

# Recommandations

pour la prise en compte de la Gestion  
Économe de l'Espace dans les PLU

*Vendée*

**GUIDE A L'APPUI DE LA CHARTE POUR UNE GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE**



*Septembre 2013*



Gérer l'espace de manière économe suppose avant tout de ne pas consommer et de préserver de l'artificialisation les ensembles de terrains dont l'utilité collective est reconnue

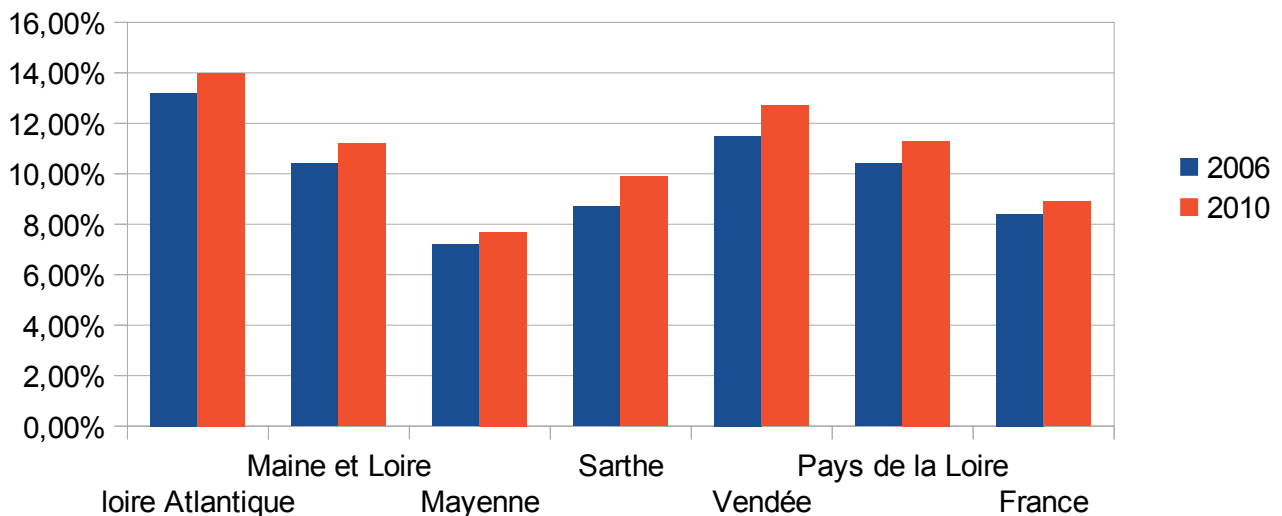
Les enjeux d'une gestion économe de l'espace sont particulièrement importants en Vendée, département dynamique et attractif et par conséquent fortement consommateur d'espace.

En effet, le développement de la Vendée au cours de ces 10 dernières années a conduit à une consommation d'espace importante et le taux d'artificialisation continue à croître: en 2006, le taux d'artificialisation en Vendée était de 11,5% du territoire (10,4% dans la région des Pays de la Loire et 8,4% pour la France).

En 2010 le taux d'artificialisation atteint 12,7% en Vendée (contre 11,3% dans la région et 8,9% pour la France) Il faut donc réussir à modérer cette consommation, d'autant que la transformation de l'usage du sol à des fins d'urbanisation n'est pas – ou n'est qu'exceptionnellement – réversible...

## Evolution du taux d'artificialisation 2006-2010 en Pays de la Loire

source : SSP-Agreste  
Enquête Teruti-Lucas



Certains terrains présentent par ailleurs des usages ou des atouts propres qui sont à préserver d'une urbanisation :

- espaces agricoles, viticoles, forestiers de qualité
- espaces à forte valeur environnementale ou écologique
- espaces à forte valeur paysagère et patrimoniale

Tout espace rural, même celui qualifié «d'ordinaire», n'est pas à consommer sans réflexion préalable.

## Le PLU Grenelle, un outil pour la gestion économe de l'espace

Par son article 19, la loi portant engagement national pour l'environnement dite loi grenelle 2 est venue renforcer le contenu des PLU notamment en ce qui concerne une meilleure prise en compte des objectifs de développement durable.

Dans cet objectif, la loi précise que

- >Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) fixe des objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain
- >Le rapport de présentation (RP) doit :
  - établir un diagnostic établi au regard des besoins (notamment ceux en surfaces agricoles)
  - présenter une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
  - justifier les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêté dans le PADD

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale.

## Comment le PLU peut-il contribuer à l'objectif de gestion économe de l'espace ?

- >Il doit, dans un premier temps, évaluer avec le plus de rigueur possible les besoins en logements, services, activités, équipements de toute nature, pour la durée de validité moyenne du PLU (10 ans)
- >Dans un second temps, il faut tenter de mieux utiliser les espaces déjà artificialisés, et donc rechercher en priorité des terrains à bâtir à l'intérieur de la ville, du bourg, voire de certains villages, des zones d'activités économiques existantes...
- > Si les besoins recensés ne peuvent être entièrement satisfaits au sein de l'enveloppe urbanisée, et seulement dans ce cas-là, il peut être envisagé l'urbanisation de nouveaux espaces.

C'est à partir de cette analyse que les services de l'Etat et la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA) étudient les projets de PLU.

Une démarche en 7 étapes est préconisée pour l'élaboration d'un PLU afin de satisfaire au principe de gestion économe de l'espace qui constitue une politique nationale prioritaire.

L'objectif de ce guide est d'illustrer la démarche de manière pragmatique par les méthodes et les outils disponibles.

Les étapes doivent être conduites non pas de manière linéaire mais selon une démarche itérative entre :

- d'une part la lecture du territoire : ses atouts et ses contraintes
- et d'autre part les actions et projets souhaités sur le territoire et leurs impacts

La méthode consiste à faire des allers-retours c'est-à-dire :

- évaluer les impacts des projets sur le territoire
- modifier les choix de projets au regard de ces impacts
- évaluer à nouveau jusqu'à obtention de solutions optimales pour le territoire

## Une démarche itérative en 7 étapes

### Étape 1

Un diagnostic agricole et environnemental  
Qui déterminera les capacités d'accueil du territoire

### Étape 2

Des projections d'évolution  
démographique et les besoins  
en logements induits

### Étape 3

Des projections d'évolution  
économique justifiées

### Étape 4

Optimisation de la densité

### Étape 5

Recherche de disponibilités dans l'existant

### Étape 6

Lorsque toutes les possibilités ont  
été explorées, urbanisation dans de  
nouveaux espaces avec des formes  
urbaines nouvelles et une densification

### Étape 7

Evaluation des impacts sur l'agriculture et  
mesures compensatoires



**Les zones naturelles et agricoles ne doivent pas être conçues comme «ce qui reste» quand on a déterminé et localisé les besoins d'urbanisation supplémentaires**

En application des articles L 123-1-2, R123-2 et R123-2-1 (EIPPE) du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation s'appuie sur un diagnostic communal et un état initial de l'environnement. A l'instar de la démarche déjà menée dans le domaine environnemental, il est proposé d'inverser la logique qui prévaut encore trop souvent au niveau de l'élaboration d'un PLU. Il ne s'agit plus de partir des seuls besoins pour définir l'urbanisation de la commune, mais de tenir compte au préalable des richesses et contraintes du territoire pour en déduire sa capacité de développement.

Appliqué au domaine agricole, la commune doit s'appuyer sur un diagnostic tout aussi approfondi que dans d'autres domaines notamment environnemental et les orientations proposées doivent résulter de choix explicites ; la démarche doit s'accompagner d'une réflexion détaillée sur les dispositions réglementaires à adopter.

En particulier, la détermination d'espaces affichés comme agricoles à une échéance suffisante pour décourager les anticipations spéculatives est un des éléments majeurs de la politique d'aménagement de la collectivité.

### Quel est le contenu du diagnostic agricole ?

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. Il dresse un état des lieux de l'activité agricole sur le territoire communal et comporte ainsi :

- État des lieux précis des activités agricoles
  - . Les caractéristiques socio-économiques de l'agriculture (surface agricole, exploitants, exploitations, productions, signes de qualité, les activités de diversification, structure foncière...)
  - . Cartographie avec localisation des exploitations agricoles sur le territoire
  - . Identification de l'usage des bâtiments agricoles dans le cadre des PLU (élevage, stockage, fumière, silos...) permettant de définir les règles de réciprocité avec identification d'un périmètre sanitaire sous forme cartographique
  - . Synthèse du potentiel agronomique des sols à savoir la nature et la qualité des sols, des plans d'épandage, des surfaces en pâturage...
  - . Synthèse des surfaces irriguées, drainées, surfaces sous mesure agroenvironnementale (MAE)...
  - . Accessibilité, cheminement...
  - . Travail en réseau...
- Évolution des exploitations agricoles avec perspectives d'évolution dans les 5 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 et cartographie 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)

**Enfin, ce diagnostic devra également tenir compte des orientations du ScoT le cas échéant, et à tout le moins du contexte des communes voisines.**

### A quoi sert-il ?

Il est un élément fort permettant d'orienter les choix des élus en matière d'urbanisation en fonction des enjeux agricoles repérés.

### Analyse prospective

A ce stade, la collectivité va effectuer un croisement entre le diagnostic agricole, les contraintes environnementales, les autres contraintes identifiées (capacité de la station d'épuration, écoles, équipements publics...), et les projets envisagés (construction de logements, d'équipements, délimitation de zones d'activités, projets routiers...) pour en déduire la capacité de développement et en mesurer les impacts..

### Quels indicateurs ?

Une observation à différentes échelles s'avère indispensable en fonction des bases de données disponibles :

- les zonages administratifs : territoire national, régional et départemental,
- l'échelle intercommunale et communale (SCoT et PLU).

Pour mieux comprendre le processus de développement à l'intérieur d'une zone, il paraît en effet souhaitable d'avoir une première approche en observant un territoire plus large, dépassant les strictes limites communales. Ces contextes territoriaux larges s'avèrent souvent déterminants.

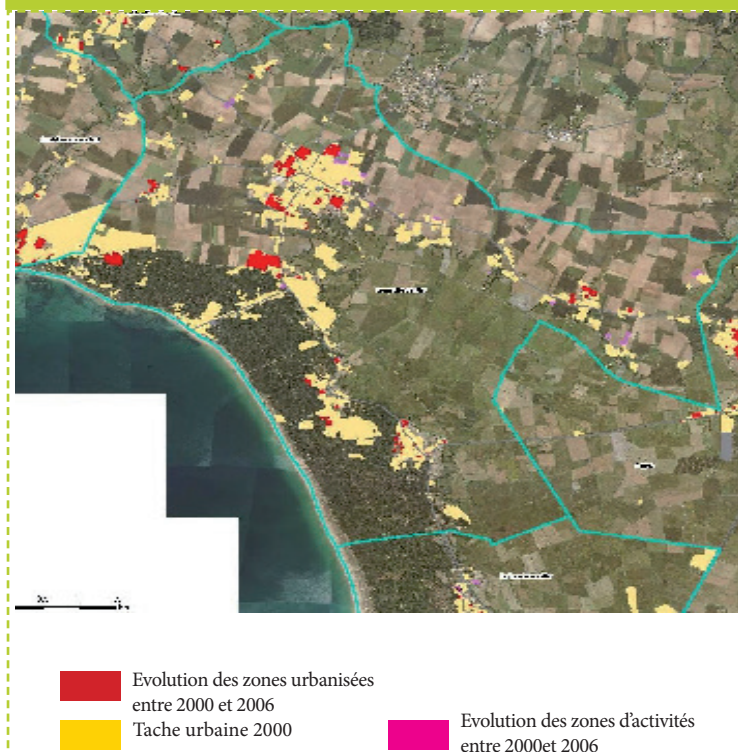
### Quelle traduction dans le PLU ?

L'élaboration ou la révision du PLU est un moment privilégié où tous les acteurs peuvent porter un autre regard sur le territoire et s'interroger sur ses possibilités de développement.

Le diagnostic agricole cité précédemment fait partie intégrante du document d'urbanisme, dans l'analyse qui est proposée dans le rapport de présentation.

Par ailleurs, en s'appuyant sur Corine Land Cover et l'IPLI sur les communes littorales, le bureau d'études doit être en mesure de montrer l'évolution de la tache urbaine. Cette cartographie permet de mesurer l'importance de l'urbanisation des dernières années et l'impact sur les terres agricoles.

La carte ci-dessous illustre la tache urbaine sur une commune.



Source : IPLI 2008



### Proposition d'adaptation de l'outil réglementaire

#### Aspects réglementaires

##### Rapport de présentation qui :

- établit un bilan de la consommation de l'espace et justifie les objectifs du PADD au regard de la consommation de l'espace,
- expose le diagnostic de la commune,
- analyse l'état initial,
- explique les choix retenus au regard des enjeux, notamment ceux exprimés dans le SCOT,
- évalue les incidences de ces décisions.

#### Préconisations

Tous les éléments énoncés précédemment dans le paragraphe « quel est le contenu du diagnostic agricole ? » doivent figurer dans le rapport de présentation.

La prise en compte de l'activité agricole se fait au même titre que les autres activités économiques, avec :

- Connaissance de l'agriculture (statistiques, cartographie des exploitations agricoles ...)
- Perspectives d'évolution des exploitations agricoles dans les 5 ans
- Enjeux agricoles majeurs à définir
- Consommation foncière des dix dernières années à analyser
- Définition des secteurs à enjeux agricoles stratégiques

La réalisation de l'étude agricole doit intégrer une réunion avec tous les exploitants pour informer et recueillir les informations.

#### Aspects réglementaires

##### Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), projet politique de la municipalité qui :

- fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain,
- définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme sur l'ensemble de la commune,
- expose les intentions du conseil municipal pour les années à venir.

#### Préconisations

La préservation de l'agriculture et la gestion économe de l'espace doivent être affichés comme des objectifs majeurs.

L'analyse doit prendre la précaution d'évaluer tout projet en dépassant le seul cadre communal (trame bleue trame verte, par exemple), à savoir les territoires limitrophes.

Il est nécessaire de faire apparaître de façon explicite les orientations relatives à la pérennité de l'activité agricole dans un paragraphe spécifiquement dédié.

Il convient de déterminer les objectifs et les moyens retenus pour :

- privilégier la recherche de disponibilités dans l'existant,
- orienter les pôles de développement hors des espaces agricoles stratégiques, en cohérence avec les conclusions de l'étude diagnostic réalisée,
- promouvoir de nouvelles formes de développement urbain moins consommatrices de foncier,
- limiter la consommation des espaces agricoles.

## Aspects réglementaires

### Zonage :

Le zonage et son règlement constituent, avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le volet prescriptif du PLU.

Les secteurs de la commune (équipés ou non) qui sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique de leurs terres agricoles sont classés en zone agricole (Zone A).

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont les seules autorisées en zone A, dès lors que ces dernières ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole

## Préconisations

### Doivent être classés en A :

- Les surfaces nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles; les espaces à forts enjeux (AOC, irrigation, parcelles stratégiques en fonction des productions...), les sièges et sites d'exploitations agricoles,
- les zones homogènes de production (pour éviter leur mitage et leur enclavement par l'urbanisation).

Un périmètre de protection d'au moins 100 m sera imposé autour des bâtiments agricoles concernés par les règles de réciprocité afin d'assurer leur pérennité et leur développement. Au-delà de ce périmètre, une cohérence de zonage avec les spécificités du territoire est indispensable pour assurer la pérennité des exploitations agricoles.

### Justification des secteurs agricoles inconstructibles (Ai) :

L'instauration d'un zonage Ai à proximité de la zone urbaine, dans le seul but de prévoir des réserves foncières ayant vocation à être urbanisées à terme, doit être proscrite.

La gestion des conflits d'usage peut notamment venir expliquer ce choix, mais celui-ci ne peut en aucun cas reposer sur une « vague » notion de préservation des potentialités pour le développement à très long terme. Il convient donc de bannir tout zonage Ai qui serait en réalité une sorte de « 3AU » déguisé.

Le choix d'un zonage Ai doit pouvoir se justifier pour des raisons paysagères, de risques de mitage de l'espace, pour conserver un espace de terres agricoles cohérent ou enfin pour éviter de potentielles nuisances entre l'espace agricole et les secteurs d'habitation.

### Outils complémentaires mobilisables :

Réglementation des boisements, PAEN, ZAP, ... afin d'afficher une protection plus forte des terres agricoles ou naturelles.

## Aspects réglementaires

### Règlement :

Fixe les règles d'urbanisme dans chacune des zones du document d'urbanisme.

## Préconisations

Le règlement doit permettre aux exploitations agricoles de faire évoluer leur activité :

- constructions envisageables, adaptées aux évolutions réglementaires et économiques,
  - évolution possible des systèmes de production.
- *Article 1* : Conditions d'occupation du sol : La réflexion peut porter sur les constructions autorisées en zone A. (logements de fonction, accueil à la ferme...)
  - *Article 7* : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Il peut être intéressant de prévoir des reculs des habitations par rapport aux zones agricoles pour éviter les conflits de voisinage (toutes zones de PLU).

## CONCLUSION

La zone agricole n'est pas la reconduction sans plus de réflexion, des terrains cultivés au moment de l'élaboration du PLU, et encore moins des terrains classés en NC du POS. En effet la zone agricole est une composante économique à par entière du territoire, qui doit être pris en compte dans la démarche de limitation de consommation des espaces.



La satisfaction des besoins en logements de la population est un enjeu majeur de la politique de l'Etat comme des collectivités

Comment évaluer la population pour les 10 ans à venir ?

### ► Le point d'équilibre

Même à population constante, il y a forcément besoin de logements supplémentaires :

- en raison des changements des modes de vie et des structures familiales, à l'échelle nationale comme à l'échelle communale, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est en baisse. Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique par l'émergence de nouveaux comportements sociaux (augmentation du nombre de célibataires, de familles monoparentales, décohabitation des jeunes...) et du vieillissement de la population.
- en raison du vieillissement du parc de logements : certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à une autre vocation (bureaux, commerces...). Parfois, à l'inverse, des bâtiments agricoles sont transformés en logements, c'est le renouvellement du parc.

### Exemple :

La commune A a une population de 5900 habitants en 2010. Le taux d'occupation des logements en 2010 était de 2,4 et le parc de logements s'élevait à 2458 résidences principales. **A l'horizon 2020**, le taux d'occupation est évalué à 2,3. En faisant abstraction de la croissance démographique, ce sont 107 logements de plus qui seront nécessaires ( $5900/2,3=2565$ ), simplement pour maintenir la population existante.

### ► Les objectifs de progression démographique

Le choix du taux de croissance s'effectuera :

- en s'appuyant sur l'évolution démographique constatée au cours des dernières décennies (scénario tendanciel) sur la commune et dans le canton
- en s'appuyant sur les objectifs fixés par le SCOT et/ou le PLH
- en s'appuyant sur l'étude réalisée par l'INSEE en septembre 2011 intitulée « Les territoires de la Vendée face aux enjeux d'une forte attractivité démographique »
- en analysant la capacité des équipements existants (station d'épuration, écoles, crèches, équipements sportifs, culturels...) à accueillir une nouvelle population pouvant conduire à un scénario volontariste ( la collectivité peut décider de freiner ou au contraire de favoriser l'accueil de population nouvelle )
- en évaluant le potentiel en offres de commerces et de services
- en situant la commune par rapport au bassin d'emploi
- en mettant en relation la croissance démographique avec les potentialités financières de la commune

### Exemple :

La commune A a connu la croissance suivante :

- de 1968 à 1990 : 0,8% par an
- de 1990 à 1999 : 0,6% par an
- de 1999 à 2009 : 1,8% par an

Dans l'étude INSEE, la commune A appartient à la zone géographique de la Roche-sur-Yon, et le taux de croissance annuel moyen annoncé sur la période 2007-2040, est de 1,1%. Ce taux est une moyenne sur les 97 communes comprises dans cette zone d'emploi.

La commune retient un taux de croissance de 1,9% pour la prochaine décennie.

Bien que ce taux soit nettement plus élevé que le taux prévu par l'INSEE, compte-tenu du taux de croissance constaté sur la dernière décennie et compte-tenu de la position de cette commune en rétro-littoral, ce taux semble réaliste.

Cependant, la station d'épuration arrive à saturation, une extension est prévue mais le projet étant seulement à l'étude, celle-ci ne sera opérationnelle que dans 5 ans. Il est donc conseillé au maire de freiner la croissance sur les 5 premières années. Le taux de 1,9% est donc conservé mais toutes les extensions urbaines seront classées en 2AU ne laissant en urbanisation immédiate que les dents creuses et les divisions de terrains.

Dans 5 ans, avec la mise en service de la station d'épuration, une modification du PLU permettra d'ouvrir à l'urbanisation les zones bloquées. La municipalité maîtrise ainsi la croissance de la commune.

### ► Le taux d'occupation des logements

Il doit s'appuyer sur les observations effectuées sur les décennies précédentes et l'évolution constatée sur la commune et dans le canton

#### Exemple :

Le taux d'occupation des logements observé sur la commune A est le suivant :

- en 1968: 3,2 personnes par logement
- en 2006: 2,6 personnes par logement
- en 2010 : 2,4 personnes par logement

La commune propose pour la prochaine décennie, un taux d'occupation de 2,3 qui paraît cohérent avec les données observées.

### ► L'évaluation du nombre de logements nécessaires

Cette évaluation découle tout naturellement des données précédentes : c'est le quotient entre la population attendue et le taux d'occupation des logements. A ce quotient, il conviendra d'ajouter les logements nécessaires au point d'équilibre.

Une comparaison avec le nombre de permis délivrés chaque année permettra de vérifier que cette prospective est réaliste.

#### Exemple :

La commune A a une population de 5900 habitants en 2010. Le taux de croissance retenu est de 1,9% à l'horizon 2020. Ce sont donc 1121 habitants supplémentaires qui sont attendus à l'horizon 2020 ( $5900 \times 1,9\% \times 10$ )

Le taux d'occupation retenu étant de 2,3 personnes/logement, ce sont 487 logements qui seront nécessaires ( $1121 / 2,3$ )

A ce chiffre, il faudra ajouter le nombre de logements nécessaires pour assurer le point d'équilibre :  $487 + 107 = 594$  logements soit 60 logements/an

Les statistiques (données Sítadel) montrent que sur la dernière décennie, ce sont en moyenne 55 logements par an qui ont été commencés. Cette comparaison permet de s'assurer que le raisonnement conduit, est réaliste.

### Quelle traduction dans les documents d'urbanisme ?

En matière d'évolution démographique, de construction de logements et de surfaces consommées, le bureau d'études doit réaliser une comparaison entre les données constatées dans l'ancien document d'urbanisme (INSEE, Sítadel...) et les projections proposées dans le nouveau document d'urbanisme

Toutes les données et projections réalisées précédemment doivent apparaître dans le document d'urbanisme et le bureau d'études veillera à la **cohérence des chiffres**



### Proposition d'adaptation de l'outil réglementaire

#### Rapport de présentation du PLU

En s'appuyant sur l'évolution démographique constatée les dernières décennies, l'évolution du taux d'occupation des logements, le rapport de présentation doit proposer différents scénarii de croissance. Le choix retenu sera argumenté aux regards des différents critères (capacité des équipements, éloignement logements /emploi...). Le nombre de logements nécessaires sera défini selon la méthode décrite précédemment.

Des représentations graphiques viendront mettre en évidence le développement de la commune : cœur ancien, lotissements récents, zones NA non construites, dents creuses...

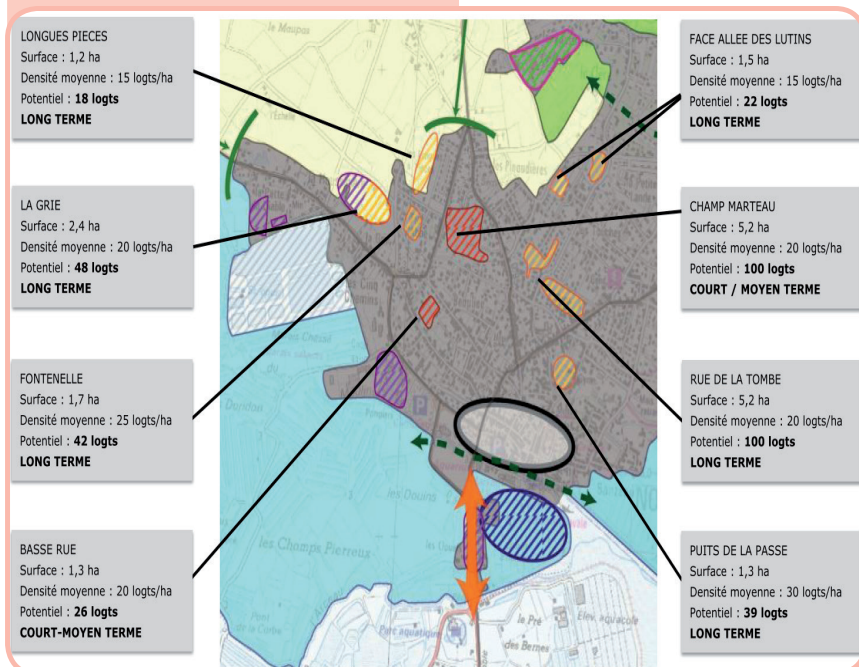
Pour maîtriser l'urbanisation, le rapport de présentation peut comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants (art L123-1-6 du CU)

#### PADD

Le PADD doit traduire le choix de l'hypothèse retenue en terme d'objectifs politiques de développement.

### ÉCHEANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION

#### Zones à urbaniser à vocation habitat du bourg



#### Objectifs du PLH

source : PLH 2007 2013, Communauté de Communes, Saunere - Nov 2006

	Locatifs sociaux	Accession aidée	Locatifs privés	Accession libre	TOTAL résidences principales	TOTAL Résidences secondaires	TOTAL
Noirmoutier-en-l'Île	11	11	3	4	29	32	61
Comm. Comm.	19	22	6	10	57	68	125

Indicateurs nécessaires à l'évaluation triennale des besoins en logements (art. L123-12-1 du Code de l'U):

- Rythme global de production de logement annuelle: environ 60 logements par an (source : PC et base Sitadel)
- Pourcentage de logements locatifs sociaux produits parmi l'ensemble des logements produits : 70% des logements construits dans les opérations de plus de 15 logements (règle inscrite dans le règlement)
- Répartition de la production de logements entre résidences principales et les logements secondaires : respectivement 48% et 52% environ.

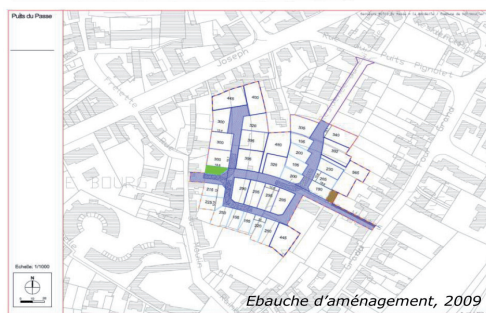
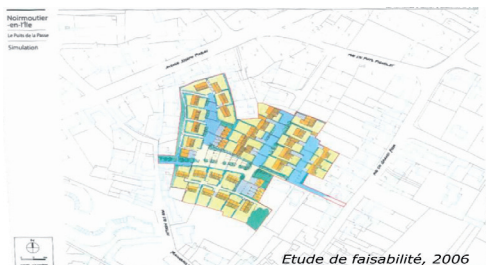
Sources : PLU de Noirmoutier en l'Île - OAP

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

#### PUITS DE LA PASSE (diagnostic)

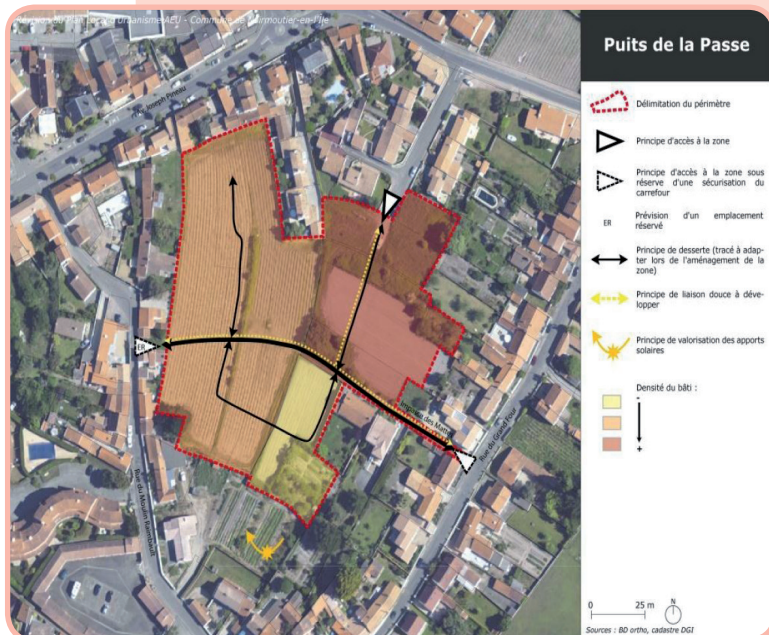
##### PRÉCÉDENTES ÉTUDES

Dans le cadre de la précédente élaboration du PLU (approuvé mais annulé en décembre 2010), le secteur du Puits de la Passe a fait l'objet d'une étude de faisabilité en 2006 et d'une orientation d'aménagement en 2007. En 2009, ces études ont été complétées par une ébauche d'aménagement.



Source : PLU de Noirmoutier en l'Île - OAP

<b>Contexte et localisation</b>	Zone agricole située en cœur d'îlot dans le centre-ville de la commune.
<b>Surface</b>	<b>1,3 ha</b>
<b>Zonage POS</b>	Zone 1NAz (court terme) au POS en vigueur
<b>Zonage PLU</b>	<b>2AUh</b>
<b>Emprise foncière communale</b>	0,5 ha environ, soit près de 40% de la zone
<b>Potentiel constructible en nombre de logements</b>	<b>39 logements</b>
<b>Biodiversité</b>	Pas d'espèces remarquables recensées sur le site
<b>Agriculture</b>	Zone en grande partie agricole, mais des parcelles agricoles qui n'ont pas la fonction de corridor écologique
<b>Gestion de l'eau &amp; réseaux</b>	En zone d'assainissement collectif
<b>Paysage &amp; Patrimoine</b>	Tissu pavillonnaire avoisinant dense (entre 20 et 25 logements à l'hectare, voirie comprise)
<b>Risques &amp; Nuisances</b>	Zone située à proximité de la RD948, route concernée par le transport de matière dangereuse
<b>Mobilité &amp; Modes doux</b>	3 accès possibles à la zone : rue du Grand Four, Rue du Moulin Raimbault (passage sur propriété privée), Rue du Puits Pignolet.



Source : PLU de Noirmoutier en l'Île - OAP

#### PUITS DE LA PASSE (OAP)

##### PRINCIPE URBAIN

Ce secteur a pour vocation principale l'habitat, et pourrait accueillir une opération de logements groupés adaptés aux seniors.

S'appuyant sur l'ébauche d'aménagement réalisée en 2009, cette orientation d'aménagement propose de faire de ce cœur d'îlot un nouveau quartier connecté à l'ensemble des voies qui le compose. En effet, 3 accès sont proposés : depuis la rue du Grand Four, la rue du Moulin Raimbault (passage sur propriété privée nécessitant la définition d'un emplacement réservé) et la rue du Puits Pignolet.

La desserte principale s'oriente selon un axe est-ouest. Chacune des extrémités de cette nouvelle voie débute sur une voie principale et non une voie secondaire, comme c'est le cas de la rue du Puits Pignolet.

Formant un « U » orienté vers le nord, l'axe de desserte secondaire coupe l'axe principal et vient ainsi créer un cœur d'îlot au centre de la zone.

Des cheminements doux (piétonnier et vélo) permettront d'assurer les liaisons interquartiers est-ouest notamment.

##### PRINCIPE PAYSAGER

Le traitement paysager des liaisons douces permettront une amélioration du cadre de vie.

Source : PLU de Noirmoutier en l'Île - OAP

### CONCLUSION

L'expression de ces objectifs et des besoins doivent résulter de l'analyse de plusieurs scénarii. Il faut retrouver et comparer au moins le scénario tendanciel avec le parti retenu au PLU.

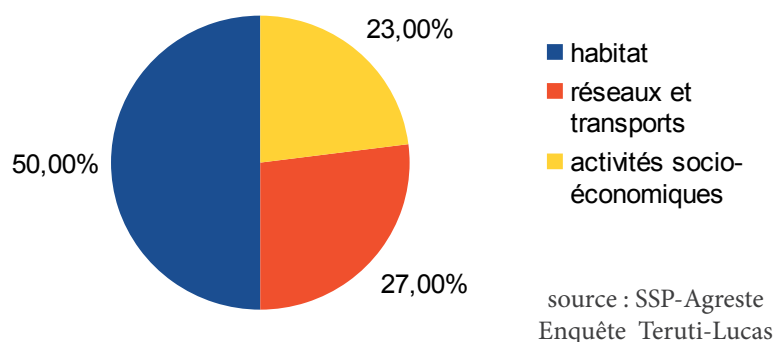


### L'activité économique : un levier pour le développement des territoires

Dans la région des Pays de la Loire, l'artificialisation des terres agricoles est due pour 50% au logement, pour 23% aux activités socio-économiques et 27% aux réseaux et transports.

Le rôle des activités est important dans la gestion économe de l'espace.

Principales utilisations des surfaces artificialisées des Pays-de-la-Loire en 2010



### Les différentes zones d'activités économiques

Dans le département, 3 types de zones d'activités co-existent :

- la zone de dimension communale destinée à accueillir des artisans, des services
- la zone à échelle intercommunale à l'échelle d'un bassin d'emploi
- le vendéopôle d'un rayonnement plus large, destiné à accueillir des activités importantes d'envergure nationale voire internationale

Le préalable à toute extension de zone d'activités économiques consiste à mener une étude économique sur le périmètre de la communauté de communes. Celle-ci, en s'appuyant sur un diagnostic de l'ensemble des zones d'activités, établira, une analyse des zones d'activités économiques existantes avec leur taux de remplissage, une prospective du développement économique du territoire en terme de choix d'implantation, de secteurs d'activités concernés, de surfaces..., l'objectif étant de ne pas multiplier les zones d'activités sur un même territoire mais plutôt de réaliser des zones intercommunales plus lisibles, plus qualitatives et donc plus attractives.

De plus, elle définira un seuil déclencheur à partir duquel le niveau d'occupation des espaces justifie le besoin d'extension de la zone d'activités. Ceci ne doit pas occulter la nécessaire mise en perspective au-delà des limites de l'intercommunalité (ScoT, autres EPCI voisins...).

**A défaut de ce travail de prospective sur un territoire, seules les extensions répondant aux besoins strictement communaux seront acceptables.**

### Comment évaluer les besoins en zone d'activités économiques ?

L'évaluation des besoins est conduite de la manière suivante :

- définition des besoins en les hiérarchisant (zone artisanale-zone intercommunale-vendéopôle)
- analyse des zones d'activités existantes sur le territoire communal : nombre, superficie, taux de remplissage, spécificités...
- analyse des friches industrielles existantes et de la possibilité de reconversion ou d'évolution.
- analyse des possibilités d'implantation de certaines activités non nuisantes dans le tissu urbain(UA-UB) pour créer une mixité fonctionnelle
- évaluation des possibilités d'implantation dans les zones existantes
- évaluation des nouvelles surfaces nécessaires en privilégiant les extensions des zones existantes d'une certaine importance et en intégrant une gestion économe de l'espace : mutualisation des stationnements, déquipements (restaurants d'entreprises, crèches, etc...), formes urbaines adaptées (possibilité de se mettre à l'alignement ou en limite parcellaire), bâtiments plus compacts...

Ceci permet notamment de ne pas créer systématiquement une nouvelle zone d'activités ex nihilo et privilégie le fait d'atteindre une taille critique rendant la zone plus « lisible » et plus propice à l'attractivité des entreprises.

- évaluation de sa localisation :
  - suffisamment en retrait des zones d'habitat, afin de réduire les éventuelles nuisances pour le voisinage...,
  - ...et pas trop éloignée à la fois, ce qui peut par exemple permettre d'envisager un accès relativement aisé au bourg (le cas échéant), ses commerces et services par un système de liaisons douces,
  - offrant une bonne accessibilité : facilitation des flux liés aux futures entreprises dont les liaisons domicile-travail.
  - En intégrant, si besoin, une étude permettant de déroger aux dispositions imposées par la loi Barnier.

#### Exemple :

La commune A possède une zone artisanale de 18ha. M le Maire explique à son bureau d'études qu'il souhaite prévoir une extension. Il reste 10 lots disponibles dans sa zone représentant au total 8 ha. Sur la commune B voisine, il existe encore de nombreuses disponibilités dans la zone intercommunale.

Le menuisier situé dans un village souhaiterait venir s'installer dans la zone artisanale, de même que le garagiste, situé dans le bourg et qui n'a plus de perspective d'évolution. Hormis ces 2 cas, il n'a pas d'autres demandes mais il souhaite se tenir prêt à accueillir de nouvelles activités.

L'emplacement du garagiste, idéalement situé pourrait être requalifié et accueillir des logements pour personnes âgées. A l'intérieur du bourg, il n'existe pas de superficie suffisante pour accueillir des artisans. Une parcelle de 1500m<sup>2</sup> pourrait éventuellement accueillir des professions libérales (vétérinaire ...)

L'extension de cette zone ne paraît donc pas justifiée. Après le déplacement du menuisier et du garagiste, il restera encore 8 lots disponibles. Sur la dernière décennie, 5 entreprises se sont installées sur la commune, les disponibilités sont suffisantes pour la durée du PLU.

Ne sont pas abordées dans ce chapitre, les infrastructures de transport qui sont analysées dans le cadre d'autres procédures (DUP...)



### Quelle traduction dans le document d'urbanisme ?

Le document d'urbanisme doit comporter une analyse fine des besoins telle que détaillée précédemment avec une projection sur les 10 années à venir.

Il doit comporter également la consommation foncière concernant les zones d'activités économiques sur la dernière décennie afin de vérifier le réalisme des projections.

### Proposition d'adaptation de l'outil réglementaire

#### Rapport de présentation

Dans son diagnostic, le PLU intégrera l'ensemble des points énoncés plus haut dans « l'évaluation des besoins » ( repérage des espaces mutables tels que les friches industrielles), disponibilités dans les zones d'activités existantes mais aussi dans le tissu urbain...).

Ces éléments seront cartographiés pour en faciliter la lecture.

Le diagnostic fera apparaître la consommation foncière en matière économique ainsi que le nombre d'entreprises accueillies sur la commune sur les 10 dernières années. Il fera également apparaître le taux de remplissage des zones d'activités existantes, le rythme de remplissage et l'impact économique des entreprises sur le territoire.

#### Règlement

Promouvoir la mixité des fonctions urbaines :

- *Article 1* : Conditions d'occupation du sol : autoriser dans les secteurs urbains (U) l'implantation d'activités économiques non nuisantes.

Conserver de la souplesse réglementaire :

- *Article 3* : ne pas imposer de largeurs minimales de voies
- *Articles 6-7 et 8* : réduire les contraintes d'implantation du bâti et autoriser les implantations à l'alignement et en limite séparative, sauf pour des raisons de sécurité.

Elaborer un projet urbain pour déroger aux obligations de recul imposées par la loi Barnier

- *Articles 9 et 10* : Ne pas limiter l'emprise au sol et la hauteur des bâtiments, afin d'utiliser au maximum les possibilités du terrain et la possibilité de densifier
- *Article 13* : Imposer la plantation de végétaux en façade de bâtiment et sur la parcelle  
Ne pas imposer de pourcentage d'espaces verts par rapport à la superficie

#### Documents graphiques

Bannir un étirement trop important de la zone d'activités le long des axes routiers.  
Cartographier au plus juste des besoins les espaces réservés aux activités.

#### OAP

(Orientations d'aménagement et de programmation)

Proposition d'orientations d'aménagement et de programmation sur les nouvelles zones mais aussi sur les zones à reconvertir.

Proposition de parkings mutualisés, parkings souterrains, dans les orientations d'aménagement.

**Ne favoriser dans les zones d'activités que les activités économiques qui ne peuvent pas s'intégrer dans le tissu urbain, en raison de leurs contraintes de fonctionnement et/ou de besoin en espace**

### Des méthodes

Une méthode pour densifier les zones d'activités économiques existantes, consiste à repérer le foncier théoriquement densifiable au moyen d'un SIG puis, d'aller sur le terrain demander aux entreprises si elles ont l'intention d'utiliser le foncier repéré.



Exemple de sous-utilisation de parcelles  
(Un potentiel d'optimisation à explorer)

Source : SCOT Métropolitain Nantes Saint-Nazaire

La maîtrise du foncier et la conservation de celui-ci par la collectivité, jusqu'à l'aboutissement du projet, est une méthode permettant de ne vendre que le terrain strictement nécessaire à l'activité. Elle nécessite le recours à des procédures opérationnelles de type ZAC ou lotissements communaux.

### CONCLUSION

Une zone d'activités économique ne devrait être viabilisée qu'au fur et à mesure des ventes. L'agriculteur peut ainsi continuer à exploiter les terres. Cela permet à la fois d'être prêt à accueillir l'entreprise qui se manifeste sans générer des friches agricoles.



## La densification n'est durable que si elle reste vivable et de qualité

Après avoir défini le nombre de logements à construire sur la période choisie, et après avoir soustrait le nombre de logements possible dans l'existant, il convient d'évaluer la superficie nécessaire à établir en fonction de la densité recherchée (12 logements/ha, 25 logements /ha , 60?... ) sur l'ensemble du secteur de développement.

### La densité suivant le choix d'aménagement

La densité nette de logements est exprimée par le rapport entre le nombre de logements et la surface d'assiette hors voirie publique ramenée à l'hectare.

Pour définir une densité, il convient d'abord de s'appuyer sur le tissu urbain existant : traditionnellement, les centres-bourgs sont plus denses que les périphéries des communes.

Il est intéressant de mesurer la densité du quartier sur lequel le projet vient se greffer pour pouvoir mener une réflexion sur la zone considérée.

Exemple de densité dans un village existant : 15 logements/ha



© DDTM 85



Extension en lotissements:  
8,4ha consommés

Tremblay-sur-Mauldre : lotissements avec parcelles de 1000 m<sup>2</sup>

Source Bimby.fr

Sans bouleverser la structure urbaine existante, il convient d'augmenter progressivement la densité en gardant à l'esprit les objectifs de la loi MAP du 27 juillet 2010 de diviser par 2 le rythme d'artificialisation des terres agricoles.

La densité ne doit pas être uniforme, elle doit être fixée par secteur de développement et dans les orientations d'aménagement et de programmation, c'est une densité minimale qu'il convient d'imposer.



Tremblay-sur-Mauldre : opération groupée avec parcelles de 300 m<sup>2</sup>  
Source Bimby.fr

Division de parcelles (Bimby) :  
0 ha consommé

Création d'un écoquartier :  
3 ha consommés



Tremblay-sur-Mauldre  
Source Bimby.fr

Il est souhaitable aussi d'évaluer la densité des constructions réalisées sur la dernière décennie et de l'augmenter pour la décennie future.

## Exemple :

La commune A prévoit dans son PLU divers secteurs d'urbanisation dont le secteur du «Plessis» en extension urbaine et le secteur de la «Barotière» en renouvellement urbain.

Sur la dernière décennie, la densité des constructions réalisées était de 9 logements/ha en incluant 20% pour les voiries et les espaces publics. ; Il serait donc souhaitable d'essayer de tendre vers 15 logements/ha pour les 10 années à venir.

Le secteur du «Plessis» est situé à 2km du bourg, il vient se greffer sur un lotissement réalisé dernièrement et dont la densité est de 8 logements/ha. Ce secteur a vocation également à recevoir des maisons individuelles. Pour ce secteur, une densité de 12 logements/ha sera proposée, afin de conserver une harmonie avec l'existant.

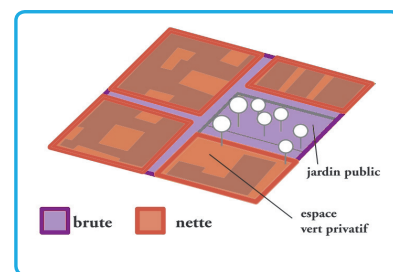
Le secteur de la «Barotière» est situé en plein cœur de bourg, il a vocation à accueillir de jeunes ménages et des personnes âgées dans des logements abordables. Un zoom sur le bourg montre que la densité du bâti ancien est de 20 logements/ha. Aussi, pour créer une unité urbaine, c'est une densité de 20 à 25 logements/ha qui sera proposée sur ce secteur. La hauteur du bâti existant est R+1 +combles, le nouveau quartier cherchera ainsi à privilégier des habitations accolées, à l'alignement de la voie et avec une hauteur de 7 à 8m.

Une densité différente sera ainsi attribuée à chaque secteur en fonction du contexte mais globalement l'objectif d'augmentation de la densité moyenne sur l'ensemble de la commune sera atteint.

## Comment définir la densité ?

La question de la densité est complexe, il existe la densité nette et la densité brute, on les distingue par la surface de référence choisie :

- La **densité nette** se mesure à l'échelle de la parcelle ou de l'îlot. Elle ne prend en compte que les surfaces des parcelles réellement occupées par l'affectation donnée : emprise du bâti, espaces libres à l'intérieur de la parcelle ou de l'îlot, voies de dessertes internes à la parcelle.
- La **densité brute résidentielle** permet de donner une mesure de l'occupation du sol par le logement. La densité résidentielle peut aussi permettre de définir des seuils pour les besoins en équipements (équipements scolaires en particulier).
- La **densité brute globale** prend en compte l'ensemble du territoire considéré sans exclusion : la surface utilisée par les équipements publics (écoles, mairie...), la voirie et les espaces verts aménagés pour les besoins de la population habitant les logements construits dans l'espace considéré,



Source : Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région d'Ile-de-France



### Les facteurs contribuant à l'acceptabilité d'une densité plus importante

- L'importance, la qualité fonctionnelle et d'ambiance des espaces publics à l'échelle du quartier : plus la densité est forte, plus il y a d'exigences vis-à-vis de l'espace public – le ratio d'espaces publics doit augmenter avec la densité : l'opération doit trouver une optimisation taille / densité
- La qualité et la générosité des espaces ouverts (non bâtis) à l'échelle de l'opération, « espaces de respiration »
- La générosité des surfaces de logements (quel que soit leur type)
- L'attention portée aux prolongements du logement et donc à sa relation à l'espace extérieur (loggias, patios, terrasses, balcons ou jardins privatifs)
- La diversité des orientations, qui favorise également les économies d'énergie
- La conception des opérations qui favorise l'intimité
- La mise à disposition de « locaux communs résidentiels » accessibles et vivables (vélos, fêtes)
- L'investissement dans la qualité architecturale, l'implantation, isolation phonique, etc.
- La disponibilité proche de services et commerces, qui contribue également à réduire les déplacements automobiles

### Quelle traduction dans le document d'urbanisme ?

Le document d'urbanisme doit fixer une densité moyenne sur l'ensemble de la commune et des densités minimales par secteurs. Elle sera comparée à la moyenne du canton (données Sitadel) et à la moyenne de la commune sur les 10 dernières années, par tranche de 5 ans.

La densité sera ensuite déclinée par secteurs et une densité minimale sera inscrite dans les orientations d'aménagement et de programmation.

### Proposition d'adaptation de l'outil réglementaire

#### Rapport de présentation

Le rapport de présentation doit fixer une densité moyenne sur l'ensemble de la commune, laquelle sera déclinée selon les secteurs

#### Règlement

● *Article 3* : ne pas imposer de largeur minimale de voies, ni de palette de retournement sauf raisons de sécurité, privilégier les liaisons inter-quartiers, les liaisons douces. Minimiser la place de la voiture.

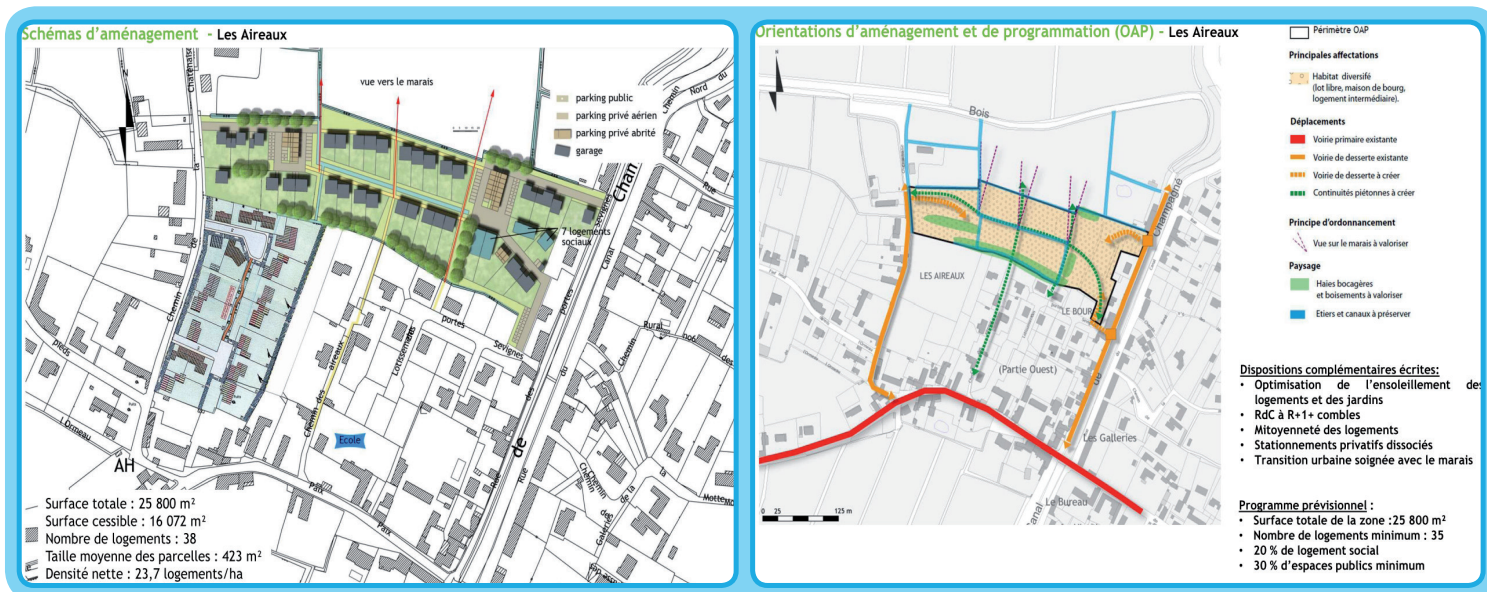
- *Art 5* : ne pas imposer de superficie minimale de terrains constructibles
- *Articles 3 6-7 et 8* : offrir la possibilité d'une implantation à l'alignement et en limites séparatives.
- *Article 9* : ne pas imposer d'emprise au sol
- *Article 10* : imposer une hauteur minimale dans certains secteurs comme le bourg pour conserver une harmonie avec le bâti existant.
- *Article 12* : imposer un pourcentage de parkings en matériaux perméables, imposer la mutualisation des stationnements dans les opérations nouvelles à la charge de l'aménageur
- *Article 14* : ne pas imposer de COS

#### OAP

(Orientations d'aménagement et de programmation)

Les OAP fixeront une densité minimale à atteindre.

## Exemple d'OAP recherchant la densité :



Source : PLU de Champagné-les-Marais

## D'autres outils

La maîtrise foncière (DPU, DUP, ZAC...) permet à la collectivité d'imposer une densité, d'inciter à réaliser des constructions plus compactes, à étages (cf charte de gestion économe de l'espace : fiche action n°7).

### À coupler avec le règlement :

#### Article du L123-2-b : emplacement réservés mixité sociale :

Les communes peuvent réserver dans leur PLU des terrains en vue de la réalisation de logements, notamment sociaux. C'est une servitude, comportant un droit de délaissement.

Les avantages principaux de cette servitude sont de :

- Permettre la réalisation d'un programme de logement satisfaisant les besoins recensés (logements sociaux, maison de retraite, foyer de jeunes travailleurs, grands logements, studios etc....),
- Favoriser la mixité sociale,
- Geler les autres projets sur le site défini,
- Anticiper l'acquisition du terrain.

Les collectivités ont toute liberté dans leur façon de présenter les emplacements réservés dans les documents graphiques du PLU. La seule exigence est que la présentation soit claire et précise.



## Quelques exemples d'énoncé des programmes de logements :

Consistance de la réserve	Programme de logements
Totalité de la constructibilité existante (3500m <sup>2</sup> )	50 logements dont 30 logements locatifs sociaux
Totalité de la constructibilité existante (3500m <sup>2</sup> )	2500m <sup>2</sup> de logements locatifs sociaux 1000m <sup>2</sup> de logements locatifs intermédiaires
Totalité de la constructibilité existante (3500m <sup>2</sup> )	3500m <sup>2</sup> de logements locatifs sociaux
Une partie seulement de la constructibilité existante (4000m <sup>2</sup> sur 8000m <sup>2</sup> )	20 studios, 20 logements locatifs sociaux, 1 résidence pour personnes âgées
Une partie seulement de la constructibilité existante (4000m <sup>2</sup> sur 8000m <sup>2</sup> )	80 logements dont : 50 logements locatifs sociaux 30 logements locatifs intermédiaires

Source : fiche « les emplacements réservés pour le logement dans le PLU » DGUHC février 2006

## ► Article du L123-1-5 16° : secteurs à pourcentage de logements à définir

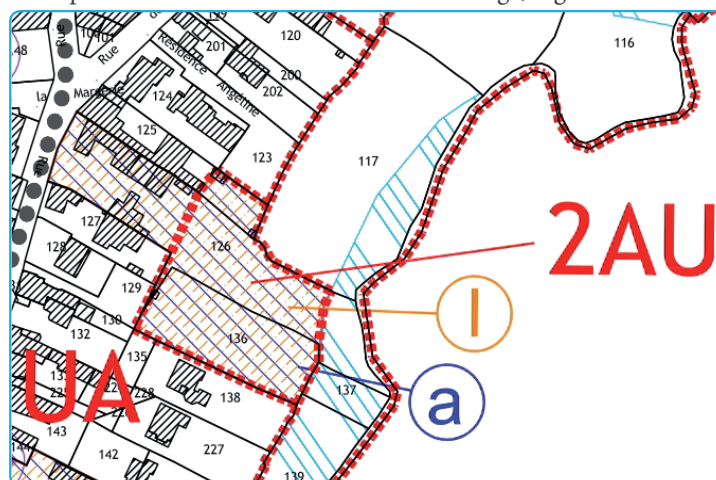
Le PLU peut : «Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.»

### Exemple de zonage :



Secteur de mixité sociale conformément à l'article L123-1-5 (alinéa 16) du Code de l'Urbanisme

Exemple de combinaison de l'outil avec : zonage, règlement et OAP



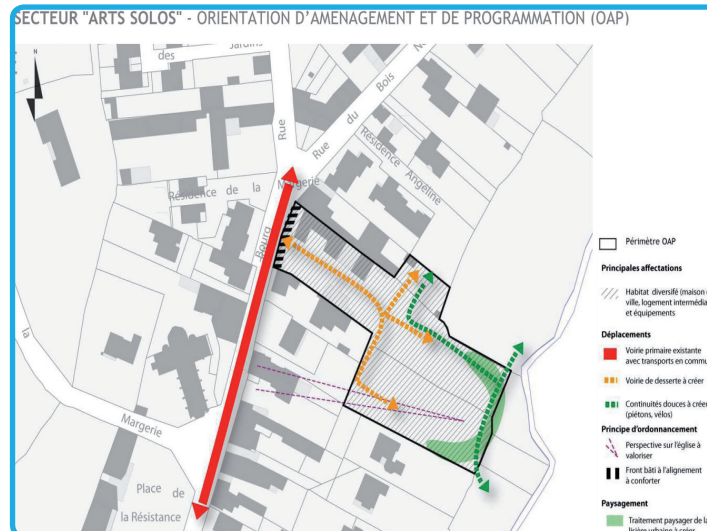
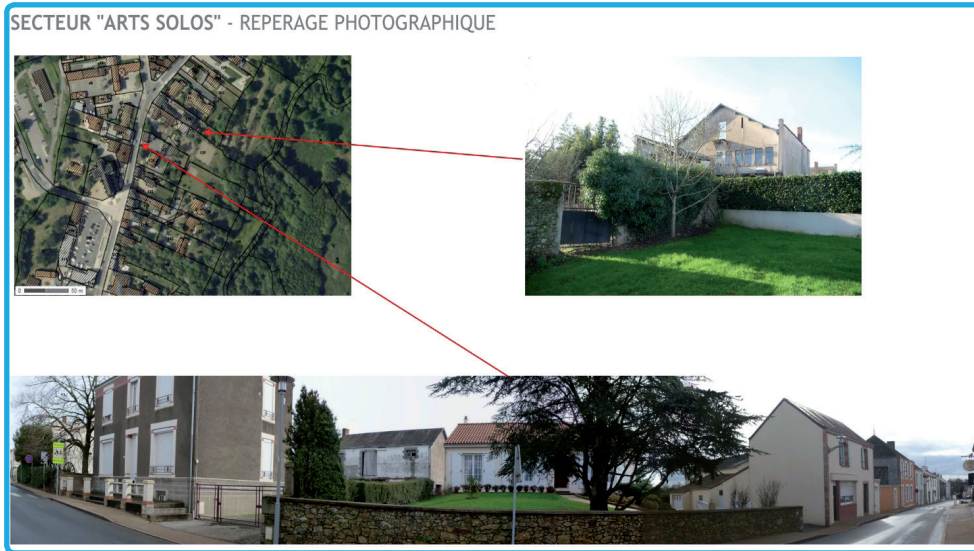
Plan de zonage - PLU de Dompierre-sur-Yon

### Exemple de règlement :

#### ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les constructions, ouvrages et travaux compris dans le périmètre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) identifiée au plan de zonage, sont autorisées à condition de respecter les dispositions des OAP inscrites au PLU (affectations, organisation des espaces publics, paysage, programme et dispositions écrites complémentaires) et/ou des objectifs à atteindre en matière de mixité sociale, conformément à l'article L123-1-5 16° du Code de l'urbanisme. Les secteurs soumis à l'article L123-1-5 16° du Code de l'urbanisme sont identifiés au plan de zonage du PLU. La part de logement social à atteindre est définie dans le dossier des OAP.

## Exemple d'Orientation d'Aménagement et de Programmation :



## SECTEUR "ARTS SOLOS" - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES RELATIVES A L'OAP

### Programme :

- Périmètre OAP : 5 959 m<sup>2</sup>
- Nombre de logements demandés : 20 logements minimum sur l'ensemble de l'OAP
- Nombre de logements sociaux : 25 % du nombre de logements demandés (pour chaque procédure d'aménagement)
- Cellules commerciales possibles sur la rue du Vieux bourg

### Dispositions complémentaires au document graphique :

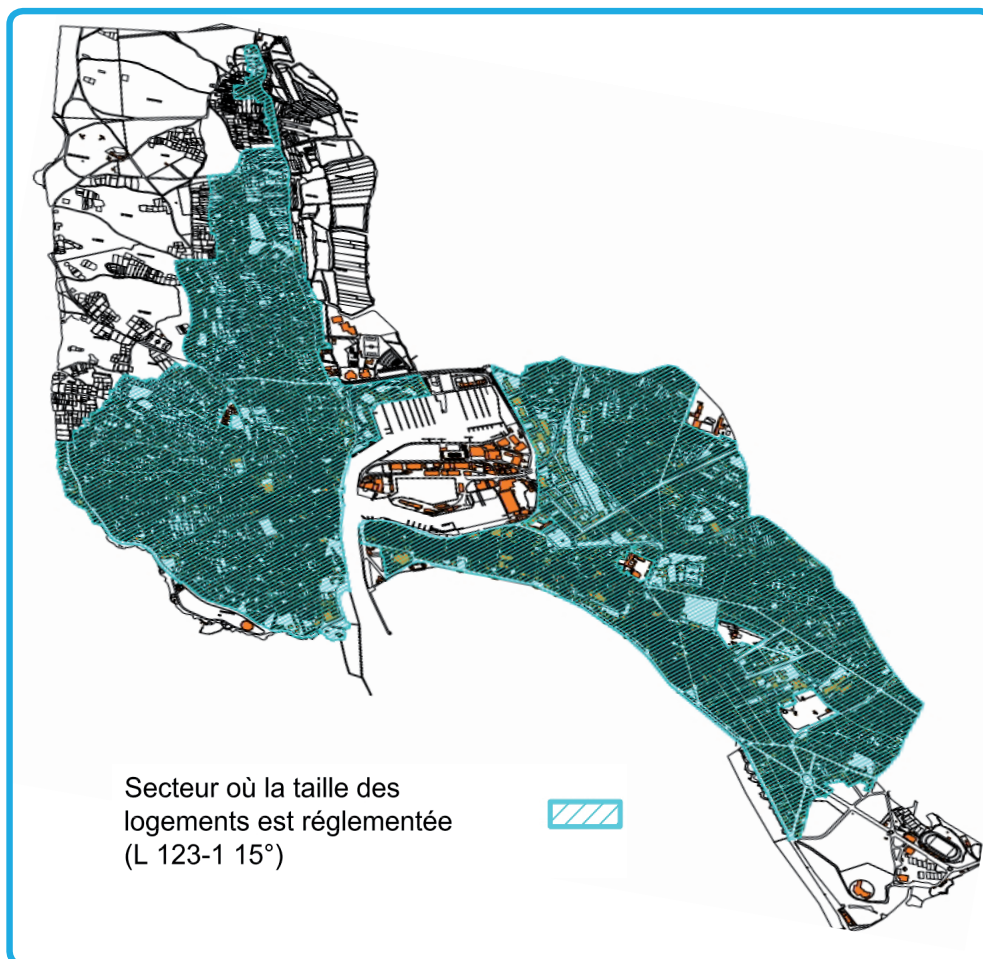
- Habitat en R+1 minimum
- Optimisation recherchée de l'ensoleillement des logements et des jardins privés.
- Valorisation des façades sur les espaces publics et sur la vallée de l'Yon
- Stationnements aériens majoritairement dissociés et réalisés sous forme de car-port (préau)
- Transition urbaine soignée avec le secteur dit « Arts Solos » situé en limite Nord

\*Calculée en tenant compte des emprises publiques comprises dans l'assiette de l'opération (voirie, espaces verts, ouvrages eaux pluviales).

Sources : PLU de Dompierre-sur-Yon



### Taille des logements : L123-1-5 15° :



PLU des Sables d'Olonne - Secteurs typologiques de logements

### Exemple de règlement article U-2 2.3 :

#### Au titre de l'article L123-1-5 15°

- Les opérations comprenant plus de 5 logements (collectifs ou individuels) non financés par des prêts aidés par l'Etat, présentant des T1 ou des T2 doivent proposer au moins trois types de logements. 80 % minimum de la Surface de Plancher (affectée aux logements) seront composés de logements de types 3 ou plus grand, sachant que les types 3 ne pourront représenter plus de 50% de la surface de plancher totale (affectée aux logements) des logements de type 3 ou plus grand. La proportion de T3 pourra être augmentée en cas d'impossibilité technique ou d'une atteinte au confort des logements, si la parcelle présente une façade de faible largeur et si elle est imbriquée entre deux immeubles existants d'une hauteur importante (R+2 minimum).
- les opérations comprises entre 3 et 5 logements inclus non financés par des prêts aidés par l'Etat devront comporter au moins un logement de type 3 ou plus grand.

### Dérogations visant à majorer la densité de l'habitat (L123-1-11,L127-1,L128-1)

#### Les majorations des possibilités de construire sont celles qui visent :

- l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation (Article L 123-1-11 du CU : majoration gabarit 20% en zone U)
- à favoriser la diversité de l'habitat par la construction de logements locatifs sociaux (Article L127-1 du CU : majoration COS 50% maxi «pour mixité»)
- la performance énergétique et les énergies renouvelables dans l'habitat (Article L128-1 du CU : «bonus écologique» en U et UA de 30% et 20% en secteur patrimoniaux)

### CONCLUSION

Aucune recette ne permet d'augmenter la densité de façon «automatique», chaque projet étant unique et s'inscrivant dans un contexte particulier. La recherche constante de l'optimisation de la densité doit tenir compte de son acceptabilité et passe par l'utilisation des outils réglementaires disponibles.

Dans un souci d'économie globale de l'espace, le PLU va rechercher d'abord les possibilités de répondre aux besoins de construction (habitat, activités, équipements) à l'intérieur de l'enveloppe déjà urbanisée.

Il est impératif de mener une étude détaillée de l'urbanisation existante et de son évolution au fil du temps. Cette approche, le plus souvent sommaire dans les documents ne comportant pas d'orientation particulière pour le bâti existant, doit être particulièrement soignée.

### Comment procéder ?

Le bureau d'études devra réaliser l'inventaire des terrains et locaux « transformables » dans le tissu existant :

- Identifier les friches urbaines : les localiser et imaginer comment les transformer (nouvelles activités, logements, commerces...)
- Identifier les « dents creuses », les locaux vacants, les terrains abandonnés, parfois pollués
- Réorganiser la trame parcellaire et l'espace public pour mieux valoriser l'espace disponible
- Favoriser une intensification de l'utilisation des espaces bâtis (Bimby)
- Privilégier le renouvellement urbain

### Avec quels moyens ?

- une bonne connaissance de la commune
- des photos aériennes qui permettent de repérer les « dents creuses » et d'estimer le potentiel de division parcellaire
- une information et une concertation avec la population suivant une méthode à définir. L'objectif serait de connaître les intentions de chacun (souhait de vendre, souhait de garder son terrain pour ses enfants, souhait de diviser sa parcelle...)

### Comment comptabiliser ?

Une étude fine permet ainsi de repérer et comptabiliser les terrains nus, désaffectés, sous-utilisés, les logements vacants, les parcelles pouvant être divisées.... et d'estimer le nombre de logements, services, commerces réalisables dans ces secteurs, en fonction des formes urbaines et de la densité souhaitées.

Cependant, un problème de rétention foncière peut se présenter et il s'avère indispensable d'examiner leur facilité de mobilisation (statut de propriété, situation dans l'ensemble de l'îlot)

La synthèse des potentialités et difficultés de mobilisation aboutira à une estimation argumentée du champ du possible.



### Le coefficient de rétention

Au regard de cet exposé, il n'y a pas lieu d'appliquer un taux de rétention dans l'existant, l'analyse argumentée en tenant lieu. Dans le tissu urbain, une étude fine réalisée en concertation avec les habitants selon une méthodologie à définir, permet de mesurer précisément les potentialités sans recourir à un coefficient de rétention.

#### Exemple :

Un projet d'ensemble est envisagé par la commune sur ces fonds de jardins. M Durand et M Dupond adhèrent totalement à ce projet alliant mixité et diversité. Cependant, ils ne sont pas vendeurs dans l'immédiat. Face à l'incertitude, seul un cas sera retenu à l'horizon du PLU.



Etude formes urbaines Venonsault - DDTM 85

### Quelle traduction dans le document d'urbanisme ?

Une approche « urbanisme de projet » doit guider le contenu du règlement du PLU en adoptant des règles de nature à favoriser les opérations envisagées et en évitant au contraire celles susceptibles de générer des freins (hauteur, densité, reculs...)

Pour le cas particulier du « Bimby 1 », la commune accompagnera l'élaboration du PLU d'une démarche spécifique visant à favoriser l'acceptation du concept et l'émergence de besoins.

Une approche globale sera en outre privilégiée afin de structurer les interventions à l'échelle de secteurs cohérents plutôt qu'au cas par cas.

**EXPLORATOIRE**

**Intensifier les tissus pavillonnaires**  
Le projet de recherche BIMBY ("Build In My Back Yard") s'intéresse aux tissus pavillonnaires existants.

Plusieurs préconisations résultent des premières phases de cette recherche :

- Au niveau du zonage : élever le niveau de finesse pour répondre à des enjeux spécifiques à l'intérieur des îlots.
- Au niveau du règlement : jouer sur les différents articles (mitoyenneté, stationnement, morphologie, emprise au sol) pour définir les modes de densification préférentiels.
- Au niveau des orientations d'aménagement : les appliquer aux territoires déjà urbanisés.

Dessin extrait du document "Forme durable le site durable des zones pavillonnaires existantes", février 2010.

Projet de recherche Bimby  
("Build In My Back Yard")  
<http://bimby.fr/>

Source : <http://bimby.fr/>

Plan local d'urbanisme développement durable : un document pratique pour innover

### Proposition d'adaptation de l'outil réglementaire

Le règlement du PLU ne devra pas fixer de surface minimale de terrain, ni fixer des CES et COS trop faibles afin de laisser la possibilité de diviser les parcelles pour de nouvelles constructions.

#### ► Article L123-2a : Secteur d'attente de projet

##### Repérage de dents creuses



Etude formes urbaines Venansault - DDTM 85

BIMBY = Build In My Back Yard (« Construire dans mon arrière-cour »)

#### SECTEUR D'ATTENTE DE PROJET

(gel de constructibilité pour 5 ans maxi – CU : L123-2-a) :

Après avoir repéré des dents creuses, et pour celles d'une certaine importance, cet outil permet à la collectivité de définir un périmètre d'études qui sera reporté dans les documents graphiques du PLU. Dans ce périmètre, les nouvelles constructions pourront être refusées pendant un délai de 5 ans, laissant à la collectivité le temps d'élaborer un projet d'aménagement et de le traduire ensuite dans le PLU sous forme d'orientations d'aménagement et de programmation.

#### Focus sur cette servitude « d'attente »

Cette servitude d'urbanisme doit être justifiée dans le rapport de présentation du PLU et faire partie des orientations du PADD

**Avantages :** Cette servitude offre la possibilité de refuser les demandes d'autorisation qui compromettraient le projet, sans toutefois empêcher les possibilités d'extension ou de réhabilitation des constructions existantes. Il n'est pas nécessaire que la commune dispose d'une étude avancée sur le secteur.

**Inconvénients :** Les propriétaires peuvent exercer le droit de délaissement.

Cet inconvénient peut être levé grâce au portage foncier exercé par l'EPF (Etablissement public foncier). La commune devra modifier son PLU pour traduire réglementairement son projet d'aménagement. Cet outil présente un intérêt dès lors que la commune n'a pas la maîtrise foncière.

#### Exemple :

Dans la commune A, le bureau d'études a fait une étude très détaillée. Il a identifié de nombreuses dents creuses présentant un potentiel de 120 logements. Cependant, les discussions engagées lors de rencontres en mairie ou de visites sur place montrent que la moitié des propriétaires rencontrés n'est pas favorable à une vente de leurs biens dans l'immédiat. Il paraît donc prudent de ne retenir que la moitié des terrains concernés.

Aucune friche industrielle n'a été identifiée sur cette commune et les logements vacants sont pour certains, l'objet de tensions entre les héritiers et pour d'autres, des logements anciens ne correspondant plus à la demande. Il paraît donc difficile de remettre dans le parc de logements ces habitations.

Par ailleurs, la commune a organisé une concertation avec les propriétaires occupants de parcelles de plus de 1000m<sup>2</sup>. Il s'avère que 2% de ceux-ci se sont prononcés en faveur d'une division de leur parcelle. C'est encore un potentiel de 30 logements qui pourra être construit dans le tissu existant.

Enfin, en plein cœur de bourg, un îlot d'une dizaine de maisons vétustes et de bâtiments annexes fera l'objet d'un renouvellement urbain. 30 logements intermédiaires seront construits, ils permettront de réaliser 20 logements supplémentaires par rapport à l'existant, d'accueillir des personnes âgées en rez-de-chaussée et des ménages à l'étage.

En définitive, dans la commune A, ce sont 60 logements qui pourront être construits dans les dents creuses, 30 par division de parcelles (Bimby) et 20 en renouvellement urbain, soit un total de 110 logements réalisés dans le tissu urbain existant, sans impact sur les terres agricoles.

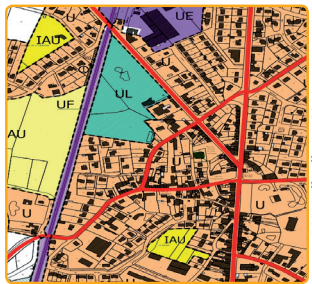
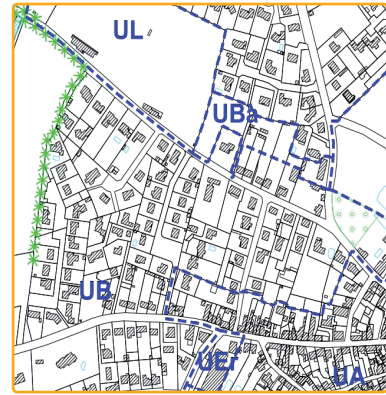
En définitive, la commune doit réaliser 598 logements pour les 10 ans à venir et 110 logements pourront être construits dans l'enveloppe existante.



### Illustrations L123-2 a :

- Délimitation des terrains sur le document graphique
- Règlement n'autorisant qu'une extension «a minima» des constructions existantes (extension définie par le PLU)

**Objectif :** se donner le temps d'étudier un projet d'aménagement (reconquête d'un îlot ou de friches)



Cette carte montre 3 zones d'urbanisation future, l'une est une dent creuse centrale, les 2 autres sont des extensions urbaines périphériques. Il est conseillé dans un premier temps de combler la dent creuse centrale.

► Pour cet exemple, après avoir repéré cette dent creuse, la collectivité peut, en appliquant l'article L123-2-a, définir un périmètre d'études qui sera reporté dans les documents graphiques du PLU.

► Dans ce périmètre, les nouvelles constructions pourront être refusées pendant un délai de 5 ans, laissant à la collectivité le temps d'élaborer un projet et de le traduire ensuite dans le PLU sous forme d'orientations d'aménagement (OAP).

**Organiser le développement notamment au travers des OAP**

- **Adopter les mesures réglementaires qui contribuent à favoriser un développement plus compact et une certaine densité**
- **Agir sur les formes urbaines et la densité**
- **Rechercher la maîtrise des projets**

Articles relatifs à l'implantation, l'emprise, la hauteur, la densité

Acquisitions foncières DPU ou DUP Zones de sursis à statuer

© DDTM 85

## CONCLUSION

La confortation des espaces urbains a de nombreux atouts :

- elle conduit à réutiliser des friches urbaines et des espaces désaffectés, des espaces sous-utilisés, des dents creuses et des logements vacants
- elle permet presque spontanément une urbanisation plus compacte
- elle permet d'assurer une meilleure gestion des équipements collectifs et de mutualiser les coûts liés à l'urbanisation ce qui autorise un meilleur niveau de service
- elle permet de se déplacer autrement dans un périmètre plus restreint
- elle favorise la mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle

Lorsque toutes les possibilités ont été explorées dans l'existant, l'urbanisation dans de nouveaux espaces peut être envisagée avec des formes urbaines nouvelles et une densification

### Comment procéder ?

Après avoir évalué le plus finement possible le nombre de logements, les activités, les services nécessaires et après avoir recherché toutes les possibilités envisageables dans l'enveloppe urbanisée, au-delà et à défaut, il est possible d'envisager l'urbanisation de nouveaux territoires sous réserve :

- Qu'ils soient judicieusement situés
- Que l'impact sur l'agriculture et l'environnement soit minimisé et compensé
- Qu'une densité minimale et de nouvelles formes urbaines soient recherchées

#### Exemple :

Le nombre de logements dans la commune A a été évalué à 488 (598-110) en extension urbaine. La densité moyenne a été arrêtée à 15 logements/ha.

Il a été admis que l'extension de la zone d'activités n'était pas nécessaire. En définitive, ce sont 32,5 ha qui seront nécessaires pour l'urbanisation de la commune A jusqu'en 2020 ( $488 : 15 = 32,5$ )

Si la recherche dans le tissu existant n'avait pas été effectuée, 598 logements auraient été construits en extension urbaine ce qui représenterait 40ha.

Cet exercice a permis ainsi d'économiser 8 ha de terres agricoles. Il mérite d'être multiplié sur l'ensemble des communes du département.

### ► Le coefficient de rétention foncière n'est pas admis.

En effet, le PLU permet d'avoir un triple impact sur le foncier :

- définition des intentions d'utilisation du foncier (projet communal)
- définition des modalités d'utilisation de ce foncier (aspects réglementaires du PLU)
- définition des choix stratégiques d'ouverture à l'urbanisation (phasage, échancier)

De plus, dans les extensions urbaines, des outils fonciers d'anticipation « volontaristes » existent (DPU, DUP, ZAD, ZAC, opérateur dédié : EPF 85, etc...) permettant soit de préempter soit d'aller jusqu'à l'expropriation dans l'intérêt général en dernier ressort.

La seule perspective de leur utilisation peut aussi s'avérer un puissant levier dans le cadre des négociations amiables

La collectivité doit également relativiser le fait de devoir tout maîtriser, une maîtrise foncière même partielle permet aussi de produire cet effet de levier.



## Exemple d'analyse de l'évolution de l'urbanisation :

Pour répondre aux besoins, l'urbanisation de cette commune s'est essentiellement réalisée sous forme de lotissements de manière concentrique autour du bourg.

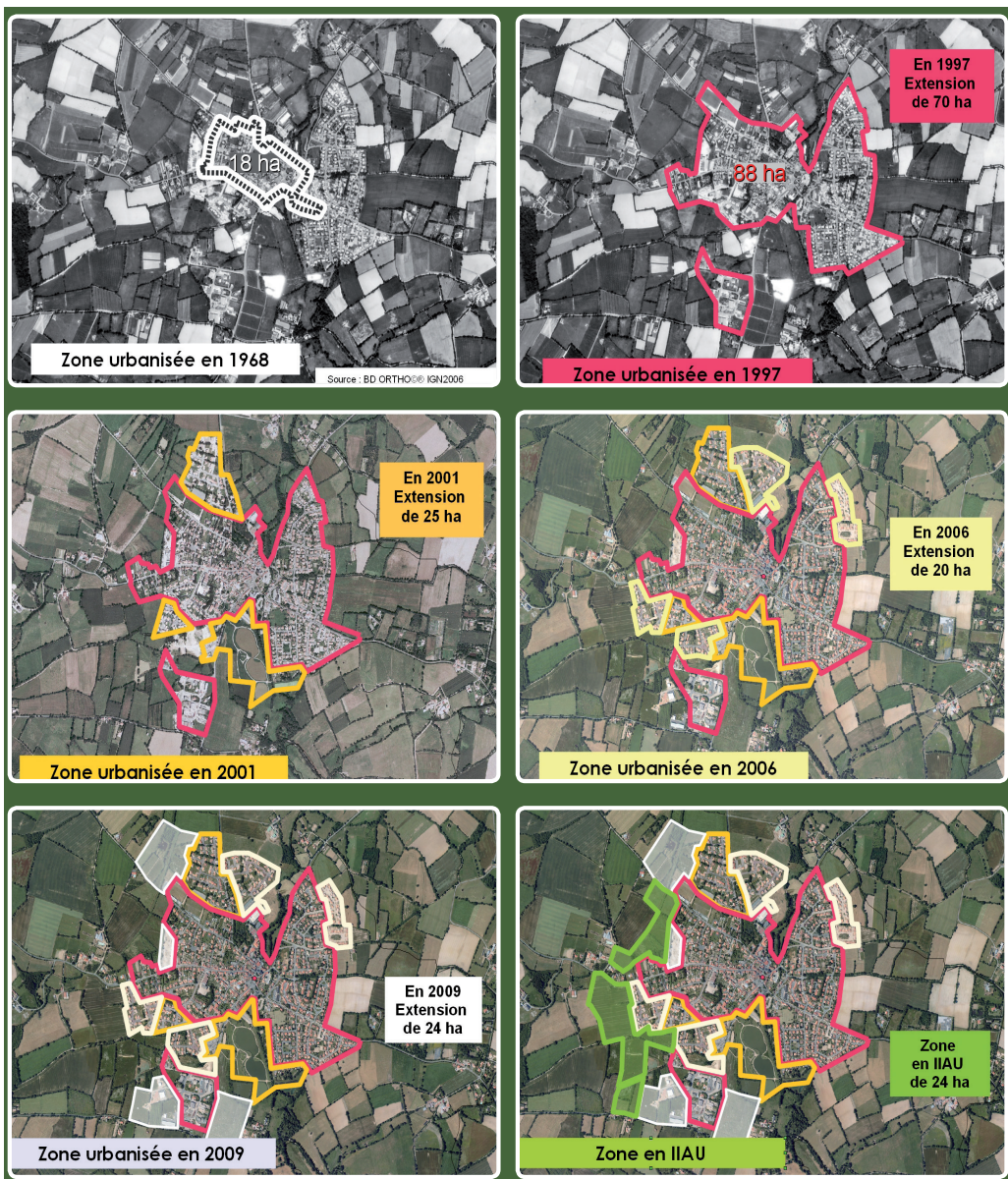
### • Période de 1968 à 1997

En 1968, la partie urbanisée du bourg représentait 18ha. En 1997, on comptait 70 ha urbanisés de plus, 1929 habitants de plus et 887 logements supplémentaires.

C'est ainsi que sur cette période de 30 ans, la population a été multipliée par 2,2, le nombre de logements a été multiplié par 3,2 et la surface urbanisée multipliée par 4,9.

### • Période de 1997 à 2006

Sur cette période de 9 ans, la commune accueille 594 habitants. La surface urbanisée est d'environ 35 ha. 308 logements ont été construits. Le nombre de personnes par logement diminue encore : 1,92 personne par logement (2,7 personnes par logement en 1999 et 2,55 p/logt en 2006).



Etude de renouvellement urbain - Commune de Venansault

## Quels besoins, quelle image pour la commune ?

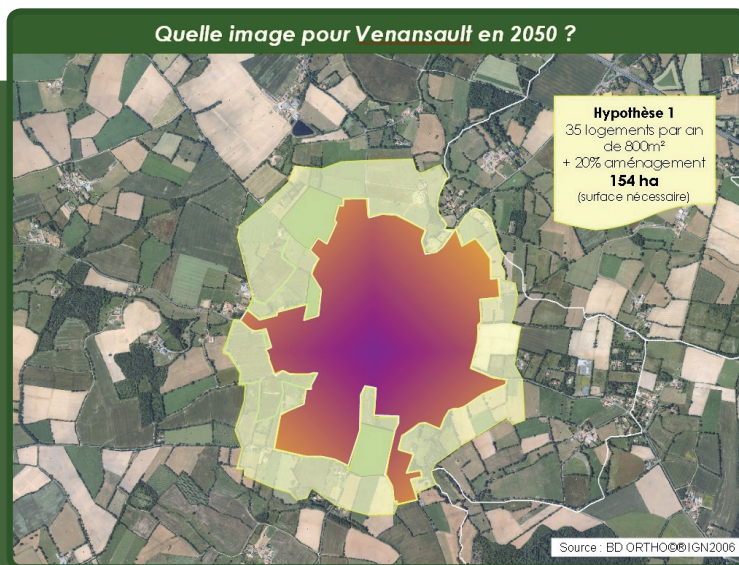
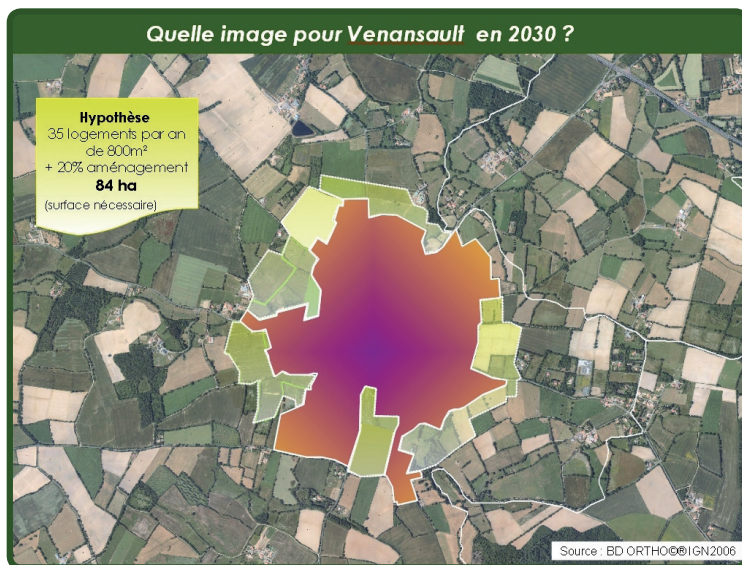
Depuis 1999, l'urbanisation de cette commune s'est faite essentiellement sous forme de lotissements. La superficie moyenne des terrains en 1999, était d'environ 1300 m<sup>2</sup>, et a progressivement diminué à partir de 2004 pour se situer aux environs de 800 m<sup>2</sup>. Ces 5 dernières années, les lotissements ont une densité de 10 logts/ha.

Pour la période 1968-2006, c'est une moyenne de 30 logts/an qui ont été construits, mais sur une période plus récente 2004-2008, ce sont environ 40 logts/an qui ont été réalisés.



En prenant une moyenne d'environ 35 logts/an, les besoins jusqu'en 2050 s'élèveraient à **1540 logements**. Si l'on poursuit l'urbanisation en réalisant des lotissements à raison de 10 logements à l'hectare, **154 ha** seront nécessaires. Aujourd'hui la surface urbanisée de la commune est d'environ **157 ha**. La surface urbanisée de la commune pourrait donc doubler d'ici 40 ans.

Une projection en **2030** avec les mêmes hypothèses (35 logts/an et 10 logts/ha), montre que **84 ha** seront nécessaires..



Etude de renouvellement urbain - Commune de Venansault

## On peut ainsi voir l'évolution de la commune :

Beaucoup d'éléments conjoncturels peuvent influencer la croissance et il est difficile de se projeter sur une période de 40 ans, toutefois cet exercice permet de mesurer ce que serait la «commune demain» si l'on poursuit l'urbanisation telle qu'elle est pratiquée aujourd'hui. Les lotissements sont de plus en plus éloignés du bourg et des services et la voiture devient l'élément indispensable. Dans le même temps, les ressources en pétrole s'amenuisent, et le coût d'une voiture pèse lourdement sur le budget des Français. La commune quant à elle, doit amener des réseaux toujours plus loin, créer et entretenir de nouvelles voies, prévoir des transports scolaires, des services pour ses habitants trop éloignés du bourg. Et surtout, l'espace agricole diminue de façon irréversible.

### Alors, est-ce possible de gérer l'espace différemment ?

Plusieurs possibilités existent :

- recensement et comblement des dents creuses, logements vacants
- amélioration de l'efficacité foncière des extensions urbaines (densité de 15 à 20 logements/ha)
- programmation d'opérations de renouvellement urbain
- travail sur les nouvelles formes urbaines



## Améliorer l'efficacité foncière des extensions urbaines :

A l'horizon 2030, 840 logements devraient être construits et avec une densité de 10 logements/ha, il faudrait urbaniser 84 ha.

En appliquant une densité de :

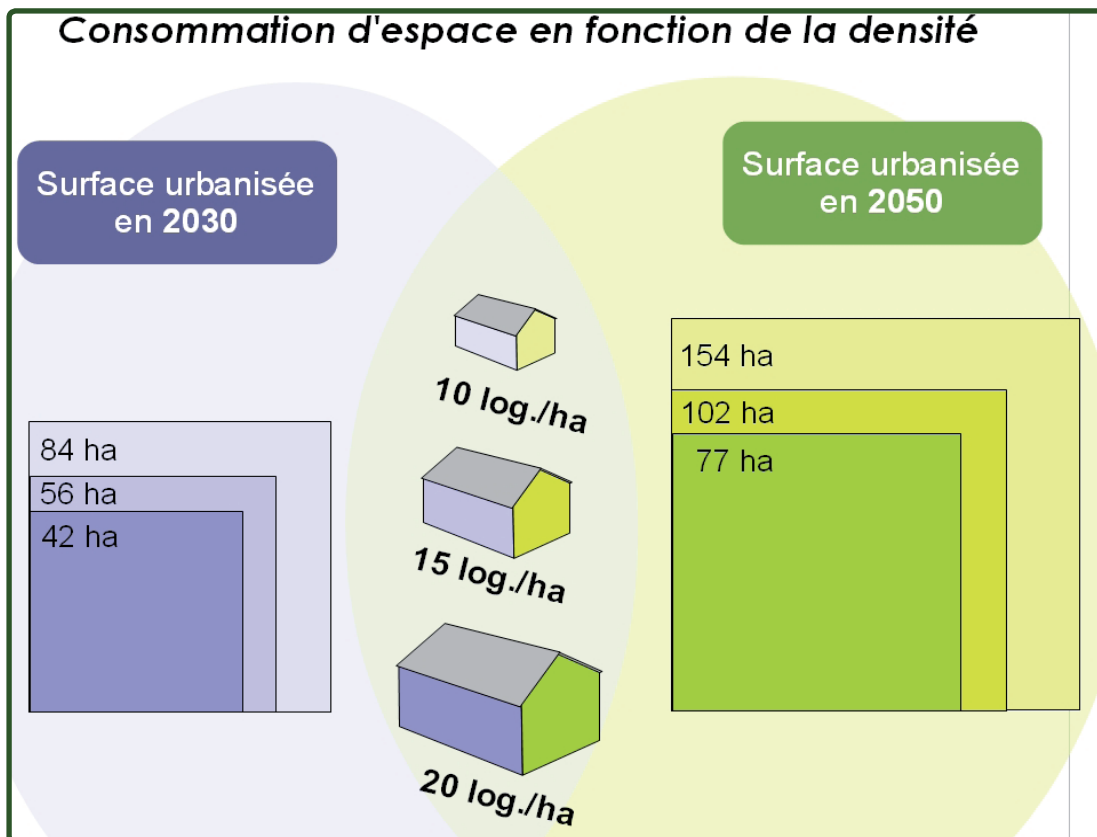
- 15 logements /ha, ce sont 56ha qui seraient nécessaires, soit une économie d'espace de 28ha
- 20 logements /ha, ce sont 42 ha qui seraient nécessaires, soit une économie de surface de 50%

Le tableau ci-dessous récapitule la consommation d'espace en fonction de la densité.

Année	1968	1999	2006	2030	2050
Population	1584	3513	4107	6078	7803
Nb de logements	404	1291	1599	2439	3139
Surface urbanisée	18	100ha	133ha	217ha	287ha

Des formes urbaines plus compactes, privilégiant l'intimité, peuvent accompagner cette densification.

Le comblement des dents creuses constitue une autre solution.



Etude de renouvellement urbain - Commune de Venansault

## Quelle traduction dans le PLU ?

### Le zonage des PLU peut évoluer et permettre le retour à des classements en zones A ou N

Le bureau d'études définit ainsi la superficie nécessaire pour satisfaire les besoins en logements et en zones d'activités. Puis, il effectue un croisement avec l'ancien document d'urbanisme pour apprécier les réserves foncières en zones U et NA (ou AU) et s'interroge sur la pertinence des zones existantes.

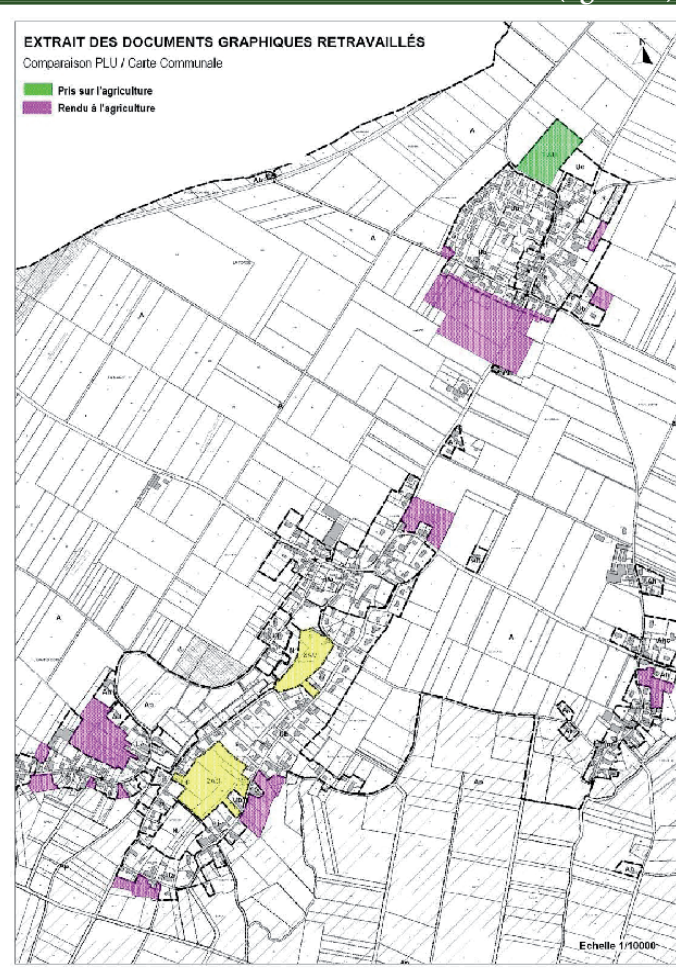
En effet, les zones d'urbanisation future (AU ou NA) ainsi que les anciennes zones NB non bâties définies dans le document antérieur ne doivent pas être considérées comme un acquis.

Dans ce cadre, il est à noter qu'à l'occasion de la révision d'un POS ou d'un PLU, la perte de constructibilité d'un terrain peut résulter du déclassement d'un terrain constructible en terrain inconstructible, étant rappelé que le principe de mutabilité gouverne le zonage, et qu'un propriétaire ne dispose d'aucun droit au maintien d'un classement antérieur. A cet égard, la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » (SRU) du 13 décembre 2000 a substitué le PLU au POS, la réforme se traduisant notamment par la suppression des zones NB, entraînant ainsi corrélativement de nombreux reclassements en zones naturelle et agricole.

De plus, les modifications de zonage ne font pas partie des servitudes d'urbanisme indemnissables.

Le bureau d'études et la municipalité s'interrogent sur leur nécessité et leur opportunité. Si les besoins ont été surestimés, l'élaboration du PLU est le moment opportun pour modifier le classement de ces zones et les rendre à l'agriculture.

### Exemple d'un PLU qui reclasse des zones vouées à l'urbanisation en A (agricole)

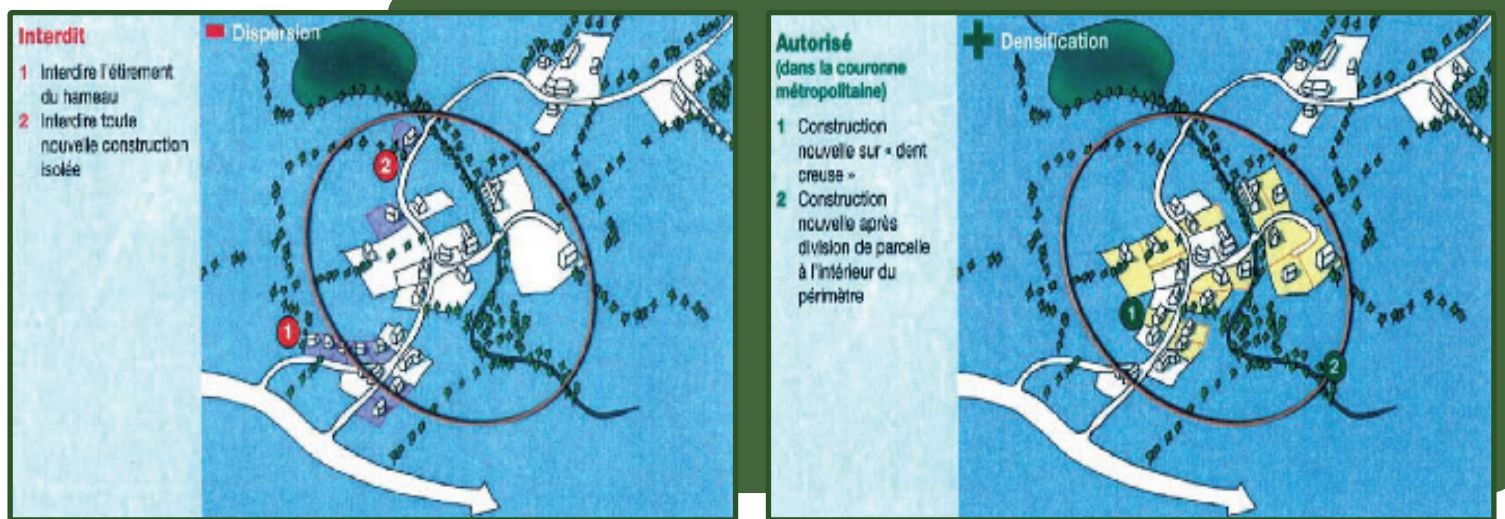


PLU - Commune de Montreuil

A noter que depuis le 1er janvier 2013, la procédure de modification permet de réduire des zones U et AU dans le respect du PADD du PLU. Cette nouvelle possibilité simple et souple, doit donc conduire la collectivité à corrélérer ses nouveaux besoins avec les anciens. Exemple : l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU peut entraîner en contrepartie la restitution d'une partie ou de la totalité d'un secteur désormais jugé inadapté.



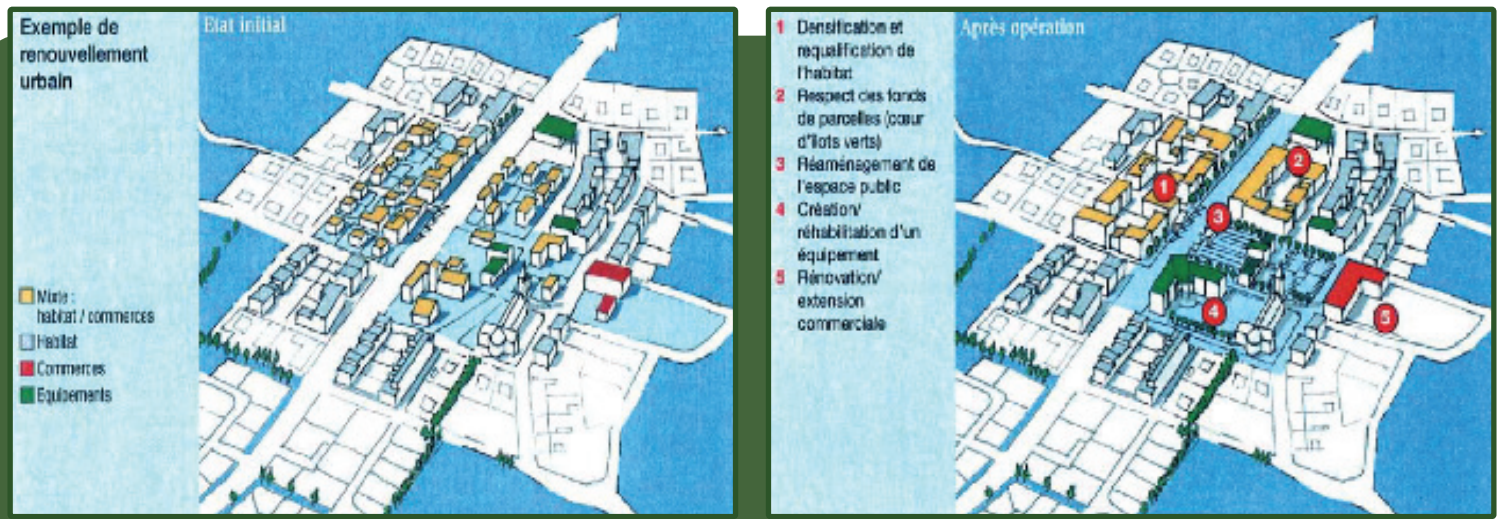
## Recentrer l'urbanisation dans les bourgs et éviter le développement des villages



© DDTM 44

- Pas de nouvelles zones constructibles en dehors des espaces déjà urbanisés
- Délimitation des hameaux au plus près de l'existant
- Dispositions réglementaires favorisant le respect de la typologie du bâti

## Mixité et forme urbaines



© DDTM 44

Dispositions réglementaires favorisant :

- la mixité des fonctions
- la diversité des densités
- Les formes urbaines moins consommatrice d'espace

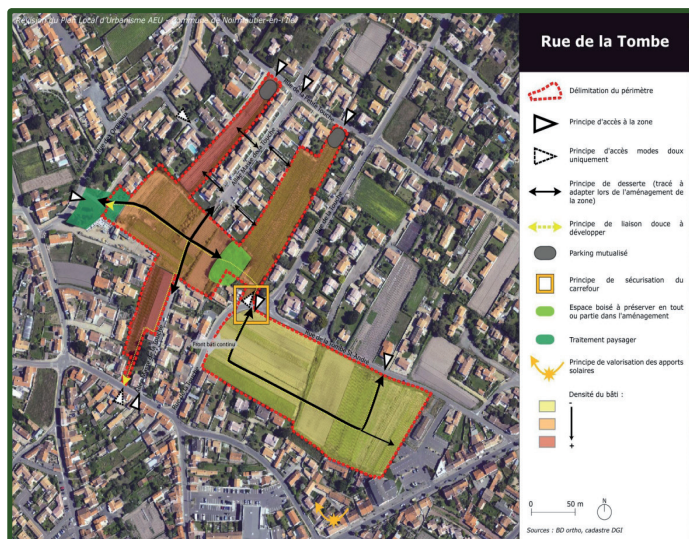


## Les orientations d'aménagement et de programmation

Il s'agit enfin d'élaborer des orientations d'aménagement et de programmation pour les zones à urbaniser. Celles-ci permettent d'intégrer le nouveau quartier dans son environnement en prévoyant accès, liaisons douces, de définir un programme de logements assorti d'une densité minimale, des équipements publics...

A la fois écrites et graphiques, elles définissent les objectifs de la collectivité.

## Un exemple d'orientations d'aménagement et de programmation :



**RUE DE LA TOMBE (diagnostic)** Ce secteur a pour vocation principale l'habitat (potentiel de 100 logements soit 20 logements/ha).

Cette zone se divise en deux sous-secteurs séparés par la rue de la Touche. L'objectif de cette orientation d'aménagement et de programmation est entre autres de créer du lien entre ces deux sous-secteurs. Elle vise également la création d'un quartier ayant du sens et gommant le plus possible les effets de l'urbanisation linéaire passée.

Cette orientation d'aménagement propose d'utiliser au maximum le réseau viaire existant. Les deux portions sud et nord de l'allée Masse de la Touche seront ainsi reliées pour n'en former qu'une. Elle constituera l'axe de desserte principal orienté nord-sud.

Les deux bandes débouchant sur la rue de la Petite Touche seront urbanisées. Deux zones de parking mutualisé aux extrémités des

PLU de Noirmoutier en l'Île - OAP

bandes d'urbanisation permettront aux habitants de se garer. Des cheminements doux (piétonnier et vélo) permettront d'assurer les liaisons interquartiers.

### PRINCIPE PAYSAGER

Le traitement paysager des liaisons douces et de l'entrée ouest du quartier permettront une amélioration du cadre de vie. L'espace boisé central sera conservé. Il constituera le cœur du nouveau quartier.

### GEE : une première annulation de PLU...

Objectifs assignés aux documents d'urbanisme (art. L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme)

-TA Strasbourg, 10 mai 2011, Association Alsace Nature Région, req. N° 0703274.

Doit être annulé le PLU qui s'étant fondé sur des prescriptions d'évolution démographique erronées, permet une extension de l'urbanisation excessive et méconnaît par conséquent le principe de gestion économe de l'espace et de maîtrise de l'urbanisation énoncé par les dispositions des articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme.

Comm. D.Gilig, Environnement 7/11, n°89.

## CONCLUSION

L'ouverture à urbanisation doit se faire au plus près des besoins. Une ouverture à l'urbanisation disproportionnée par rapport aux besoins, anéantirait les objectifs de densité affichés par la collectivité.

Cela fragiliserait également le document d'urbanisme lui-même (problème de cohérence interne), conduisant les différents services ou instances (PPA/CDCEA/CDNPS) à s'exprimer défavorablement, voire appelleraient en dernier ressort des recours à l'endroit du PLU (contrôle de légalité du préfet et/ou contentieux des tiers).



La prise en compte de la composante agricole au niveau du PLU est une action toujours complexe. Elle doit s'inscrire dans le cadre d'une réflexion globale sur le projet de territoire communal. Elle peut influencer le projet communal à deux niveaux :

- au niveau des choix de localisation et des modes d'urbanisation permettant de répondre aux besoins fonciers liés au projet
- au niveau d'un projet agricole communal qui affirmera les grandes orientations de son agriculture, le devenir des espaces agricoles, et leur gestion

Il est essentiel de pouvoir mesurer l'impact du projet sur l'activité agricole et, le cas échéant, identifier les mesures compensatoires adaptées aux exploitations touchées et celles pour maintenir la valeur ajoutée et les volumes de production de la ferme agricole départementale.

Cet examen, qui doit partir du postulat que l'agriculture est une activité économique à part entière, a pour objectif de permettre aux décideurs, les élus :

1. d'anticiper et d'arbitrer au final sur l'usage futur des terrains disponibles (choix entre préservation de terres agricoles et projets d'urbanisation).
2. d'appréhender l'impact agricole de la mutation d'un secteur à vocation agricole vers une vocation urbaine (activités – habitat – loisirs).
3. d'identifier des mesures compensatoires adaptées permettant d'atténuer les effets sur l'agriculture.
4. de faciliter la prise de possession du foncier.
5. d'engager une démarche partenariale en mobilisant notamment, le plus en amont possible, les opérateurs dédiés (EPF, SAFER, chambre d'agriculture...)

### Quels impacts sur l'agriculture ?

Avant tout, il est nécessaire de rechercher des solutions pour limiter voir réduire l'impact des projets. Il s'agit par exemple de choisir la localisation impactant le moins les structures agricoles et le potentiel agricole et agronomique des sols. Ensuite, il est nécessaire d'identifier les exploitations agricoles concernées et d'associer tous les agriculteurs impactés pour collecter toutes les données relatives à chaque exploitation.

Suite au diagnostic agricole, l'analyse et l'évaluation des conséquences et des préjudices sur l'agriculture au sein des secteurs d'urbanisation potentielle devront être étudiés dans le rapport de présentation des documents de planification : exploitations impactées, type et degré de fragilisation.

La fragilisation des exploitations agricoles peut être de plusieurs ordres :

- Perturbation des systèmes d'exploitation avec fragmentation de l'espace agricole,
- Diminution des surfaces de l'exploitation (production végétale) et diminution du nombre de droit à paiement unique entraînant une perte de rentabilité économique,
- Présence de bâtiments agricoles, de serres et des surfaces attenantes qui perdraient leur fonctionnalité s'ils se retrouvaient complètement enclavés

- Coupure des réseaux d'irrigation et de drainage,
- Effets de coupure des îlots des exploitations,
- Allongement de parcours des matériels,
- Remise en cause des plans d'épandage
- Incidence sur les surfaces ayant souscrit des engagements à long terme : Mesure Agroenvironnementale (MAE), surfaces en agriculture biologique (durée de la conversion de 5 ans)
- Si l'exploitation agricole a été impactée de petites surfaces depuis plusieurs années (phénomène récurrent ...)



Guide méthode - DDE Vaucluse 2008

### Exemple fictif :

4ha à proximité du bourg, sur les 23ha que compte l'exploitation (soit 17% de sa surface). Si ces 4ha devenaient constructible (ce qui n'est pas le cas actuellement), un risque de déstabilisation de l'exploitation, à aborder avec les protagonistes (quelle possibilité de trouver des surfaces en remplacement, de changer de mode de production, est quelles solutions pour éviter la perte définitive agricole départementale ?)

NOTA : il est nécessaire de bien distinguer l'intérêt du professionnel agricole et l'intérêt du particulier agriculteur, propriétaire d'une terre potentiellement urbanisable



### Quelles compensations agricoles?

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. A ce jour il n'est plus envisageable 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 :

- La compensation agricole individuelle pour réparer les préjudices subis par les exploitations agricoles impactées. Elle doit permettre de reconstituer l'outil de travail existant (exemple : 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 départementale

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

- Réserves foncières suffisante en qualité et en surface
- 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 et du drainage
- Mise en place de plate-forme de compostage, de projet de méthanisation
- Création de réserves d'eau
- Développer une politique d'installation et de transmission des exploitations agricoles
- 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...

### CONCLUSION

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.

Cette réflexion concertée permet :

- Éviter les impacts des projets sur l'activité agricole,
- De réduire les impacts qui n'ont pu être évités
- En dernier ressort après évaluation des conséquences sur l'agriculture, d'afficher précisément les compensations agricoles qui seront mises en œuvre.

# Lexique

## Teruti-lucas :

enquête sur l'utilisation du territoire agricole

## EIPPE :

Dir 2001/42/CE – évaluation des incidences des plans et des programmes sur l'environnement

## ICPE :

Installation classée pour la protection de l'environnement

## RSD :

reglement sanitaire départemental

## SAU :

surface agricole utile

## Corine Land Cover :

base de données géographique

## PAEN :

Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains

## ZAP :

Zone agricole protégée

## OAP :

Orientation d'aménagement et de programmation

## SCOT :

Schéma de cohérence territoriale

## PLH :

programme local d'habitat

## Loi MAP :

Modernisation de l'agriculture et de la pêche

## SIG :

système d'information géographique

## Densité :

ici, nombre de logement à l'hectare

## CES :

Coefficient d'emprise au sol

## COS :

Coefficient d'occupation des sols

## DPU :

Droit de préemption urbain

## DUP :

Déclaration d'utilité publique

## ZAD :

Zone d'aménagement différé

## ZAC :

Zone d'aménagement concerté

## EPF :

Établissement public foncier

## PPA :

Personnes publiques associées

## SAFER :

Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural

## Dents creuses :

terrain situé dans un milieu bâti et constituant un potentiel pour l'urbanisation

## Friches urbaines :

constructions non utilisées et entretenues dont on peut envisager une reconversion

## Rétention foncière :

coefficient de rétention

## Point d'équilibre ou point mort :

nombre de logement nécessaire pour maintenir la population existante



A photograph of a field of purple flowers, likely lavender, in the foreground. The background is a bright, overexposed sky, creating a high-contrast, ethereal atmosphere. The text is overlaid on the bottom portion of the image.

**L'enjeu de gestion économe de l'espace dans les PLU**

A photograph of a field of purple flowers, likely lavender, in the foreground. The background is a bright, overexposed sky, creating a high-contrast, ethereal atmosphere. The text is overlaid on the bottom portion of the image.

**L'enjeu de gestion économe de l'espace dans les PLU**