Département de la Manche

Commune de JULLOUVILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport de présentation
Volume 3

ANNEXES

Le maire de Jullouville,
Alain BRIÈRE

MAIRIE DE JULLOUVILLE

Pièce n°

1c

Révision du POS valant élaboration de PLU

Prescrite le 29-06-2015 | Arrêtée le 30 JUIN 2017 | Approuvée le

JULLOUVILLE

vea
Urbanisme & Architecture

SOMMAIRE

I. COURRIER DE LA DDTM CONCERNANT NOTAMMENT L'IDENTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER MUTABLE AU REGARD DU RISQUE INONDATION 5
II. DIAGNOSTIC AGRICOLE 17
III. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 61
IV. INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES 155
V. DIAGNOSTIC DE LA TRAME VERTE (HAIES ET TALUS) 187
VI. DOSSIER DE SAISINE DE LA CDNPS AU TITRE DES EBC 213
VII. FICHES D'IDENTIFICATION DU PATRIMOINE REMARQUABLE 289

I. COURRIER DE LA DDTM CONCERNANT NOTAMMENT L'IDENTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER MUTABLE AU REGARD DU RISQUE INONDATION

29 FEV. 2016
MAIRIE DE JULLOUVILLE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA MANCHE

URGENT à passer lundi matin → AB – SG urg – SP David – cabinet VEA

Direction Départementale des Territoires et de la Mer

Réseau territorial

Délégation territoriale sud

Dossier suivi par : POUPINET Patrick
Appel direct : 02.33.89.21.75
Mél : patrick.poupinet@manche.gouv.fr

Avranches, le 23 février 2016

La chef de la délégation territoriale sud

à

Monsieur le maire de Jullouville

Objet : PLU DIAG-enjeux-PADD

Monsieur le maire,

En date du 22 janvier 2016, vous m'avez adressée par courrier électronique votre projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et un document intitulé « *présentation du diagnostic et des enjeux* ».

La présentation du diagnostic et des enjeux proposée prend en compte la plupart des enjeux de votre territoire : enjeux touristiques, agricoles, continuités écologiques, entités urbaines, densité de l'habitat, besoins en équipements. L'analyse de la consommation d'espaces de votre territoire alors régi par un Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) entre 2001 et 2016 est intéressante à juste titre.

Votre PADD et vos éléments de diagnostic appellent néanmoins quelques précisions.

1. Justification des besoins en logements et consommation de l'espace

Il n'est pas cohérent que le calcul du point mort intègre pour la période 2011-2025, un desserrement des ménages accentué alors que le scénario 3 retenu prévoit le développement d'une « *offre de logements orientée vers les résidences principales et surtout vers les familles avec enfants (accession et locatif social) et notamment avec de jeunes enfants* ». Par ailleurs, chaque élément du calcul doit être explicité et justifié clairement. Des tendances utilisées dans le diagnostic comme « *évaluation rétrospective des besoins en logements* » ne peuvent pas être utilisées comme telles dans un scénario prospectif. De plus, les sources des évaluations rétrospectives doivent être systématiquement citées, ou évincées si elles faussent ces évaluations (ex: - 123 logement en renouvellement du parc entre 1999 et 2006).

L'hypothèse « *scénario 3* » concernant le renouvellement urbain (21) et la hausse des résidences secondaires (+185) doivent être explicitées. En effet, quelle est la justification d'une augmentation des résidences secondaires alors que leur nombre a diminué entre 2007 et 2012 et que la fermeture de la colonie de vacances date de 2006 ?

2. Constructibilité de certaines zones denses des hameaux

Il apparaît utile de rappeler que, selon l'article L121-8 du code de l'urbanisme nouvellement recodifié, dans une commune littorale « *l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement* ». Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCot) du pays de la baie du Mont-Saint-Michel a identifié les villages et agglomérations sur la commune de Jullouville. Les hameaux de Lézeaux et de Groussey ne font pas partie de ces identifications.

Par conséquent, au regard de la loi littoral et de sa jurisprudence, il n'est pas possible de justifier les zones de hameaux denses identifiés en page 45 du document « *enjeux et diagnostic* » prenant en compte de grandes parcelles supérieures à 2000m^2 (Lézeaux et Groussey) dans le foncier potentiellement mutable au sein de ces mêmes zones.

Selon le droit constant et notamment la jurisprudence « *société soleil d'or* » du 7 février 2005 (N°264315) « *dans les espaces urbanisés denses (hors villages et agglomérations), la loi littoral n'interdit pas les constructions et installations en dent creuse, à condition que l'opération projetée ne soit pas constitutive d'extension d'urbanisation. Elle ne doit pas renforcer de manière significative l'urbanisation du quartier, ni modifier de manière importante ses caractéristiques (respect des hauteurs, des volumes et de la typologie). Le projet ne doit pas étendre le périmètre actuellement urbanisé* ».

Ainsi certaines parcelles en extension ou de surfaces non bâties trop importantes ne peuvent entrer dans ces critères (page 49-50 du document « *enjeux et diagnostic* »). Le potentiel foncier disponible devra ainsi être réajusté.

3. Submersions marines

Dans le cadre de la prise en compte des risques, l'État a mis en place une politique de prévention des risques naturels en juillet 2013.

Ainsi, le préfet de la manche a transmis à tous les maires concernés un porter à connaissance des zones situées sous le niveau marin et une réunion technique a été organisée pour présenter cette cartographie. Il faut en retenir que :

- dans les zones bleu marine, toute nouvelle construction est interdite.

- dans les zones bleues, aucune zone naturelle non aménagée n'est ouverte à l'urbanisation et les nouvelles constructions en zone urbanisée sont assorties de prescriptions.

- les zones vertes sont des zones à risques où il est déconseillé de planifier une zone de développement futur.

Or, il s'avère que certaines zones identifiées comme potentiel foncier mutable sur l'agglomération de Jullouville sont, pour certaines, entièrement en zone verte du porter à connaissance de 2013. J'attire votre attention sur le fait que ces zones,

même si elles ne sont pas identifiées à risque immédiat (+ 0 à 1m au dessus du niveau marin centennal) tiennent compte des effets attendus de l'élévation du niveau des mers consécutivement au changement climatique. De plus, ces zones, terrain de football, camping municipal, constituent des espaces indispensables aux zones d'expansions des crues en périphérie des zones fortement habitées. En conséquence, dans l'hypothèse de maintenir l'urbanisation de ces zones, il faut prévoir des dispositions constructives de nature à protéger les constructions des phénomènes à venir.

4. Conclusion

Les services de l'État seront attentifs à la prise en compte des remarques formulées dans ce courrier lors de l'avis de l'État émis à l'issue de l'arrêt de projet.

La Direction Départementale des Territoires et de la mer (DDTM), se tient à votre disposition pour toute réunion d'association des personnes publiques associées et est à votre disposition pour toute précision ou complément d'informations qui vous paraîtraient nécessaires.

Enfin, sous réserve de tenir compte des observations du présent avis et de celles contenues au sein des annexes, j'émets un avis favorable sur le PADD du PLU de Jullouville.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le maire, l'expression de ma considération distinguée.

P.O. La chef de la délégation territoriale sud

l'adjoint

Sophie Blainville-Wellburn

Jean-Paul Duval

Copie à : DDTM/SADT/Planification

Annexe 1

Fiche d'analyse du PADD (L151-5) janvier 2016

Rappel Article L151-5

- Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :
1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Observations sur la lisibilité du document et sa cohérence :

Après la page 5 :

Il manque une analyse de la couverture numérique du territoire (http://www-services-etat-basse-normandie.intranets.developpement-durable.ader.gouv.fr/se-representer-le-territoire-du-a258.html) pour mieux appréhender l'objectif de l'orientation N°2 et du schéma de la page 17 (soutenir le développement de la fibre numérique). Il est d'ailleurs à noter qu'un réseau haut débit n'est pas forcément apporté par la fibre optique, et la fibre optique n'ira probablement pas partout (voir le Schéma d'Aménagement numérique du département de la manche)

Page 7 :

Les évaluations rétrospectives des besoins en logements sont peu compréhensibles alors que ce tableau doit être accessible à tous. Il faudra donc expliciter les chiffres et les sources dans le rapport de présentation. Le document « enjeux et diagnostic » n'est pour l'instant pas assez justifié sur ce point.

Dans le calcul du point mort, le renouvellement urbain concerne le nombre de logements détruits ou ayant changés d'usage et donc la quantité de logements à produire pour compenser cette perte. Aussi, il serait souhaitable que la collectivité explique les chiffres mentionnées dans le tableau p 7 du PADD et p66 du document « enjeux et diagnostic ». Un renouvellement du parc négatif de 123 logements contre 236 résidences secondaires créées (1999-2006) doit être justifié.

De même, la conséquence de la fermeture de la colonie de vacances doit être chiffrée dans le diagnostic.

Le tableau est présenté en 2 phases (1999-2006 et 2006-2011). Il pourrait être ajouté que l'année 2006 correspond au premier recensement présenté depuis le départ de Carolles et expliquer ainsi l'analyse de certains chiffres bruts.

Page 9 :

L'on remarque que la volonté communale est « **une offre de logement orientée vers les résidences principales et les familles avec jeunes enfants** ». Le tableau qui accompagne cet objectif et abouti à la consommation d'espace n'est pas en cohérence avec celui-ci :

- évolution quasiment égale de résidence principale (+203) et secondaires (+186)
- effet démographique du besoin en logements avec un objectif de desserrement inverse de cette volonté d'accueil de couples avec familles (352 habitants supplémentaires : 188 logements en effet démographique = 1.87 personne / logement). Compte tenu de l'objectif fixé par la commune, il serait plus cohérent de considérer que le desserrement des ménages se stabilisera entre 2011 et 2025 et de maintenir un nombre de 2,14 personnes par ménage.
- La méthode de calcul du point mort, si elle est jugée indispensable à la justification du besoin en logements consommateurs d'espaces, doit être détaillée pour chaque élément pris en compte et notamment expliquer les chiffres concernant le renouvellement urbain (21) et la hausse des résidences secondaires (+185) alors que l'évolution entre 2007 et 2012 montre une baisse de celles-ci sur la commune.

Par ailleurs, selon la commune, entre 2011 et 2025, la population augmentera de 352 habitants. Sachant que le nombre de personnes par ménage indiqué pour 2025 sera de 2.11, on obtient un besoin de 167 logements et non de 188 (effet démographique), soit un total de 398 logements et non de 419.

Le renouvellement urbain, s'il doit servir à la mesure des besoins en logements à construire, ne doit pas être consommateur d'espace puisqu'il s'agit de reconstruire la ville sur elle-même et de recycler les ressources bâties et foncières dans un environnement urbain de densité faible.

Il serait intéressant d'avoir un focus dans le PLU sur le devenir du centre de vacances de la ville de Saint Ouen : La collectivité a t-elle un projet concernant cette structure ? Il serait souhaitable que ce bâti soit valorisé.

La justification du foncier mobilisable devrait être ramenée à 10 ans, comme celle du Scot. Ainsi 335 logements sur 11 ans ramène à 305 logements sur 10 ans et un besoin en foncier de 20.3 hectares sur 10 ans.

Page 10 :

Les zones de hameaux dense identifiés en page 45 du document « enjeux et diagnostic » ne peuvent justifier dans le même temps de grandes parcelles supérieures à 2000m2 (Lézeaux et Groussey) qui seront comptabilisée en potentiel constructible. Cette hypothèse est incompatible avec les fondements de la loi littoral. La densité existante en hameau qui pourrait justifier d'une densification supplémentaire **en dent creuse** pourrait ainsi avoisiner les 15log/hectares définit dans le Scot comme objectif et former une enveloppe bâti cohérente qui ne peut évoluer en extension (fondement de la loi littoral).

La possibilité de pouvoir réaliser des constructions nouvelles au sein de vastes espaces vierges de l'enveloppe urbaine en partie verte du PAC de submersions marines 2013, est peu compatible avec celui-ci (zones à risques qu'il est déconseillé de planifier en zone de

développement futur). Des solutions alternatives doivent être proposées dans le rapport de présentation pour les surfaces identifiées sur le terrain de camping communal et le stade.

Page 15 :

L'orientation 2.2 affiche l'objectif de « lutter contre l'étalement urbain en imposant notamment une densité résidentielle moyenne de 15log/hectares ». Ce caractère « imposant » devra s'accompagner d'outils de densité dans le règlement ou dans les OAP.

Abordé succinctement en **page 16**, le PADD doit fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Seule la volonté de ***« Développer l'urbanisation en utilisant uniquement le potentiel de renouvellement et de réaménagement urbains de la commune (~22 ha) et dans un objectif de consommation nulle de l'espace en extension urbaine »*** y est affichée.

La consommation de 22 ha uniquement dans le tissu urbain existant ne permet pas de justifier qu'un effort de consommation d'espace est présenté entre les 10 dernières années et les 10 prochaines. Pourtant une très bonne analyse des consommations d'espaces sur les 14 années passées sous l'égide du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) a été réalisée en pages 89 et 90 du document « enjeux et diagnostic » et pourrait être reprise dans le PADD

Annexe 2

Fiche d'analyse « enjeux et diagnostic » janvier 2016

Observations sur la lisibilité du document et sa cohérence :

Page 5 « Présentation générale » :
Les chiffres INSEE2012 sont maintenant disponibles :

- 2372 habitants

Jullouville est depuis le redécoupage cantonal et les élections de mars 2015 dans le canton d'Avranches
Les communes limitrophes comprennent Sartilly-baie-Bocage issue des communes nouvelles au 01/01/2016

Page 7 « cadre réglementaire et administratif » :
Depuis la recodification le L111-1-1 est devenu le L131-4

Page 19 « Prise en compte des documents supra-communaux » :
Le PCET du Pays de la Baie du Mont Saint Michel est celui des fiches actions établie en 2012
Les PCET du conseil régional et du conseil départemental pourraient aussi être présentés

Page 20 « Prise en compte des documents supra-communaux » :
Il manque la prise en compte du Plan de Gestion des Risques Inondations de Basse Normandie.
Il pourrait aussi être fait référence aux :

- Plan de Gestion des Déchets Ménagers et Assimilés (PGDMA) 2009
- La charte pour une gestion économe et partagée de l'espace rural (*GEPER*) 2012

Page 47 « les contraintes environnementales » :
La notion de « contraintes environnementales » doit être élargie « aux identifications environnementales et littorales et aux contraintes liées aux risques »

Page 48 « potentiel foncier disponible au sein de l'agglomération » :
Il pourrait être ajouté que ces potentiels seront à croiser avec le risque submersion dans le but éventuel de proposer des surfaces alternatives.

Page 50 « potentiel foncier disponible au sein des zones denses » :
La densification des dents creuses dans l'enveloppe de zones denses de hameaux peut être justifiée mais toutes les surfaces identifiées ne sont pas compatibles avec le droit constant de la loi littoral

Page 54 « Les secteurs stratégiques » :
La cale des plaisanciers pour un nouvel aménagement n'est pas justifiée par un projet identifié.

Page 60 « structure du parc de logements » :
Les chiffres 2012 de l'INSEE sont à intégrer au chiffrage de la structure du parc de logements.
L'analyse apportée en marge ne semble pas cohérente :

« L'évolution du parc des résidences secondaires (-287) se fait principalement au profit du parc de résidences principales (+149 ?) et des logements vacants (+62) qui ont presque doublé ».
Cette analyse est notamment revisitée en page 66 où cette évolution négative du parc de résidence secondaire est qualifiée d'artificielle.

Page 61 « structure du parc de logements » :
Des points d'interrogation subsistent dans les enjeux « Développer une offre de logements locatifs et/ou de petite taille pour attirer et maintenir des jeunes actifs, des jeunes couples avec ou sans enfants, etc… ? et permettre ainsi des parcours résidentiels au sein de la commune ? »
Cette analyse est-elle toujours en construction ?
Il est d'ailleurs souligné à cette même page « Outre le poids des résidences secondaires, la faible proportion de T1 - T2 et le recul des T3 (21% en 1999 contre 16.3% en 2011) accentuent les difficultés d'installation des petits ménages et des jeunes couples sur la commune ».
L'ensemble de cette analyse peut-elle conduire à développer une offre de logements locatifs et/ou de petite taille ?
En effet, trop de logements T1 et T2 ne permettront pas la suite du parcours résidentiel dans la commune, avec l'arrivée du premier enfant, ce qui impliquera un départ en zone rétro-littorale pour certains ménages.
Le rapport de présentation doit répertorier, en autres, les besoins en matière d'équilibre social de l'habitat (article L 151-4 du code de l'urbanisme), Pour mieux répondre au souhait de la collectivité, d'accueillir de jeunes couples afin d'atténuer la tendance au vieillissement et de pérenniser les équipements publics.
Les caractéristiques de la demande en logements (tailles, type (individuel/collectif), statut d'occupation (accession, location, location-accession), profil des demandeurs...) sont à approfondir.
L'objectif est de proposer une offre adaptée à la demande et aux revenus des jeunes salariés, des primo-accédants, des familles mono-parentales...

Page 62 « structure du parc de logements » :
L'enjeu « Limiter la part de logements individuels dans les futures constructions afin de limiter la consommation de foncier, excessive sur ces dernières années » semble réducteur.
Le rapport de présentation devant répertorier, en autres, les besoins définis à l'article L 151-4 du code de l'urbanisme tels que détaillés ci-dessus.
La demande en logements collectifs est à vérifier, notamment de la part des familles que la collectivité souhaite accueillir. A défaut, le risque serait celui d'un parc collectif, partiellement vacant, sachant que l'habitat individuel dense peut être une réponse complémentaire pour limiter la consommation foncière.
Les chiffres SITADEL (218 logements commencés entre 2006 et 2012) seraient à comparer avec les 149 résidences principales supplémentaires sur la même période.

Page 63 « structure du parc de logements » :
Il est identifié, à la fois, des niveaux de revenus et des prix de l'immobilier élevés.
Quels sont les enjeux qui en résultent ?

Page 66 « besoins en logements et perspectives démographiques » :
Les sources sont peu citées et les analyses des évaluations rétrospectives manquantes notamment pour expliquer des chiffres qui, parfois, semblent peu cohérents.

Page 67 à 69 « besoins en logements et perspectives démographiques » :
Les 3 hypothèses étudiées présentent un calcul de point mort prospectif qu'il serait utile de justifier ou de revoir au regard des questions posées dans l'annexe 1 : « Analyse du PADD page 9 ».

Page 86 « les modes alternatifs à la voiture » :
Le tarif du trajet Manéo est aujourd'hui de 2€30

Page 91 « Etat initial de l'environnement : milieu physique » :
La page diagnostic « qualité de l'air » du document précédent a disparu (PCET – SRCAE)

Page 102 « Etat initial de l'environnement : milieu humain » :
Pour les « zones basses situées à moins de un mètre au-dessus du niveau marin de référence » l'enjeux défini est *« Les futures urbanisations ou densifications au sein de cette zone devront intégrer des normes de construction élevées afin de palier à un éventuel risque de submersion marine »*. Il faudrait aussi ajouter la remarque produite pour la page 48 :
« Ces potentiels seront à croiser avec le risque submersion dans le but éventuel de proposer des surfaces alternatives».

Page 108 « Etat initial de l'environnement : le paysage » :
Pour les modalités de la zone tampon identifiée en 2007 par l'UNESCO autour du bien « Le Mont Saint Michel et sa baie », il faut se rapprocher du chapitre « prise en compte du Mont Saint Michel » du Document d'Orientation Général (DOG) du Scot du Pays de la baie approuvé en 2013 et avec lequel le PLU doit être compatible. Pour information ce SCot a été mis en révision pas le syndicat mixte du Scot le 13/10/2015.

Page 113 « Etat initial de l'environnement : le patrimoine naturel » :
L'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme a été recodifié L151-23 au 01/01/2016

Page 118 « Etat initial de l'environnement : le milieu naturel » :
Le conseil général est devenu conseil départemental avec la loi n° 2013-403 du 17 mai 2013.
Pour le projet d'aire de stationnement à proximité du site Espace Naturel Sensible (ENS) de la lande tourbeuse des 100 vergées, il serait utile de proposer l'outil emplacement réservé au profit du département de la manche.

II. DIAGNOSTIC AGRICOLE

Commune de JULLOUVILLE

Diagnostic territorial des espaces agricoles

Gaëlle BERNADAS
Janvier 2016

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE MANCHE

TERRES d'AVENIR

Introduction

La Commune de Jullouville souhaite réfléchir au développement de ses zones urbanisées et de loisirs, dans un territoire riche par sa diversité entre milieu littoral, milieu urbain et espaces rural et agricole.

L'objectif est, à la fois, d'offrir des possibilités de construction de nouvelles habitations ou d'entreprises et de maintenir un cadre de vie attractif tout en permettant à l'activité agricole de se développer au sein du territoire.

Vue aérienne depuis le bourg de Saint-Michel-des-Loups : le littoral et la pointe de Granville, la mare de Bouillon, le bourg de Bouillon, les espaces agricoles bocagers

Dans ce cadre, la commune a chargé le cabinet VEA et la Chambre d'agriculture de lui fournir des éléments permettant de prendre en compte les réalités agricoles dans l'élaboration de son projet de planification urbaine, en référence à la Charte GEPER "*Gestion Econome et Partagée de l'Espace Rural*" de la Manche (voir Annexes).

Ce diagnostic analyse l'activité agricole existante à ce jour sur la commune (fonctionnement des exploitations agricoles, besoins et attentes des agriculteurs) et son évolution à moyen terme. L'analyse croisée des différents enjeux agricoles a permis de localiser les espaces agricoles fondamentaux pour la pérennité de l'agriculture. Il en résulte un véritable outil d'aide à la décision pour le Conseil municipal.

Sommaire

1. Modalités de réalisation du diagnostic agricole 1
2. Analyse de l'activité agricole de Jullouville en 2016 1
2.1. Le foncier agricole et ses exploitants 1
2.2. Les productions des exploitations professionnelles 4
2.3. La dynamique des exploitations agricoles 5
3. Contraintes et zones agricoles nécessaires à l'agriculture 6
3.1. L'implantation des bâtiments agricoles et des tiers 6
3.2. La réglementation environnementale 7
3.3. Les espaces fondamentaux à la production 8
3.4. Proposition d'une typologie rendant compte de la structure actuelle des exploitations 8
3.5. Synthèse des points de vigilance 9
4. Conclusions, préconisations et limites de la portée de ce document d'aide à la décision 10
Annexes 11

1. Modalités de réalisation du diagnostic agricole

Le diagnostic agricole s'est basé sur une réunion de concertation avec les exploitants siégeant sur la commune de Jullouville ou mettant en valeur des surfaces agricoles du territoire communal. Cette réunion s'est déroulée le 30 octobre 2014 en présence du cabinet d'études VEA. Des entretiens avec les élus et des visites terrain pour complétude se sont déroulés jusqu'en janvier 2016.

S'appuyant sur une cartographie précise, les visites terrains et les échanges avec les acteurs locaux ont permis de comprendre le fonctionnement de l'activité agricole sur le territoire, les besoins et les attentes des agriculteurs.

L'aire d'examen s'est étendue au-delà du territoire de la commune de Jullouville pour bien intégrer les exploitations d'élevage situées en limite de commune.

La synthèse des informations recueillies a permis d'évaluer les terres et les sites de production à préserver pour ne pas compromettre la pérennité des exploitations agricoles. Il en résulte un véritable outil d'aide à la décision pour le Conseil municipal.

2. Analyse de l'activité agricole de Jullouville en 2016

2.1. Le foncier agricole et ses exploitants

Jullouville est caractérisée par l'importance de ses espaces agricoles, représentant 68 % de la superficie communale (estimation réalisée par photo-interprétation). Ceux-ci sont répartis sur tout le territoire, hormis à l'ouest où ils sont délimités par le relief en bande arrière du littoral et par la mare de Bouillon. Les zones urbanisées les plus importantes sont localisées sur le littoral de Jullouville, dans les bourgs de Bouillon, Lézeaux et Saint-Michel-des-Loups, ainsi qu'en bande entre Bouillon et Carolles. Le potentiel agronomique de l'espace agricole est hétérogène, avec une présence de zones humides dispersées sur presque tout le territoire. **La diversité des paysages agricoles, alliée aux milieux humides, littoraux et urbains, fait l'identité et la richesse de la commune.**

- **<u>Les exploitants</u>**

Les surfaces agricoles de Jullouville se répartissent au sein de 47 exploitations professionnelles dénombrées :

- 35 ont leur siège d'exploitation à l'extérieur,
- **12 exploitations sont basées sur la commune : 8 exploitations à titre principal, 4 à titre secondaire.** Ces exploitations représentent 20 exploitants et associés.

La commune compte 15 sites de production exploités par 13 exploitations professionnelles (Carte 1) :

- 12 sièges d'exploitations et sites de production principaux (professionnels à titre principal et à titre secondaire),
- 2 sites secondaires d'exploitations professionnelles basées sur la commune,
- 1 site de production secondaire d'une exploitation basée à Sartilly (HG61).

Parmi les très nombreux particuliers utilisant du foncier agricole, 13 particuliers et retraités ont pu être identifiés, dont 11 sont basés sur la commune.

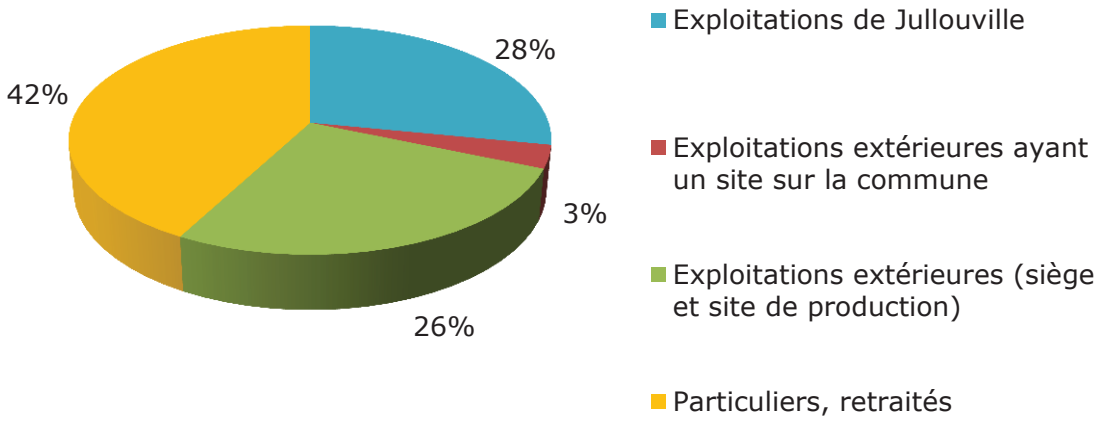
Un tableau joint en annexe recense, pour chacun des agriculteurs basés ou non sur la commune, quelques critères permettant de comprendre le fonctionnement actuel des structures agricoles par rapport au foncier et leur devenir.

- **L'utilisation du foncier agricole**

L'étude de terrain a permis de recenser les utilisateurs de foncier de près de 1 035 ha sur la commune, pour 1 455 ha d'espace agricole (estimation réalisée par photo-interprétation). A titre de comparaison, en 2013, 1 081 ha ont été déclarés à la PAC. **L'analyse du parcellaire montre une forte dispersion des parcelles d'un même utilisateur** (Carte 2).

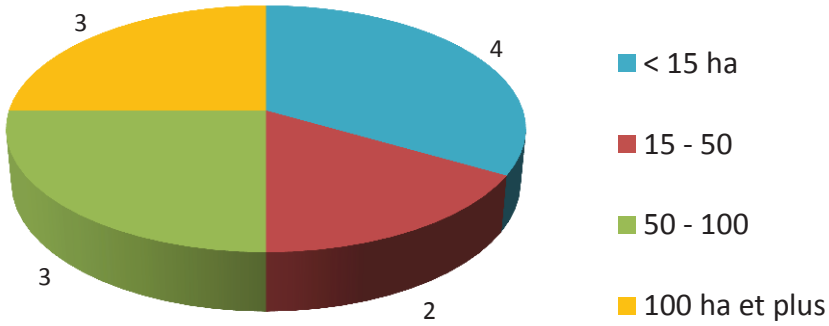
Les exploitations professionnelles utilisent seulement 58 % des surfaces agricoles. Jullouville est caractérisée par la grande quantité de foncier utilisé par des particuliers ou des retraités (Graphique 1), possédant souvent des chevaux ou des moutons. Ceux-ci n'ont pas pu tous être identifiés. **La proportion de foncier utilisé par des exploitants professionnels extérieurs à Jullouville est également forte** : elle est presque équivalente à celle utilisée par des exploitants de la commune (respectivement 28 % et 29 %).

Graphique 1. Part des surfaces agricoles utilisées sur Jullouville par type d'exploitation



La surface moyenne des exploitations professionnelles de la commune est de 64 ha, supérieure à la moyenne des exploitations de Basse-Normandie en 2013 (50 ha) (*Panorama de l'agriculture et de l'agroalimentaire, Edition 2015, Chambre régionale d'agriculture de Normandie*). De même, les exploitations de plus de 15 ha ont une surface moyenne de 91 ha, supérieure à la moyenne manchoise en 2013 (78 ha). Le Graphique 2 ci-après montre cependant que cette moyenne cache des disparités.

Graphique 2. Répartition des exploitations professionnelles de Jullouville en fonction de leur taille



L'activité agricole a besoin d'une quantité de surfaces importantes pour produire et se développer, ainsi que d'un parcellaire géométrique, regroupé et le plus près possible des bâtiments d'exploitation.

Or sur la commune de Jullouville, les conditions d'accès au foncier et de qualité de l'espace agricole indispensables à une activité pérenne sont difficiles. Les exploitations sont en effet confrontées :

- **A la diminution des surfaces agricoles** à exploiter due au développement de l'urbanisation et de l'agriculture de loisirs (élevage d'équins et d'ovins), particulièrement présente sur le territoire,
- **Au prix élevé du foncier,**
- **A la précarité foncière** liée à l'instabilité de la vocation des terres face aux projets d'urbanisme, à l'absence de bail ou encore face à l'absence de délai suffisant pour s'adapter en cas d'éviction pour des fins d'urbanisation,
- **Au morcellement de l'outil de travail, particulièrement présent sur Jullouville.** Aux abords des habitations et des établissements accueillant du public, il devient de plus en plus difficile pour l'agriculteur de travailler. Une urbanisation linéaire ou en « mitage » (par tâches dispersées) augmente considérablement les parcelles utilisées par le voisinage. Les dents creuses ainsi constituées conduisent à un enclavement des parcelles agricoles. Cette organisation du parcellaire peut être source de conflits d'usage, de difficultés à trouver suffisamment de surfaces pour épandre les engrais de ferme ou d'impossibilité de constructions de bâtiments agricoles. Les surfaces qui deviennent ainsi peu utiles à l'utilisation agricole peuvent être considérables.

2.2. Les productions des exploitations professionnelles

- **Productions**

L'occupation du sol montre l'importance des prairies permanentes et temporaires (respectivement 62 et 15 % des surfaces déclarées à la PAC en 2013), devant le maïs (14 %), les céréales (9 %) et les autres cultures (moins de 1 % chacune) (Carte 3).

Parmi les 13 exploitations professionnelles ayant un site de production sur la commune :

- 6 produisent de la viande bovine (vaches allaitantes, taurillons, bœufs),
- 3 produisent du lait de vache,
- 1 produit des volailles,
- 1 a des ovins,
- 1 possède des chevaux,
- 1 élève des sangliers,
- 1 est en polyculture élevage,
- 1 produit des petits fruits (framboises, fraises…),
- 1 produit des épices et herbes.

En termes de cheptel, la production laitière est prédominante, assurée par un quart des exploitations de Jullouville et un tiers d'exploitations extérieures. Elle est suivie par la production de viande bovine. La présence d'équins et d'ovins sur le territoire est également forte, notamment chez les particuliers. On note l'absence d'ateliers spécialisés porcs ou veaux de boucherie. On notera également la présence de productions à forte valeur économique (bénéfices par hectare élevés) : épices et herbes, petits fruits.

- **Réseaux de valorisation des productions**

Le territoire est inclus dans deux zones AOC (Camembert de Normandie et Calvados - Pommeau de Normandie). Une exploitation valorise ses produits grâce au label « Agriculture Biologique », et une grâce à un Certificat de Conformité Produit « Qualité Race Normande ».

Les circuits courts de commercialisation sont en développement : un tiers des exploitations de Jullouville valorisent leurs produits par le biais de la vente directe (ferme ou marchés). Les activités d'accueil à la ferme sont assez peu développées : une exploitation met en œuvre une ferme pédagogique. **Les exploitants développent également la transformation agro-alimentaire à la ferme** (un tiers des exploitations de Jullouville) : pain, confiture, sirops, jus de fruits et nectars, épices et herbes, foie gras et volailles.

Jullouville est un bassin de production d'élevage axé sur la production laitière et la production de viande bovine, avec toutefois une diversité de productions.

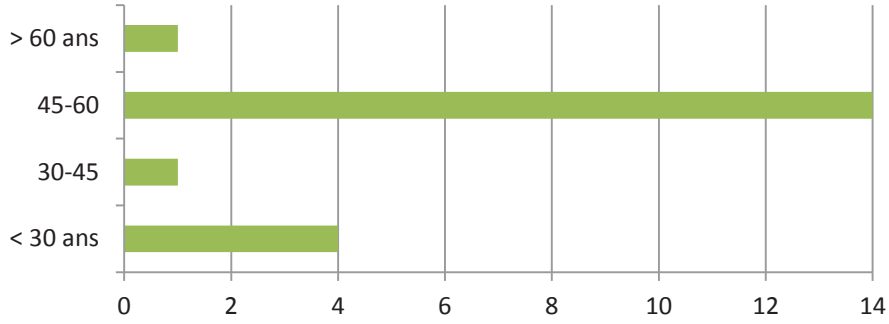
L'activité agricole sur Jullouville est dynamique, les exploitants cherchant à valoriser leurs produits par les circuits courts de commercialisation ou la transformation des produits à la ferme. Cette dynamique peut s'expliquer par la proximité du pôle de consommation Granville - Avranches.

2.3. La dynamique des exploitations agricoles

- **Age des exploitants professionnels**

Suivant une tendance nationale, le nombre d'exploitations agricole basées sur Jullouville décroît. Selon le Recensement Général Agricole, le nombre d'exploitations est passé de 78 en 2000 à 30 en 2010, soit une diminution de presque 62 %[1]. L'activité agricole reste cependant dynamique. En effet, si l'âge moyen des exploitants de Jullouville est de 46 ans et si la classe d'âge des 45 - 60 ans est la plus représentée, **les moins de 45 ans représentent un quart des exploitants** (Graphique 3). 3 jeunes agriculteurs se sont ainsi installés sur la commune depuis 2007 grâce au dispositif d'installations aidées.

Graphique 3. Age des exploitants professionnels de la commune



- **Projets à moyen terme des exploitants**

Les projets à 5 ans des exploitations agricoles de Jullouville ont été recensés, afin d'identifier les parcelles agricoles pouvant changer d'utilisateur (Carte 4). Les exploitations dont « la pérennité est assurée » ont un associé de moins de 55 ans ou bien encore une reprise assurée. Les exploitations dont « la pérennité est incertaine » sont des exploitations dont les associés ont plus de 55 ans, sans projet agricole encore bien défini. Les exploitations « sans repreneur identifié » sont des exploitations dont les associés ont plus de 65 ans et dont le successeur est encore inconnu.

Aucune des exploitations professionnelles de Jullouville ne fait partie de cette dernière catégorie. **Il apparaît que les exploitations professionnelles pérennes de Jullouville représentent une forte proportion des surfaces agricoles** (85 % des surfaces utilisées par les professionnels de Jullouville).

Avec des agrandissements d'exploitations récents et des installations de jeunes agriculteurs sur la commune de Jullouville, les activités agricoles sont relativement jeunes, dynamiques et resteront pérennes à moyen terme. Le besoin en surfaces à travailler sur la commune restera encore présent pour les années à venir. Les surfaces correspondant aux exploitations arrêtant l'activité pourront profiter à ces exploitations ou encore compenser les exploitations éventuellement impactées par le futur Plan Local d'Urbanisme et les projets d'aménagement des communes voisines.

Afin de pérenniser l'économie agricole et les paysages de Jullouville, il apparaît nécessaire de limiter l'impact des projets d'urbanisation sur les exploitations, et pour cela de visualiser les contraintes qui s'imposent déjà à l'activité agricole ainsi que les terres agricoles fondamentales à protéger.

[1] Toutes exploitations confondues (chiffre non comparable aux 12 exploitations professionnelles recensées en 2016).

3. Contraintes et zones agricoles nécessaires à l'agriculture

3.1. L'implantation des bâtiments agricoles et des tiers

Les bâtiments qui abritent du bétail, même temporairement dans l'année, ainsi que les sites de production, ont été repérés. On peut, cependant, noter la présence importante de petit bâti agricole sur la presque totalité du territoire, notamment de « cabanes à moutons », liée à l'utilisation forte du foncier par des particuliers. Ainsi, les bâtiments utilisés par des particuliers n'ont pas pu tous être repérés. 3 exploitations ont exprimé un souhait particulier de construction de bâtiment agricole : un bâtiment d'élevage au lieu-dit la Ferrerie, un bâtiment de vente directe à la ferme au lieu-dit les Norgeottières et un logement de fonction au lieu-dit la Cosnière.

- **Loi Littoral**

En commune littorale, la loi Littoral définit des limitations concernant les constructions agricoles. Dans la bande des 100 mètres proches du rivage toute construction agricole est interdite, sauf pour des activités économiques nécessitant la proximité immédiate du rivage (telle que l'aquaculture). Dans les « espaces proches du rivage » délimités dans le SCoT, toute construction est interdite, sauf pour une mise aux normes des bâtiments d'élevage (sans augmentation des effluents et au sein du périmètre bâti existant) ou bien pour des constructions d'aspect limité. Sur le reste de la commune, les constructions agricoles sont possibles au sein du périmètre bâti d'un site de production existant, en extension d'un bâtiment existant, ailleurs lorsqu'elles sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées (après avis de la CDNPS), ou en cas de mise aux normes sans augmentation d'effluents.

- **Loi dite de réciprocité**

Les exploitations en élevage peuvent être soumises à deux types de régime : Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ou Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Le classement en ICPE concerne les exploitations recueillant un cheptel important (au-delà de 49 vaches laitières par exemple). Des distances d'éloignement vis-à-vis des constructions de tiers doivent être respectées pour la construction de nouveaux bâtiments des exploitations d'élevage (périmètre de protection sanitaire).

La loi dite *de réciprocité* impose une marge de recul vis-à-vis des exploitations agricoles pour la construction de nouvelles habitations de tiers : de 100 mètres aux abords des bâtiments et annexes d'une ICPE, ou de 50 mètres vis-à-vis des exploitations soumises au Règlement Sanitaire Départemental. Aujourd'hui 3 sites de production localisés sur la commune (appartenant à 2 exploitations) sont classés en ICPE. Les exploitations ICPE localisées en périphérie de la commune ne possèdent pas de sites de production à moins de 100 m des limites communales. Cependant, pour préserver les projets à venir des exploitations, la charte GEPER préconise un recul minimum de 200 mètres entre les bâtiments agricoles et les futures habitations de tiers, nommée « zone de développement potentiel » (voir Annexes).

La Carte 5 localise la zone de développement potentiel des exploitations ainsi que les contraintes liées à la loi Littoral. Seules JUL1 et JUL5 voient leur développement de site de production impacté par la loi Littoral, sur les parcelles proches de la mare de Bouillon. On observe également que la zone de développement potentiel de certaines exploitations recoupe en partie les zones urbanisées, dont les bourgs de Bouillon et de Saint-Michel-des-Loups, ce qui peut représenter de potentiels conflits d'usage.

3.2. La réglementation environnementale

- **Directive nitrates**

En juillet 1997, le premier programme d'actions pour la mise en œuvre de la Directive Nitrates voit le jour. Le 5ème programme, paru en juillet 2014, est actuellement en vigueur. La commune de Jullouville est classée en « zone vulnérable » : secteur où les eaux superficielles ou souterraines ont une teneur en nitrates approchant ou dépassant le seuil de 50 mg/L, ou secteur faisant partie d'un bassin superficiel contribuant à l'eutrophisation des eaux côtières.

Ce zonage a plusieurs conséquences sur les exploitations agricoles :

- La quantité d'azote contenue dans les effluents d'élevage épandus (y compris par les animaux eux-mêmes), même s'ils ont subi une transformation, ne doit pas dépasser 170 kg/ha/an,
- Des périodes d'interdiction d'épandage doivent être respectées,
- Les sols nus doivent être couverts par des cultures en période hivernale comportant des risques de lessivage,
- Une durée minimale de stockage des effluents d'origine animale doit être respectée.

- **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement**

Les exploitations en ICPE sont soumises à une surveillance par l'Administration. Ce classement crée des obligations à la charge de l'exploitant parmi lesquelles :

- Disposer des équipements nécessaires au stockage et au traitement des déjections animales et des eaux de traite,
- Détenir un plan d'épandage : l'exploitant ne peut épandre fumier et lisier que sur des parcelles bien déterminées.

- **Règles de distance d'épandage**

Chaque agriculteur doit respecter des règles de distances d'épandage des engrais de ferme, notamment l'interdiction d'épandre à moins de 35 mètres des cours d'eau (ou à 10 mètres s'il existe une bande enherbée) et à moins de 50 mètres des captages destinés à l'adduction d'eau potable. A noter la présence du captage du « Thar » dont le lancement de la procédure de mise en œuvre du périmètre de protection est prévu en 2016. La réglementation prévoit également l'interdiction d'épandage des engrais de ferme à moins de 200 mètres des zones de baignade et zones aquacoles, ainsi qu'à une distance variable des bâtiments de tiers (en fonction du type d'engrais de ferme).

En plus des difficultés d'accès au foncier, les exploitations agricoles sont soumises à de nombreuses contraintes réglementaires qui orientent leur développement. Pour pérenniser l'activité agricole, les projets d'urbanisation doivent prendre en compte toutes ces contraintes.

3.3. Les espaces fondamentaux à la production

Les différentes interdictions d'épandage ont été cartographiées (Carte 6). Une distance de 100 m a été choisie autour des bâtiments de tiers, correspondant à la distance réglementaire la plus contraignante pour les exploitations. Il apparaît ainsi par soustraction les surfaces non soumises à des contraintes d'épandage (hormis pentes éventuelles). Ces surfaces sont particulièrement nécessaires aux exploitations agricoles dans une zone d'élevage comme Jullouville.

Les zones où de nouvelles constructions de tiers sont impossibles ont également été cartographiées, elles correspondent aux périmètres liés à la loi dite *de réciprocité*. Le recul de 100 mètres a ici été localisé pour toutes les exploitations d'élevage hors équins et ovins, celles-ci pouvant augmenter leur taille de cheptel et donc devenir ICPE. Le recul de 50 mètres a été tracé pour les autres exploitations d'élevage. La zone de développement potentiel des sites de production agricoles a été ajoutée afin de localiser les espaces où les nouvelles constructions de tiers sont fortement déconseillées, car elles risqueraient d'aller à l'encontre de la pérennité de l'activité agricole. Les contraintes liées à la loi Littoral n'ont pas été cartographiées, ne concernant que deux exploitations.

La Carte 6 représente ainsi les principales contraintes actuelles et à venir pour les exploitations de Jullouville et les exploitations limitrophes, mais également les terres nécessaires aux exploitations.

Sur Jullouville, les zones nécessaires au bon développement de l'activité des exploitations (reculs de 50 et 100 mètres, zones de développement potentiel) **sont intriquées avec les espaces contigus aux zones urbanisées** (zone de 100 mètres autour des bâtiments de tiers), ce qui pourra orienter la réflexion des projets d'urbanisation.

3.4. Proposition d'une typologie rendant compte de la structure actuelle des exploitations

Sur Jullouville, caractérisée par la forte utilisation de foncier agricole par des particuliers et par un parcellaire dispersé, il est intéressant de s'intéresser à la structure des exploitations à l'échelle de la commune. Afin de caractériser les différents types de zones agricoles sur Jullouville, il a été tenu compte des besoins actuels et futurs des exploitations :

- **la nécessité d'utiliser des terres pour le pâturage du bétail** à proximité immédiate des sites de production,
- **la nécessité d'utiliser des terres pour épandre les engrais de ferme** (îlots de superficie suffisante),
- **la nécessité d'utiliser des terres de taille suffisante pour les cultures** (y compris pour l'alimentation du bétail),
- **la nécessité d'accéder aux parcelles** avec des engins agricoles adéquats pour le travail du sol et les récoltes, c'est-à-dire d'accéder à des parcelles non enclavées par l'urbanisation.

Différents types d'espaces agricoles sont ainsi déterminés (Carte 7) :

- **Espaces de type I :** parcelles proches des sites de production des exploitations professionnelles de Jullouville et grands îlots d'exploitations professionnelles. Ces parcelles sont indispensables pour assurer la pérennité de l'élevage, par le pâturage des vaches laitières à proximité des salles de traite et par l'épandage des engrais de ferme.
- **Espaces de type II :** parcelles plus petites et plus éloignées du site de production des exploitations mais non mitées par l'urbanisation, nécessaires à

l'épandage des engrais de ferme, au pâturage des génisses ou à la culture. Font également partie de ce type les grands îlots exploités par un même particulier identifié, qui pourront éventuellement être exploités par des professionnels.

- **Espaces de type III :** îlots de plus petite taille utilisés par des particuliers et parcelles mitées par de l'habitat diffus. A noter que toutes les parcelles exploitées par des particuliers n'ayant pas été identifiés, la quantité d'espaces de type II est certainement sous-estimée par rapport aux espaces de type III. Les espaces de type III doivent également être traités avec considération puisqu'en dehors des dents creuses, leur urbanisation peut fragiliser l'activité agricole par la création de nouveaux conflits d'usage. Ces espaces pourraient également être utiles afin de compenser des exploitations agricoles touchées par les projets d'urbanisation ou encore pour améliorer les structures parcellaires.

La carte typologique des espaces agricoles a été réalisée de façon objective sans prendre en considération les demandes individuelles. Il s'agit de critères liés à la structure des exploitations agricoles.

3.5. Synthèse des points de vigilance

La commune de Jullouville est caractérisée par l'importance de ses milieux agricoles, présents sur tout le territoire hormis le littoral. Cet espace agricole est quant à lui particulier : le parcellaire des exploitations est à la fois dispersé et morcelé, avec la présence importante de parcelles proches de zones urbanisées et de parcelles utilisées par des particuliers.

En découlent des points de vigilance en cas d'urbanisation de surfaces agricoles :

- **Préserver le potentiel de développement des sites de production** : la charte GEPER préconise un recul minimum de 200 mètres entre les bâtiments d'élevage et les futures habitations de tiers. Dans le cas de contraintes existantes auprès d'un bâtiment d'élevage, une zone de développement ultérieur des exploitations agricoles est préférentiellement déterminée (voir Annexes) ;
- **Préserver les terres fondamentales à la production** :
    - Les surfaces agricoles d'un seul tenant et les surfaces proches des sites de production, nécessaires au pâturage des vaches laitières (espaces de type I et II) ;
    - Les surfaces non soumises à des contraintes d'épandage, nécessaires en territoire d'élevage ;
    - Les autres surfaces à forte valeur d'usage : épices et herbes, cultures pérennes (vergers, petits fruits), maraîchage...

La Carte 8 localise ces différents points de vigilance. Les espaces de superposition des « zones non épandables et zones où il peut exister des contraintes d'épandage » avec les espaces de type I, II et les zones de développement potentiel des sites de production agricoles sont les espaces où des conflits d'usage pourraient avoir lieu en cas de projets d'urbanisation. Les autres parcelles à forte valeur d'usage (épices et herbes, culture pérennes), non cartographiées, devront également faire l'objet d'une attention particulière.

Des propositions de compensation devront être apportées aux exploitations en cas d'utilisation de surfaces agricoles pour des projets d'urbanisation. Par ailleurs, une réflexion pourrait être menée afin d'améliorer le parcellaire des exploitations.

4. Conclusions, préconisations et limites de la portée de ce document d'aide à la décision

L'espace agricole représente 68 % de la superficie communale. Il se caractérise par la présence forte de particuliers utilisant du foncier (42 % des surfaces) et d'exploitants professionnels extérieurs (29 %).

Les exploitations sont confrontées :

- A la diminution des surfaces agricoles à exploiter due au développement de l'urbanisation et de l'agriculture de loisirs,
- Au prix élevé du foncier,
- A la précarité foncière,
- Au morcellement de l'outil de travail, particulièrement présent sur Jullouville.

L'activité agricole de Jullouville est dynamique : elle présente des productions variées, principalement axées sur l'élevage laitier et la production de viande bovine, et développe les circuits courts et les ateliers de transformation à la ferme. Avec des agrandissements d'exploitations récents et des installations de jeunes agriculteurs sur la commune, les activités agricoles sont relativement jeunes, dynamiques et resteront pérennes à moyen terme.

Afin de pérenniser le dynamisme de l'économie agricole et les paysages de Jullouville, il est nécessaire de garder, lors d'intégration de projet d'aménagement, certaines notions.

Il est important d'éviter l'urbanisation dispersée : en effet, ce type d'urbanisation consomme beaucoup d'espaces à vocation agricole. Cela engendre des contraintes importantes pour les exploitants en matière d'épandage d'effluents d'élevage et de traitements sur les cultures. A titre d'exemple : une maison (ou la rénovation d'une construction à but d'habitation) en zone agricole entraîne l'interdiction d'épandage de lisier sur 3 à 4 hectares ! Il est donc recommandé que soient privilégiées dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme les zones urbanisables s'insérant dans des zones d'habitat.

Concernant l'opportunité d'emplacement de projets d'urbanisation, la carte 8 présentée en 3.5. "*Principaux points de vigilance concernant la protection des espaces agricoles*" offre une vision globale de la situation agricole de Jullouville. Cette carte est complémentaire à la Carte 6 présentée en 3.3. "*Principales contraintes actuelles et à venir*", qu'il convient également d'apprécier lors des réflexions sur l'extension d'urbanisation.

Les cartes présentées dans ce diagnostic sont donc des éléments d'aide à la décision pour les élus, lors des réflexions sur la localisation de nouveaux projets d'aménagement. Elles n'ont aucune valeur juridique ou de démonstration autre que dans le cadre de cette étude. Il ne s'agit pas de documents réglementaires, ni de documents opposables aux tiers.

Annexes

Tableaux des exploitants :

- Exploitants professionnels et particuliers recensés basés à Jullouville
- Utilisateurs de foncier agricole recensés

Cartes :

Carte 1. Sites d'exploitation et parcellaire agricole recensé

Carte 2. Parcellaire des utilisateurs de foncier agricole

Carte 3. Occupation du sol agricole

Carte 4. Avenir du foncier agricole utilisé par les exploitations de Jullouville

Carte 5. Contraintes liées à la loi Littoral

Carte 6. Principales contraintes actuelles et à venir

Carte 7. Proposition de typologie rendant compte de la structure actuelle des exploitations agricoles

Carte 8. Principaux points de vigilance concernant la protection des espaces agricoles

Charte GEPER "*Gestion Econome et Partagée de l'Espace Rural*" de la Manche (*sélection*) :

- Thème A : Elaborer des documents d'urbanisme : cap vers une couverture du territoire

A0 - Les bonnes questions à se poser

- Thème C : Gestion du foncier

C1 - Restructuration du foncier : intérêts et outils

- Thème D : Diagnostic Agricole

D3 - Compréhension d'un système d'exploitation agricole

- Thème E : Le bâti agricole, son évolution et son intégration

E1 - Evolution du développement des constructions agricoles
E2 - Création de logement de fonction pour l'exploitation agricole
E3 - L'intégration paysagère des exploitations agricoles
E4 - Réfléchir le bâti pour permettre la commercialisation sur place des produits issus de l'exploitation agricole
E5 - Devenir du bâti ayant perdu sa vocation agricole

- Thème G : Cohabitation d'activités économiques et de loisirs au sein de l'espace rural

G3 - Des activités de loisirs qui nécessitent des lieux spécifiques

TABLEAUX DES EXPLOITANTS

Exploitants professionnels et particuliers recensés basés à Jullouville

Code	Profil	Production	Régime sanitaire	SAU totale	Labels, diversification	Ages	Pérennité à 5 ans	Projets, remarque
JUL1	EARL ATP[2] 2 TP	Bovins lait, viande, ovins	RSD	90	Ferme pédagogique (pain), vente directe (confiture)	51 48	Assurée	
JUL11	Particulier	Herbe	/	4		80	Sans repreneur identifié	
JUL12	Individuel ATS[3] 1 TP	Bovins viande	RSD	54		58	Assurée	Transmettra une partie des terres à JUL8
JUL13	Particulier	Ovins	RSD	12		67	Sans repreneur identifié	
JUL14	Particulier	Ovins, bovins viande	RSD	13		69	Sans repreneur identifié	
JUL15	Individuel ATS 1 TP	Bovins viande	RSD	15	CCP Qualité Race Normande	50	Assurée	2 sites de production sur Jullouville
JUL16	Particulier	Herbe	/	9		65	Assurée	2 sites sur Jullouville
JUL17	Particulier	Bovins viande	RSD	7				
JUL2	Individuel ATP 1 TP	Bovins viande	RSD	105		67	Incertaine	
JUL20	Particulier	Pension équins	RSD	7		65	Sans repreneur identifié	Ne souhaite pas louer ses terres
JUL21	Particulier	Bovins viande	RSD	33		70	Incertaine	2 sites sur Jullouville
JUL22	Particulier	Herbe	/	4		66		

[2] A titre principal
[3] A titre secondaire

Code	Profil	Production	Régime sanitaire	SAU totale	Labels, diversification	Ages	Pérennité à 5 ans	Projets, remarque
JUL23	Individuel ATP 1 TP	Petits fruits	/	4	Vente sur marchés, transformation (confiture, sirop, nectar, jus)	28	Assurée	Projet de constructio n (local vente directe)
JUL24	Particulier	Herbe	/	18		87		
JUL25	Individuel ATS 1 TP	Equins	RSD	9		58	Assurée	
JUL26	Individuel ATP 2 TP	Epices et herbes	/	1	Agriculture Biologique, vente directe	40	Assurée	
JUL27	Particulier	Equins de course	RSD	1		70	Sans repreneur identifié	
JUL28	Particulier	Bovins viande	RSD	4		70	Sans repreneur identifié	
JUL29	Individuel ATS 1 TP	Sangliers	RSD	8		50		
JUL3	EARL ATP 2 TP	Bovins viande	RSD	31		56 55	Assurée	Projet de constructio n (logement) . Reprise future par JUL4.
JUL31	Particulier	Herbe	/	6		57	Incertaine	
JUL32	Particulier	Bovins viande, ovins	RSD	1			Incertaine	
JUL4	GAEC ATP 2 TP	Bovins lait	ICPE déclaration	115		26 22	Assurée	Souhaite peut-être s'agrandir.
JUL5	GAEC ATP 2 TP	Volailles	RSD	80	Vente directe, transformation (foie gras)	50 49	Assurée	
JUL8	GAEC ATP 4 TP	Bovins lait, bovins viande	ICPE enregistre ment	250		59 26 38 43	Assurée	Projet de constructio n (élevage). 2 sites de production sur Jullouville.

TABLEAUX DES EXPLOITANTS

Utilisateurs de foncier agricole recensés

Code	Profil	Nom de l'exploitation	Adresse	Productions
AUB1	ATP	DELARUE Jacques	Fontenelle 50380 SAINT AUBIN DES PREAUX	bovins viande
AUB3	EARL ATP	EARL DE LA BOULLERIE LEQUERTIER Pierre	La Boullerie 50380 SAINT AUBIN DES PREAUX	bovins lait,bovins viande
AUB4	SCEA ATP	SCEA CRAN PISSOT FOLLET Frederic	Cran 50380 SAINT AUBIN DES PREAUX	bovins lait,céréales
AUB9	EARL ATP	EARL LEPAUMIER LEPAUMIER Luc	2201 rte nationale 50380 ST PAIR SUR MER	bovins lait,bovins viande,céréales
HG10	EARL ATP	EARL LETELLIER LETELLIER Stéphane	5, l'Ourière 50530 CHAMPEAUX	
HG17	EARL ATP	EARL DE LA FOURNIERE	La Fournière 50530 ST PIERRE LANGERS	
HG2	GAEC ATP	GAEC DU THAR	51 ROUTE DE L'ABBAYE 50530 ST PIERRE LANGERS	
HG22	EARL ATP	EARL DU GUE DE L'EPINE AUBREE Michel	5, le Gué de l'épine 50300 LE VAL ST PERE	
HG23	ATP	LEROUX Loic	MONTEIL 50530 ST PIERRE LANGERS	
HG25	ATP	DAIROUX Daniel	La Charbonnière 50430 SARTILLY	
HG27	ATP	ROUSSEL Serge	Le Domaine 50370 VERNIX	
HG28	SC ATP	SC Ecurie du Mascaret DELANOE Franck	La Talvassière 50530 SARTILLY	équins
HG30	ATP	SICOT SIMONE	LE CREUX 50530 ANGEY	
HG31	GAEC ATP	GAEC DE LA FAVERIE-GODEFROY GODEFROY Hubert, Cédric et Armelle	11 rte St Blaise/la faverie 50530 CHAMPEAUX	bovins lait
HG32	ATS	DESVAUX Emile fils	RIBEDIERE 50530 DRAGEY RONTHON	
HG33	ATP	GOSSE Bernadette	La Chanière 50530 SARTILLY	
HG34	GAEC ATP	GAEC DE LA VESQUERIE Jérôme COULOMBIER	La Vesquerie 50530 SARTILLY	bovins lait,équins
HG36	EARL ATP	EARL DE L'HOTELLERIE	L'HOTELLERIE 50530 ANGEY	
HG37	EARL ATP	EARL BOUDANT BOUDANT Isabelle et Hubert	LE PERONNE 50530 ANGEY	
HG38	ATP	GUILLARD Yves	La Moricière 50530 SARTILLY	
HG40	ATP	DUMORTIER Damien	La Riourière 50530 SARTILLY	
HG41	ATP	TILLARD Christian	Le Hamel Olivier 50530 DRAGEY RONTHON	

Code	Profil	Nom de l'exploitation	Adresse	Productions
HG55	GAEC ATP	GAEC DU MONT DANIEL LEGRAND Olivier et Martine, NOURRY Jean-François	Le Mont Daniel 50530 ST PIERRE LANGERS	bovins lait
HG56	ATP	HERPIN Liliane	La Vérivière 50530 SARTILLY	équins
HG57	ATP	JOSSEAUME Jean-Luc	La ville 50530 SARTILLY	
HG58	ATS	BINDEL Bernard	Le Bas Braize 50530 LOLIF	
HG59	SCEA ATP	SCEA LES ECURIES DE COURLIS	2 rte de la parisière 50530 CHAMPEAUX	équins
HG6	ATS	LAVEILLE Christophe		
HG61	EARL ATP	EARL DE BREQUIGNY LEFEUVRE Arnaud	hotel aux moines ou cheux 50530 SARTILLY	polyculture élevage
JUL1	EARL ATP	EARL DU CLOS FLEURI CHAPDELAINE Alain et Virginie	186 RTE DU MESNIL GRIMEULT 50610 JULLOUVILLE	bovins lait
JUL11	Particulier	ALLIOT Henri	(le bourg ?)Les Bougonnières 50610 JULLOUVILLE	herbe
JUL12	ATS	MAILLARD Didier	vaumoisson 50610 JULLOUVILLE	bovins viande
JUL13	Particulier	MARIE Jean-Luc	53 rte de rainfray (le hamel) 50610 JULLOUVILLE	ovins
JUL14	Particulier	LANDREAT Ernest	bourg 50610 JULLOUVILLE Habite à Saint Pair sur Mer	ovins,bovins viande
JUL15	ATS	FOLLAIN nathalie	VAUMOISSON 50610 JULLOUVILLE	bovins viande,bovins viande
JUL16	Particulier	DESROCHES Jacques	50610 JULLOUVILLE Habite à Saint Pair sur Mer	herbe
JUL17	Particulier	DESMOTTES Serge	50610 JULLOUVILLE	bovins viande
JUL2	ATP	LEGRAND Irene	333, rte de Carolles/LA SIMONIERE 50610 JULLOUVILLE	bovins viande
JUL20	Particulier	ROUSSEL Jean-Pierre	38, rte des 7 devises 50610 JULLOUVILLE	pension équins
JUL21	Particulier	DAVID Gérard	680 Route Ferrière 50610 JULLOUVILLE	bovins viande
JUL22	Particulier	SCI Ferme de Cheux HALLEGUEN Patrick	Le bourg St Michel des Loups 50610 JULLOUVILLE	
JUL23	ATP	POINCHEVAL Maud	norgeottières 50610 JULLOUVILLE	petits fruits
JUL24	Particulier	DEUVE Marguerite	le grand défand 50610 JULLOUVILLE	herbe
JUL25	ATS	LORIN Frédéric	50610 JULLOUVILLE	équins
JUL26	ATP	MANFOLIUM FERNANDEZ MUNOZ Oscar	54 av maréchal leclerc 50610 JULLOUVILLE	épices et herbes
JUL27	Particulier	CHARNEAU	50610 JULLOUVILLE	équins de course
JUL28	Particulier	SICOT Gérard	50610 JULLOUVILLE	bovins viande
JUL29	ATS	LEBAILLIF Elie	1 rte de la pourie 50610 JULLOUVILLE	sangliers
JUL3	EARL ATP	EARL DES CHASSES BRIAND Thierry et Carmen	La COSNIERE 50610 JULLOUVILLE	bovins viande
JUL31	Particulier	LEGROS Ellie	50610 JULLOUVILLE	herbe

Code	Profil	Nom de l'exploitation	Adresse	Productions
JUL32	Particulier	LHOMME	livet 50610 JULLOUVILLE	bovins viande,ovins
JUL4	GAEC ATP	GAEC DES LOUPS M et Mlle BRIAND	La COSNIERE 50610 JULLOUVILLE	bovins lait
JUL5	GAEC ATP	GAEC DE LA BRESSAUDIERE RAULINE Jean et Noëlle	LA BRESSAUDIERE 50610 JULLOUVILLE	volailles
JUL8	GAEC ATP	GAEC 4 SAISONS LEPLU Mickaël, PERREE Olivier, Germain FOLLAIN, Gaetan MAILLARD	La FERRERIE 50610 JULLOUVILLE	bovins lait viande
PAI10	ATP	THOMAS patrice	La Salonière 50380 ST PAIR SUR MER	bovins viande
PAI13	ATS	DRILLET Nicole (Daniel)	Le Pézerel 50380 ST PAIR SUR MER	céréales
PAI14	Particulier	DELAMARCHE Jacques	ANGOS MESNIL 50380 ST PAIR SUR MER	
PAI15	Particulier	FOUQUES Alfred	50380 ST PAIR SUR MER	
PAI2	GAEC ATP	GAEC CHAPDELAINE LEZEAUX CHAPDELAINE Gilles, Ludovic, Catherine	Lezeaux 50380 ST PAIR SUR MER	bovins lait,bovins viande,céréales
PAI3	GAEC ATP	GAEC DU MONT DE VIGNE GATE Sylvie et Gilles, LEBLATIER Marie Pierre	Le Val 50380 ST PAIR SUR MER	bovins lait
PAI7	ATP	LENFANT Pascal	LA NICOLIERE 50380 ST PAIR SUR MER	bovins lait,bovins viande
PAI9	ATP	POISNEL Alain	LA TANNEIRE 300 RTE MONUMENT 50380 ST PAIR SUR MER	bovins lait,bovins viande
PLA4	GAEC ATP	GAEC de l'OISEREE QUESNEL Benoît, QUESNEL Christophe, REGNAULT David	3, l'Oiselière 50400 SAINT PLANCHERS	bovins lait,porcins,bovins viande

Les bonnes questions à se poser

L'économie de l'espace est une préoccupation récente. Les documents d'urbanisme ont tendance à garder dans leur rédaction des formes ou des contenus hérités des périodes antérieures et incompatibles avec cet objectif. La totalité de leur rédaction, parfois dans le détail, doit être repensée en gardant à l'esprit la nécessité de gérer l'espace avec parcimonie.

Développement de l'offre résidentielle

- Avant toute nouvelle extension :
  - Existe-t-il des offres de terrains constructibles ou de logements à l'échelle communale voire intercommunale ?
  - Y a-t-il du bâti en déprise, pas encore réhabilité ?
  - La vacance des logements est-elle importante au sein de ma collectivité ?
  - Les "dents creuses" ont-elles été recensées ? Quelle est leur importance ? Quel besoin en logement peuvent-elles satisfaire ?
  - Les besoins en logement à moyen terme ont-ils été évalués pour ma collectivité sur le plan quantitatif? et sur le plan qualitatif ?

- Si les développements sont affichés au niveau des SCOT* et les besoins réels face à une offre insuffisante :
  - La demande en logement est-elle bien cernée en quantité et en qualité (type, surface des logements) ?
  - Dans quel environnement peut-on satisfaire cette demande ?
    Par les espaces publics, les services, l'assainissement collectif par exemple etc.
  - Dans quel cadre réglementaire évolue l'opération ?
    - La collectivité ne dispose pas de document d'urbanisme : l'opération est-elle possible ?
    - L'opération sert-elle le projet de la collectivité, par exemple grâce aux densités, aux implantations, aux prescriptions architecturales ?

Fiches "complémentaires"	
La vacance des logements est-elle importante au sein de ma collectivité ?	A1
La collectivité ne dispose pas de document d'urbanisme : l'opération est-elle possible ?	A3
L'opération sert-elle le projet de la collectivité, par exemple grâce aux densités, aux implantations, aux prescriptions architecturales ?	A1-B1
Dans quel environnement peut-on satisfaire cette demande ? Par les espaces publics, les services, l'assainissement collectif par exemple etc.	B3
Les "dents creuses" ont-elles été recensées ? Quelle est leur importance ? Quel besoin en logement peuvent-elles satisfaire ?	B1-A3
Y a t il du bâti en déprise, pas encore réhabilité ?	B1-C2

Les bonnes questions à se poser

Développement des zones économiques

Dans tout projet de nouvelle zone d'activité, il faut :

- Analyser la demande
  - Quelles entreprises, quelles activités peuvent s'installer ?
  - Quels sont leurs besoins (équipements privés ou publics, environnement) ?
- S'interroger sur les alternatives
  - Quel est le "potentiel d'accueil" non utilisé à l'échelle intercommunale ?
  - Existe-t-il des friches industrielles sur la commune?
  - Des entreprises peuvent-elles s'intégrer au tissu urbain existant ?
- Si les développements sont affichés au niveau des SCOT* et les besoins réels face à une offre insuffisante :
  - Y a t il des surfaces en réserve ? Selon leur localisation, vont-elles servir à la compensation des activités agricoles ou à la réalisation de la zone ?
  - L'emplacement est-il adapté au type d'activité prévu dans la zone (proximité d'infrastructures, du tissu urbain) ?
  - La localisation envisagée a-t-elle fait l'objet d'une analyse des impacts sur l'activité agricole et l'environnement ?
  - Des éléments du document d'urbanisme ne font-ils pas obstacle à une certaine densité au sein des ZA ?

Fiches "complémentaires"	
Des éléments du document d'urbanisme ne font-ils pas obstacle à une certaine densité au sein des ZA ?	A1-B2
Y a t il des surfaces en réserve ? Selon leur localisation, vont-elles servir à la compensation des activités agricoles ou à la réalisation de la zone ?	C1-C2
La localisation envisagée a-t-elle fait l'objet d'une analyse des impacts sur l'activité agricole et l'environnement ?	D1-D3

Structuration du foncier : intérêts et outils

L'aménagement foncier est une procédure qui a pour but, entre autres, "d'assurer la mise en valeur des espaces naturels ruraux".

Des intérêts multiples qui touchent l'ensemble des usagers de l'espace

Considérer l'usage de l'espace avant et après le projet

Nouvel agencement des propriétés, des exploitations agricoles pour éviter une désorganisation des activités au sein de l'espace rural.

Une approche environnementale du rôle du bocage

La lutte contre l'érosion
Prise en compte de la biodiversité

La construction d'un réseau de chemins de randonnées cohérent

Des espaces agricoles fonctionnels pour les agriculteurs

Une gestion de l'assolement (pâturage, culture) et une mécanisation facilitée

La cohabitation des usages de l'espace

Avec des espaces mieux structurés, chacun travaille, se promène, circule côte à côte, se côtoie, tout en respectant les activités et la liberté des autres.

Des propriétés valorisées

Valorisation du bien des propriétaires par des accès faciles et le regroupement des fonds.

La sécurité sur la route

Des routes, des bourgs et des hameaux épargnés par la circulation d'engins agricoles = les habitants comme les agriculteurs apprécient !

Structuration du foncier : intérêts et outils

Des outils à adapter à chaque situation

A privilégier dans les territoires non remembrés ou connaissant un projet d'aménagement déstructurant l'espace rural.

L'aménagement foncier agricole et forestier

C'est un échange général des droits de propriété à l'intérieur d'un territoire donné. Cet échange est mené de telle façon que chacun reçoive, en compensation des terres qu'il a cédées, d'autres terres d'une productivité équivalente.
Qui le demande ? le Conseil Municipal
Qui le réalise ? la Commission Communale d'Aménagement Foncier, aidé de géomètres et du Conseil Général
L'étude s'appuie sur les éléments marquants de l'environnement répertoriés par le Chargé d'Etude d'Impact.
Les élus, propriétaires et exploitants, sont soumis à une large concertation à chaque phase importante de la procédure (détermination du périmètre - classement des terres - avant-projet - projet).
Les travaux connexes
Ils sont réalisés préférentiellement par la commune.
La bourse aux arbres
C'est une méthode qui garantit aux propriétaires un équilibre entre les arbres cédés et les arbres retrouvés, et assure le devenir du paysage.

A privilégier dans les territoires déjà remembrés.

Les échanges amiables

Ils permettent aux exploitants volontaires, avec l'accord des propriétaires, de réorganiser simplement leur foncier en procédant à trois types d'échanges possibles :
■ **en propriété :** la parcelle change de propriétaire et de locataire.
De nouveaux actes notariés doivent être élaborés. Une aide du Conseil Général est accordée. En cas de différence de valeur entre les surfaces échangées, une soulte compensatoire est possible.
A la demande du Conseil Municipal, la mise en œuvre d'une opération coordonnée sur un territoire donne de la cohérence et de l'ampleur au regroupement parcellaire.
Ce type d'échanges fait l'objet d'un cadre juridique précis et n'est officialisé qu'après avis de la Commission Départementale d'Aménagement Foncier.
■ **de fermiers :** la parcelle ne change pas de propriétaire mais de locataire.
De nouveaux baux doivent être rédigés.
■ **en jouissance :** la parcelle change de locataire, mais uniquement dans l'usage. Une convention d'échanges entre locataires est rédigée. Le fermier titulaire du bail reste responsable du bon usage de la parcelle envers son bailleur.

Document à consulter
Les échanges parcellaires, on a tous à y gagner. Guide pratique à l'usage des agriculteurs, des propriétaires et des collectivités - Chambre d'agriculture de la Manche - avril 2012.

Compréhension d'un système d'exploitation agricole
Dépasser le principe des compensations

Les indemnisations financières ne remplacent pas une perte de potentiel d'activité, et les compensations foncières peuvent déplacer le problème (pression foncière) en un autre lieu. Pour dépasser ce dilemme, il est utile de comprendre en profondeur le fonctionnement des exploitations agricoles. Très souvent, des solutions alternatives simples et moins coûteuses apparaissent alors.

Dans quelles situations ?

Dans la phase opérationnelle des projets d'urbanisme ou de protection de l'environnement, l'analyse d'une exploitation agricole peut être utile en cas d'un impact :

- Sur ses structures (urbanisation de surfaces agricoles).
- Sur son fonctionnement (modifications de voiries, aménagements divers).
- Sur ses pratiques (protection de la ressource en eau dans un BAC* par exemple).

Demandé par qui ?

Le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre d'un projet, ou un agriculteur touché par un projet. Le diagnostic agricole peut servir de base à l'élaboration d'un dialogue constructif.

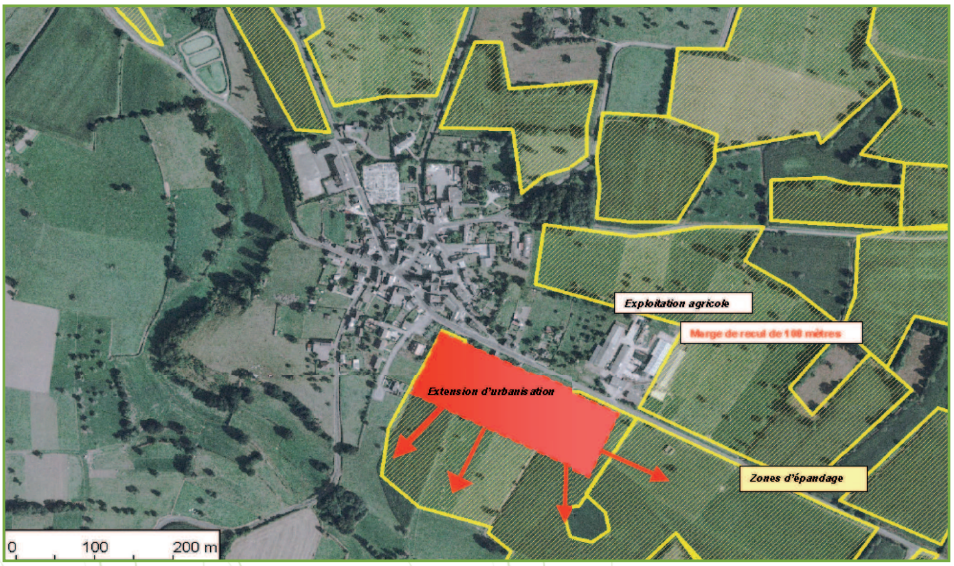
Le contenu

Le détail du contenu du diagnostic peut être adapté à la problématique traitée et au contenu des diagnostics réalisés à d'autres échelles, mais une vision d'ensemble minimum est toujours nécessaire :

- Les hommes et les femmes (âge, spécialités) et leurs projets.
- Structures juridiques des exploitations agricoles et leurs perspectives d'évolution.
- Dimension et agencement de la structure d'exploitation (bâtiments, surfaces agricoles, animaux, disposition et taille des îlots), modes de faire-valoir.
- Types de productions (cultures ou élevage, viande ou lait…), signes de qualité éventuels.
- Modes de fonctionnement de l'exploitation (systèmes herbagers ou hors sol, bio etc.)
- Cartographie à la parcelle de la zone de développement ultérieur de l'exploitation (à protéger de l'urbanisation en anticipant les distances de retrait nécessaires).

Points de vigilance

- Les engagements de l'exploitation (contrats commerciaux, engagements environnementaux…) doivent être pris en compte.
- Le foncier et le cheptel ne sont pas des biens comme les autres. Les compensations financières ne sont pas toujours adaptées.



Extension d'un bourg et conséquence sur l'activité agricole
Source : DGEAF, DDTM, 2006*

Le bâti agricole, son évolution et son intégration

Intérêts

- Traiter des besoins spécifiques de l'activité agricole en matière de bâti
- Allier fonctionnalité du bâti pour l'agriculteur et gestion économe du foncier agricole
- Assurer l'intégration paysagère des constructions agricoles
- Vivre dans un environnement satisfaisant pour tous

Points de vigilance

- Les bâtiments agricoles en activité sont avant tout des outils de productions rentables et évolutifs
- Le logement de fonction de l'exploitant n'est pas une habitation classique, et fait partie de l'unité d'exploitation agricole
- La cohabitation des usages de l'espace rural est à étudier lors d'un projet de changement de destination d'un bâtiment agricole en habitation

Organismes ressource

- DDTM
- Chambre d'agriculture
- CAUE
- Conseil Général

Evolution et développement des constructions agricoles E1
Création de logement de fonction pour l'exploitation agricole E2
L'intégration paysagère des exploitations agricoles E3
Réfléchir le bâti pour permettre la commercialisation sur place des produits issus de l'exploitation agricole E4
Devenir du bâti ayant perdu sa vocation agricole E5

Evolution et développement des constructions agricoles

Les bâtiments agricoles techniques (stabulations, bâtiments d'élevage, de stockage fourrage et matériels) doivent répondre à des exigences de fonctionnalité pour l'agriculteur : réduction du temps passé sur les routes, rentabilité des déplacements, sécurité.
La proximité des bâtiments techniques entre eux et leur regroupement permettent d'allier cette fonctionnalité à la gestion économe de l'espace agricole.

Les exploitations agricoles sont des outils de production évolutifs. A court terme, elles peuvent être amenées à se développer de manière importante. Une zone de développement est à anticiper dans les documents d'urbanisme.

Les préconisations

■ Dans le cadre d'une extension d'exploitation agricole, groupez les constructions agricoles.
Objectif : allier gestion économe de l'espace et fonctionnalité de l'outil de production.

■ Lors de l'élaboration d'un document d'urbanisme, **prévoyez un périmètre large** dépourvu de tout projet de développement urbain pour le développement des exploitations agricoles pérennes.
A partir de la réalisation d'un diagnostic agricole recensant les exploitations agricoles pérennes et leurs axes de développement futurs, une zone de développement pourrait être anticipée sur une distance de l'ordre de 2 à 3 fois la distance du principe de réciprocité.
Objectif : garantir une pérennité pour les exploitations agricoles et un développement conséquent possible à court ou à moyen terme pour ces entreprises, sous couvert de la réalisation d'un diagnostic agricole.

■ Localisez tant que possible l'implantation des nouveaux sièges d'exploitation agricole à 300 mètres minimum de zones d'habitat.

Sur les communes littorales

Les projets d'extension ou de création de bâtiment agricole en commune littorale seront analysés au cas par cas.

Pour la création d'installations pour l'élevage de pré-salé dans la Manche, consultez le Guide ressource pour l'implantation des bergeries réalisé en 2009 par la Chambre d'agriculture, la DDTM, le Conseil général et le CAUE.

Fiches "complémentaires"	
Elaborer un document d'urbanisme	A
Elaborer un diagnostic agricole	D
Diagnostic agricole pour un territoire communal ou intercommunal	D1
L'intégration paysagère des exploitations agricoles	E3

Création de logement de fonction pour l'exploitation agricole

Le logement de fonction de l'exploitant n'est pas une habitation classique. Il répond à des besoins en terme de surveillance et doit faire partie intégrante de l'exploitation.

Les habitations des exploitants agricoles doivent s'implanter préférentiellement au sein des zones constructibles. La création d'un logement de fonction en espace agricole est une dérogation et n'est pas tacitement autorisée dans tout l'espace agricole.

Les préconisations

- Localisez le logement de fonction de manière à ce qu'il fasse partie de l'exploitation agricole et forme un tout avec le siège d'exploitation.

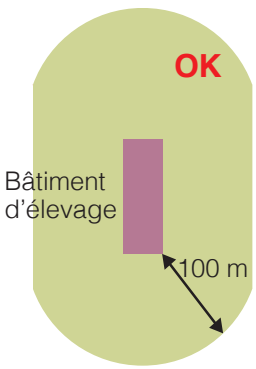
Objectif : contribuer à la gestion économe de l'espace et favoriser les transmissions pérennes d'exploitation agricole avec le logement de fonction.

Les points d'attention pour toutes demandes de logements de fonction en espace agricole :

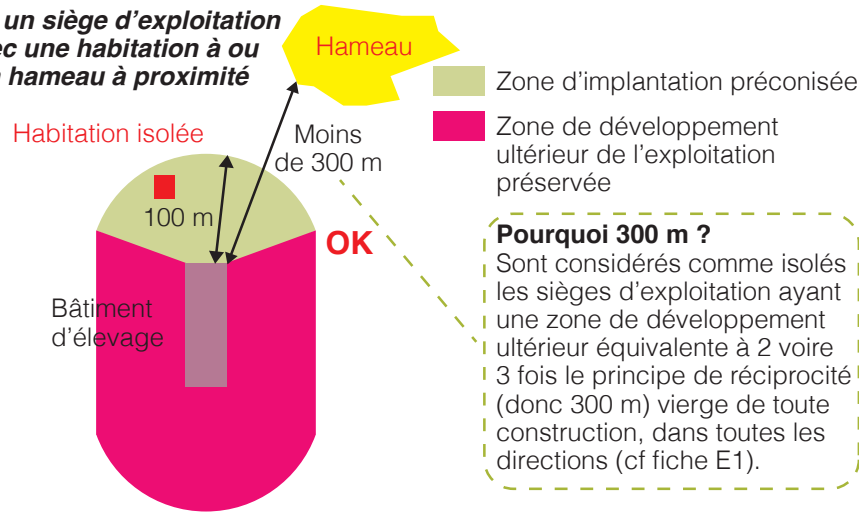
- Le pétitionnaire doit être exploitant agricole à titre principal (cotisation à l'AMEXA*).
- La nécessité de surveillance et de proximité ou de présence sur l'exploitation doit être démontrée.
- Les bâtiments agricoles techniques doivent être construits au préalable.
- La localisation du logement de fonction à 100 mètres maximum des bâtiments abritant l'activité à surveiller.
- L'intégration du logement dans l'environnement.
- Leur localisation s'inspirera des schémas de principes suivants :

Schémas de principe de localisation des logements de fonction

Pour un siège d'exploitation isolé



Pour un siège d'exploitation avec une habitation à ou un hameau à proximité



Points de vigilance

- Envisagez à long terme l'incidence du logement de fonction sur les possibilités de développement des bâtiments de l'exploitation agricole et notamment pour les sociétés parents/enfants.
- Le régime dérogatoire du logement de fonction ne doit pas être fragilisé par une possible spéculation sur la destination future.

Fiches "complémentaires"	
Diagnostic agricole pour un territoire communal ou intercommunal	D1
Evolution et développement des constructions agricoles	E1
L'intégration paysagère des exploitations agricoles	E3

L'intégration paysagère des exploitations agricoles

La localisation des constructions agricoles est la conjugaison de la pertinence technique et fonctionnelle pour l'exercice de l'activité agricole et de l'appréciation de l'environnement paysager.

L'attention paysagère se réfléchit en amont des projets de bâtiment agricole. La question paysagère s'accorde avec la viabilité économique et les besoins d'évolution du projet de bâtiment agricole.

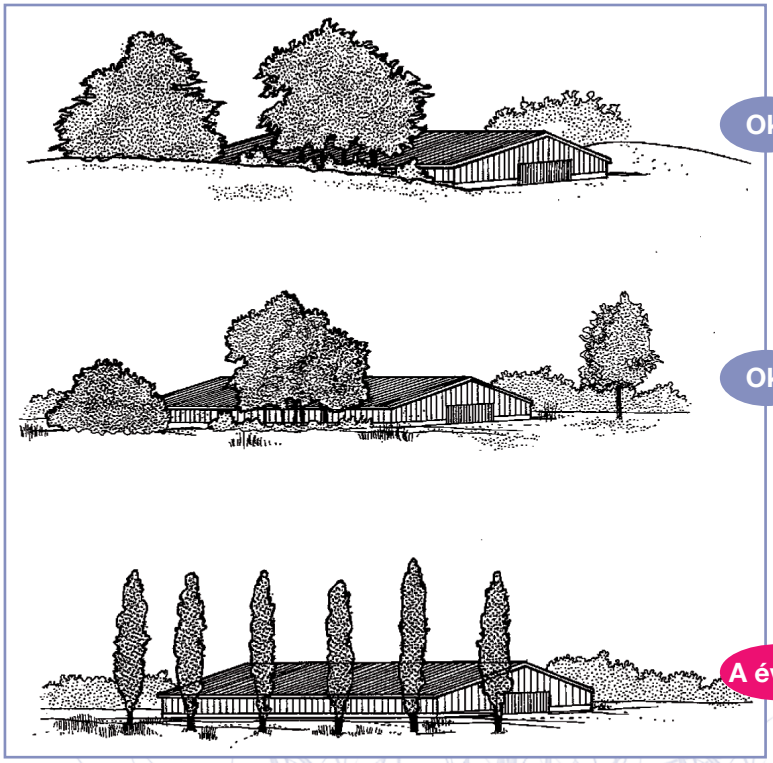
Les préconisations

■ Préférez les bardages en bois pour les façades et murs des bâtiments projetés.
Objectif : le bois, avec le temps, intègre facilement le bâtiment à l'environnement.

Photographies issues de l'ouvrage "Bâtiments agricoles et paysages", CAUE de Loire-Atlantique (2003)

La recherche d'un camaïeu de teinte neutre, ou de gris facilite l'intégration d'un bâtiment dans l'espace rural.

■ Atténuez les volumes imposants par un travail sur la volumétrie, la végétation et en utilisant le relief. Il est important de porter un regard sur le positionnement du bâti par rapport aux pentes de terrain, aux terrassements engendrés, à leur orientation et aux positionnements des aires de circulation des véhicules.



Schémas issus de l'ouvrage :
"un nouveau bâtiment agricole : pourquoi ? comment ?"
CAUE - DDA du Calvados (1984)

L'intégration paysagère des exploitations agricoles

Les préconisations

■ Pensez aux plantations de haies, d'arbres isolés d'essences locales, de hautes tiges et basses tiges pour l'intégration paysagère des bâtiments ou installations agricoles.
Objectif : la haie plantée s'intègre elle-même à l'environnement ; elle n'est pas apparentée à un mur végétal.

Photographie issue de l'ouvrage :
"un nouveau bâtiment agricole : pourquoi ? comment ?"
CAUE - DDA du Calvados (1984)

Points de vigilance

La localisation des haies doit être réfléchie en fonction des évolutions possibles des constructions et de l'intégration du bâti dans son environnement.

Les installations annexes, type silos, laissent parfois une empreinte dans le paysage et doivent également faire l'objet d'un aménagement paysager.

Document à consulter
"La ferme revisitée, orientations et propositions pour mettre en valeur les sièges d'exploitations agricoles"
Collection conseils, CAUE de la Manche.

Fiche "complémentaire"	
Evolution et développement des bâtiments agricoles	E1

Réfléchir le bâti pour permettre la commercialisation sur place des produits issus de l'exploitation agricole

Le bâti agricole peut servir à la transformation, au conditionnement mais aussi à la commercialisation des produits bruts ou transformés de l'exploitation agricole sur place, du producteur au consommateur.

Principes

Les locaux nécessaires à la commercialisation des produits agricoles s'envisagent en priorité au sein du bâti existant.

Il ne suffit pas qu'une construction soit liée à l'activité agricole pour qu'elle soit autorisée dans ces zones, il faut encore qu'elle soit nécessaire à l'exploitation.

Les documents d'urbanisme laissent la possibilité de mettre en œuvre des projets s'ils sont connus suffisamment à l'avance et souhaités par la commune.
Ces projets doivent être inscrits dans le règlement des documents d'urbanisme dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) qui précisentles conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions.
Cela implique la réalisation d'un diagnostic agricole complet rendant compte des projets liés aux activités agricoles afin de justifier la mise en place de STECAL.

Les préconisations

- Valorisez en priorité le bâti existant par les activités de diversification telles que les locaux de vente directe par exemple.
- Prévoyez la création de bâtiments dans les documents d'urbanisme dans le cas d'une réhabilitation impossible, techniquement ou financièrement.
- Utilisez par exemple l'écriture suivante dans le PLU

"ARTICLE A1 TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES"

Les constructions et installations autres que celles définies à l'article A2

"ARTICLE A2 TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES"

Les constructions et installations sous réserves d'une part qu'elles soient liées à l'activité agricole et d'autre part nécessaires à l'exploitation.
Les constructions et installations sous réserves qu'elles soient nécessaires aux services publics d'intérêt général ou collectif.
Dans le(s) "secteur(s) de taille et de capacité d'accueil limitées", les constructions nouvelles peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles. Le projet devra être clair et justifié dans l'espace agricole par le diagnostic agricole. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone.

Objectif : Permettre le développement de bâtis nécessaires à la vente directe ou à l'accueil dans le cadre de l'élaboration ou la révision d'un PLU.

Points de vigilance

Les ateliers de transformation doivent répondre à des normes d'hygiène et de sécurité qui peuvent être contraignantes dans la réhabilitation.

Les constructions neuves doivent être intégrées dans leur environnement.

Articles de références
- L123-1-5 14° du code de l'urbanisme (délimitation des STECAL)
- R123-7 du code de l'urbanisme (constructions autorisées en zone A des PLU)

Fiches "complémentaires"	
Elaborer un document d'urbanisme	A
Diagnostic agricole pour un territoire communal ou intercommunal	D1
Evolution et développement des constructions agricoles	E1
L'intégration paysagère des exploitations agricoles	E3

Devenir du bâti ayant perdu sa vocation agricole

La réhabilitation de bâti agricole ancien est une ressource non négligeable pour créer des logements. Une responsabilité de préservation du patrimoine revient à toute personne ayant un projet de réhabilitation de bâti ancien.

Les personnes qui décident d'habiter sur un territoire agricole doivent avoir conscience des activités économiques agricoles actuelles et leurs développements ultérieurs.

La réhabilitation de bâtiments est spécifique à un territoire. Elle doit être réfléchie dans le cadre de l'élaboration ou de la révision d'un document d'urbanisme en croisant, entre autres, les critères évoqués ci-après.

Les préconisations

- Identifiez en zone A* de votre PLU les bâtiments pouvant être autorisés à changer de destination.
- Analysez les différents critères favorables aux changements de destination :
  - Bâtiment éloigné de constructions agricoles en activité ou pouvant être reprises.
  - Valeur patrimoniale ou architecturale, état de conservation et potentiel du bâti suffisant en vue de la création de logement (principe d'extension limitée).
  - Proximité de la voirie et des réseaux.
  - Proximité d'un hameau, d'un village ou d'un bourg.
- Dans le cadre de la concertation menée pour élaborer un document d'urbanisme, recueillez les projets des propriétaires concernant les constructions ayant perdu leur vocation agricole.

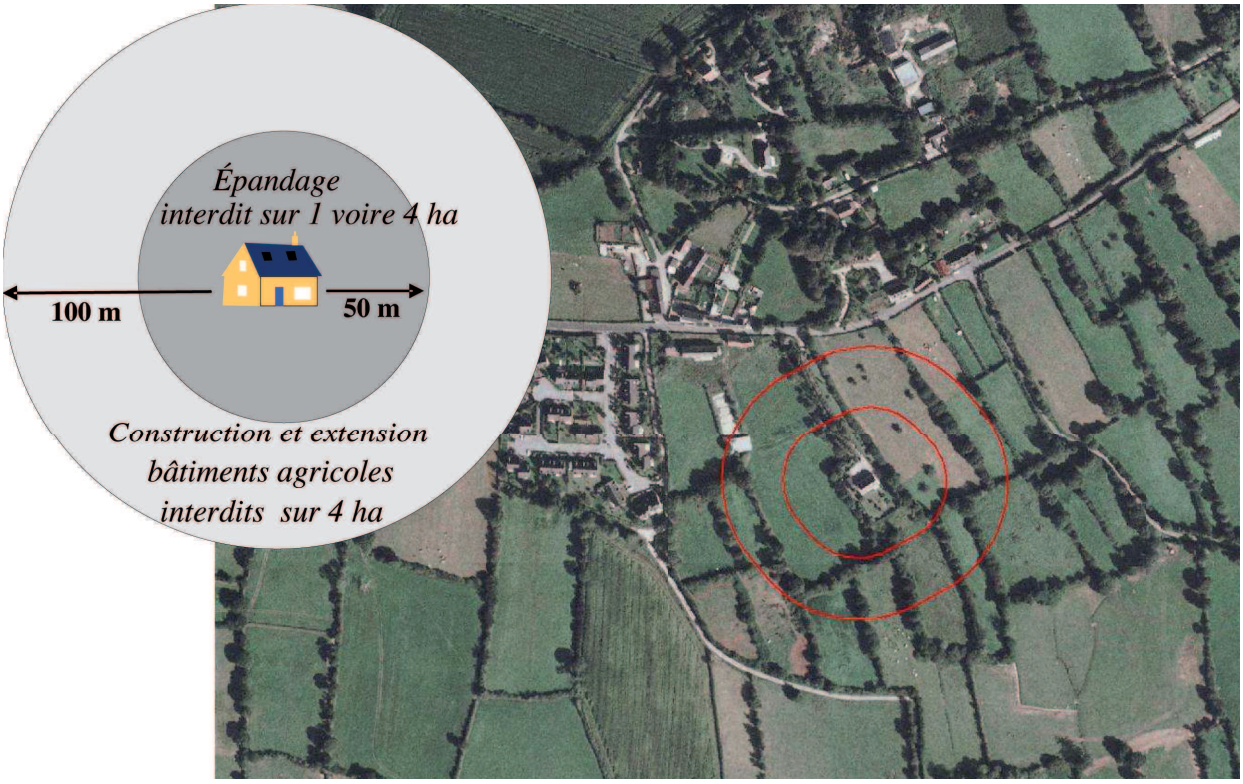
Les outils à disposition dans le cadre d'un PLU

- En zone A*, il y a possibilité de repérer des bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural et patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que cela ne compromet pas l'exploitation agricole.
- Certaines zones naturelles peuvent permettre la réhabilitation du bâti ancien et leur changement de destination sous réserve d'étudier la cohabitation des usages dans l'espace rural.

Devenir du bâti ayant perdu sa vocation agricole

Point de vigilance

En amont des projets de transformation d'un bâtiment agricole en habitation, la cohabitation entre les activités et les usages de l'espace rural doit être étudiée : impacts de surface d'épandage, possibles conflits de voisinage.



Impact d'une transformation de bâtiment en habitation sur les surfaces d'épandage - Source : BDOrtho IGN 2007

Article de référence

- L123-3-1 du code de l'urbanisme (changement de destination en zone A des PLU)

Fiches "complémentaires"	
Elaborer un document d'urbanisme	A1
Document d'urbanisme et concertation	A4
Diagnostic agricole pour un territoire communal ou intercommunal	D1

Des activités de loisirs qui nécessitent des lieux spécifiques

Les golfs, campings, parcs résidentiels de loisirs, centres d'entraînement d'engins motorisés font partie des espaces de loisirs exclusifs qui nécessitent des lieux spécifiques.

Leur création ou extension consomme les espaces ruraux agricoles voire naturels.
Cela demande une analyse en amont des incidences, tant sur la consommation de surface que sur la cohabitation entre les différentes activités sur un territoire.

Les préconisations

- Analysez le besoin de création ou d'extension d'une zone de loisirs à l'échelle intercommunale et à l'échelle du SCOT* : taux de fréquentation, taux de remplissage, rentabilité économique.
- Implantez de préférence les sites de sports motorisés dans des friches industrielles, des sites artificialisés et donc des espaces déjà retirés des espaces agricoles et naturels.

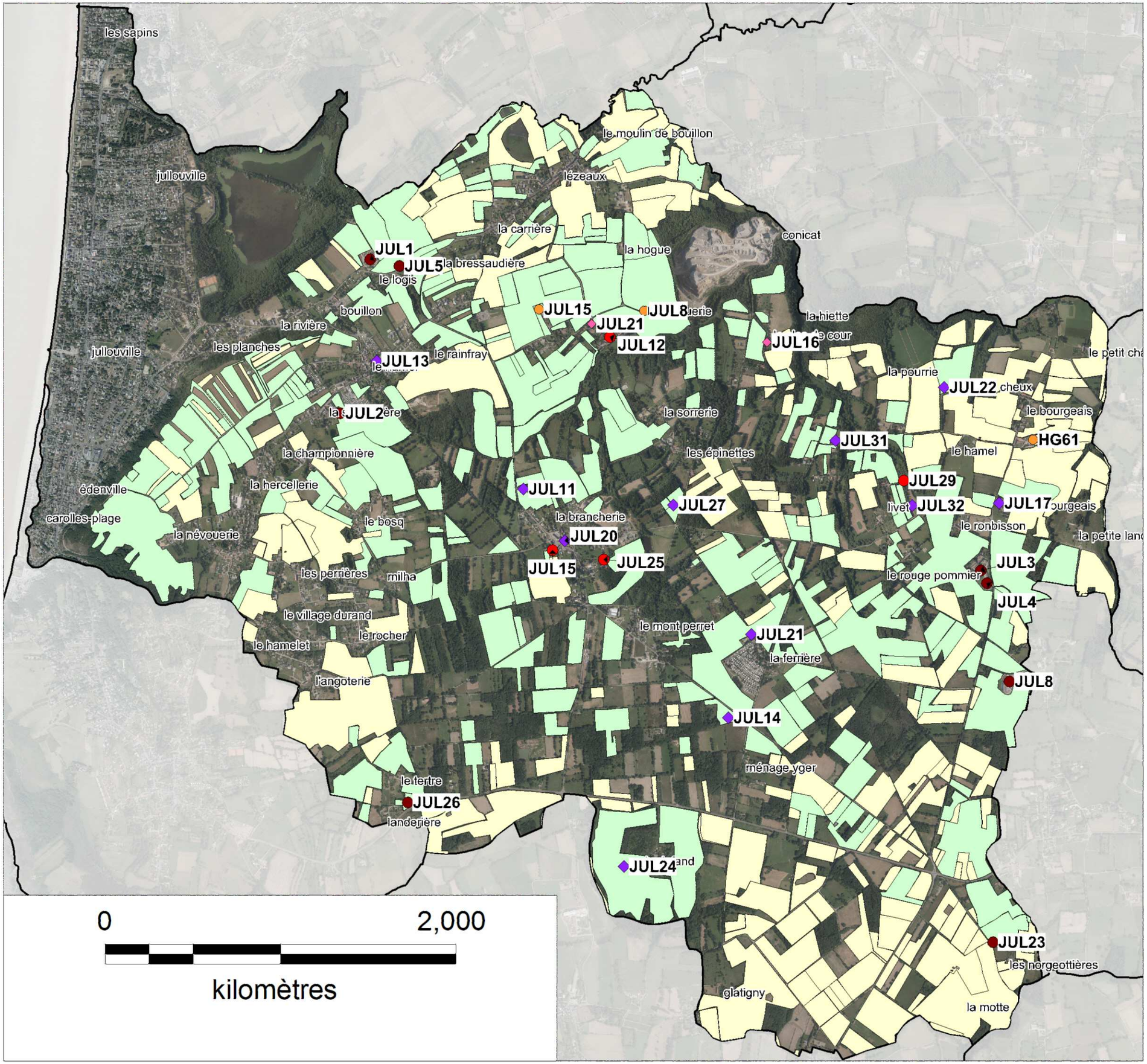
Point de vigilance

La création d'espace dédié à l'activité de sports motorisés permet de canaliser leur pratique et évite donc leur exercice au sein de l'espace rural.

Fiches "complémentaires"	
Elaborer des documents d'urbanisme	A
Documents d'urbanisme et concertation	A4
Compréhension d'un système d'exploitation agricole	D3

REPUBLIQUE FRANCAISE
Etablissement public
Loi du 31/01/1924
Siret 185 000 049 00014 / APE 9411Z
www.chambre-agriculture-50.fr

CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA MANCHE
Pôle TEEP (Territoires, Environnement, Energie, Proximité)
Avenue de Paris
50009 SAINT-LO Cedex
Tel : 02 33 06 49 90
sterritoire@manche.chambagri.fr



COMMUNE DE JULLOUVILLE

Sites d'exploitation
et parcellaire agricole recensé

Sites de production
- Professionnels à titre principal
- Professionnels à titre secondaire
- Sites secondaires professionnels
- Particuliers, retraités
- Sites secondaires de particuliers

Parcellaire agricole recensé
- Utilisé par des agriculteurs de la commune
- Utilisé par des extérieurs

Limites communales

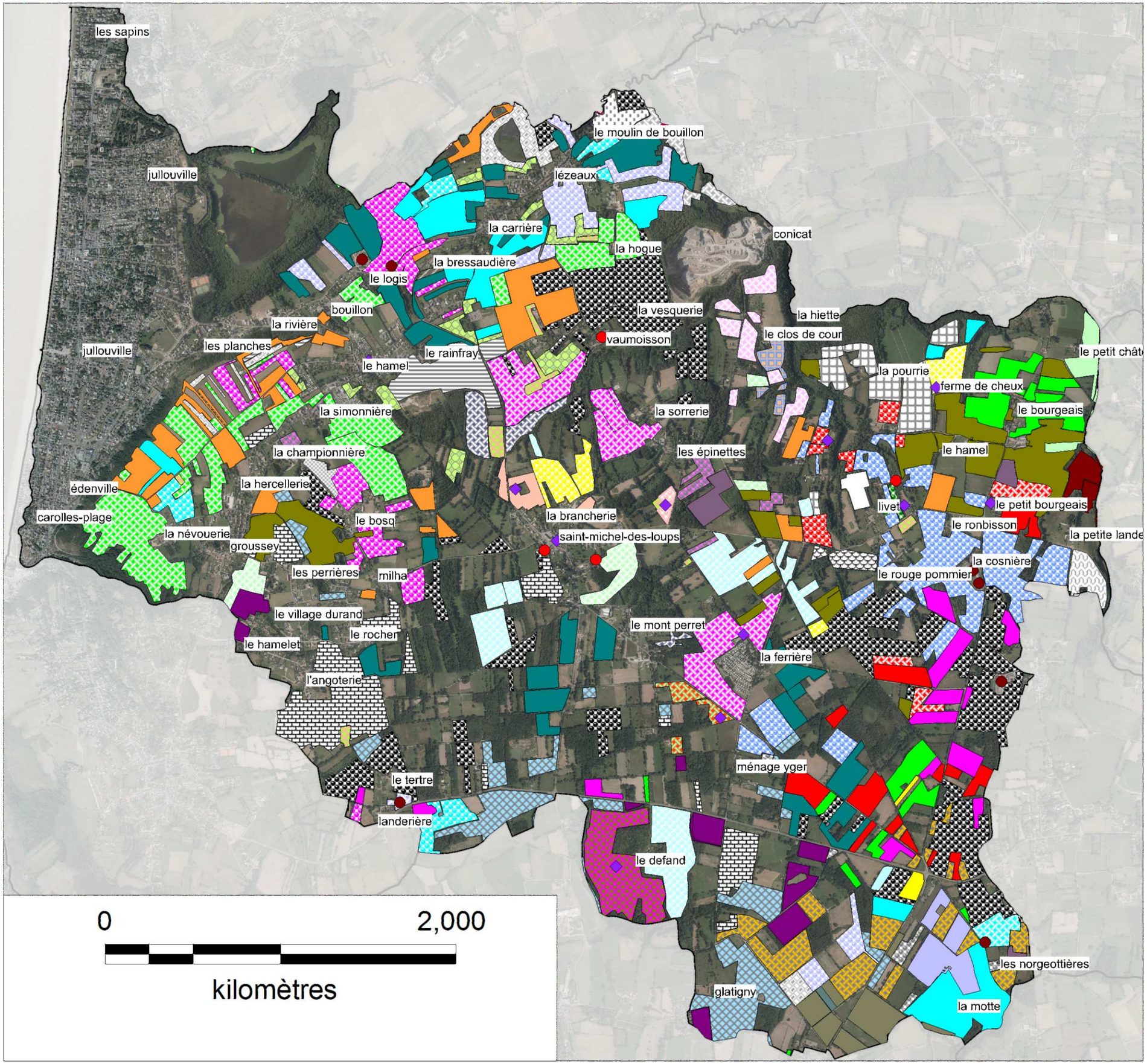
AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE MANCHE

N

Echelle : 1/21 000

Sources :
BD Ortho® IGN 2013
Enquête terrain 2016

Janvier 2016



COMMUNE DE JULLOUVILLE

Parcellaire des utilisateurs
de foncier agricole

Site de production principal

- Professionnels à titre principal (8)
- Professionnels à titre secondaire (4)
- Particuliers, retraités (11)

Utilisateurs de foncier agricole

AUB1	JUL12
AUB3	JUL13
AUB4	JUL14
AUB9	JUL15
HG10	JUL16
HG17	JUL17
HG2	JUL2
HG23	JUL20
HG25	JUL21
HG27	JUL22
HG28	JUL23
HG30	JUL24
HG31	JUL25
HG32	JUL26
HG33	JUL27
HG34	JUL29
HG36	JUL3
HG37	JUL31
HG38	JUL32
HG40	JUL4
HG41	JUL5
HG55	JUL8
HG56	PAI10
HG57	PAI13
HG58	PAI15
HG59	PAI2
HG61	PAI3
JUL1	PAI9
JUL11	PLA4

Limites communales

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE MANCHE

N

Echelle : 1/21 000

Sources :
BD Ortho® IGN 2013
RPG® 2013
Enquête terrain 2016

Janvier 2016

COMMUNE DE JULLOUVILLE

Occupation du sol agricole

- Prairies permanentes
- Prairies temporaires
- Maïs
- Céréales
- Arboriculture
- Oléoprotéagineux
- Autres

Limites communales

0 2,000

kilomètres

N

Echelle : 1/21 000

Sources :
BD Ortho® IGN 2013
RPG® 2013
Enquête terrain 2016

Janvier 2016

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE MANCHE

COMMUNE DE JULLOUVILLE

Avenir du foncier agricole
utilisé par les exploitations de Jullouville

Site de production principal

- Exploitants à titre principal (8)
- Exploitants à titre secondaire (4)
- Particuliers, retraités (11)

Projets à 5 ans des exploitations

- Pérennité assurée
- Pérennité incertaine
- Exploitation sans repreneur identifié

Limites communales

0 2,000

kilomètres

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE MANCHE

N

Echelle : 1/21 000

Sources :
BD Ortho® IGN 2013
RPG® 2013
Enquête terrain 2016

Janvier 2016

COMMUNE DE JULLOUVILLE

Contraintes liées à la loi Littoral

Bande des 100 m

Interdiction : toute construction neuve sauf activités économiques nécessitant la proximité immédiate (aquaculture...)

Espaces Proche du Rivage

Interdiction : toute construction sauf mise aux normes des bâtiments d'élevage (sans augmentation des effluents et au sein du périmètre bâti existant)
OU constructions d'aspect limité

Sites de production

- Professionnels à titre principal
- Professionnels à titre secondaire
- Sites professionnels secondaires
- Particuliers
- Sites particuliers secondaires

Zone de développement potentiel des sites de production agricoles

Limites communales

0 2,000

kilomètres

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE MANCHE

N

Echelle : 1/21 000

Sources :
BD Ortho® IGN 2013
Enquête terrain 2016

Janvier 2016

COMMUNE DE JULLOUVILLE

Principales contraintes
actuelles et à venir

Surfaces non soumises
à des contraintes d'épandage
(hormis pentes éventuelles)

Zone non épandable :
35 m le long des cours d'eau,
50 m autour des captages,
200 m le long des zones de baignade

Zone tampon de 100 m
où il peut exister des contraintes
d'épandage par rapport aux tiers

Bâtiments agricoles

Recul de 50 m
vis-à-vis des bâtiments d'élevage
équins ou ovins

Recul de 100 m
vis-à-vis des bâtiments d'élevage
ICPE et des autres élevages

Zone de développement
potentiel des sites de
production agricoles

Limites communales

0 2,000

kilomètres

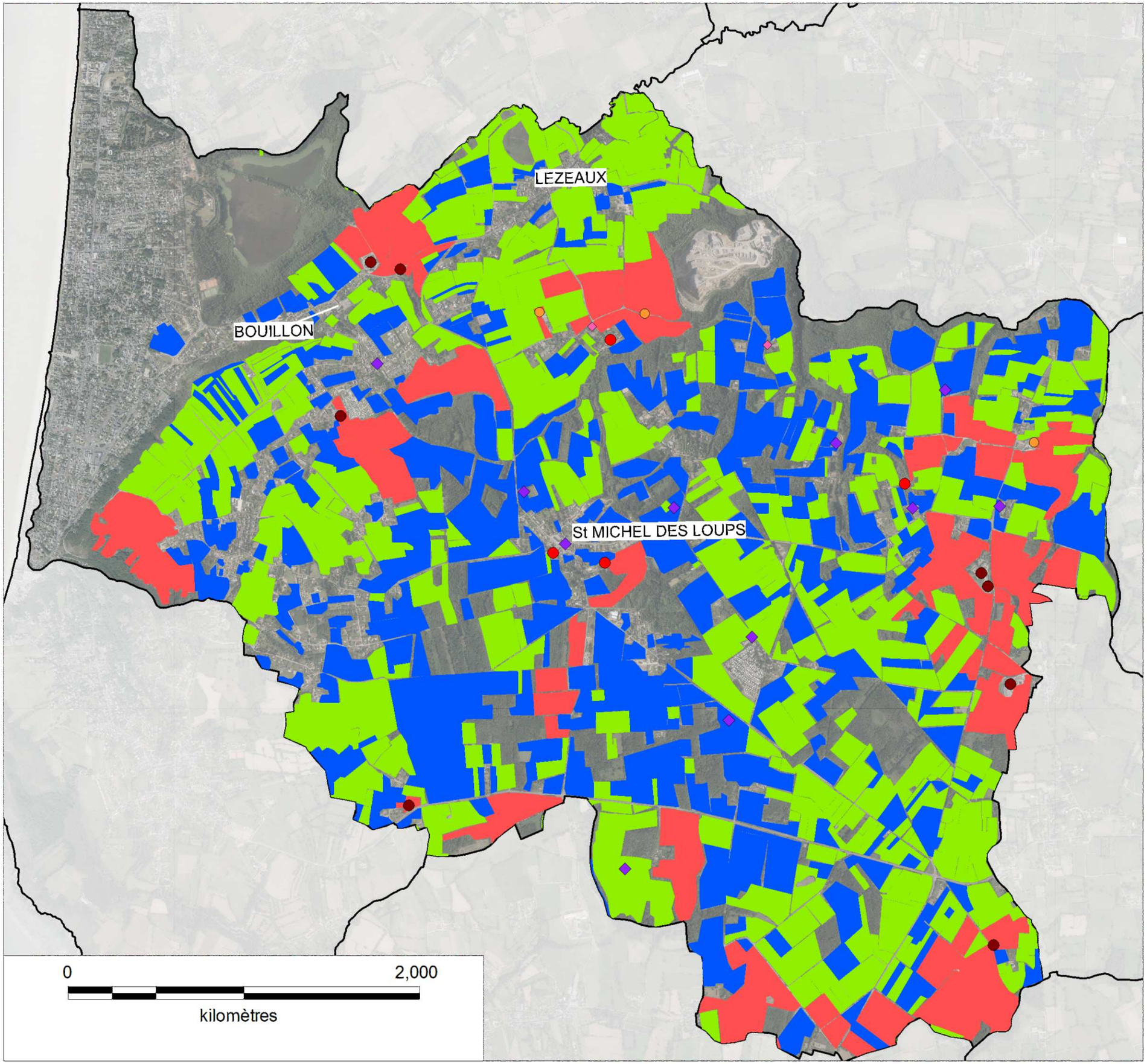
AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE MANCHE

N

Echelle : 1/21 000

Sources :
BD Ortho® IGN 2013
BD Topo® IGN 2014
ARS 2014
Enquête terrain 2016

Janvier 2016



COMMUNE DE JULLOUVILLE

Proposition de typologie
rendant compte de la structure actuelle
des exploitations agricoles

Sites de production
- Professionnels à titre principal
- Professionnels à titre secondaire
- Sites professionnels secondaires
- Particuliers
- Sites particuliers secondaires

Classement des espaces agricoles
selon les types définis
- Espaces agricoles de type I
- Espaces agricoles de type II
- Espaces agricoles de type III

Limites communales

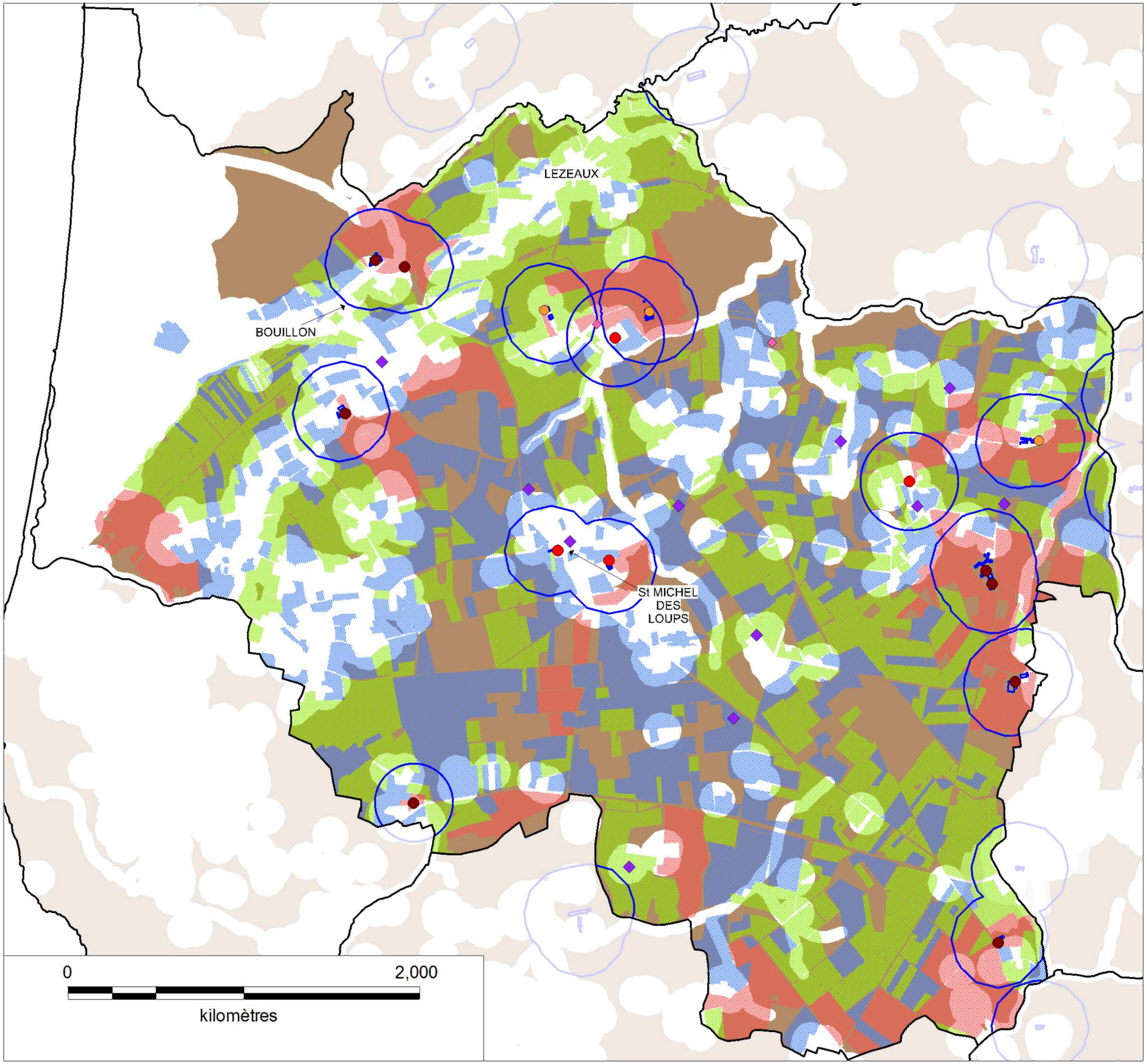
AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE MANCHE

N

Echelle : 1/21 000

Sources :
BD Ortho® IGN 2013
RPG® 2013
Enquête terrain 2016

Janvier 2016



COMMUNE DE JULLOUVILLE

Principaux points de vigilance
concernant la protection des espaces agricoles

Sites de production
- Professionnels à titre principal
- Professionnels à titre secondaire
- Sites secondaires de professionnels
- Particuliers
- Sites secondaires de particuliers

Zone de développement potentiel des sites de production agricoles

Classement des espaces agricoles selon les types définis
- Espaces agricoles de type I
- Espaces agricoles de type II
- Espaces agricoles de type III

Zone non épandable (cours d'eau, captages, zones de baignade) et zone où il peut exister des contraintes d'épandage (tiers)

Limites communales

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE MANCHE

N

Echelle : 1/21 000

Sources :
BD Ortho® IGN 2013
BD Topo® IGN 2014
ARS 2014
Enquête terrain 2016

Janvier 2016

III. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT