

**Commission départementale
de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
Compte rendu de la réunion du 12 décembre 2019**



La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers s'est tenue à la DDTM de la Manche le 12 décembre 2019, sous la présidence de M. Gilles TRAIMOND, sous-préfet d'Avranches.

Liste des participants :

M. Jean-Pierre CARNET	Vice-président du PETR en charge du SCoT du pays de la Baie du Mont-Saint-Michel
M. Michel DE BEAUCOUDREY	Représentant du conseil départemental
M. Erick GOUPIL	Maire d'Isigny-le-Buat
M. Hubert LEFEVRE	Maire de Rauville-la-Bigot
M. Karl KULINICZ	Direction départementale des territoires et de la mer
M. Thierry CHASLES	Représentant de la FDSEA 50
M. Luc CHARDINE	Représentant des JA
M. Marc LECOUSTEY	Représentant de la Chambre d'Agriculture
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. Gérard BAMAS	Fédération des chasseurs de la Manche
M. Daniel LECOMPANION	Représentant des propriétaires
Mme Hélène GARBIN	Chambre d'Agriculture
Mme Coralie LAFRECHOUX	Conseil départemental
M. Marc GAIDIER	Technicien FDSEA 50
Mme Christelle SIGNOL	Direction départementale des territoires et de la mer
M. Franck HALLEY	Direction départementale des territoires et de la mer

Étaient invités :

M. Patrice ACHARD DE LA VENTE, élu communautaire à l'agglomération MSM – Normandie.
M. Mathieu LE TORREC, chargé habitat et urbanisme à l'agglomération MSM – Normandie.

Pouvoirs :

M. PLANCQ (Terre de liens) donne son pouvoir à M. DUBOS (Confédération Paysanne).
Mme JEAN (coordination rurale) donne son pouvoir à M. BELLENFANT (Manche Nature).

Le quorum est atteint.

Approbation du compte rendu de la CDPENAF du 14 novembre 2019

M. TRAIMOND fait acter par la commission le procès-verbal de la CDPENAF du 14 novembre 2019. Mme LAFRECHOUX fait part des modifications qu'elle souhaite apporter au procès-verbal.

M. HALLEY indique que celles-ci ont été transmises au secrétariat de la CDPENAF et qu'elle seront prises en compte dans le procès-verbal de novembre.

Présentation du cadre méthodologique régional pour la compensation collective agricole en Normandie

Madame SIGNOL présente le cadre méthodologique régional pour la compensation collective agricole en Normandie.

Présentation et avis sur le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du territoire du Mortainais

M. TRAIMOND rappelle que le PLUi ne doit pas être un empilage des documents d'urbanisme des différentes communes.

M. GOUPIL fait remarquer que le territoire a vécu deux mutations en 5 années et qu'il est donc difficile de construire un projet commun.

Le territoire du Mortainais constitue un des 5 pôles territoriaux de la Communauté d'Agglomération d'Avranches-Mont-Saint-Michel (CAMSMN). Il rassemble 17 communes. Il est positionné à l'extrême sud-est du département de la Manche touchant à la fois le Calvados, l'Orne et la Mayenne. Le territoire du Mortainais est couvert par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel approuvé en 2013. Le PLUi de la commune du Mortainais a été prescrit en janvier 2015. Il a été élaboré en lien avec d'autres procédures : agenda 21, opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), aménagement coeurs de bourgs. Le territoire a été lauréat d'un appel à manifestation d'intérêt (AMI) territoire à énergie positive pour une croissance verte et le territoire est pilote trame verte et bleue. Le territoire était composé de 27 communes au moment de la prescription, dont 14 ont formé 4 communes nouvelles (Mortain-Bocage, Romagny-Fontenay, Sourdeval-Vengeons et Le Teilleul au 1^{er} janvier 2016. Au 1^{er} janvier 2017, la communauté de communes du Mortainais a intégré la communauté d'Agglomération Mont-Saint-Michel – Normandie.

L'armature territoriale du Mortainais est équilibrée autour de quatre polarités principales à conforter deux pôles urbains principaux : Sourdeval et Mortain et deux pôles secondaires, centralités de commerces et services importants : Le Teilleul et Barenton. Des polarités rurales importantes proposent les principaux services et commerces de proximité : Ger, Le Neufbourg, Notre-Dame-du-Touchet, Romagny et Saint-Georges-de-Rouelley. Des bourgs ruraux intermédiaires, s'appuyant sur l'influence de pôles plus importants à l'intérieur du territoire, comme Bion, Saint-Barthélemy, Saint-Clément Rancoudray et Saint-Cyr du Bailleul proposent également des services de proximité (multiservice, restaurant). Des bourgs ruraux intermédiaires, fonctionnant sous l'influence de pôles plus importants à l'extérieur du territoire, comme Vire, Tinchebray ou Saint-Hilaire-du-Harcouët : Chaulieu, Fontenay, Gathemo, Le Fresne-Porêt et Vengeons proposent également quelques services de proximité. Le rapporteur constate que les chiffres datent de 2012.

Démographie

Le secteur du Mortainais compte 15149 habitants en 2012. Il enregistre une perte de 5536 habitants entre 1968 et 2012. La baisse de population est particulièrement marquée dans les pôles du territoire : Mortain (- 10 %), Sourdeval (- 8 %), Le Teilleul (- 5 %) et Barenton (- 5 %). Les communes les moins touchées par la baisse de population semblent être celles situées en périphérie du territoire communautaire, sous influence des pôles voisins (Vire, Domfront, Saint Hilaire du Harcouët). On note une présence importante de résidents anglais (et autres nationalités) sur le territoire, ainsi que l'arrivée de retraités de la région parisienne, témoignant d'une attractivité auprès de populations spécifiques, attirées par la qualité du cadre de vie rural. On constate un pourcentage plus important des classes d'âges âgées par rapport à la structuration de la population du département. On assiste ainsi au global à une baisse du nombre moyen de personnes par ménage de 2,18 en 2007 à 2,13 en 2012.

Logement

M. GOUPIL précise que 140 logements ont été rénovés (surtout en logement individuel) dans le cadre d'une OPAH d'un montant de 2 millions d'euros. Un plan local de l'habitat (PLH) a été lancé sur l'ensemble de l'agglomération.

On dénombre 9288 logements sur le territoire communautaire en 2012. Le parc est composé à 74,6 % de résidences principales (6926), 12,7 % de résidences secondaires ou logements occasionnels et 12,8 % de logements vacants. Le nombre de résidences principales reste stable, tandis que le nombre de résidences secondaires et de logements vacants est en forte hausse. Le parc de logements est ancien : en 2008, 43,4 % des résidences principales du territoire communautaire avaient été construites avant 1949.

En 2012, on dénombre 6 926 résidences principales, dont 69,3 % sont occupées par des propriétaires (Manche : 62,4 %). La part de propriétaires augmente tandis que celle des locataires diminue. On comptabilise 2019 locataires (29,2 %), une part inférieure à la part moyenne du département (Manche : 36,1 %). Le parc locatif privé est composé de 1 427 logements en 2012, soit 20,6 % du parc des résidences principales. Le parc locatif social est quant à lui, constitué de 592 logements, soit 8,5 % du parc de résidences principales (Manche : 15,4 %). A contrario, l'attractivité auprès des actifs travaillant sur le territoire apparaît limitée. Ainsi, 60 % des actifs travaillant dans l'entreprise ACOME résident en-dehors du territoire, alors que cette proportion était beaucoup plus faible auparavant.

Emploi

On dénombre 6183 actifs résidant sur le territoire communautaire en 2012, représentant 40,8 % de la population totale. Un taux plus faible que la moyenne départementale s'expliquant par une part importante de retraités dans la population. On compte 5717 emplois en 2012 sur le secteur du Mortainais, soit une baisse de 6,3 % du nombre d'emplois entre 2007 et 2012. Rappelons que la baisse de population sur la même période a été de - 4,4 %. ACOME constitue le principal employeur du territoire avec environ 1000 salariés sur le site de Romagny. Mortain compte des emplois dans les secteurs administratifs, la santé, l'enseignement et le commerce. Les autres principaux pôles d'emploi du territoire sont Sourdeval (963 emplois), Le Teilleul (532 emplois) et Barenton (507 emplois). M. TRAIMOND constate que le taux de chômage a baissé depuis 2012. M. ACHARD DE LA VENTE souligne que le projet politique des collectivités a longtemps été de favoriser l'implantation d'entreprises. Si le dossier peut paraître ambitieux, cette ambition a toujours existé avec des résultats concluants en terme d'activités économiques.

Activités économiques

L'industrie concentre près de 30 % des emplois sur le territoire. A elle seule, ACOME (Association coopérative d'ouvriers en matériel électrique) représente 20 % de l'emploi total sur le territoire. Ce site industriel spécialisé dans la production de fibre optique constitue aujourd'hui l'un des plus grands d'Europe. L'entreprise, gérée sous statut de société coopérative et participative (SCOP), déploie des activités de recherche et développement, d'ingénierie, d'achats et logistique du groupe. De nombreuses actions sont engagées sur le territoire pour promouvoir le développement économique et diversifier les activités. Le secteur a notamment engagé la promotion du pôle numérique, appuyé sur l'entreprise ACOME, pour faire un territoire innovant et pilote en matière de réseaux numériques. On dénombre 4 zones d'activités communautaires (Sourdeval, Romagny, Barenton et Le Teilleul) et 10 zones d'activités communales.

Espaces naturels, agricoles et forestiers

Le secteur du Mortainais est un territoire au relief très escarpé. L'amplitude entre les points les plus bas et les plus hauts est d'environ 300 mètres (296 mètres). Le point culminant, qui est également celui du département de la Manche, se situe à Chaulieu et culmine à 366 m. A l'inverse, les points les plus bas se situent dans le fond de la vallée de la Sélune et descendent fréquemment en dessous des 100 mètres, c'est notamment le cas des communes historiques de Romagny et de Villechien où le point le plus bas atteint 66 mètres. Le territoire est scindé en deux parties :

- au nord une altitude élevée qui dépasse les 305 mètres sur une grande superficie.

Le point le plus bas de la partie Nord se situe au départ de la vallée de la Sée sur la commune de Perriers-en-Beauficel.

- la partie sud est quant à elle marquée par la présence de la vallée de la Sélune et est donc beaucoup plus basse avec une altitude moyenne aux alentours des 100-125 mètres et un maximum de 200 m - 230 m sur l'extrême sud.

On note deux topographies différentes sur le territoire, l'une escarpée rappelant celle de montagne avec des affleurements rocheux et l'autre beaucoup plus ouverte sur la partie sud marquée par la présence de la vallée de la Sélune. Cette situation topographique génère une très grande sensibilité paysagère. En effet, on recense de nombreuses zones de co-visibilité, avec le Mont-Saint-Michel notamment aux abords de la vallée de la Sélune et dans une moindre mesure sur la vallée de la

Sée. On note également la présence de grands massifs forestiers : 9,5 % du territoire (4 085 ha) contre 4,5 % pour l'ensemble de la Manche).

Diagnostic Agricole

L'agriculture représente une activité économique dynamique et essentielle au secteur du Mortainais. L'espace agricole occupe, en effet, 80 % de la superficie du territoire (78,5 % déclaré à la PAC contre 71 % pour l'ensemble de la Manche), chiffre important en dépit de la présence de grands massifs forestiers : 9,5 % du territoire (4 085 ha) contre 4,5 % pour l'ensemble de la Manche. Le territoire constitue un important bassin de production d'élevage qui s'appuie sur des exploitations agricoles nombreuses et de taille relativement réduite mais très productives, particulièrement dans la moitié sud du territoire. 436 exploitations professionnelles : 373 Agriculteurs à Titre Principal (ATP), 63 Agriculteurs à Titre Secondaire (agriculteurs exerçant une activité professionnelle extérieure à l'exploitation) sont présentes sur le territoire. L'activité agricole se caractérise par la prédominance de la polyculture-élevage basée sur la production laitière, assurée par trois exploitations sur quatre. En 2010, la surface moyenne des exploitations agricoles professionnelles sur le territoire du secteur du Mortainais était de 65 ha.

Les signes officiels de qualité

Le territoire est inclus dans de nombreuses zones d'appellations d'origine et indications géographiques protégées européennes :

- Zones d'Appellation d'Origine Protégées (AOC) :
 - Camembert de Normandie,
 - Pommeau de Normandie,
 - Pont-l'Évêque,
 - Calvados Domfrontais (partiellement),
 - Poiré Domfrontais (partiellement),
 - Pré salé Mont-Saint-Michel (partiellement).
- Zone d'Indication Géographique Protégée (IGP) :
 - Cidre de Normandie,
 - Porc de Normandie,
 - Volailles de Normandie.

Le rapporteur constate que diagnostic agricole a été réalisé de manière très complète.

Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Destination des surfaces artificialisées	Période 2010-2019 (période de 9 ans)	Extrapolation à 10 ans
Habitat	21,37 ha	23,74 ha
Economie	9,70 ha	10,78 ha
Activités agricoles	1,46 ha	1,62 ha
Equipements	4,07 ha	4,52 ha
Total	36,6 ha	40,66 ha

Consommation d'espace passée et projetée	Vocation principale d'habitat et d'équipement	Vocation principale d'économie et autres usages (agricoles,...)	Total	Total / an
Consommation observée entre 2002 et 2010 (en ha)	54 ha	83 ha	137	17,12 ha
Consommation observée entre 2010 et 2019 (en ha)	21 ha	16 ha	37 ha	4,11 ha

La consommation d'espace a été observée sur la base de l'orthophoto de 2010 (source IGN) et du plan cadastral de 2019 (source DGI). La mesure a été établie par observation comparative en totalisant l'ensemble des surfaces qui ont été soustraites à l'exploitation agricole ou à des espaces naturels. Ont été comptabilisés dans la consommation d'espace les surfaces artificialisées :

- par l'aménagement de voies nouvelles, places ou espaces de stockage extérieur,
- par la construction de bâtiments,
- par la réalisation d'équipements publics de type stations d'épuration.

La destination des surfaces artificialisées est établie suivant 4 catégories :

- l'habitat,
- les équipements publics,
- les activités économiques,
- les activités agricoles (bâtiments agricoles).

En résumé :

- la consommation d'espace est plus faible sur la période 2010-2019 (36,6 ha) que sur la période 2002-2010 (171,82 ha), et s'explique par une dynamique de la construction beaucoup plus faible.
 - la consommation d'espace à destination de l'habitat est la plus importante (58 %).
 - des zones d'activités concentrées sur Romagny et St Georges-de-Rouelley consommation d'espace représente 11 % de la consommation totale. Pour information, 108,09 ha soient 10,81 ha/an ont été consommées entre 2008 et 2017 selon la base de données OSCOM (Occupation du Sol à l'échelle communale) et 88,28 ha soit 11,03 ha/an entre 2008 et 2015 (données DDTM).
- Le rapporteur s'interroge sur les surfaces consommées entre 2010 et 2019 : le nombre de 37 ha est très faible aux regard de la consommation observée entre 2002 et 2010.

Capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis pour l'habitat

Les surfaces de densification ou de renouvellement urbain au sein des bourgs ne sont pas comptabilisées, considérant que la construction sur ces espaces n'engage pas d'artificialisation. Ces secteurs sont localisés à l'intérieur des bourgs, sur des espaces urbains déjà artificialisés. La surface de ces secteurs représente 9,21 ha. Ils seront par contre comptabilisés pour établir le rapport de compatibilité avec le SCoT. Le rapporteur constate que les capacités de densification pour l'habitat ne sont pas cartographiées.

M. ACHARD DE LA VENTE confirme que les capacités de densification pour l'habitat n'ont pas été cartographiées. Cependant, les dents creuses sont bien « encastrées » au sein des zones urbaines.

Pour les zones d'activités existantes, le rapporteur constate qu'un état des lieux détaillé a été réalisé avec un total de 15,51 ha disponibles :

- zone Teractive sur la commune de Romagny : 7,6 ha disponibles,
- zone La Corbinière sur la commune de Mortain : 0,23 ha disponibles,
- zone Le Pont de Sée sur la commune de Sourdeval : 0,62 ha disponibles,
- zone La Pommeraie sur la commune du Teilleul : 4,44 ha disponibles,
- zone Le domaine sur la commune du Barenton : 2,62 ha disponibles.

Cependant celui-ci n'est pas comptabilisé dans les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis pour l'activité. Ce chiffre de 15 ha est à mettre en rapport avec la consommation d'espace pour l'activité non agricole constatée les 10 dernières années soit moins d'un hectare par an.

M. TRAIMOND rappelle que ces terrains viabilisés ou non sont de la consommation d'espace. Il rappelle les engagements forts du gouvernement pour lutter contre l'artificialisation des sols.

Le SCoT a dévolu au territoire du Mortainais une surface plafond de 91,1 ha de zones à construire pour l'habitat pour 10 ans. Cette enveloppe bénéficie d'un « bonus » de 30 % en cas de lancement d'un PLUi. L'enveloppe finale dévolue au PLUi du Mortainais s'élèverait donc à 118,43 ha pour 10 ans soit 11,84 ha par an. Le SCoT indique que doivent être comptabilisés dans ces 118,43 ha :

- les espaces non encore urbanisés et « dents creuses » en espaces urbains existants,
- les « dents creuses » en secteurs constructibles des écarts,
- les zones d'extensions urbaines Habitat.

M. DACHEUX rappelle que cette enveloppe n'est pas un objectif à atteindre.

Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) participent à la mise en oeuvre de trois axes majeurs :

Axe 1 : Valoriser les spécificités du Mortainais au sein du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel

Axe 2 : Soutenir l'innovation et le dynamisme du territoire

Axe 3 : Adapter le territoire aux défis d'aujourd'hui et de demain

Pour maintenir la population au même niveau qu'en 2012 (15149 habitants), il est nécessaire d'assurer la production d'environ 1000 nouveaux logements sur la période 2012-2030, soit environ 55 logements par an en moyenne.

L'objectif est d'opérer un rééquilibrage de la production de logements au profit des pôles, de façon à maintenir leur population. Les bourgs proches de ces pôles participent au maintien des services et équipements dans la mesure où leurs habitants fréquentent les commerces et services des pôles. A ce titre, on considère qu'ils font partie intégrante de ces pôles. La production de nouveaux logements pour la période 2017-2030 doit être répartie de la façon suivante :

- 60 % de la production de logements sur l'ensemble des pôles de Mortain, Sourdeval, Barenton et Le Teilleul,
- 40 % sur les bourgs ruraux.

Synthèse du scénario de développement

Le scénario retenu vise le maintien de la population à son niveau de 2012. La date de 2012 correspond aux données INSEE disponibles au moment de la définition des scénarios. Cet objectif vise à enrayer la baisse de population observée ces dernières années. Soit un besoin de 1039 logements pour la période 2012-2030. L'objectif retenu au PADD a été arrondi à 1000 logements pour la période 2013-2030. En retirant les 109 logements construits entre 2013 et 2018, le besoin global est de 930 nouveaux logements pour la période 2019-2030.

En outre, certains logements peuvent être créés par changement de destination de constructions agricoles. Les bâtiments présentant un potentiel de création de logements par changement de destination sont au nombre de 259 avec un objectif de 37 logements déduits des besoins en production de nouveaux logements sur le territoire. Pour rappel 22 logements neufs par an ont été produits entre 2013 et 2018, 18 logements par an entre 2012 et 2016.

Consommation d'espace passée et projetée

Consommation d'espace passée et projetée	Vocation principale d'habitat et d'équipement	Vocation principale d'économie et autres usages (agricoles,...)	Total	Total / an
Consommation observée entre 2002 et 2010 (en ha)	54 ha	83 ha	137	17,12 ha
Consommation observée entre 2010 et 2019 (en ha)	21 ha	16 ha	37 ha	4,11 ha
Consommation projetée pour la période 2019-2030 (en ha)	65,93 ha	40,56 ha	106,49	9,68 ha

Le calcul de la consommation d'espace projetée par la collectivité se décompose ainsi :

- Pour l'habitat :

- la superficie des zones AUh (à urbaniser à vocation habitat), soit 63,68 ha,
- la superficie des secteurs de densification au sein des STECAL Ah car ces terrains correspondent à des parcelles non bâties qui ne se situent pas dans une zone artificialisée (bourg), soit 2,25 ha,

- ne sont pas comptabilisées : les zones U non bâties au sein des bourgs. Ces secteurs sont localisés à l'intérieur des bourgs, sur des espaces urbains déjà artificialisés. La surface de ces secteurs représente 9,21 ha. Ils seront par contre comptabilisés pour établir le rapport de compatibilité avec le SCoT.

- Pour l'économie la superficie des zones AUz (à urbaniser à vocation économique), soit 39,85 ha et 0,71 ha pour les STECAL At et Nt.

- ne sont pas comptabilisés : la consommation de l'activité agricole, les surfaces situées au sein des STECAL Az et Nz, car le règlement de ces zones autorise l'extension des constructions existantes mais pas les nouvelles constructions.

Les emplacements réservés ne sont pas comptabilisés dans la consommation d'espace car ils portent majoritairement sur des chemins à aménager.

Les secteurs ouverts à l'urbanisation en extension destinés à l'habitat couvrent une surface de 63,68 ha dont 46,14 ha en 1AUh (Extension urbaine à vocation principale d'habitat, ouverture immédiate) et 17,54 ha en 2AUh (Extension urbaine à vocation principale d'habitat, ouverture ultérieure). Le rapporteur constate que certaines zones se situant au sein des zones U constituent de l'extension d'urbanisation. M. ACHARD DE LA VENTE précise qu'un certain nombre d'entre elles sont des terrains de football. Le rapporteur constate que les zones destinées à l'activité économique (espaces zonés 1AUz ou 2AUz) consommeront environ 40 ha à mettre en relation avec la consommation d'un hectare par an constatée depuis 10 ans. 52 emplacements réservés couvrent une surface de 11,14 ha.

M. CHASLES constate que 2/3 des zones sont prévues en 1 AUh et 1/3 en 2 AUh. Pour éviter de consommer de l'espace, il serait préférable que la proportion soit inversée.

M. DACHEUX s'interroge sur l'objectif fixé par la collectivité en matière de vacance de maintenir le nombre de logements vacants ou de freiner l'augmentation de la vacance. Le rapport de présentation (Page 482), précise qu'il y aura 630 logements vacants de plus entre 2012 et 2030. Cette information n'est pas compatible avec celle de la page 484. M. ACHARD DE LA VENTE précise que l'objectif est de freiner la vacance pour maintenir le nombre de logements vacants au niveau de celui de 2012. Le but étant d'agir sur 70 logements qui ne devront pas devenir des logements vacants.

Au regard des 22 constructions de logements constatées actuellement sur ce territoire, M. LE- COUSTEY s'interroge sur le nombre de 69 logements à produire.

Le bilan intercommunal

La consommation d'espace totale se décompose de la manière suivante :

- pour l'habitat 75,14 ha dont :
 - 9,21 ha en densification dans les bourgs et écarts à destination de l'habitat ;
 - 2,25 ha densifiables au sein des STECAL Ah ;
 - 63,68 ha en extensions à vocation principale d'habitat (1AUh+2AUh).
- pour l'activité 40,26 ha dont :
 - 0,71 ha densifiables au sein des STECAL At et Nt ;
 - 39,55 ha en extension destinés à l'activité économique (1AUz+2AUz).

Au total 115,4 ha seraient ouverts à l'urbanisation à échéance 2030.

Seuls 2,96 ha (2,25 + 0,71) destinés au STECAL sont inclus dans la consommation d'espace. Pour information la surface totale des STECAL est de 101,53 ha. Les emplacements réservés ne sont pas comptabilisés dans la consommation d'espace car ils portent majoritairement sur des chemins à aménager. Le rapporteur constate une nette augmentation (multipliée par 2,8) de la consommation d'espace projetée par rapport à la consommation d'espace passée. Le rapporteur s'interroge sur la localisation des 35 % de la production de logements engagée en renouvellement urbain et en densification, de façon à préserver les espaces naturels et agricoles.

Avis sur la délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

En règle générale, les STECAL sont tous les zonages A et N indicés à l'exception des zonages renforçant l'inconstructibilité. 5 types de STECAL ont été identifiés au zonage. On compte 118 STECAL pour le Mortainais, 67 pour le PLUi de Saint-Hilaire-du-Harcouët et 163 pour le PLUi de Avranches.

Le règlement de la zone Az permet donc des extensions limitées (+ 30 % d'emprise au sol) et des réhabilitations, ce qui permet d'assurer la pérennité de l'entreprise sans pour autant permettre un développement trop important qui pourrait être préjudiciable pour les activités agricoles voisines. Le découpage des zones Az est opéré de façon à intégrer les espaces utilisés par l'activité économique existante ou projetée, sans engager d'urbanisation sur des espaces agricoles cultivés ou pâturés. Le contour a été défini de manière serrée autour des constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière utilisée par l'activité économique. 42 secteurs Az sont identifiés au zonage, soit 1,5 par commune historique. Les secteurs Az présentent une superficie moyenne de 0,62 ha.

50 secteurs At sont identifiés au zonage, soit 1,9 site par commune en moyenne. Ces secteurs intègrent les hébergements touristiques existants. Ils comprennent également un site où une nouvelle activité est projetée. Le règlement encadre l'évolution de ces sites par une hauteur et une emprise au sol limitées pour les constructions. Ils sont inscrits en secteur At pour permettre des adaptations des activités existantes sans pour autant autoriser un développement important.

Le rapporteur constate que si la constructibilité des STECAL est encadrée, le zonage permet d'artificialiser des sols pour accueillir des parkings et des zones de stockage.

21 secteurs Nt sont identifiés au zonage, soit 0,8 par commune en moyenne.

Dans le rapport de présentation page 268 partie évaluation environnementale, certains STECAL semblent positionnés sur des sites ayant une importance écologique importante pour le territoire.

Le nombre de STECAL est très important. Il est rappelé ici que le caractère exceptionnel de ceux-ci doit être motivé. Un travail de rezonage est à mener pour diminuer la surface de ceux-ci. M. ACHARD DE LA VENTE approuve cette proposition.

Le rapporteur propose un avis défavorable sur les STECAL aux motifs que l'emprise de certains STECAL en Az et At est trop importante au regard des possibilités d'extensions offertes par le règlement de ceux-ci et que certains STECAL positionnés sur des sites ayant une importance écologique importante pour le territoire ne sont pas assez motivés.

Avis sur le règlement des zones A et N du PLUi du territoire du Mortainais

Articles du règlement des zones A

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 2 - Usages, affectation des sols, constructions et activités soumis à conditions

La réhabilitation et l'extension des constructions à usage d'habitation non liées à une exploitation agricole à condition :

- que les extensions soient limitées à + 50 % de surface de plancher, par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLUi. Cependant, pour les constructions présentant une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m² à la date d'approbation du PLUi, la surface de plancher après extension peut être portée jusqu'à 150 m², à condition de ne pas excéder un doublement de la surface initiale.
- et que le projet ne crée pas plus d'un logement supplémentaire par bâtiment sauf dans le cas d'un hébergement touristique.

Les annexes (abri de jardin, garage,...) liées aux habitations, sous réserve d'être limitées à 70 m² d'emprise au sol cumulée (sauf piscine) et d'être implantées à moins de 35 m de l'habitation. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris pour animaux.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 1- Volumétrie et implantation des constructions

1) Hauteur des constructions

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.

2) Densité des constructions

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

Articles du règlement des zones N

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 2 - Usages, affectation des sols, constructions et activités soumis à conditions

La réhabilitation et l'extension des constructions à usage d'habitation à condition :

- que les extensions soient limitées à + 50 % de surface de plancher, par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLUi. Cependant, pour les constructions présentant une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m² à la date d'approbation du PLUi, la surface de plancher après extension peut être portée jusqu'à 150 m², à condition de ne pas excéder un doublement de la surface initiale.
- et que le projet ne crée pas plus d'un logement supplémentaire par bâtiment sauf dans le cas d'un hébergement touristique.

Les annexes (abri de jardin, garage,...) liées aux habitations, sous réserve d'être limitées à 70 m² d'emprise au sol cumulée (sauf piscine) et d'être implantées à moins de 35 m de l'habitation. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris pour animaux.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 1- Volumétrie et implantation des constructions

1) Hauteur des constructions

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.

2) Densité des constructions

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

MM. GOUPIL et CARNET ne participent pas au vote.

MM. LECOUSTEY et CHASLES s'interrogent sur la limitation des extensions des bâtiments agricoles à 100 m² au sein de la zone N alors qu'il n'y a pas de restriction au sein de celle-ci (p. 56 du règlement écrit).

M. ACHARD DE LA VENTE rappelle que le souhait de la collectivité était d'offrir la possibilité de construire des bâtiments de taille réduite en zone N mais pas de grandes stabulations.

M. CHASLES souligne qu'il n'a pas d'intérêt de limiter la taille du bâtiment car c'est un obstacle au développement de l'activité agricole.

M. DE VERDUN souligne que le règlement annonce que les espaces boisés sous plan de gestion ne seront pas classés en EBC, or d'après les documents graphiques cette disposition ne semble pas respectée.

MM. ACHARD DE LA VENTE et LE TORREC quittent la salle à 16h20.

M. LECOUSTEY demande s'il est possible d'autoriser des constructions uniquement dans les dents creuses dans les plus petits bourgs. M. GOUPIL souligne qu'il y a de la rétention foncière sur ces secteurs et M. KULINICZ rappelle qu'il y a aussi des logements vacants susceptibles de répondre aux besoins en logements. M. BELLENFANT note l'absence de cartographie des dents creuses.

Le rapporteur constate que la hauteur des extensions des habitations n'est pas définie clairement. Le rapporteur propose un avis défavorable sur le règlement des zones A et N au motif que la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions et annexes ne sont pas justifiées.

Il est proposé un avis un avis défavorable sur le PLUi du Mortainais aux motifs que :

- le nombre de logements projetés paraît disproportionné par rapport à la tendance récente et œuvre pour une surconsommation d'espace ;
 - le bilan de la consommation d'espace sur les dix dernières années semble incohérent avec celui des 10 années précédentes ;
 - les informations sur les dents creuses concernant l'habitat ne sont pas étayées par une information cartographique ;
 - à l'inverse, les dents creuses en Uz concernant l'activité sont cartographiées mais ne sont pas assimilées à de la consommation d'espace ;
 - les zones 1AUz sont trop importantes par rapport à la consommation d'espace constatée les dix dernières années ;
 - le phasage des zones AUh (2/3 en 1AUh et 1/3 en 2AUh) devrait être réexaminé pour maîtriser leur consommation en inversant par exemple leur proportion ;
 - l'information sur les espaces boisés contenue page 400 du rapport de présentation est en contradiction avec le règlement graphique.
-
- l'emprise de certains STECAL notamment en zone Az et At est trop importante au regard des possibilités d'extensions offertes par le règlement écrit de ceux-ci ;
 - certains STECAL positionnés sur des sites ayant une importance écologique importante pour le territoire doivent être mieux motivés ;
 - le STECAL Ah au lieu-dit les Aubrils à Mortain doit être réexaminé car sa capacité d'accueil n'est pas limitée par rapport à l'existant.
-
- la zone d'implantation et des conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions et annexes dans le règlement des zones A et N du PLUi du Mortainais ne sont pas justifiées. La possibilité de construire des bâtiments agricoles en zone N est à réinterroger.

Nombre de voix pour	Nombre de voix contre	Nombre d'abstentions
15	0	1

La CDPENAF émet un avis défavorable sur le PLUi du Mortainais aux motifs que :

- le nombre de logements projetés paraît disproportionné par rapport à la tendance récente et œuvre pour une surconsommation d'espace ;
- le bilan de la consommation d'espace sur les dix dernières années semble incohérent avec celui des 10 années précédentes ;
- les informations sur les dents creuses concernant l'habitat ne sont pas étayées par une information cartographique ;
- à l'inverse, les dents creuses en Uz concernant l'activité sont cartographiées mais ne sont pas assimilées à de la consommation d'espace ;

- les zones 1AUz sont trop importantes par rapport à la consommation d'espace constatée les dix dernières années ;
- le phasage des zones AUh (2/3 en 1AUh et 1/3 en 2AUh) devrait être réexaminé pour maîtriser leur consommation en inversant par exemple leur proportion ;
- l'information sur les espaces boisés contenue page 400 du rapport de présentation est en contradiction avec le règlement graphique.

- l'emprise de certains STECAL notamment en zone Az et At est trop importante au regard des possibilités d'extensions offertes par le règlement écrit de ceux-ci ;
- certains STECAL positionnés sur des sites ayant une importance écologique importante pour le territoire doivent être mieux motivés ;
- le STECAL Ah au lieu-dit les Aubrils à Mortain doit être réexaminé car sa capacité d'accueil n'est pas limitée par rapport à l'existant.

- la zone d'implantation et des conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions et annexes dans le règlement des zones A et N du PLUi du Mortainais ne sont pas justifiées. La possibilité de construire des bâtiments agricoles en zone N est à ré-interroger.

Abrogation des cartes communales de Fontenay, Gathemo et le Fresne-Porêt

Suivant l'avis du rapporteur, la CDPENAF émet un avis favorable à l'unanimité sur l'abrogation des cartes communales de Fontenay, Gathemo et le Fresne-Porêt.

Avis sur la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Hudimesnil

Le PLU et son règlement ont un caractère ancien qui nécessite d'être mis à jour, notamment par rapport aux évolutions législatives en ce qui concerne les extensions et annexes en zone A et N. Dans cette modification du PLU, la commune prend en compte l'évolution des modes de constructions et du caractère traditionnel de la commune en proposant une modification du règlement en zone A et N pour permettre l'extension des constructions existantes et les constructions annexes.

Suivant l'avis du rapporteur, la CDPENAF émet un avis favorable à l'unanimité sur la modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Hudimesnil.

Avis sur la construction d'une bergerie sur la commune de Saint-Germain-le-Gaillard

Le projet est situé sur la commune de Saint-Germain-le-Gaillard au sud-est des Pieux. Le territoire de la commune est régi par une carte communale. Le projet consiste à construire une bergerie paillée pour 140 brebis (429 m²) sur la parcelle cadastrée A 281 (3950 m²) sur la zone non constructible de la commune de Saint-Germain-le-Gaillard. Le rapporteur propose un avis favorable sur ce dossier. M. CHASLES constate que cette possibilité d'installation n'est pas permise à un exploitant retraité.

Il est proposé un avis favorable sur la construction d'une bergerie sur la commune de Saint-Germain-le-Gaillard (permis de construire n° 050.480.19.Q0007)

Nombre de voix pour	Nombre de voix contre	Nombre d'abstentions
17	0	1

La CDPENAF émet un avis favorable sur la construction d'une bergerie sur la commune de Saint-Germain-le-Gaillard (permis de construire n° 050.480.19.Q0007).

Tableaux des autorisations d'urbanisme au titre des articles L111-5, L161-4 et L121-10 du code de l'urbanisme

Commune régie par le Règlement National d'Urbanisme				
N° dossier	Autorisations d'urbanisme	Commune	Pétitionnaire	Objet et Surface
1	PC.050.152.19.J0002	LES CRESNAYS	GAEC LORIN BARBOT, représenté par M. LORIN Jérôme	Extension d'un hangar de stockage avec intégration de panneaux photovoltaïques 642 m ²
2	PC.050.260.19.J0015	JUVIGNY LES VALLEES (BELLEFONTAINE)	GAEC VOIE ST LOUIS représenté par M. LAIZE Patrick	Création d'une stabulation logettes, d'une salle de traite et de ses annexes Et d'une fosse à lisier pour l'élevage de vaches laitières 1430 m ²
3	PC.050.260.19.J0016	JUVIGNY LES VALLEES (CHERENCE LE ROUSSEL)	M. SOUL Gervais	Extension d'un bâtiment de stockage Existant sous forme d'abn matériel 84 m ²
4	PC.050.275.17.J0002-M1	LES LOGES SUR BRECEY	GAEC DE LA JULNIERE, représenté par M. LE CHAPELAIN Raymond	Modification des dimensions de la couverture De la fumière ; construction d'une fosse caillottis ; Extension de la fumière couverte ; Construction d'un bloc traite 1500m ²
Commune disposant d'une carte communale (art. Article L161-4 du code de l'urbanisme)				
5	PC.050.546.19.W0029	BOURGVALLEES (SOULLES)	GAEC DE LA MARTELLERIE LEMASURIER, représenté par M. et Mme LE-MASURIER Sébastien et Céline	Construction d'une stabulation logettes pour 95 vaches laitières avec boxes paillées en extension d'un bloc de traite existant et fosse béton 1282 m ²
6	PC.050.546.19.W0031	BOURGVALLEES (LA MANCELLIERE SUR VIRE)	SARL NOUET ET FILS, représentée par M. NOUET David	Extension d'un abattoir de volailles 624 m ²
7	PC.050.546.19.W0030	BOURGVALLEES (SOULLES)	EARL DE LA DOUERIE, Représenté par M. LECHÉVALLIER Dany	Construction d'un hangar de stockage 360 m ²
8	PC.050.209.19.G0015	GONNEVILLE LE THEIL	GAEC DE LA RUE, représenté par MM. LELONG Tony, Mickaël et Magalie et M. SAUVEY Pascal	Construction d'une stabulation paillée pour 30 vaches laitières 625 m ²
9	PC.050.209.19.G0014	GONNEVILLE LE THEIL	GAEC DE LA RUE, représenté par MM. LELONG Tony, Mickaël et Magalie et M. SAUVEY Pascal	Extension d'une stabulation paillée pour 14 vaches taries 249 m ²
10	PC.050.182.19.W0001	LA FEUILLE	GAEC SERRE, représenté par M. SERRE Sébastien	Extension de la stabulation, Logettes génisses + aire paillée ; extension de la stabulation logettes vaches laitières ; extension du hangar de Stockage fourrages ; Création d'une fosse lisier 1326 m ²
11	PC.050.420.19.W0009	QUIBOU	M. BIHR Guillaume	Création d'une porcherie Et hangar de stockage matériel 467 m ²
12	PC.050.592.19.W0018	TESSY BOCAGE (PONT-FARCY)	EARL DE LA CLEMENDIERE, représenté par M. DUYCK Etienne	Construction d'un hangar agricole pour Stocker le matériel, installation en toiture De panneaux solaires pour un 100 kw 633 m ²
13	PC.050.161.19.W0001	LE DEZERT	GAEC FERME DE L'ORANGERIE, représenté par M. et Mme TOUCHARD Olivier et Stéphanie	Construction d'un laboratoire de transformation Extension d'un bloc traite 606 m ² et fosse couverte de 800 m ³
Commune titulaire déposant d'un PLU (art. Article L121-10 du code de l'urbanisme)				
14	PC.050.509.19.Q0005	SAINTE MARIE DU MONT	SCEA HUITRES PLEIADE POGET, représenté par M. Thierry POGET	Construction d'un bâtiment ostréicole (stockage et bureau) 142 m ²

Il est proposé un avis favorable sur ces 14 dossiers

Nombre de voix pour	Nombre de voix contre	Nombre d'abstentions
14	0	4

La CDPENAF émet un avis favorable sur ces 14 dossiers.

Suivi des actions à mener suite à l'atelier de septembre

Actions à mener à l'issue de l'Atelier CDPENAF du 12 septembre 2019

		Pilote	Contributeurs	Délai de réalisation
1	Concernant les avis sur les documents de planification :			
11	réaliser une synthèse des documents notamment du PADD dressant les points positifs et négatifs bien en amont des commissions	DDTM	CD50	31/12/19
12	Offrir la possibilité de présenter les documents sur 2 séances : une séance de questions et une 2ème séance pour rendre l'avis au regard des réponses apportées	Président		immédiat
13	uniformiser la méthode de vote (différents en fonction de chaque président) : « savoir précisément sur quoi on vote »		MANCHE NATURE	
14	préciser les éléments que la CDPENAF est en droit d'exiger des porteurs de projets au regard de la réglementation (fiche préparée par le COTEC GEPEP)		CD50	
2	Concernant les avis sur les autorisations d'urbanisme :	Pilote	Contributeurs	Délai de réalisation
21	offrir la possibilité aux élus et aux pétitionnaires de présenter leurs projets en séance (contexte, historique) en dédramatisant cette audition (ne pas faire de l'avis de la CDPENAF un couperet) afin de porter la doctrine de la CDPENAF auprès des territoires		CD50+H. LEFEVRE	
22	télécharger les pièces du dossier en une seule fois	DDTM	H. LEFEVRE	03/2020
23	améliorer la rédaction des avis (actuellement formulés en fonction des habitudes du président) en les standardisant et en définissant des règles		H. LEFEVRE	
24 (action complémentaire)	définir précisément le statut agricole du pétitionnaire		CA+FDSEA+H. LEFEVRE	
3	Concernant le fonctionnement, règlement intérieur et la déontologie :	Pilote	Contributeurs	Délai de réalisation
31	clarifier le règlement intérieur en général (références au code de l'urbanisme) et quant à la participation et/ou vote des membres impliqués dans un dossier (préciser le cadre juridique lors de l'examen de chaque dossier)		CD50	
32	valider une charte de comportement (courtoisie, bienveillance, respect entre membres)			
33	veiller au respect de la composition de la CDPENAF par rapport à l'arrêté (1 représentant par syndicat)	Président	tous	immédiat
34	auditionner des sachants sur certains dossiers sur proposition d'un membre de la commission validée par les autres et anticipée par l'administration	Président		immédiat
4	Concernant les informations réglementaires, prospective et stratégie :	Pilote	Contributeurs	Délai de réalisation
41	former les élus aux enjeux, aller vers les territoires (forums) et les cabinets (promouvoir les informations disponibles localement par exemple) face au décalage constaté entre la CDPENAF et le terrain (élus et bureaux d'études)		CA+B DE VERDUN	
42	organiser 1 journée annuelle d'échange interdépartemental avec les autres CDPENAF (possibilité de s'appuyer sur les travaux de la DREAL et/ou de la DRAAF)		CA+CD50	
43	évaluer les effets des avis de la CDPENAF sur les PLUi et autorisations d'urbanisme (2ème passage, analyse des suites données aux réserves, effets sur les activités économiques)			
44	réunir les 8 responsables des EPCI pour avoir une stratégie et une vision prospective de la consommation d'espace		CD50	
45	présenter régulièrement les bases de données sur la consommation d'espace (nationale, SAFER, EPFN)	DDTM		1 fois par an
46	préciser les limites des compétences de la commission : le sujet des haies relève-t-il de la CDPENAF, l'opportunité de développer des méthaniseurs		CA+CD50	

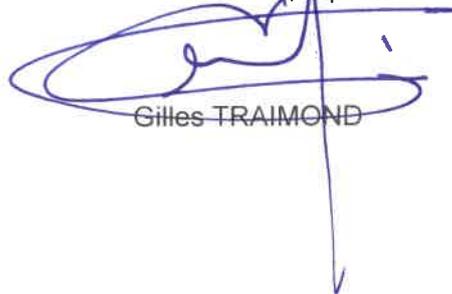
Mme LAFRECHOUX fait remarquer qu'un atelier n'est pas nécessaire pour l'action 2.1 et qu'il faut que la décision soit actée ou non.

M. KULINICZ indique qu'un point va être fait concernant l'organisation et la mise en œuvre des ateliers.

En annexe figure l'analyse effectuée par M. DACHEUX sur les besoins en logements.

La séance est levée à 17 h 30.

Le président de la CDPENAF, représentant le Préfet



Gilles TRAIMOND

PLUI MORTAIN : CHIFFRAGE DES BESOINS EN LOGEMENT ET DES SURFACES À URBANISER POUR LE LOGEMENT EN NEXTENSION DES ZONES DÉJÀ URBANISÉES

Cette étude tient compte de tous les critères pris en compte dans le PLUI pour prévoir l'avenir du territoire à l'horizon 2030. Elle montre que, dans ces conditions, la consommation d'espace à prévoir en extension des zones déjà urbanisées pour l'habitat peut être limitée à 32 ha . C'est-à-dire la moitié de ce qui est retenu dans le PLUI

1-LES DONNEES PRISES EN COMPTE : À l'exception de la date de référence choisie pour les calculs (début de la période d'étude en 2015) les données prises en compte correspondent aux choix faits pour le PLUI.

Dans la suite, RP = Rapport de Présentation.

1.1 > Date de référence > 2015. Données INSEE > Population des Ménages = 14348 ; Résidences Principales = 6829 ; Résidences Secondaires et Logements Occasionnels = 1218 ; Total Résidences Principales et Résidences secondaires (ou occasionnelles) = 8047 ; Logements Vacants = 1382.

1.2 > Date d'échéance > Horizon 2030

1.3 > Population des ménages en 2030 = 14767

Justification (RP page 483) > *Scénario 3 = Maintien de la population des ménages à son niveau de 2012 (voir le tableau).*

1.4 > Taille des ménages en 2030 (moyenne du nombre d'occupants par résidence principale) = **1,97**

Justification (RP page 485).

1.5 > Résidences secondaires en 2030 = 1396

Justification (RP pages 224 et 484). Page 224 > 9288 logts en 2012 dont 12,7% de Résidences Secondaires. On en déduit qu'il y avait **1180 Résidences Secondaires en 2012**. Page 484 > + 216 Résidences Secondaires entre 2012 et 2030. On en déduit qu'on prévoit 1396 Résidences Secondaires en 2030 ($1396 = 1180 + 216$)

1.6 > Logements vacants en 2030 = 1188

Justification (RP page 484). On compte 1188 logements vacants identifiés en 2012 et l'objectif est de maintenir le nombre de logements vacants à son niveau de 2012.

NB > Page 482, le Rapport de Présentation précise qu'il y aura 630 logements vacants de plus entre 2012 et 2030. Cette information n'étant pas compatible avec celle de la page 484, les responsables locaux ont indiqué en CDPENAF que c'est le maintien au niveau de 2012 qu'il fallait retenir.

1.7 > Logements vacants à réhabiliter entre 2015 et 2030 = 194

Justification > On compte 1382 Logts Vac en 2015 (voir §1.1) et 1188 logts Vac sont attendus en 2030 (voir §1.6) > Il sera donc nécessaire de réhabiliter 194 Logts Vac entre 2015 et 2030 ($1382 - 1188 = 194$)

1.8 > Changements de destination entre 2015 et 2030 = 37

Justification (RP page 476) > Voir la dernière ligne du tableau.

1.9 > Logements à construire sur terrain nu en densifiant les zones déjà urbanisées = 299

Justification (RP page 476) > Voir la dernière ligne du tableau.

1.10 > Logements à créer sans étendre les zones déjà urbanisées = 530

Justification > TOTAL des logements dénombrés §1.7 ; §1.8 et §1.9 > $194 + 37 + 299 = 530$

1.11 > Densité de construction en extension des zones déjà urbanisées = 9,83 logts/ha

Justification (RP page 488) > Voir la dernière ligne du tableau.

2- CALCULS :

2.1 > Nombre de résidences principales attendues en 2030 = 7496

Justification > Population des Ménages en 2030 = 14767 (voir §1.2) et Taille Ménages = 1,97 (voir §1.4) > Nombre de Résidences principales en 2030 = $14767/1,97 = 7496$

2.2 > Nombre de Résidences (principales ou secondaires) attendues en 2030 = 8892

Justification > C'est la somme des résidences principales et des résidences secondaires (ou occasionnelles) attendues en 2030 (Voir §2.1 et §1.5) > $7496 + 1396 = 8892$

2.3 > Nombre de Résidences principales ou secondaires à créer entre 2015 et 2030 = 845

Justification > 8892 en 2030 (§2.2) et 8047 en 2015 (§1.1) > $8892 - 8047 = 845$ résidences principales ou secondaires à créer entre 2015 et 2030.

2.4 > Nombre de logements à créer entre 2015 et 2030 = 845

Justification > Le total logements à créer entre 2015 et 2030 correspond à la somme suivante > Résidences Principales ou Secondaires supplémentaires (845) + Logements Vacants supplémentaires (0)* = **845**
**Le PLUI ne prévoit pas de logements vacants supplémentaires d'ici 2030, ce nombre devrait même diminuer de 194 unités toutes réhabilitées (§1.7). Cette diminution n'est pas comptabilisée ici car ces réhabilitations sont prises en compte dans les 530 logements qu'il sera possible de créer dans le périmètre des zones déjà urbanisées (voir le §2.5 suivant).*

2.5 > Nombre de logements à créer en extension des zones déjà urbanisées entre 2015 et 2030 = 315

Justification > 845 résidences à créer (voir §2.3) dont 530 logements qu'il est possible de créer sans étendre les zones déjà urbanisées (voir §1.10) > $845 - 530 = 315$ logements à créer en extension des zones déjà urbanisées.

2.6 > Surfaces à urbaniser (pour le logement) en extension des zones déjà urbanisées = 32 ha

Justification > 315 Logts à créer (§2.4). Densité moyenne = 9,83 logts/ha (§1.10) > $315/9,83 = 32$ ha

3-CONCLUSION :

Le PLUI prévoit la nécessité d'urbaniser deux zones en extension des zones déjà urbanisées pour l'habitat (Zone 1AUh = 46,14 ha et Zone 2AUh = 17,54 ha). (Voir RP page 492). Soit un total de 63,68 ha

L'étude précédente prend en compte tous les choix du PLUI à l'horizon 2030 :

La Population des ménages, la taille des ménages (donc le nombre de résidences principales). Le nombre de résidences secondaires (ou occasionnelles) et le nombre de logements vacants.

Les logements qu'il est possible de créer sans étendre les zones déjà urbanisées sont également pris en compte tels qu'ils sont envisagés dans le PLUI (Réhabilitation de logements vacants ; changements de destination et densification des zones déjà urbanisées en utilisant des dents creuses).

Cette étude montre que l'urbanisation en extension des zones déjà urbanisées (pour l'habitat) peut être limitée à 32 ha (et non les 63,68 ha prévus dans le PLUI).