

**Commission départementale
de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers**
Compte rendu de la réunion du 7 septembre 2017



La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers s'est tenue à la DDTM de la Manche le 7 septembre 2017, sous la présidence de M. Jean KUGLER, directeur départemental des territoires et de la mer.

Liste des participants :

M. Erick GOUPIL	Président du SCoT du Pays de la baie du Mont-Saint-Michel représentant un établissement public
M. Gilbert FONTENAY	Maire de la Trinité
M. Jean MORIN	Représentant du conseil départemental
M. Daniel LECOMPAGNON	Représentant des propriétaires ruraux
M. Franck HALLEY	Direction départementale des territoires et de la mer
M. Claude JEUSSET	Représentant de la fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles (FDSEA)
Mme Hélène GARBIN	Représentant Chambre d'Agriculture
M. Patrick DACHEUX	Représentant du GRAPE Normandie
M. Joël BELLENFANT	Représentant de Manche Nature
Mme Coralie LAFRECHOUX	Conseil départemental
M. Gilles GODEFROY	SAFER
M. Marc GAIDIER	Animateur FDSEA
Mme Sylvie BRANS	Direction départementale des territoires et de la mer
M. Emmanuel GUERIN	Direction départementale des territoires et de la mer

Étaient excusés :

M. Gérard BAMAS	Représentant de la fédération des chasseurs de la Manche
M. Jacques LEPETIT	Maire des Pieux

Étaient invités :

M. Gérard VABRE	Communauté d'Agglomération du Cotentin
M. Alain BRIERE	Maire de Jullouville
M. Jack LELEGARD	Maire de Longueville

Pouvoirs :

M. DUBOS (Confédération Paysanne) a donné son pouvoir à M. Joël BELLENFANT.

Le quorum est atteint.

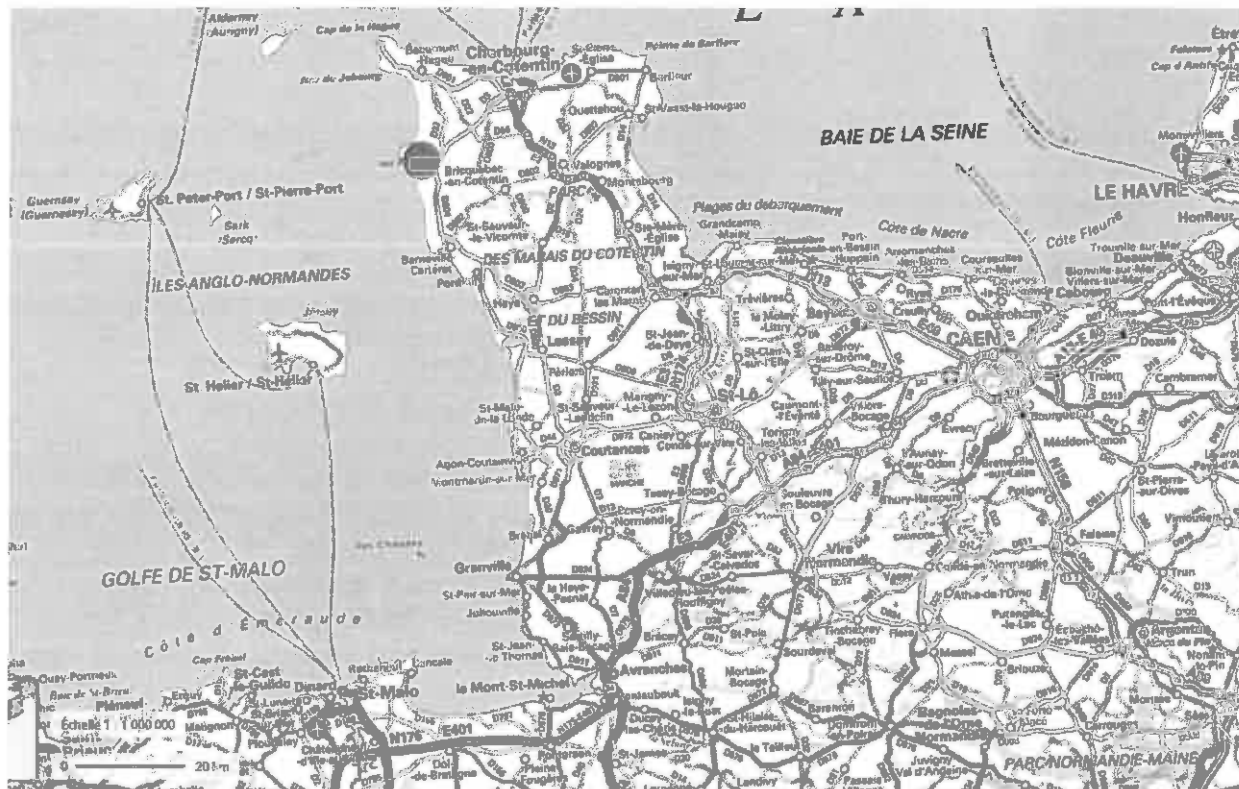
M. KUGLER revient sur la commission de juillet et donne un exemplaire de la charte pour une gestion économe et partagée de l'espace rural (GEPER) aux membres. Il souhaite que les bureaux d'études soient sensibilisés à ces questions à travers une opération de communication à organiser et invite M. DACHEUX à participer à cette sensibilisation.

M. DACHEUX constate de nets progrès de la part des bureaux d'études depuis 2 à 3 années.

Avis sur le plan local d'urbanisme de la commune des Pieux

En préambule à la présentation du rapporteur et à l'invitation de M. KUGLER, M. VABRE présente quelques éléments de contexte. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) des Pieux a été prescrit en 2012.

M. GUERIN présente le dossier.



La commune des Pieux appartient à l'arrondissement de Cherbourg sur la côte Ouest du Nord Cotentin. Elle est incluse dans la communauté d'Agglomération du Cotentin. Elle est couverte par le SCoT du Pays du Cotentin approuvé le 12 avril 2011. Elle est située à 20 km au sud de l'agglomération cherbourgeoise et est distante de 130 km de la région caennaise. Le territoire des Pieux présente une position stratégique avec :

- une belle ouverture vers le littoral de la Manche ;
- la proximité de Cherbourg, sous-préfecture de la Manche ;
- la présence relativement proche d'un important pôle d'emplois, la centrale nucléaire de production électrique de Flamanville.

Ce secteur est desservi par un important réseau de communication :

- la RD650 assure la liaison Cherbourg – Les Pieux – Barneville-Carteret ;
- la RD23 et la RD4 constituent deux itinéraires d'accès vers Flamanville ;
- l'aérodrome de Cherbourg-Maupertus, situé à 35 km ;
- la gare SNCF de Cherbourg, accessible à une vingtaine de kilomètres.

Les entités paysagères présentes sur la commune des Pieux :

Les paysages littoraux

L'anse de Sciotot forme la façade littorale de la commune. Elle a une orientation nord-sud et s'élargit progressivement vers le sud, jusqu'à la limite communale avec Le Rozel, au débouché de la vallée du But. L'anse de Sciotot offre des vues lointaines et des panoramas remarquables, délimités par la falaise.

Les lignes de crête

Les lignes de crête forment des ensembles spécifiques à l'interface entre milieu littoral et intérieur des terres. Par leur altitude et exposition, elles sont couvertes de végétation basse, de landes et offrent des points de vue remarquables.

Deux lignes de crête peuvent être distinguées :

- au nord-ouest du territoire communal, les granits du cap de Flamanville forment un plateau orienté sud-nord, dont la ligne de crête forme la falaise littorale qui culmine à 85 m. Sur cette frange de plateau, les vues sont dégagées et lointaines et offre des panoramas tant vers la mer que vers l'intérieur des terres ;

- située au centre du territoire communal, orientée est-ouest, se trouve la ligne de crête principale qui culmine à l'ouest du territoire communal à 131 m et s'y termine abruptement par une falaise au lieu-dit la Roche à Coucou. Ce plissement est couvert d'une lande caractéristique du Cotentin, formée par des petites parcelles agricoles au couvert bas.

Les paysages du bocage

Ces paysages prennent place dans l'intérieur des terres. Au nord du territoire communal, le plateau ouvert laisse rapidement place à un bocage dense et un relief escarpé : le plateau est entaillé de nombreux vallons qui rejoignent la vallée de la Diélette. Le territoire est parsemé de hameaux agricoles. Les vues y sont plus serrées. Les arbres et les haies le long des chemins bloquent le regard.

La dynamique communale

Démographie

Le rapporteur constate que les données datent de 2009, 2010 et 2011.

La commune bénéficie tout d'abord d'une croissance constante depuis le début des années 1970, mais affiche une stagnation relative de sa population depuis le début des années 2000. Sur la dernière décennie, la population des communes périphériques progresse plus vite que celle du pôle des Pieux. Un phénomène qui va à l'encontre des politiques d'aménagement et de développement des territoires et des objectifs du SCoT du Pays du Cotentin.

Logement

Entre 1975 et 1990, la commune a connu un fort développement : 627 logements ont été construits durant ces quinze années ; soit environ 40 logements par an. Depuis les années 1990, la commune connaît une évolution plus limitée : 485 logements se sont construits ces vingt dernières années (25 logements par an). Enfin, le nombre de résidences secondaires ne cesse de décroître. Dix points environ en quarante ans.

Vacance

Le parc des logements vacants reste stable et se situe aux alentours de 8 %.

Activités économiques

Le fichier CLAP (Connaissance Locale de l'Appareil Productif) de l'INSEE recense 247 établissements sur la commune en 2011. A la lecture des données disponibles, nous pouvons relever quelques spécificités sur la commune :

- une sous-représentation des établissements agricoles ;
- une surreprésentation des services (dont commerces), cohérente en cela avec le statut de pôle de la commune.

Ces 247 établissements génèrent 2170 emplois sur les 3275 emplois offerts sur l'intercommunalité ; soit 66 % environ du total. En 2009, 64 % des commerces installés sur la communauté de communes se situaient sur la commune des Pieux (source : Base Permanente des Equipements, INSEE). La commune accueille 3 parcs d'activités couvrant une surface totale de 12,5 ha. Ces 3 parcs sont aujourd'hui occupés dans leur quasi-totalité.

La dynamique agricole

18 exploitations ont été recensées sur le territoire communal en 2010 dans le cadre du Recensement Général Agricole (RGA). Le recensement des exploitations effectué dans le cadre de la révision du POS, fait lui, état de 12 sièges d'exploitation domiciliés sur la commune. En 2010, la commune comptait 36 unités de travail annuel. Alors qu'au RGA de l'année 2000, la polyculture et le polyélevage caractérisaient l'orientation économique de la commune, son profil semble avoir évolué ces dix dernières années. En 2010, l'orientation technico-économique de la commune devient ainsi « bovins mixte ». Le domaine agricole des exploitations dont le siège est domicilié sur la commune a globalement diminué entre les deux recensements 2000 et 2010, passant de 1 104 ha à 874 ha soit, une diminution de 230 ha. Au vu des données issues de l'étude réalisée en 2011 dans le cadre du remembrement, les parcelles agricoles localisées sur la commune couvrent une surface de 1 206 ha ; soit, 79 % environ de la superficie du territoire communal (1 525 ha). En une dizaine d'années, le domaine des terres labourables a perdu 63 ha, tandis que la superficie des terres toujours en herbe a reculé de 150 ha environ. En revanche, la Surface Agricole Utilisée (SAU) moyenne par

exploitation a quant à elle assez fortement augmenté sur la période, passant de 29 ha en 2000 à plus de 48 ha en 2010. En 2010, la commune comptait 1482 unités gros bétail tous aliments (UGB-TA).

Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Le bilan de la consommation d'espace sur 10 ans indique que 18,3 ha environ ont été urbanisés et/ou viabilisés depuis 10 ans en zone NA (Zone à urbaniser) :

- 7,5 ha à destination d'activités économiques et d'équipements ;
- 10,8 ha à destination de l'habitat.

Parallèlement à l'habitat réalisé en zone NA du POS, une multitude de constructions diffuses ont vu le jour en zone NB (Zones dans lesquelles des constructions ont déjà été édifiées). Au total, sur les dix dernières années, 3,4 ha environ ont été urbanisés sous forme d'habitat diffus ; soit, environ un quart de la surface totale ayant accueilli de l'habitat. 14,2 ha d'espaces naturels ont donc été consommés pour la réalisation d'opération d'habitat ces 10 dernières années ; si l'on ajoute les espaces naturels consommés par l'activité économique et les équipements (7,5ha), 21,7 ha ont été consommés au total, soit 2,17 ha par an.

Analyses des dents creuses

Le potentiel de densification correspondant aux « dents creuses » identifiées sur l'agglomération est de 1,26 ha environ.

Le potentiel de densification identifié sur le secteur littoral de la commune est de 1,36 ha. Au total, environ 2,6 ha ont été identifiés en dents creuses sur la commune.

Scénario retenu pour le projet communal.

	Scénario 2	PLU arrêté
Objectif population	4 000 habitants (+ 400 habitants)	+ 400 habitants
Programmation de logements	400 logements	320 logements identifiés + urbanisation dents « creuses »
Foncier mobilisé	20 ha	16 ha

La commune a fondé son projet sur un objectif de développement relativement ambitieux (320 nouveaux logements au total) répondant lui-même à l'objectif de renforcement des pôles défini par le SCOT. Néanmoins, cette ambition affichée a tenu compte de la nécessité de limiter la consommation d'espaces naturels en limitant d'une part les prélèvements sur les espaces agricoles ou naturels, et en définissant en complément du programme de construction neuve par extension, un programme de construction par renouvellement urbain, correspondant à la transformation d'usage à terme d'un terrain (ancien terrain de camping en zone urbaine) actuellement réservé à l'accueil des ouvriers du Grand Chantier. Cette opération a fait l'objet d'une OAP. Sur un plan programmatique, la commune envisage l'ouverture à l'urbanisation à des fins de développement résidentiel d'environ 16 hectares et la réalisation de 320 logements sur la durée du PLU.

Zones dédiées à l'habitat

Trois zones AU d'une superficie totale de 16,4 ha sont prévues à cet effet :

- pour le court-moyen terme, une zone 1AU de 10,8 ha environ correspondant aux terrains de la ZAC du Siquet non encore viabilisés (220 logements au total) ;
- pour le moyen-long terme, une zone 1AU de 3,3 ha environ (correspondant à la Base de Vie du Grand Chantier) qui pourra démarrer une fois le Grand Chantier achevé (60 logements environ) ;
- pour le plus long terme, une zone 2AU de 2,3 ha environ (60 logements environ).

Le rapporteur s'interroge sur la projection de 400 habitants supplémentaires sachant qu'entre 1990 et 2009, le nombre d'habitants a augmenté de 385 habitants.

M. VABRE indique que la commune des Pieux est identifiée dans le SCoT comme étant un pôle d'équilibre. La commune des Pieux est confrontée à la périurbanisation et sa population des Pieux est en nette baisse. L'objectif de la Communauté d'agglomération du Cotentin est la poursuite des Plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi) menée en parallèle avec un Programme local de

l'habitat (PLH). L'objectif de produire 25 logements par an est ambitieux, mais celui-ci résulte de la volonté d'aménagement porté par la collectivité.

M. KUGLER se demande si cette ambition communale ne risque pas de restreindre le projet d'aménagement du PLUi des Pieux en cours d'élaboration.

M. DACHEUX indique que l'objectif d'augmenter la population de 400 habitants d'ici 2030 est trop optimiste sachant que l'INSEE prévoit une régression du nombre d'habitants. Il faut donc veiller à consommer l'espace de façon mesurée pour ne pas impacter l'activité agricole.

M. BELLENFANT confirme ce point et invite la commune à revoir la taille des logements et des terrains.

M. VABRE souligne que l'approche de ce PLU est intercommunale.

Zones dédiées à l'activité économique et aux équipements

Une superficie totale de 16,8 ha est prévue à cet effet :

- une surface de 1,9 ha est dédiée aux équipements publics (Zone 1AUP) ;
- une surface de 14,9 ha est dédiée à l'activité économique publics (Zone 2AUE).

Le rapporteur souligne le quasi doublement de la zone d'activités existante. Les emplacements réservés représentent 2,63 ha.

M. GODEFROY indique que la collectivité a déjà acquis des parcelles dans la future zone 2AUE, lui offrant la possibilité de disposer d'une réserve foncière.

Mme GARBIN précise quant à elle qu'un accompagnement complémentaire de la maîtrise foncière avait été sollicité par la communauté de communes des Pieux.

Le rapporteur a observé que l'urbanisation projetée est centrée sur le bourg centre, ce point est positif.

Le bilan

Au total 29,9 ha (33,2 – 3,3 ha environ correspondant à la Base de Vie du Grand Chantier) sont ouverts à l'urbanisation à l'horizon 2030 soit sur 13 ans (2018-2030) : 2,3 ha par an.

En comparaison avec le rythme de la période précédente (2,17 ha par an sur dix ans), on en conclut que la modération de la consommation d'espace n'est pas mise en œuvre pour ce qui concerne les valeurs absolues de la consommation d'espace.

Le rapporteur propose un avis réservé sur ce projet en constatant :

- une consommation excessive d'espace sur la commune notamment par rapport aux projets des autres communes dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration ;
- que les différentes zones ouvertes devraient faire l'objet d'un phasage : la base de vie étant équipée, celle-ci pourrait être ouverte à l'urbanisation à court terme ;
- que le changement de destination est utilisé de manière marginale.

M. VABRE dispose d'un chiffre de 13 ha de consommation d'espace agricole différente des 29,9 ha relevés par le rapporteur en faisant le différentiel entre le zonage du Plan d'occupation des sols (POS) et le zonage du PLU sans tenir compte des surfaces réellement consommées.

M. GOUPIL souligne que les POS étaient assez permissifs en terme de consommation d'espaces et exprime son désaccord avec le fait de prendre comme référence le POS.

M. DACHEUX fait apparaître des incohérences sur les dates de références du mode de calcul des projections démographiques et de logements. Il fait une estimation du nombre de logements à construire de 174 d'ici à 2030 au lieu des 320 prévus dans le document d'urbanisme.

Il propose à M. VABRE d'échanger avec le bureau d'études sur le mode de calcul.

M. KUGLER invite la commune à repenser son projet à l'échelle du PLUi.

La commission émet un avis défavorable à l'unanimité sur plan local d'urbanisme de la commune des Pieux aux motifs que :

- la consommation d'espaces naturels et agricoles prévue dans le PLU est trop importante ;
- le calcul du nombre de logements nécessaire pour accueillir la population projetée manque de cohérence ;
- un phasage des zones à urbaniser est à prévoir.

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

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

- Apr : Secteur de la zone A correspondant aux Espaces Proches du Rivage ;
- Np : Secteur de la zone N inconstructibles correspondant aux fonds de vallons ;
- Ne : Zone naturelle de protection renforcée.

M. GUERIN note l'absence de STECAL dans le PLU de la commune des Pieux.

Le règlement des zones A et N du PLU de la commune des Pieux

Le rapporteur constate que seules les extensions sont autorisées dans les zones A et N.

Le rapporteur propose un avis favorable sous réserve de supprimer la mention « Sur avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, » dans l'article 2 du règlement des zones A et N.

M. JEUSSET indique qu'en ce qui concerne les haies, la charte GEPER n'a pas été prise en compte. De plus l'article 13 du règlement des zones A et N lui semble très restrictif.

M. KUGLER souligne que ces sujets doivent être partagés et traités en amont. Le seul règlement du PLU ne permet pas de répondre à ces problématiques.

M. DACHEUX est contre la protection systématique des haies : Celle-ci doit être argumentée. Les techniciens « rivière » gérant les schémas d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE), ont de réelles compétences sur le sujet.

M. BELLENFANT insiste pour que la démarche soit collective.

M. GOUPIL confirme ce point de vue et insiste pour que le maire ne soit pas seul à porter le projet de classement des haies.

La commission émet un avis défavorable à l'unanimité sur le règlement des zones A et N du PLU de la commune des Pieux en demandant que :

- la mention « Sur avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, » dans l'article 2 du règlement des zones A et N est erronée ;
- la commission constate aussi que le règlement sur les haies est à revoir.

Avis sur le plan local d'urbanisme de la commune de Jullouville

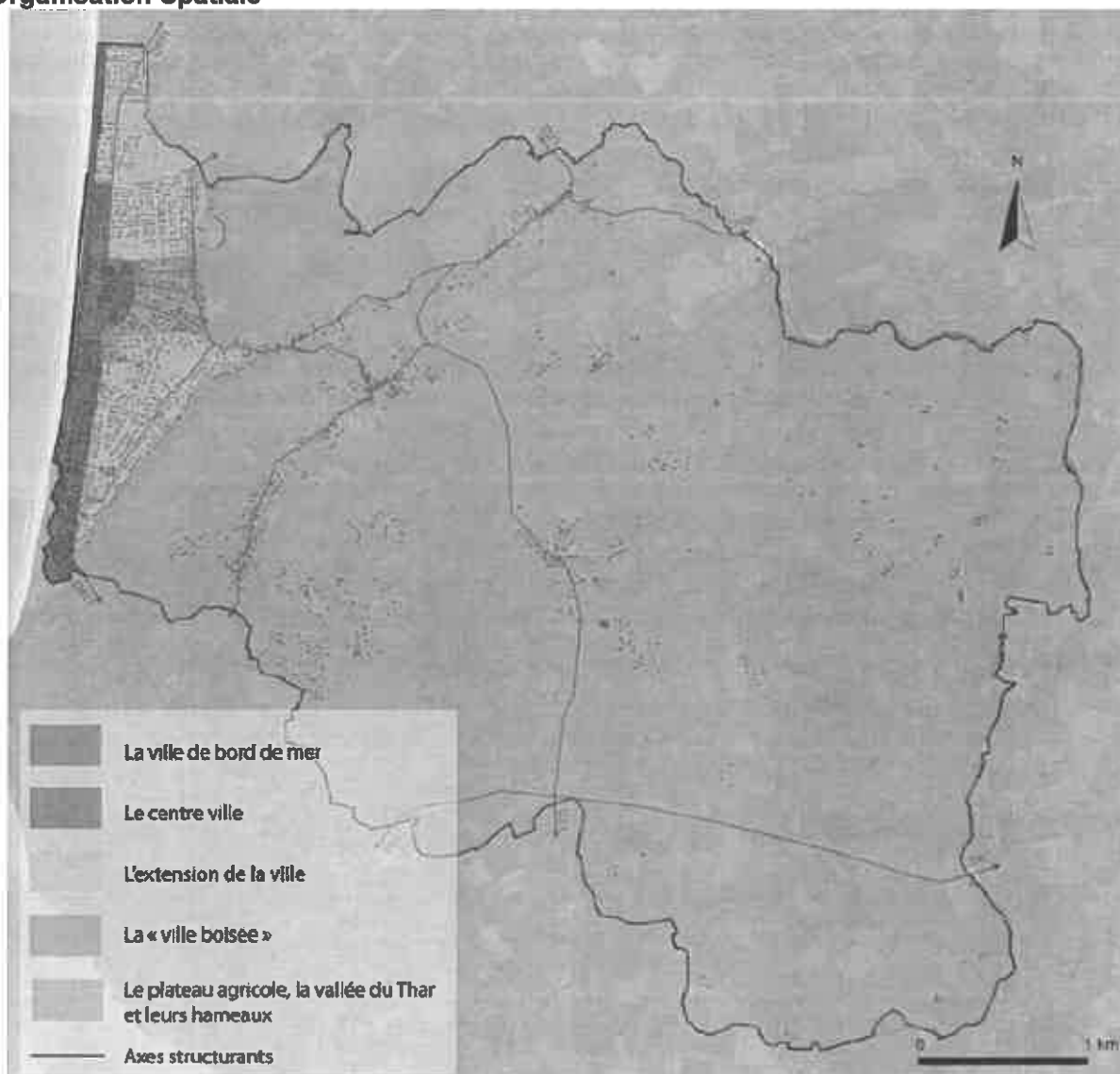
En préambule à la présentation du rapporteur et à l'invitation de M. KUGLER, M. BRIERE retrace rapidement l'historique du PLU de Jullouville. Il fait part du souhait de la commune d'accueillir les

jeunes et notamment les primo-accédants dans un souci de mixité intergénérationnelle, et voit dans le déploiement du numérique une réelle opportunité pour stimuler la croissance de Jullouville.

M. GUERIN présente le dossier.

Jullouville bénéficie d'une situation privilégiée en bord de mer sur la côte normande du Mont- Saint-Michel. Elle se situe à 120 km au Sud-Ouest de Caen et 16 km d'Avranches et 8 km de Granville. La commune de 2190 ha accueille 2401 habitants. Elle se trouve dans la Communauté de communes de Granville Terre et Mer (G.T.M.) qui regroupe 32 communes et dans le canton de Sartilly et Granville. Les communes limitrophes sont : Carolles, Saint-Pair-sur-Mer, Saint-Pierre-Langers, Sartilly, Champeaux et Angey.

Organisation Spatiale



La dynamique communale

Démographie

En 2011, Jullouville comptait 2355 habitants. Le nombre d'habitants et de logements (en majorité des résidences secondaires) est en augmentation constante depuis 1975 et a connu une accélération à partir des années 1990. Aussi, sur les 20 dernières années, la commune a accueilli en moyenne 41 nouveaux habitants par an. La taille des ménages sur Jullouville est de 2,10 personnes par ménage en 2011.

Logement

Le parc de logements jullouvillais est composé majoritairement de résidences secondaires et logements occasionnels : 60 % en 2011. La part des propriétaires occupants est largement majoritaire. Avec 19.6 % de locataires en 2011, la commune souffre d'un certain déséquilibre, dû notamment à une offre en logements peu diversifiée.

Vacance

Le taux de vacance est de 4.2 %.

Emploi

La commune de Jullouville, avec 556 emplois salariés en 2011, ne constitue pas un pôle d'emplois mais semble davantage s'affirmer comme une polarité touristique. Le nombre d'emplois offerts sur la commune est largement inférieur au nombre d'actifs résidant sur Jullouville (24,11 % des actifs travaillent sur la commune).

Activités économiques et touristiques

L'offre de commerces et de services est diversifiée et concentrée en centre ville.

Jullouville est une station familiale attractive entre terre et mer qui présente une offre en hébergement relativement diversifiée mais peu conséquente.

Equipements

Jullouville possède un bon niveau d'équipements dans tous les domaines : des équipements scolaires et péri-scolaires, des équipements sportifs, de loisirs et culturels variés et de qualité ; quelques équipements sociaux et de santé ; équipements de services publics.

La dynamique agricole

12 sièges d'exploitations professionnelles ont été recensés sur le territoire :

- 8 exploitants à titre principal et 4 à titre secondaire ;
- 3 installations de jeunes agriculteurs ont été réalisées avec les aides nationales à l'installation entre 2007 et 2015.

La moyenne d'âge des exploitants est de 46 ans. La taille moyenne des exploitations professionnelles est de 64 ha. Le bassin de production d'élevage est axé sur la production laitière (assurée par un quart des exploitations de Jullouville et un tiers des exploitations extérieures) et la production de viande bovine. 77 % des surfaces agricoles sont déclarées en prairies. Le territoire est inclus dans deux zones AOC (Camembert de Normandie et Calvados- Pommeau de Normandie). On note la présence d'un producteur en « Agriculture Biologique » et d'un producteur de viande en « Qualité Race Normande ».

Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

La consommation de l'espace à Jullouville entre 2000 et 2014 est d'environ 42 ha soit 2,8 ha par an. 12,5 ha de foncier ont été urbanisés au sein de l'agglomération, sur des parcelles d'une superficie moyenne égale à 910 m². La stricte consommation d'espaces naturels et agricoles au sein du plateau agricole, en extension de l'urbanisation ou en habitat diffus, s'élève à environ 23 hectares entre 2000 et 2014, soit plus de la moitié de la surface totale consommée. La superficie moyenne des parcelles urbanisées est de 1400 m².

Analyses des dents creuses



La carte ci-contre repère les potentialités foncières théoriques nettes identifiées dans le tissu urbain existant de Jullouville (cf. détails dans le rapport de présentation vol.1 / II. Approche spatiale / E. La commune en devenir).

Nous obtenons ainsi au total 16,5 ha de foncier mutable théoriquement disponible réparti selon :

- dents creuses : 7,1 ha
- parcelles non bâties : 4,8 ha
- grandes parcelles divisibles² : (9,2/2=) 4,6 ha

² : nous retenons la moitié de la surface des grandes parcelles divisibles comme foncier mutable, supposant que l'autre moitié reste occupée par le propriétaire.

Le potentiel mutable identifié sur la commune, au sein du tissu urbain existant, permet de construire 261 logements selon :

Potentiel foncier disponible	Superficie brute (ha)	Densité brute envisagée (log/ha)	Nombre potentiel des logements constructibles
Dents creuses	7,1	15 ^a	106
Parcelles non bâties inscrites en zone urbaine	4,8	18 ^a	86
Grandes parcelles divisibles	4,6	15 ^a	69
Total			261

^a15 log/ha : densité brute minimum imposée par le SCOT / PLH

Scénario retenu pour le projet communal

Objectif : minimum 2730 habitants en 2028	
Soit : minimum 367 logements à construire d'ici 2028 permettant le maintien d'une dynamique de croissance démographique	
Nombre de log. à construire	367
Densité moyenne brute à respecter	De 15 à 18 log/ha (selon la localisation)
Nombre de logements à construire dans le tissu urbain	261
Surfaces nettes consommées en densification du tissu bâti (en ha)	16,5
Nombre de logements à construire en extension urbaine	106
Surfaces brutes consommées en extension du tissu bâti (en ha)	6,8

Le scénario retenu par la commune vise un objectif d'environ 2730 habitants à atteindre d'ici 2028 et la construction d'environ 31 logements par an, soit un minimum de 367 logements à construire entre 2016 et 2028. Le SCoT a alloué un potentiel foncier urbanisable maximum de 28 ha avec mise en place d'OAP demandées dans le cadre du PLU et une densité minimale de 15 log/ha. La commune a fortement restreint le développement de ses hameaux pour les 10 années à venir. Les « 10 ans à venir » évoqués dans le SCoT correspondent à sa durée d'application, soit la période 2013-2023. Il serait judicieux de décompter le foncier consommé entre 2013 et 2017. Le travail d'identification du potentiel foncier mutable a révélé que 16,5 ha étaient disponibles à l'urbanisation au sein du tissu urbain actuel. 6,8 ha sont ouverts à l'urbanisation, ce qui fait un total de 23,3 ha de foncier urbanisable à l'horizon 2028.

Zones dédiées à l'habitat en extension urbaine

Au regard de l'application de la loi littoral et des choix communaux d'offrir des logements à coûts modérés pour les jeunes ménages, les extensions urbaines envisagées se feront au niveau des seuls villages de Bouillon et de St-Michel des Loups.

La commune n'envisage pas spécialement de développement économique, hormis le maintien des commerces et activités touristiques existantes. Aussi, il n'est prévu aucun espace en extension du tissu bâti qui serait dédié à l'activité économique.

Les espaces réservés couvrent une surface de 4,97 ha.

Avis du rapporteur

Le rapporteur constate une réelle prise en compte de la modération de la consommation de l'espace, avec une réduction de près de 50 % des surfaces ouvertes à l'urbanisation (de 42 ha à 23,3 ha). De plus un réel effort a été apporté à la densification de la zone agglomérée. Cependant, les changements de destination ont été très peu exploités.

M. BELLENFANT souligne que la proportion de 60 % de résidences secondaires devrait interpeller les élus.

M. BRIERE confirme que Jullouville est la commune ayant la plus grande proportion de résidences secondaires dans le département. Il voit un réel potentiel dans l'arrivée des enfants de retraités propriétaires et dans le développement du télé-travail.

M. DACHEUX souligne que les remarques faites au bureau d'études ont bien été prises en compte notamment celles prenant en compte les renouvellements.

M. BRIERE souligne que ce projet de PLU a fait l'objet de nombreuses concertations notamment avec la communauté de communes de Granville Terre et Mer et fait part de son souhait de clore ce dossier fin 2017.

Mme GARBIN informe la commission que la Chambre d'Agriculture a été prestataire de service du bureau d'études sur le PLU de Jullouville.

La commission émet un avis favorable à l'unanimité sur le plan local d'urbanisme de la commune de Jullouville.

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

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

- la zone Ap où toute construction nouvelle est interdite en raison de la protection des paysages
- la zone Nm correspondant au secteur maritime ;
- la zone Np de protection des milieux naturels, sensibles et du paysage (espaces remarquables et coupures d'urbanisation inscrits au SCOT).

Le rapporteur constate l'existence de 12 STECAL sur la commune de Jullouville avec :

- la zone Nc destinée aux activités de la carrière, y sont autorisées « Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité d'extraction, de stockage et de transformation des matériaux » ;
- la zone Ne spécifique aux cimetières ;
- les zones Ni couvrent les campings existants ;
- les zones Nt destinées aux équipements touristiques et de loisirs ;

Ces STECAL sont tous existants et sans extension.

Il souligne que leur règlement ne spécifie pas les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel de ces zones.

M. BELLENFANT émet des réserves quant à l'évolution de l'ancienne colonie de vacances en zone Nt.

La commission émet un avis favorable à l'unanimité sur la délimitation des STECAL du PLU de la commune de Jullouville sous réserve de préciser et motiver les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel de ces zones dans le règlement des zones Nc, Ni, Ne et Nt (Article L151-13 du code de l'urbanisme).

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

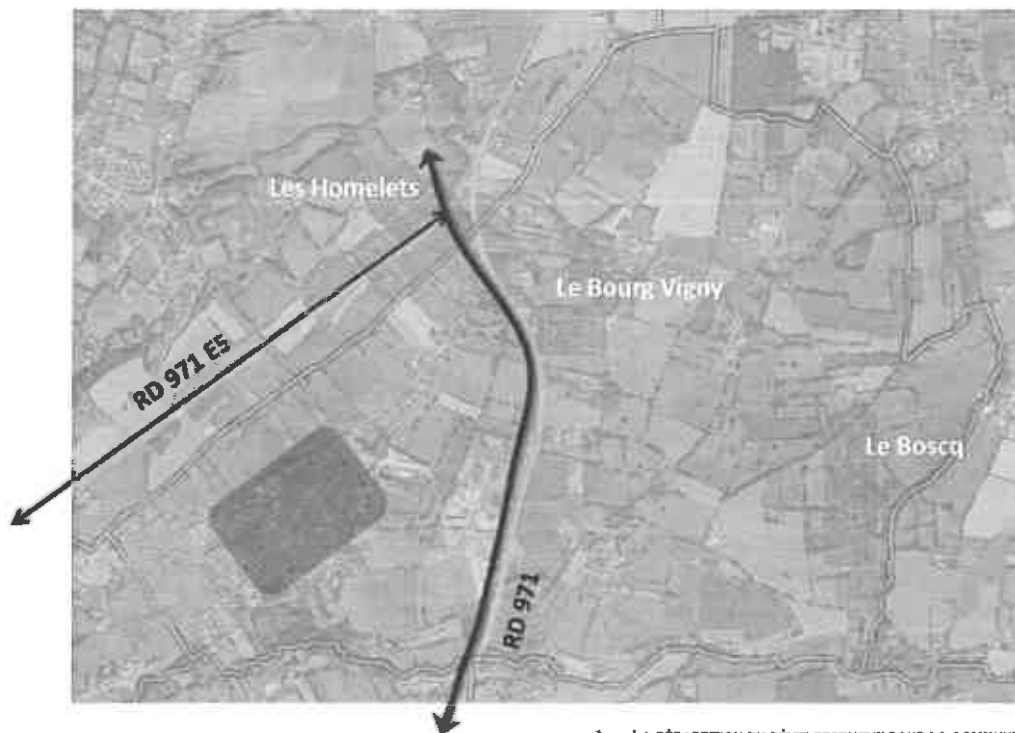
Le rapporteur constate que les annexes non contiguës ne sont pas autorisées en zones A et N. Il note que le terme annexe (qui désigne un bâtiment non contigu) est utilisé dans le règlement des zones A et N et désigne des constructions accolées au bâtiment principal et en continuité de celui-ci. Pour éviter toute confusion, ce point mérite d'être revu. Le rapporteur émet un avis favorable sur le règlement des zones A et N sous réserve de motiver celui-ci en ce qui concerne les extensions des bâtiments d'habitations. La zone d'implantation, les conditions de hauteur, d'emprise et de densité doivent être motivées (Article L151-12 du code de l'urbanisme).

Mme LAFRECHOUX souligne que la mention « d'être situés à 50 mètres au plus des constructions et installations à usage agricole » peut être sujet à débat au regard des préconisations de la charte GEPER.



Les orientations du PADD participent à la mise en oeuvre de quatre axes majeurs :

- soutenir le développement résidentiel de Longueville ;
- conforter le niveau d'équipements et de qualité de vie ;
- soutenir le dynamisme de l'activité économique ;
- maintenir le caractère de Longueville en tenant compte de ses spécificités environnementales, paysagères et patrimoniales.

L'organisation territoriale



→ LA RÉPARTITION DU DÉVELOPPEMENT POUR LA COMMUNE :

-  Le bourg et les hameaux structurés : Remplissage des interstices et organisation des coeurs d'îlots
-  Les nouveaux quartiers à développer : Des espaces urbains en continuité avec la ZAC de la Herberdière de Donville

 Axes de circulation structurants

2 ZAC sont projetées sur les communes voisines :

- ZAC de la Clémentière (790 logements) à Granville ;
- ZAC de la Herberdière (400 logements) à Donville-les-Bains.

Orientations démographiques et d'habitat

	Objectifs démographiques et besoins en logements 2013-2030 rythme moyen (0,7 %/an)
Le point d'équilibre	+ 50 logements
L'effet démographique	Atteindre 700 hab donc + 75 hab, soit + 40 logements
Logements construits entre 2013 et 2016	9 logements
Opération des Homelets (5 logements locatifs + 5 parcelles en ...)	10 logements
	TOTAL
	+ 71 logements
	5,4 logements/an entre 2017-2030

Calculs

Le point d'équilibre : sachant que la taille des ménages a diminué de 0,3 entre 1999 et 2013, pour atteindre 2,32 en 2013, on prévoit une taille des ménages de 1,955 en 2030. Ainsi, il faudra construire 50 logements supplémentaires pour combler ce desserrement des ménages, soit 5 nouveaux logements par an.

L'effet démographique, c'est le nombre de logements à produire pour accueillir la nouvelle population souhaitée ; si Longueville souhaite atteindre environ 700 habitants, il faudra 40 logements.

Les logements construits entre 2013 et aujourd'hui sont au nombre de 9.

L'opération des Homelets se décline dans les proportions suivantes : un projet de 5 logements HLM et 5 parcelles pour primo-accédants.

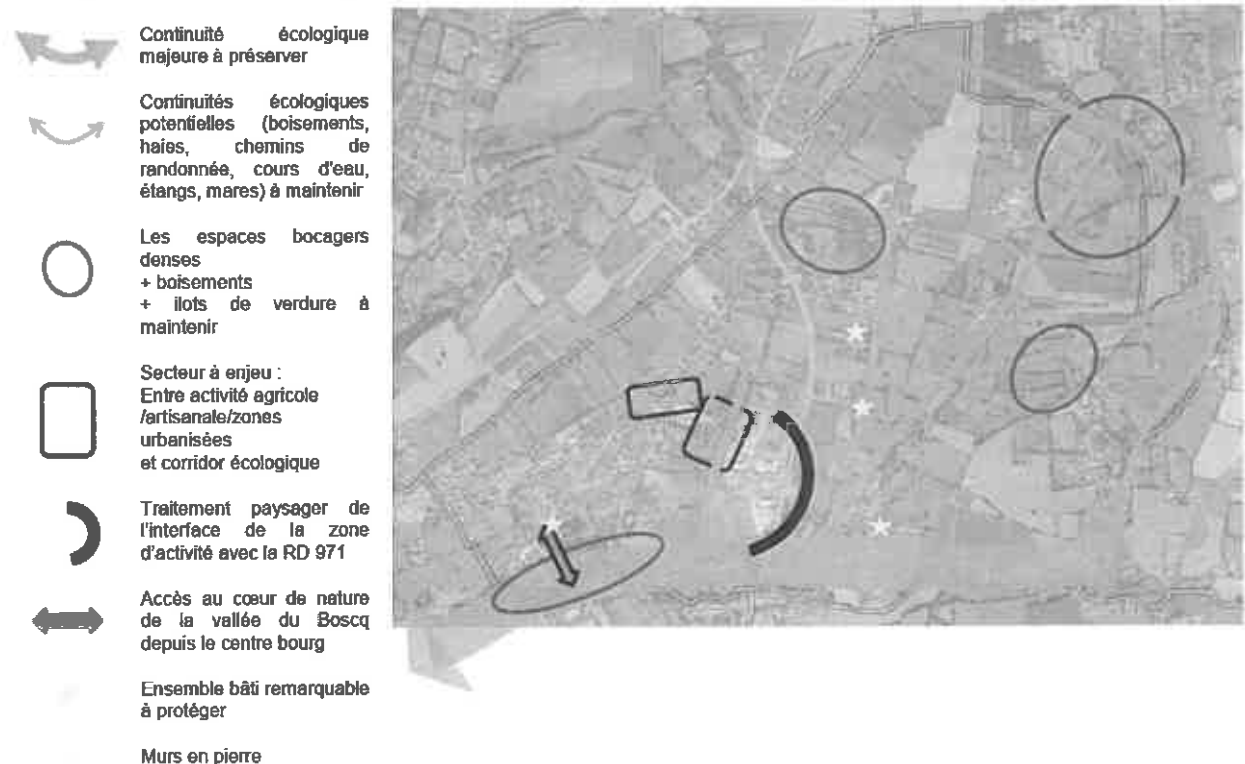
Le projet communal nécessite la construction de 71 logements par an soit 6 logements par an.

M. DACHEUX fait part de ses réserves concernant la taille des ménages. En comparant la taille des ménages avec celle des communes limitrophes et en corrélant ce chiffre avec l'âge moyen de la population, il calcule un nombre de logements nécessaires pour accueillir la nouvelle population à l'horizon 2030 uniquement de 44 logements.








M. LELEGARD explique qu'il a reçu de nombreuses demandes de jeunes couples séparés qui souhaitent accéder à un logement et cette demande tend à fausser les projections en terme d'habitat. Concernant la zone d'activités, un demi hectare est encore disponible.

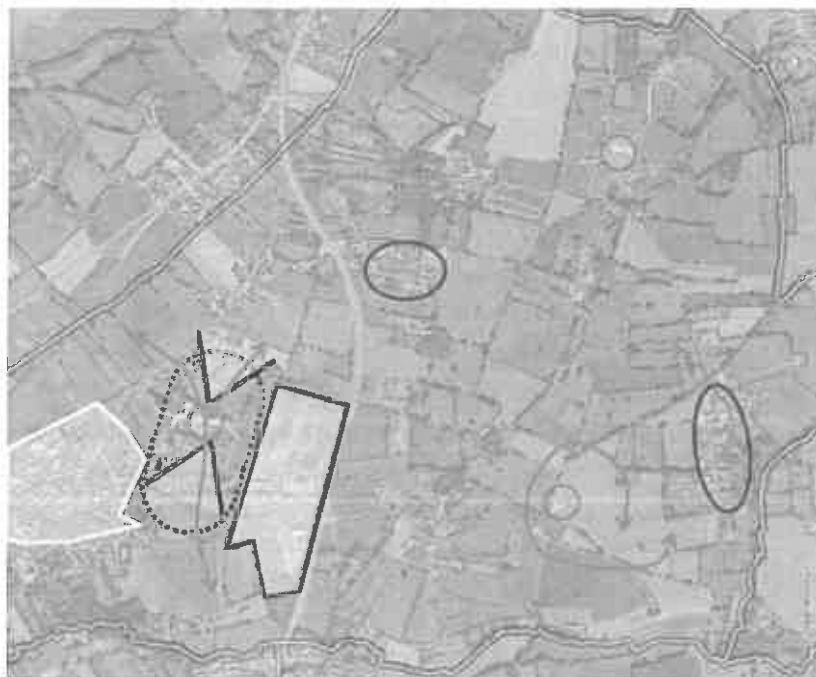
M. GOUPIL précise que les chiffres du SCoT ne sont pas un droit à consommer mais une enveloppe maximale. Il précise qu'un recensement parcellaire et qualitatif des zones d'activités est en cours sur le territoire du SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel.

Volet préservation des espaces naturels et forestiers



Activité Agricole

-  Zone urbanisée à vocation résidentielle
-  Zone urbanisée à vocation économique
-  Siège agricole à caractère professionnel
-  Enjeu de proximité activité agricole / habitat, activités
-  Déplacements agricoles
-  Cônes de développement à préserver
-  Limiter l'urbanisation des hameaux dans l'enveloppe bâtie existante



Orientations du développement économique

→ Actions :

- Optimiser le foncier dans l'enveloppe existante
- Améliorer les conditions de stationnement sur l'espace public de la zone et développer une offre de covoiturage
- Améliorer la qualité urbanistique, architecturale et paysagère de l'entrée de la zone
- Veiller à limiter les incidences sur l'environnement et raisonner le développement d'activités potentiellement polluantes



Valoriser la Zone d'Activité de Longueville

Consommation d'Espace

L'urbanisation récente a consommé 5,5 hectares avec une densité brute de 7,3 logements/ha sur la dernière décennie pour des constructions à usage d'habitation. On note l'existence d'un potentiel foncier conséquent avec un total de 3 ha encore constructible à vocation d'habitat. Une production forte de logements est attendue à proximité immédiate du territoire communal (ZAC de La Herbedière : 400 logements à terme avec une offre diversifiée). Le PLU doit s'inscrire dans les objectifs du SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel : densité brute minimale de 15 logts/ha, ouverture maximale de 4,66 ha, soit un maximum d'1,6 ha en extension urbaine.

Avis du rapporteur

On note un réel souci de préserver l'espace agricole. Cependant, la consommation d'espace projetée correspond au maximum autorisé dans le SCoT. De plus, concernant le nombre de logements envisagé, on peut s'interroger sur la pertinence de celui-ci, notamment au regard de l'offre de logements que vont permettre la zone de la Herberdière (400 logements) à Donville-les-Bains et de la Clémentière (790 logements) à Granville.

Avis conforme sur la rénovation d'une grange en logement de fonction sur la commune de Huisnes-sur-Mer

La commune de Huisnes-sur-Mer, située au sud-ouest du Mont-Saint-Michel est couverte par un PLU. Le projet consiste à transformer un bâtiment agricole en maison d'habitation, siège social de l'exploitation sur la parcelle ZC n°10 d'une surface de 16760 m². Le bâtiment, situé en zone A du PLU, est étoilé.

Le règlement de la zone A autorise le changement de destination des bâtiments existants faisant preuve d'une architecture de qualité, indiqués sur le plan graphique sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et de l'avis conforme de la commission départementale compétente.

Le bâtiment concerné est situé à l'intérieur d'un périmètre de protection autour des exploitations agricoles.

La commission émet un avis favorable sur la rénovation d'une grange en logement de fonction sur la commune de Huisnes-sur-Mer (Permis de construire n°050.253.17.J0004).

Avis sur un certificat d'urbanisme pour le changement de destination d'un bâtiment agricole sur la commune de Picauville

La commune de Picauville est située à l'ouest de Sainte-Mère-Eglise et couverte par le PLUi de l'ex-communauté de communes de Sainte-Mère Eglise. Le projet consiste à réhabiliter un bâtiment existant en maison d'habitation sur un terrain d'environ 3200 m² sur la parcelle 153 ZH 88 (22310 m²) situé en zone A du PLUi.

Le règlement de la zone A prévoit le changement de destination avec de nombreuses conditions. En l'absence d'éléments permettant de répondre par la négative aux dispositions du règlement de la zone A, le rapporteur propose un avis favorable au stade du certificat d'urbanisme.

La commission émet un avis favorable sur le changement de destination d'un bâtiment agricole sur la commune de Picauville (Certificat d'urbanisme n° 050.400.17.Q0044).

Avis sur un certificat d'urbanisme pour la construction d'un bâtiment pour animaux et fourrage sur la commune de La Godefroy

La commune de La Godefroy est située à l'est d'Avranches. Le territoire de la commune est régi par le Règlement National d'Urbanisme (RNU). Le projet consiste à construire un abri de 280 m² pour des chevaux et du fourrage pour une activité privée d'accueil d'animaux d'élevage (sauvetage et loisir) sur la parcelle A 293 d'une superficie de 5269 m².

L'habitation du pétitionnaire se situe à environ 120 m du projet.

La commission émet un avis défavorable au stade du certificat d'urbanisme aux motifs que le pétitionnaire n'est pas exploitant agricole et que le projet se situe à 120 m de l'habitation.

Tableau des autorisations d'urbanisme en RNU

N° dossier	Autorisations d'urbanisme	Commune	Pétitionnaire	Objet et Surface
1	PC.050.462.17.J0001	ST CYR DU BAILLEUL	GAEC DU MESLIER	Construction d'une stabulation paillée en extension d'un bâtiment de stockage existant 811m²
2	PC.050.200.17.J0001	GER	M. FOURNIER Valentin	Stabulation pour vaches et veaux 150m²
3	PC.050.514.17.J0004	CHAULIEU	ETS FOUCHER	Construction d'un hangar stockage matériel agricole avec toiture photovoltaïque 782m²
4	PC.050.378.17W0005	NOTRE DAME DE CENILLY	EARL DE LILLAY représenté par M. CHAPON Yves	Extension d'une stabulation – Création d'une fosse non couverte – Construction d'un stockage fourrage et aliment 777 m²
5	PC.050.291.17.J0001	MARGUERAY	EARL ROUSSEVILLE, représenté par M. DUGUE Loïc	Extension d'une stabulation paillée avec stockage matériel – Construction d'un bâtiment stockage fourrage en extension d'une fumière 876 m²
6	PC.050.428.17.J0008	REFFUVEILLE	SAS BOUDET Nicolas représenté par M. BOUDET Nicolas	Construction d'un hangar agricole à usage de stockage matériel 78 m²
7	PC.050.457.17Q0006	SAINTE COLOMBE	EARL COULON représentée par COULON CAROLIN et MAGALIE	Construction d'un bâtiment agricole à usage de stockage de fourrage 360 m²
8	PC.050.637.17J0006	VILLEBAUDON	GAEC LEBOUVIER LA METAIRIE représenté par M. LEBOUVIER Benoit	Création d'une stabulation, d'une aire paillée, d'un bloc de traite et annexes et d'une fosse à lisier 3165 m²
9	PC.050.260.17.J0012	JUVIGNY LES VALLEES	GAEC DES 4 TEMPS	Construction d'un bâtiment d'élevage de génisse et stockage matériel 3165m²
10	PC.050.115.17J0002	LE GRIPPON	EARL DE LA MOINERIE représentée par M. BRIERE Florent	Extension d'une stabulation pour l'élevage de vaches laitières – Création d'une fumière couverte et création d'une laiterie 56 m²
11	PC.050.361.17.J0004	LA MOUCHE	Mme LHULLIER Sylvie	Construction d'un hangar de stockage de matériels agricoles 178m²
12	PC.050.084.17W0002	BRICQUEVILLE LA BLOUETTE	EARL FERMENT BIO représenté par M. LEROUX Luc	Construction d'un bâtiment de stockage avec fosse béton non couverte de 650 m³ - 580 m²
13	PC.050.378.17W0006	NOTRE DAME DE CENILLY	GAEC QUESNEL représenté par MM. HARDOUIN et QUESNEL Mickaël et Steve	Construction d'une stabulation pour génisses d'élevage et vaches laitières, avec fumière couverte 529m²
14	PC.050.495.17J0001	SAINTE JEAN DU CORAIL DES BOIS	EARL LES CHATELLIERES représenté par M. FRANCOIS Cédric	Extension d'une stabulation logettes et paillée, nurserie, et stockage fourrage et couverture de la fumière avec pré-fosse d'égouttage 1099 m²
15	PC.050.525.17.J0004	SAINTE MICHEL DE MONTJOIE	GAEC BOUILLET, représenté par M. BOUILLET Olivier	Construction d'un bâtiment agricole à usage de stockage fourrage 575m²
16	PC.050.542.17.J0001	SAINTE POIS	GAEC BOUILLET, représenté par M. BOUILLET Olivier	Extension d'un bâtiment agricole à usage d'élevage de taureaux et de stockage de fourrages 906 m²

17	PC.050.055.17Q0001	BINVILLE	GAEC DU TOUR représenté par M. DUBOST Aymeric	Construction d'un hangar de stockage avec toiture en panneaux photovoltaïques 3625m²
----	--------------------	----------	---	--

Avis sur les autorisations d'urbanisme en RNU

Nombre de voix pour	Nombre de voix contre	Nombre d'abstentions
8	0	3

La CDPENAF émet un avis favorable sur les 17 permis de construire.

Questions diverses

Concernant le dossier sur la commune de la Haye Pesnel, M. BELLENFANT rappelle que malgré la demande de complément d'informations demandé au maire par la CDPENAF, aucune information nouvelle n'a été transmise alors que des travaux ont été réalisés.

M. KUGLER demande qu'un courrier de rappel soit adressé au maire rappelant les dispositions du code de l'urbanisme en matière de police de l'urbanisme.

La séance est levée à 17 h10.

Le président de la CDPENAF, représentant le Préfet



Jean KUGLER

