Commission départementale
de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
Compte rendu de la réunion du 8 novembre 2018

La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers s'est tenue à la DDTM de la Manche le 8 novembre 2018, sous la présidence de M. Karl KULINICZ, directeur départemental adjoint des territoires et de la mer.

Liste des participants :

M. de BEAUCOUDREY	Représentant du conseil départemental
M. Gilbert FONTENAY	Maire de la Trinité
M. Erick GOUPIL	Maire d'Isigny-le-Buat
M. Dominique ETIENNE	Représentant de la direction départementale des territoires et de la mer
Mme Josiane BELLIARD	Représentante des propriétaires ruraux
Mme Françoise CHARDINE	Représentante de la chambre d'agriculture
M. Luc CHARDINE	Représentant des JA 50
M. Christian MACQUEREL	Représentant de la FDSEA
M. Bertrand DE VERDUN	Représentant des propriétaires forestiers
M. Joël BELLENFANT	Représentant de Manche Nature
M. Patrick DACHEUX	Représentant du GRAPE
M. Jacques DUBOS	Représentant de la confédération paysanne
M. Gilles GODEFROY	SAFER
Mme Perrine BUCHART	Chambre d'Agriculture
M. Franck HALLEY	Direction départementale des territoires et de la mer
M. Emmanuel GUERIN	Direction départementale des territoires et de la mer

Était excusé :

M. Hubert LEFEVRE	Maire de Rauville-la-Bigot

Étaient invités :

M.Thierry RENAUD	Vice-président en charge de l'aménagement du territoire de la communauté de communes Côte Ouest Centre Manche.
M.Hégésippe BELLANGER	Chargé de mission urbanisme, accessibilité et mobilité.

Le quorum est atteint.

En préambule, M. KULINICZ fait acter par la commission le procès-verbal de la CDPENAF du 11 octobre 2018. M. GOUPIL souhaite que la phrase « M. GOUPIL informe la commission qu'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) bénéficiant d'une aide de 2,5 millions d'euros a permis de résorber la vacance de 112 logements en une année sur les secteurs du Mortainais et de Saint-Hilaire du Harcouët » soit remplacée par « M. GOUPIL informe la commission qu'une opération programmée d'amélioration de l'habitat visant à résorber la vacance de 112 logements en une année sur les secteurs du Mortainais et de Saint-Hilaire-du-Harcouët a généré un chiffre d'affaires de 2,5 millions d'euros de travaux ».

M. BELLENFANT souhaite que la commission s'autosaisisse sur deux dossiers :

- l'un concernant un chenil sur la commune du Tanu,
- l'autre concernant un terrain en zone N sur la commune de Bacilly.

La commission examinera ces dossiers en décembre.

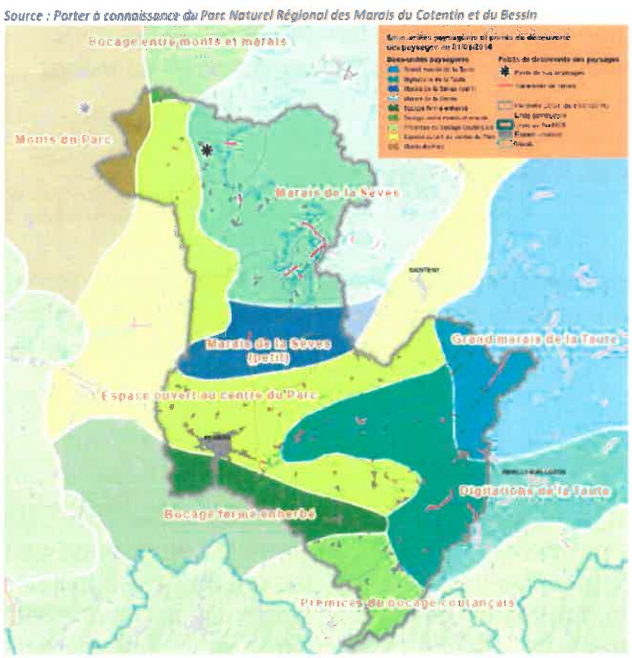
M. de BEAUCOUDREY rappelle l'intérêt du conseil départemental de la Manche pour cette commission notamment dans son action sur la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

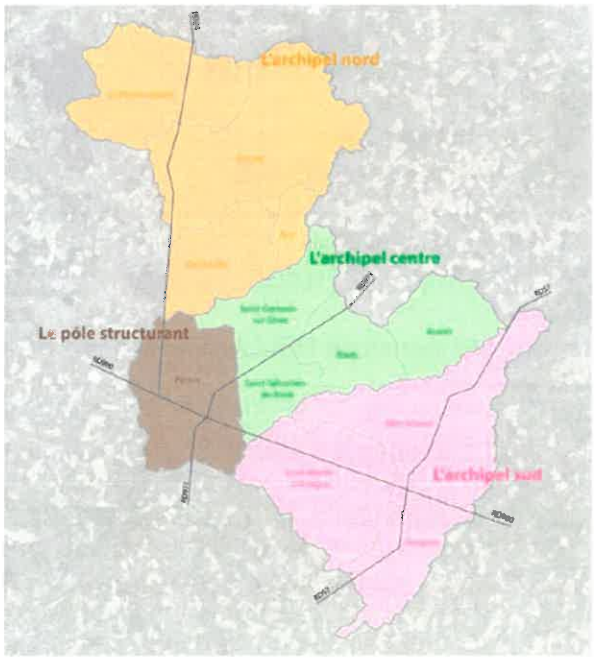
Avis sur le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du territoire de Sèves-Taute

M. GUERIN présente le dossier.

Le territoire de Sèves-Taute est situé au coeur du département de la Manche, à 100 km de Caen et 70 km de Cherbourg. La ville de Périers se trouve à 15 km de Coutances et 28 km de Saint-Lô. Le territoire de Sèves-Taute s'étend sur 13 541 ha et accueillait 5 756 habitants en 2014. Il est composé de douze communes et comprend une unité urbaine, Périers et, hormis Marchésieux et Saint-Martin-d'Aubigny, 9 autres communes qui comptent moins de 500 habitants. Ce territoire central est traversé par deux grands axes routiers : la route départementale 900, Saint-Lô / Lessay et la route départementale 971, Coutances / Carentan. Mais aussi par un axe secondaire : la route départementale 24, Périers/Valognes. L'ancienne communauté de communes est couverte par le SCoT du Centre Manche Ouest. La communauté de communes de Sèves-Taute a été créée le 29 décembre 1995. Elle se composait à l'origine de 11 communes : Feugères, Gonfreville, Gorges, Marchésieux, Nay, Périers, Le Plessis-Lastelle, Raids, Saint-Germain-sur-Sèves, Saint-Martin-d'Aubigny et Saint-Sébastien-de-Raids. En 1996, la commune d'Auxais a rejoint l'intercommunalité. Le PLUi a été élaboré sur 5 années au cours desquelles l'organisation territoriale administrative a évolué. Le PLUi a été prescrit en 2013 sur le territoire de la communauté de communes de Sèves-Taute. Au 1er janvier 2017, la fusion de 3 intercommunalités a été actée : les communautés de communes du canton de Lessay, de La Haye-du-Puits et de Sèves-Taute forment désormais la communauté de communes Côte Ouest Centre Manche.

Source : Porter à connaissance du Parc Naturel Régional des Marais du Cotentin et du Bessin





Les unités paysagères

Le territoire de Sèves-Taute est caractérisé par plusieurs types de paysages finement imbriqués :

- le paysage de marais avec ses traversées, ses franges bocagères le long des digitations de la Sèves, de la Taute et de la Holerotte,
- les prairies au bocage plus ou moins ouvert,
- des espaces de landes et de boisements situés sur un relief accentué, au Nord et au Sud, respectivement sur les communes du Plessis-Lastelle et de Feugères. En effet, au Nord-Ouest, le Mont Castre culmine à 130 m et offre un couvert forestier remarquable.

Le paysage est un élément fondamental de la structuration du territoire. Les dynamiques du territoire et leur fonctionnement s'organisent en partie à partir de son socle géographique et paysager. La présence de marais et de nombreux cours d'eau forme des entités discontinues organisées à l'image d'un archipel. Chaque archipel ou petit îlot correspond approximativement aux communes d'aujourd'hui. Les axes routiers eux-mêmes suivent les contraintes paysagères. Le territoire de Sèves-Taute possède un patrimoine naturel riche et important. Il existe de nombreux zonages d'inventaires et de protections réglementaires des espaces naturels remarquables, soit 8 types de zonages différents :

- Site d'Intérêt Communautaire (SIC),
- Zone de Protection Spéciale (ZPS),
- Parc Naturel Régional (PNR),
- Zones humides d'importance internationale (RAMSAR),
- Espaces Naturels Sensibles (ENS),
- Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF),
- Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO),
- Inventaire National du Patrimoine Géologique.

Démographie

De manière globale, le territoire de Sèves-Taute a connu une perte d'habitants depuis les années 1970. Cependant, il a connu une hausse sensible de sa population de 1999 à 2009. Depuis 2009, on constate une baisse sensible de sa population. Le territoire de Sèves-Taute présente une forte disparité démographique :

- La ville centre (Périers) représente 40 % de la population totale du territoire pour une emprise spatiale équivalente à celle des autres communes.
- 9 communes sur 12 comptent une population de moins de 400 habitants (Le Plessis-Lastelle, Gorges, Gonfreville, Nay, Saint-Germain-sur-Sèves, Raids, Auxais, Saint-Sébastien-de-Raids et Feugères) soit la majorité des communes.
- 2 communes se détachent, Saint-Martin-d'Aubigny et Marchésieux, avec respectivement 592 et 728 habitants en 2014.

Le Sud du territoire est attractif et Périers perd de la population depuis 1982.

Taille des ménages

De manière globale, le nombre de ménages augmente sur le territoire de Sèves-Taute depuis le milieu des années 1970. Le territoire de Sèves-Taute connaît une diminution de la taille des ménages comparable à l'arrondissement : 2,3 personnes par foyer en 2013 prolongeant la tendance observée depuis 1968. En 2014, la taille diminue encore avec 2,2 personnes par ménage.

Logements

Le nombre de logements est en constante augmentation depuis plusieurs années. Les résidences principales suivent la tendance avec une forte hausse entre 1975 et 2008 alors que le nombre de résidences secondaires fluctue davantage. L'augmentation du nombre de logements vacants se poursuit depuis les années 2000. Le nombre de résidences principales poursuit sa croissance régulière et continue en 2014 avec 2 461 unités. Cela correspond également à une croissance du nombre de ménages. C'est également le cas des résidences secondaires et des logements occasionnels. L'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) en dénombre 261. Ce parc est relativement limité après une progression dans les années 1970. Il atteint son maximum en 1990.

Vacance
Le taux de vacance est de 10,3 % à l'échelle du territoire de Sèves-Taute. Deux communes se démarquent avec des taux de vacance importants : Feugères et Gorges. Feugères présente un taux de vacance de 15,9 % et Gorges de 12 %. La vacance poursuit sa progression. Les données 2014 indiquent 312 logements vacants. Les communes du territoire de Sèves-Taute suivent trois tendances principales : certaines communes connaissent une augmentation de la vacance de logements, d'autres ont connu une baisse de la vacance avant une nouvelle hausse alors que les autres communes tendent vers une stabilisation du nombre de leurs logements vacants. Le territoire de Sèves-Taute a répondu à un appel à projets pour une opération de réhabilitation sur un bâtiment du centre de Périers. Cette opération test permettrait d'élargir les perspectives de réhabilitation des logements vacants de l'hyper centre. Par ailleurs, dans le cadre de la convention de l'opération de revitalisation signée le 16 décembre 2016 par l'État, l'agence nationale de l'habitat (ANAH), la Communauté de Communes, la Caisse des Dépôts et la ville de Périers, une étude de faisabilité relative à la requalification de plusieurs friches d'habitat situées en plein coeur de bourg a été proposée. Il s'agirait de donner à voir ce qu'il est possible faire de ces immeubles vides, en y produisant, grâce à des remaniements architecturaux plus ou moins importants, du logement adapté aux attentes des potentiels habitants du centre-bourg.

Economie
Globalement le territoire révèle un profil plutôt agricole. Cependant, la part du commerce, transport et services divers est un peu plus importante. Le secteur de l'industrie est le moins représenté. Le secteur de la construction est relativement fort. L'emploi est largement concentré sur Périers. 8 communes sur 12 comptent la majeure partie du nombre de leur emploi dans l'agriculture. Périers, Marchésieux, Saint-Martin-d'Aubigny et Saint-Sébastien-de-Raids ont des taux d'activités plus importants sur d'autres secteurs d'activités. Un profil plus commercial et tertiaire pour Périers, un secteur de l'industrie, de la construction et des commerces et services plus équilibrés pour Saint-Sébastien-de-Raids, une place importante du secteur commerce, transport et services divers pour Marchésieux et de nombreux emplois dans l'enseignement et l'action sociale pour Saint-Martin-d'Aubigny.

Dynamique agricole
Le diagnostic agricole se base sur plusieurs réunions de concertation et de rencontres entre la Chambre d'agriculture et les exploitants siégeant sur le territoire de Sèves-Taute. Le repérage des exploitations sur les cartographies a permis de recenser 228 exploitations professionnelles utilisant du foncier agricole sur le territoire :

- 127 avec siège d'exploitation sur le territoire dont 8 seulement à titre secondaire (agriculteurs exerçant une activité professionnelle extérieure à l'exploitation),
- 101 avec siège d'exploitation en dehors du territoire,

10 841 ha agricoles ont été recensés sur le territoire. A l'inverse, 1 729 ha sont exploités à l'extérieur du territoire par les exploitations professionnelles de Sèves-Taute.

La totalité des sites de production des exploitations professionnelles compte 127 sites principaux et 49 sites secondaires dont 12 exploités par des exploitations dont le siège est situé à l'extérieur du territoire. L'aire d'examen s'est étendue au-delà du territoire de Sèves-Taute pour bien intégrer les exploitations d'élevage situées en limite de communes. Le territoire est spécialisé en polyculture-élevage. L'agriculture représente une activité économique dynamique et essentielle au territoire de Sèves-Taute. En effet, l'espace agricole occupe 80 % de la superficie du territoire (76,1 % déclarés à la PAC contre 71 % pour l'ensemble de la Manche), chiffre important en dépit de la présence de la tourbière de Baupte et des bois du Mont Castre, des Landes de Laulne et de Saint Patrice. Le territoire constitue un important bassin de production d'élevage qui s'appuie sur :

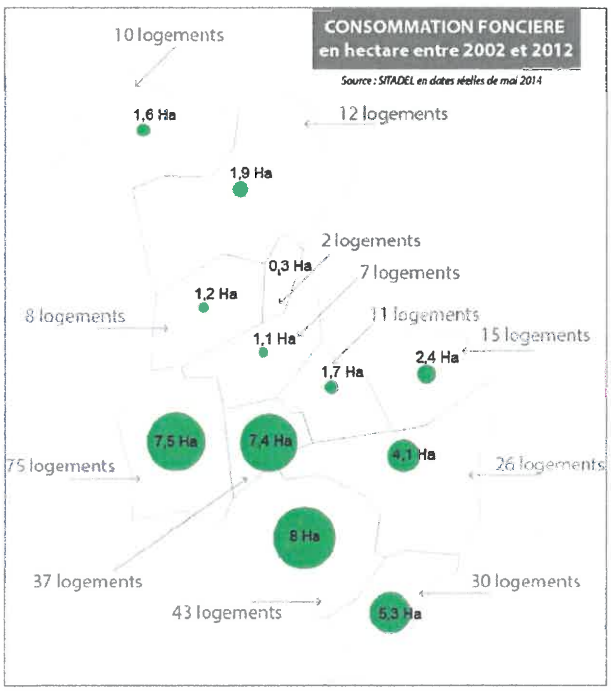
- des exploitations agricoles nombreuses et productives,
- une complémentarité des utilisations agricoles des plateaux et des marais dans les systèmes d'exploitation,
- une valorisation de la production laitière par des entreprises agro-alimentaires locales en plein développement, dont la fabrication de produits de qualité bénéficie d'une renommée nationale et de plus en plus souvent internationale.

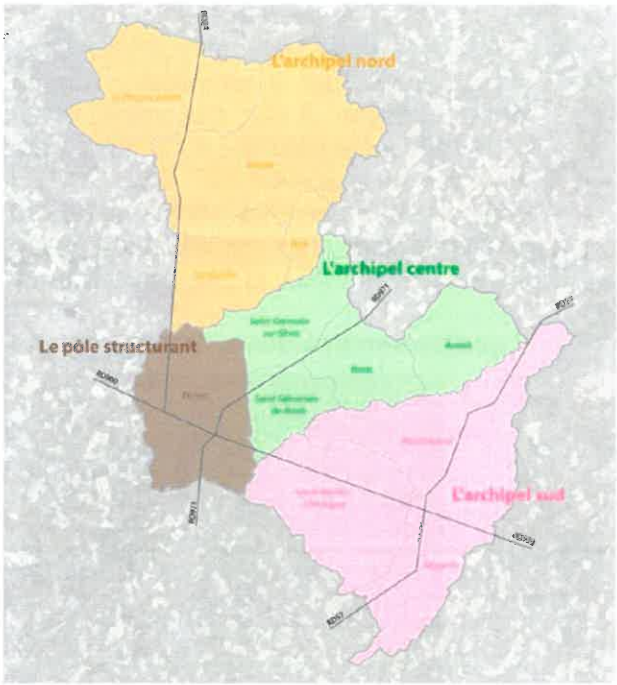
La répartition des 127 exploitations professionnelles est relativement homogène sur l'ensemble du territoire avec néanmoins une densité un peu plus importante en bordure des marais, notamment à Gorges et une densité moins importante aux abords de la zone agglomérée de Périers. En 2010, la surface moyenne des exploitations agricoles professionnelles sur le territoire de Sèves-Taute était de 49 ha (52 au niveau départemental). L'ensemble de ces exploitations agricoles professionnelles siégeant sur le territoire de Sèves-Taute génère en direct environ 250 unités de travail annuelles agricoles. L'activité agricole bénéficie également de nombreuses organisations collectives de travail : 8 CUMA.

Les signes officiels de qualité sont les suivants :

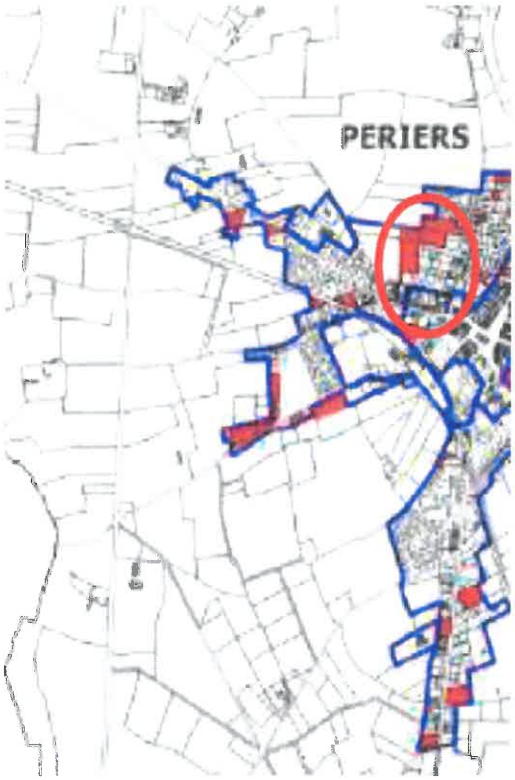
- Zones d'Appellation d'Origine Protégée (AOP) :
    - Beurre et crème d'Isigny
    - Camembert de Normandie,
    - Pont-l'Evêque,
    - Pommeau et Calvados de Normandie
    - Pré Salé Mont Saint-Michel
- Zones d'Indication Géographique Protégée (IGP) :
    - Cidre de Normandie,
    - Porc de Normandie,
    - Volailles de Normandie.

Analyse des dents creuses à vocation d'habitat





Périers et Marchésieux sont les communes qui détiennent les potentiels de densification les plus importants. Le potentiel le plus faible en dents creuses concerne la ville d'Auxais avec seulement 0,11 ha. Une surface totale de 22,54 ha a été recensé en dents creuses. L'objectif visé par le PLUi est un taux de mobilisation de 2/3 de cette surface dans les douze années à venir. Cela signifie que le PLUi vise une production de 175 logements par optimisation des dents creuses.

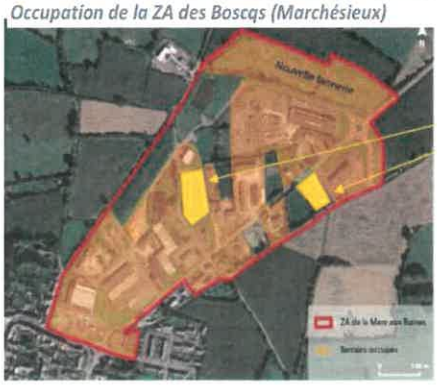


Il est observé par la commission que la localisation en dents creuses de certaines parcelles peut poser question. A titre d'exemple, certaines parcelles pour partie ou en totalité semblent relever plus de la zone naturelle ou agricole en périphérie de l'agglomération de Périers (dans l'exemple ci-dessus, les parcelles 827, 682 et 418 jouxtent habitations et zone de jardins de Périers). Pour mémoire ces parcelles sont zonées en UA et ne sont pas comptabilisées dans la consommation d'espace. Ces trois parcelles représentent plus de 1,5 ha. Ces parcelles sont de l'extension de l'urbanisation (1AU) et non des dents creuses.

Localisation des dents creuses à vocation économique

Occupation de la ZA des Boscqs (Marchésieux)

Occupation de la ZA du Mexique (Périers)



Occupation de la ZA de la Mare aux Raines (Périers)

Terrains vendus Récemment

Zones d'activités	Surface de la zone d'activités (ha)	Surface occupée (ha)	Taux d'occupation (%)
La Porte des Boscqs	4,9	3,4	69,4
Le Mexique	2,7	2,3	100
La Mare aux Raines	28,1	21,5	85,2

Les zones d'activités présentes sur le territoire ne sont pas entièrement équipées. Ainsi, plusieurs parcelles sont libres créant donc un potentiel de densification à l'intérieur de ces dents creuses. Au total : 8,5 ha sont encore disponibles. En complément,160 bâtiments agricoles pourront faire l'objet d'un changement de destination. Une surface de 2,44 ha est dédiée aux emplacements réservés.

Le projet intercommunal

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) fixe comme axe transversal du projet de territoire la volonté de développer une organisation porteuse d'avenir pour un territoire solidaire, ouvert et favorisant le mieux vivre ensemble. Pour mener à bien son projet, le territoire de Sèves-Taute organise son développement futur sur un socle composé de trois piliers :

Une place dans un territoire élargi

Aisément accessible et au coeur d'un espace appuyé sur Saint-Lô, Carentan, Coutances et le littoral, le territoire de Sèves-Taute propose des opportunités intéressantes tant au plan de l'économie que de l'habitat. Le territoire de Sèves-Taute constituera une des portes d'entrée du nouveau groupement intercommunal, atout dont il pourra tirer avantage. Ce positionnement du territoire Sèves-Taute est une valeur stratégique qui sera développée dans le projet de territoire pour renforcer l'attractivité. Des actions de développement spécifiques pourront s'appuyer sur cette « géographie » au cours de la prochaine décennie.

Une économie plus favorable

L'émergence de contextes économiques communautaire (nouvelle tannerie) et extra-communautaire (projets sur Lessay/Créances, aux portes de Carentan et Coutances) favorables, constitueront des points d'appuis complémentaires au développement du territoire de Sèves-Taute.

Une organisation interne adaptée au territoire

En valorisant les appuis sur les territoires élargis, le territoire de Sèves-Taute mettra en place une organisation interne pour répondre aux besoins de la population actuelle et future. A l'échelle des 12 communes, l'organisation territoriale particulière permettra d'offrir la diversité nécessaire à un élan collectif. Cette organisation a pour ambition de donner une nouvelle dynamique à l'ensemble des communes du territoire de Sèves-Taute. Au sein d'un environnement préservé, le développement futur du territoire prendra comme appui une organisation basée sur :

- un pôle structurant relayé par 3 archipels regroupant les 11 autres communes :
    - un archipel nord appuyé sur Gorges, Le Plessis-Lastelle et complété par Nay et Gonfreville ;
    - un archipel centre composé de Saint Germain sur Sèves,Saint-Sébastien-de-Raids, Raids et Auxais ;
    - un archipel sud liant Marchésieux Feugères et Saint Martin d'Aubigny.

Scénario retenu

Objectifs du PADD 2018-2030							
24 habitants supplémentaires/an							
490 logements supplémentaires en 2030							
Périers		**Archipel Nord** Gorges Le Plessis Lastelle Nay Gonfreville		**Archipel Centre** Saint Germain sur Sèves Saint Sébastien de Raids Raids Auxais		**Archipel Sud** Marchésieux Feugères Saint Martin d'Aubigny	
45 à 50% des logts		10 à 15% des logts		10 à 15% des logts		25 à 30% des logts	
Optimisation*	Extension	Optimisation*	Extension	Optimisation*	Extension	Optimisation*	Extension
65%	35%	35%	65%	35%	65%	35%	65%
Densité minimale		Densité minimale		Densité minimale		Densité minimale	
12 à 15 logts/ha		Bourgs équipés : 10 à 12 logts/ha Reste du territoire : 8 à 10 logts/ha		Bourgs équipés : 10 à 12 logts/ha Reste du territoire : 8 à 10 logts/ha		Bourgs équipés : 10 à 12 logts/ha Reste du territoire : 8 à 10 logts/ha	
		Soit environ **240** logements **sans** consommation d'espace					
		Soit environ **250** logements **avec** consommation d'espace					
		Un besoin foncier estimé à environ 25 ha					

A l'horizon 2030, le PLUi vise une production moyenne annuelle d'environ 35 logements, soit environ 490 logements sur la période. Selon le PADD, pour tenir compte de l'organisation attendue pour le territoire, la production de logements sera à hauteur de 45 à 50 % implantée à Périers. En parallèle, les archipels accueilleront la moitié des logements selon une répartition à hauteur de 10 à 15 % au centre, 10 à 15 % au nord et 25 à 30 % au sud. La production de logements combinera la réhabilitation du parc ancien, ce qui constitue une optimisation du foncier dans les espaces urbanisés et, lorsque nécessaire, des extensions d'urbanisation. Le PLUi vise une production de 175 logements par optimisation des dents creuses (2/3 du potentiel de densification de 21,25 ha). Le changement de destination de 160 bâtiments a été inventorié et repéré au règlement graphique afin de permettre à ce bâti de qualité d'accueillir des nouveaux logements par changement de destination, dans le respect des usages agricoles existants ou à venir. Le PLUi propose une capacité de production de logements d'environ 260 unités dans les zones AU à dominante habitat (22,1 ha).

	POTENTIEL LOGEMENTS	POTENTIEL LOGEMENTS	POTENTIEL LOGEMENTS	POTENTIEL LOGEMENTS	POTENTIEL LOGEMENTS
	optimisation de 2/3 des dents creuses avec une densité à 15 12 et 10 logements par	création de logements dans 50% des bâtiments pouvant bénéficier d'un changement de destination	valorisation de 100% du 1AU habitat	valorisation de 80% du 2AU habitat sauf Périers 100%	projet PLUi
périers	81	1	37,4	45,2	164,6
archipel nord	33	21	25,4	6,1	85,4
archipel centre	16	14	25,5	12,8	68,3
archipel sud	45	42	96,6	10,4	193,6
	175	78	184,9	74,4	512,0

- Combinaison des différentes possibilités de production de logements-

Une note technique rectifiant les perspectives de réhabilitation de logements vacants est remise en séance. Celle-ci est annexée au présent compte-rendu.

Le rapporteur note que le nombre de nouveaux habitants au sein du territoire (24 par an) représentent 25 % des nouveaux arrivants dans le Département de la Manche (100 par an). La projection de production de logements s'élèvent à 490 logements entre 2018 et 2030 soit 40 logements par an. Pour rappel, la production de logement entre 1999 et 2009 s'élevait à 19,7 logements par an.

Objectifs de modération de la consommation d'espace
Extrait du rapport de présentation :
« Le projet de PLUI permet donc une nette diminution de la consommation d'espace par rapport aux années passées : 80 ha entre 2000 et 2013 contre moins de 40 ha proposés dans le projet de PLUI ».

Extrait du PADD :
« La mise en oeuvre du projet d'aménagement et de développement durables permet de fixer un objectif chiffré en matière de lutte contre l'étalement urbain de l'ordre de 50 %, soit une quarantaine d'hectares composés de 25 hectares pour les secteurs à dominante habitat et 15 hectares pour les secteurs à dominante économique ».

Au regard des éléments présentés le rapporteur constate que :
- 34,72 ha vont être ouverts à l'urbanisation en extension :
  - 22,03 ha pour l'habitat,
  - 12,69 ha pour les activités économiques et touristiques.
- 15 ha (22,54 ha x 2/3) en dents creuses à vocation d'habitat ont été identifiés.
- 8,5 ha en dents creuses à vocation économique ont été identifiés.
- 2,44 ha sont occupés par des emplacements réservés.

Au total la consommation d'espace s'élève à 58,22 ha. L'objectif de modération de 50 % de la consommation de l'espace présenté dans le PADD (40 ha) n'est donc pas respecté. De plus la proportion de 25 hectares pour les secteurs à dominante habitat et 15 hectares pour les secteurs à dominante économique ne correspond pas aux chiffres calculés ci-dessus : 35 ha dédiés à l'habitat et 21,2 ha pour l'activité économique. Enfin, les 14,53 ha couverts par des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) ne sont pas comptabilisés.

Le rapporteur souligne les points suivants :

- le bilan de la consommation d'espace n'est pas complet,
- l'objectif de réduction de 50 % de la consommation d'espace n'est pas atteint,
- la projection de construction de logements est supérieure à la meilleure moyenne observée entre 1999 et 2009,
- les surfaces dédiées à l'habitat et aux activités économiques ne correspondent pas aux objectifs du PADD (25 hectares pour les secteurs à dominante habitat et 15 hectares pour les secteurs à dominante économique).

Il est convenu que les emplacements réservés consomment des espaces déjà urbanisés.

M. BELLANGER indique que le chiffre élevé de la vacance en logements est dû au nouveau mode de calcul de l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE). Il rappelle que l'objectif de réhabiliter 80 % des logements sur Périers a été mal retranscrit dans le rapport de présentation.

Pour compléter cette information, M. RENAUD rappelle que malgré l'effort financier porté par la collectivité pour aider la réhabilitation des immeubles anciens, il est difficile de mobiliser les propriétaires. Un travail de sensibilisation des propriétaires est en cours. M. de BEAUCOUDREY indique qu'une OPAH a été réalisée avec succès sur le secteur de Tessy-sur-Vire, notamment sur les communes rurales. M. DACHEUX précise que la ville de Périers présente de nombreux îlots en copropriété dont la gestion pose problème. Cette situation rend les logements peu attractifs.

M. MACQUEREL rappelle l'importance de disposer de chiffres à jour, notamment en ce qui concerne le nombre de départ en retraite des exploitants agricoles.

M. DACHEUX souligne que les projections démographiques et de besoin en logements sont très optimistes. Cette observation avait été formulée lors de la présentation du PADD à la CDPENAF en novembre 2016. Il s'interroge sur la taille des ménages. Selon lui, une projection de 300 logements semble plus réaliste. De même, l'optimisation de l'enveloppe urbaine est constitutive de consommation d'espace. Les dents creuses et les franges urbaines en zone U sont de la consommation d'espace dont certaines devraient être inscrites en zone AU.M. RENAUD rappelle qu'un travail important a été fait en matière de réduction de consommation d'espace. Les anciens documents d'urbanisme très permissifs sur ce sujet ont compliqué l'élaboration de ce document. M. BELLANGER précise que l'enveloppe bâtie a été déterminée avec les élus.

M. BELLENFANT note que l'urbanisation de l'espace rural doit être bloqué dans certaines communes. Il rappelle que l'objectif du plan biodiversité du 4 juillet 2018 vise un objectif de zéro artificialisation nette.

M. KULINICZ fait observer que l'objectif affiché de résorption de la vacance peut être handicapé par une offre de terrains à construire trop concurrentielle. M. BELLANGER indique que les futurs habitants souhaitent réhabiliter des bâtiments en zone rurale plutôt que de réhabiliter en centre ville.

M. RENAUD souligne que 50 ha ont été convertis en friches au détriment de l'agriculture pour des activités cynégétiques.

M. DE VERDUN s'interroge sur le classement des espaces boisés. M. BELLANGER indique que 106 ha d'espaces boisés ont été classés et qu'à priori, ils font l'objet d'un plan de gestion.

MM. RENAUD et BELLANGER quittent la salle.

Au regard des différents éléments présentés, M. KULINICZ propose un avis défavorable sur le PLUi du territoire de Sèves-Taute aux motifs suivants :

- les perspectives démographiques et de production de logements ne paraissent pas réalistes et conduisent à une surconsommation d'espace, notamment au regard des surfaces ouvertes à l'urbanisation, 1AU et 2 AU, et de certaines parcelles classées en zone U. Les notions de dents creuses et d'enveloppe urbaine doivent être revues. L'objectif de résorption de la vacance de logement n'apparaît pas dans le rapport de présentation ;
- de nombreuses données statistiques sont obsolètes ce qui nuit à la crédibilité du document ;
- le bilan de la consommation d'espace prévu à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme est à compléter et à réactualiser .

Par ailleurs il est observé que la préservation des espaces boisés est à préciser ;

Suivant la proposition du président, la CDPENAF émet un avis défavorable à l'unanimité sur PLUi du territoire de Sèves-Taute.

MM. RENAUD et BELLANGER reviennent.

M. KULINICZ les informe que le PLUi du territoire de Sèves-Taute a fait l'objet d'un avis défavorable à l'unanimité. Il précise que l'avis de la CDPENAF deviendrait favorable si les remarques fondant l'avis négatif étaient prises en compte dans le cadre d'un nouveau projet.

M. RENAUD fait part de sa désapprobation et souligne la difficulté qu'il rencontrera en tant qu'élu pour remobiliser les autres élus sur ce document.

M. BELLANGER indique que selon lui, les dents creuses ne constituent pas une consommation d'espace.

Avis sur la délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) du PLUi du territoire de Sèves-Taute

En règle générale, les STECAL sont tous les zonages A et N indicés à l'exception des zonages renforçant l'inconstructibilité.Sont identifiés au zonage en tant que STECAL :

- 3 secteurs Ay : STECAL à vocation économique en lien avec l'agriculture,
- 25 secteur Az : STECAL à vocation économique sans lien avec l'agriculture,
- 1 secteur NL : STECAL à vocation dominante de loisirs et/ou de sport. Ce secteur n'est pas identifié comme STECAL dans le PLUi alors qu'il autorise des constructions.

On dénombre au total 29 STECAL. L'emprise d'un certain nombre de STECAL semble importante.

STECAL Az n°3

Extrait de règlement graphique

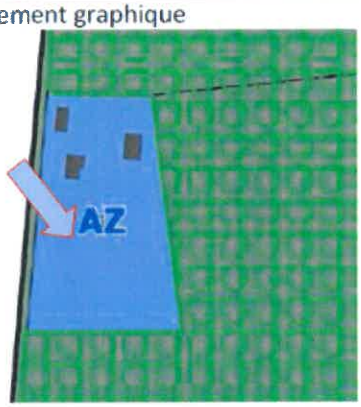


Photo 1

Caractéristiques

- Situation du STECAL : commune de Gonfreville
- Description de l'environnement : naturel
- Surface du STECAL : 10 500 m²
- Surface bâtie : 425 m²
- Nombre de constructions présentes : 3

Photo 1

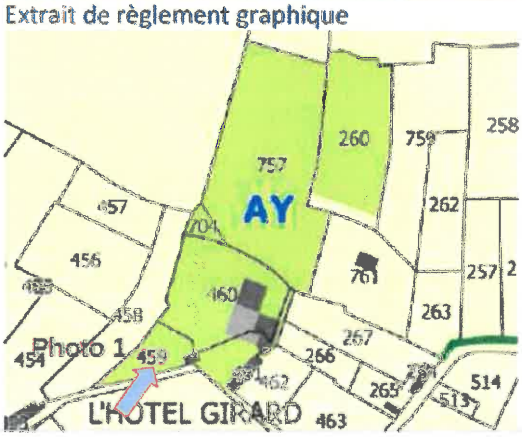
Sur l'exemple ci-dessus, la parcelle est très importante : un restaurant se situe sur la zone.

STECAL Ay n°3

Caractéristiques

- Situation du STECAL : commune de Feugères
- Description de l'environnement : agricole
- Surface du STECAL : 15 380 m²
- Surface bâtie : 908 m²
- Nombre de constructions présentes : 3

Extrait de règlement graphique



Dans le STECAL Az n°3, le cadastre n'est pas à jour ce qui ne facilite pas la lecture et ne permet pas une application correcte du règlement écrit qui autorise le doublement de l'emprise au sol des constructions existantes. La surface de la parcelle 757 est très importante sans motivation dans le rapport de présentation.

Suivant l'avis du rapporteur, la commission émet un avis favorable sur la délimitation des STECAL du PLUi du territoire de Sèves-Taute sous réserve de réduire la zone Az n°3.

Avis sur le règlement des zones A et N du PLUi du territoire de Sèves-Taute

Articles du règlement des zones A

Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Affectation des sols ou nature des activités exercées dans la zone A et ses secteurs :

La réhabilitation et l'extension des habitations existantes non liées à une exploitation agricole à condition que dans le cas d'une extension la surface de plancher après extension ne dépasse pas :

- 150 m² si S est inférieure ou égale à 100 m² ;
- 1,5 S si S est supérieure à 100 m².
- S étant la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.
- Et que le projet ne crée pas plus d'un logement supplémentaire.

Les annexes (abri de jardin, piscine,,,.) liées aux habitations, sous réserve d'être limitées à 70 m² d'emprise au sol et d'être implantées à moins de 35 m de l'habitation ;

Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères

Qualité du cadre de vie :

Hauteur : La hauteur des annexes dissociées de l'habitation ne doit pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit et 5 m de hauteur totale.

Dans le secteur Az, à l'exception des constructions à usage de logement, la ou les constructions nouvelles peuvent être réalisées dans la limite d'une :

- augmentation de 105 m² d'emprise au sol supplémentaire lorsque la ou les constructions existantes ont une emprise au sol inférieure ou égale à 300 m²,
- augmentation de 35 % d'emprise au sol lorsque la ou les constructions existantes ont une emprise au sol supérieure à 300 m².

Dans le secteur Ay, à l'exception des constructions à usage de logement, la ou les constructions nouvelles peuvent être réalisées dans la limite d'un doublement de l'emprise au sol des constructions existantes.

Articles du règlement des zones N

Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Affectation des sols ou nature des activités exercées dans la zone N :

La réhabilitation et l'extension des habitations existantes non liées à une exploitation agricole à condition que dans le cas d'une extension la surface de plancher après extension ne dépasse pas :

- 150 m² si S est inférieure ou égale à 100 m² ;
- 1,5 S si S est supérieure à 100 m² ;
- S étant la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi ;
- Et que le projet ne crée pas plus d'un logement supplémentaire ;
- Les annexes (abri, garage, piscine,,,.) liées aux habitations, sous réserve d'être limitées à 70 m² d'emprise au sol et d'être implantées à moins de 35 m de l'habitation.

Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères

Qualité du cadre de vie :

Hauteur :

Dans la zone N, à l'exception des secteurs NL et Np, la hauteur maximale des habitations et de leurs annexes est fixée comme suit :

- La hauteur des annexes dissociées de l'habitation ne doit pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit et 5 m de hauteur totale.

Densité :

Dans l'ensemble de la zone, l'emprise au sol des annexes aux habitations, dissociées de l'habitation, est limitée à 70 m².

Suivant l'avis du rapporteur, la commission émet un avis favorable à l'unanimité sur le règlement des zones A et N du PLUi du territoire de Sèves-Taute sous réserve de motiver la zone d'implantation, les conditions de hauteur, d'emprise et de densité (Article L151-12 du code de l'urbanisme). De plus, la phrase « et que le projet ne crée pas plus d'un logement supplémentaire » est à expliciter. Enfin, la mention « à la date d'approbation du PLUi » ou une autre référence précise doit être ajoutée dans le secteur Ay.

Abrogation des cartes communales des communes de Feugères, Gonfreville et Raids

Objet de l'abrogation

Par délibération en date du 1er février 2018, la communauté de communes Côte Ouest Centre Manche a prescrit l'abrogation des cartes communales du territoire de l'ancienne communauté de communes Sèves-Taute. La communauté de communes Côte Ouest Centre Manche souhaite abroger les cartes communales en vigueur sur le territoire de l'ancienne communauté de communes Sèves-Taute en vue de l'approbation du PLUi du territoire de Sèves-Taute. En effet lorsqu'il existe une ou plusieurs cartes communales sur le périmètre d'élaboration d'un PLUi, celles-ci doivent être abrogées.

Procédure
Le code de l'urbanisme ne prévoit pas de procédure spécifique concernant l'abrogation d'une carte communale. Néanmoins, il est recommandé d'appliquer le principe du parallélisme des formes et de suivre la procédure utilisée pour l'élaboration de la carte communale. L'abrogation implique alors notamment la consultation de la Chambre d'Agriculture et de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), le recours à l'enquête publique ainsi qu'une décision du Préfet. Dans le cas où l'abrogation d'une ou plusieurs cartes communales s'accompagne de l'élaboration d'un PLUi, il peut être réalisé une enquête publique unique portant à la fois sur l'abrogation de la ou les cartes communales et sur l'approbation du PLUi. Et la délibération finale devra emporter à la fois approbation du PLUi et l'abrogation du ou des cartes communales, l'ensemble s'accompagnant d'une décision du Préfet.
Les cartes communales sur le territoire de Sèves-Taute sont les suivantes :

- carte communale de Feugères,
- carte communale de Gonfreville,
- carte communale de Raids.

Pour les trois cartes communales, le projet de PLUi du territoire de Sèves-Taute complète et enrichit les dispositions des cartes communales à partir des outils du code de l'urbanisme (Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), STECAL, emplacement réservé...).

La commission émet un avis favorable à l'unanimité sur l'abrogation des cartes communales des communes de Feugères, Gonfreville et Raids.

Avis sur la construction d'une unité de méthanisation sur la commune de Laulne

Le projet consiste à construire une unité de méthanisation comprenant une fosse fermenteur de 3322 m³ et une fosse digestat de 7693 m³, un local technique, une fumière non couverte de 300 m² et une plateforme d'ensilage de 1 820 m² sur la parcelle cadastrée section C3 parcelle 408 (27540 m²).

Il est proposé un avis favorable sur la construction d'une unité de méthanisation sur la commune de Laulne		
Nombre de voix **pour**	Nombre de voix **contre**	Nombre d'abstentions
11	0	2

La commission émet un avis favorable sur la construction d'une unité de méthanisation sur la commune de Laulne.

Avis sur la construction d'une unité de méthanisation sur la commune de Théville

La commune de Théville est située au sud-ouest de Saint-Pierre-Eglise. Le projet consiste à construire une fosse digesteur couverte de 1526 m³ avec un local de cogénération sur les parcelles cadastrées section A2, parcelles 131 et 433 (total de 16580 m²).

M. DUBOS constate que ce siège d'exploitation a déjà fait l'objet d'un passage en CDPENAF pour des bâtiments agricoles.

Il est proposé un avis favorable sur la construction d'une unité de méthanisation sur la commune de Théville		
Nombre de voix **pour**	Nombre de voix **contre**	Nombre d'abstentions
11	0	2

La commission émet un avis favorable sur la construction d'une unité de méthanisation sur la commune de Théville.

Avis sur la construction d'une habitation siège d'exploitation équine sur la commune de Rémilly-les-Marais

La commune de Rémilly-les-Marais est située au nord-ouest de Saint-Lô. Le projet consiste à construire une habitation siège d'exploitation équine sur une partie (950 m²) de la parcelle ZD 35 (18500 m²). Le rapporteur propose un avis défavorable au motif que ce projet renforce le mitage et l'étalement urbain. Il serait plus opportun d'implanter le projet au sud de la parcelle ZE 13 située en limite du bourg.

Suivant l'avis du rapporteur, la CDPENAF émet un avis défavorable à l'unanimité sur la construction d'une habitation siège d'exploitation équine sur la commune de Rémilly-les-Marais au motif que les bâtiments d'exploitation n'apparaissent pas sur le projet.

Tableau des autorisations d'urbanisme en RNU

N° dossier	Autorisations d'urbanisme	Commune	Pétitionnaire	Objet et Surface
1	PC,050.062.18.J0001	BOISYVON	EARL LEFEVRE, Représenté par M. LEFEVRE Samuel	Construction d'une stabulation707 m²
2	PC.050.431.18W0006	REMILLY LES MARAIS LES CHAMPS DE LOSQUES	GAEC HOTEL GALLET Représenté par M. RAVENEL Christophe	Extensions de deux bâtiments agricoles pour l'aménagement d'une stabulation et d'un stockage d'aliments, restructuration d'un local technique et aménagement d'une réserve incendie 961 m²
3	PC.050.513.18.W0001	SAINT MARTIN DE CENILLY	EARL de l'Hôtel Neuf, Représenté par M. MACE Georges	Création d'une stabulation vaches taries 467 m²
4	PC.050.476.18.W0003	SAINT GERMAIN D'ELLE	Mme BOUSSION Anne	Construction d'un bâtiment de stockage matériel En extension d'un bâtiment agricole 158 m²

Il est proposé un avis favorable sur ces 4 dossiers		
Nombre de voix **pour**	Nombre de voix **contre**	Nombre d'abstentions
11	0	2

La CDPENAF émet un avis favorable sur ces 4 dossiers.

La séance est levée à 16 h 45.

Le président de la CDPENAF, représentant le Préfet

Karl KULINICZ

Communauté de Communes Côte Ouest Centre Manche

PLU intercommunal du territoire de Sèves-Taute

Note technique à l'attention de la CDPENAF

CONTEXTE

Après vérification par les services de la Communauté de Communes, il a été constaté que le chapitre « V. Mise en œuvre de la production de logements et consommation d'espace » du Rapport de Présentation méritait quelques précisions et rectifications.
En effet, la production de logements par la réhabilitation de logements vacants n'apparaît pas dans plusieurs tableaux

EXPOSE

A. Le socle issu du PADD

Le projet de territoire repose bien sur une production de 490 logements sur la période 2018-2030, dont la moitié serait sans consommation d'espace.
L'oubli a été effectué dans le tableau « Objectifs du PADD 2018-2030 » page n°354 du Rapport de Présentation. La production de logements à 65% pour Périers et 35% pour les autres communes sera bien réalisée par « Optimisation » du tissu urbain existant (valorisation de dents creuses, division foncière, ...) et par « Réhabilitation » du bâti existant (changement de destination d'anciens bâtiments agricoles, mobilisation de logements vacants,...). Cet oubli a induit plusieurs erreurs dans la suite de l'argumentation.

B. L'optimisation des espaces disponibles dans les zones urbaines

Le PLUi vise une production de 109 logements par optimisation des dents creuses, et non 175 comme c'est indiqué dans le Rapport de Présentation. Cette production correspondrait à une mobilisation de la moitié des dents creuses sur la commune de Périers et au tiers des dents creuses pour les autres communes. Cet objectif apparait raisonnable au regard de la dureté foncière de la plupart des parcelles concernées.

C. Le changement de destination de bâtiments

Le PLUi prévoit que 25% des changements de destination seront réellement activés, soit une production de 40 logements par changement de destination. Ce faible pourcentage s'explique par la méthode qui a été retenue pour procéder à l'identification des bâtiments pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination après accord de la CDPENAF. En effet, l'inventaire a été effectué par les élus des communes sans qu'il y ait prise de contact avec les propriétaires concernés afin de limiter les projets d'opportunités. C'est ainsi que sur plusieurs communes, de nombreux bâtiments ont été retenus malgré l'absence de projet connu en termes de changement de destination.

D. La résorption de la vacance

Le PLUi envisage la production de 102 logements par la résorption de logements vacants. Cette production correspondrait à la résorption d'un tiers des logements vacants sur le territoire. Cet objectif très ambitieux s'appuie sur l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH RU) sur le périmètre du territoire de Sèves-Taute. Au sein de cette opération, la priorité est donnée au centre-bourg de Périers sur lequel se concentrent 80% des crédits. « Résorber la vacance qui frappe les logements du centre-ville » figure parmi les objectifs opérationnels de l'OPAH RU. Il est envisagé le traitement de 162 dossiers d'amélioration au terme des six ans de l'opération, dont 14 pour des travaux lourds (habitat indigne). Le montant des aides prévisionnelles établies sur la durée de l'OPAH s'élève à 2 163 750 € dont 312 750 € d'aides de la Communauté de Communes. Par ailleurs, la commune de Périers a voté une prime « sortie de vacance » pour 33 logements vacants. Ces outils incitatifs rendent crédible l'objectif de 52 sorties de vacance sur la commune de Périers d'ici 2030.

CONCLUSION

Le chapitre « V. Mise en œuvre de la production de logements et consommation d'espace » du Rapport de Présentation sera modifié en conséquence et joint au dossier de projet de PLUi pour l'enquête publique.

Ci-dessous les tableaux après rectification :

			OPTIMISATION		REHABILITATION			
			PROJET PLUI	POTENTIEL LOGEMENTS	PROJET PLUI	POTENTIEL LOGEMENTS		POTENTIEL LOGEMENTS
	densités cibles		surface dents creuses	*optimisation de 1/2 des dents creuses pour Périers et de 1/3 des dents creuses pour les autres communes, avec une densité à 15, 12 et 10 logements par hectare*	potentiel de changement destination	*création de logements dans 25% des bâtiments pouvant bénéficier potentiellement d'un changement de destination*	logements vacants	*sortie de vacance de 1/3 des logements vacants*
	mini	max						
périers	15		8,2	*62*	2	*1*	157	52
archipel nord	8	10	5	*17*	42	*11*	59	19
archipel centre	8	10	2,4	*8*	28	*7*	34	11
archipel sud	10	12	5,6	*22*	84	*21*	61	20
			21,2	*109*	156	*40*	311	102

			EXTENSION			
			PROJET PLUI	POTENTIEL LOGEMENTS	PROJET PLUI	POTENTIEL LOGEMENTS
	densités cibles		1AU habitat	*valorisation de 100% du 1AU habitat*	2AU habitat	*valorisation de 80% du 2AU habitat sauf Périers 100%*
	mini	max				
périers	15		2,5	37	3,0	45
archipel nord	8	10	2,5	25	0,8	6
archipel centre	8	10	2,6	26	1,6	13
archipel sud	10	12	8,1	97	1,1	10
			15,6	185	6,5	74

			POTENTIEL LOGEMENTS	POTENTIEL LOGEMENTS	POTENTIEL LOGEMENTS	POTENTIEL LOGEMENTS	POTENTIEL LOGEMENTS	POTENTIEL LOGEMENTS
	densités cibles		*optimisation de 1/2 des dents creuses pour Périers et de 1/3 des dents creuses pour les autres communes, avec une densité à 15, 12 et 10 logements par hectare*	*création de logements dans 25% des bâtiments pouvant bénéficier potentiellement d'un changement de destination*	*sortie de vacance de 1/3 des logements vacants*	*valorisation de 100% du 1AU habitat*	*valorisation de 80% du 2AU habitat sauf Périers 100%*	**projet PLUi**
	mini	max						
périers	15		*62*	*1*	52	37	45	197
archipel nord	8	10	*17*	*11*	19	25	6	78
archipel centre	8	10	*8*	*7*	11	26	13	65
archipel sud	10	12	*22*	*21*	20	97	10	170
			109	*40*	102	185	74	510