectifs

La ZAC est un outil opérationnel qui permet à une collectivité publique ou un établissement public, compétent en la matière, d'acquérir des terrains, de les équiper, de les aménager en vue de les revendre ou de les concéder. La ZAC est toujours d'initiative publique, elle peut accueillir du logement, des activités, des commerces, des services...

Effets de la ZAC

Possibilité de mettre un sursis à statuer sur les autorisations de construire dès que la ZAC est créée (code de l'urbanisme : art L111-7et L 311-3)

Les propriétaires peuvent mettre la commune en demeure d'acquérir leur terrain : droit de délaissement , dès que la ZAC est créée (code de l'urbanisme : art L 311-2)

Les divisions parcellaires effectuées par l'aménageur ne sont pas soumises à autorisation (pas de permis d'aménager ou déclaration préalable)

Déroulement

Le dossier de création (art R 311-2 du CU) comprend :

> un rapport de présentation (indiquant, entre autres, le programme prévisionnel des constructions à réaliser dans la zone)

> un plan de situation

> un plan périmétral

> une étude d'impact

> le régime de la zone au regard de la taxe locale d'équipement (TLE maintenue dans la zone ou exonération)

Consultation de l'autorité environnementale (AE)

Avant l'approbation du dossier de création, l'étude d'impact est transmise à l'autorité environnementale (DREAL) en recommandé avec accusé de réception.

L'avis de l'AE doit être mis à la disposition du public (dans le cadre de la concertation) et publié sur le site internet. Passé le délai de 2 mois après la réception par l'autorité environnementale de l'étude d'impact, l'avis est réputé tacite.

Le dossier de création est approuvé par délibération de l'autorité compétente. Celle-ci doit délimiter le périmètre, indiquer le programme prévisionnel des constructions à édifier dans la zone et mentionner le régime applicable au regard de la TLE (art R 311-5 du CU).

Les mesures de publicité doivent être effectuées (art R 311-5) et le dossier doit être transmis au Préfet au titre du contrôle de légalité.

EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE (DUP)

Objectifs :

La procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique (DUP) permet à une collectivité de s'approprier d'autorité des biens immobilier privés afin de réaliser un projet d'aménagement d'utilité publique. La déclaration d'utilité publique est l'acte par lequel la collectivité affirme son intention de recourir à l'expropriation.

Intérêt de la procédure :

La procédure d'expropriation est le seul moyen d'action foncière lorsque les propriétaires privés refusent de vendre.

Déroulement :

> Phase administrative : DUP et détermination des parcelles à exproprier

> Phase judiciaire : procédure de transfert de propriété des biens et indemnisation des propriétaires

Textes officiels :

> Code civil : art 545

> Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : régles générales art L11-1 à L16-9 ; L21-1

> Code de l'urbanisme : art L122-15 à L123-16 ; L221-1 ; L300-4

ZONE AGRICOLE PROTÉGÉE (ZAP) : VOIR ACTION 9

PÉRIMÈTRE DE PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS PÉRIURBAIN (PEAN)

Le Périmètre de Protection et de mise en valeur des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PEAN) permet de réunir dans un même outil une possibilité de maîtrise foncière et un projet de développement et d'aménagement.

Bénéficiaires

Les PEAN sont instaurés par le département avec l'accord de la ou les commune(s) concernée(s) et sur avis de la chambre d'agriculture (et éventuellement de l'ONF).

Objectifs :

Les PEAN sont institués pour favoriser, en zone périurbaine, l'exploitation agricole, la gestion forestière, la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages.

Effets juridiques :

Une parcelle classée PEAN est inconstructible. Il s'agit d'un outil réglementaire permettant de préserver à long terme la vocation agricole et/ou naturelle d'une parcelle et donc de la soustraire aux aléas des fluctuations du droit des sols.

Toute modification du périmètre ayant pour effet d'en retirer un ou plusieurs terrains ne peut intervenir que par décret pris sur rapport des ministres chargés de l'agriculture, de l'urbanisme et de l'environnement.

Déroulement :

<table>
<tr><th>1 > DÉTERMINATION DU OU DES PEAN À L'ÉCHELLE PARCELLAIRE :</th><th>2 > ÉLABORATION D'UN PROGRAMME D'ACTIONS :</th><th>3 > ACQUISITION FONCIÈRE :</th></tr>
<tr><td>Compatible(s) avec le SCOT</td><td>Soumis pour accord aux communes</td><td rowspan="6">L'outil PEAN offre la possibilité d'acquisitions foncières selon les modalités suivantes :
> Amiable / préemption / expropriation (DUP)
> Acquéreurs : Département/ Commune ou EPCI (avec accord du Département).</td></tr>
<tr><td>Exclusion de toutes les parcelles situées :
> en zones U ou AU des PLU, POS
> en zones constructibles des cartes communales
> dans une ZAD (Zone d'Aménagement Différé)</td><td>Présenté pour avis à la Chambre d'Agriculture et à l'ONF (Office National des Forêts)</td></tr>
<tr><td>Accord des communes ou EPCI compétents</td><td>Compatible avec la Charte de PNR (Parc Naturel Régional) le cas échéant</td></tr>
<tr><td>Avis de la Chambre d'Agriculture</td><td rowspan="3">Précisant les aménagements et les orientations de gestion destinés favoriser :
> l'exploitation agricole,
> la gestion forestière,
> la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages</td></tr>
<tr><td>Inscrit(s) dans les annexes des PLU</td></tr>
<tr><td>Soumis à enquête publique</td></tr>
</table>

Textes officiels :

> Loi DTR du 23 février 2005

> Décret d'application du 7 juillet 2006

> Code de l'urbanisme : Art. L.143-1 à L.143-6 et Art. R.143-1 à R.143-9

> Code rural et de la pêche maritime : Art. L.143-2 et Art. R.143-15 à R.143-19

ACTION 8

Déployer le programme d'aide aux communes du Conseil Général et en valoriser les résultats

(gisements fonciers, Bimby, contrats communaux d'urbanisme, reconquête des centres-bourgs, écoquartiers, appels à projets urbains)

ACTEURS

Conseil Général

Collectivités, EPF, CAUE

INDICATEURS

> Nombre d'opérations réalisées

> Bilan des 6 programmes

Lors de sa réunion du 21 septembre 2012, le Conseil Général a décidé d'aider les communes à anticiper et à maîtriser leur croissance démographique et urbanistique. Il ne s'agit pas de se substituer aux communes, dont l'urbanisme constitue une compétence essentielle et légitime, mais de les accompagner et de les soutenir du mieux possible, avec six programmes départementaux, destinés à apporter une réponse aux enjeux fonciers, urbanistiques et architecturaux de la Vendée.

Les six programmes sont les suivants :

1- En lien avec l'Etablissement Public Foncier Vendée, des études des gisements fonciers, afin de rechercher et recenser les espaces disponibles ou aisément disponibles, pour une maîtrise plus fine de la consommation foncière

2- Pour optimiser le potentiel foncier existant, l'expérimentation pour la déclinaison en Vendée d'une expérience, appelée BIMBY: « Build In My Back Yard », (construire au fond de mon jardin)

3- En concertation avec les principaux organismes départementaux intervenant dans le domaine de l'aménagement urbain, la création d'un Contrat Communal d'Urbanisme, pour encourager et mieux accompagner les projets de développement urbains, portés par les communes, notamment dans les centres-bourgs

4- La création de nouvelles aides incitatives à la réhabilitation des biens anciens en centre-bourg, aux côtés des communes

5- Après une première phase de réalisation, l'engagement vers une nouvelle génération d'éco-quartiers intégrant les enjeux urbanistiques, écologiques et esthétiques

6- Le lancement de l'appel à projets « Pour un nouvel urbanisme - Dessinons la Vendée de demain » pour concevoir et imaginer quelques « exemples de quartiers de demain »

PRÉSENTATION DÉTAILLÉE DES 3 PRINCIPAUX PROGRAMMES

Les études de gisements fonciers

Maitriser son espace est l'une des problématiques les plus partagées par les communes. Il s'agit de répondre à la pression démographique constante, tout en préservant, dans la mesure du possible, les espaces agricoles essentiels à la compétitivité du territoire et qui pourraient pâtir d'extensions urbaines trop importantes.

Cela passe par une vision précise des gisements fonciers, pour permettre d'exploiter au maximum les espaces disponibles dans les zones urbaines existantes, notamment dans les centres-bourgs. Cet inventaire permettra d'identifier les espaces disponibles et de bâtir une stratégie foncière à moyen et long termes.

Ces études de gisement foncier pourront se dérouler en trois étapes avec, un état des lieux, une identification du foncier mobilisable et une proposition d'un programme d'interventions prioritaires hiérarchisées.

De façon à avoir une approche cohérente des questions foncières et de poursuivre des objectifs communs pour l'ensemble du territoire vendéen, ces inventaires seront réalisés à partir d'un cahier des charges départemental élaboré par l'Etablissement Public Foncier. La commune et l'intercommunalité, en particulier dans le cadre de SCoT et PLH, maîtres d'ouvrage de l'étude, seront accompagnées dans les démarches par le département et l'EPF notamment au travers de financements spécifiques.

Le Contrat Communal d'Urbanisme pour reconquérir les centres-bourgs

La Génétouze

La vitalité des centre-bourgs est un enjeu majeur de l'aménagement des communes.

D'une part parce que le centre-bourg est l'expression de leur identité et qu'il représente donc un fort potentiel d'attractivité.

D'autre part parce que son optimisation permet de limiter l'extension urbaine et donc la consommation de terres agricoles.

Si beaucoup d'entre elles subissent de fortes pressions foncières dues à l'arrivée d'une population nouvelle importante (communes littorales et rétro-littorales ou du Haut-Bocage notamment), d'autres voient dans le même temps leur population stagner voire diminuer.

Dans les deux cas, force est de constater que certains centres-bourgs des communes, petites et moyennes, ont tendance à se vider peu à peu de leurs activités puis de leurs habitants, au profit des extensions pavillonnaires et au risque de laisser apparaître un bâti dégradé.

Pour enrayer ce phénomène, le Département propose aux communes de moins de 10 000 habitants intéressées, de les aider techniquement et financièrement à reconquérir leurs centres-bourgs. Cet appui départemental prendra la forme d'un nouveau contrat passé entre le Département et les communes, intitulé le Contrat Communal d'Urbanisme. La réalisation de ce contrat sera coordonnée et animée par une cellule d'appui départementale, d'aménagement et d'urbanisme, qui regroupera les services du Département et ses partenaires. Seront concernés prioritairement, les projets de renouvellement urbain et de revitalisation de centres-bourgs.

Ce contrat se déroule en trois étapes :

1 > UN DIAGNOSTIC POUR DÉCIDER DES PROJETS

Il s'agit de disposer d'une synthèse des données statistiques et cartographiques de la commune, mais aussi de la réglementation applicable et des programmes existants. L'objectif est de mettre rapidement à la disposition de la commune une vision globale, objective et précise de son contexte, afin d'identifier les enjeux, les besoins et les réponses possibles à apporter à court et moyen termes.

2 > UN PROGRAMME DE TRAVAIL POUR LANCER LES PROJETS

Pour les communes qui souhaitent concrétiser leur projet, une programmation précise sera engagée.

Elle porte sur :

> La définition du programme d'aménagement

> La faisabilité économique et technique des opérations préconisées

> Les esquisses d'aménagement

3 > DES AIDES POUR RÉALISER LES PROJETS

Le financement est conditionné à l'objectif partagé entre le Conseil Général et la commune, défini lors des deux premières phases du contrat. C'est ainsi que seront privilégiées les opérations de renouvellement urbain, notamment l'utilisation d'espaces libres (« dents creuses ») ou abandonnés (friches).

Ce nouveau programme concerne les opérations qui s'intégreront dans une démarche globale d'aménagement, associant à la fois les problématiques d'habitat et/ou de commerces et services, avec l'aménagement des espaces publics.

Une nouvelle génération d'éco-quartiers

Depuis 2008, le Département et le CAUE ont accompagné 25 communes dans la conception et la réalisation d'éco-quartiers (Quartiers d'Habitations Ecologiques). Douze de ces opérations ont été évaluées. Il en ressort un bilan très positif, tant pour les communes que pour les futurs habitants, mais également un certain nombre d'améliorations à apporter.

Le Département se propose d'aller plus loin en augmentant sa participation financière et de lancer une nouvelle génération d'éco-quartiers plus ambitieuse, répondant mieux aux besoins des habitants et aux enjeux d'urbanisme et d'environnement de demain, caractérisés par une raréfaction des ressources foncières et énergétiques.

Les nouveaux cahiers des charges, rédigés à l'intention des concepteurs des nouveaux quartiers, seront donc centrés sur :

> L'ENJEU URBANISTIQUE, avec la préservation maximale des ressources foncières et le lien avec le centre-bourg.

> L'ENJEU ÉCOLOGIQUE, avec une optimisation des terrains d'assiette, adaptés à des constructions bioclimatiques permettant l'édification de maisons passives (maisons qui n'ont pratiquement pas besoin de chauffage) ; cette nouvelle étape permettra de franchir un pallier déterminant dans la recherche collective d'économies d'énergie.

> L'ENJEU ESTHÉTIQUE, avec des préconisations plus strictes en matière architecturale (formes, matériaux, couleurs, traitement des clôtures...).

Par ailleurs, par rapport à la première génération d'éco-quartiers, un effort financier supplémentaire est fait par le Département, en faveur des projets de constructions les plus économes en énergie, pour tendre vers la maison passive. Ceci permettra d'encourager des maisons encore plus écologiques que les bâtiments basse consommation imposés par le Grenelle de l'environnement, et aussi de soutenir le développement d'une filière de constructions adaptée en Vendée.

ACTION 9

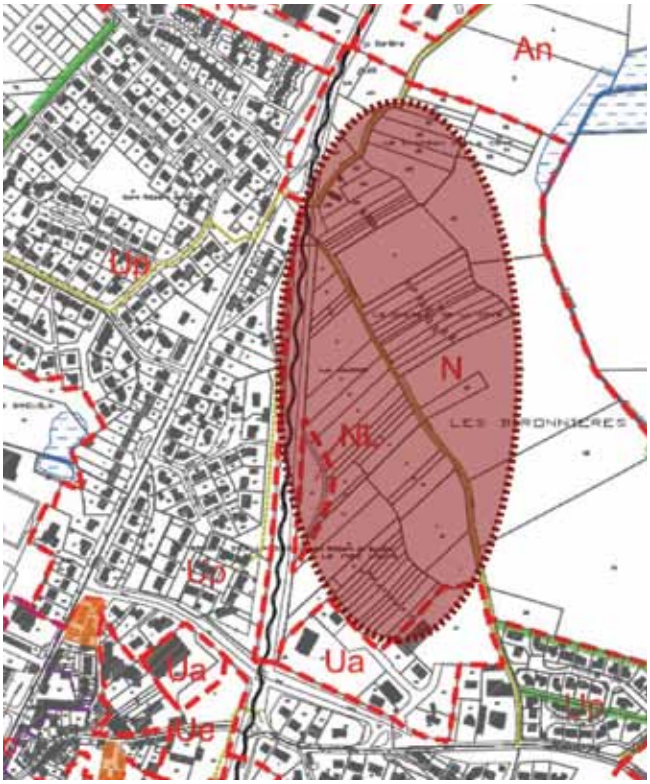
Identifier les secteurs où des Zones de Protection Agricole (ZAP) pourraient être mises en place à bon escient

ACTEURS

Collectivités,
Chambre d'agriculture

INDICATEURS

> Nombre de ZAP



Les Zones de Protection Agricole permettent d'assurer la pérennité de l'activité agricole sur des secteurs où les enjeux sont importants. Mettre en place une ZAP revient à instituer une servitude, signe d'un engagement fort des élus en matière de préservation de surfaces agricoles.

Saint-Philbert-de-Bouaine

Lors de l'élaboration des PLU et des SCoT, des zones agricoles à enjeux peuvent être identifiées, et il pourrait alors être proposé de créer une ZAP en fonction de l'intérêt de ces enjeux.

De même, lorsqu'un site naturel particulier nécessite le maintien d'une agriculture adaptée, il pourrait être opportun de créer une ZAP pour que l'activité agricole soit maintenue à proximité.

Bénéficiaires :

Les zones agricoles protégées (ZAP) sont des servitudes d'utilité publique instaurées par arrêté préfectoral, à la demande des communes.

Objectifs :

Les ZAP sont instituées pour protéger les zones agricoles présentant un intérêt général en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique.

Effets juridiques :

Tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol qui altère durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique d'une ZAP doit être soumis à l'avis de la Chambre d'Agriculture et de la Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture (CDOA). En cas d'avis défavorable de l'une d'entre elles, le changement ne peut être autorisé que sur décision motivée du Préfet.

Déroulement :

1	Ces zones sont délimitées par arrêté préfectoral élaboré sur proposition ou après accord du Conseil municipal des communes intéressées ou, le cas échéant, sur proposition de l'organe délibérant de l'établissement public compétent en matière de PLU ou en matière de SCOT.
2	L'accord du Conseil municipal des communes intéressées est obligatoire. L'avis de la Chambre d'Agriculture, de l'Institut National des Appellations d'Origine (dans les zones d'appellation d'origine contrôlée) et de la CDOA sont sollicités.
3	Une enquête publique clôture le dispositif de création.

Textes officiels :

> Loi du 9 juillet 1999 d'orientation agricole, N° 1999-574 du 1999 Articles L.112-2 et R.112-1-4 à R.112-1-10 du code rural

> Décret du 20 mars 2001 relatif à l'affectation de l'espace agricole et forestier

> Code rural et de la pêche maritime : Art. L.112-2, Art. R.112-1-4 à R.112-1-10 et R.126-1

> Code de l'urbanisme : Art. L.126-1 et Art. R.126-1 à R.126-3 (outil ayant valeur de servitude d'utilité publique et annexé à ce titre au PLU)

ACTION 10

Se fixer un objectif de densité de l'habitat en vue de la diminution de la consommation de l'espace dans les documents d'urbanisme

ACTEURS

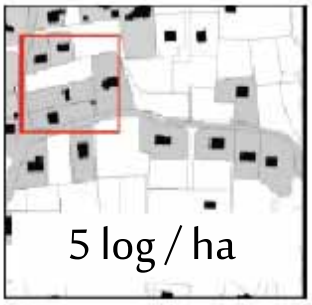
Communes et communautés de communes dans le cadre de la planification, DDTM et/ ou ADILE dans le cadre d'un observatoire du foncier

INDICATEURS

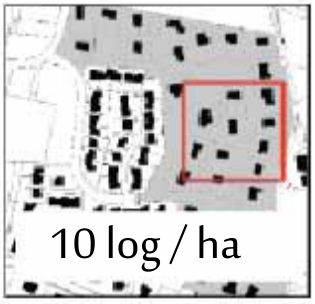
> Evolution de la consommation d'espace pour le logement, par commune, en m²/an

> Evolution de la diminution de la consommation d'espace, sur une période donnée (notamment celle du PLH) et sur la base d'un objectif chiffré (surface par logement inférieure de x % sur la période du PLH)

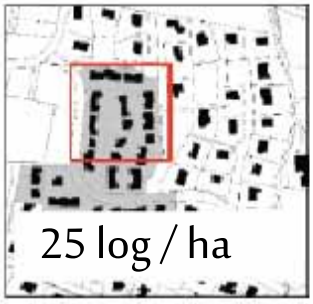
FORME 1
Individuel
« hors procédure »



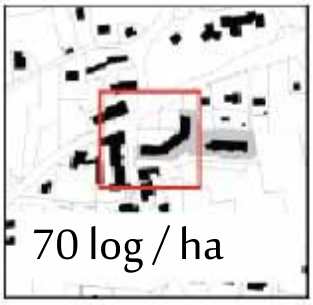
FORME 2
Individuel
« avec procédure »



FORME 3
Individuel
« groupé »



FORME 4
Collectif



Agir sur la gestion de l'espace doit s'opérer de façon prioritaire dans les documents d'urbanisme. Chiffrer la densité de l'habitat est une façon directe de prendre conscience de la consommation d'espace pour parvenir à la diminuer par une programmation réaliste et cohérente des besoins.

Définition de la densité

C'est le nombre de logements par unité de surface, souvent en hectare. La densité nette se mesure à l'échelle de la parcelle ou de l'îlot. Elle prend en compte les surfaces des parcelles réellement occupées. La densité brute prend en compte l'ensemble du territoire considéré, sans exclusion : la surface utilisée pour les équipements publics, la voirie, les espaces verts aménagés.

Des réflexions en terme de densité brute ou globale de logement à l'hectare sont pertinentes (différenciation densité brute et nette) : elles permettent de diversifier l'offre de logement en proposant des types de logement différents, sur des parcelles plus ou moins consommatrices d'espace, dans une logique de mixité sociale et fonctionnelle.

Pour en savoir plus : Cf. « Guide de recommandations à l'appui de la Charte pour une gestion économe de l'espace »

ACTION 11

Développer et valoriser les réalisations d'éco-quartiers

ACTEURS

Communes, CAUE,
DDTM et Conseil général

INDICATEURS

> Nombre d'éco-quartiers et de quartiers « durables » réalisés par an à l'échelle du département

> Evolution de la consommation d'espace pour le logement, par commune, en m²/an

> Evaluation puis partage des bonnes pratiques au travers d'exemples concrets

La démarche permet de concilier les objectifs du maître d'ouvrage et les différents enjeux et contraintes d'un site pour concevoir un projet dans une logique de développement durable. La gestion économe de l'espace est l'une des composantes de cette démarche et se décline par des réflexions sur la localisation du projet, les dispositions et orientations des constructions, et la minimisation des impacts environnementaux.

Il s'agit avant de choisir une procédure (le lotissement en général pour l'habitat) de réfléchir au projet et de le concevoir en recherchant une densité optimale et acceptable, la minimisation des déplacements et l'alternative des modes doux, la mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle. Il s'agit d'imaginer des quartiers où l'on vit bien, avec un impact réduit sur l'environnement et en particulier sur les espaces agricoles et naturels.

Qu'est ce qu'un éco-quartier?

Un éco-quartier est un projet d'aménagement urbain qui respecte les principes du développement durable, en matière de performance énergétiques et environnementales et en intégrant des réflexions sur les modes de transport, sur la densité et sur les formes urbaines. Il doit veiller à une meilleure mixité sociale et à une participation active de la société civile.

L'éco-quartier est une alternative au « modèle vendéen » actuel et il permet d'agir de façon efficace sur la consommation d'espace par un travail approfondi sur :

L'impact sur les milieux agricoles et naturels avec un diagnostic exhaustif et mené en concertation avec les usagers de ces espaces (professions agricoles, associations, riverains, etc)
L'opportunité du projet et en premier lieu sa localisation
Des espaces multi-fonctions, à même d'assurer une certaine mixité, et également minimiser les déplacements
Les formes urbaines mises en œuvre dans tous les espaces de l'écoQuartier (habitat, activités économiques, commerces dont parking, etc.) et leur densité, qui doivent être cohérentes et acceptables pour le territoire
L'alternative à la voiture pour diminuer la consommation d'espace liée aux voiries et parking, par le recours aux modes doux de déplacements (à vélos, à pied) et l'utilisation collective de la voiture et la mutualisation des équipements (aires de covoiturages, utilisation des parkings de zones commerciales à d'autres usages)
La réduction des distances, pour minimiser les déplacements sources de consommation d'espace

Repenser l'habitat

La question de la densité est un enjeu primordial au sein des éco-quartiers. L'habitat intermédiaire peut être une solution, se rapprochant du collectif tout en conservant les attraits de l'individuel. Au sein de l'éco-quartier, il est privilégié une diversité architecturale et une attention particulière est portée à la performance énergétique, aux modes de transports.

Ce qui est attendu :

Un projet d'éco-quartier doit avoir un portage politique fort, afin de construire et défendre la vision de la collectivité sur ce que va être ce quartier (motivations, opportunité du choix du site, choix du scénario de développement, etc.), en concertation continue avec les usagers des différents espaces (urbains, agricoles, naturels).

L'ambition d'un éco-quartier en matière de gestion économe de l'espace doit se traduire par une consommation effectivement limitée de l'espace, notamment par une densité adaptée, tout en offrant un quartier agréable à vivre dans un cadre de vie préservé.

Cf. : www.ecoquartier2011.developpement-durable.gouv.fr

ACTION 12

Initier des réflexions sur les besoins en zones d'activités, leurs implantations en lien avec le bassin de vie, leur aménagement et leur devenir, à l'échelle intercommunale, en cohérence avec les besoins locaux (zones artisanales)

ACTEURS

Conseil Général ,
Association des Maires et Présidents de Communautés de Vendée,
EPCI,
Aménageurs

INDICATEURS

> Nombre de Zones d'Activités Economiques nouvelles recensées par an avec leur surface
> Taux de remplissage des ZAE de niveau intercommunal et communal et évolution des surfaces dans le temps,
> Recensement des friches industrielles et évolution dans le temps
> Mesure de la densité des ZAE (à partir de la surface de la parcelle et la surface de plancher)
> Evaluer une opération pilote et diffuser les résultats

Le développement dynamique de la Vendée au cours des 20 dernières années s'est traduit par la multiplication de sites à vocation d'activités économiques. Il s'agit d'infléchir la tendance, de prendre conscience des réserves disponibles, de prévoir leur usage dans une logique d'optimisation des espaces et leur devenir. Toute nouvelle zone d'activité doit par ailleurs faire l'objet d'une étude d'opportunité spécifique, à l'échelle du bassin de vie. Et plus particulièrement, ces réflexions font partie intégrante des sujets à traiter lors de l'élaboration d'un SCoT.

Le développement économique doit être étudié en prenant en considération les déplacements domicile/travail (plan de déplacements des entreprises, co-voiturage), les besoins en logements des travailleurs saisonniers, l'accès aux services (micro-crèches par exemple).

Il s'agit également d'étudier et prévoir la gestion sur site des eaux pluviales, l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables, l'expérimentation d'agriculture en zones d'activités économiques, la gestion différenciée des espaces verts. Il faut également promouvoir la conception de bâtiments plus compacts, mutualiser les services tels que les parkings et intégrer le devenir des espaces interstitiels résultants de l'application de la loi Barnier.

Il est rappelé que les zones d'activités économiques (ZAE) sont à étudier en fonction de plusieurs critères :

Les projets de ZAE doivent être étudiés à une échelle de territoire pertinente, afin d'éviter les situations de juxtaposition de zones intercommunales et communales, qui présenteraient un risque de sur-offre.
Les compétences en matière de ZAE doivent être utilisées à bon escient, une commune pouvant avoir un intérêt à disposer d'une zone artisanale, d'une proportion différente de celle d'un EPCI.
Au regard du constat de l'aménagement actuel de ces ZAE sur de vastes parcelles, avec un reliquat foncier, une réflexion sur la qualité de l'aménagement global doit être menée, afin de prévoir un mixage des activités sur site, et la valorisation des espaces délaissés, où il pourrait être prévu des expérimentations d'activités agricoles adaptées. Cette réflexion doit concilier les enjeux des diverses politiques publiques, notamment les lois « Barnier » et « paysages ».
La reconversion des friches industrielles situées en zone économique s'avère être une problématique difficile à maîtriser.

DES ZONES D'ACTIVITÉS PLUS ÉCONOMES EN ESPACE ET PLUS ATTRACTIVES

De nombreuses études sur l'artificialisation des sols et l'étalement urbain, mettent de façon plus ou moins systématique, le logement en accusation. Il en ressort une tendance à minimiser voire passer sous silence, le rôle joué par les activités économiques dans les dynamiques d'urbanisation. Or si l'habitat est en effet le premier consommateur d'espace avec 50% des surfaces urbanisées, les activités industrielles et les services représentent 30% des surfaces urbanisées sur le territoire national.

Aujourd'hui, d'un point de vue qualitatif, on peut constater qu'en matière d'habitat, des efforts sont entrepris pour promouvoir des formes urbaines plus compactes ce qui n'est pas le cas pour les activités économiques.

Or, compte-tenu de leur densité et de leur taux d'occupation, les zones d'activités existantes offrent des capacités foncières qui permettraient peut-être de couvrir les besoins des activités économiques pour de nombreuses années. Aussi est-il important avant de créer de nouvelles zones d'activités, de se pencher sur les zones existantes et d' évaluer leurs capacités résiduelles. Il est possible de réinventer les zones d'activités existantes en travaillant sur plusieurs axes :

Économiser le foncier

Généralement, les entreprises anticipent leurs besoins futurs et acquièrent un foncier plus important que leurs besoins au moment de leur implantation.

Plusieurs années plus tard, en fonction de la conjoncture, ce foncier peut se révéler inutile. Il peut ainsi être intéressant de lancer une large concertation auprès des entreprises installées, pour identifier ce foncier qui, remodelé, pourrait accueillir de nouvelles sociétés. Pour les entreprises en place, vendre une partie de leur terrain, permet une rentrée d'argent intéressante et les dispensent de l'entretien de cette partie de terrain.

Pour les nouvelles implantations, les collectivités peuvent inciter les entreprises à s'implanter en limite de propriété ce qui permet d'optimiser le terrain et de réduire les besoins en clôture. Les PLU doivent permettre ces implantations.

Enfin, il est possible de s'orienter vers des bâtiments plus compacts (bureaux à l'étage par exemple) et la mutualisation de services permet également une gestion plus économe de l'espace.

En travaillant sur le foncier, la collectivité préserve les terres agricoles et l'entreprise réalise un gain : l'intérêt particulier rejoint l'intérêt général.

Mutualiser les services

Les entreprises ont besoin de services pour leurs salariés (crèches, restaurants, cuisine, espace de détente, parkings...), de services de logistique (point Poste où déposer le courrier, conciergerie pour une présence permanente sur le site, grande salle de réunions, service reprographie...), de services pour leurs clients et visiteurs (point info services...).

Mutualiser ces services permet de créer des services qu'une entreprise seule ne pourrait assumer (crèche...), permet de limiter les coûts pour chaque entreprise, d'assurer un service de qualité, de créer du lien social sur la zone d'activités.

Mutualiser les services sur une zone d'activités c'est non seulement limiter les coûs pour une entreprise mais c'est aussi apporter une plus-value à celle-ci, c'est la rendre plus attractive.

Favoriser la mixité fonctionnelle

Pouvoir offrir aux salariés des activités sportives, des commerces, des services sur leur lieu de travail c'est leur apporter un confort supplémentaire. La zone d'activités ne sera plus seulement un lieu de travail mais un lieu de vie. Elle permettra de limiter les déplacements, l'heure du déjeuner étant un moment propice pour faire ses courses ou du sport.

Un PLU peut ainsi prévoir qu'une zone dite d'activités puisse accueillir des équipements sportifs, culturels, des commerces et des services.

Créér des liens avec les commerces et services avec le village

La zone d'activités est un quartier à part entière de la commune, elle doit privilégier les liens avec les autres quartiers, avec le bourg, les commerces, les services...Elle doit être pensée comme un lieu de vie avec des possibilités de déplacements vers le bourg. Les liaisons douces doivent être privilégiées.

Travailler le paysage, les espaces communs, la vitrine

Les zones d'activités souffrent trop souvent d'un déficit d'image avec des espaces verts à l'abandon et des conceptions architecturales se limitant à des cubes et des bardages. Paradoxalement, elles recherchent l'effet vitrine.

Conserver les éléments de paysage intéressants : haies, mares, arbres remarquables ou apporter un paysagement à l'aide d'essences locales, adaptées au climat, permettront de réduire les coûts d'investissement et d'entretien.

Ces éléments contribueront à apporter un cadre de vie agréable pour les salariés et une vision de l'entreprise attractive pour les clients et les passants.

Une architecture soignée dans un écrin de verdure modifiera l'image des zones d'activités et le vocabulaire utilisé pourrait tout naturellement évoluer vers des parcs d' activités où la notion de gestion économe de l'espace aurait été bien appréhendée.

Ne pas générer ou reconquérir les délaissés

L'effet vitrine est très souvent recherché par les entreprises et les collectivités, conscientes de cette demande, créent des zones d'activités en bordure d'axes routiers stratégiques.

Cependant, la loi Barnier (article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme) impose, en dehors des espaces urbanisés, un recul des constructions et installations de 100m par rapport à l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75m par rapport à l'axe des autres voies classées à grande circulation.

Par ailleurs, les règlements de PLU imposent généralement des retraits par rapport aux voies, parfois de 15m, qui varient en fonction de la nature et de l'usage des voies.

Ces dispositions vont à l'encontre d'une optimisation du foncier et sont susceptibles de générer des friches sans aucune utilité.

Or , il appartient aux collectivités de déterminer son projet d'urbanisme. En cela, les règles de retrait doivent être fixées de manière à utiliser au mieux le foncier, tout en répondant aux autres enjeux du site (sécurité, qualité paysagère et entrée de ville, ...).

Ainsi, concernant l'application de la Loi Barnier, l'article L111-1- 4 du code de l'Urbanisme permet de fixer dans le PLU des règles d'implantation différentes de celles indiquées précédemment par la réalisation d'une étude justifiant que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. Cet article précise également les aménagements pouvant être apportés à la règle dans le cas d'une commune dotée d'une carte communale ou en l'absence de document d'urbanisme.

Une alternative consisterait à ce que ces espaces laissés vacants, puissent utilement être laissés à l'agriculture et valorisés (cultures, prairies...). La collectivité peut le prévoir dès l'élaboration de son PLU et la création de la zone, en conservant un zonage agricole sur ces bandes non aedificandi.

Améliorer les zones d'activités, c'est développer l'image du territoire, le rendre plus attractif tout en préservant les terres agricoles

ACTION 13

Mettre en oeuvre les règles de constructions en espace agricole et rural

ACTEURS

Chambre d'Agriculture, collectivités locales, DDTM ...

INDICATEURS

> Suivi des permis de construire en zone agricole

La construction en espace agricole et rural participe au mitage du territoire et à la consommation des espaces. En prenant en considération la pluralité de l'espace rural, il convient de définir la ligne de conduite à tenir sur les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, au service public et aux équipements collectifs, sur les changements de destination et de construction en espace rural.

LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIÉES ET NÉCESSAIRES À L'EXPLOITATION AGRICOLE EN ZONE AGRICOLE :

Les bâtiments agricoles :

Autorisation de construire à la condition d'être strictement liées et nécessaires à une exploitation agricole (stabulation, hangar, serre...), liées au processus de production et respecter le principe de réciprocité vis-à-vis des tiers et des zones constructibles situées à proximité. C'est pourquoi, la construction d'abris à chevaux à usage de loisirs, quelle que soit leur taille, et leur insertion sont interdites dans la zone agricole A.

Les autres constructions agricoles :

Autorisation de construire nécessaire aux exploitations agricoles qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation tel que les locaux nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la vente des produits issus de l'exploitation (ou de plusieurs exploitations)...

Pour ces deux cas, les constructions devront être implantées de manière à ne pas créer de mitage de l'espace, sauf contraintes dûment motivées rendant impossible une implantation en continuité.

La rénovation, la transformation ou l'extension des bâtiments existants :

est possible pour les activités agri-touristiques (gîte, chambres d'hôte, accueil) et autres activités de diversification agricole (ferme pédagogique, ferme auberge...) à la condition que le bâti soit représentatif du patrimoine architectural local par sa volumétrie et sa construction en matériaux traditionnels.

Le cas des CUMA et des entreprises de travaux agricoles : les constructions seront priorisées dans les zones d'activités ou en zone agricole spécifique à la condition que le seuil d'activités soit égal à 80 % pour l'activité agricole (pastillage agricole spécifique).

Les réserves d'eau pour l'irrigation :

Comme pour les bâtiments agricoles, celles-ci doivent être liées et nécessaires à une exploitation agricole en concordance avec le SDAGE du bassin Loire Bretagne et la loi sur l'eau. Par contre, les étangs de loisirs sont interdits en zone agricole et doivent être localisés en zone naturelle.

Les installations de méthanisation :

Autorisation de construire dans le respect du décret N°2011-190 du 16 février 2011 à savoir que 50% de la matière organique doit provenir de (ou des) exploitation(s) agricole(s) du secteur et que la structure porteuse du projet soit majoritairement détenue par le (les) exploitation(s). A ces conditions, le projet pourra être implanté en zone agricole, sinon il sera nécessaire de créer une zone spécifique à définir entre les différents acteurs.

Le logement de fonction : autorisation de construire pour un logement de fonction à la condition qu'il soit lié et nécessaire à l'exploitation agricole.

En effet, la construction d'une habitation en zone agricole est dérogatoire et doit être justifiée par :

Le type de production : Activité d'élevage et autres activités agricoles qui nécessitent une présence permanente sur l'exploitation agricole (surveillance, vêlage, traite...) C'est à l'exploitant d'apporter les éléments objectifs, mesurables et comparables, de la nécessité d'un logement de fonction. Les éléments fournis par l'exploitant seront analysés au regard de ce qui se passe dans les exploitations présentant des caractéristiques et des productions analogues.
Le statut en tant que chef d'exploitation à titre principal est une activité à temps plein.
L'âge de l'exploitant, l'habitation ne peut être envisagée pour la retraite.
L'édification de l'habitation réalisée après celle des bâtiments d'exploitation en cas de création d'une nouvelle exploitation agricole. A titre indicatif, les parcelles sur lesquelles vont s'implanter les logements de fonction ne devraient pas excéder 800 m².
La localisation du projet : en priorité au coeur du siège d'exploitation et en cas d'impossibilité localisé en limite d'une zone déjà construite au plus proche de l'exploitation pour éviter les atteintes à l'espace productif et le mitage du territoire.
Ce logement devra rester classé en zone agricole dans le PLU.
Les anciens logements de fonction se situant à proximité d'une exploitation en activité devront rester en zone agricole.

LES CONSTRUCTIONS DE BÂTIMENTS AGRICOLES DANS LES COMMUNES LITTORALES

L'article L.146.4-I du code de l'urbanisme précise que sur tout le territoire des communes littorales, l'extension de l'urbanisation doit se faire soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Par un arrêt du 15 octobre 1999, commune de Logonna Daoulas, le Conseil d'Etat a jugé que ces dispositions étaient opposables aux installations classées pour la protection de l'environnement et que donc leur implantation ne pouvait, malgré leur spécificité, déroger à ce principe de continuité.

Le Conseil d'Etat estimait ainsi qu'en adoptant ces dispositions, le législateur avait entendu interdire en principe toute opération de construction isolée, fut-ce à usage agricole, dans les communes littorales.

Pour contourner cette difficulté qui conduisait à rendre impossible toute nouvelle implantation agricole dans ces communes, le législateur est intervenu par la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 en complétant l'article L.146.4-I par un deuxième alinéa ainsi rédigé :

«Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages».

La loi n° 2005-157 du 23 février 2005 est venue par la suite assouplir le dispositif pour les travaux de mise aux normes : « Les dispositions du premier alinéa ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus. »

Conséquences

DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE :
Aucune nouvelle exploitation agricole soumise à la réglementation des installations classées ou au règlement sanitaire départemental ne peut être autorisée dès lors qu'elle ne répond pas au critère de continuité.

L'extension d'installations ou de bâtiments existants nécessitée notamment par la mise aux normes sanitaires pourra être admise à la condition que ces extensions n'aient pas un impact trop important et soient situées dans le périmètre des bâtiments existants.

EN DEHORS DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE :
L'installation ou la création de nouvelles exploitations agricoles (en discontinuité avec l'urbanisation existante) nécessitera l'accord du préfet après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, perspectives et paysages, conformément à l'article L.146.4-I modifié.

L'extension des bâtiments existants et l'implantation de nouveaux bâtiments dans le périmètre bâti de l'exploitation pourront être autorisées de plein droit. L'accord du préfet après avis de la CDNPS ne sera nécessaire que si les nouvelles installations débordent du périmètre bâti actuel et présentent un impact important.

LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET AUX ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS EN ZONE AGRICOLE ET NATURELLE

De manière générale, ces projets devront rester l'exception et ne pas remettre en cause la vocation agricole du secteur.

Les principes suivants sont retenus :

> Les équipements d'infrastructures et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services publics, collectifs ou d'intérêt général (voirie, réseaux divers, ouvrages ponctuels, éoliennes...) peuvent être admis en zone A, sous réserve de leur compatibilité avec l'activité agricole. Il sera notamment indispensable de démontrer qu'ils ne portent pas atteinte de manière importante à l'activité agricole, et le cas échéant, des solutions devront être trouvées pour limiter et réparer le préjudice subi.

> Les installations de méthanisation ne répondant pas au décret N°2011-190 du 16 février 2011 devront être implantées au sein d'espaces destinés aux activités artisanales et industrielles.

> Les centrales photovoltaïques au sol doivent se réaliser dans les espaces hors zone A et en dehors des espaces forestiers et naturels à savoir dans des espaces déjà artificialisés tels que les friches industrielles, les décharges fermées après utilisation, les anciennes mines ou carrières.

LES CHANGEMENTS DE DESTINATION DES BÂTIMENTS EXISTANTS ET LES CONSTRUCTIONS EN ESPACE RURAL

Distance de réciprocité : article L111-3 du code rural

De nombreux bâtiments sont dispersés dans l'espace rural et n'auront pas les mêmes possibilités d'évolution. Le changement de destination de bâtiments en habitation par exemple peut être autorisé à condition que le bâtiment :

> soit représentatif du patrimoine architectural local par sa volumétrie et sa construction en matériaux traditionnels.

> conserve l'aspect architectural et patrimonial initial du bâtiment existant notamment dans le traitement des ouvertures, des volumes et des matériaux.

> ne soit pas préjudiciable au maintien et n'entrave pas le développement des exploitations agricole situées à proximité selon la règle de réciprocité (article L111-3 du code rural) dont l'objectif est également de protéger les tiers contre les éventuelles nuisances générées par les activités agricoles. Il est donc demandé quelles que soient la dimension et la nature de l'élevage existant d'appliquer une distance de réciprocité de plus de 100 mètres entre les bâtiments agricoles et le projet.

> n'apporte aucune contrainte supplémentaire aux exploitations agricoles (épandage, circulation d'engins agricoles, conflits de voisinage...).

> soit accessible, desservi par les réseaux...

Dans certains villages peuvent être préconisées des constructions nouvelles à usage d'habitation et d'annexes à la condition de :

> ne pas entraver le développement des exploitations agricoles situées à proximité selon la règle de réciprocité (article L111-3 du code rural) dont l'objectif est également de protéger les tiers contre les éventuelles nuisances générées par les activités agricoles. Il est donc demandé quelles que soient la dimension et la nature de l'élevage existant d'appliquer une distance de réciprocité de plus de 100 mètres entre les bâtiments agricoles et le projet.

> ne pas apporter de contraintes supplémentaires aux exploitations agricoles (épandage, circulation d'engins agricoles, conflits de voisinage...).

ACTION 14

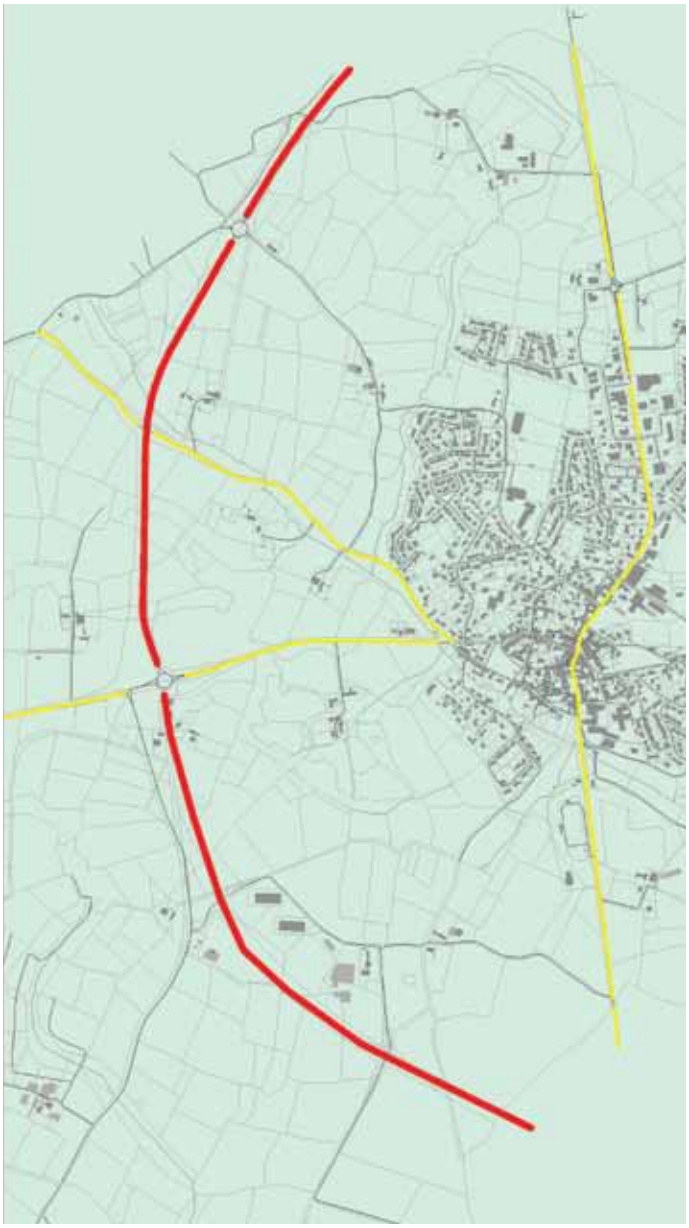
Accompagner la conception d'une infrastructure routière par une approche intégrée des problématiques d'aménagement

ACTEURS

Conseil Général, EPCI et communes, Chambre d'agriculture

INDICATEURS

> Bilan de la concertation sur les opérations



En accompagnement de l'aménagement foncier prévu réglementairement, il convient d'étudier précisément le devenir de l'usage des sols et l'évolution de l'urbanisation à l'intérieur de la « nouvelle limite formée » par un projet routier, en particulier lors de la création de déviation.

Les infrastructures correspondant à des contournements de bourgs aboutissent aujourd'hui à créer des zones de transition favorables au morcellement de l'activité agricole, d'autant qu'elles se situent à des distances de plus en plus éloignées des bourgs. A titre d'exemple réussi, l'opération A87 a permis une consolidation de l'agriculture, via la procédure d'aménagement foncier.

En matière d'infrastructure, il faut prendre en considération une dimension prospective liée au développement de la commune, qui au fur et à mesure, peut transformer la déviation routière en boulevard urbain, la commune s'urbanisant au-delà des limites du projet routier.

L'enjeu consiste à avoir une approche intégrée de l'ensemble des problématiques (devenir des délaissés, mutualisation des bassins d'orage, ...) et une concertation la plus large possible lors de la conception d'un projet routier : l'étude de tel ou tel tracé devrait s'accompagner de réflexions sur le devenir des espaces interstitiels induits, par rapport à l'évolution de l'urbanisation mais aussi par rapport au devenir de l'usage des sols (préservation de milieux naturels, de l'agriculture en place ...).

Un projet de contournement doit s'accompagner d'une étude d'impact . Cette dernière devra impérativement comporter une analyse comparée des variantes dont a minima, celle consistant en un renforcement des voies existantes avant d'envisager la création de voies nouvelles.

UNE ANALYSE DES PROJETS AU TRAVERS DES BESOINS DE L'AGRICULTURE

Pour une vision concertée et partagée, il est nécessaire pour tout nouvel ouvrage de prendre en compte l'enjeu agricole en amont du projet et de mettre en œuvre des mesures compensatoires pour réparer les impacts sur l'agriculture :

Elaborer un diagnostic agricole (Cf. action 15)
Analyser et évaluer les conséquences et les préjudices sur l'agriculture des différentes variantes envisagées telles que perturbation des systèmes d'exploitation, diminution de la rentabilité économique, coupure des réseaux d'irrigation, de drainage, diminution des surfaces de l'exploitation, du nombre de droit à paiement unique, effets de coupure des îlots des exploitations, allongement de parcours des matériels, remise en question cause des plans d'épandage...
Analyser les possibilités d'aménagement des voies existantes et non un projet systématique de nouvelle voie
Analyser les enjeux environnementaux et évaluer les conséquences des mesures compensatoires environnementales qui en découlent consommant à nouveau des espaces productifs agricoles des différentes variantes
Evaluer l'impact agricole des espaces interstitiels dès la phase d'étude et réfléchir à la faisabilité d'une valorisation agricole de ces espaces
Définir les moyens à mettre en œuvre par l'utilisation d'outils d'aménagement foncier pour remédier à la destructuration des exploitations agricoles et les compensations agricoles

Ces différents éléments doivent être intégrés dans l'étude d'impact menée par le maître d'ouvrage.

Modalités de concertation pour améliorer la qualité et l'acceptation des différents projets :

> Associer l'ensemble des publics confrontés aux impacts du projet le plus en amont et à toutes les étapes d'élaboration du projet

> Favoriser la concertation avec les collectivités pour anticiper les difficultés et trouver des solutions le plus en amont possible

ACTION 15

Prendre en considération l'agriculture comme composante à part entière du territoire Connaître, hiérarchiser et évaluer le potentiel agricole et naturel d'un territoire

ACTEURS

Chambre d'Agriculture

INDICATEURS

> Nombre de diagnostics

> Evolution de la SAU, par canton, par an

> Evolution de la surface moyenne par exploitant par an

> Nombre d'installations agricoles nouvelles par an - par rapport à l'année zéro qui sera retenue

> Localisation des terres à fort potentiel agronomique et des sièges d'exploitations agricoles, en zone périurbaine

Tout projet d'urbanisation ou d'aménagement conduit à une consommation d'espace d'où l'importance et la nécessité de la réalisation d'un diagnostic agricole pour : avoir une connaissance de l'agriculture, définir les territoires à enjeux agricoles, évaluer l'impact sur l'activité agricole, proposer des compensations agricoles, inventorier les terres en friches.

Le Conseil d'Etat dans son arrêt du 15 mai 2013 vient ainsi de rappeler la nécessité pour le rapport de présentation d'un PLU de comporter un diagnostic et des prévisions relatifs aux besoins de développement de l'activité agricole, ainsi qu'une analyse des effets des choix d'aménagement retenus sur cette activité.

Cette action a pour objet d'évaluer l'évolution de l'activité agricole en Vendée : points forts, faiblesses, tendances, risques afin de prévoir autant que faire se peut, des mesures à même de pérenniser l'activité agricole, dont des propositions de compensations agricoles.

La perte de surface agricole a une incidence directe sur la viabilité économique des exploitations agricoles et plus largement sur l'économie agricole du territoire qui participe à la vitalité et à la conservation d'un tissu rural dynamique. Les documents de planification sont un moyen de gérer de manière économe et concertée les territoires et d'avoir une réflexion pour éviter les impacts des projets sur l'activité agricole, réduire les impacts qui n'ont pu être évités et enfin et en dernier ressort, de compenser les impacts résiduels sur l'agriculture.

ETABLIR UN DIAGNOSTIC AGRICOLE DANS LES DOCUMENTS DE PLANIFICATIONS

Il est nécessaire de connaître l'agriculture du territoire concerné, de concerter, d'évaluer les impacts et de compenser si nécessaire. Le diagnostic agricole est un préalable indispensable qui permet de rassembler les éléments de connaissance du territoire et d'engager la concertation entre les acteurs.

Etat des lieux précis des activités agricoles

> Les caractéristiques socio-économiques de l'agriculture (surface agricole communale, exploitants, exploitations, productions, signes de qualité, les activités de diversification, structure foncière...

> Localisation des exploitations agricoles sur le territoire

> Identification de la destination des bâtiments agricoles dans le cadre des PLU (élevage, stockage, habitation des exploitants...)

> Potentiel agronomique des sols à savoir la nature et la qualité des sols, plans d'épandage, pâturage...

> Surfaces irriguées, drainées, surfaces sous MAE...

> Accessibilité, cheminement...

> Travail en réseau...

> Evolution des exploitations agricoles avec perspectives d'évolution dans les 5 à 10 ans...

Définition des enjeux agricoles majeurs

Analyse de la consommation foncière sur l'agriculture au cours des dix dernières années (exploitations impactées, surfaces agricoles consommées et conséquences pour les exploitations sous la forme d'un bilan qualitatif et quantitatif)

Analyse des secteurs à enjeux agricoles à préserver pour le maintien d'une agriculture dynamique avec élaboration d'une carte de synthèse des espaces agricoles durables à plus de 20 ans, pouvant conduire à la mise en place de protections telles que les zones agricoles protégées (ZAP)

Analyse et évaluation des conséquences et préjudices des nouveaux projets de développement sur l'agriculture (exploitations impactées, type et degré de fragilisation telle que perturbation des systèmes d'exploitation, diminution de la rentabilité économique, coupure des réseaux d'irrigation, de drainage, diminution des surfaces de l'exploitation, du nombre de droit à paiement unique, effets de coupure des îlots des exploitations, allongement de parcours des matériels, remise en cause des plans d'épandage, ...)

Analyse des enjeux environnementaux et des mesures compensatoires environnementales qui en découlent consommant à nouveau des espaces productifs agricoles

Recherche de solutions pour limiter voire réduire l'impact des projets telles que le choix de la localisation impactant le moins les structures agricoles et le potentiel agricole et agronomique des sols

Proposition de compensations agricoles pour maintenir voire développer la valeur ajoutée des exploitations agricoles et de la ferme Vendée

MODALITÉS DE CONCERTATION : POUR AMÉLIORER LA QUALITÉ ET L'ACCEPTATION DU PROJET

> Associer l'ensemble des publics confrontés aux impacts du projet le plus en amont et à toutes les étapes d'élaboration du projet

> Favoriser la concertation avec les collectivités pour anticiper les difficultés et trouver des solutions le plus en amont possible

ETUDIER DES COMPENSATIONS AGRICOLES

Le principe « éviter, réduire et compenser » doit être intégré dans la réalisation des différents projets. En effet, si une fois les dents creuses utilisées, après le renouvellement urbain, après la densification, après la revalorisation des friches industrielles, après l'étude des voies existantes..., il y a besoin de nouvelles extensions à prévoir sur des surfaces agricoles :

> Le moins possible avec vigilance sur la densification, les nouvelles formes urbaines...

> Dans les secteurs à enjeux agricoles faibles

> En affichant précisément la compensation agricole qui sera mise en œuvre

Suite au diagnostic agricole et à l'analyse des conséquences agricoles, les compensations agricoles doivent permettre de maintenir l'équilibre économique des exploitations agricoles, de sécuriser les rendements et de maintenir voire développer la valeur ajoutée des exploitations agricoles impactées, de la ferme agricole « Vendée » et des emplois. En effet, un hectare perdu ne sera jamais retrouvé et à ce jour il n'y a plus de possibilité d'accroître les rendements et la productivité sur les surfaces restantes en raison de la pression environnementale pour réduire les intrants.

Deux types de compensations agricoles sont possibles :

> La compensation agricole individuelle pour réparer les préjudices subis par les exploitations agricoles impactées. Elle doit permettre de reconstituer l'outil de travail existant (Ex : indemnité d'éviction, surface équivalente, coût de reconstruction des équipements et aménagements...)

> La compensation agricole collective pour maintenir la valeur ajoutée et les volumes de production de la ferme agricole « Vendée »

Ces compensations agricoles peuvent être de plusieurs ordres et devront être étudiées plus finement en fonction des préjudices agricoles identifiés préalablement :

> Création de réserves foncières suffisantes en qualité et en surface pour compenser par exemple les emprises d'un projet d'infrastructure

> Délocalisation préalable d'un siège d'exploitation avant la réalisation du projet

> Valorisation des friches pour un retour à l'agriculture

> Développement de l'irrigation, du drainage

> Mise en place de plate-forme de compostage, de projet de méthanisation

> Création de réserves d'eau

> Améliorer l'accessibilité et le cheminement agricole

> Développement des circuits de proximité

> Echanges amiables parcellaires pour restructurer les exploitations agricoles

> La conduite d'opérations d'Aménagement Foncier Agricole et Forestier (AFAF) lorsque l'impact du projet le justifie

> Mise en place d'un zonage adapté pour une meilleure gestion des espaces interstitiels tels que ZAP, PEAN...

L'expertise de l'outil le mieux adapté pour mettre en œuvre les compensations agricoles collectives devra être approfondie.

DES MESURES COMPENSATOIRES ENVIRONNEMENTALES

Les mesures compensatoires environnementales ne doivent intervenir qu'après la mise en place de mesures d'évitement et de réduction des impacts initialement identifiés. Elles ne doivent donc concerner que les impacts résiduels, inévitables du projet sur la biodiversité. Il s'agit d'une obligation du code de l'environnement lequel est repris au niveau du SDAGE Loire Bretagne pour ce qui concerne les zones humides.

Certains projets prévoient des mesures compensatoires environnementales localisées sur des terres agricoles productives générant ainsi une consommation supplémentaire d'espaces agricoles ce qui ne contribue pas à une gestion économe des espaces. Il est donc indispensable que les principes suivants soient respectés :

La reconstitution des fonctionnalités sera privilégiée par rapport à l'application d'un seul ratio de surface

La compensation ne doit pas être établie de manière systématique sur les terres agricoles mais plutôt de manière à :

> Valoriser la fonctionnalité existante, de restaurer les mares de curer les fossés, de planter des haies et des bois...

> Rechercher ces compensations sur des espaces avec pas ou peu d'enjeux agricoles et non productifs tels que les espaces non exploitables par l'activité agricole (délaissés...), les espaces exploitables et non valorisés par l'activité agricole (friches, zones de loisirs...)

> Définir des compensations agricoles individuelles et collectives assurant le maintien de la valeur productive des terres agricoles, dès lors que cette compensation ne peut pas être envisagée ailleurs que sur des terres agricoles de fort potentiel

Impliquer les acteurs agricoles dès l'initiation des projets et à toutes ces étapes

Justifier au plan scientifique de l'efficacité des mesures compensatoires

Analyser et évaluer l'impact de ces mesures compensatoires environnementales sur le potentiel économique agricole avec propositions de compensations agricoles

Il est également préconisé de réfléchir sur les points suivants :

Des réflexions à engager au sujet des terres en friche :

Dans certains secteurs vendéens, il est constaté un développement des terres en friches, ce qui amène à s'interroger sur deux problématiques différentes : d'une part, celle des terres laissées à l'abandon, et d'autre part celle des terres non exploitées du fait d'une spéculation foncière sur les terrains. Certains propriétaires préfèrent en effet ne pas louer leurs terres pour ne pas avoir à verser une indemnité d'éviction en cas de vente, ce cas de figure se rencontrant plus particulièrement sur le secteur littoral.

Des réflexions à engager sur les circuits alimentaires de proximité :

La demande de la société et le Grenelle de l'environnement ont renforcé les besoins sur les produits locaux qui sont produits, transformés et consommés localement. De tels projets peuvent avoir des impacts positifs pour l'aménagement du territoire :

> Soutenir l'agriculture et le développement des filières locales en offrant des produits de qualité et de proximité
> Maintien d'une agriculture périurbaine
> Contribuer à la protection de l'environnement notamment via la réduction des transports
> Eduquer et sensibiliser à la bonne alimentation, à l'agriculture locale et au respect de l'environnement...

Des réflexions devront donc être engagées pour recenser et promouvoir les circuits alimentaires de proximité.

ACTION 16

Accompagner la mise en place de la trame verte et bleue et sa traduction dans les documents d'urbanisme

ACTEURS

CAUE, architecte et paysagiste conseil de la DDTM

INDICATEURS

> Suivi des contrats tels que les contrats paysages ruraux, les espaces naturels sensibles, plans de gestion de l'ONF et Conservatoire du Littoral...

> Suivi des mesures mises en œuvre dans le cadre des SAGE

L'une des composantes de la préservation des milieux consiste à assurer les continuités écologiques sur le territoire, et les documents de planification ont leur rôle à jouer dans cette démarche. Cette action consiste à assurer un suivi des travaux menés sur l'identification de la trame verte et bleue – à différentes échelles (schéma régional en cours d'élaboration, SCoT, PLU, projets) et en fonction des outils disponibles (contrats paysages ruraux, etc). L'amélioration de la connaissance contribue à assurer une meilleure prise en compte par les acteurs concernés.

La Trame verte et bleue (TVB), outil d'aménagement du territoire en faveur de la biodiversité, se traduit par un maillage de sites reliés pour former un réseau écologique d'espaces naturels terrestres (Trame verte) et aquatiques (Trame bleue).

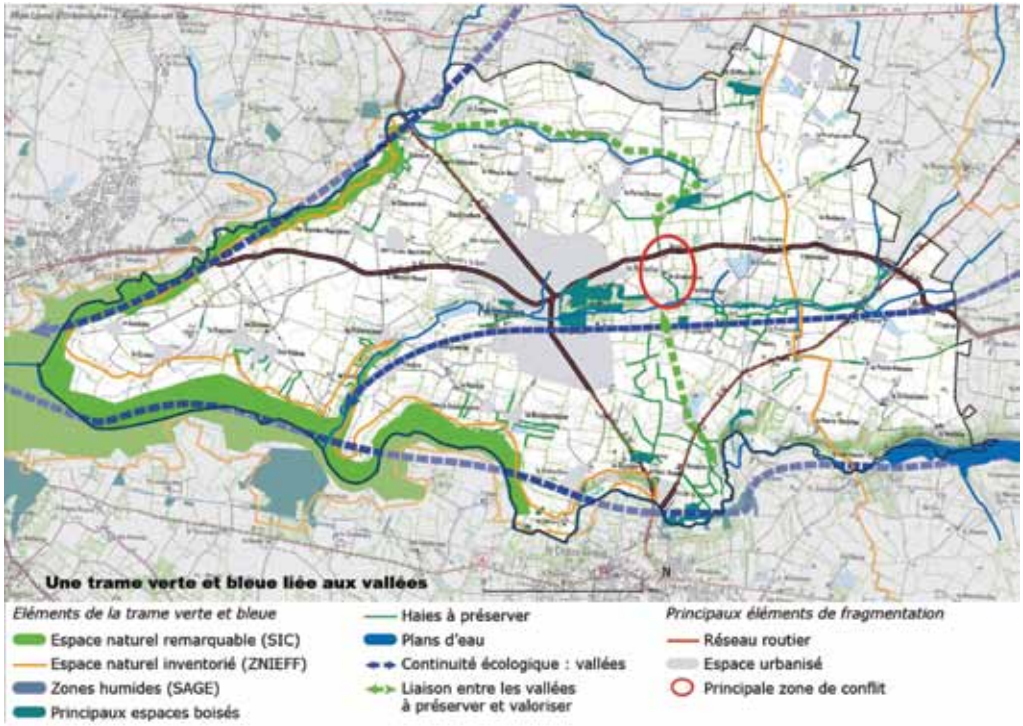
Cette Trame tissée doit non seulement participer à l'arrêt de la perte de biodiversité, source de richesses écologiques et économiques, mais aussi doit concourir à la préservation des paysages et à l'identité des territoires. Indirectement, cette TVB doit valoriser les activités humaines favorables à ces continuités et contribuer à l'adaptation au changement climatique.

Elle se décline à toutes les échelles : à l'échelle régionale, les Schémas Régionaux de Cohérence Écologique (SRCE), vont fournir des enjeux de continuités écologiques et des cartographies régionales, assortis d'un plan d'actions stratégiques. Ces schémas nécessaires pour appréhender les enjeux et continuités régionales et mettre en place les actions prioritaires à ce niveau d'intervention ne suffiront pas à l'échelle locale où les collectivités ont un rôle majeur à jouer, en particulier au travers des projets de territoires concrétisés par les documents de planification et d'urbanisme.

Plus localement, les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) ont pour ambition de fixer un projet sur un vaste territoire, sur le long terme en intégrant l'ensemble des politiques sectorielles (urbanisme, habitat, équipements commerciaux...) dans un environnement préservé et valorisé. Le Scot peut utiliser la TVB comme une des ossatures du projet et être en lien étroit avec les objectifs de lutte contre la consommation des espaces agricoles et naturels.

Enfin, le Plan Local d'Urbanisme, voire ceux intercommunaux comme le préconise le Grenelle de l'environnement, doit intégrer la TVB à son échelle en utilisant les outils réglementaires existants.

L'Aiguillon-sur-Vie



Autour de ces espaces, une zone tampon doit souvent être instaurée pour préserver les conditions de vie du noyau central. Par exemple une mare protégée, mais dont le bassin-versant apporterait des toxiques, ne pourrait maintenir ses populations.

ACTION 17

Préciser comment intégrer les zones humides dans les documents d'urbanisme

ACTEURS

Etat, collectivités, SAGE, Chambre d'Agriculture

INDICATEURS

> Nombre de communes dont l'inventaire ZH est réalisé et validé par la CLE,

> Suivi des inventaires réalisés par l'évolution des surfaces de zones humides, par m²/an

Les inventaires réalisés montrent la spécificité de la Vendée en matière de zones humides avec d'importantes surfaces et/ou localisations, ce qui pose la question de la conciliation du développement et de la préservation des milieux.

Si la doctrine en la matière est l'évitement, la réduction des impacts puis la compensation, il convient de s'accorder sur une hiérarchisation des zones humides, afin de travailler sur la mise en oeuvre des mesures compensatoires.

Aussi dès lors que la destruction de zones humides ne peut être évitée, une ligne de conduite devra être trouvée en s'appuyant sur les dispositions du SDAGE et des SAGE avec une réflexion sur l'équivalence fonctionnelle des zones humides. C'est l'objet de cette action qui nécessitera des réunions de travail spécifiques avec l'ensemble des acteurs concernés, qui vont au-delà des signataires de la charte.

En matière de zones humides, les inventaires étant soit réalisés soit en cours, il conviendrait de poursuivre l'exercice par un recensement de la fonctionnalité de ces zones. Par suite, une hiérarchisation des zones humides en fonction de leur intérêt écologique et/ou hydrologique pourrait permettre d'étudier au cas par cas les mesures compensatoires à prévoir en privilégiant systématiquement des compensations fonctionnelles et non pas surfaciques.

Les exhaussements et les affouillements liés et nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisés dans le règlement de la zone agricole. Il peut en être de même dans les zones N ne présentant pas un caractère de protection stricte, en particulier celle déjà exploitée par l'agriculture (dans ce cas, à justifier dans le rapport de présentation).

Cette démarche devra faire l'objet d'une mise au point méthodologique préalable entre les différents acteurs concernés.

Il est précisé qu'un objectif de la démarche de recensement est la reconquête des milieux naturels classés en zones humides stratégiques.

ACTION 18

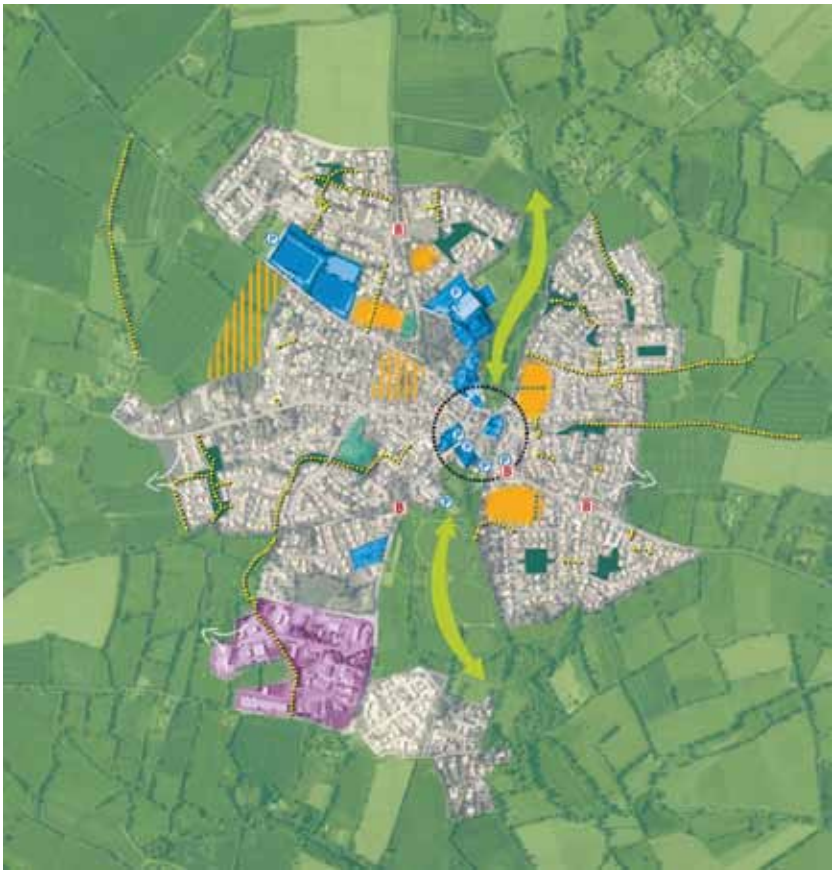
Valoriser et pérenniser la préservation des espaces naturels sensibles et encourager la « nature en ville »

ACTEURS

Conseil Général
Communes
DDTM
CAUE

INDICATEURS

> Surfaces d'Espaces Naturels Sensibles acquises par le département,
> Inventaire des espaces naturels remarquables au titre de l'article L146-6 de la loi littoral, des espaces boisés classés, des zones Natura 2000, zones humides, ...
> Concours « Paysages de votre commune »



Exemple de corridor situé en ville
Venansault

Dans la logique d'une gestion économe de l'espace, le cadre de vie contribue à l'acceptabilité d'une densité plus importante des espaces urbanisés. Ce cadre de vie s'entend aussi bien pour les grands espaces naturels, situés hors secteurs urbanisés, qu'au sein même de l'urbanisation (la nature en ville).

Il est également question de promouvoir les actions menées dans le cadre de la « nature en ville », sachant que cette action peut participer à compenser une certaine densification des espaces urbains par la qualité du cadre de vie.

Dans le cadre de la mise en oeuvre du Grenelle de l'environnement, le Ministère de l'Écologie conduit le plan « ville durable », dont l'ambition est de favoriser l'émergence d'une nouvelle façon de concevoir, construire, faire évoluer et gérer la ville.

Le Plan « restaurer et valoriser la nature en ville » est l'un des quatre volets de cette démarche nationale.

Dans ce cadre, la ville doit être pensée avec la nature et inversement. La ville doit devenir un « système ouvert » qui interagit avec la nature pour s'enrichir. Il s'agit donc de repenser le développement urbain en intégrant la nature, d'« inverser le regard », une fois de plus, sur l'espace, en partant des espaces ouverts vers les espaces construits, dans une optique de développement durable : les enjeux de la nature en ville sont écologiques mais également sociaux et économiques.

En effet, la nature en ville, c'est l'adaptation au changement climatique, l'amélioration du cadre de vie, l'amélioration énergétique, la réduction des pollutions, la maîtrise du ruissellement, la création de lien social, le développement des jardins solidaires, le maintien de la diversité biologique, les aménités... autant de services que la nature en ville rend parfois déjà sans qu'il n'y paraisse, et dont la reconnaissance et le développement permettront aux villes de mieux répondre aux attentes des citoyens.

Le Plan « Restaurer et valoriser la nature en ville » est structuré autour de trois axes stratégiques déclinés en 16 engagements (cf. schéma infra). Les interactions entre la Trame verte et bleue et la nature en ville y sont réelles.

Mais la TVB en milieu urbain et la nature en ville ne sont pas assimilables l'une à l'autre. Ces deux démarches ont des objectifs communs et complémentaires, l'une contribuant à l'autre et vice-versa. La nature en ville comprend tous types d'espaces de nature, qu'il s'agit de développer en quantité et en qualité (cf. axe stratégique n°2), sans leur assigner systématiquement un rôle de fonctionnalité ou de connectivité écologiques.

Réciproquement, la TVB, dont l'objectif premier est purement écologique en réponse au changement climatique, contribue à la nature en ville en apportant des espaces de nature pouvant, sous certaines conditions, améliorer le cadre de vie en milieu urbain et être support d'aménités.

ACTION 19

Mettre en place un réseau d'acteurs permettant de créer puis d'alimenter les indicateurs d'un observatoire du foncier et d'établir un bilan annuel du plan d'actions

ACTEURS

Conseil Général, ADILE, Chambre d'Agriculture, DDTM, Géovendée, EPF

INDICATEURS

> Mise en place d'un observatoire du foncier

> Suivi du tableau de bord des indicateurs des 20 actions

Créer un observatoire du foncier et fédérer un réseau d'acteurs sur le sujet permet d'inscrire cette démarche dans le temps et de s'assurer de son suivi. Cela permet d'évaluer les actions menées et d'établir un bilan, via les données de l'observatoire et la communication de tableaux de bord selon une périodicité donnée.

Cette action s'inscrit dans la logique de la mise en place de l'observatoire national du foncier, qui est l'une des mesures de la loi LMAP.

Localement, l'utilisation des outils existants est proposée. La possibilité d'utiliser les données techniques et les moyens financiers de GEOPAL doit être étudiée. En particulier, les signataires de la charte examinent la possibilité de mise à disposition des données dont ils disposent.

Les partenaires locaux seront sollicités, tels que l'AVADAR, l'ADILE, ou encore Géovendée.

Le diagnostic foncier établi en 2008 propose une lecture du territoire par l'identification de 4 secteurs : il est proposé d'actualiser ce zonage, au regard notamment des dernières études de l'INSEE relatives aux zones d'emploi 2010. La Vendée est aujourd'hui caractérisée par 6 zones d'emploi et non plus 4.

Il conviendra de détailler les données retenues, autant que faire se peut, sur les mêmes 6 secteurs homogènes. Les données évoquées pourront être complétées pour les infrastructures, les marchés fonciers ruraux et l'évolution des surfaces artificialisées, le logement et les zones d'activités, par le biais des services de la DREAL, du Conseil Général, de l'ADILE, de Vendée Expansion, et de la SAFER.

Pour le suivi du plan d'actions, il convient de préciser à qui revient d'assurer ce suivi et l'hébergement de l'observatoire, son secrétariat, les contributeurs ... L'observatoire du foncier aura pour objectif d'établir également le bilan annuel du plan d'actions de la Charte.

ACTION 20

Bâtir un programme de sensibilisation et d'information sur les objectifs partagés de gestion économe de l'espace

ACTEURS

Conseil général ,
Association des Maires et Présidents de Communautés de Vendée,
CAUE, Etat, EPF

INDICATEURS

> Actions de sensibilisation réalisées

Comme évoqué pour l'action relative à la trame verte et bleue, l'amélioration de la connaissance contribue à une meilleure prise en compte de l'intérêt de la gestion économe de l'espace. C'est pourquoi il s'avère opportun de mettre en place un programme de sensibilisation et d'information à destination de l'ensemble des acteurs locaux concernés (dont collectivités, aménageurs, bureaux d'études).

Aujourd'hui, il est nécessaire de faire évoluer les esprits, tant au niveau des maires que des demandeurs, et selon une démarche concertée en évitant de générer des politiques différenciées entre les communes.

Cela pourrait se traduire par une politique d'inflexion des cultures pour favoriser une meilleure prise en compte de la gestion de l'espace dans les politiques urbaines, une action de sensibilisation auprès des promoteurs concernant la densification des programmes.

Un acteur devra être identifié pour porter cette action, ainsi qu'un lieu de ressources et de capitalisation.

Cette charte a été élaborée par :

CHAMBRE D'AGRICULTURE DE VENDÉE
Service Territoire
21, bd Réaumur
85 013 La Roche sur Yon
Tél : 02.51.36.84.44
Mail : territoire@vendee.chambagri.fr

ASSOCIATION DES MAIRES
ET PRÉSIDENTS DE COMMUNAUTÉS DE VENDÉE
65, rue Képler
CS 60 239 - 85006 LA ROCHE-SUR-YON cedex
Tél : 02 53 33 01 39
Mail : asso.maires@cdg85.fr

PRÉFECTURE DE LA VENDÉE
DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES ET DE LA MER
Service Urbanisme et Aménagement
19, rue Montesquieu- BP 60627
85001 LA ROCHE SUR YON cedex
Tél : 02 51 44 32 32
Mail : ddtm-sua@vendee.fr

CONSEIL GÉNÉRAL DE LA VENDÉE
Pôle Economie, Environnement, et Aménagement
Direction de l'Economie, de l'Aménagement et du Tourisme
40, rue du maréchal Foch
85923 LA ROCHE SUR YON cedex 9
Tél. 02 51 44 26 27
Mail : direction.dea@vendee.fr

Rédaction :
Pierre Spieth, Viviane Simon *(DDTM)*
Sophie Juin, Natacha Jeanneau *(Chambre d'Agriculture)*
Philippe Guimbretière *(Conseil Général de la Vendée)*
Maëlle Charié *(Association des Maires et Présidents de Communautés de Vendée)*

Crédits photos :
DDTM - Fotolia - EPF

Mise en page :
Anne-Sophie Bodin *(Maison des Communes de la Vendée)*

Imprimé en septembre 2013 par Offset 5