

**Commission départementale
de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
Compte rendu de la réunion du 10 décembre 2015**



La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers s'est tenue en préfecture le 10 décembre 2015, sous la présidence de M. Karl KULINICZ, directeur adjoint de la direction départementale des territoires et de la mer.

Liste des participants :

M. Jean MORIN	Conseiller départemental
M. Jean-Pierre CARNET	Maire de Saint-Aubin de Terregatte
M. Hubert LEFEVRE	Maire de Rauville la Bigot
M. Erick GOUPIL	Président du SCoT du Pays de la baie du Mont-Saint-Michel
M. Didier FREMOND	Représentant la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM)
Mme Josiane BELLIARD	Représentant des propriétaires foncières
M. Christian MACQUEREL	Représentant la fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles (FDSEA)
M. Jacques DUBOS	Représentant la confédération paysanne
M. Patrick DACHEUX	Représentant le groupement régional des associations de protection de l'environnement (GRAPE)
M. Joël BELLENFANT	Représentant l'association Manche Nature
M. Loïc DUCLOUE	Représentant le groupement des agriculteurs biologiques de la Manche (GAB 50)
M. Philippe BOCQUET	Représentant le syndicat des forestiers privés
M. Antoine LECOEUR	Représentant des jeunes agriculteurs
M. Gilles GODEFROY	Représentant la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER)
Mme Coralie LAFRÉCHOUX	Conseil départemental
Mme Gaëlle BERNADAS	Chambre d'agriculture
M. Sylvain LEBAIN	Chambre d'agriculture
M. Marc GAIDIER	FDSEA
M. Franck HALLEY	Direction départementale des territoires et de la mer

Étaient excusés :

M. Marc LECOUSTEY	Représentant de la Chambre d'Agriculture
M. Auguste FOULON	Président de la fédération des chasseurs de la Manche

M. HALLEY indique que la Chambre d'Agriculture a donné pouvoir au représentant des Jeunes Agriculteurs et que la Fédération des chasseurs a donné pouvoir au représentant de la FDSEA.

M. KULINICZ excuse l'absence de M. Jean KUGLER et fait acter le procès-verbal de la CDPENAF du 12 novembre 2015.

Avis sur la carte communale de la commune de Lengronne

La commune de Lengronne, d'une superficie de 1 210 hectares, est limitrophe du chef-lieu de canton, Gavray. Elle fait partie de la communauté du Bocage Coutançais et est également inscrite dans le périmètre du SCoT du Centre-Manche-Ouest. La tache urbaine de Lengronne est constituée du bourg ancien, du village rue et du lotissement communal de La Melle. Elle est traversée par

un axe nord-sud par la RD 7 qui permet de se rendre à Gavray au sud et à Coutances au nord et d'est en ouest par la RD 13, qui permet de se rendre à Cérences et Hambye. Cette commune agricole n'offre pas dans son bourg de commerces mais une école et des équipements collectifs.

On dénombrait 450 habitants en 2008 pour 429 habitants en 1999. Au dernier recensement de 2012, la population était de 467 habitants. On note une densité extrêmement faible de 39 habitants/km².

La commune compte 24 logements supplémentaires entre 1999 et 2008. En 2008, le parc de logements de la commune se composait de 248 logements dont 189 résidences principales, 37 résidences secondaires et 22 logements vacants. Depuis 2010, aucune construction nouvelle à vocation habitat est enregistrée par la commune. Cette commune est marquée par une part importante des résidences secondaires (15 %) et par la vacance importante (9 %).

Dans le cadre de l'économie agricole, 25 exploitations agricoles avec 30 UTA sont dénombrées sur la commune par le RA 2010. En 2000, on comptait 33 exploitations et 42 UTA. Si l'on constate une baisse, les chiffres énoncés ainsi que la carte montrent le poids de l'activité agricole sur le territoire communal. La production économique agricole est passée de bovin lait à polyculture et polyélevage avec un cheptel de 3 180 UGB en 2010 sur une SAU de 1 145 ha. Enfin, on peut constater que 3 bâtiments d'élevage sont situés à proximité du bourg.

La commune est concernée par les AOC laitières Camembert de Normandie et Pont-L'Évêque et par l'AOC cidricole Calvados et Pommeau de Normandie. D'après le rapport de présentation, le projet communal n'a aucune influence sur ces AOC.

La commune souhaite accueillir une trentaine d'habitants en plus à l'horizon 2025. Pour cela, la commune prévoit 26 nouveaux logements. Avec une densité affichée de 12 logements à l'hectare, la surface constructible totale nécessaire à la commune de Lengronne pour atteindre cet objectif est d'environ 2,2 hectares.

Le rapporteur fait remarquer que ce nouveau projet renforce la constructibilité dans le centre bourg en diminuant la zone constructible le long du RD 13 et en retirant la grande parcelle 604 au nord du bourg. Les prévisions de développement se basent essentiellement sur des chiffres anciens de 2008. La seule information récente est qu'aucune construction nouvelle à vocation habitat n'est enregistrée par la commune depuis 2010. Cette information est en contradiction avec le projet ambitieux de la commune.

Cependant le projet présenté par la commune a diminué de 50 % les surfaces constructibles par rapport au premier projet et les surfaces constructibles se concentrent en particulier sur des dents creuses. Il est proposé un avis favorable.

M. DACHEUX, évoquant l'un des points à l'ordre du jour, constate que le calcul du poids mort par le bureau d'études sur la carte communale de Lengronne est caricatural. Cette défaillance permet de présenter un premier projet dithyrambique qui conduit le rapporteur à proposer un avis favorable sur un second projet toujours aussi mal étayé.

M. BELLENFANT enregistre l'effort fait par la collectivité mais le résultat est un constat d'échec avec l'absence d'une gestion de l'importante vacance constatée dans le logement qui induit une consommation d'espace sans rapport avec l'évolution de la construction depuis 5 ans.

M. KULINICZ fait remarquer que les parcelles constructibles sont en grande majorité sur des terrains déjà bâtis et sur aucune parcelle déclarée à la PAC.

M. MACQUEREL souligne que le projet n'a pas d'impact sur l'économie agricole, cependant la superficie de la parcelle cadastrée A 211 en zone constructible pourrait faire l'objet d'un échange avec des parcelles non constructibles au sud du bourg.

A l'examen du document graphique, M. LEFEVRE suppose qu'il existe des problèmes d'accès sur certains terrains constructibles du bourg et sur les terrains non constructibles au sud de celui-ci.

Pour M. KULINICZ, cela implique que certains terrains constructibles ne pourront pas recevoir de constructions.

M. CARNET constate que le choix des terrains est toujours difficile à concilier en particulier avec la rétention foncière et voit dans ce nouveau projet un effort de la collectivité.

M. DACHEUX souligne que cette commune n'est pas en difficulté démographiquement avec une population jeune. Il constate aussi que la densité proposée par le SCoT de 15 logements à l'hectare n'est pas atteinte par le projet communal.

Mme BELLIARD souhaite que les communes rurales puissent accueillir facilement les nouvelles constructions en ouvrant du foncier à bâtir.

M. DUCLOUE demande que les élus prennent leur responsabilité pendant l'élaboration des documents d'urbanisme sur la préservation des terres agricoles et naturelles.

M. KULINICZ propose un avis favorable avec une remarque sur l'éventualité de reporter la superficie constructible de la parcelle cadastrée A 211 sur des parcelles non constructibles au sud du bourg.

Il est proposé de voter sur la proposition du rapporteur d'émettre un avis favorable avec une proposition de reporter la superficie constructible de la parcelle cadastrée A 211 sur des parcelles non constructibles au sud du bourg.

Nombre de voix pour la proposition du rapporteur	Nombre de voix contre la proposition du rapporteur	Nombre d'abstentions
12	1	3

La CDPENAF émet un avis favorable avec une proposition de reporter la superficie constructible de la parcelle cadastrée A 211 sur des parcelles non constructibles au sud du bourg.

Avis conforme conforme sur un permis de construire pour la construction d'une habitation sur la commune de Sacey

M. HALLEY présente le dossier.

La commune de Sacey est au sud de la commune de Pontorson et le projet se situe en limite sud-ouest du bourg. Ce permis est déposé pour la construction d'une habitation de 93 m² sur une parcelle de 1 000 m². Un certificat d'urbanisme négatif a été délivré en mars 2015 pour la réalisation de 2 constructions sur la parcelle ZP 103.

La délibération municipale mentionne « ...que la commune de Sacey est régulièrement sollicitée par des demandes de terrain à bâtir, que la commune n'a plus de terrain à bâtir, que le projet ne porte pas atteinte à l'espace agricole, que la commune possède de 2 écoles et qu'il faut conforter les effectifs scolaires... ».

En complément, le rapporteur indique que l'État en 2005 n'avait pas approuvé la carte communale de Sacey pour un problème d'assainissement et une surface ouverte à la construction de 10 hectares. Suite à cette non approbation, la commune n'a pas modifié son projet et la carte communale n'a jamais été approuvée.

Le rapporteur constate que le dossier présenté par la commune est particulièrement structuré. Par contre, on remarque en observant la photo aérienne de ce secteur que ce projet pourrait ouvrir celui-ci à l'urbanisation et enclaver dès lors la parcelle naturelle à l'Est du projet.

Pour le rapporteur, en l'absence d'un document d'urbanisme ce projet n'œuvre pas pour la préservation des espaces naturels et agricoles et propose donc un avis défavorable.

M. MACQUEREL remarque que ce projet s'inscrit dans un espace naturel et agricole.

Après examen du contenu de la délibération municipale et du projet, la CDPENAF émet à l'unanimité un avis défavorable conforme sur le permis de construire n° 050 443 15 J 0007 pour la construction d'une habitation sur la commune de Sacey pour non préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Avis conforme sur une déclaration préalable pour le changement de destination d'un bâtiment agricole en gîte sur la commune de Saint-Pair sur Mer

M. HALLEY rappelle l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme qui stipule que « Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des STECAL, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. », puis présente le dossier déposé le 30 novembre dernier.

La commune de Saint-Pair sur Mer se situe au sud de Granville et le bâtiment est dans un corps de ferme en limite sud-ouest de la commune en zone A du PLU. La déclaration préalable est déposée par l'exploitant agricole pour réhabiliter et changer de destination une partie d'un ancien bâtiment agricole. Il est prévu dans l'aile sud de ce bâtiment la création de 2 gîtes et dans l'aile nord la rénovation d'un habitat existant.

Pour le service agricole de la DDTM, ce changement de destination n'impacte pas l'exploitation agricole Earl Le Haut Glatigny (115 hectares de surface agricole utile, 490 000 litres de lait et 129 bovins).

Le rapporteur constate que la filière d'assainissement des deux gîtes se fait derrière ce bâtiment sur 600 m² de prairie.

Les membres actent aussi l'intérêt de réhabiliter ce bâtiment agricole patrimonial.

La CDPENAF émet un avis favorable à l'unanimité sur la déclaration préalable n° 50 532 15 J 0065 pour la réalisation de deux gîtes.

Tableau des autorisations d'urbanisme en RNU

Autorisations d'urbanisme	Commune	Pétitionnaire	Objet et Surface
PC.050.529.15.J.0001	ST NICOLAS DES BOIS	M. MOREL Patrick	Extension d'une stabulation bovine à usage de stabulation 776 m ²
PC.050.361.15.J.0008	LA MOUCHE	M. DOMERGUE Olivier	Construction d'un bâtiment composé de 3 boxes chevaux et un appentis pour fourrage et matériels 44 m ²
PC.050.520.15.Q.0002	ST MARTIN LE HEBERT	EARL ELEVAGE DE LA FRASERIE	Construction d'un bâtiment pour le gavage des canards et de stockage aliments 825 m ²
PC.050.144.15.J.0002	COULOUVRAY-BOISBENATRE	GAEC DE LA GUILLARDIERE	Extension d'un stabulation pour vaches laitières et création d'une fosse à déjection animale 495 m ²
PC.050.570.15.J.0005	SAVIGNY LE VIEUX	EARL THIBERT JAN CLAUDE	Création d'une porcherie engraissement de 600 places et d'un couloir de transfert 615 m ²
PC.050.213.15.W.0001	GOURFALEUR	EARL DE LA CROSNERIE	Construction d'une stabulation paillée pour 15 bovins, extension d'une stabulation pour 64 génisses et d'une laiterie 1 389 m ²

Le rapporteur propose un avis favorable.

M. LEBAIN indique que les documents n'étaient pas sur le site extranet de la CDPENAF.

M. BELLENFANT souligne que les seuls plans de masse ne suffissent pas et que des informations indispensables et indisponibles (activités antérieures, projets agricoles détaillés...) permettraient d'émettre un avis distinct sur chaque dossier.

M. KULINICZ rappelle que la règle de voter en bloc des projets agricoles situés à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles d'une exploitation a été édictée par la commission. Le questionnement sur la production agricole afférent à ces projets n'est pas de la compétence de cette commission.

M. MACQUEREL souligne que l'objectif de la CDPENAF de préserver l'espace naturel, agricole et forestier est pleinement réalisée en conditionnant ces projets à un bâtiment existant et en évitant la dispersion des bâtiments agricoles.

M. DACHEUX soutient que l'intérêt de la CDPENAF est d'avoir le maximum d'information sur les projets pour ne pas donner un blanc-seing à ces autorisations d'urbanisme.

Les 6 plans masse, examinés par la commission, montrent des projets en extension de bâtiments agricoles existants ou à moins de 100 mètres de ceux-ci.

Il est proposé de voter sur la proposition du rapporteur d'émettre un avis favorable sur ces 6 dossiers de permis de construire.

Nombre de voix pour la proposition du rapporteur	Nombre de voix contre la proposition du rapporteur	Nombre d'abstentions
12	1	3

La CDPENAF émet un avis favorable sur ces 6 permis de construire.

Avis sur un permis de construire pour la construction d'un silo à céréales sur la commune de Carquebut

M. HALLEY présente le dossier.

Le terrain se situe sur la commune de Carquebut, commune encore en RNU avant l'approbation imminente du PLUi de Sainte-Mère Église qui zone ce secteur dans un STECAL en Ax. La CDCEA a émis un avis favorable en mai 2015 sur les STECALs du PLUi de Sainte-Mère Église. Dans l'avis de l'État sur le PLUi, il est demandé la suppression de la zone Axi sur Carquebut dont la création montre une absence d'harmonie des décisions d'utilisation de l'espace au sein du PLUi. La réflexion à l'échelle communautaire doit permettre la mutualisation des projets de territoires communaux et éviter la juxtaposition de réalisations ponctuelles. Un premier projet de permis de construire a fait l'objet d'un avis défavorable en mars 2015.

D'une superficie de 4,4 hectares, les parcelles sont situées à proximité d'un échangeur de la RN 13 sur la route menant à Chef du Pont. Le permis de construire concerne la construction d'un silo à céréale de 3 106 m² (2 376 m² dans le précédent dossier).

Le rapporteur note que le secteur concerné par le projet est vierge de toute construction et dans un secteur de culture, le plain, au milieu du marais et concerne toujours la même parcelle.

Dans l'attente de l'approbation du PLUi, le rapporteur propose toujours un avis défavorable sur ce permis soumis au RNU, pour non gestion économe du sol et absence d'harmonie des décisions d'utilisation de l'espace des collectivités publiques dans le respect réciproque de leur autonomie.

Il est évoqué le classement éventuel de ce projet en installation classée au titre de la protection de l'environnement (ICPE).

Dans l'attente d'informations complémentaires, la commission sursoit l'étude de ce dossier.

Avis sur un permis de construire pour la construction de 2 poulaillers sur la commune de Lengronne

Le rapporteur présente le dossier.

La commune de Lengronne est située entre Coutances et Gavray et le projet au lieu-dit « La Tavellière », est à plus de 100 mètres des bâtiments du siège d'exploitation du pétitionnaire. L'activité actuelle de la ferme est la production du lait à partir d'un troupeau de vaches laitières. Le projet consiste à créer deux poulaillers pour volailles de chair avec un parcours extérieur pour 810 m² de surface sur des parcelles de 2,5 hectares.

La seule explication fournie par le pétitionnaire pour l'éloignement de cette installation de l'exploitation agricole est de « respecter la réglementation sur l'urbanisme et la charte de l'élevage en plein-air ».

Seule la charte d'élevage de plein-air pourrait expliquer cet éloignement et en l'absence de ces explications, le rapporteur propose un avis défavorable.

M. MACQUEREL indique que le projet de label impose des surfaces et que le pétitionnaire prévoit de planter des pommiers sur le parcours.

M. DUCLOUE suggère que les prairies proches de l'exploitation sont conservées pour l'activité lait.

M. CARNET pense que l'orientation des bâtiments est pertinente.

M. MORIN constate que l'implantation des bâtiments préserve les haies existantes.

Pour M. BELLENFANT, toutes ces précisions sont absentes du dossier de permis de construire.

M. KULINICZ propose d'émettre un avis favorable.

Il est proposé d'émettre un avis favorable sur le permis de construire n° 050 226 15 W 0006 pour la construction de 2 poulaillers sur la commune de Lengronne.		
Nombre de voix pour la proposition	Nombre de voix contre la proposition	Nombre d'abstentions
12	3	1

La CDPENAF émet un avis favorable sur le permis de construire n° 050 226 15 W 0006 pour la construction de 2 poulaillers sur la commune de Lengronne.

Questions diverses

M. DACHEUX rappelle que plusieurs dossiers ont fait l'objet de demande de la CDPENAF et que les réponses sont attendues en particulier du syndicat mixte du SCoT du pays de la Baie du Mont-Saint-Michel.

M. GOUPIL indique que le nécessaire a été fait auprès de la collectivité Granville Terre et Mer sur le dossier de la zone d'activité de Saint-Pair sur Mer mais qu'il ne faut pas compliquer ce dossier par des affirmations erronées.

En réponse, M. BELLENFANT indique n'avoir pas voulu complexifier ce dossier.

Sur la demande du GRAPE sur le calcul du point mort par le SCoT de la Baie, M. GOUPIL souligne que l'actualité très chargée n'a pas permis une réponse immédiate à cette question qui aura une réponse. M. GOUPIL rappelle que le syndicat mixte a délibéré mi-octobre pour lancer la révision du SCoT.

Sinon M. DACHEUX, sans remettre en cause les avis de la CDPENAF, s'inquiète de la fiabilité des documents d'urbanisme proposés à cette commission en l'absence parfois d'une réflexion élémentaire des bureaux d'études pour contrôler certaines données aberrantes.

Si cette réflexion apparaît nécessaire, elle a néanmoins un coût financier et M. KULINICZ rappelle

que les chiffres statistiques sont parfois éloignés de la réalité notamment sur la vacance.

Sur ce domaine, M. CARNET souligne que cette donnée est très difficile à chiffrer puis ensuite à utiliser tant la vacance a différents aspects.

Présentation de M. DACHEUX sur l'évolution du logement, le point mort et la consommation d'espace

M. DACHEUX présente sa contribution à la réflexion sur l'évolution du logement, le point mort et la consommation d'espace. Le document complet est en annexe du compte-rendu mais seule la présentation des calculs théoriques a fait l'objet d'une présentation en séance.

Le tableau ci-dessous synthétise la présentation.

MÉTHODE PROPOSÉE :

Les valeurs données (connues ou estimées) sont consignées dans un tableau (cases bleues).

On complète ensuite le tableau (cases oranges) en calculant les valeurs dans l'ordre indiqué (*1) à (*8)

Années	Population des ménages P	Taille des Ménages TM	Résidences Principales RP	Résidences Secondaires RS	Logements Vacants LV	Total Logements L	Changements de destination	Constructions neuves sur terrain nu
2015	P(2015) A	TM(2015) B	RP(2015) C	RS(2015) D	LV(2015) E	L(2015) F		
Evolution	P(2015-2025) G		RP(2015-2025) N(*3)	RS(2015-2025) I	LV(2015-2025) J	L(2015-2025) R(*7)	K	S(*8)
2025	P(2025) L(*1)	TM(2025) H	RP(2025) M(*2)	RS(2025) O(*4)	LV(2025) P(*5)	L(2025) Q(*6)		

Valeurs connues : A ; B ; C ; D ; E ; F

Valeurs estimées : G ; H ; I ; J ; K

Valeurs calculées : L = A+G ; M = L/H ; N = M-C ; O = D+I ; P = E+J ; Q = M+O+P ; R = Q-F ; S = R-K

R = N+I+J

M. GOUPIL insiste sur l'intérêt d'avoir un outil commun pour prendre en compte ce vaste sujet.

M. LEFEVRE est favorable à ce type de réflexion en particulier dans un contexte de baisse de la dotation général de financement (DGF) des communes où la population des ménages est un critère déterminant.

M. KULINICZ remercie M. DACHEUX pour sa présentation et propose que son travail fasse l'objet d'une étude dans le cadre du groupe de travail Chambre d'Agriculture, Conseil départemental, Conseil en architecture, d'urbanisme et environnement (CAUE) et DDTM. Des propositions basées sur les travaux de M. DACHEUX pourront être présentées à la CDPENAF en début d'année pour éventuellement mettre des stratégies en place.

La séance est levée à 16 h 30.

Le président de la CDPENAF, représentant la Préfète


Karl KULINICZ

ANALYSE DE L'ÉVOLUTION DU LOGEMENT SUR UN TERRITOIRE

NOTION DE POINT MORT – CONSOMMATION D'ESPACE :

SOMMAIRE

POINT MORT	1
ANALYSE DU PLU DE PONTORSON.....	5
ANALYSE DU PLU DE HÉAUVILLE.....	9
ANALYSE DE LA CARTE COMMUNALE DE LENGRONNE	14

NOTATIONS

P(t) = Population* à l'instant « t » (il s'agit de la population des ménages* qui occupe les Résidences Principales).

L(t) = nombre de logements à l'instant « t » (Résidences Principales ou Secondaires et Logements Vacants).

RP(t) = nombre de Résidences Principales à l'instant « t ».

RS(t) = nombre de Résidences Secondaires à l'instant « t ».

LV(t) = nombre de Logements Vacants à l'instant « t ».

L(t0-t1) = nombre de Logements supplémentaires au cours de la période t0→t1. Ce sont des logements nouveaux qui constituent l'augmentation du parc de logements. De même pour **RP(t0-t1)** ; **RS(t0-t1)** et **LV(t0-t1)**.

LN(t0-t1) = nombre de Logements Neufs construits sur la période t0→t1 . Ce sont les logements qui ont été l'objet d'un permis de construire. Ils concernent les logements construits sur terrain nu ou en remplacement (amélioration) de logements existants, ainsi que les changements de destination. Ils sont dénombrés sur le site « Sit@del2 » dédié à l'activité du bâtiment.

Remarques : Les logements neufs ne sont pas nécessairement des logements nouveaux (au sens du cas précédent), ils peuvent être d'anciens logements reconstruits ou rénovés. Seuls les logements neufs construits sur terrain nu consomment de l'espace.

(*)La population recensée est la population municipale. Elle comprend, la population des ménages, la population en résidences (maisons de retraites ...) ; la population sans domicile fixe ou qui habite en caravanes ...

POINT MORT

1-Comparaison de L(t0-t1) et LN(t0-t1) . Etude des 3 cas possibles:

Remarques: Au sens du vocabulaire précédent, tout logement supplémentaire (nouveau) est un logement neuf puisqu'il a nécessité un permis de construire. Inversement, tout logement neuf n'est pas nécessairement un logement nouveau. En effet, certains logements neufs ne contribuent pas à l'augmentation du parc, c'est le cas des anciens logements reconstruits ou rénovés. Sur une période (t0-t1), le nombre de logements neufs (**LN (t0-t1)**) est donc toujours supérieur ou égal au nombre de logements supplémentaires (**L(t0-t1)**) : **$LN(t0-t1) \geq L(t0-t1)$**

Exemples :

1° : **$LN(t0-t1) > L(t0-t1)$** ? Exemple **$LN(t0-t1) = 100$** et **$L(t0-t1) = 90$** : Dans ce cas, sur 100 logements neufs construits, 10 n'ont pas contribué à l'augmentation du parc. Ils correspondent à des permis de construire destinés au remplacement (amélioration) de logements existants. C'est le renouvellement du parc de logements (noté R) :

$$\underline{R(t0-t1) = LN(t0-t1) - L(t0-t1)} \text{ (égalité E1) donc : } LN(t0-t1) = R(t0-t1) + L(t0-t1) \text{ (égalité E'1)}$$

2° : **$LN(t0-t1) = L(t0-t1)$** signifie qu'aucun logement n'a été renouvelé (**$R(t0-t1) = 0$**).

3° : **$LN(t0-t1) < L(t0-t1)$** ? Exemple **$LN(t0-t1) = 100$** et **$L(t0-t1) = 110$** : Dans ce cas on aurait 110 logements supplémentaires et seulement 100 permis de construire. Parmi les 110 logements , 10 n'auraient pas donné lieu à un permis de construire. C'est impossible (si chaque nouveau logement doit donner lieu à un permis de construire).

CONCLUSION : Le nombre de logements neufs (permis de construire) est toujours supérieur ou égal à l'augmentation du parc. La différence est le renouvellement R. Le renouvellement ne peut donc pas être négatif. Lorsqu'un tel résultat apparaît, cela signifie que le dénombrement des logements neufs est erroné .Ces erreurs s'expliquent par les difficultés de recensement signalées sur le site « Sit@del2 ».

2-Analyse de l'augmentation du parc de logements [L(t0-t1)].

3 catégories de logements : Résidences Principales (RP) ; Résidences Secondaires (RS) ; Logements Vacants (LV).

$$L(t0-t1) = RP(t0-t1) + RS(t0-t1) + LV(t0-t1) \quad (\text{égalité E2})$$

Variations de RP* . Résultat de deux facteurs :

1-Augmentation de la Population (P) :

Le nombre de Résidences Principales nécessaires au logement de cette population supplémentaire est noté $RP_{\text{population supplémentaire}}(*)$

2-Diminution du nombre de personnes par logement (taille des ménages, notée TM. $TM = P/RP$) :

Pour compenser cette diminution, le nombre de Résidences Principales nécessaires au logement de la population présente en début de période doit augmenter. Cette augmentation est le Desserrement (noté D) (*)

$$\text{CONCLUSION : } RP(t0-t1) = D + RP_{\text{population supplémentaire}}. \quad (\text{égalité E3})$$

(*) CALCUL de RP ; $RP_{\text{population supplémentaire}}$ et D

$$RP(t) = P(t)/TM(t)$$

$$RP(t0-t1) = RP(t1) - RP(t0) = \dots = P(t1)/TM(t1) - P(t0)/TM(t0)$$

$$RP_{\text{population supplémentaire}}(t0-t1) = P(t0-t1)/TM(t1) = P(t1)/TM(t1) - P(t0)/TM(t1)$$

$$D(t0-t1) = P(t0)/TM(t1) - P(t0)/TM(t0) = P(t0)/TM(t1) - RP(t0)$$

3-NOTION DE POINT MORT.

Sur la période $t0 \rightarrow t1$, on a les égalités E'1 ; E2 ; E3 :

$$E'1 : LN = R + L;$$

$$E2 : L = RP + RS + LV;$$

$$E3 : RP = D + RP_{\text{population supplémentaire}}$$

On en déduit que :

$$LN = R + L = R + RP + RS + LV = R + D + RP_{\text{population supplémentaire}} + RS + LV$$

$$\text{On a donc : } LN = (R + D + RS + LV) + (RP_{\text{population supplémentaire}})$$

$R + D + RS + LV$ est le Point Mort de la période $t0 \rightarrow t1$ (Le Point Mort est noté PM)

Conclusion : $PM = R + D + RS + LV$ on a aussi : $LN = PM + RP_{\text{population supplémentaire}}$.

et donc $PM = LN - RP_{\text{population supplémentaire}}$

Remarques:

-On a donc deux façons de calculer le Point Mort sur une période $t0 \rightarrow t1$.

-Les variations du nombre de résidences secondaires et de logements vacants sont souvent réunies en une seule catégorie (notée RSLV).

Interprétation du Point Mort:

L'interprétation souvent donnée est la suivante : « définir le nombre de logements nécessaires pour une population stagnante ». Le Point Mort rendrait compte de la situation qui aurait eu lieu si la population n'avait pas augmenté.

En fait le point Mort est une notion abstraite qui, dans certains cas, ne peut s'interpréter sans tenir compte des logements liés à l'arrivée d'une population supplémentaire. C'est le cas lorsqu'il est négatif.

Exemple :

On suppose l'étude d'une commune sur la période 2000 → 2010. La situation est la suivante :

En 2000 : 400 habitants, 200 résidences principales, 10 Résidences Secondaires et 5 Logements Vacants.

En 2010 : Les habitants présents en 2000 sont encore présents en 2010 et occupent les mêmes résidences principales. La population s'est accrue de 5 ménages de 2 personnes. Ces nouveaux ménages occupent donc 5 nouvelles résidences principales. Elles sont composées de 3 anciennes résidences secondaires et de 2 anciens logements vacants. Il n'y a eu aucune construction neuve et aucun renouvellement (LN = 0 et R = 0).

Années	Population ménages	Résidences principales	Taille ménages	Résidences Secondaires	Logements Vacants	Total Logements	Logements neufs	Renouv.
2000	400	200	2	10	5	215		
évolution	+10	+5		-3	-2	+0	0	0
2010	410	205	2	7	3	215		

La taille des ménages étant restée constante, le desserrement est nul (D=0)

$$\text{Point Mort} = R + D + RS + LV; \quad R = 0; \quad D = 0; \quad RS = -3; \quad LV = -2; \quad \rightarrow \quad \underline{\text{Point Mort} = -5.}$$

$$\text{Autre calcul : PM} = LN - RP_{\text{population supplémentaire}}. \quad LN = 0; \quad RP_{\text{pop. sup.}} = 5 \quad \rightarrow \quad \underline{\text{PM} = -5}$$

Remarques :

1° Les modifications du parc de logements sont exclusivement dues à l'arrivée de la population nouvelle. **Pour expliquer ce Point Mort négatif, il faut savoir que les 5 logements en moins qui constituent le Point Mort sont les résidences principales de la population supplémentaire.**

2° Si on modifie les données précédentes en supposant que les transformations des 2 logements vacants en résidences principales ont nécessité des travaux de rénovation, les données restent identiques à l'exception des logements neufs (LN=2) et du renouvellement (R=2). **Dans ce cas on a PM = -3.**

3° Les exemples précédents montrent que **le Point Mort ne mesure pas toujours « le nombre de logements nécessaires au maintien de la population ».**

CONCLUSION :

Les définitions du Point Mort utilisées par les bureaux d'études sont les suivantes : « Il mesure la production de logements qui correspond à la stabilité démographique » ou « Il définit le nombre de logements nécessaires au maintien de la population ». *voire Duray et non la construction* Ainsi rédigées, ces définitions sont fausses et conduisent à des confusions:

1° : Elles laissent penser que le Point Mort mesure le nombre de logements qu'il est nécessaires de créer pour maintenir la population (il s'agirait donc de résidences principales). Ces logements seraient des logements nouveaux, ils s'ajouteraient donc aux précédents et seraient consommateurs d'espace.

En fait la notion de Point Mort doit être rapportée à l'étude d'une période passée pour laquelle on cherche à expliquer la destination des constructions neuves destinées à l'habitat.

2° : Ces constructions neuves ne se limitent pas aux résidences principales nécessaires au maintien de la population :

-Elles incluent également le renouvellement du parc de logements, l'évolution des résidences secondaires, et des logements vacants.

-Parmi ces constructions neuves, certaines ne consomment pas d'espace, c'est le cas du renouvellement. De plus la rénovation d'un logement peut être destinée à la création de plusieurs logements.

-La création d'une nouvelle résidence principale ne nécessite pas toujours une construction neuve. Elle peut être due à la transformation d'une résidence secondaire ou d'un logement vacant.

3° : L'exemple précédent montre qu'il est impossible de séparer totalement les constructions neuves nécessaires au maintien de la population et celles qui sont destinées à accueillir la population nouvelle.

ÉTUDE D'UNE PÉRIODE À VENIR, LOGEMENT et CONSOMMATION D'ESPACE :

L'étude de la consommation d'espace à prévoir pour le logement sur une période à venir, nécessite au préalable d'estimer le nombre de logements neufs à construire sur terrain nu au cours de la période.

Pour effectuer ce calcul, la notion de Point Mort n'est pas pertinente. En effet, le Point Mort inclut le Renouvellement qui est impossible à prévoir et qui, de plus, ne crée pas de logements supplémentaires et ne consomme pas d'espace.

De nombreux bureaux d'études utilisent pourtant le Point Mort pour calculer le nombre de logements nécessaires pour la période à venir. De plus, pour estimer ce point mort, ils décrètent qu'il sera identique à celui qui a été observé dans le passé. Reproduire systématiquement le passé pour prévoir l'avenir est une absurdité ! En fait, il s'agit souvent d'une pratique qui permet d'augmenter de façon artificielle le besoin en logements nouveaux au-delà de ce que nécessiterait l'accroissement de population souhaité.

L'estimation du nombre de logements neufs à construire sur terrain nu nécessite l'analyse les données suivantes :

- La population (P).
- La taille des ménages (TM).
- Le nombre de Résidences Principales (RP = P/TM), de Résidences Secondaires (RS) et de Logements Vacants (LV).
- Le nombre de changements de destination.

Il faut connaître leurs valeurs en début de période et estimer (en justifiant) la façon dont elles devraient évoluer.

MÉTHODE PROPOSÉE :

Les valeurs données (connues ou estimées) sont consignées dans un tableau (cases bleues) .

On complète ensuite le tableau (cases oranges) en calculant les valeurs dans l'ordre indiqué ((*1) à (*8))

Années	Population des ménages P	Taille des Ménages TM	Résidences Principales RP	Résidences Secondaires RS	Logements Vacants LV	Total Logements L	Changements de destination	Constructions neuves sur terrain nu
2015	P(2015) A	TM(2015) B	RP(2015) C	RS(2015) D	LV(2015) E	L(2015) F		
Evolution	P(2015-2025) G		RP(2015-2025) N(*3)	RS(2015-2025) I	LV(2015-2025) J	L(2015-2025) R(*7)	K	S(*8)
2025	P(2025) L(*1)	TM(2025) H	RP(2015) M(*2)	RS(2025) O(*4)	LV(2025) P(*5)	L(2025) Q(*6)		

Valeurs connues : A ; B ; C ; D ; E ; F

Valeurs estimées : G ; H ; I ; J ; K

Valeurs calculées : L = A+G ; M = L/H ; N = M-C ; O = D+I ; P = E+J ; Q = M+O+P ; R = Q-F ; S = R-K

R = N+I+J

Remarques :

1° La surface urbanisable à prévoir est obtenue en divisant « S » par le nombre de logements/ha.

2° Le nombre de logements nécessaires pour l'accueil de la population supplémentaire est G/H.

3° L'évolution du nombre de logements à population constante peut être obtenue de deux façons :

1° : $R - G/H$; 2° : Valeur de R obtenue avec $G=0$ (les autres données restant identiques).

ANALYSE DU PLU DE PONTORSON (présenté à la CDPENAF d'octobre 2015)

(Les paragraphes du PLU, dont sont extraits ces données et ces calculs, figurent pages 6 et 7)

DONNEES (document du Bureau d'études :

Années	Population	Résidences Principales	Taille des Ménages	Résidences Secondaires	Logements Vacants	Total Logements	Constructions neuves
1999	4109	1795	2.3 (2.289)	190	189	2174	
2010	4114	1899	2.2 (2.166)	205	349	2453	
Evolution	+5	+104		+15	+160	+279	+226 ?

1-PÉRIODE 1999→2010 - CALCUL DU POINT MORT

RENOUVELLEMENT :

1-Calcul du bureau d'étude : R = -53 (Constructions neuves – Logements supplémentaires = 226 – 279 = -53)

C'est impossible car R est au minimum égal à 0 (Le nombre de constructions neuves est sans doute mal évalué).

2-Calcul après correction : Pour la suite, on considèrera que R=0 c'est-à-dire que le nombre de logements neufs est égal au nombre de logements supplémentaires : LN(1999-2010) = L(1999-2010) = 279

DESSEREMENT DES MENAGES :

1-Calcul du bureau d'étude : D = 72 [(Population 1999)/2,2 – (Résidences principales 1999)] = 4109/2,2 – 1795 = 72]

2-Calcul après correction : Cette valeur de D est erronée ; en fait **D = 102**. En effet, la taille des ménages en 2010 a été arrondie à 2,2 alors qu'elle est égale à 2,166 (D = 4109/2,166 – 1795 = 102)

VARIATION DES RÉSIDENCES SECONDAIRES ET DES LOGEMENTS VACANTS : +175 ((+15) + (+160) = +175)

POINT MORT 1999-2010 (11ans) et POINT MORT ANNUEL:

1-Calcul du bureau d'étude : R=-53 ; D=72 ; RS+LV=175 → **PM = 194** (PM annuel = 17)

2-Calcul après correction : R=0 ; D=102 ; RS+LV=175 → **PM = 277** (PM annuel = 25)

3-Conclusion : L'évolution du parc de logements est inquiétante. Il faudrait faire en sorte de la modifier.

Reconduire ce point mort sur la période à venir est une absurdité.

2-ÉVOLUTION À PRÉVOIR (SUR 10 à 12 ans) :

2.1-LE MODE DE CALCUL DU BUREAU D'ÉTUDE

Après avoir calculé un Point Mort annuel (égal à 17) ; la conclusion du bureau d'étude est la suivante :

« La commune, au regard de l'évolution de ces dernières années, devra théoriquement construire 17 logements minimum (par an ?) pour maintenir sa population. ». Il en déduit qu'il faudra 170 logements supplémentaires pour maintenir la population et qu'il en faudra 300 ou 400 suivant le nombre d'habitants supplémentaires (285 ou 500) sachant que la taille des ménages sera maintenue à 2,2.

La prévision est arrêtée de la façon suivante : 350 à 400 logements nouveaux sachant que 35 d'entre eux seront obtenus par résorption de la vacance et 10 par changements de destination. Le nombre de constructions neuves sur terrain nu est donc estimé entre 305 et 355. Sachant qu'il faut au minimum 15 logts/ha, le bureau d'études prévoit une consommation d'espace de 23 ha. (355/15 = 23.66)

Remarques : Cette façon de raisonner consiste à affirmer que le Point Mort à prévoir sera le même que celui de la période 1999-2010, c'est-à-dire que le renouvellement, le desserrement des ménages, le nombre de résidences secondaires et de Logements vacants évolueront comme par le passé.

On a alors les deux contradictions suivantes :

-Concernant le desserrement des ménages : D'une part on reconduit le précédent (D=72). D'autre part on prévoit que la taille des ménages sera maintenue à 2,2 (D=0).

-Concernant l'évolution des logements vacants : D'une part on reconduit la précédente (+160). D'autre part on prévoit de réduire leur nombre (-35)

2.2-UN MODE DE CALCUL QUI POURRAIT CONVENIR :

RAPPEL :

L'objet principal de l'étude est de déterminer le nombre de logements nouveaux à créer, de distinguer ceux qui consomment de l'espace de ceux qui n'en consomment pas et d'en déduire l'espace à urbaniser à prévoir.

La notion de Point Mort n'est pas utile pour ce calcul. En effet, dans la quasi-totalité des cas, le renouvellement ne crée pas de logements nouveaux et ne consomme pas d'espace. De plus il est impossible à prévoir.

METHODE (c'est celle proposée en page 4):

LES VALEURS DONNÉES : Elles sont indiquées dans le tableau suivant (cases bleues)

Remarque : L'étude porte sur la période 2015→2025 mais les estimations les plus récentes données dans le PLU datent de 2010. Les données de 2015 sont donc (par défaut) celles de 2010. La taille des ménages étant supposée constante, le résultat final ne dépend pas de la population initiale puisque le desserrement est nul. Par contre lorsque la taille des ménages est prévue en diminution, la valeur de la population initiale influe sur le desserrement et donc sur le résultat final.

Années	Population	Taille des Ménages	Résidences Principales	Résidences Secondaires	Logements Vacants	Total Logements	Changements de destination	Constructions neuves sur terrain nu
2015	4114 ?	2.166	1899	205	349	2453		
Evolution	+500*		? (*3)	+15*	-35*	? (*7)	+10*	? (*8)
2025	? (*1)	2.166*	? (*2)	? (*4)	? (*5)	? (*6)		

(*) Ces évolutions prévues sont celles qui ont été retenues par le bureau d'études

LES VALEURS CALCULÉES : Elles sont indiquées dans le tableau suivant (cases oranges). Ces valeurs sont calculées dans l'ordre indiqué dans le tableau précédent.

Années	Population	Taille des Ménages	Résidences Principales	Résidences Secondaires	Logements Vacants	Total Logements	Changements de destination	Constructions neuves sur terrain nu
2015 ?	4114	2.166	1899	205	349	2453		
Evolution	+500		231	+15	-35	+211	+10	+201
2025	4614	2.166	2130	220	314	2664		

SURFACE À URBANISER :

Pour accueillir 500 habitants supplémentaires en 10 ans dans les conditions prévues par le bureau d'étude, il faudra construire 201 logements nouveaux sur terrain nu en respectant la densité moyenne de 15 logements/ha.

Il faudra donc urbaniser 13,4 ha* Le bureau d'étude prévoit 23 ha !! *(201/15 = 13.4)

3-REMARQUE SUR LE POINT MORT :

La question posée est la suivante : Quelles ont été les destinations des constructions neuves recensées sur une période passée ? Le Point Mort n'est qu'un élément de la réponse qui, pour être compréhensible, doit tenir compte de la variation de population constatée pendant cette période.

L'utilisation du Point Mort de la période passée pour évaluer l'espace à urbaniser pour la période à venir est un non-sens. Cependant on constate que c'est une pratique courante des bureaux d'études et on peut s'interroger sur les raisons d'une telle pratique. S'agit-il d'incompétence ou d'escroquerie intellectuelle ? On note que cette pratique permet souvent d'augmenter artificiellement les besoins en logements et donc l'espace à urbaniser. C'est en particulier le cas pour le PLU de PONTORSON ; cette pratique a permis d'ajouter 170 logements aux 201 nécessaires. C'est ce qui explique que la surface à urbaniser inscrite au PLU soit supérieure de 10 ha à la surface strictement nécessaire (+75%).

EXTRAITS DU PLU DE PONTORSON - RAPPORT DE PRESENTATION

pages 63 ; 64 ; 65

Le nombre de personnes par ménage évalué à **2.2** aujourd'hui est en régression depuis les années 60. Celui-ci est par ailleurs déterminé à 2.3 pour le département de la Manche. Au regard du vieillissement de la population qui va se poursuivre, mais également de l'arrivée de nouvelles familles dont la composition s'apparente souvent à une moyenne de trois, il peut être estimé que le taux d'occupants par logement devrait se stabiliser.

4.2 Calcul du point d'équilibre ou « point mort » (à partir de l'évolution 1999-2010)

Celui-ci permet de définir le nombre de logements nécessaire pour une population stagnante. Il résulte de la somme du renouvellement du parc de logements, de l'évolution du nombre de résidences secondaires, de l'évolution du nombre de logements vacants et du besoin lié au desserrement des ménages.

● Renouvellement ou remplacement de logements

- *La construction de nouveaux logements n'entraîne pas nécessairement l'augmentation du parc de logements : certains logements sont vétustes ou inadaptés. Ils sont démolis et reconstruits.*

Logements 1999 = 2174

Logements 2010 = 2453

Construction neuve sur la période 1999 – 2010 = 226

R (construction neuve - variation du parc de logement entre 1999 et 2010) = -53 logements

● Evolution du parc des résidences secondaires et des logements vacants :

- *Les habitations secondaires relèvent d'un statut particulier puisque leurs occupants sont occasionnels. Toutefois, la transformation de résidences secondaires en résidences principales du fait de l'installation définitive des occupants ou de leur revente est un phénomène à prendre en compte dans les besoins de logements.*

- *La diminution du nombre de logements vacants suppose la remise sur le marché de ces logements, à moins qu'ils ne soient supprimés ou convertis dans un autre usage (activités, services, équipements...) phénomène marginal.*

Résidences secondaires en 1999 = 190

Résidences secondaires en 2010 = 205

Logements vacants en 1999 = 189

Logements vacants en 2010 = 349

EP (variation du nombre de logements vacants et de résidences secondaires entre 1999 et 2010) = 175 logements

● Desserrement des ménages

- *D'une manière générale, le nombre moyen d'occupants par logement diminue. Le desserrement implique donc une augmentation du nombre de logements pour loger une population égale.*

Population des ménages en 1999 = 4109

Taille moyen des ménages en 2010 = 2.2

Nombre de résidences principales en 1999 = 1795

D (pop 99/taille des ménages en 2010 - résidences principales en 1999) = 72

3 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

● Le Point d'équilibre

Point mort (R + EP + D)/11 =17

La commune, au regard de l'évolution de ces dernières années, devra théoriquement construire 17 logements minimum pour maintenir sa population.

4.3 Hypothèses d'évolution à 10-12 ans:

	1ere hypothèse : Croissance nulle (application du point mort)	2ème hypothèse : Relancer la croissance (d'après les variations intercommunales)	3ème hypothèse : Engager un nouveau dynamisme
Nombre envisagé de logements supplémentaires (y compris point mort)	170	300	400
Croissance projetée (Taux de croissance annuel)	0 %	0.6%	1.1%
Population supplémentaire estimée (2.2 p / men)	-	285 hab	500 hab

Pages 146 ; 151 ; 156 ; 157

Dans ce cadre et en compatibilité avec le SCOT, la commune souhaite pouvoir envisager à échéance du PLU une nouvelle offre de logements de l'ordre de 350 à 400 unités sur Pontorson Ville et Boucey en complément d'un travail sur la résorption de la vacance.

Une urbanisation moins consommatrice d'espaces avec une densité globale minimum de 15 logements à l'hectare. Cette densité sera à nuancer au sein de

25.9 ha dont : ● 340 -345 logements
 23.0 ha pour l'habitat
 2.9 ha pour les activités

Récapitulatif des besoins en surfaces

	LOGEMENTS
Nombre de logements vacants (INSEE au 01/01/2015)	350
Estimation du nombre de logements saisonniers	175 (50%)
Estimation du nombre de logements vacants	175 (50%)
Objectif de résorption de la vacance	35 (20%)
Objectif de changement d'usage	10
Objectif du PLU (création de logements)	350 - 400
Besoin en construction neuve	305 - 355
Besoin en surface constructible (15 log/ha)	20.3ha – 23.6ha

La prise en compte du potentiel de résorption de vacance, renouvellement et changement d'usage permet d'envisager la création de 45 logements sans consommation d'espace. A cela s'ajoute un potentiel d'environ 12 ha au sein des zones urbanisées qui n'impacteront pas les surfaces agricoles et naturelles.

ANALYSE DU PLU DE HÉAUVILLE

DONNEES (document du bureau d'études):

Années	Population	Résidences Principales	Taille des Ménages	Résidences Secondaires	Logements Vacants	Total Logements	Constructions neuves
1999	373	122	3.06	22	5	149	
2006	360	136	2.65	17	9	162	
2011	498	154	3.23	14	15	183	
1999→2006	-13	+14	???	-5	+4	+13	
2006→2011*	+138	+18	7.67 ???	-3	+6	+21	+15
1999→2011	+125	+32	3.91 ???	-8	+10	+34	

(*) L'évolution 2006→2011 est celle que le bureau d'études a utilisé pour ses calculs

COMMENTAIRE :

En observant l'évolution 2006→2011, et en particulier les accroissements comparés de la population et des résidences principales, le bureau d'études aurait dû se rendre compte de l'absurdité de la situation !

1-PÉRIODE 2006→2011 - CALCUL DU POINT MORT

RENOUVELLEMENT :

1-Calcul du bureau d'étude : $R = -7$ *Constructions neuves – Logements supplémentaires = 15 – 22 = -7*

C'est impossible car R est au minimum égal à 0 (Le nombre de constructions neuves est sans doute mal évalué).

2-Calcul après correction : Pour la suite, on considèrera que $R=0$ c'est-à-dire que le nombre de logements neufs est égal au nombre de logements supplémentaires : $LN(2006-2011) = L(2006-2011) = +21$

DESSERREMENT DES MENAGES :

1-Calcul du bureau d'étude : $D=-10?$ *{Population 2006}/2,5 – {Résidences principales 2006} = 360/2,5 – 154 = -10*

2-Remarques :

-Ce desserrement négatif aurait dû alerter le BE sur la validité des données. Le BE a confondu le nombre de résidences principales en 2006 et 2011 (il était de 136 en 2006 et de 154 en 2011).

-La taille de ménages en 2011, calculée d'après les données précédentes, est 3,23. Or pour calculer le desserrement entre 2006 et 2011, le BE considère que la taille des ménages en 2011 est 2,5. **POURQUOI ?**
De plus, page 41, la taille des ménages pour 2011 donnée par le BE est 2,2 !!!!

VARIATION DES RESIDENCES SECONDAIRES ET DES LOGEMENTS VACANTS : +3

POINT MORT 2006-2011 (5 ans) et POINT MORT ANNUEL:

Calcul du bureau d'étude : $R=-7 ; D=-10 ; RS+LV=+3 \rightarrow$

$PM = -14$ (PM annuel = -1.4 ?)

Remarques :

-Le Point Mort annuel du BE est -1,4 car il a divisé par 10 alors que l'étude est sur 5 ans !

-L'absurdité de ces résultats n'amène pas le BE à les remettre en question. Au contraire, il en déduit les deux conclusions suivantes, **totalemment contradictoires**, qui en disent long sur la qualité de l'analyse du rédacteur :
(Rapport de Présentation pages 62 ; 63)

● Le point d'équilibre

D'une manière générale, le nombre moyen d'occupants par logement diminue. Le desserrement implique donc une augmentation du nombre de logements pour loger une population égale.

- **Point mort $(R+EP+D)/10 = -1,4$**

En moyenne, il n'est pas nécessaire de produire de nouveaux logements pour stabiliser la population.

EXPLICATION DE L'INCOHÉRENCE DES DONNÉES DU BE.

Calcul après correction de ces données :

Après vérification auprès de l'INSEE et de la Mairie de HÉAUVILLE, il s'avère que, depuis 2007, un établissement médical de réadaptation fonctionnelle s'est ouvert. Son siège et les locaux de soins sont sur la commune de SIOUVILLE mais les lits sont sur la commune d'HÉAUVILLE. Les pensionnaires sont donc recensés dans la « population en résidences » de HÉAUVILLE ; de ce fait ils sont comptés dans sa « population municipale ». L'erreur du BE est d'avoir confondu cette population municipale avec la population des ménages qui occupe les résidences principales. Ainsi la population des ménages est augmentée du nombre de pensionnaires en soins dans ce centre (111) en 2012.

Les données de l'INSEE pour 2007 et 2012 sont les suivantes :

Années →	2007	2012
Population des ménages	371	383
Population en résidences	33	111
Population municipale	404	494

2-ÉVOLUTION À PRÉVOIR (SUR 10 à 12 ans) :

2.1-LE MODE DE CALCUL DU BUREAU D'ÉTUDE

Ne sachant pas quoi faire avec ce Point Mort négatif, le BE prend en compte un Point Mort nul pour le 10 ans à venir !!!!

- Point mort $(R+EP+D)/10 = -1,4$
En moyenne, il n'est pas nécessaire de produire de nouveaux logements pour stabiliser la population.

Il envisage 100 habitants supplémentaires sur 10 ans avec 2.5 personnes par ménage nécessitant la création de 40 logements. La densité retenue est de 10 logements/ha en précisant qu'elle «s'approche au mieux de la densité moyenne définie par le SCoT de 14 à 16 logements/ha » !!! La surface à urbaniser finalement retenue est 4.1 ha.

2.2-UN MODE DE CALCUL QUI POURRAIT CONVENIR ?

Ce calcul tient compte de la population des ménages et non de la population municipale. De plus, sans informations précises concernant les résidences secondaires et les logements vacants, on considère que leurs nombres restent stables.

Années	Population des ménages	Taille des Ménages	Résidences Principales	Résidences Secondaires	Logements Vacants	Total Logements	Changements de destination	Constructions neuves sur terrain nu
2015 ?	383	2.49	154	14	15	183		
Evolution	+100		40	0	0	+211	0	40
2025	483	2.49	194	14	15	223		

En tenant compte de ces données, on retrouve les 40 logements à créer !

EXTRAITS DU PLU DE HÉAUVILLE

PADD page 3

- ◊ Limiter la consommation d'espace en proposant une urbanisation plus dense d'environ 10 à 12 logements/hectare, et respectueuse de l'environnement, notamment en s'approchant au mieux de la densité moyenne définie par le SCoT de 14 à 16 logements/hectare dans les nouveaux secteurs voués à l'habitat, tout en tenant compte des contraintes de l'assainissement individuel.
- ◊ Limiter à environ 4 ha l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones à échéance du PLU, soit une diminution de 74% par rapport aux surfaces prévues dans le POS.

Rapport de présentation page 39

<i>Consommation par destination</i>	<i>ha</i>	<i>%</i>
Habitat	17,1	50%
Activités économiques	0,8	2%
Equipements	1	3%
Activités agricoles	15,3	45%
Total consommation d'espace	34,2	100%

Rapport de présentation pages 41 ; 43 ; 48

Un nombre de ménages en augmentation (+ 12.7% durant la dernière décennie) mais de plus en plus petits avec une taille moyenne de 2,2 en 2011.

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011
Population	289	291	349	355	373	360	498

	1999	2006	2011	Evolution 2006/2011
Résidences principales				
Héauville	122	136	154	+13,2%
Résidences secondaires				
Héauville	22	17	14	-17,6%
Logements vacants				
Héauville	5	9	15	+66,7%

4.2 Calcul du point d'équilibre ou « point mort »

Celui-ci permet de définir le nombre de logements nécessaire pour une population stagnante. Il résulte de la somme du renouvellement du parc de logements, de l'évolution du nombre de résidences secondaires, de l'évolution du nombre de logements vacants et du besoin lié au desserrement des ménages.

● Le renouvellement ou remplacement de logements

La construction de nouveaux logements n'entraîne pas nécessairement l'augmentation du parc de logements : certains logements sont vétustes ou inadaptés. Ils sont démolis et reconstruits.

- Logements 2006 = 162
- Logements 2011 = 184
- Constructions neuves sur la période 2006 – 2011 = 15
- **R (constructions neuves – variation du parc de logement entre 2006 et 2011) = -7 logements**

● L'évolution du parc des résidences secondaires et des logements vacants

Les habitations secondaires relèvent d'un statut particulier puisque leurs occupants sont occasionnels. Toutefois, la transformation de résidences secondaires en résidences principales du fait de l'installation définitive des occupants ou de leur revente est un phénomène à prendre en compte dans les besoins de logements.

La diminution du nombre de logements vacants suppose la remise sur le marché de ces logements, à moins qu'ils ne soient supprimés ou convertis dans un autre usage (activités, services, équipements...) phénomène marginal.

- Résidences secondaires en 2006 = 17
- Logements vacants en 2006 = 9
- Résidences secondaires en 2011 = 14
- Logements vacants en 2011 = 15
- **EP (variation entre les résidences secondaires et les logements vacants entre 2006 et 2011) = 3 logements**

● Le desserrement des ménages

D'une manière générale, le nombre moyen d'occupants par logement diminue. Le desserrement implique donc une augmentation du nombre de logements pour loger une population égale.

- Population des ménages en 2006 = 360
- **Taille moyen des ménages en 2011 = 2,5**
- **Nombre de résidences principales en 2006 = 154**
- **D (pop 2006 / taille des ménages en 2011 – résidences principales en 2006) = -10**

● Le point d'équilibre

D'une manière générale, le nombre moyen d'occupants par logement diminue. Le desserrement implique donc une augmentation du nombre de logements pour loger une population égale.

- **Point mort $(R+EP+D)/10 = -1,4$**
En moyenne, il n'est pas nécessaire de produire de nouveaux logements pour stabiliser la population.

4.3 Hypothèse d'évolution à l'horizon 2025

	1ere hypothèse : Application du point d'équilibre pour un maintien de la population	2ème hypothèse : Modérer la croissance démographique	3ème hypothèse : Soutenir la croissance démographique
Nombre envisagé de constructions supplémentaires	0	20	40
Croissance projetée (Taux de croissance annuel)	0	0,7 %	1,3 %
Population supplémentaire estimée (2,5p / men)	Stabilisation de la population	50 hab	100 hab

Dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU, la commune de Héauville a retenu une hypothèse de développement d'une quarantaine de nouveaux logements pour les 10 à venir. Sur la base d'une moyenne de 2,5 personnes par ménages, la population supplémentaire à l'horizon 2025 serait d'environ 40 habitants (en prenant en compte le point d'équilibre).

Pour accueillir ces nouveaux habitants, le zonage du PLU prévoit une surface brute de zones à urbaniser de 4,1 hectares.

ANALYSE DE LA CARTE COMMUNALE DE LENGRONNE

CONSTAT (population + logement + consommation d'espace)

Données (document du bureau d'études) :

Les données du document sont inexistantes. Le rapport de présentation (page 68) ne donne que les deux références suivantes : 1° : 467 habitants (aucune date ; 2015 ?); 2° : le point mort est égal à « 1 maison par an pour 400 habitants » (aucune justification).

Données de l'INSEE :

Les données suivantes sont extraites du document INSEE : « dossier complet de la commune de LENGRONNE »

Accessible par internet : http://www.insee.fr/fr/themes/dossier_complet.asp?codgeo=COM-50266

Années	Population des ménages	Age moyen	Résidences Principales	Taille des Ménages	Résidences Secondaires	Logements Vacants	Total Logements	Logements neufs
1968	555		172	3.227	5	18	195	
1975	512		163	3.141	9	15	187	
1982	464		166	2.795	23	21	210	
1990	432		168	2.571	34	18	220	
1999	429		175	2.451	33	16	224	
2007	441	40.8	185	2.384	36	21	242	
2012	453	40.2	189	2.397	30	32	251	

Remarques :

En 2012 la population est jeune : âge moyen = 40.2 ans et 21% de la population est scolarisée. Cela explique que la taille des familles diminue peu (elle a même légèrement augmenté entre 2007 et 2012).

En 2012 on compte 32 logements vacants (13% du parc) un programme de rénovation serait nécessaire !!

PRÉVISIONS :

Bureau d'études :

Le rapport de présentation (page 68) donne les seules prévisions qui figurent dans le document :

501 habitants en 2025 ; 2.4 personnes par ménage; 850 m2 de surface urbanisable par nouveau logement.

Concernant le point mort la donnée précédente (1 maison/an/400 habitants) permet d'affirmer qu'il faudra créer « 12 maisons à l'horizon 2025 » pour maintenir la population actuelle (le BE a écrit 14 par erreur).

Concernant la population nouvelle (+34) il faudra 14 logements (2.4 personnes par ménage).

Soit un total de 26 logements supplémentaires → 22100 m2 (850m2/logement)

Calcul basé sur les données de l'INSEE :

1-2012 → 2015 → 2025

Années	Population des ménages	Taille des Ménages	Résidences Principales	Résidences Secondaires	Logements Vacants	Total Logements	Changements de destination	Constructions neuves sur terrain nu
2012	453	2.397	189	30	32	251		
Evolution	+14			+0 ?	+0 ?	+7	0	+7
2015	467 ?	2.397	195 ?	30	32	257		
Evolution	34			+0	+0	+14	0	+14
2025	501	2.397	209	30 ?	32 ?	271		

CONCLUSION sur 2015 → 2025 : + 14 logements donc 1.19 ha (14x850 m2=11900 m2)

La carte communale prévoit 2.21 ha (ramené à 2 ha)

EXTRAITS DE LA CARTE COMMUNALE DE LENGRONNE

Rapport de présentation page 66

IV. PRÉVISIONS DE DÉVELOPPEMENT

ESTIMATION DES SURFACES CONSTRUCTIBLES

Le calcul de surface constructible doit tenir compte de la notion de «Point mort» Celui-ci correspond au nombre de logements nécessaires au simple maintien de la population actuelle c'est-à-dire plus ou moins **467 habitants**. Pour se faire, la commune doit ouvrir des terrains à l'urbanisation du fait de deux phénomènes courants aujourd'hui: le desserrement des ménages et le vieillissement de la population (tendance nationale). Compte-tenu de cette notion, la commune, si elle veut respecter ses objectifs d'évolution en nombre d'habitants, doit augmenter ses objectifs d'1 maison par an pour 400 habitants. Soit, à Lengronne, 1,4 maisons par an sur 10 ans. C'est à dire 14 logements à l'horizon 2025.

Compte tenu de la présence de bâtiments mutables sur le territoire de la commune et afin de permettre à la commune de poursuivre une évolution douce et mesurée, il nous semble possible d'ouvrir à l'urbanisation des surfaces suffisantes permettant de suivre un rythme approximatif de 1,4 logements neufs par an. C'est à dire 12 nouveaux logements à l'horizon 2025. Soit si l'on s'appuie sur un nombre moyen de 2,4 personnes par logement, un accroissement de la population de 34 personnes sur 10 ans. En y ajoutant les 12 maisons nécessaires au seul maintien de la population, ce scénario prévoit, au total, la construction de 26 habitations.

Lengronne pourrait donc atteindre 501 habitants en 2025.

En prenant les mêmes données que précédemment expliquées, nous obtenons :

Soit 14 maisons x 850m ² =	11 900m ²
Point mort 12 maisons =	10 200m ²

Soit TOTAL GÉNÉRAL	22 100m²
---------------------------	----------------------------

La surface constructible totale nécessaire à la commune de Lengronne pour atteindre cet objectif doit être d'environ 2 hectares.

Conclusion

Compte-tenu des premières conclusions du diagnostic (notamment la présence de commerces et de l'école dans le centre-bourg), l'extension de l'urbanisation devra se faire en priorité depuis le centre-bourg afin de préserver les principes d'équilibre et de mixité sociale et urbaine et de préservation des espaces agricoles inscrits dans l'arti-

