

Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Compte rendu de la réunion du 8 décembre 2016



La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers s'est tenue en préfecture le 8 décembre 2016, sous la présidence de M. Jean KUGLER, directeur départemental des territoires et de la mer.

Liste des participants :

M. Jean-Pierre CARNET	Maire de Saint Aubin-de-Terregatte
Mme Jeannine HINCHET	Représentant la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM)
M. Marc LECOUSTEY	Chambre d'agriculture
M. Thierry CHASLES	Représentant la fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles (FDSEA)
M. Vincent GUILLE	Représentant la fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles (JA)
M. Jacques DUBOS	Représentant la confédération paysanne
M. Patrick DACHEUX	Représentant du GRAPE Normandie
M. Joël BELLENFANT	Représentant l'association Manche Nature
M. Daniel LECOMPAGNON	Représentant des propriétaires ruraux
M. Gilles GODEFROY	SAFER
M. Sylvain LEBAIN	Chambre d'agriculture
Mme Coralie LAFRECHOUX	Conseil départemental
M. Marc GAIDIER	Accompagnateur administratif (FDSEA)
M. Franck HALLEY	Direction départementale des territoires et de la mer
M. Emmanuel GUERIN	Direction départementale des territoires et de la mer

Étaient invités :

Mme Marine LOLON	Communauté de communes Avranches-Mont-Saint-Michel
M. Yves ASSELINE	Maire de Réville
M. Jean CHAPDELAINE	Maire de Dragey-Ronthon
M. Alain BACHELIER	Maire de Saint-Jean-le-Thomas

Étaient excusés :

M. Erick GOUPIL	Président du SCoT du Pays de la baie du Mont-Saint-Michel, représentant un établissement public
Mme Emilie LEVEAU	Représentante de l'INAO

Pouvoir :

M Gérard BAMAS (Fédération des chasseurs) donne son pouvoir à M. Thierry CHASLES (FDSEA).

Le quorum étant atteint, M. KUGLER fait acter par la commission le procès-verbal de la CDPENAF de novembre 2016.

M. BELLENFANT fait remarquer que le procès-verbal de la CDPENAF de novembre 2016 n'est pas exhaustif et manque d'exactitude.

M. KUGLER propose à la commission d'enregistrer la séance pour pallier ce type, de problème, la commission en valide le principe.

M. GUERIN présente le planning des commissions pour l'année 2017 :

- | | |
|--------------|---------------------------|
| - 12 janvier | - 13 juillet |
| - 9 février | - 7 septembre (1er jeudi) |
| - 9 mars | - 12 octobre |
| - 13 avril | - 9 novembre |
| - 11 mai | - 14 décembre |
| - 8 juin | |

En préambule, M. DACHEUX fait part de ses échanges avec M. BELLANGER, de la communauté de communes Sèves-Taute, notamment sur la notion de point mort. M. BELLANGER lui a communiqué la méthode de calcul du point mort qui est issue des travaux de la DREAL Pays de Loire. M. DACHEUX s'est rapproché de l'auteur de cette méthode et propose d'échanger avec celui-ci en informant le secrétariat de la CDPENAF de ces échanges.

Ce point évoqué, il précise que les bureaux d'études "gonflent" artificiellement les besoins en logements et les surfaces à urbaniser. Ce constat est particulièrement évident sur les deux plans locaux d'urbanisme (PLU) de Réville et Dragey Ronthon.

Présentation et avis sur le PLU, la délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) et le règlement de zones A et N du PLU de la commune de Réville.
--

M. ASSELINE est invité à assister à la présentation.

M. GUERIN présente ce dossier déposé le 11 octobre 2016.

Présentation de la commune

Réville est une commune littorale située au nord-est du département de La Manche. Elle se situe dans le Val de Saire, entre Barfleur et Saint-Vaast-la-Hougue, à une trentaine de kilomètres de Cherbourg. La commune de Réville fait partie de l'arrondissement de Cherbourg-Octeville et du Canton du Val de Saire. Réville a adhéré à la communauté de communes du Val de Saire le 1^{er} janvier 2002 et va intégrer le 1^{er} janvier 2017 la nouvelle intercommunalité Le Cotentin.

La commune est desservie par la route départementale 1 qui relie Barfleur à Quettehou en passant par Réville puis Saint-Vaast-la-Hougue.

Dynamique communale

La croissance démographique de la commune de Réville a connu son apogée en 1962 et a ensuite subi une croissance négative jusqu'en 1999 puisque la commune ne comptait plus que 1 168 habitants. Une reprise de la croissance a eu lieu à partir de 1999. La commune comptait alors 1 198 habitants en 2006. La structure de population marque un recul des tranches jeunes au profit des seniors.

Réville accueille 522 ménages en 2009. 27,8 % de la population totale de Réville est constituée de ménages d'une personne. Le parc de logements a constamment augmenté depuis 1968, avec une croissance de 34 % de 1968 à 1982, soit un parc qui évolue de 2,4 % par an. Après une baisse du rythme dans les années 90, l'augmentation a repris récemment (+ 24 %). L'augmentation du parc total de logements ne suit pas la diminution constante de la population. Ce phénomène s'explique surtout en raison du desserrement des ménages, de la population saisonnière et de la présence de nombreuses résidences secondaires. L'accession à la propriété a augmenté depuis 1999 de 2,5 %. Elle passe la barre des 70 %, ce qui est un taux élevé. Le nombre des locataires est de façon concomitante moins élevé et atteint 25 %. Le parc immobilier de la commune est surtout constitué de résidences principales (52,2 % du parc total). Ce sont néanmoins les résidences secondaires qui évoluent le plus puisqu'elles étaient environ 200 en 1999 et sont au nombre de 429 en 2008, soit plus du double, ce qui représente 44,3 % du parc total. Cela confirme l'attractivité de la côte littorale. Il y a 46 logements vacants en 2012 selon les chiffres de l'INSEE, la mairie ne valide pas ce chiffre et montre, via les déclarations fiscales, qu'il n'y a aucun logement vacant déclaré en 2010. Le parc immobilier de Réville est en quasi-totalité constitué de maisons et de très peu d'apparte-

ments (3 %). La taille des résidences est en constante augmentation notamment pour les maisons car entre 1999 et 2007, les logements sont passés de 3 à 4 pièces en moyenne, 44 % des résidences ayant plus de 5 pièces. Le bâti de Réville est ancien, 46 % des résidences principales ont été construites avant 1949. Les logements datant des années 80-90 sont également bien représentés (soit 21 % du parc immobilier total). Le parc de logements sociaux représente 10,6 % du total des résidences principales. Réville est une commune à dominante agricole (48,7 % des établissements sont agricoles en 2009). Toutefois, en 2011, la part des exploitants baisse à 39,1 % des établissements, au profit des commerces, transports et services divers qui passent de 34,2 % en 2009 à 45,7 % en 2011. Ensuite viennent les activités de fonctionnariat, santé et autres professions sociales (6,5 %). L'industrie et la construction se placent en dernière position sur les 138 établissements actifs de la commune avec une part respective de 1,4 % et 7.2 %. Réville est économiquement dynamique notamment en raison de l'activité maraîchère et de sa proximité avec le pôle secondaire Saint-Vaast/Quettehou.

Dynamique agricole

Réville est réputée pour ses cultures maraîchères. Un système agricole, associant céréales et légumes plus variés, permet de préserver les sols d'un appauvrissement liés à la monoculture. Des haies sont replantées. La concentration des exploitations simplifie le dessin parcellaire. En termes d'emplois, on peut noter que l'agriculture représentait 873 emplois en 1999 à Réville. Selon le recensement agricole 2010 (RGA), le territoire de Réville compte 33 exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune, contre 57 en 2000. La municipalité précise que le nombre d'exploitations agricoles continue de diminuer et aujourd'hui, il n'en resterait qu'une vingtaine. L'activité agricole représente, en 2010, 113 unités de travail annuel (UTA) pour 957 ha de surface agricole utile (1 195 ha en 2000). L'utilisation de ces terres a radicalement changé, l'évolution allant de plus en plus vers l'augmentation des terres labourables, principalement des céréales (821 ha de Surface Agricole Utilisée-SAU au détriment des terres toujours en herbe (129 ha de SAU). La culture des légumes a également énormément diminué au profit de la culture céréalière avec une SAU de 928 ha en 1988 contre seulement 621 ha en 2000. La population animale a également beaucoup évolué, elle est passée de 495 UGB en 2000 à 185 UGB en 2010. La surface moyenne des exploitations était de 20 ha en 2000. La majorité des agriculteurs de la commune appartient à la tranche d'âge des 40/54 ans (42%). Ensuite viennent ceux de la tranche des moins de 40 ans (31.9%) puis les 55 ans et plus qui représentent 26.1%. L'agriculture à Réville devra donc être renouvelée à hauteur d'environ 26% lorsque les exploitants les plus âgés partiront en retraite. Comme toutes les communes de la Basse-Normandie, Réville fait partie de l'AOC laitière Pont l'Evêque et camembert de Normandie.

Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

L'étude de la consommation d'espace sur la commune de Réville depuis 2002 montre une urbanisation d'une surface totale de 14 ha 22 a, soit une urbanisation de près de 1 ha 30 a par an.

L'urbanisation sur Réville s'est faite principalement au détriment de surfaces en prairies sur 7 ha 63 a et en cultures (maraîchage et céréales) sur 6 ha 59 a. Cette urbanisation s'est constituée presque exclusivement au profit du développement de l'habitat individuel.

Le projet communal

Il est décliné autour de trois idées forces :

- renforcer l'identité urbaine multipolaire de Réville,
- renforcer le tissu économique, commercial et de services,
- le tourisme révillais : une force littorale.

Les objectifs de développement urbain de la commune prévoient un développement correspondant à 11,4 % des objectifs chiffrés du SCoT, soit 12,5 ha pour l'habitat.

La commune de Réville prévoit donc une croissance de population moyenne de 0,98 % par an pour la période 2013-2030, soit un objectif de 1 547 habitants à l'échéance du PLU en 2030, soit 374 habitants supplémentaires entre 2013 et 2030. Le total des besoins en logement s'élève de 231 logements. Le besoin foncier s'élève à 13 ha (avec une densité de 18 log /ha = 231/18= 13 ha). Afin de limiter sa consommation de l'espace, la commune de Réville s'engage à trouver dans son tissu urbain existant au moins la moitié de cette surface (6,5 ha) en densification du tissu urbain existant, et ce, réparti sur ces entités urbaines existantes qui font le fonctionnement de la collectivité locale (le Bourg, Jonville, la Froide-Rue et Maltot).

Analyse des dents creuses

Le potentiel des dents creuses s'élève à 9,17 ha : 8,87 ha pour l'habitat et 0,3 ha pour l'activité.

La part habitat se décompose de la manière suivante :

- *Le bourg*, avec un potentiel des dents creuses de 1,98 ha dont 1,78 ha sont comptabilisés à 100 %.
- *Le village de Jonville*, avec un potentiel des dents creuses de 2,19 ha dont 1,95 ha sont comptabilisés à 100 %.
- *Le village de la Froide-Rue*, avec un potentiel des dents creuses de 4,75 ha dont 4,26 ha sont comptabilisés à 100 %.
- *Le village de Maltot*, avec un potentiel des dents creuses de 1,37 ha dont 0,88 ha sont comptabilisés à 100 %.

La part activité se décompose de la façon suivante :

0,3 ha en zone Ux ne sont pas comptabilisés en dents creuses et sont actuellement en culture.

Zone 1AU habitat

Dans le rapport de présentation, il est indiqué que 4,2 ha sont destinés aux zones 1AU.

Dans le volet d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP), il est mentionné que 5,82 ha sont destinés aux zones 1AU.

De plus, une surface de 1,2 ha est comptabilisée en dents creuses et en zone 1AU.

Après vérification, les zones 1AU habitat couvrent 5,69 ha.

Zones 1AU Activités et Zone Aes

La zone 1AUx (0,8ha) du bourg n'apparaît pas dans le bilan de consommation d'espace, de même que la zone 1AUet (la surface de la zone 1AUet indiquée dans l'OAP de la zone semble erronée : env. 1,4 ha au lieu de 4,2 ha).

La zone 1AU Activités représente un total de 2 ha (zone 1AUx : 0,8 ha et zone 1AUet : 1,2 ha).

Une partie de la zone AEs à l'ouest du bourg est en culture (Zone Aes : 0,8 ha).

Conclusion

L'étude sur la consommation agricole a révélé une consommation d'espaces de 14,42 ha depuis 2002. Au total le rapporteur comptabilise une consommation d'espace agricole projetée de 15,7 ha. La commune indique que le SCoT prévoit 12,5 ha pour l'habitat. Au regard de ces éléments et de l'objectif de la CDPENAF qui est de diviser par deux la consommation d'espaces, ce PLU n'apporte pas de contribution positive dans ses objectifs de baisse de consommation d'espaces à l'échelle de la commune de Réville. De plus, le rapporteur constate un manque de cohérence des éléments chiffrés du dossier. Le rapporteur constate enfin un nombre élevé de zones 1AU (au nombre de 6) et la dispersion des dents creuses dans les 4 zones U.

Le rapporteur propose un avis favorable sous réserve de mise en cohérence des données chiffrées du dossier de PLU.

M. ASSELINE indique que les jeunes ont des difficultés à trouver des logements.

M. DACHEUX insiste sur le manque de clarté et de précision des études. Il propose de présenter l'étude qu'il a réalisée (cette étude est annexée au compte-rendu). Cette étude démontre que les surfaces à ouvrir à l'urbanisation pour répondre aux objectifs de croissance de la municipalité pourraient être divisées par deux. Il propose un avis défavorable.

M. ASSELINE prend acte des erreurs entachant la démonstration du bureau d'études, et explique que la répartition des surfaces à urbaniser a été faite dans le Val de Saire.

M. BELLENFANT explique que le nombre de logements devrait tenir compte de la vacance avec un travail sur la réhabilitation avant de penser à construire. L'écart entre les besoins calculés et les besoins réels est inacceptable ; à cela s'ajoute des errements dans la numérotation des articles législatifs. Concernant l'emploi et l'habitat des jeunes ménages, M. BELLENFANT indique qu'il existe des moyens de lutter contre l'augmentation des prix.

M. CHASLES souligne que l'article 7 des dispositions générales du règlement propose une gestion trop réglementée des haies et s'interroge sur le classement en espace boisé classé (EBC) du jardin du château au sud du bourg, qui va compliquer la gestion de celui-ci. Il propose un avis favorable.

M. LECOUSTEY s'interroge sur la pertinence d'une telle protection.

M. BELLENFANT fait part de sa volonté de préserver les haies.

M. ASSELINE affirme le souhait de la commune de protéger le paysage bâti et végétal.

M. KUGLER propose à la commission de passer au vote sur l'économie générale du dossier, le comblement des dents creuses et en évitant de nouveaux lotissements.

Il est proposé un avis favorable sur le PLU de la commune de Réville.		
Nombre de voix pour la proposition du rapporteur	Nombre de voix contre la proposition du rapporteur	Nombre d'abstentions
8	1	2

La CDPENAF émet un avis favorable sous réserve :

- de la mise en cohérence des données chiffrées contenues dans le PLU de la commune de Réville.

- de deux modifications concernant les dispositions générales du règlement pour s'assurer que ces dispositions ne contraignent pas l'activité agricole encouragée en zone A :

. la première concerne l'article 5 des dispositions générales du règlement.

. la seconde concerne l'article 7 de ces mêmes dispositions générales.

À la suite du vote, les échanges se poursuivent.

M. LECOUSTEY constate que les dents creuses sont difficilement exploitables par l'agriculture conventionnelle et que le choix de la commune est pertinent, mais observe que la démonstration de M. DACHEUX est sans équivoque sur les chiffres. Il explique qu'il faudrait se mettre d'accord sur une méthode de calcul.

M. KUGLER propose de créer une fiche de calcul à destination des bureaux d'études.

M. CARNET insiste sur le fait qu'il faut une cohérence dans le travail des bureaux d'études pour les PLUi et les SCoT et qu'il faut agir en amont pour éviter la catastrophe. Il faut que les 4 SCoT soient sollicités sur ce sujet.

M. CHASLES note que Réville est une commune littorale dynamique. Il précise que la production légumière nécessite des passages d'épandage fréquents, ce qui peut poser problème.

Avis sur la délimitation des STECAL du PLU de la commune de Réville

En règle générale, les STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) sont tous les zonages A et N indicés sauf :

- Al : secteur situé en espaces proches du rivage qui interdit le développement des constructions,

- Aes : secteur qui permet la construction, l'entretien, le développement des stations d'épuration.

Il n'y a pas de STECAL sur la commune de Réville.

En raison de l'absence de STECAL, le rapporteur propose de ne pas émettre d'avis.

La CDPENAF acte la proposition du rapporteur.

Avis sur le règlement des zones A et N du PLU de la commune de Réville

L'article L151-12 du code de l'urbanisme dispose que dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la CDPENAF prévue à l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

A la lecture du rapport de présentation, la zone d'implantation de 40 mètres de l'annexe par rapport à l'habitation et les emprises ne font pas l'objet d'une motivation permettant de comprendre ces choix.

Le rapporteur propose un avis défavorable.

Il est proposé un avis favorable sous réserve que le règlement des zones A et N du PLU de la commune de Réville sous réserve de motiver la zone d'implantation de 40 mètres et les emprises des annexes.		
Nombre de voix pour la proposition du rapporteur	Nombre de voix contre la proposition du rapporteur	Nombre d'abstentions
8	1	2

La CDPENAF émet un avis favorable sous réserve sur le règlement des zones A et N du PLU de la commune de Réville en l'absence de motivation pour la zone d'implantation de 40 mètres et des emprises des annexes.

Avis sur le PLU de la commune de Dragey-Ronthon

Mme LOLON et M. CHAPDELAINE sont invités par le président à participer à la commission.

M. GUERIN présente ce dossier qui a été déposé le 10 octobre 2016 par la communauté de communes d'Avranches Mont-Saint-Michel. Ce PLU a déjà fait l'objet d'un passage en CDPENAF en avril 2016.

Présentation de la commune

La commune de Dragey-Ronthon, d'une superficie de 1 517 hectares, est située dans la baie du Mont-Saint-Michel. Elle est dotée d'un plan d'occupation des sols (POS) datant de 1991. Elle fait partie de la communauté de communes d'Avranches-Mont-Saint-Michel (CCAMSM), qui regroupe depuis le 1er janvier 2016 près de 45 000 habitants et 44 communes. La CCAMSM a prescrit un PLUi habitat le 19 décembre 2015.

La route principale (RD 911) de la commune reliant Granville et Avranches constitue la route touristique de la baie du Mont-Saint-Michel qui offre des points de vue remarquables.

Cette commune compte deux mairies, deux églises, deux écoles, deux cimetières, une salle municipale et une salle communale.

Espaces naturels, agricoles et forestiers

La commune de Dragey-Ronthon appartient à l'unité paysagère de la Baie du Mont-Saint-Michel. Cette unité paysagère bénéficie de nombreuses protections et de projets avec le site du Mont-Saint-Michel et des mesures d'accompagnement prises dans la cadre de l'Opération Grand Site.

Dynamique communale

Au recensement de 2009, la population était de 787 habitants, soit un accroissement de 172 habitants par rapport au recensement de 1999, représentant une augmentation de population de l'ordre de 28 %. Depuis 2009, on constate un tassement de cette évolution avec, en 2011, 800 habitants, et 815 en 2015.

Le nombre total de logements sur la commune de Dragey-Ronthon en 2012 était de 588 logements pour un total de 605 logements en 2009 et de 641 logements en 2007, soit une diminution de 53 logements entre 2007 et 2012 liée à la diminution du nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels. La vacance a augmenté sur la période 2007- 2012 avec un pic en 2009 de 50 logements vacants.

La commune a un potentiel touristique en synergie avec les communes voisines avec 4 gîtes ruraux, 18 chambres d'hôtes et un camping (176 emplacements).

Le développement du pôle équin et l'attractivité liée au monde du cheval peuvent contribuer à favoriser une activité artisanale et économique de proximité complétant l'offre des pôles voisins.

Dynamique agricole

On compte 30 exploitations agricoles avec 56 unités de travail agricole (UTA) sur la commune pour

le RA 2010. En 2000, on comptait 68 exploitations et 62 UTA. Le chiffre en UTA est élevé car en termes d'emploi, l'activité équine nécessitant de la main-d'œuvre.

Les chiffres du cheptel ainsi que la surface agricole utilisée (SAU) sont importants mais en diminution de 11 % et 19 % entre les 2 recensements (1 028 SAU en 2010 pour 1 271 en 2000 et 1 763 unités de gros bétail (UGB) en 2010 pour 1 984 UGB en 2000). La production économique agricole est passée de bovin mixte en 2000 à autres herbivores en 2010. Aucune exploitation n'est soumise à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

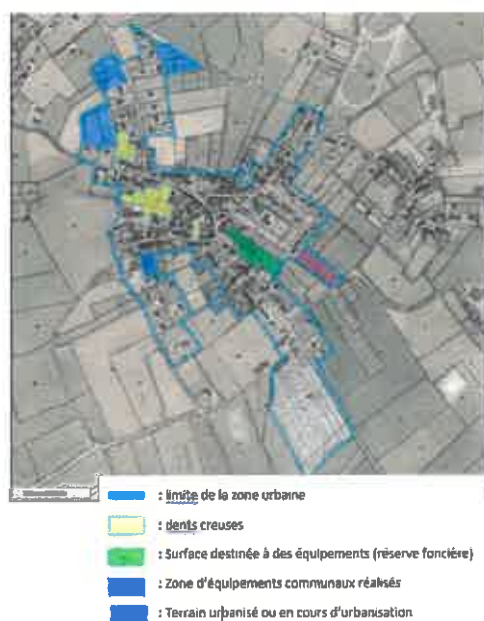
Au sein des exploitations professionnelles, le secteur nord de l'Avranchin présente une forte densité de juments poulinières. A côté de la filière professionnelle, il existe un très important élevage de chevaux dans le cadre d'une agriculture de complément ou de loisir.

La commune est concernée :

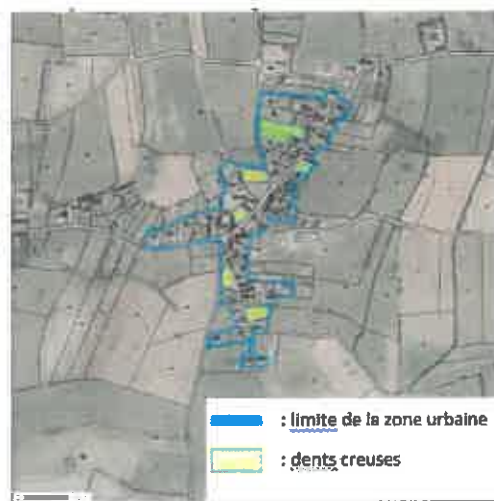
- par les Appellations d'Origine Contrôlée : Calvados, Pommeau de Normandie
- par les Appellations d'Origine Protégée : Camembert de Normandie, Prés-salés Mont-Saint-Michel (zone d'abattage)
- et par l'Indication Géographique Protégée : Cidre de Normandie, Porc de Normandie et Volaille de Normandie.

Le projet communal

Au regard des perspectives démographiques récentes et observées entre 2009 et 2015, l'hypothèse retenue par la commune est celle d'une croissance modérée : 120 habitants sur 10 ans, soit 935 habitants à terme. Avec 2,4 habitants par logement, l'accueil de cette population nécessite la réalisation d'environ 50 logements sur la commune auxquels il faut ajouter les logements liés au point mort, soit 50 logements sur 10 ans, ce qui correspond à la réalisation d'une centaine de logements sur le territoire.



Bourg de Dragey : localisation des zones urbaines et zones d'extension.



Ronthon : Délimitation du bourg et localisation des dents creuses.

L'enveloppe des 2 bourgs est délimitée en bleu.

Les parcelles identifiées en "dents creuses" sont indiquées en jaune.

Les parcelles en bleu sont actuellement construites ou non constructibles étant donné leur configuration.

Sur le plan central, les surfaces urbaines constructibles sont identifiées en bleu.

Les zones en vert correspondent aux principales emprises réservées hors voiries.

Pour le bourg de Dragey, la superficie totale en dents creuses est estimée à 1 hectare environ pouvant accueillir 18 logements et la superficie totale des 3 secteurs en extension d'urbanisation représente un total de 3,5 hectares avec :

- le site au nord dit "La Croix" pour une superficie de l'ordre de 9 000 m² à destination de logements,
- le site au centre dit "La Plairie" pour une superficie de 18 000 m² à destination de logements avec la réalisation d'un parc urbain de qualité d'environ 1 hectare,
- le site au sud dit "La Provotière" pour une superficie de l'ordre de 8 000 m² comprenant du logement, du petit artisanat et des commerces.

Pour le bourg de Ronthon, la superficie totale en dents creuses est estimée à 1 hectare environ pouvant accueillir 18 logements.

En résumé, la consommation d'espace s'élève à 2 ha en dents creuses et 3,5 ha en extension. Pour mémoire, la consommation d'espace maximale sur 10 prochaines années autorisée par le SCoT pour les logements neufs mobilisant du foncier non bâti est de 4,81 ha pour la commune.

Le rapporteur constate que les projets consomment environ 5,5 hectares. D'après le dossier, les objectifs affichés constituent une modération de la consommation d'espaces, avec une moyenne entre 2004 et 2014 de 1,5 ha/an consommés en extension de l'urbanisation pour le développement résidentiel. Dans le cadre du projet de PLU, soit dans les 10 prochaines années, il est prévu de consommer 0,35 ha/an en extension de l'urbanisation pour le développement résidentiel.

Le total de la surface des espaces réservés est de 6,93 ha.

Analyse de la consommation d'espace

Pour rappel, l'article L151-4 du code de l'urbanisme indique que le rapport de présentation :

"analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales."

Si le travail sur les dents creuses répond en partie à la deuxième analyse demandée, l'analyse de la consommation d'espaces est trop partielle (absence de la consommation autre que celle de l'habitat, spatialisation de cette consommation, évolution de cette consommation dans le temps...).

Avis du rapporteur :

Au regard des observations faites lors de la CDPENAF du 21 avril 2016, le rapporteur constate :

- l'absence d'une étude sur la consommation d'espace et d'une vue d'ensemble des différentes consommations prévues dans le projet d'aménagement n'a pas été amendé ;
- la motivation des emplacements réservés et de la zone d'activité équine a bien été prise en compte par la création d'un STECAL et l'intégration des emplacements réservés en zone UD et UA.

M. CHAPDELAIN précise que le besoin en personnel dans le secteur équin est d'un lad pour 5 chevaux. Avec 350 chevaux sur la commune, il insiste sur la capacité de logements que doit offrir la commune pour accueillir les nouveaux arrivants.

M. DACHEUX ne remet pas en cause les projets mais émet des doutes sur le chiffre annoncé de 100 logements à créer. Après vérification, Monsieur DACHEUX arrive à un besoin de 52 logements (étude est annexée au compte-rendu.)

M. KUGLER constate qu'il est fâcheux que les bureaux d'études se trompent dans les calculs d'urbanisation.

M. LECOUSTEY pointe l'article A2-1 du règlement écrit : *"Les constructions et installations nécessaires aux activités exercées par un exploitant agricole, et s'inscrivant dans le prolongement de l'acte de production"*, en le jugeant trop restrictif. Ensuite il insiste sur la pression foncière et les conséquences néfastes sur les autres productions agricoles. Il constate que le projet de PLU n'apporte pas de réponse à la gestion autour du pôle équin.

Il est proposé un avis défavorable sur le PLU de la commune de Dragey- Ronthon		
Nombre de voix pour la proposition du rapporteur	Nombre de voix contre la proposition du rapporteur	Nombre d'abstentions
8	0	3

La CDPENAF émet un avis défavorable sur le PLU de la commune de Dragey-Ronthon en l'absence de motivation des surfaces ouvertes à l'urbanisation et des dispositions pour gérer les abords immédiats du centre équin.

Avis sur la délimitation des STECAL du PLU de la commune de Dragey-Ronthon

En règle générale, les STECAL sont tous les zonages A et N indicés sauf les zones :

- Ae : zone destinée aux équipements d'assainissement
- NP : zone naturelle de protection des milieux naturels
- NPL : zone protégée littorale

La surface du zonage Ae_q (centre équin) avec 46 ha, représente 3,11 % des zones A et N.

Sur la commune de Dragey-Ronthon, le STECAL identifie le secteur destiné au pôle équin qui est un des 4 projets stratégiques du SCoT du pays de la baie du Mont-Saint-Michel.

M. LEBAIN souligne toutefois que le nouveau rapport de présentation donne plus d'informations sur ce projet.

Le rapporteur propose un avis favorable en constatant que la motivation n'est pas à la hauteur du projet.

Il est proposé un avis favorable sur la délimitation des STECAL du PLU de la commune de Dragey-Ronthon

Nombre de voix pour la proposition du rapporteur	Nombre de voix contre la proposition du rapporteur	Nombre d'abstentions
8	1	2

La CDPENAF émet un avis favorable sur la délimitation des STECAL du PLU de la commune de Dragey-Ronthon.

Sur le sujet de la gestion des alentours du centre équin, il est proposé qu'un courrier soit adressé à la communauté de communes Avranches-Mont-Saint-Michel en charge du PLUi Avranches-Mont-Saint-Michel pour qu'elle informe la CDPENAF de ses objectifs sur ce sujet, en particulier au stade du PADD.

Avis sur le règlement des zones A et N du PLU de la commune de Dragey-Ronthon

Le rapporteur présente le règlement de la zone A et N.

Le rapporteur constate que le règlement interdit les annexes et les extensions en zone A.

Le rapporteur constate que le règlement interdit les annexes (les annexes sont accolées donc pas d'annexes) en zone Np.

Suivant l'avis du rapporteur, la CDPENAF émet un avis favorable à l'unanimité sous réserve de motiver les extensions dans le règlement de la zone N.

Avis sur la délimitation des STECAL du PLU de la commune de Saint-Jean le Thomas

En préambule, il est rappelé qu'en 2013, le PLU de Saint-Jean-le-Thomas n'a pas fait l'objet d'une auto-saisine de la CDCEA, car cette procédure était considérée comme étant au point mort pour les services de l'État.

En règle générale, les STECAL sont tous les zonages A et N indicés sauf NP, NPL, NPE et NH :

- la zone NP : zone naturelle de protection des ruisseaux et des rivières.
- la zone NPe : zone naturelle autorisant les équipements.
- la zone NPt : zone naturelle destinée aux activités touristiques.
- la zone NPL : zone protégée littorale.

Il existe 2 STECAL sur la commune de Saint-Jean le Thomas :

- NPt correspond à l'aménagement d'un parc paysager et de loisirs (parcours sportifs).
- As correspond l'aménagement d'un projet touristique à Lancessouries.

La surface du STECAL représente 1,9 % des zones A et N.

Présentation des STECAL

Le STECAL en zone agricole du PLU (zone AS) propose un projet hôtelier (3 étoiles) au lieu-dit "Lanceussouries" comportant une capacité d'accueil de 40 à 50 chambres. Dans la perspective de renforcement du secteur touristique de la commune, ce projet prévoit la réhabilitation du bâti existant (anciennement établissement les Vikings) et sa possible extension limitée conformément à la loi littoral puisqu'il se situe en discontinuité du bourg. Il bénéficie d'une implantation privilégiée dans la Baie du Mont Saint-Michel et est desservi par les voiries locales. Le bâtiment s'intégrera dans un cadre paysager de qualité sur des secteurs à dominante agricole.

Le STECAL en zone naturelles du PLU (zone Npt) propose un projet d'aménagement d'un parc paysager qui s'articule autour de deux entités fortes des lieux :

- le jardin exotique ou jardin à thèmes,
- le bois classé.

Ce projet propose un lieu de découvertes concernant les végétaux à favoriser dans les plantations dites "exotiques" et endémiques. Il sera constitué par un parcours pédagogique. Le projet se situe sur les coteaux de Saint-Jean le Thomas. Le projet prendra nécessairement en compte les contraintes environnementales liées aux sites classés et inscrits et aux espaces boisés. Le projet doit permettre de promouvoir la commune et son attractivité au travers d'un lieu de découverte et de pédagogie.

Après analyse de ces éléments, le rapporteur propose un avis favorable.

La CDPENAF émet un avis favorable à l'unanimité sur la délimitation des STECAL du PLU de la commune de Saint Jean-le-Thomas.

Avis sur le règlement des zones A et N du PLU de la commune de Saint-Jean le Thomas

Le rapporteur constate que le règlement ne permet pas les annexes et les extensions en zone A. Le rapporteur constate que le règlement ne permet pas les annexes en zone N.

Avis du rapporteur :

Il est proposé un avis favorable sous réserve de motiver les extensions dans le règlement de la zone N.

La CDPENAF émet un avis favorable à l'unanimité sous réserve de motiver les extensions dans le règlement de la zone N.

Avis sur la délimitation des STECAL du PLU de la commune de Morsalines

En règle générale, les STECAL sont tous les zonages A et N indicés sauf Nr, Aa et Ap

- le secteur Nr comprend les terrains où sont identifiés les écosystèmes remarquables caractéristiques du littoral.
- le secteur Aa correspond aux parcelles cultivées où il est permis de construire des bâtiments agricoles.
- le secteur Ap correspond aux espaces agricoles proches du rivage.

Avis du rapporteur :

En raison de l'absence de STECAL, le rapporteur propose de ne pas émettre d'avis.

Avis sur le règlement des zones A et N du PLU de la commune de Morsalines

Le rapporteur constate que le règlement autorise les annexes et les extensions en zones A et N.

Avis du rapporteur :

Il est proposé un avis défavorable pour absence de motivation dans le rapport de présentation des extensions et annexes prévues dans le règlement des zones A et N.

La CDPENAF émet un avis favorable à l'unanimité sur le règlement des zones A et N du PLU

de la commune de Morsalines sous réserve de motiver les extensions et annexes prévues dans le règlement des zones A et N.

Tableau des autorisations d'urbanisme en RNU

	Autorisations d'urbanisme	Commune	Pétitionnaire	Objet et Surface
1	PC.050.062.16.Q.0004	LES PERQUES – BRICQUEBEC EN COTENTIN	GAEC DE L'EPINAY	Construction d'un bâtiment de stockage matériels 435m²
2	PC.050.276.16.J.0006	LOLIF	EARL DU BAS VESVAL M. JOUENNE Nicolas	Extension d'une stabulation 1127m²
3	PC.050.353.16.U.0001	LE MONT ST MICHEL	EARL CAMUS EST – M. BESNARD Grégory	Couverture d'une zone de chargement de légumes en prolongement d'un bâtiment de conditionnements 188 m²

Il est proposé un avis favorable sur les 3 permis de construire examinés.

Nombre de voix pour la proposition du rapporteur	Nombre de voix contre la proposition du rapporteur	Nombre d'abstentions
9	0	2

La CDPENAF émet un avis favorable sur les 3 permis de construire.

Demande d'auto-saisine sur un certificat d'urbanisme pour un projet communal sur la commune de Hyenville

La commune déléguée d'Hyenville est en RNU. Le service instructeur du Pays de Coutances en charge de l'instruction de cette autorisation a sollicité l'État pour auto-saisir la CDPENAF au stade du certificat d'urbanisme pour un projet de lotissement de 7 lots.

La CDPENAF s'est auto-saisie de cette autorisation d'urbanisme au mois de novembre.

L'autorité compétente a cependant signé le certificat d'urbanisme le 22 novembre dernier, rendant inopérante l'auto-saisine.

Avis dans le cadre d'une auto-saisine sur un certificat d'urbanisme sur la commune de Romagny Fontenay pour la construction d'un siège d'exploitation agricole

La commune de Romagny Fontenay est dotée d'un POS sur cette partie de la commune depuis 2002. Dans le POS, ce secteur est classé en zone NC, zone vouée à l'agriculture. L'instruction est réalisée par le Syndicat mixte de Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel.

Le rapporteur propose un avis défavorable à ce certificat d'urbanisme aux motifs que le projet est situé à plus de 400 mètres de l'exploitation agricole et amplifie le mitage de l'espace agricole. Des possibilités de logement dans le bourg ou de construction entre le bourg et les bâtiments d'exploitation sont à rechercher.

La CDPENAF émet un avis défavorable sur ce certificat d'urbanisme.

Le pétitionnaire est invité à déposer un nouveau certificat d'urbanisme sur la parcelle qu'il avait pressentie (dotée d'un puits), auprès du Syndicat mixte de Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel.

Avis sur un certificat d'urbanisme sur la commune de Champcey pour l'activité équine

Le rapporteur rappelle l'historique du dossier.

Une demande de certificat d'urbanisme pour la construction d'un bâtiment agricole sur chacune des quatre parcelles sur un terrain cadastré ZA 84 et ZA 85 a été déposée le 19 septembre 2014 par M. LAMOTTE D'ARGY en mairie de Champcey.

La commune de Champcey est dotée d'une carte communale et le terrain se situe en zone N.

La Chambre d'Agriculture avait été consultée et avait émis un avis défavorable le 18 novembre 2014, car le projet se situe à proximité du centre équin de Dragey-Ronthon (propriété de la Communauté de communes d'Avranches).

La CDPENAF avait également été consultée et elle a émis un avis défavorable le 25 novembre 2014 au titre de l'article L110 du code de l'urbanisme pour non gestion économe des sols et absence d'harmonie des décisions d'utilisation de l'espace des collectivités publiques dans le respect réciproque de leur autonomie.

Suite à ces avis défavorables, il a été délivré un arrêté refusant le Cub au titre des articles L110 du code de l'urbanisme pour la non gestion économe des sols, L111-4 du code de l'urbanisme pour l'absence des réseaux publics d'électricité et d'eau potable au droit du terrain de la parcelle et de l'article R111-5 du code de l'urbanisme pour le problème de sécurité avec l'accès.

Il est proposé à la CDPENAF d'étudier ce 2^{ème} dossier. Le pétitionnaire a de nouveau déposé une demande de Cub (050 565 16 j 0066) sur les mêmes parcelles en modifiant le projet (construction d'un bâtiment agricole pour abriter des chevaux de course).

La commune de Champcey fait partie maintenant de la commune nouvelle de Sartilly Baie Bocage.

Après discussion et suite aux débats sur le PLU de Dragey-Ronthon et dans l'attente d'informations sur le futur PLUi d'Avranches-Mont-Saint-Michel, **la CDPENAF émet un avis défavorable à l'unanimité sur ce certificat d'urbanisme.**

Questions diverses

Lors de la prochaine CDPENAF, le PLU de la commune de Percy sera examiné.

La séance est levée à 17 h 05.

Le président de la CDPENAF, représentant le Préfet

A blue ink signature, appearing to be 'Jean KUGLER', is written over a large, light blue oval shape.

Jean KUGLER

FICHE COMMUNE Réville

Données INSEE Données PLU

Années	Population municipale	Population des ménages	Age moyen	Taille Ménages	Résidences principales	Résidences Secondaires et logts occ	Logements Vacants	Total Logements
1999		1168		2.528	462	289	33	784
2007*		1198		2.363	507	422	34	963
2008		1193		2.362	505	429	35	968
2012*		1172		2.258	519	429	45	993
2013		1173		2.260	519	437	46	1003

*RP page 54 à 60 - Voir les données INSEE en dernière page

VOLONTÉ COMMUNALE pour 2030 :

Résidences secondaires = + 5* ; Logements Vacants = + 10* ; Point Mort = 69 logts* (1)

Population des ménages = ~~+1547***~~ 1398 hts* (+0.98% /an* (ou 0.91%/an* ?) ; Taille Ménages = 2.15* ; Effet démographique = 174 logts* (ou 162* ?) (2)

Total Logts : (1) + (2) = + 231 logts* ; 18 logts/ha* → 13 ha* (12.5 ha autorisés par le SCoT)

Dents creuses= 45 logts** ; 4.03ha ** (11.2 logts/ha) ; Extension = 186 logts ? ; 9 ha ? → 20.7 logts/ha ?

*RP pages 213 à 215 **RP pages 228 à 230

*** 1547 habitants en 2030 correspond à une évolution de 0.91 %/an depuis 1999 (1168 hts) sur 31 ans. Voir à ce sujet les précisions apportées en page 2 de ce document

Surface autorisée par le SCoT : 12.5 ha ; 17 logts /ha (voir PADD page 7 et RP tome 3 pages 10 à 13)

PRÉVISIONS calculées avec la méthode utilisée à la CDPENAF:

La méthode reprend les données INSEE pour la date de référence de l'INSEE (1^{er} janvier 2013). Elle conserve les choix communaux à l'horizon 2030 (population des ménages; taille des ménages; résidences secondaires; logements vacants et changements de destination) à partir desquels on calcule le nombre de logements à construire sur terrain nu entre l'année de référence INSEE (2013) et l'année visée par le PLU (2030). On soustrait ensuite le nombre de logements déjà construits depuis janvier 2013 pour obtenir le nombre de logements à construire sur terrain nu (à partir du moment présent jusqu'en 2030). Cette méthode est substituée à la méthode dite du « point mort » et de « l'effet démographique » pour la raison suivante : Le « point mort » inclut les constructions qui concernent le renouvellement du parc de logements (reconstructions, rénovations, changements d'usages, modifications structurelles du bâti). Or ces constructions ne consomment pas d'espace car, dans la quasi-totalité des cas, les opérations de renouvellement ont lieu sur le bâti existant. Elles doivent donc être exclues du calcul qui vise à déterminer la surface à urbaniser. La méthode peut être utilisée pour déterminer les besoins en logement à population constante en fixant une évolution nulle. Il faut alors y ajouter l'effet démographique (qui détermine le nombre de logements à prévoir pour accueillir la population supplémentaire) dont le calcul n'est pas modifié.

Données INSEE Choix communaux Résultats des calculs

Années	Population des ménages	Taille des Ménages	Résidences Principales	Résidences Secondaires et logts occ	Logements Vacants	Total Logements	Changements de destination	Constructions neuves sur terrain nu
2013	1173	2.260	519	437	46	1003		
Evolution	+0.98%/an			+5*	+10*		0	145
2030	1398**	2.15*	650	442	56	1148		
Evolution	+0.91%/an						0	138
2030	1381**	2.15*	643	442	56	1141		

*RP pages 213-214 **1398 hts et 1381 hts correspondent respectivement à une augmentation de population de 0.98%/an et de 0.91%/an comme indiqué de façons diverses dans le PADD page 7 et le rapport de présentation page 214

Constructions commencées (données SITADEL en date de prise en compte)

année	2012	2013	2014	2015	2016	2013-2016
Constructions commencées		5	4	5	0	14

CONCLUSION (Logements à construire et surfaces à urbaniser) :

À construire : 2013- 2025 = 145 ou 138 logements (1)

Déjà construits depuis 2013 : 2013+2014+2015 +2016 = 14 logts (2)

Reste à construire 2016 à 2025 : (1) – (2) = 131 ou 124 logts (3)

Surface nécessaire : 17 logts /ha → 7.7 ha ou 7.3 ha

Constructions en dents creuses = 45Logements (4) ; Surface = 4.02 ha (11.2logts/ha)

Constructions en extension d'urbanisation

(3) – (4) = 86 ou 79 logts ; → surface : 3.7 ha ou 3.3 ha

COMPARAISON AVEC LE PROJET DU PLU :

Nombre de logements et surface nécessaire pour accueillir 1398 habitants à l'horizon 2030 :

	Population ménages	Logements nécessaires	Logements et Surfaces à urbaniser en dents creuses	Logements et surfaces en extension	Logements et surfaces à urbaniser
Prévision PLU	1547	231	45logts / 4 ha	186 logts / 9 ha	231 logts / 13 ha
Calcul CDPENAF	1398	131	45 logts / 4 ha	86 logts / 3.7 ha	131 logts / 7.7 ha

EXTRAITS DU PLU

Ces extraits sont relatifs d'une part aux choix retenus et d'autre part aux erreurs relevées et donc à corriger.

1-CHOIX RETENUS (VOLONTÉ COMMUNALE) :

RP page 213

Point mort = 69 ; Taille des ménages en 2030 = 2.15 ;

Variations jusqu'en 2030 : +5 résidences secondaires ; +10 logements vacants.

2/ Projection du Point d'équilibre (besoins en logements pour 2030)

LIES AU DESSEREMENT (DECOHABITATION, ECLATEMENT FAMILIAL...)

Simulation : (Population résidente en 2012 / Nombre de personnes par logement en 2030) – (Nombre de résidences principales en 2012 / Nombre de personnes par logement en 2012)

$$(1175 / 2,15) - (1175 / 2,25) = + 24 \text{ sur la période } 2012 - 2030$$

(Le nombre de personnes par ménage estimé en 2030 tient compte d'une baisse moins rapide de la taille moyenne des ménages)

LIES AU RENOUVELLEMENT (DEMOLITION, CHANGEMENT DE DESTINATION...)

Simulation : 30 logements sur la période 2012 – 2030

(Les possibilités de transformation des logements anciens sont maintenues)

LIES AUX MUTATIONS DU PARC DE LOGEMENT (RS ET LV)

Simulation Résidences Secondaires : 5 logements sur la période 2012 – 2030 (maintien)

Simulation Logements Vacants : +10 logements sur la période 2012 – 2030 (Poursuite de la hausse de la dernière tendance depuis 2012)

Entre 2011 et 2030, il faudrait construire au moins 69 logements pour répondre aux besoins de la population actuelle

2-ERREURS RELEVÉES

RP page 214

- Objectif démographique à l'horizon 2030 et croissance de la population

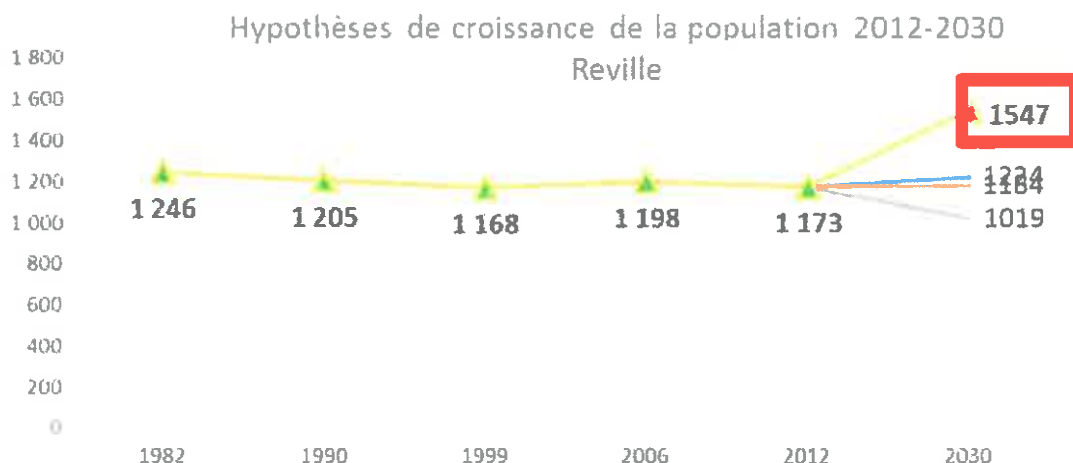
Compte tenu des évolutions récentes de la croissance de population et de l'état des disponibilités foncières relevées dans la commune, quatre hypothèses ont été définies pour évaluer le rythme de croissance future de la population communale

Hypothèse 1 : Croissance soutenue de 0,15 % / an

Hypothèse 2 : Croissance basse + 0,04 % / an

Hypothèse 3 : Croissance négative de -0.441 % / an

Hypothèse 4 : Croissance soutenue de +0.91 % / an



Remarque : L'hypothèse retenue dans cet encadré est l'hypothèse n°4 (et non la n°1) avec une évolution de +0.98%/an et non 0.91%/an !!

Hypothèse retenue n°1

Croissance moyenne de 0,98 % / an pour la période 2013-2030
Soit 1 547 habitants en 2030
Soit 374 habitants supplémentaires entre 2013 et 2030

Voir la remarque n°1

Besoins de 174 logements

? Voir la remarque n°2

Le nombre de personnes par ménage envisagé pour 2030 correspond à un maintien du nombre de personnes par ménage, soit 2,15 personnes par ménage (ou logement en résidence principale).

Soit : 374 habitants supplémentaires
supplémentaires

2,3 habitants par logement

162 logements

Remarques:

1° Une population de 1173 habitants (en 2013) qui augmente de 0.98%/an pendant 17 ans atteint 1385 habitants en 2030 (et non 1547) soit 212 habitants supplémentaires entre 2013 et 2030 (et non 374).

1547 habitants en 2030 correspond à une évolution de 0.91 %/an depuis 1999 (1168 hts) sur 31 ans.

D'autre part, le taux annuel d'augmentation de 0.98% (ou 0.91%) sur 17 ans, comparé au taux du département (0.3%/an) peut être qualifié de taux élevé. Pour atteindre 1547 habitants en 2030 il faudrait un taux de 1.64%/an sur 17 ans. Ce taux (plus de 5 fois le taux départemental) peut être qualifié de très élevé, il serait irréaliste.

2° La taille des ménages est 2.15 ou 2.3 ? Le nombre de logements supplémentaires est 174 ou 162 ?

SYNTHESE DES BESOINS EN LOGEMENTS POUR 2030 :

- croissance de la population = 162 logements
- besoins en logements (Point Mort) = 69 logements

Total de 231 logements

Remarque : 231 logements ou 243 ? (voir l'extrait du PADD ci-dessous)

Définition du besoin foncier net

Densité à 18log /ha = $231/18 = 13ha$

Extraits du PADD page 7

Les objectifs de développements urbains de la commune s'articulent sur les chiffres clefs suivants :

- La commune de Réville prévoit un développement correspondant à 11,4 % des objectifs chiffrés du SCoT soit de **12,5 ha** (Enveloppe foncière définie par le SCoT de 109 ha, pour le territoire de la CDC du val de Saire),
- La commune de Réville prévoit donc une croissance de population de **0,91% par an**, soit un objectif de **1547 habitants** à l'échéance du PLU, c'est-à-dire **2030**.
- En intégrant les principes de desserrement des ménages, de mutation et renouvellement du parc de logement, il faudra pour atteindre ces objectifs environ **243 logements**,
- Pour **maintenir la population** à son niveau actuel (1173 au recensement INSEE 2013), il faut environ **69 logements**.

0.91%/an ou 0.98%/an ?

L'erreur sur les 1547 habitants a été expliquée plus haut

243 ou 231 ? La synthèse des besoins en logement qui figure à la page 215 du rapport de présentation donne 231 logts (69 pour le point mort et 162 pour accueillir la population supplémentaire (voir la page précédente).

FICHE COMMUNE Dragey-Ronthon

DONNÉES INSEE

Années	Population municipale	Population des ménages	Age moyen	Taille Ménages	Résidences principales	Résidences Secondaires et logts occ	Logements Vacants	Total Logements
1990	571	571		2.451	233	160	32	425
1999	616	616		2.351	262	247	25	534
2007**					320	297	23	641
2008*	774	774		2.360	328	242	54	624
2012**					340	202	45	588
2013*	807	807		2.280	354	224	26	604

*RP page 8 **RP page 13

VOLONTÉ COMMUNALE en 2025 (Rapport de Présentation (RP) pages 143 à 146) :

Point mort = 50 logts/10ans. Cette estimation est déduite d'un calcul portant sur les périodes 1990-1999 et 2000-2009 et prolongée jusqu'en 2025 (sans justification). Cette pratique est à proscrire car elle prolonge sans raison les évolutions passées concernant la taille des ménages, les résidences secondaires et les logements vacants alors que ces évolutions, pour la période à venir, devraient faire l'objet d'une étude particulière et dûment justifiée !!

Population = 935 (+ 128 hts ; cela correspond à une augmentation moyenne annuelle de +1.23% . Contrairement à ce que dit le document qui qualifie cette augmentation de modérée, il faut souligner que cette augmentation est importante au regard de celle du département de la Manche (+0.3%/an).

Taille Ménages = 2.4 (C'est une erreur car la taille des ménages en 2013 =2.28 ! Voir aussi le calcul du desserrement page 2))

Effet démographique pour 128 hts supplémentaires = 50logts (128/2.4 = 53.3)

Point mort + Effet démographique = +100 logts/10ans.

Résidences secondaires et Logements Vacants : Non précisé (cette estimation est englobée dans le point mort).

Surfaces nécessaires pour les 100Logts: 36 logts en dents creuses (2ha) + 64logts en extension (3.5ha ; 18.3 logts/ha)

SURFACE TOTALE : 5.5 ha ; 18.2 logts/ha

*RP pages 143 à 146

Surface autorisée par le SCoT : 4.81 ha ? **En fait cette surface est de 6 ha** car le SCoT autorise une augmentation de 25% de cette surface quand la densité de construction retenue dans les OAP est supérieure ou égale à 15 logts/ha (Voir l'extrait du SCoT en page 3). Encore faudrait-il que ce soit indiqué dans le rapport de présentation !

PRÉVISIONS (Calculs réalisés avec la méthode utilisée à la CDPENAF):

Données INSEE		Choix communaux ?		Résultats des calculs				
Années	Population des ménages	Taille des Ménages	Résidences Principales	Résidences Secondaires et logts occ	Logements Vacants	Total Logements	Changements de destination	Constructions neuves sur terrain nu
2013	807	2.280	354	224	26	604		
Evolution	+1.23%/an			0* ?			0 ?	
2025	935	2.2*	425	250* ?		675		+71

*Le choix communal correspondant aux nombres de résidences secondaires et de logements vacants n'est pas exprimé dans le rapport de présentation, il est implicitement contenu dans le point mort. L'évolution depuis 1999 montre que le parc de résidences secondaires et de logements vacants est stable voire en diminution. D'où le choix supposer qu'il se maintiendra en 2025 à sa valeur actuelle.

Constructions commencées (SITADEL)

année	2012	2013	2014	2015	2016	2013-2016
Constructions commencées		6	2	6	5	19

À construire : 2013- 2025 = 71 logements (1) ; Déjà construits depuis 2013 : 19 logts (2)

Reste à construire 2016 à 2025 : (1) – (2) = 52 logts (3)

Constructions en dents creuses = 36 Logements (4) ; Surface = 2 ha (18 logts/ha)

Constructions en extension d'urbanisation :

(3) – (4) = 16 logts ; 18.3 logts /ha* → surface = 1ha

*pour la densité « 18.3 logts/ha », voir le paragraphe « volonté communale »

Surface effectivement utilisée :

3 ha (2 ha en dents creuses + 1ha en extension) soit 17.3 logts /ha

Comparaison avec la volonté communale:

Nombre de logements et surface nécessaire pour accueillir 935 habitants à l'horizon 2025 :

	Population ménages	Logements nécessaires	Logements et Surfaces à urbaniser en dents creuses	Logements et surfaces en extension	Logements et surfaces à urbaniser
Prévision PLU	935	100	36 logts / 2 ha	64 logts / 3.5 ha	100 logts / 5.5 ha
Calcul CDPENAF	935	52	36 logts / 2 ha	16 logts / 1 ha	52 logts / 3 ha

EXTRAITS DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

CALCUL DU DESSERREMENT:

Point Mort : RP page 143

	1990-1999	2000-2009
Renouvellement	-66	-16
Desserrement	38	74
Vacance et RS	81	-2
Seuil d'équilibre	53	56
Seuil d'équilibre annuel	5,3	5,6

Remarque :

624 (et 787) n'est pas la population des ménages en début de période mais en fin de période. La population des ménages en début de période est 571 (en 1990) et 616 (en 1999). Voir les données INSEE plus haut. Voir aussi le bon calcul ci-dessous.

Calcul du desserrement des ménages : RP page 143

	Population des ménages au début de la période (A)	Taille des ménages à la fin de la période (B)	Nombre de résidences théoriques à la fin de la période (A/B)	Nbre de résidences principales au début de la période (C)	Nbre de logts consommés par le desserrement (A/B)-C
1990-1999	624	2,3	271	233	38
2000-2009	787	2,4	334	260	74

Le bon calcul du desserrement :

« L'erreur » provient principalement de la confusion des populations en début et en fin de période. Pour la période 1990 à 1999 la population en début de période (1990) est 571 hts (et non 624). Pour la période 2000 à 2009, la population en début de période est 616 (en 1999) et non 787.

De plus, l'augmentation de la taille des ménages prise en compte dans ce calcul (2.3 en 1999 et 2.4 en 2009) entraîne nécessairement négatif. Le desserrement de la période 2000-2009 ne peut donc pas être égal à 74 !!

	Population des ménages en début de période (A)	Taille des ménages en fin de période (B)	Nombre de résidences théoriques à la fin de la période (A/B)	Nombre de résidences principales au début de la période (C)	Nombre de logements consommés par le desserrement ((A/B) -C)
1990 - 1999	571	616/262 = 2,351	243	233	10
1999 - 2008	616	774/328 = 2,360	261	262	-1

Informations concernant la population des ménages et les résidences principales :

Voir le tableau en 1^{ère} page

Extrait Du SCoT du Pays de la Baie du Mont Saint Michel (DOG page68) :

Afin d'encourager la mise en place des outils permettant la maîtrise de l'urbanisation, des « bonus » offrent la possibilité aux communes de majorer la surface maximale à consommer :

- ⇒ La commune s'engage dans l'élaboration d'un document d'urbanisme : + 20%
- ⇒ La commune étudie dans son P.L.U. des « orientations d'aménagement et de programmation » pour les espaces stratégiques de la zone U et pour les zones AU opérationnelles, avec notamment des orientations concernant les formes urbaines et la densité minimum (15 log/ha en secteurs 1 et 2, 10 log/ha en secteur 3), et parallèlement elle limite l'urbanisation dans les hameaux : + 25%. Les densités indiquées s'appliquent aux espaces concernés par les orientations d'aménagement. Pour les petites communes non littorales et ne se situant pas en périphérie des pôles, le SCoT pourra toutefois considérer que le document d'urbanisme peut être accepté s'il propose une densité minimum de 10 logements /ha.

