

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de

# JULLOUVILLE

Saisine de la Commission au titre des  
articles L 153-16, L 151-13 et L 151-  
12 du code de l'urbanisme



Le maire de Jullouville,  
Alain BRIÈRE



vea  
Urbanisme & Architecture  
Paysage & Environnement



Jullouville le 4 juillet 2017

*Monsieur le Maire de Jullouville*

à

*Monsieur le Préfet  
Place de la Préfecture  
BP 70522  
50002 SAINT-LO cedex*

N/Réf : JPD/DV

Objet : Elaboration du Plan Local d'Urbanisme  
Consultation de la commission départementale  
de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

J'ai l'honneur de vous informer, que par délibération en date du 30 juin 2017, le conseil municipal a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme.

Conformément aux articles L 123-6 et L 123-1-5 du code de l'urbanisme, je vous transmets un dossier de présentation du projet de Plan Local d'Urbanisme afin que la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers me fasse connaître son avis sur les ouvertures à l'urbanisation, la délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées et sur les dispositions réglementaires applicables aux extensions et annexes en zones agricoles et naturelles.

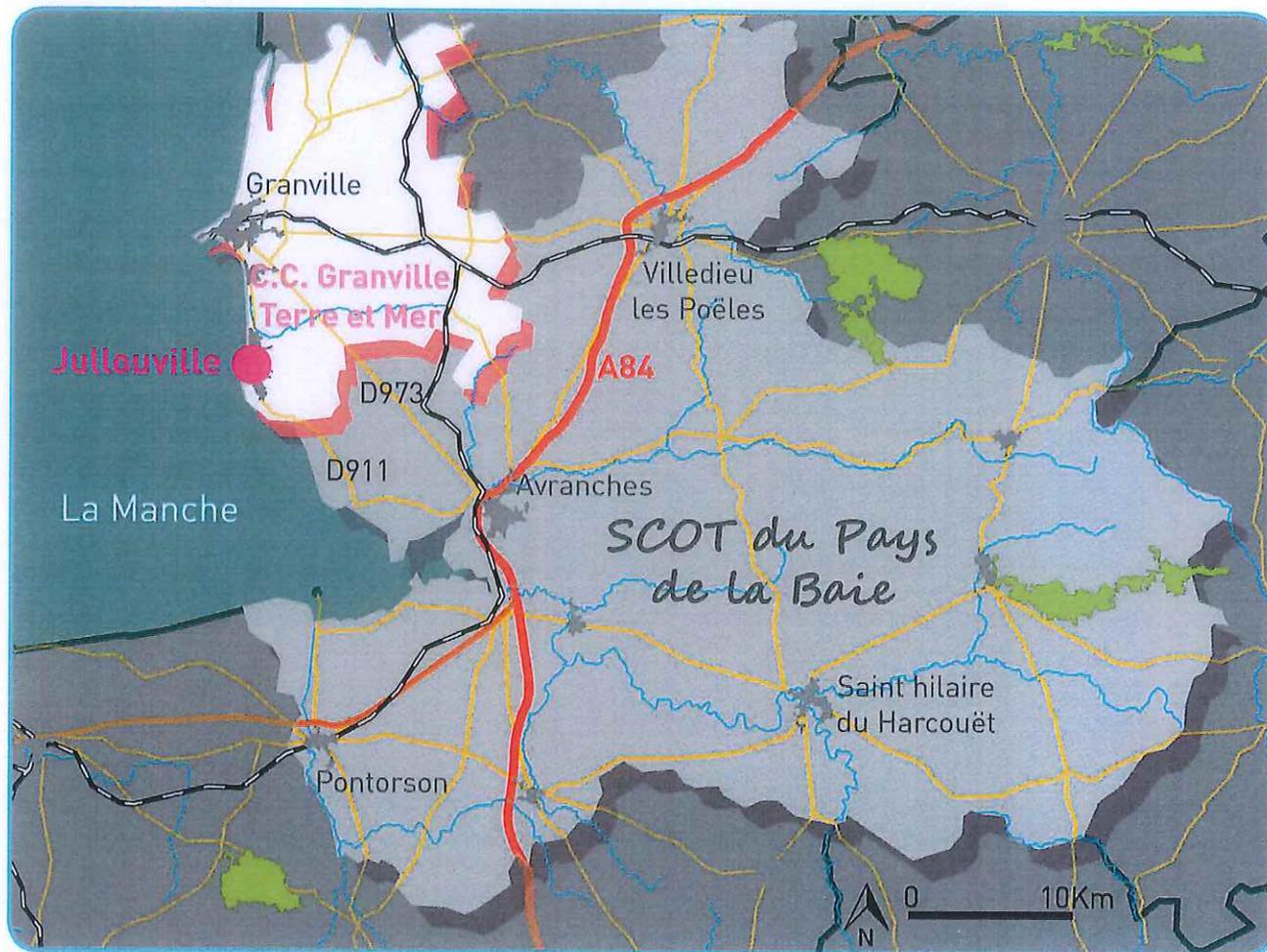


Par délégation du maire,  
le deuxième adjoint,  
Jean-Pierre DAVID



# 1. CONTEXTE

## A. SITUATION DE LA COMMUNE



### 1. UNE SITUATION PRIVILÉGIÉE EN BORD DE MER

Jullouville bénéficie d'une situation privilégiée en bord de mer sur la côte normande du Mont-Saint-Michel. Elle se situe à 120 km au Sud-Ouest de Caen, à 16 km d'Avranches et 8 km de Granville.

La commune de 2190 ha accueille **2401 habitants** (Source : INSEE, RP2014) et appartient au département de la Manche en Normandie.

Elle se trouve dans la **Communauté de communes de Granville Terre et Mer (G.T.M.)** qui regroupe 32 communes et dans le canton de Sartilly et Granville.

Les communes limitrophes sont :

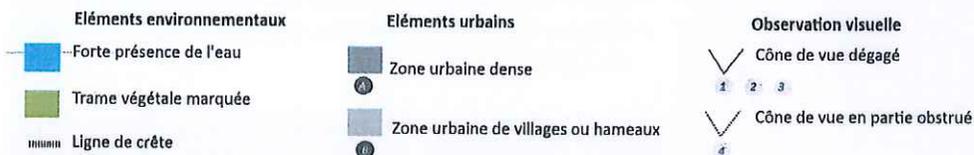
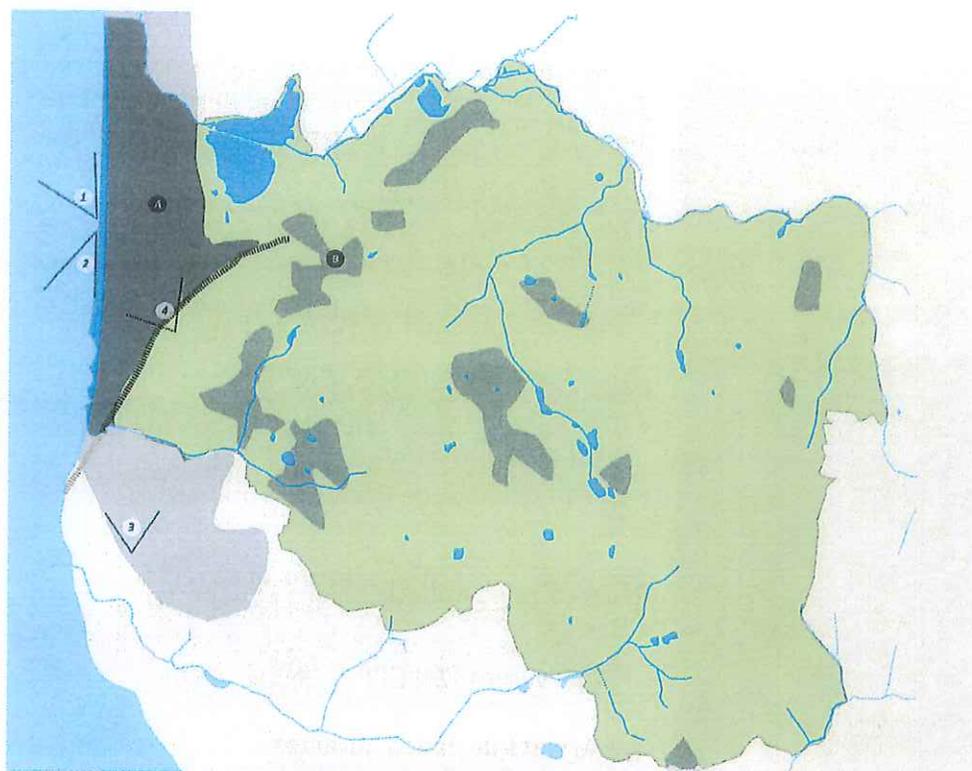
- Carolles
- Saint-Pair-sur-Mer
- Saint-Pierre-Langers
- Sartilly
- Champeaux
- Angey

## 2. UN PAYSAGE «D'ENTRE TERRE ET MER»

Bien que Jullouville soit répartie sur **4 grandes entités paysagères** correspondant chacune à 4 sous-entités paysagères : la Baie du Mont-Saint-Michel, les Gorges de la Haute-Sienne et du Thar, la Manche Centrale et le Val de la Sée dans son Ecrin, des similitudes paysagères peuvent être mises en avant sur le territoire de Jullouville.

Contrairement à l'est du territoire communal, l'élément commun aux sous-entités se trouvant à l'ouest du territoire (à savoir les Gorges de la Haute-Sienne et du Thar, la Manche Centrale et le Val de la Sée dans son Ecrin) est la **trame bocagère**.

En effet l'est du territoire communal, de Jullouville à Bouillon et Groussey, la trame végétale n'est pas très marquée contrairement à la partie ouest où le bocage s'impose et atténue les vues dégagées. Sur la partie Jullouville jusqu'au rebord menant au massif granitique de Carolles, les **vues sont dégagées et peuvent mener parfois loin, de Carolles à Granville**.



### 3. LES GRANDS ÉLÉMENTS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE



La figure ci-dessous présente les grands principes de la trame verte et bleue sur la commune de Jullouville.

Le territoire de la commune de Jullouville se trouve à un carrefour stratégique en matière de conservation et de cohérence de cette continuité écologique tant locale que régionale.

Ainsi plusieurs secteurs de la commune ont été identifiés comme stratégiques par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Basse-Normandie et repris par le SCOT du Pays de la Baie.

#### Réservoirs biologiques littoraux:

- Baie du mont Saint Michel et herbus Est du mont Saint Michel (ZPS, ZSC, ZNIEFF 1).
- Estran Rocheux de Granville à Jullouville (ZNIEFF 1)

#### Réservoirs de milieux boisés et ouverts:

- Bocage de Saint Michel des Loups avec les landes tourbeuses des cents vergés et la tourbière des cents vergés (ZNIEFF 1, ENS50, CEL)

#### Réservoirs de zones humides:

- Mare de Bouillon et vallée du Thar (ZNIEFF1)
- Bassin du Thar et de ses affluents (L214-17 1&2 et ZAP2 Anguilles)

La commune de Jullouville possède non seulement un linéaire important de haies, de talus et boisements mais possède un des rares systèmes bocagers encore en bon état et fonctionnels en Basse-Normandie. Le principal axe de réflexion à mener sera donc de veiller à maintenir cette cohérence et cet état dans la perspective du développement du territoire (tissus urbains, économiques et agricoles) de la commune.

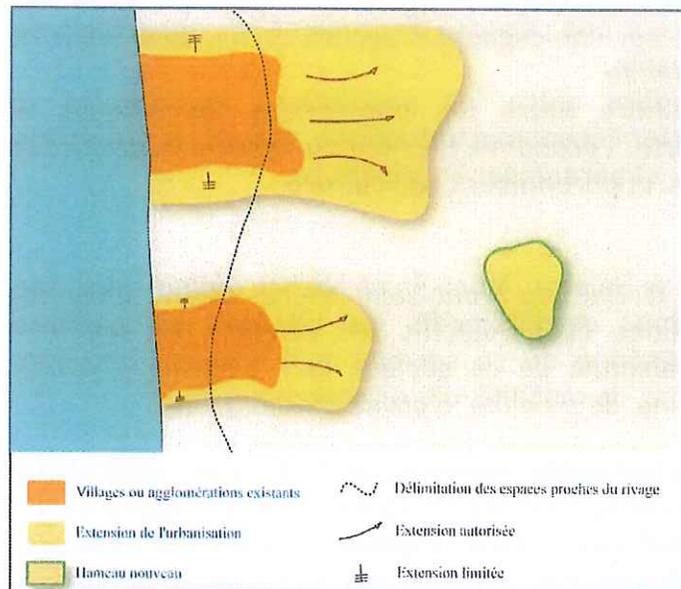


## Application de la loi littoral dans le cadre du SCOT : les notions d'agglomération, de villages et de hameaux (extraits du DOG du SCOT)

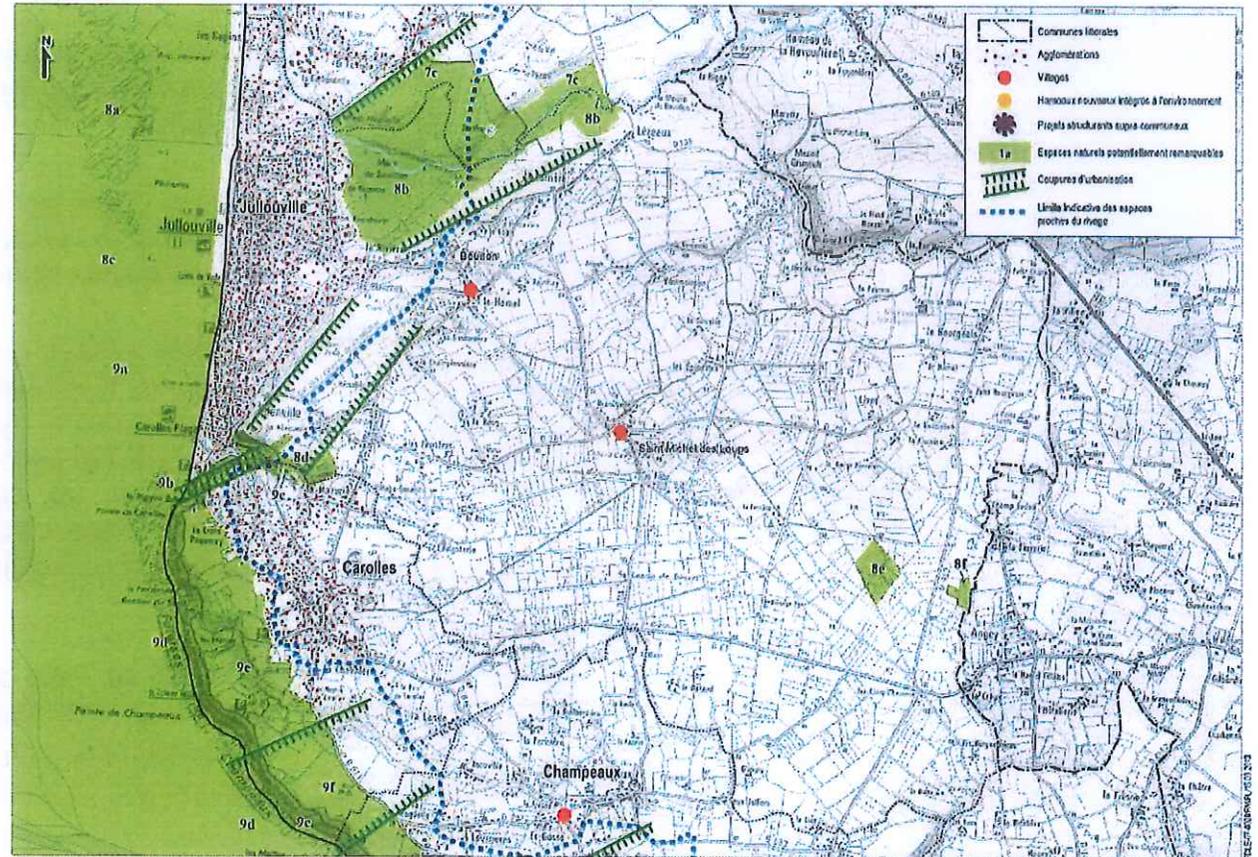
Dans le cadre du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT), le Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel a défini l'application de la loi Littoral sur le territoire du Pays.

D'après le Scot du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel, Jullouville est caractérisée comme suivant :

- **Agglomération** : Jullouville
- **Villages** : Bouillon et Saint-Michel-des-Loups



### Application spatiale de la loi "littoral" (6/16)



egisFrance

Application spatiale de la loi Littoral dans le cadre du SCoT - Source : SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel

Des espaces naturels potentiellement remarquables et des coupures d'urbanisation sont également définis, de même que la limite des espaces proches du rivage. Ces éléments ont fait l'objet d'une traduction dans le PLU.



Pays  
Granvillais  
communauté de communes

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS GRANVILLAIS

## PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT



PROGRAMME D' ACTIONS



PACT  
ARIM des Pays Normands  
ASSOCIATION POUR LE DÉVELOPPEMENT DE LA QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT



Annezan

Octobre 2011

## 2. LE PLAN LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES GRANVILLE TERRE ET MER

Le diagnostic du PLH de la communauté de communes a été réalisé en **2010-2011** et portait à l'époque sur **8 communes** (au lieu des 33 actuelles composant le territoire), dont Jullouville.

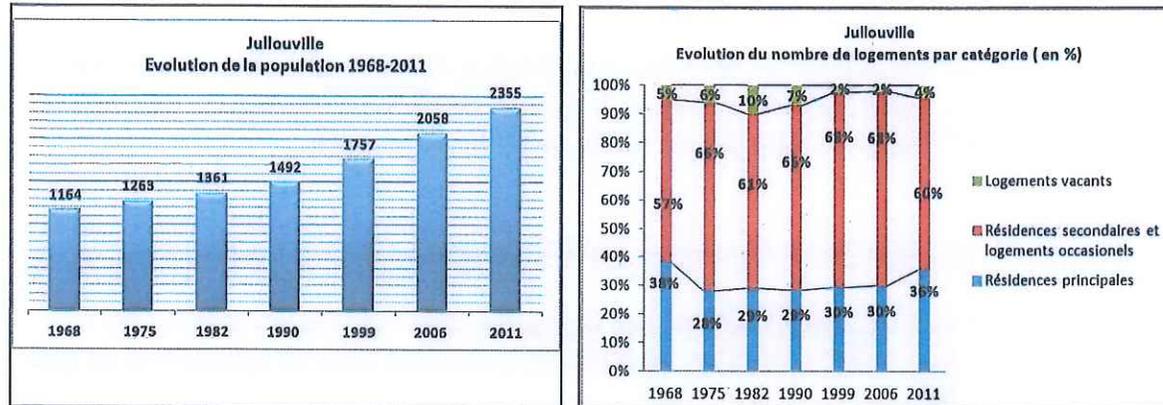
Les **actions du PLH 2012-2017** applicables pour le PLU de Jullouville:

- **une densité minimum de 15 log/ha** pour les futures opérations
- **une taille maximale de parcelles** dans les futures opérations de **600 m<sup>2</sup>**
- assurer une mixité sociale et urbaine : atteindre un **objectif de 15% de logements sociaux** (objectifs à prendre en compte pour toute nouvelle opération de 10 logements et plus dans les zones à urbaniser et dans les ZAC)

## C. CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

Évolution de la population sur Jullouville entre 1968 et 2011

(source : INSEE Insee, RP 1968 à 1999 dénombremements, RP 2006 et RP 2011 exploitations principales)



### 1. UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE IMPORTANTE...

En 2011, Jullouville comptait 2355 habitants. Le nombre d'habitants et de logements (en majorité des résidences secondaires) sont en **augmentation constante** depuis 1975 et ont connu une accélération à partir des années 1990. Aussi, sur les 20 dernières années la commune a accueilli en moyenne 41 nouveaux hab/ an, contre 20 sur la période précédente.

#### ... QUI REPOSE SUR UN SOLDE MIGRATOIRE POSITIF ET UNE LARGE PART DE RÉSIDENCES SECONDAIRES

Si cette attractivité est source de croissance démographique, elle est également l'un des facteurs responsables du vieillissement de la population :

- **Indice de jeunesse très faible** (0,53) ;
- Pourcentage **conséquent des 60 ans et plus** (39% de la population en 2009).
- **Nombre de naissances en baisse** (moyenne de 16,8 naissances par an entre 2006 et 2011) mais baisse par rapport à la période précédente ( 23,6 naissances par an entre 2001 et 2006).

Le taux du **solde migratoire** sur Jullouville **est fortement positif** : + 3,5% entre 2006 et 2011, mais concerne essentiellement des populations retraitées.

Composantes de la croissance démographique depuis 1990  
(source : INSEE, RP 2011 et 1999)

	Jullouville	CC du Pays Granvillais	Manche	France métropolitaine
Taux d'évolution annuel de la population 1999-2011	2,47%	0,55%	0,30%	0,60%
Taux de croissance naturel 1999-2011	-0,45%	-0,35%	0,10%	0,40%
Taux de croissance migratoire 1999-2011	2,95%	0,90%	0,20%	0,20%
Taux d'évolution annuel de la population 1990-1999	1,75%	0,80%	0,00%	0,40%
Taux de croissance naturel 1990-1999	-0,20%	0,00%	-0,20%	0,40%
Taux de croissance migratoire 1990-1999	2,00%	0,80%	0,20%	0,00%

Jeunesse et personnes âgées - données de synthèse  
(source : INSEE RP 2011 et 1999)

	Jullouville	CC du Pays Granvillais	Manche	France métropolitaine
Indice de jeunesse 2011	0,53	0,53	0,83	1,04
Indice de jeunesse 1999	0,50	0,65	0,96	1,16
% des 60 ans et + en 2011	39,36%	36,86%	27,76%	21,37%
Taux d'évolution annuel moyen des 60 et + 1999-2011	0,06%	1,02%	1,02%	1,02%
% des 90 ans et + en 2011	1,80%	1,56%	0,97%	0,82%

Évolution de la taille moyenne de ménages depuis 1968 (source : INSEE, RP, 1990, 1999, 2011)



*Méthode/ définition : le taux de desserrement des ménages traduit la rapidité de la baisse de la taille moyenne des ménages. Plus le taux est négatif, plus la diminution de la taille moyenne des ménages à été importante sur la période considérée. Précisons qu'un taux de desserrement des ménages est forcément négatif. Si celui-ci est positif, alors on parle de taux de resserrement de la taille des moyenne des ménages. Dans ce cas, la taille moyenne des ménages à augmenté.*

	Jullouville	CC du Pays Granvillais	Manche	France métropolitaine
Taille moyenne des ménages en 2011	2,10	2,00	2,20	2,30
Desserrement des ménages 1999-2011	-0,33%	-0,86%	-0,79%	-0,39%
Taille moyenne des ménages en 1999	2,18	2,20	2,40	2,40
Desserrement des ménages 1990-1999	-1,04%	-0,49%	-0,89%	-0,89%

## 2. UNE TAILLE DES MÉNAGES PLUTÔT FAIBLE...

La taille des ménages sur Jullouville est de 2,10 personnes/ménage en 2011 ; ce qui est bien plus faible que la moyenne nationale (2,30) et un peu plus faible que dans le département (2,2).

### ...EN BAISSÉ SENSIBLE...

A l'image des tendances nationale, Jullouville connaît depuis 50 ans **une baisse sensible de la taille des ménages.**

Toutefois, depuis 1999 la commune présente **un ralentissement dans la diminution de la taille moyenne de ses ménages** (taux de desserrement de -0.42% sur la période 1999-2011 contre -0.96% sur la période précédente).

### ... QUI PEUT S'EXPLIQUER PAR LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

Composition des ménages en 2011 (source : INSEE, RP 2011)

	Jullouville	CC du Pays Granvillais	Manche	France métropolitaine
Ménages composés d'une personne vivant seule en 2011	352	5017	74469	9370000
% ménages composés d'une personnes vivant seules en 2011	32,5%	40,1%	33,6%	34,3%
Ménages composés de personnes sans famille en 2011	8	221	4024	722933
% ménages composés de plusieurs personnes sans famille en 2011	0,7%	1,8%	1,8%	2,6%
Familles monoparentales en 2011	64	960	15097	2384875
% familles monoparentales en 2011	5,9%	7,7%	6,8%	8,4%

Catégorie des logements entre 2006 et 2011 (source : INSEE, RP 2011 et 1999)

	2011	%	2006	%
<b>Ensemble</b>	<b>3 011</b>	<b>100,0</b>	<b>3 087</b>	<b>100,0</b>
Résidences principales	1 078	35,8	929	30,1
Résidences secondaires et logements occasionnels	1 807	60,0	2 094	67,8
Logements vacants	126	4,2	64	2,1

Évolution du parc de logements entre 2006 et 2011 (source : INSEE, RP 2011 et 1999)

	2006	2011	Variation 2006 2011
<b>TOTAL LOGEMENTS</b>	<b>3087</b>	<b>3011</b>	<b>-2,46</b>
résidences principales	929	1078	16,04
résidences secondaires et logements occasionnels	2094	1807	-13,71
logements vacants	64	126	96,88

Les statuts d'occupation en 2011 (source : INSEE, RP 2011)

	Jullouville	Manche	France métropolitaine
<b>Résidences principales en 2011</b>	<b>1078</b>	<b>221538</b>	<b>27344624</b>
% des propriétaires occupants en 2011	77,4%	62,2%	57,8%
% des locataires HLM en 2010	1,0%	15,5%	14,6%
% des locataires du secteur privé en 2011	17,7%	20,8%	25,2%
% des logés gratuits en 2011	3%	1,5%	2,5%

### 3. STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS

**Une commune balnéaire caractérisée par un grand nombre de résidences secondaires...**

Le parc de logements jullouvillais est composé majoritairement de résidences secondaires et logements occasionnels : 60% en 2011. Par ailleurs, il convient de noter que cette **tendance est à la baisse depuis 2006** puisqu'on observe un **recul de près de 14%** de ces derniers sur la période 2006-2011.

L'évolution du parc des résidences secondaires se fait principalement au profit du parc de résidences principales et des logements vacants qui ont presque doublé.

Toutefois, le taux de vacance est inférieur à la tendance observée sur l'intercommunalité : 4.2% sur Jullouville contre 7.4% dans la CC du Pays Granvillais.

La part des propriétaires occupants est largement majoritaire. Avec 19.6% de locataires en 2011, la commune souffre d'un certain déséquilibre, dû notamment à une offre en logements peu diversifiée.

Population active occupée en 2011 et son évolution depuis 1999  
(Source: INSEE RP 2011 et 1999)

	Jullouville	Granville	Manche	France métropolitaine
Nombre d'actifs occupés en 2011	746	4281	198568	25875188
Nombre d'actifs occupés en 1999	804	4279	183464	23055202
Nombre d'emplois au lieu de travail en 2011	356	8652	196778	25753052
Nombre d'emplois au lieu de travail en 1999	469	7159	182270	22800731
Indice de concentration de l'emploi en 2011	0,58	2,02	0,99	0,99
Indice de concentration de l'emploi en 1999	0,48	1,67	0,99	1,00

Méthode / définition : le nombre d'actifs occupés correspond à la population en âge de travailler et ayant un emploi. Les personnes au chômage font donc partie de la population active mais pas de la population active occupée. La notion d'emplois au lieu de travail correspond simplement au nombre d'emplois proposés sur le territoire. Le taux d'emploi est le rapport entre le nombre d'emplois au lieu de travail et le nombre d'actifs occupés. Il permet de positionner le territoire dans son tissu économique. Si le taux d'emploi est supérieur à 1, le nombre d'emplois offerts sur le territoire est plus important que le nombre d'actifs occupés qu'il héberge. Dans ce cas, on est sur un pôle d'emploi. A l'inverse, si le taux d'emploi est inférieur à 1, le nombre d'emplois proposés localement est inférieur au nombre d'actifs occupés présents sur le territoire. Dans ce second cas, la vocation résidentielle prédomine.

Le chômage en 2011 et son évolution depuis 1999 (Source: INSEE RP 2011 et 1999)

	Jullouville	Granville	Manche	France métropolitaine
Nombre de chômeurs en 2011	89	691	22959	3621267
Taux de chômage en 2011	10,80%	14,00%	10,40%	12,30%
Nombre de chômeurs en 1999	113	849	23947	3264725
Taux de chômage en 1999	12,30%	16,50%	11,50%	12,80%

Répartition des emplois locaux par secteurs d'activités en 2011 (Source: INSEE RP 2011)

	Jullouville	Granville	Manche	France métropolitaine
Emplois dans l'agriculture au lieu de travail en 2011	21	226	13702	752189
% emplois dans l'agriculture au lieu de travail en 2011	6,58%	2,65%	7,01%	2,86%
Emplois dans l'industrie au lieu de travail en 2011	36	901	34566	3448394
% emplois dans l'industrie au lieu de travail en 2011	11,28%	10,60%	17,70%	13,10%
Emplois dans la construction au lieu de travail en 2011	26	515	17715	1826786
% emplois dans la construction au lieu de travail en 2011	8,15%	6,06%	9,07%	6,94%
Emplois dans les commerces, transports et services divers au lieu de travail en 2011	136	3596	68436	12072061
% emplois dans les commerces, transports et services divers au lieu de travail en 2011	42,63%	42,31%	35,05%	45,87%
Emplois dans l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale au lieu de travail en 2011	100	3260	60820	8217966
% emplois dans l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale au lieu de travail en 2011	31,34%	38,36%	31,15%	31,23%

#### 4. UNE COMMUNE ORGANISÉE AUTOUR DE L'ACTIVITÉ TOURISTIQUE, ELLE-MÊME RYTHMÉE PAR LA SAISONNALITÉ

Bénéficiant d'une **situation géographique privilégiée** (aux portes de la Baie du Mont-Saint-Michel), la commune de Jullouville, avec **556 emplois salariés en 2011**, ne constitue pas un pôle d'emplois mais semble d'avantage s'affirmer comme un **polarité touristique**.

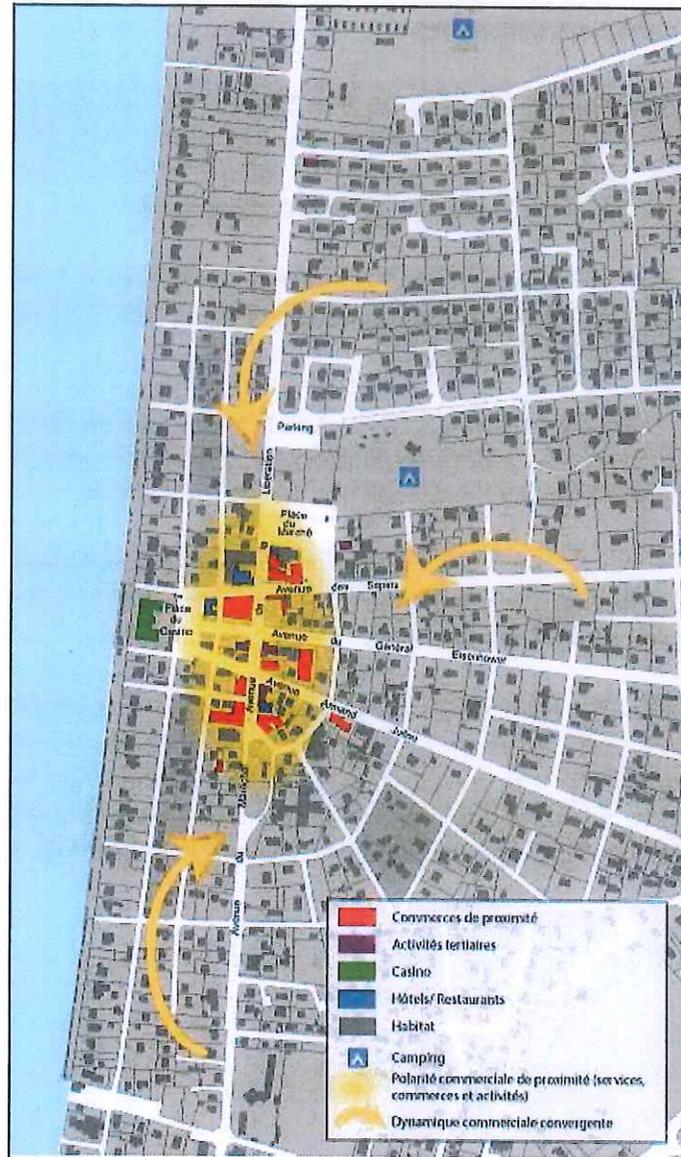
En effet avec un indice de concentration de l'emploi inférieur à 1, le **nombre d'emplois offerts sur la commune est largement inférieur au nombre d'actifs résidant sur Jullouville**.

Ainsi en 2011, seulement **24,11% des actifs travaillent sur la commune** contre **70,2% dans une autre commune du département de résidence** au premier rang desquels Granville, Avranches ou encore Sartilly.

Par ailleurs, à Jullouville, le taux de **chômage est similaire à la moyenne départementale**. Ce **dernier recule** depuis la fin des années 1990 pour se stabiliser autour de **10,80%** depuis 2008.

Enfin, la prédominance des emplois tertiaires en lien avec la dynamique touristique confère à cette commune une offre diversifiée en terme d'entreprises de commerces et de services mais occasionne, par la même occasion, une certaine **spécialisation du tissu économique communal et donc une fuite des actifs vers les pôles d'emplois à proximité**.

Localisation des activités et commerces sur Jullouville



## 5. UNE OFFRE DE COMMERCE ET SERVICES DIVERSIFIÉE ET CONCENTRÉE EN CENTRE VILLE

La **dynamique commerciale** qui s'exerce sur le territoire peut être caractérisée de **convergente** dans la mesure où l'on a une concentration des commerces et services de proximité dans un périmètre réduit.

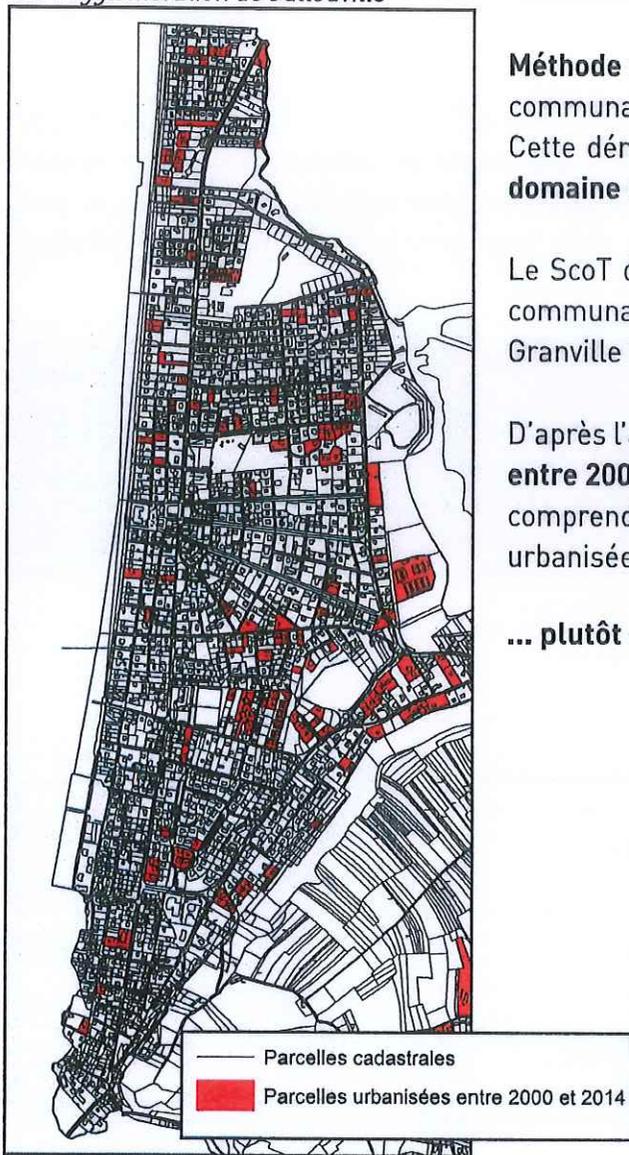
En effet, **l'activité commerciale est essentiellement localisée en centre ville** le long des artères principales : Avenue de la Libération et son prolongement l'avenue du Maréchal. On y retrouve des commerces et services diversifiés : boulangeries-pâtisseries, fleuriste, pharmacie, restaurants, prêt à porter, banques, agences immobilières...

L'implantation d'un **supermarché de taille intermédiaire** le long de cet axe **fait office de locomotive pour les commerces de proximité qui rencontrent davantage de difficultés lors de la période hivernale** (présence de locaux commerciaux vides).

La qualité esthétique de certains bâtiments, façades, vitrines ou dispositifs publicitaires pourrait toutefois être améliorée afin de conférer une certaine « stature » au centre ville, aujourd'hui quelque peu « anarchique ».

## D. BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

Analyse de la consommation de l'espace sur l'agglomération de Jullouville



### 1. UNE CONSOMMATION DE L'ESPACE DE 42 HA ENTRE 2000 ET 2014 AU PROFIT DU DOMAINE URBAIN, ...

**Méthode utilisée : Analyse parcellaire**, à l'aide des feuilles de cadastre des années 2000 et 2014 et du registre communal des permis de construire accordés (absence de photographies aériennes aux dates concernées). Cette démarche consiste à **recenser les surfaces sortant du domaine naturel ou agricole pour entrer dans le domaine urbanisé** (et non les surfaces strictement artificialisées).

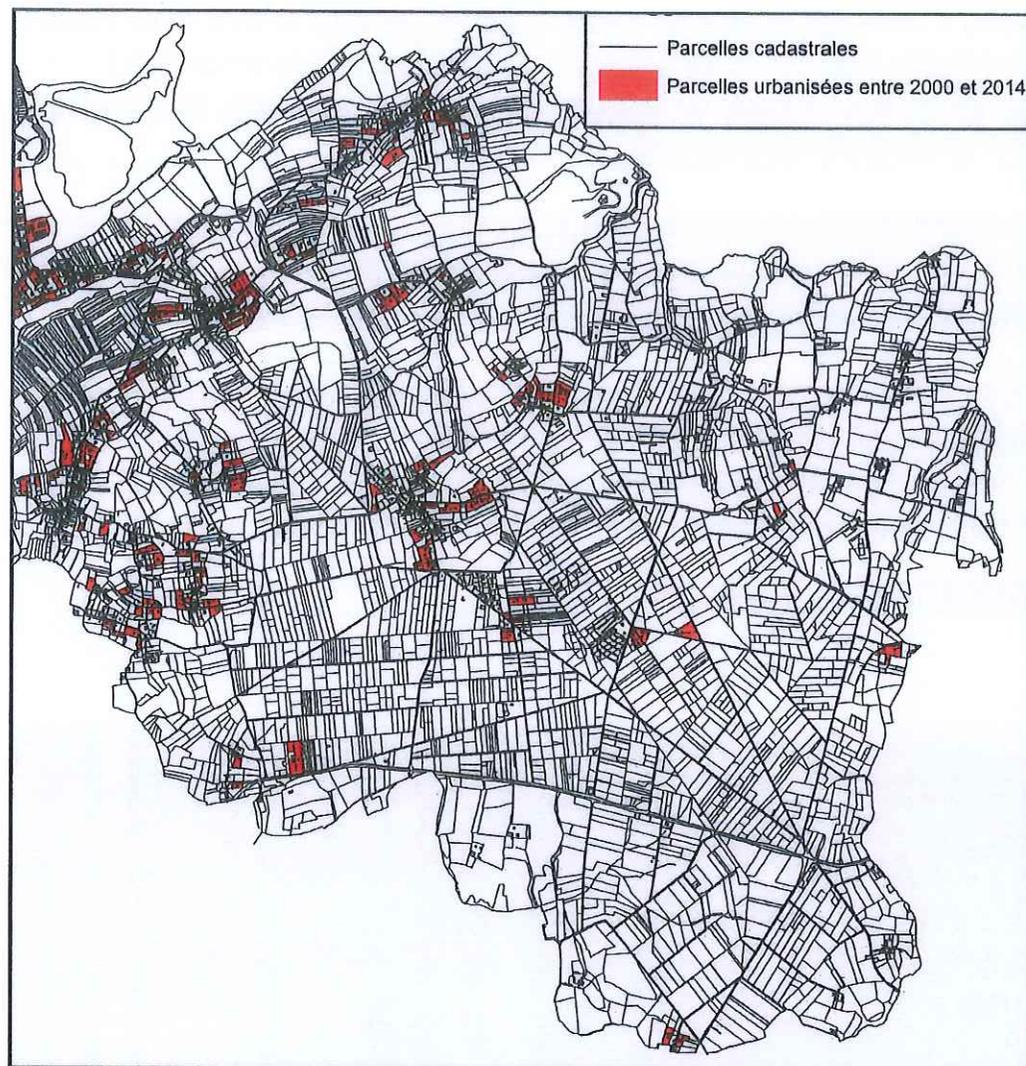
Le ScoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel a analysé à l'échelle du Pays la consommation d'espace par communautés de communes. **Entre 2003 et 2009 la Communauté de Communes du Pays Granvillais** (aujourd'hui Granville Terre et Mer) a eu une **consommation d'espace qui s'étend sur environ 202 hectares**.

D'après l'analyse parcellaire sous logiciel cartographique et statistique, la **consommation de l'espace à Jullouville entre 2000 et 2014 s'est étendue sur environ 42 hectares**, représentant 1,91% du territoire communal. Ce chiffre comprend les parcelles urbanisées au sein des enveloppes urbaines (densification, dents creuses) et les parcelles urbanisées à l'extérieur de ces enveloppes urbaines (extension de l'urbanisation, habitat diffus).

**... plutôt en densification sur l'agglomération de Jullouville...**

D'après l'analyse géographique, **l'urbanisation nouvelle au sein de l'agglomération de Jullouville s'est développée uniquement en densification, au sein des dents creuses**. La topographie et les caractéristiques du milieu physique de l'agglomération de Jullouville contraignent fortement toute extension de l'urbanisation en dehors de l'enveloppe urbanisée. Ce sont ainsi 12,5 ha de foncier qui ont été urbanisés sur l'agglomération, sur des parcelles de superficie moyenne égale à 910 m<sup>2</sup>.

Analyse de la consommation de l'espace sur les villages, secteurs denses et zones d'habitat diffus au niveau du plateau agricole



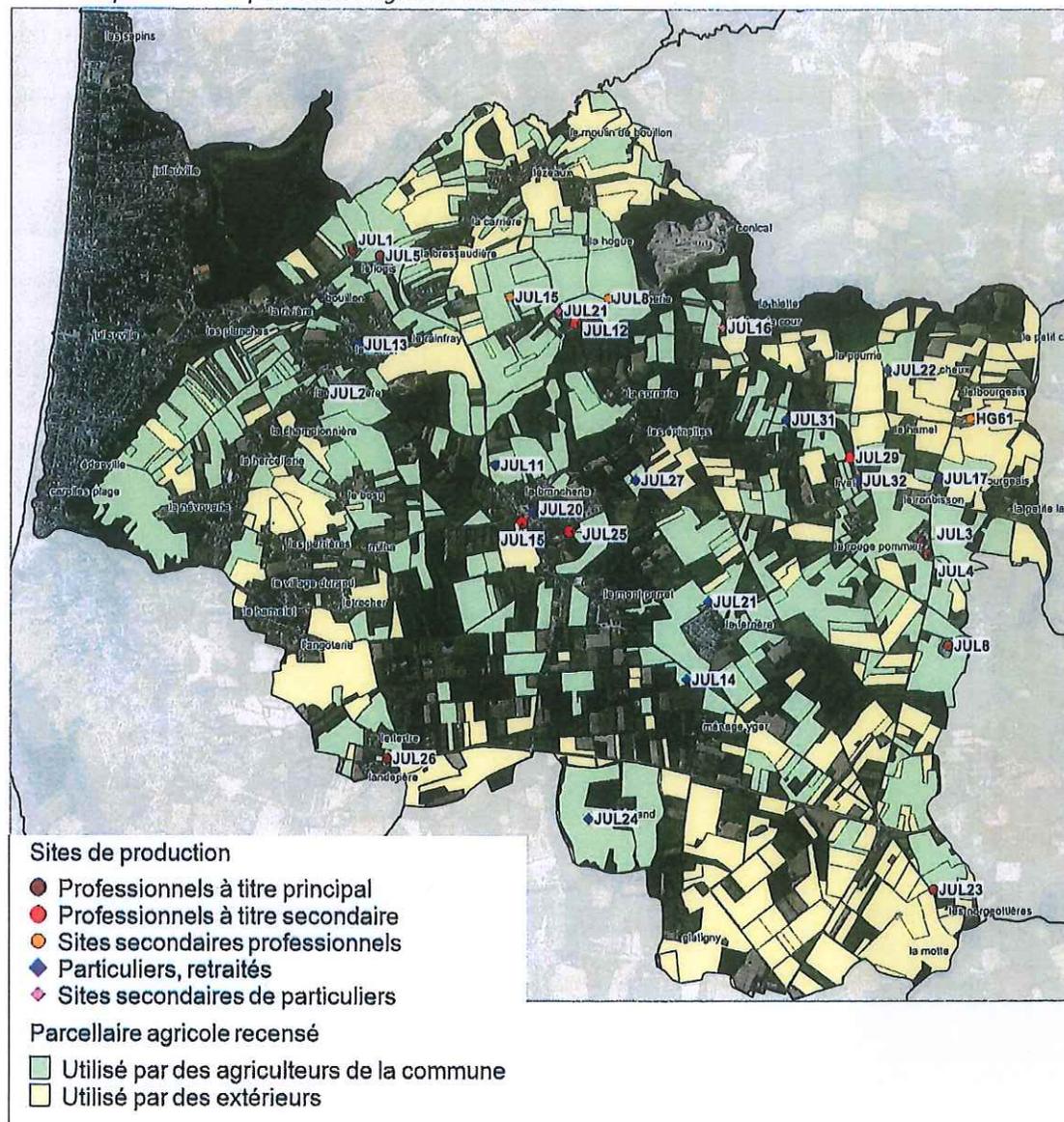
## 2. ... ET PLUTÔT EN ÉTALEMENT URBAIN AU SEIN DU PLATEAU AGRICOLE

L'urbanisation dans les villages de Bouillon et Saint-Michel-des-Loups ainsi que dans les secteurs d'habitat de Lézeaux, la Carrière, Grousey, Vaumoisson, le Bourgeois, est observable en densification, au sein des espaces non bâtis, mais également **en extension des enveloppes urbanisées initiales.**

La stricte consommation d'espaces naturels et agricoles au sein du plateau agricole, en extension de l'urbanisation ou en habitat diffus, s'étend à environ 23 hectares entre 2000 et 2014, soit plus de la moitié de la surface totale consommée.  
 La superficie moyenne des parcelles urbanisées est de 1400 m<sup>2</sup>.

	m <sup>2</sup>	ha
<b>TOTAL SURFACE URBANISEE :</b>	421310,722	42,1310722
<b>TOTAL DENSIFICATION</b>	186712,063	18,6712063
<b>DENSIFICATION JULLOUVILLE</b>	125780,973	12,5780973
<b>TOTAL MOYENNE PARCELLE</b>	1210,66299	0,1210663
<b>MOYENNE PARCELLE JULLOUVILLE</b>	911,456324	0,09114563
<b>MOYENNE PARCELLE AUTRE</b>	1407,28571	0,14072857

Sites d'exploitation et parcellaire agricole recensés



## 2. BILAN DES ESPACES AGRICOLES\*

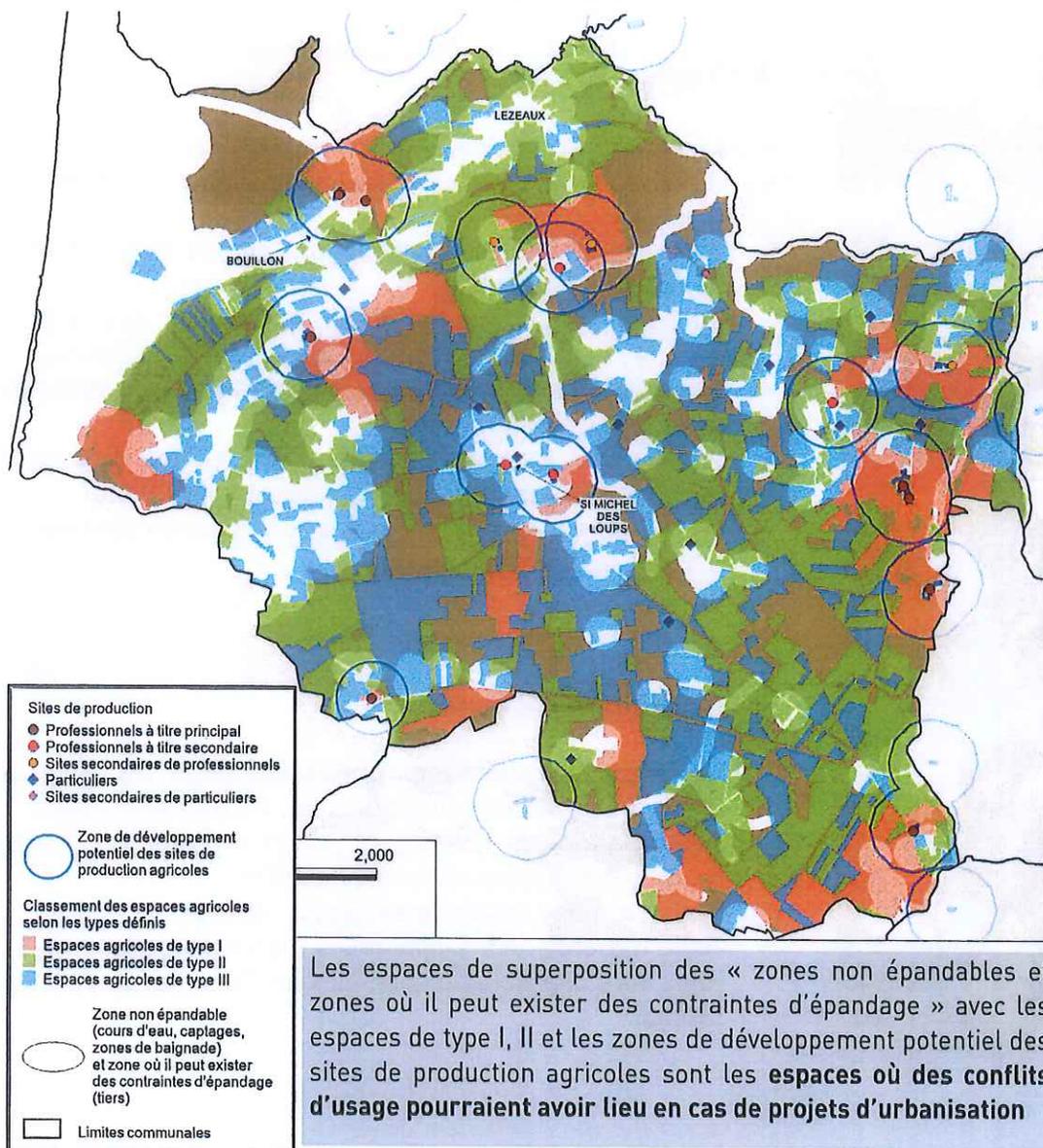
### 1. L'espace agricole

- **1 455 ha** agricoles (68 % de la superficie du territoire),
- 28 % exploités par des exploitations de la commune (12 exploitations),
- 30 % exploités par des exploitations dont le siège est situé en dehors du territoire,
- Utilisation importante du foncier agricole par des particuliers (42 %) possédant souvent des ovins ou des équins,
- **Une imbrication relativement forte de bâtiments agricoles et de zones résidentielles,**
- Un potentiel agronomique hétérogène et une **dispersion fréquente des parcelles d'une même exploitation,**
- Un territoire soumis à la loi Littoral et situé en zone vulnérable de la Directive nitrates.

### 2. La population agricole

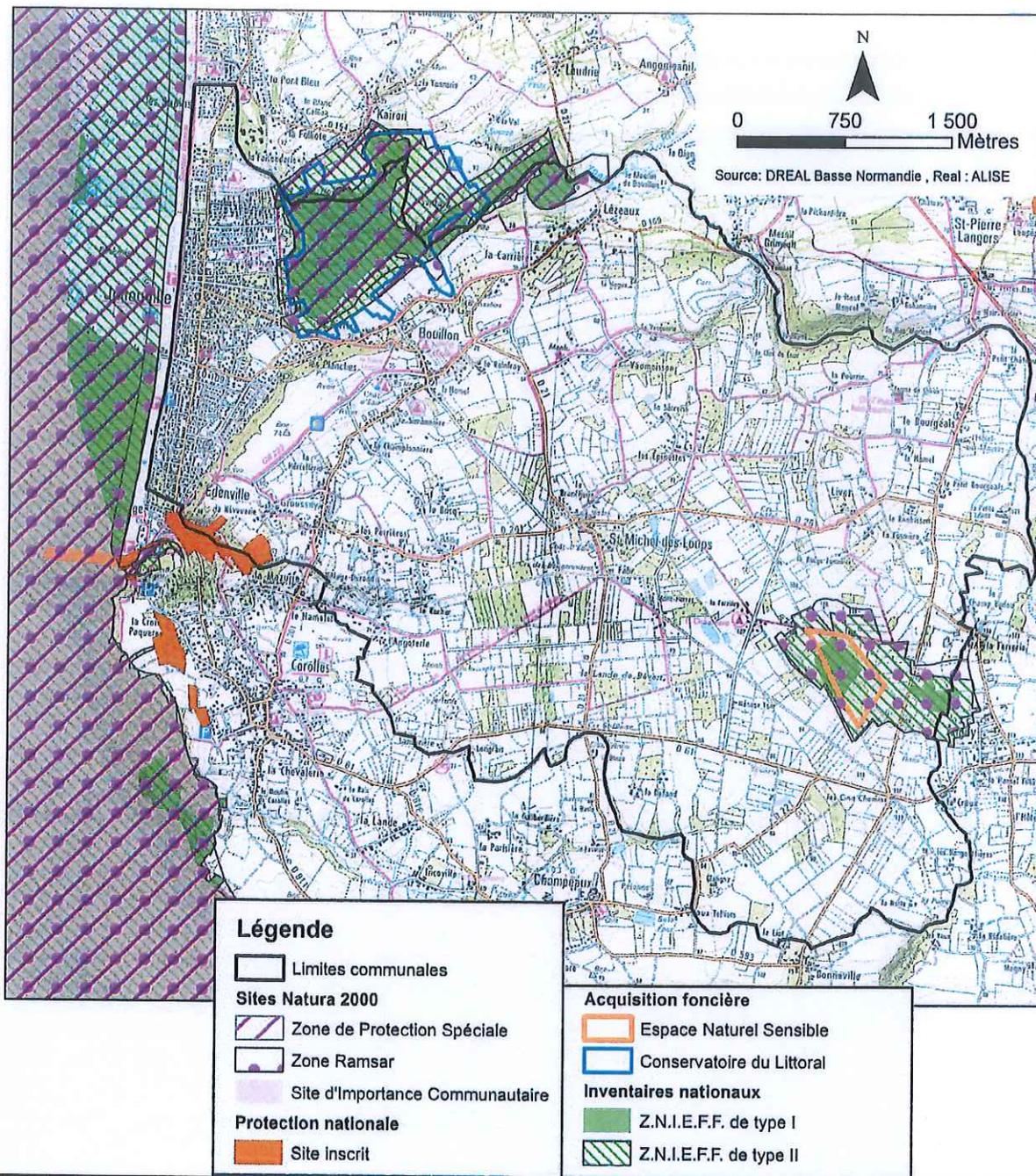
- **12 sièges d'exploitations professionnelles sur le territoire** : 8 exploitants à titre principal, 4 à titre secondaire,
- **3 installations** de jeunes agriculteurs avec les aides nationales à l'installation entre 2007 et 2015,
- Moyenne d'âge **relativement jeune** : 46 ans,
- Taille moyenne des exploitations professionnelles : 64 ha. Deux tiers d'exploitations de plus de 15 ha (taille moyenne : 93 ha).

\* Le diagnostic agricole complet, réalisé par la chambre d'agriculture 50, se situe en annexe de ce document



### 3. L'économie agricole

- **Bassin de production d'élevage axé sur la production laitière** (assurée par un quart des exploitations de Jullouville et un tiers des exploitations extérieures) et la **production de viande bovine**, avec toutefois une diversité de productions,
- **77 % des surfaces agricoles déclarées en prairies**,
- Territoire inclus dans **deux zones AOC** (Camembert de Normandie et Calvados - Pommeau de Normandie),
- 1 producteur en « Agriculture Biologique » et 1 producteur de viande en « Qualité Race Normande »,
- **Circuits courts de commercialisation en développement** (un tiers des exploitations de Jullouville) ; activités d'accueil à la ferme assez peu développées,
- Développement des ateliers de transformation agro-alimentaire à la ferme (un tiers des exploitations de Jullouville).



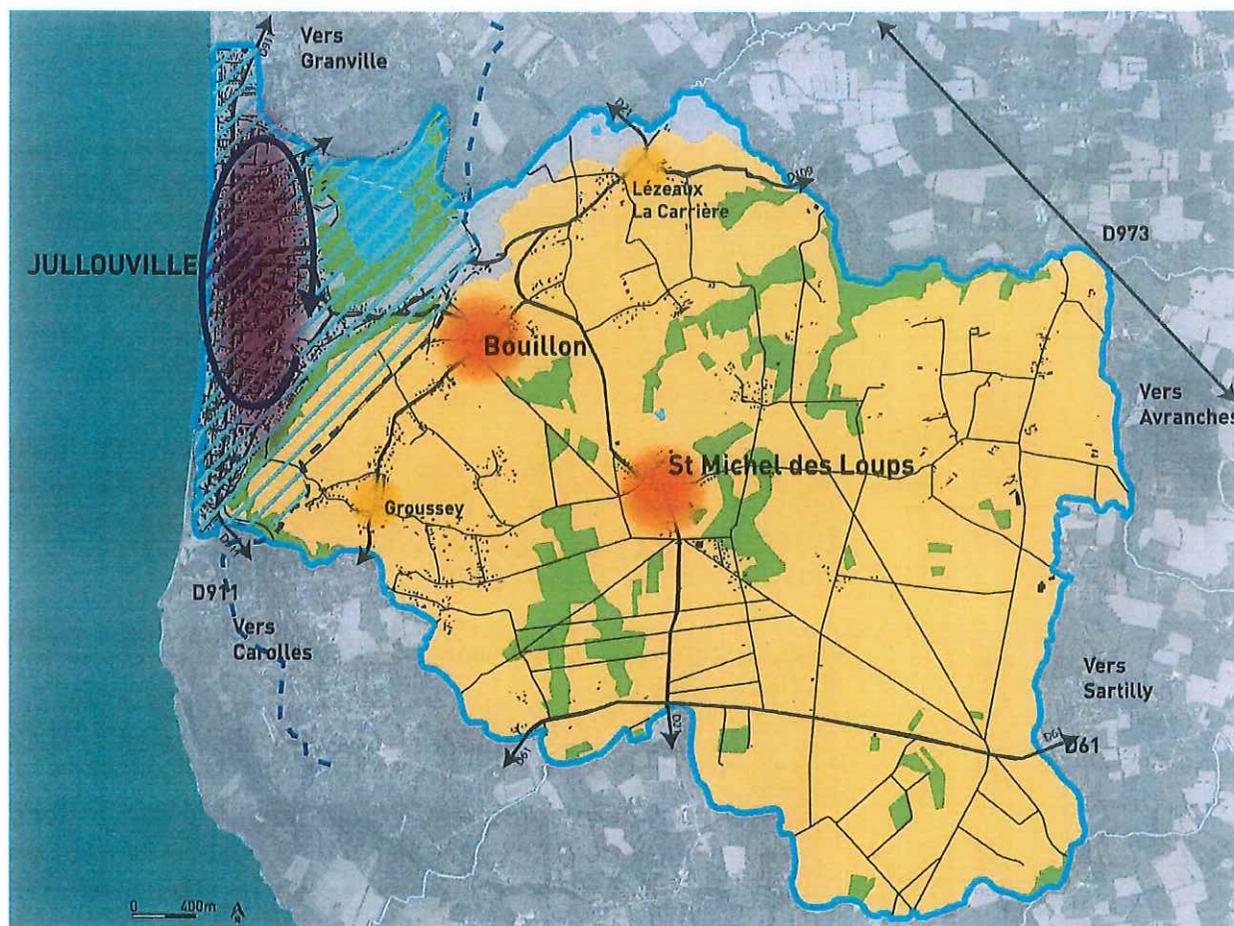
### 3. SYNTHÈSE DU PATRIMOINE NATUREL

Au sein du périmètre de la commune de Jullouville sont recensés :

Type de protection	Présence
Zone Natura 2000	1 Zone Spéciales de Conservation : FR 2510048 – Baie du Mont-Saint-Michel 1 Site d'Interêt Communautaire FR 2500077 – Baie du Mont-Saint-Michel sites
Z.I.C.O.	Aucune
Zone Ramsar	1 Zone Ramsar : Baie du Mont-Saint-Michel
Réserve de biosphère	Aucune
Réserve Naturelle Nationale	Aucune
Site inscrit / site classé	1 site inscrit : « La Vallée des Peintres »
Réserve Naturelle Régionale	Aucune
Arrêtés préfectoraux de protection de biotope	Aucun
Espace Naturel Sensible	1 Espace Naturel Sensible : Lande tourbeuse des « Cent Vergés ».
Parc National	Aucun
Parc Naturel Régional	Aucun
Z.N.I.E.F.F.	Cinq périmètres Z.N.I.E.F.F. de type 1 Deux périmètres Z.N.I.E.F.F. de type 2

## 2. LE PROJET COMMUNAL

## A. ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE



**Légende :**

Espaces urbanisés	Protection du littoral au sein des EPR	Préservation du patrimoine dans : l'agglomération
Espaces agricoles	Limite des EPR	les villages
Réseau routier	Accueil résidentiel et touristique	les secteurs denses du plateau agricole
Hydrographie	Renfort de l'attractivité de l'agglomération	
Espaces naturels	Valorisation de l'image de Jullouville	
Respect de la loi littoral		

- **Réveiller l'image de Jullouville à la hauteur de son potentiel**

- Engager un travail sur l'espace public, notamment au niveau du centre de l'agglomération incluant le P.A.V.E. (Plan de Mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics) engagé
- Revaloriser les bords de mer
- Mettre en place un cahier de recommandations architecturales et paysagères pour maîtriser l'image de la commune

- **Préserver le patrimoine remarquable (naturel, architectural et paysager)**

- Respect de la loi littoral (intégration paysagère travaillée au sein des EPR et de la bande des 100m)
- Recensement du patrimoine bâti et non bâti à préserver
- Protection des espaces naturels remarquables
- Limitation de l'extension urbaine sur les espaces agricoles et naturels

- **Faciliter l'accueil touristique et résidentiel / Renforcer l'attractivité de la commune**

- Diversification des formes d'habitat pour une diversification de la population
- Offrir de l'hébergement touristique de qualité
- Valoriser les espaces de «promenade» : bords de mer, mare de Bouillon, chemins de randonnée
- Maintenir les commerces en place, avec leur proximité

**B. PROJET DE VILLE**

	2008		var.an	2013		var.an	2028
Population municipale	2180			2352			2731
			34				379
Croissance annuelle			1,53%			1,00%	
Population des ménages	2137			2306			2677
Taille moyenne des ménages	2,2			2,1			1,99
Taux de desserrement			-0,66%			-0,30%	
Parc logements	2903		40	3101			3525
Résidences principales	995	34%	23	1108	36%		1346
Résidences secondaires	1771	61,0%	15	1845	59,5%		2009
Logements vacants	137	4,7%	2	148	4,8%		169
							57,0%
Renouvellement			-7				23
Taux de renouvellement			-0,25%			0,1%	
Construction neuve			32				
EFFET DEMOGRAPHIQUE*			16			12	187
POINT MORT =			16			17	260
Renouvellement			-7			2	23
Variation res.sec.			15			11	164
Variation log. vac.			2			1	21
Desserrement			6			3	52
<b>Nombre de logements à construire de 2013 à 2028</b>						<b>30</b>	<b>447</b>
Déduction du nombre de logements construits du 01/01/ 2013 à 01/01/2016							-80
<b>Nombre de logements à produire de 2016 à 2028</b>						<b>31</b>	<b>367</b>

\*Les calculs prennent en compte des décimales qui ne sont pas affichées ci-dessus.

Sources :

1-Données INSEE 2013 et 2008

2- Calculé à partir des données Sitadel

**1. LES CHOIX RETENUS EN MATIÈRE DE PROJECTION DÉMOGRAPHIQUE**

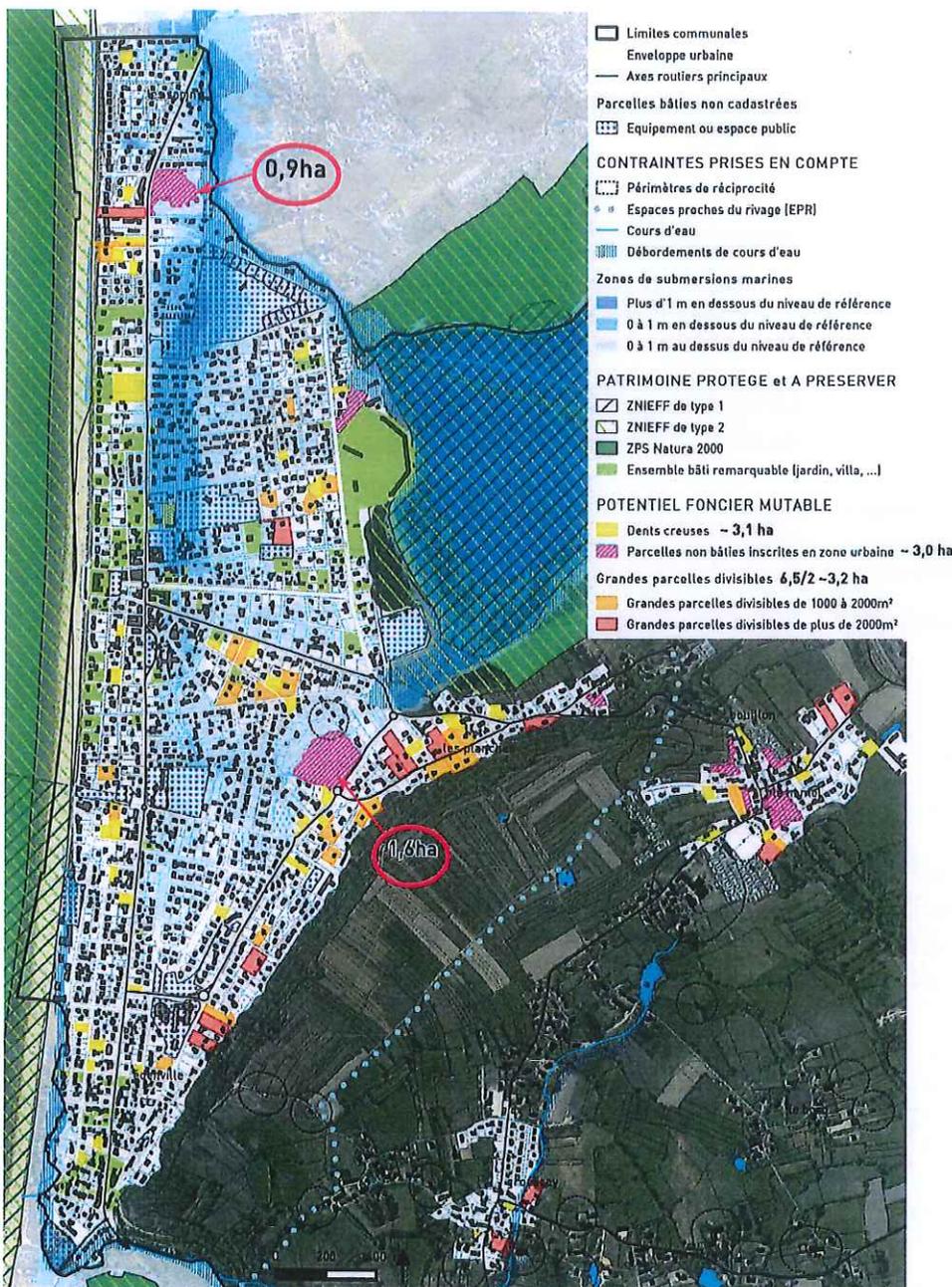
La commune a opté pour un **scénario de maintien d'une croissance démographique forte mais ralentie par rapport à la période passée**, équivalent à un nombre de constructions compatible avec les besoins en logements exprimés sur la commune, la volonté communale de renforcer son attractivité, les capacités des équipements communaux actuels et celles offertes par le SCOT en termes de mobilisation de foncier.

Ainsi, **le scénario retenu vise un objectif d'environ 2730 habitants à atteindre d'ici 2028 et la construction d'environ 31 logements par an, soit un minimum de 367 logements à construire entre 2016 et 2028.**

Ainsi, la commune a défini son projet de développement visant plusieurs objectifs :

Accroître la population vers un minimum de 2730 habitants d'ici 2028, soit l'accueil de 379 nouveaux habitants entre 2013 et 2028 ;

- **Affirmer un développement urbain équilibré sur le long terme**, en assurant une urbanisation au sein de l'enveloppe déjà bâtie et au plus proche des espaces déjà urbanisés hors espaces proches du rivage, afin de protéger son environnement et son cadre de vie ;
- Permettre l'accueil de familles avec enfants et réduire la part des résidences secondaires.



## 2. LE POTENTIEL FONCIER DISPONIBLE

### a. Au sein de l'Agglomération de Jullouville : 8,0 ha nets

#### Potentiel foncier brut :

- **Dents creuses : 3,1 ha**
- **Grandes parcelles divisibles : 3,3 ha**
- **Terrains non bâtis : 3,0 ha**

La rétention foncière a d'ores et déjà été appliquée dans le cadre du SCOT. Il n'est dès lors pas nécessaire de l'appliquer de nouveau.

Toutefois, les terrains hachurés en rose sont non bâtis, présentent des superficies importantes et feront, pour deux d'entre eux, l'objet d'opérations d'ensemble (terrains communaux faisant l'objet d'OAP repérés sur la carte ci-contre).

Il est alors nécessaire de retrancher du potentiel foncier mutable une part dévolue aux VRD/espaces publics/espaces verts (nécessaire à leur aménagement) qui est de l'ordre de 20%.

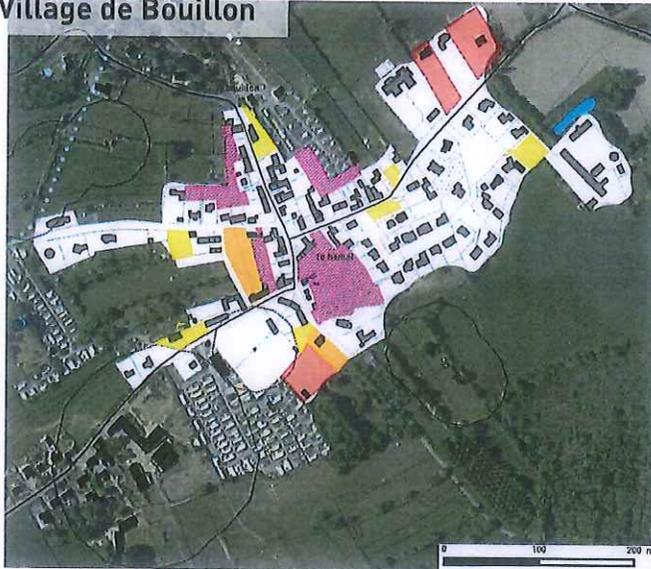
Foncier mutable	Surface brute (ha)	VRD / espaces publics	Surface nette (ha)
Terrains non bâtis	3,0	20%	2,4 ha

#### Potentiel foncier net :

- **Dents creuses : 3,1 ha**
- **Grandes parcelles divisibles : 3,2 ha**
- **Terrains non bâtis : 2,4 ha**

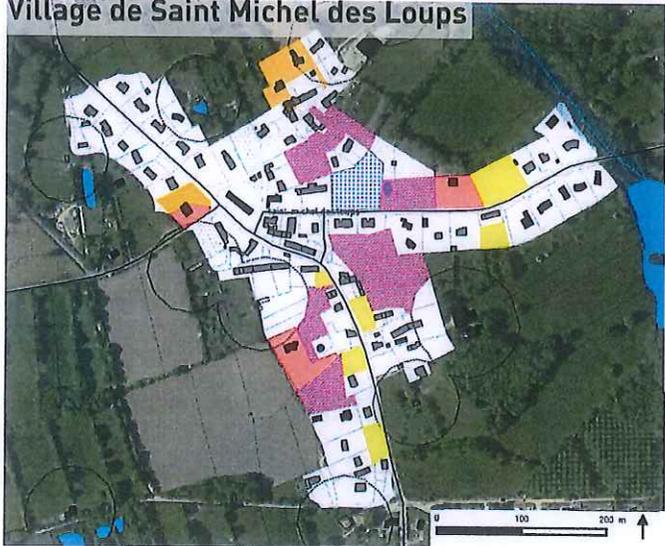
**Potentiel foncier mutable net au sein de l'agglomération de Jullouville => 8,8 ha, à destination principale d'habitat**

**Village de Bouillon**



- ▭ Limites communales
  - ▭ Enveloppe urbaine
  - Axes routiers principaux
  - Parcelles bâties non référencées
  - Equipement ou espace public
- CONTRAINTES PRISES EN COMPTE**
- ▭ Périmètres de réciprocité
  - Espaces proches du rivage (EPR)
  - Cours d'eau
  - ▨ Débordements de cours d'eau
- Zones de submersions marines**
- Plus d'1 m en dessous du niveau de référence
  - 0 à 1 m en dessous du niveau de référence
  - 0 à 1 m au dessus du niveau de référence
- PATRIMOINE PROTEGE et A PRESERVER**
- ▨ ZNIEFF de type 1
  - ▨ ZNIEFF de type 2
  - ZPS Natura 2000
  - Ensemble bâti remarquable (jardin, villa, ...)

**Village de Saint Michel des Loups**



- POTENTIEL FONCIER MUTABLE**
- Dents creuses ~1,3 ha
  - Parcelles non bâties inscrites en zone urbaine ~3,0 ha
- Grandes parcelles divisibles 2,7 ha/2 ~1,4 ha**
- Grandes parcelles divisibles de 1000 à 2000m²
  - Grandes parcelles divisibles de plus de 2000m²

*Sous SIG, pour ce qui est des grandes parcelles divisibles, le choix a été fait de ne retenir, hors de l'agglomération de Jullouville, que les parcelles dont la surface est supérieure à 2000 m² et présentant une faible occupation parcellaire (CES inférieure à 0,1).*

**b. Au sein des villages de Bouillon et St-Michel des Loups : 6,6 ha nets**

**Potentiel foncier brut :**

- **Dents creuses : 1,3 ha**
- **Grandes parcelles divisibles : 1,4 ha**
- **Terrains non bâtis : 3,0 ha**

**La rétention foncière** a d'ores et déjà été appliquée dans le cadre du SCOT. Il n'est dès lors pas nécessaire de l'appliquer de nouveau.

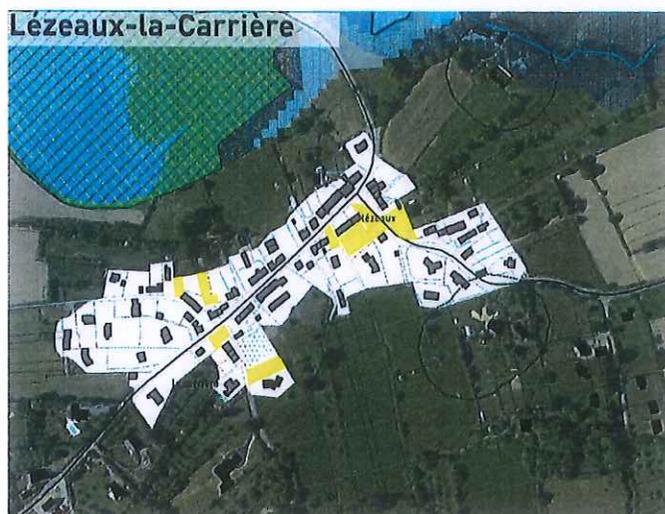
Toutefois, les terrains hachurés en rose sont non bâtis et présentent des superficies importantes. Il est alors nécessaire de retrancher du potentiel foncier mutable une part dévolue aux VRD/espaces publics (nécessaire à leur aménagement) qui est de l'ordre de 20%.

Foncier mutable	Surface brute (ha)	VRD / espaces publics	Surface nette (ha)
Terrains non bâtis	3,0	20%	2,4 ha

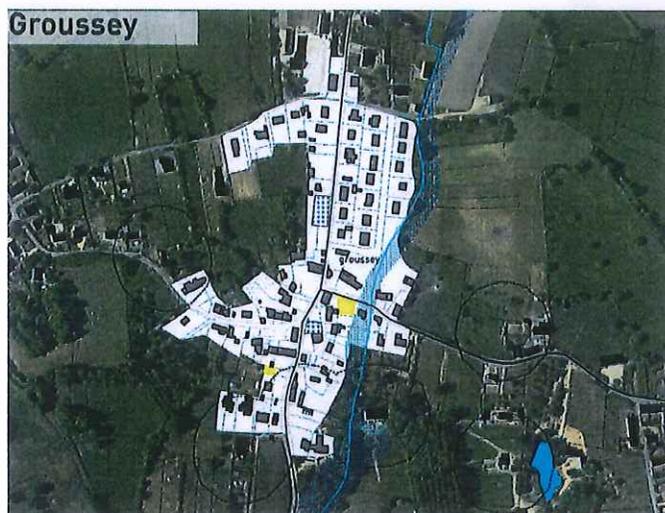
**Potentiel foncier net :**

- **Dents creuses : 1,3 ha**
- **Grandes parcelles divisibles : 1,4 ha**
- **Terrains non bâtis : 2,4 ha**

**Potentiel foncier mutable net au sein des villages de Bouillon et St-Michel des Loups => 5,1 ha, à destination principale d'habitat**



- ▭ Limites communales
  - ▭ Enveloppe urbaine
  - Axes routiers principaux
- CONTRAINTES PRISES EN COMPTE
- Cours d'eau
- Zones de submersions marines
- Plus d'1 m en dessous du niveau de référence
  - 0 à 1 m en dessous du niveau de référence
  - 0 à 1 m au dessus du niveau de référence
  - Espaces proches du rivage (EPR)
  - ZPS Natura 2000
  - ▨ ZNIEFF1
  - ▨ ZNIEFF2
  - Ensemble bâti (jardin, villa...)
  - Dents creuses ~2,7 ha



**c. Au sein des zones denses de Lézeaux-La Carrière et Groussey : 0,6 ha nets**

- **Dents creuses : 0.6 ha**

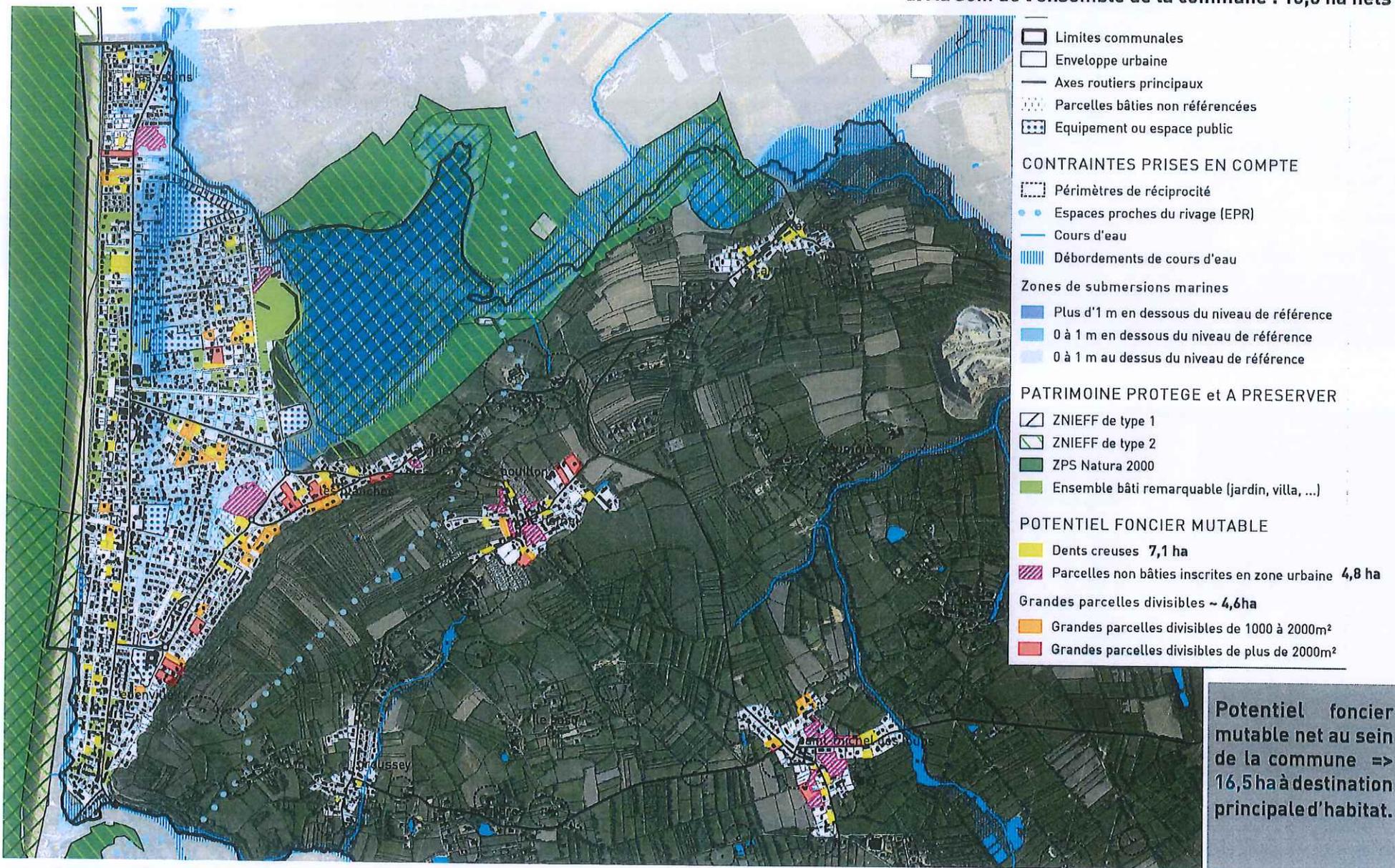
**Potentiel foncier mutable net au sein des zones denses de Groussey et Lézeaux-la-Carrière => 2,7ha, à destination principale d'habitat**

*Au sein des zones denses du plateau, n'ont été retenues que les dents creuses\* en tant que foncier potentiellement mutable.*

*Les grandes parcelles divisibles n'ont pas été évaluées et n'offriront pas de possibilité de division foncière ultérieure via le règlement, afin de préserver l'aspect peu bâti des secteurs non identifiés comme agglomération ou village par le SCOT (loi littoral).*

*\* Définition des dents creuses (SCoT) : Peut-être considérée comme «dent creuse» dans un hameau un espace non bâti, dont la façade s'ouvre directement sur la voie publique et s'inscrit dans le tissu urbain entre 2 parcelles bâties, dont la largeur n'excède pas environ 40 mètres et la profondeur constructible par rapport à la voie n'excède pas environ 50 mètres pour admettre au maximum deux habitations nouvelles en façades sur voies.*

**d. Au sein de l'ensemble de la commune : 16,5 ha nets**



### 3. DÉCLINAISON DES BESOINS EN SUPERFICIE POUR L'HABITAT

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

Potentiel foncier disponible	Superficie brute (ha)	Densité brute envisagée (log/ha)	Nombre potentiel des logements constructibles
Dents creuses	7,1	15 <sup>3</sup>	106
Parcelles non bâties inscrites en zone urbaine	4,8	18 <sup>4</sup>	86
Grandes parcelles divisibles	4,6	15	69
<b>Total</b>			<b>261</b>

Il est donc nécessaire de construire (367-261=) **106 logements en extension urbaine** pour répondre à l'objectif démographique visé.

Avec une densité projetée de 15 log/ha, il sera donc nécessaire d'ouvrir en extension urbaine :  $106/15 = 7,0$  ha.

**7,0 ha de foncier sont donc nécessaires à ouvrir en extension urbaine pour répondre à l'objectif démographique visé en 2028.**

<sup>3</sup> 15 log/ha : densité brute minimum imposée par le SCOT / PLH

<sup>4</sup> 18 log/ha : densité brute moyenne sur l'ensemble des secteurs non bâtis inscrits en zone urbaine, à savoir une densité plus forte (~25 log/ha) au niveau de l'agglomération et plus particulièrement sur l'opération des bords du Thar et plus faible (~15 log/ha) sur les secteurs situés au sein des villages.

### a. La mobilisation de secteurs de développement stratégiques à l'intérieur de l'enveloppe urbaine actuelle

Afin de répondre à ses objectifs en matière de logements, la commune de Jullouville a choisi de s'orienter prioritairement vers le développement de **deux secteurs stratégiques** identifiés au sein de l'agglomération, représentant une superficie globale de **2,5 hectares** (hors zones inondables).

Pour rappel, les surfaces inscrites en zone verte de submersion marine (risque faible) ont été retirées du foncier mutable, conformément à la doctrine d'application des risques indiquant qu'il est déconseillé de planifier une zone de développement futur.

Il est question des secteurs ci-contre (terrains communaux).

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été réalisées pour encadrer leur développement.



## b. La nécessité d'ouvrir des zones à l'urbanisation au niveau des villages de Bouillon et Saint-Michel des Loups

Après analyse de l'ensemble des possibilités de constructions offertes à travers l'analyse du potentiel foncier mutable au sein du tissu urbain et au regard des objectifs démographiques visés par la commune, il s'avère nécessaire d'ouvrir 7,0 ha à l'urbanisation, comme démontré précédemment.

Aussi, le choix de la localisation de ces zones à urbaniser s'est fait au travers des **possibilités offertes par la loi littoral**.

Types de prescriptions	Prescriptions	Jullouville est-elle concernée ?	Interprétation sur Jullouville
Règles générales	Doivent être ainsi privilégiés, par ordre décroissant, pour la localisation des possibilités d'accueil de constructions nouvelles :	-	-
	1- <b>comblement des dents creuses</b> et en renouvellement urbain dans les agglomérations et villages (ou parties de ceux-ci) situés en dehors des <b>EPR</b>	Oui	1- Dents creuses sur Bouillon et Saint-Michel-des-Loups
	2 <b>périphérie des villages ou agglomérations situés en dehors des EPR</b>	Oui	2- Périphéries et continuités de Bouillon et Saint-Michel-des-Loups
	3 en dernier recours, <b>continuité de l'urbanisation des agglomérations et villages situés dans les EPR</b> , ou (et) sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement	Oui	3- Périphéries et continuités de Jullouville

Etant donné que le travail d'identification du foncier mutable au sein de l'agglomération, mais également au sein des villages de Bouillon et Saint-Michel des Loups ainsi que des zones denses de Groussey et Lézeaux-La Carrière a été effectué, la seconde possibilité en termes d'urbanisation offerte par la loi littoral est l'urbanisation en périphérie des villages ou agglomérations situés en dehors des espaces proches du rivage. Il s'agit alors, pour le cas de Jullouville, des villages de Bouillon et St-Michel des Loups (l'agglomération étant située à l'intérieur des espaces proches du rivage).

De plus, le souhait de la commune est de pouvoir attirer de jeunes ménages sur le territoire. Au regard du coût du foncier très élevé au sein de l'agglomération de Jullouville, la commune a souhaité pouvoir offrir des logements adaptés au budget de jeunes ménages, au niveau des villages de Bouillon et St-Michel qui présentent des coûts de foncier moindres au regard de ceux de l'agglomération.

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

### c. Localisation des secteurs d'extension urbaine

La localisation des secteurs d'extension urbaine au niveau des villages de Bouillon et Saint-Michel des Loups s'est faite après analyse et croisement des données suivantes :

- les cartographies recensant les risques naturels
- cartographies réalisées dans le cadre de l'inventaire des zones humides de la commune de Jullouville par le SMBCG
- cartographies réalisées dans le cadre du diagnostic agricole par la chambre d'agriculture 50
- analyse du tissu urbain et du paysage

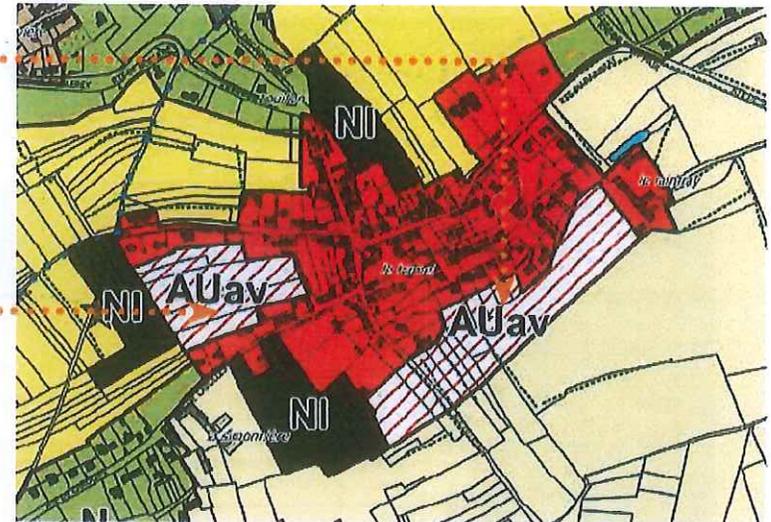
Aussi, le choix de la localisation des zones AU s'est faite en évitant dans la mesure du possible :

- les secteurs soumis à un risque naturel
- d'impacter des zones humides identifiées comme stratégiques ou importantes
- d'impacter des espaces agricoles de type I ou II
- d'impacter le paysage naturel (haies, boisements, ...)

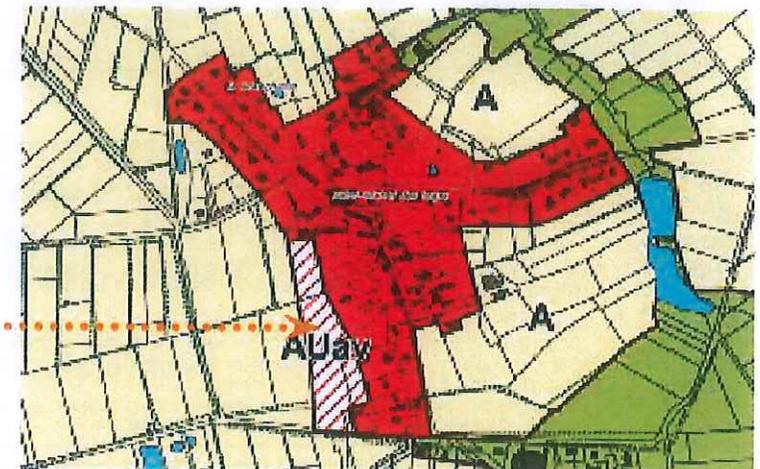
Les secteurs identifiés ci-contre ont finalement été retenus pour répondre aux besoins démographiques de la commune.

Extension de Bouillon Sud /  
3,3 ha

Extension de Bouillon Ouest /  
1,9 ha



Extension de St-Michel des Loups /  
1,6 ha



#### **4. LES BESOINS EN ACTIVITÉS**

La commune n'envisage pas spécialement de développement économique, hormis le maintien des commerces et activités touristiques existantes.

Aussi, il n'est prévu **aucun espace en extension du tissu bâti qui serait dédié à l'activité économique**

#### **5. LES BESOINS EN ÉQUIPEMENTS**

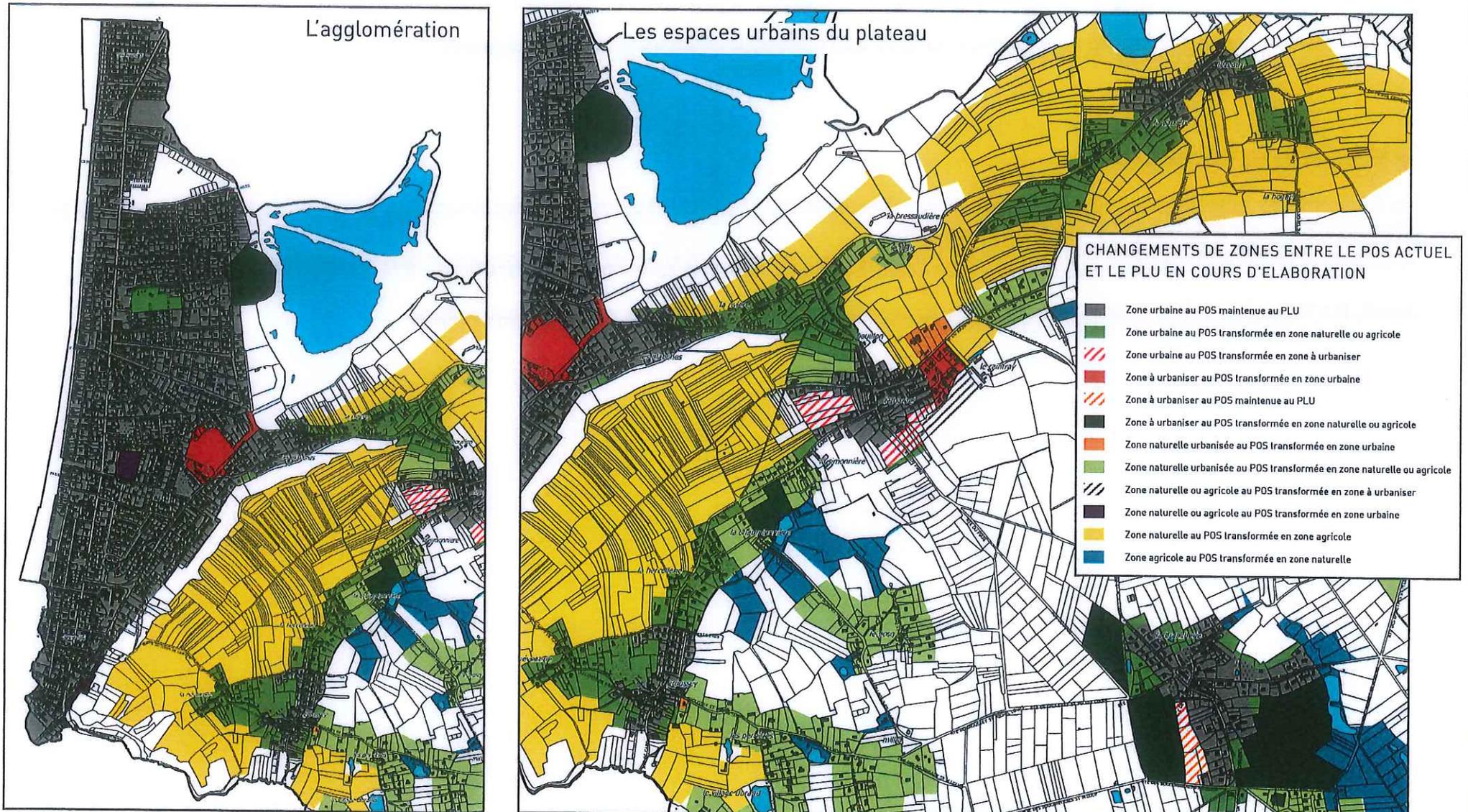
La commune de Jullouville est dotée d'un bon niveau d'équipements publics, répartis dans divers secteurs du territoire et toujours au sein ou à proximité immédiate de lieux d'habitations importants.

**A ce jour, la commune n'a pas besoin d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelle zone en vue d'y implanter des équipements publics.**

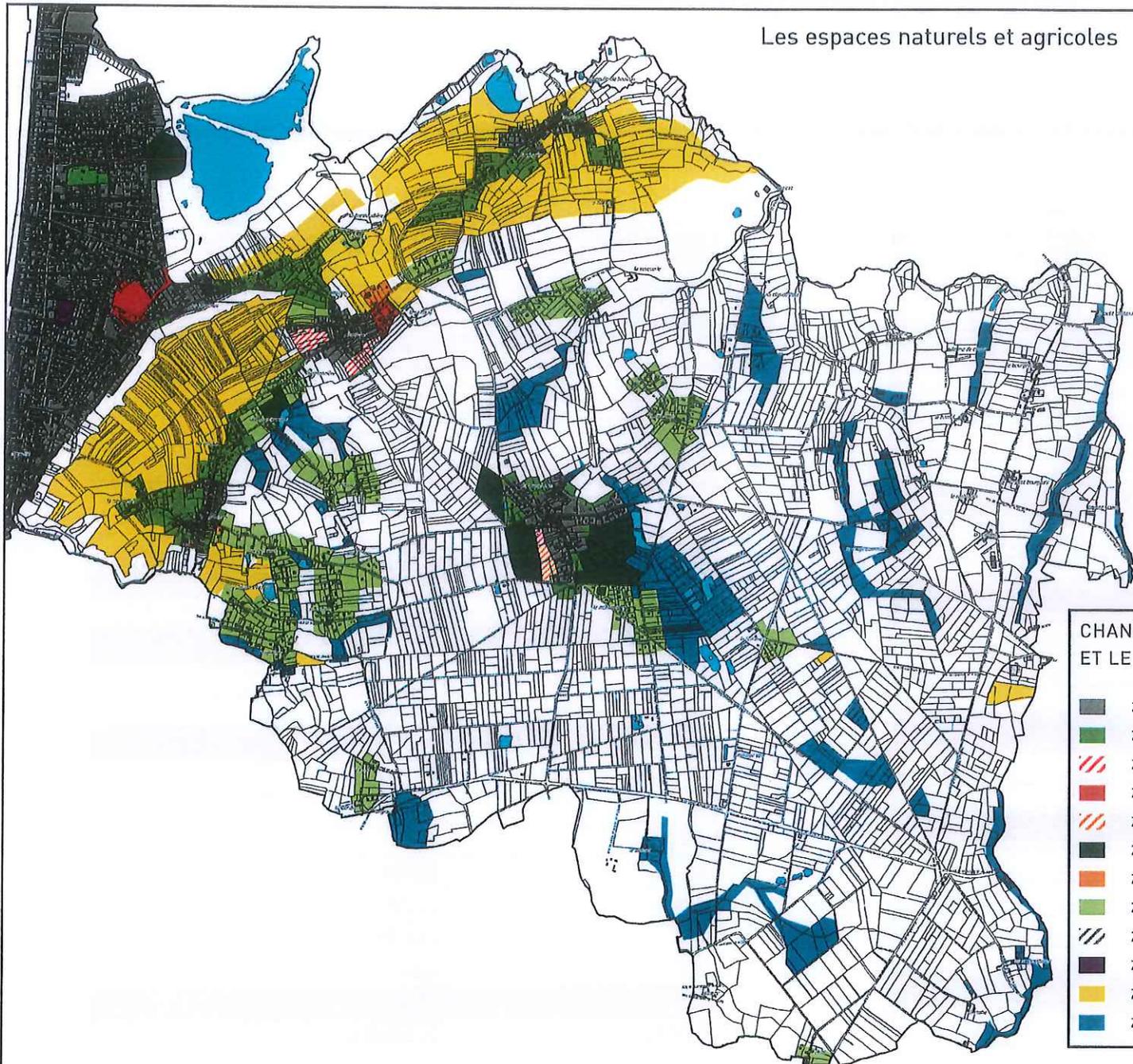
**Aussi, il n'est prévu aucun espace en extension du tissu bâti qui serait dédié aux équipements publics.**

## C. ANALYSE DE L'ÉVOLUTION DES ESPACES

### 1. ANALYSE CARTOGRAPHIQUE DE L'ÉVOLUTION DES ESPACES



Les espaces naturels et agricoles



CHANGEMENTS DE ZONES ENTRE LE POS ACTUEL ET LE PLU EN COURS D'ELABORATION

- Zone urbaine au POS maintenue au PLU
- Zone urbaine au POS transformée en zone naturelle ou agricole
- Zone urbaine au POS transformée en zone à urbaniser
- Zone à urbaniser au POS transformée en zone urbaine
- Zone à urbaniser au POS maintenue au PLU
- Zone à urbaniser au POS transformée en zone naturelle ou agricole
- Zone naturelle urbanisée au POS transformée en zone urbaine
- Zone naturelle urbanisée au POS transformée en zone naturelle ou agricole
- Zone naturelle ou agricole au POS transformée en zone à urbaniser
- Zone naturelle ou agricole au POS transformée en zone urbaine
- Zone naturelle au POS transformée en zone agricole
- Zone agricole au POS transformée en zone naturelle

## 2. ANALYSE CHIFFRÉE DE L'ÉVOLUTION DES ESPACES

- Tableau des surfaces de zones reportées sur le document graphique du POS

DESIGNATION DE LA ZONE	SURFACE (en ha)	PROPORTIONS
UA	30,69	
<i>dont UAa</i>	15,97	
<i>Dont UAb</i>	14,72	
UC (global)	208,37	
<i>dont UC</i>	123,62	
<i>dont UCa</i>	27,05	
<i>dont UCb</i>	33,6	
<i>Dont UCc</i>	24,1	
NB	201,17	
<i>dont NB1</i>	109,27	
<i>dont NB2</i>	91,9	
<b>Total zones urbaines</b>	<b>440,23</b>	<b>17,28 %</b>
I NA	24,07	
II NA	35,8	
III NA	2,62	
<b>Total zones à urbaniser</b>	<b>62,49</b>	<b>2,45 %</b>
NC	1314,15	
<i>dont NCc</i>	25,12	
<b>Total zones agricoles</b>	<b>1314,15</b>	<b>51,58 %</b>
1ND	193,35	
2ND	499,67	
NAL	20,92	
<i>NALs</i>	17,07	
<b>Total zones naturelles</b>	<b>731,01</b>	<b>28,69 %</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2547,88</b>	

- Tableau des surfaces de zones reportées sur le document graphique du PLU en cours

DESIGNATION DE LA ZONE	SURFACE (en ha)	PROPORTIONS
UA (global)	42,46	
<i>dont UA</i>	15,69	
<i>dont UAa</i>	26,77	
UB	87,28	
<i>dont UBa</i>	34,37	
<i>dont UBb</i>	35,63	
<i>dont UBm</i>	17,28 ha	
UC (global)	81,22	
<i>dont UC</i>	69,45	
<i>dont UCh</i>	11,77	
<b>Total zones urbaines</b>	<b>210,96</b>	<b>9,66 %</b>
<i>AUav</i>	6,85	
<b>Total zones à urbaniser</b>	<b>6,85</b>	<b>0,31 %</b>
A	1114,58	
<i>Ap</i>	208,99	
<b>Total zones agricoles :</b>	<b>1323,20</b>	<b>60,59 %</b>
N	392,42	
<i>Nc</i>	23,02	
<i>Ne</i>	1,26	
<i>Nl</i>	19,48	
<i>Nm</i>	12,28	
<i>Np</i>	188,99	
<i>Nt</i>	5,56	
<b>Total zones naturelles :</b>	<b>643,01</b>	<b>29,44 %</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2184,02 ha</b>	

- **Comparaison des superficies des zones du POS actuel et du PLU**

Il est à noter qu'il existe une différence notable en termes de superficies entre les surfaces du POS et celles du PLU en cours d'élaboration. Cette différence pourrait s'expliquer par l'utilisation de logiciels de calculs différents, le SIG utilisé pour le PLU actuel étant plus précis. Aussi, il n'est pas possible de comparer les superficies des différentes zones ; c'est pourquoi nous évaluons ici l'évolution des proportions de ces zones.

ZONES	PROPORTIONS AU POS (en %)	PROPORTIONS AU PLU (en %)	DIFFERENCES (en %)
U	17,28	9,66	-7,62
NA/AU	2,45	0,31	- 2,14
A	51,58	60,59	+9,01
N	28,69	29,44	+ 0,75

**La diminution de la surface des zones U** s'explique, par l'application de la loi 'littoral' qui vise à restreindre les zones urbaines aux zones effectivement agglomérées et identifiées au sein du SCOT comme étant des agglomérations ou villages. Deux zones denses situées sur le plateau ont été également identifiées comme zones urbaines.

Les autres « hameaux » ou secteurs d'habitat diffus, actuellement classés en zone NB au POS (zone naturelle mais constructible) ont été reclassés pour la plupart en zone naturelle stricte, conformément aux attentes de la loi 'littoral'.

**La diminution de la surface des zones à urbaniser** s'explique par le reclassement de la grande majorité des zones NA au POS actuel en zone naturelle ou agricole. Ce reclassement est lié au fait que ces zones n'ont pas été urbanisées ou n'ont pas été identifiées comme agglomération, village ou hameau nouveau intégré à l'environnement au sein du SCOT, et que leur maintien en zone à urbaniser n'était pas justifié au regard du projet de développement de la commune (superficies trop importantes au regard du foncier encore disponible au sein de l'enveloppe urbanisée actuelle).

**L'augmentation de la surface des zones agricoles** s'explique d'une part par le déclassement de zones urbaines ou à urbaniser en zone agricole et d'autre part par le reclassement de zones naturelles en zone agricole (du fait de leur exploitation avérée et recensée au sein du diagnostic agricole réalisé par la chambre d'agriculture 50).

**La légère augmentation de la surface des zones naturelles** s'explique de la même manière, d'une part par le déclassement de zones urbaines ou à urbaniser en zone naturelle et d'autre part par le reclassement de zones agricoles en zone naturelle (du fait de leur identification comme zone humide stratégique ou importante au sein du diagnostic des zones humides réalisé par le SMBCG).

### **3. L'IMPACT DU PROJET SUR L'AGRICULTURE ET LES ESPACES NATURELS**

## A. PRÉSENTATION DES ZONES IMPACTANT DES PARCELLES AGRICOLES OU NATURELLES

Les choix d'urbanisation projetés dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Jullouville ne comportent pas d'extensions de zones d'activité économique, ni de zones d'habitat dans les secteurs de hameaux. **Les extensions d'urbanisation projetées dans le PLU de Jullouville pouvant occasionner des gênes potentielles à l'activité agricole, sont situées dans les zones d'extension d'habitat dans les bourgs de Bouillon et de Saint-Michel-des-Loups. Ces zones d'extension d'habitat n'impactent pas en revanche de zones naturelles.**

**L'évaluation ci-après des incidences des zones AU sur l'activité agricole a été réalisée par la chambre d'agriculture 50.**

- Bouillon :
  - Extension Ouest : 1,9 ha
  - Extension Sud-Est : 3,3 ha
- Saint-Michel-des-Loups : 1,6 ha

Soit un total de 3 zones ouvertes à l'urbanisation pour 6,8 ha



Bourg de Saint-Michel-des-Loups  
Photographie : commune de Jullouville, 2015



Bourg de Bouillon,  
Photographie : commune de Jullouville, 2015

**1. Bouillon (carte A)****a. Zone « extension Ouest »**

Etant située entre des secteurs d'habitat au Nord et à l'Est, et un parc résidentiel situé à l'Ouest et au Sud, cette zone à urbaniser n'a pas d'incidences sur l'activité agricole environnante et participe à la gestion économe de l'espace.

**b. Zone « extension Sud-Est »**

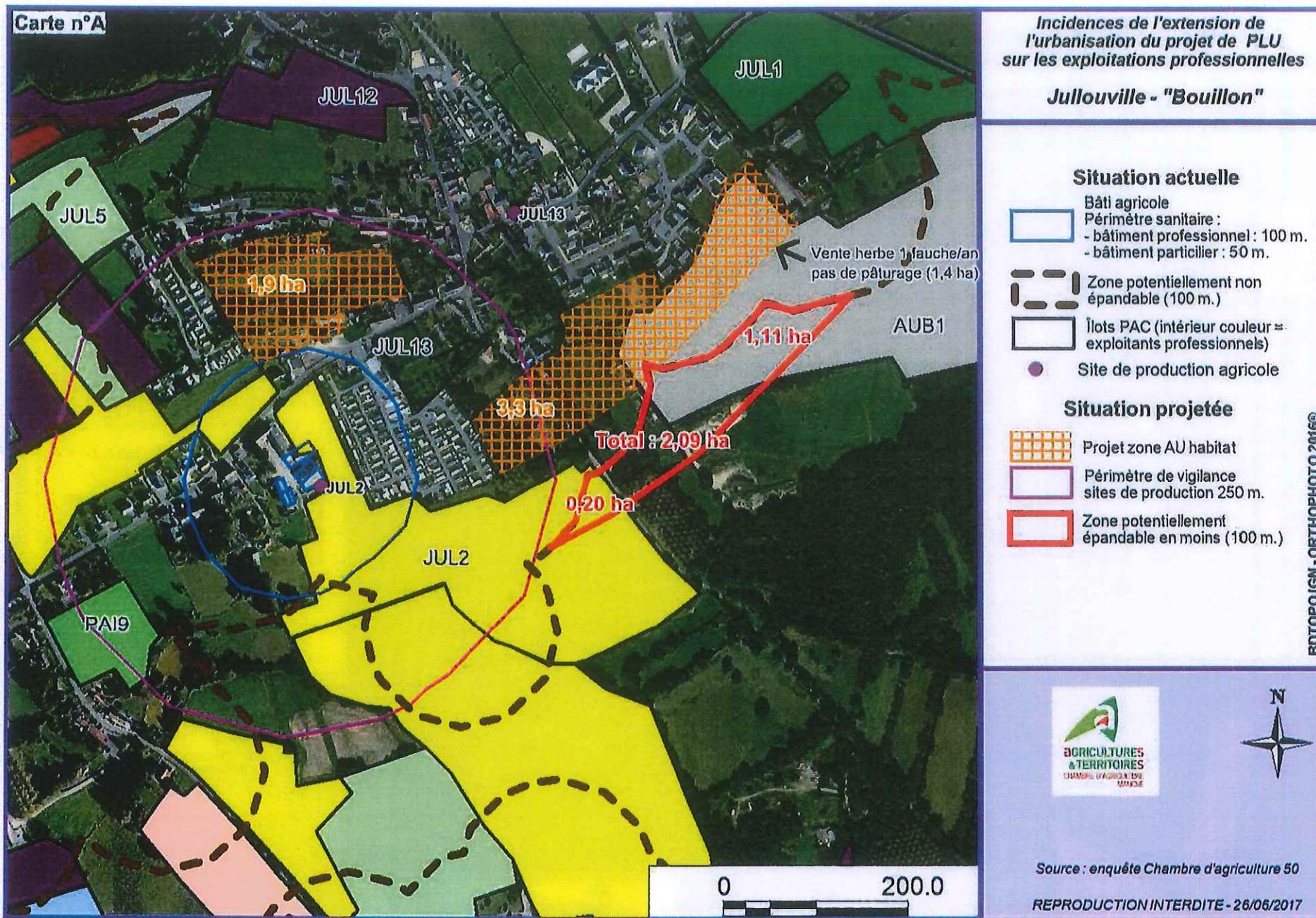
Conséquences des projets d'urbanisation		Observations
Surface à urbaniser totale de la zone AU	3,30 ha	
Surface à urbaniser exploitée par des agriculteurs :	1,40 ha	Surface exploitée en vente d'herbe et non pâturée (1 fauche/an), représentant 2,5 % de la SAU (56 ha). Production : Vaches allaitantes, Age : 57 ans. Siège d'exploitation à 8 km. Reprise de l'exploitation par un agriculteur prévu en 2021.
▪ A titre professionnel – AUB1		
▪ A titre non professionnel (particulier)	1,90 ha	
Surface intégrée dans un périmètre de vigilance (2-300 mètres autour des sites de production) – JUL2	0,5 ha	- Bovins viande, 66 ans - Un parc résidentiel de loisirs est situé entre le siège d'exploitation et la surface à urbaniser. L'axe de développement potentiel du siège d'exploitation n'est pas compris dans la zone d'urbanisation projetée
Surface intégrée dans un périmètre sanitaire :	0,00 ha	
▪ 100 mètres autour des bâtiments agricoles professionnels ▪ 50 mètres autour des bâtiments agricoles de particuliers		
Surface potentiellement épandable en moins exploitée actuellement (distance : 100 mètres).	2,09 ha	
▪ A titre professionnel	1,31 ha	
▪ A titre non professionnel (particulier)	0,70 ha	
▪ Surface non agricole	0,08 ha	
Surface potentiellement pâturable par les Vaches Laitières en moins	0,00 ha	
Surface en maraîchage, cultures pérennes	0,00 ha	
Surface ayant bénéficié de fonds publics (drainage, MAE)	0,00 ha	

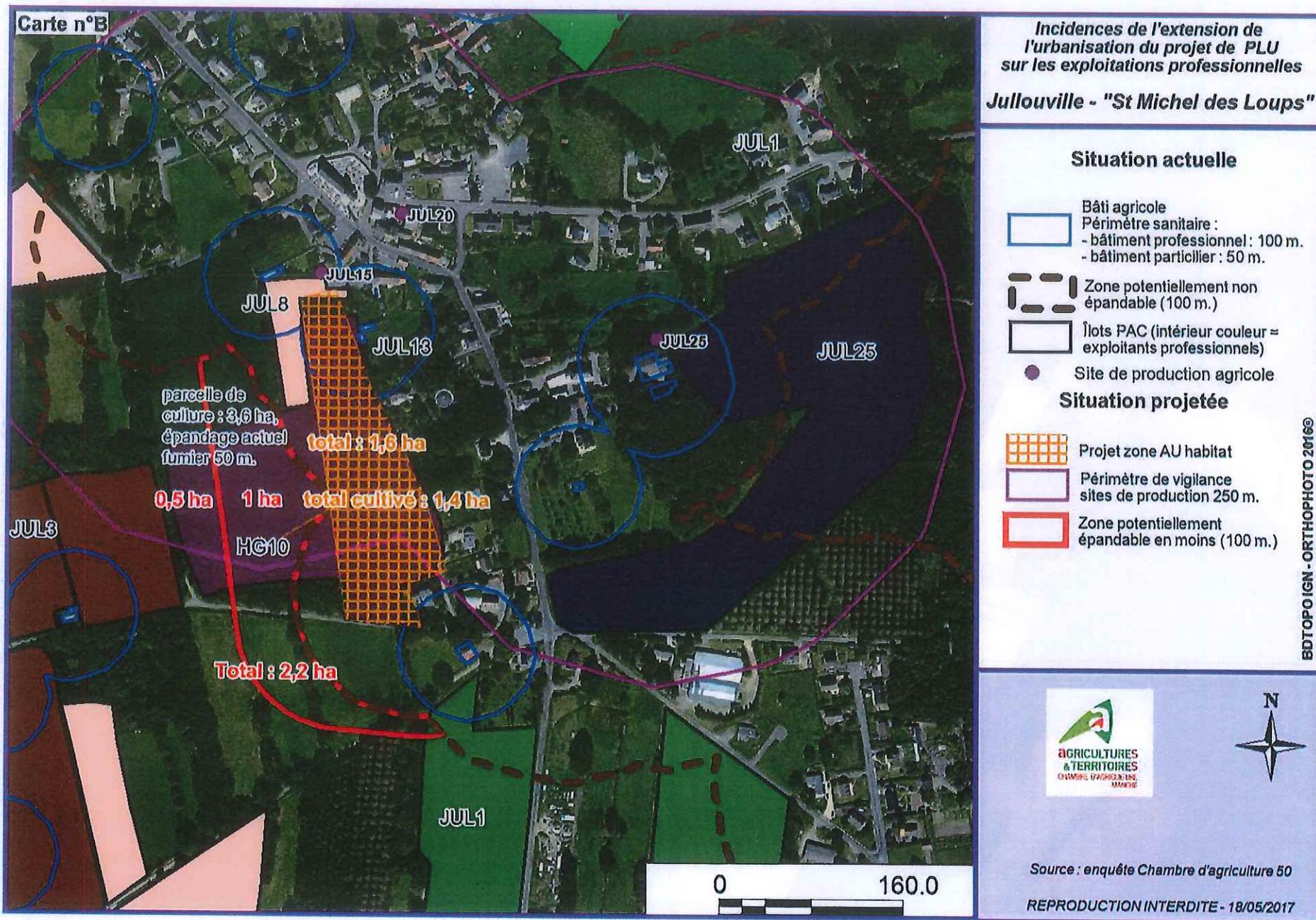
La zone à urbaniser « extension Sud-est » est située entre des secteurs d'habitats au Nord et à l'Est, et un parc résidentiel à l'Ouest. Son urbanisation diminuera la surface cultivée de 1,4 ha exploitée actuellement en vente d'herbe et la surface potentiellement épandable (distance maximale de 100 mètres) de 2,09 ha dont 1,31 ha utilisé aujourd'hui par deux exploitations professionnelles. Le projet n'aura pas d'incidences majeures sur la poursuite des systèmes d'exploitation actuels et le respect des exigences de la réglementation « Directive nitrates ».

**2. Saint-Michel-des-Loups (carte B)**

Conséquences des projets d'urbanisation		Observations
Surface à urbaniser totale de la zone AU	1,60 ha	
Surface à urbaniser exploitée par des agriculteurs :	1,40 ha	Surface de culture représentant 1,2 % de la SAU (116,4 ha). Production : Lait, Age : 46 et 50 ans. Siège d'exploitation à 4 km.
▪ A titre professionnel – HG10		
▪ A titre non professionnel (particulier)	0,20 ha	
Surface intégrée dans un périmètre de vigilance (2-300 mètres autour des sites de production)	néant	
Surface intégrée dans un périmètre sanitaire :	0,00 ha	Bâtiment n'ayant pas vocation à se développer. Il conviendra de modifier son affectation pour permettre le développement de la zone d'habitat envisagée
▪ 100 mètres autour des bâtiments agricoles professionnels ▪ 50 mètres autour des bâtiments agricoles de particuliers : – JUL13		
Surface potentiellement épandable en moins (distance : 100 mètres).	2,20 ha	Epannage : ▪ Quantité d'azote produite sur l'exploitation : 13.260 Kg N/an ▪ Azote organique par ha : – Avant-projet : 114 Kg N /an – Après-projet : 115 Kg N /an Soit un total < 170 (cf respect de la Directive Nitrates) ▪ Surface épandable fumier : – Avant-projet : 89,31 ha – Après projet : 89,31 – 0,5 ha : 88,81 ha ▪ Surface épandable lisier – Avant-projet : 63,43 ha – Après-projet : 63,43 ha – 1 ha – 0,5 ha = 61,93 ha
▪ A titre professionnel ▪ A titre non professionnel (particulier)	1,00 ha	
Aujourd'hui, l'agriculteur épand du fumier mou, correspondant à une distance d'épandage à respecter de 50 mètres. Dans l'hypothèse où la production de fumier est remplacée par du fumier, la surface potentiellement épandable restante sera de 0,5 ha, ce qui rend possible l'absence totale d'épandage sur la parcelle, soit une diminution de 1,5 ha.		
Surface potentiellement pâturable par les Vaches Laitières en moins	0,00 ha	
Surface en maraîchage, cultures pérennes	0,00 ha	
Surface ayant bénéficié de fonds publics (drainage, MAE)	0,00 ha	

L'extension de l'urbanisation projetée à Saint Michel des Loups diminuera la surface cultivée de 1,4 ha d'une exploitation professionnelle et la surface potentiellement épandable (distance maximale de 100 mètres) de 2,2 ha dont 1 ha utilisé aujourd'hui par cette même exploitation. Etant donné la part de la surface à urbaniser sur la SAU de l'exploitation et la situation de son épandage, le projet n'aura pas d'incidences majeures sur la poursuite du système d'exploitation actuel et le respect des exigences de la réglementation « Directive nitrates ».





## **Synthèse des incidences des projets d'urbanisation sur l'agriculture**

La localisation des secteurs à urbaniser dans les zones agglomérées existantes (Jullouville, Bouillon et Saint-Michel-des-Loups) évitent globalement la dilution de l'urbanisation.

### **La préservation des sites d'exploitation dans leurs fonctions**

Pour limiter les atteintes à l'environnement et l'impact sur le voisinage, les bâtiments d'élevage sont soumis à des règles d'éloignement vis-à-vis notamment des habitations. Ces distances sont fixées, selon la taille de l'exploitation (nombre d'animaux présents), par le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ou par la réglementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Afin de préserver l'activité agricole, la loi SRU du 13 décembre 2000 a créé le principe de réciprocité (art L111.3 du code rural) qui impose les mêmes règles de distance pour la construction d'habitation et locaux habituellement occupés par des tiers non liée à l'exploitation.

Les zones futures à urbaniser sont toutes éloignées de plus de 100 mètres des sites de production professionnels recensés sur le territoire. Un bâtiment exploité par un particulier figure à moins de 50 mètres de la zone à urbaniser de Saint-Michel-des-Loups. Si le bâtiment n'a pas vocation à se développer, il conviendra de modifier son affectation pour permettre le développement de la zone d'habitat envisagée.

### **Les terres fondamentales à la production**

La surface à urbaniser (6,8 ha) est exploitée par des agriculteurs professionnels (41 %) ou des particuliers (59 %) alors que leur part respective dans la surface agricole exploitée totale est de 58 % et 42 %.

Le nombre d'exploitations professionnelles concernées par la consommation de surface agricole s'élève à 2. Aucune n'est concernée par plusieurs projets de zones à urbaniser situées dans d'autres communes. La part de la surface à urbaniser est inférieure ou égale à 2,5 % de la SAU de chacune des exploitations.

Les projets d'urbanisation ne consomment pas de surfaces :

- Pâturées par les vaches laitières,
- En maraîchage ou en cultures pérennes (vergers et petits fruits),
- Drainées,
- En Mesures Agro-Environnementales Fixes.

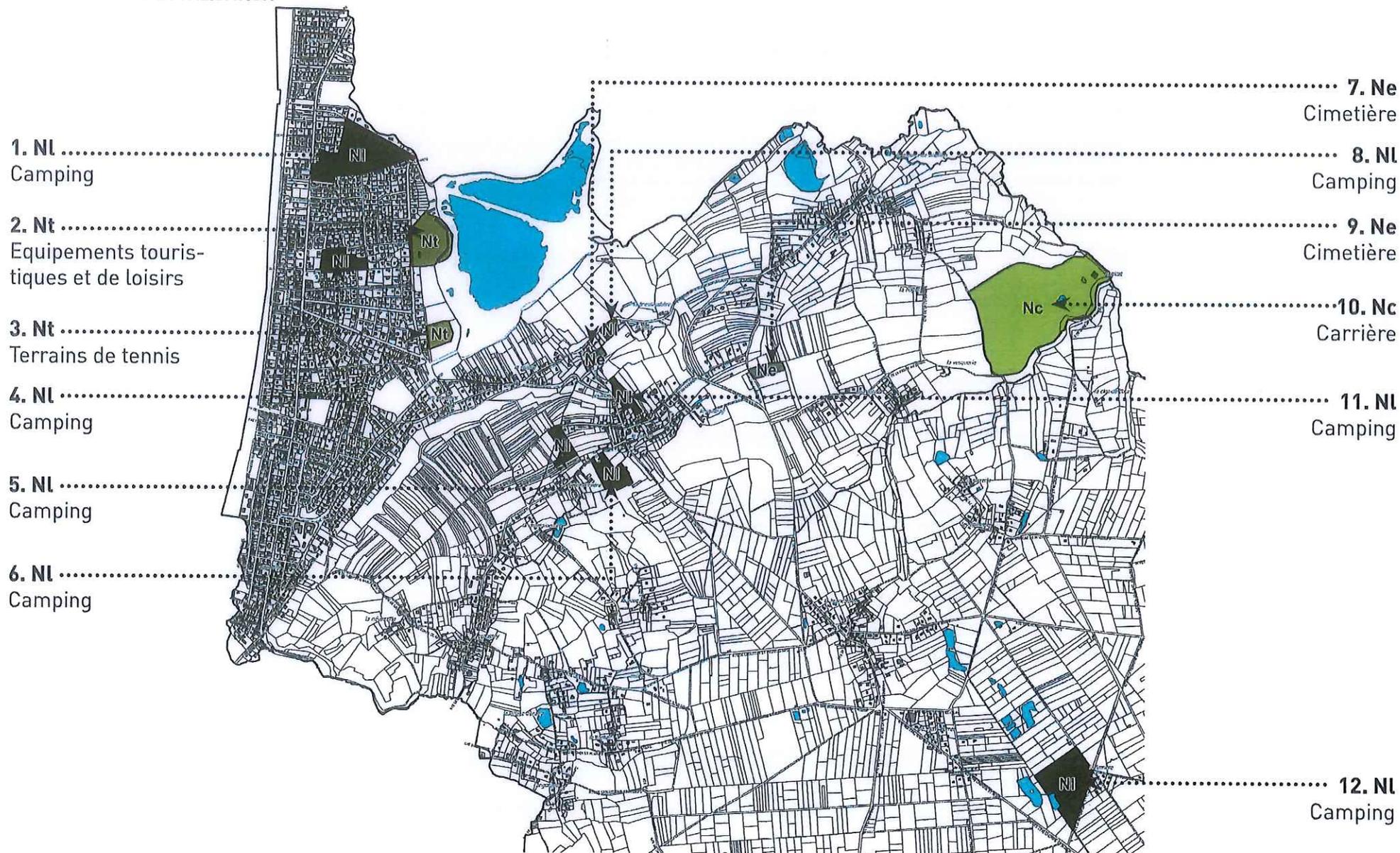
### **Les surfaces épandables :**

La réduction des surfaces épandables constitue une préoccupation dans cet important bassin de production d'élevage, où les exploitations ont besoin de surfaces pour épandre leurs effluents.

La localisation des futurs secteurs à urbaniser dans les bourgs préserve le potentiel de surfaces épandables sur la commune.

## B. PRÉSENTATION DES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES (STECAL)

### 1. PLAN DE LOCALISATION



## 2. TABLEAU DE PRÉSENTATION

STECAL n°	1	4	5	6	8	11	12
Superficie (ha)	7,1	2,0	1,2	1,9	0,5	1,0	5,7
Justification	Il s'agit de campings existants						
Comment le règlement de zone prend-il en compte cette caractéristique?	Extrait article N2 : «En zone N1, sont autorisés sont conditions : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les constructions nécessaires à l'exploitation de camping et au logement du personnel de direction, de surveillance ou de gardiennage</li> <li>• Les aménagements et équipements touristiques, sportifs et de loisirs</li> <li>• Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs»</li> </ul>						
Nombre de nouveaux logements possibles	Uniquement les logements éventuels du personnel de direction, de surveillance ou de gardiennage						

STECAL n°	2	3
Superficie (ha)	4,3	1,3
Justification	Il s'agit d'un ancien centre de colonie de vacances dont les bâtiments existants vont être réhabilités	Il s'agit de terrains de tennis
Comment le règlement de zone prend-il en compte cette caractéristique?	Extrait article N2 : «En zone Nt, sont autorisés sont conditions : Les aménagements et équipements touristiques, sportifs et de loisirs»	
Nombre de nouveaux logements possibles	Uniquement les logements issus de la réhabilitation de l'ancien centre de colonie de vacances, à destination d'hébergement touristique.	

STECAL n°	7	9	10
Superficie (ha)	0,4	0,8	23
Justification	Il s'agit de cimetières existants		Il s'agit d'une carrière actuellement exploitée
Comment le règlement de zone prend-il en compte cette caractéristique?	Extrait article N2 : «En zone Ne, sont autorisés sont conditions : Les constructions, installations et aménagements liés au fonctionnement et à l'exploitation des cimetières.»		Extrait article N2 : «En zone Nc, sont autorisées sous conditions : Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité d'extraction, de stockage et de transformation des matériaux.»
Nombre de nouveaux logements possibles	Aucun		Aucun

## C. EXTENSIONS ET ANNEXES EN ZONES AGRICOLES OU NATURELLES

Dans les zones agricoles ou naturelles, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes. Le règlement précise la zone d'implantation :

### EXTRAITS DU RÈGLEMENT / ZONE A :

• **Article A2 :**

« En zone A, sont autorisés sous conditions : (...)

- Les extensions mesurées (de l'ordre de 30% maximum par rapport à la construction existante à la date d'approbation du PLU et sans pouvoir dépasser 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) et la rénovation des constructions existantes à usage d'habitation sous conditions de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et l'activité agricole ;

- Les annexes (garages, abris de jardin, ...) sans création de logement nouveau, à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup>, que leur hauteur n'excède pas 4m au point le plus haut et qu'elles soient édifiées sur la même unité foncière que la construction principale, dans sa continuité et accolées au bâtiment principal ;

(...) »

• **Article A8 :**

« (...) Les annexes doivent être jointives à la construction principale.»

• **Article A9 :**

« (...) L'emprise au sol maximale des annexes est (...)

de 30 m<sup>2</sup>.»

### EXTRAITS DU RÈGLEMENT / ZONE N :

• **Article N2 :**

« Sont autorisés sous conditions, en zone N :

- La réhabilitation des constructions existantes à destination d'habitation et leur extension mesurée à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant, ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas 30% par rapport à l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU et sans pouvoir dépasser 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol. A l'intérieur des espaces proches du rivage, les extensions doivent s'effectuer sans créer d'avancée au-delà de la partie de construction (habitat) située au plus proche de la frange littorale ;

- Les annexes (garages, abris de jardin, ...) sans création de logement nouveau, à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup>, que leur hauteur n'excède pas 4m au point le plus haut et qu'elles soient édifiées sur la même unité foncière que la construction principale, dans sa continuité et accolées au bâtiment principal. A l'intérieur des espaces proches du rivage, les annexes ne doivent pas créer d'avancée au-delà de la partie de construction (habitat) située au plus proche de la frange littorale ;

- La construction de piscines pour les habitations existantes, sur la même unité foncière, dans leur continuité et accolées au bâtiment principal à usage d'habitation ;

(...)»

• **Article N8 :**

« (...) Les annexes doivent être jointives à la construction principale.»

• **Article N9 :**

« (...) L'emprise au sol des annexes est limitée à 30 m<sup>2</sup>.»

***ANNEXE***

1950

1950

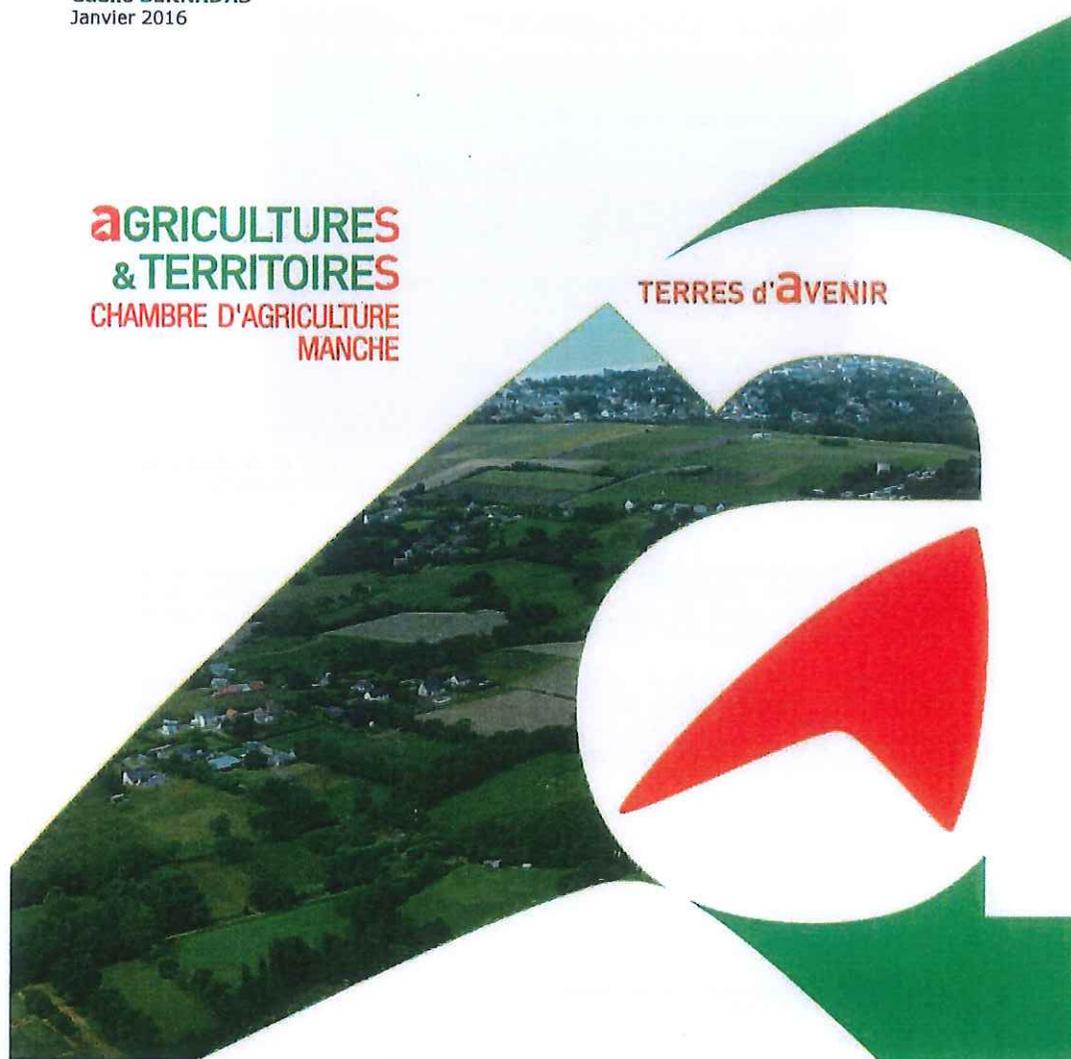
# Commune de JULLOUVILLE

## Diagnostic territorial des espaces agricoles

Gaëlle BERNADAS  
Janvier 2016

**a**GRICULTURES  
& **TERRITOIRES**  
CHAMBRE D'AGRICULTURE  
MANCHE

TERRES d'**a**VENIR



## 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 Economique 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

<b>1. Modalités de réalisation du diagnostic agricole .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Analyse de l'activité agricole de Jullouville .....</b>	<b>1</b>
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
<b>3. Contraintes et zones agricoles nécessaires à l'agriculture.....</b>	<b>6</b>
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
<b>4. Conclusions, préconisations et limites de la portée de ce document d'aide à la décision .....</b>	<b>10</b>
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 compléter 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, allée aux milieux humides, littoraux et urbains, fait l'identité et la richesse de la commune.**

#### • Les exploitants

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.

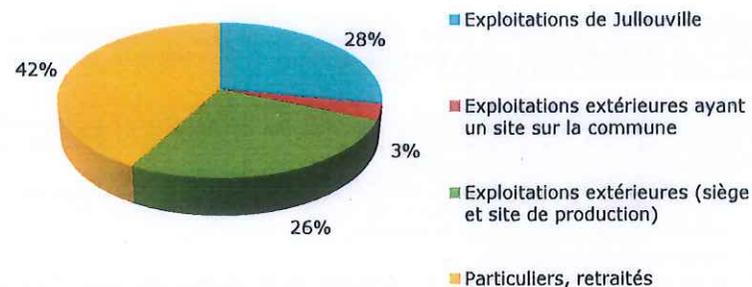
Un tableau joint en annexe recense, pour chacun des agriculteurs basés ou non sur la commune, quelques critères permettant de comprendre le fonctionnement actuel des structures agricoles par rapport au foncier et leur devenir.

• **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).

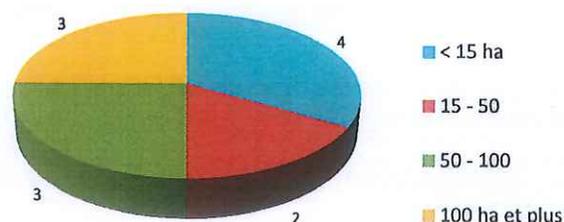
**Les exploitations professionnelles utilisent seulement 58 % des surfaces agricoles. Jullouville est caractérisée par la grande quantité de foncier utilisé par des particuliers ou des retraités** (Graphique 1), possédant souvent des chevaux ou des moutons. Ceux-ci n'ont pas pu tous être identifiés. **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.**

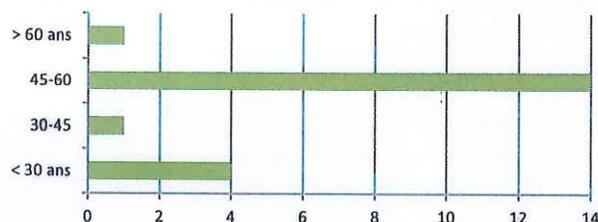
**L'activité agricole sur Jullouville est dynamique, les exploitants cherchant à valoriser leurs produits par les circuits courts de commercialisation ou la transformation des produits à la ferme. Cette dynamique peut s'expliquer par la proximité du pôle de consommation Granville - Avranches.**

### 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 %<sup>1</sup>. 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 reprenneur 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.**

<sup>1</sup> 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 5<sup>ème</sup> 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 identifiées, 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	Âges	Pérennité à 5 ans	Projets, remarque
JUL1	EARL ATP <sup>2</sup> 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 <sup>3</sup> 1 TP	Bovins viande	RSD	54		58	Assurée	Transmettre à 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		

<sup>2</sup> A titre principal

<sup>3</sup> A titre secondaire

Code	Profil	Production	Régime sanitaire	SAU totale	Labels, diversification	Agés	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 construction (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 construction (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 enregistrement	250		59 26 38 43	Assurée	Projet de construction (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 Loïc	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 RONTON	
HG33	ATP	GOSSE Bernadette	La Chanlère 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 RONTON	

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 Lilliane	La Vêrlière 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 CHAPDELAIN 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 devlises 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	norgeotières 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 Eille	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 Pézereil 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 CHAPDELAIN LEZEAUX CHAPDELAIN 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'Oisellère 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 indemnités 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.

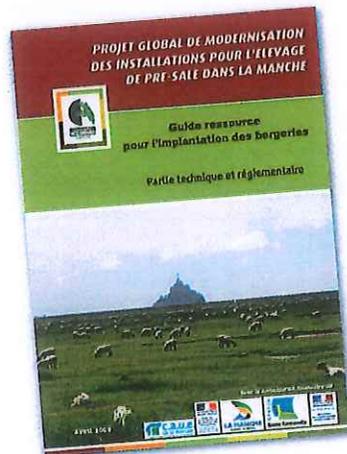
**Objectif :** allier gestion économe de l'espace et fonctionnalité de l'outil de production.

■ 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



## 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.

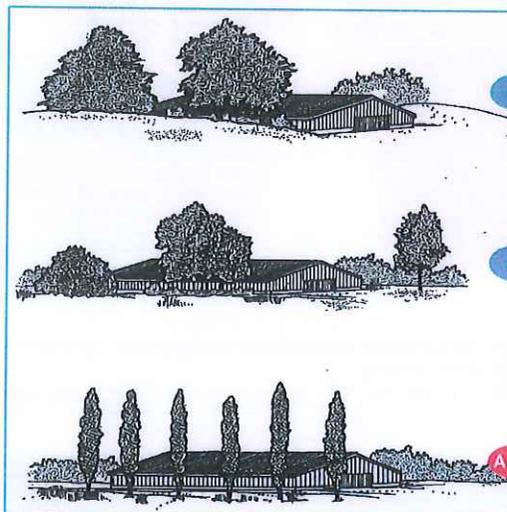
Objectif : le bois, avec le temps, intègre facilement le bâtiment à l'environnement.



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

■ 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.

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



Ok

Positionnement du bâti par rapport au relief

Ok

Utilisation de la végétation pour l'intégration du bâti

A éviter

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 précisent les 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

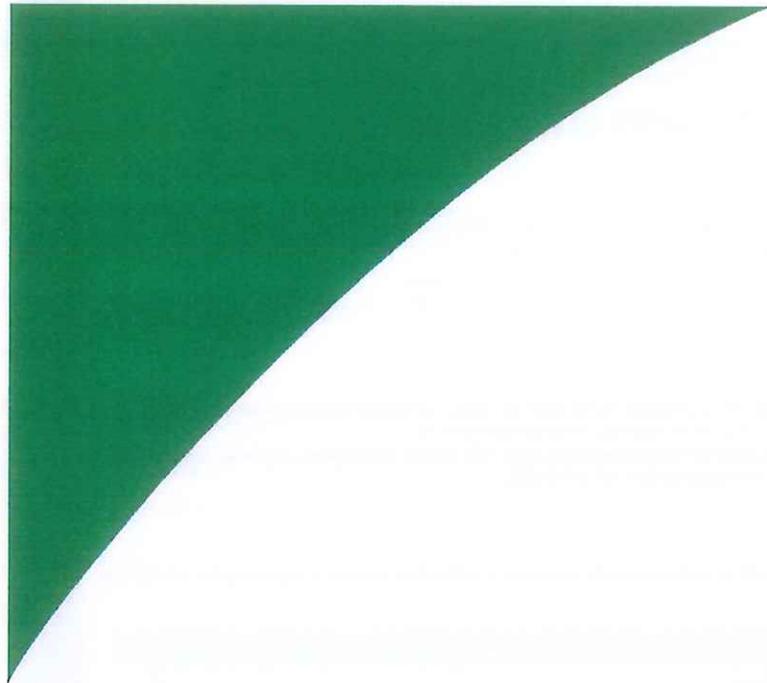
- Analysez le besoin de création ou d'extension d'une zone de loisirs à l'échelle intercommunale et à l'échelle du SCOT\* : taux de fréquentation, taux de remplissage, rentabilité économique.
- Implantez de préférence les sites de sports motorisés dans des friches industrielles, des sites artificialisés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

### Point de vigilance

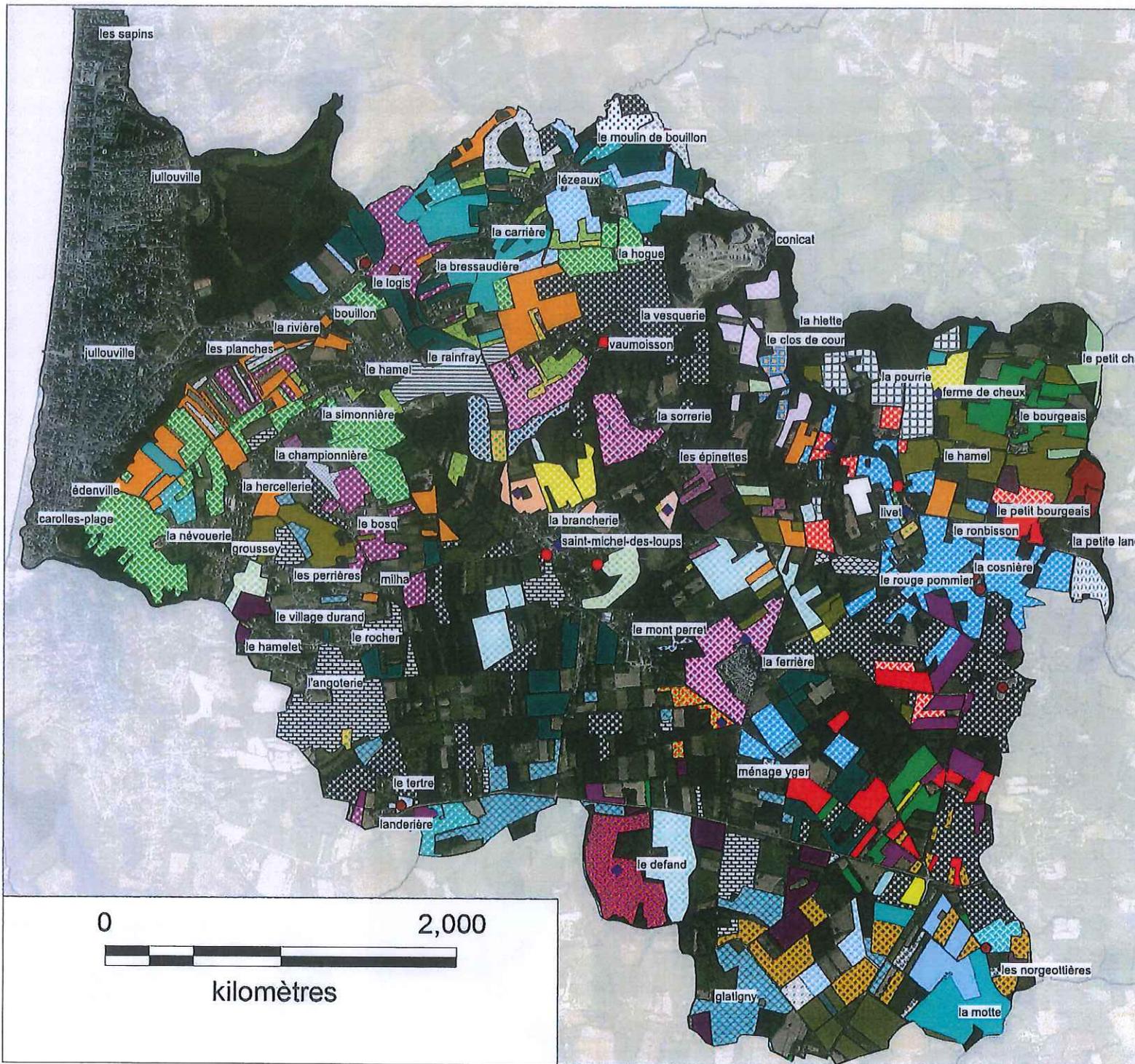
La création d'espace dédié à l'activité de sports motorisés permet de canaliser leur pratique et évite donc leur exercice au sein de l'espace rural.

#### Fiches "complémentaires"

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







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  |
| ■ JUL1  | ■ PAI3  |
| ■ JUL11 | ■ PAI9  |
|         | ■ PLA4  |

□ Limites communales

0 2,000



kilomètres



Echelle : 1/21 000

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

Janvier 2016

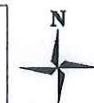
COMMUNE DE JULLOUVILLE

Occupation du sol agricole

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

 Limites communales

0 2,000  
kilomètres



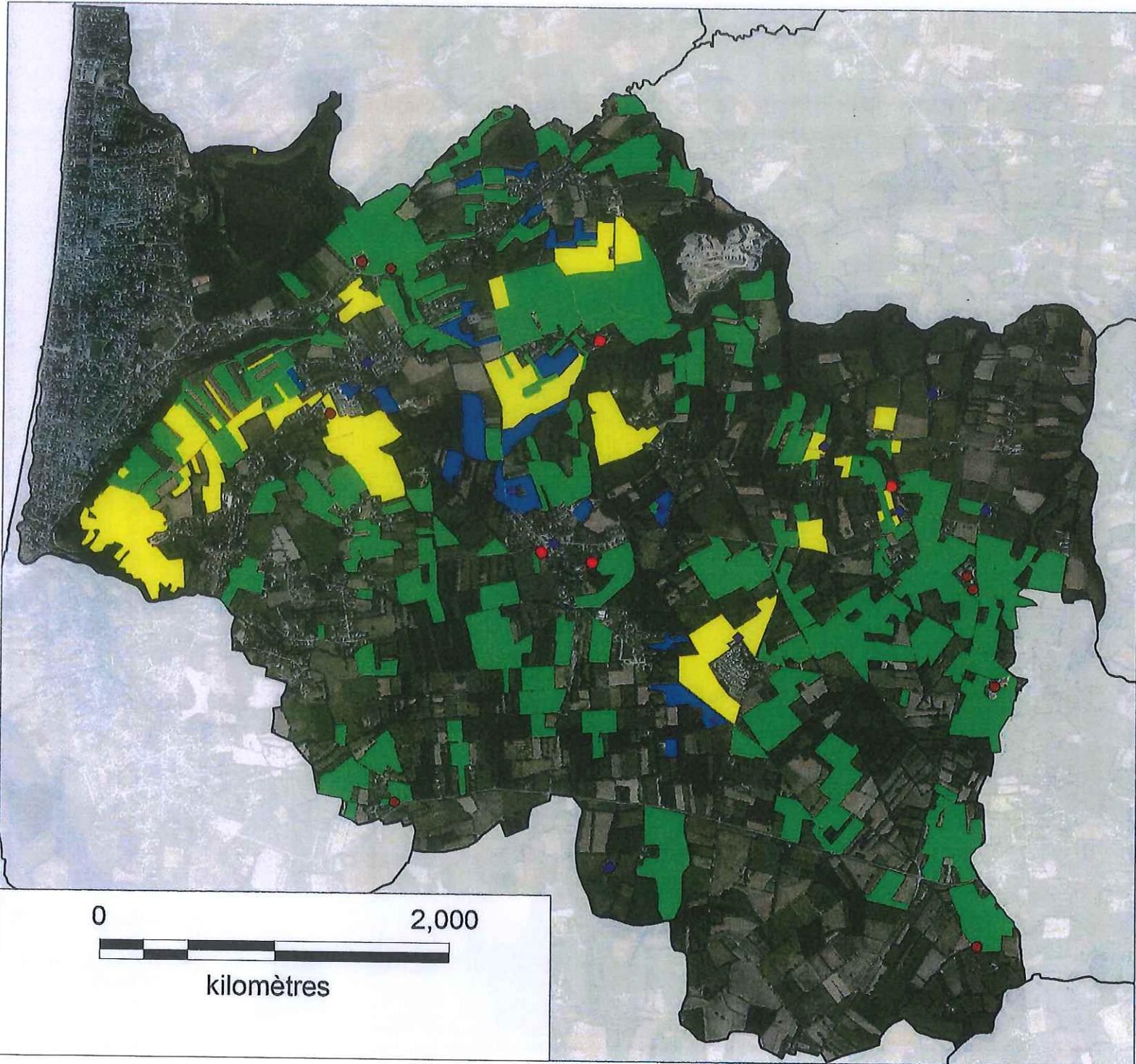
Echelle : 1/21 000

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

Janvier 2016

# COMMUNE DE JULLOUVILLE

Avenir du foncier agricole  
utilisé par les exploitations de Jullouville



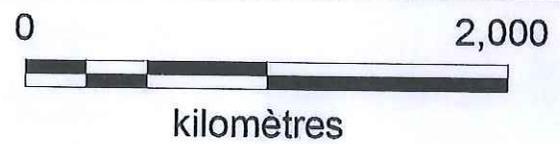
**Site de production principal**

- 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 reprenneur identifié

□ Limites communales



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...)

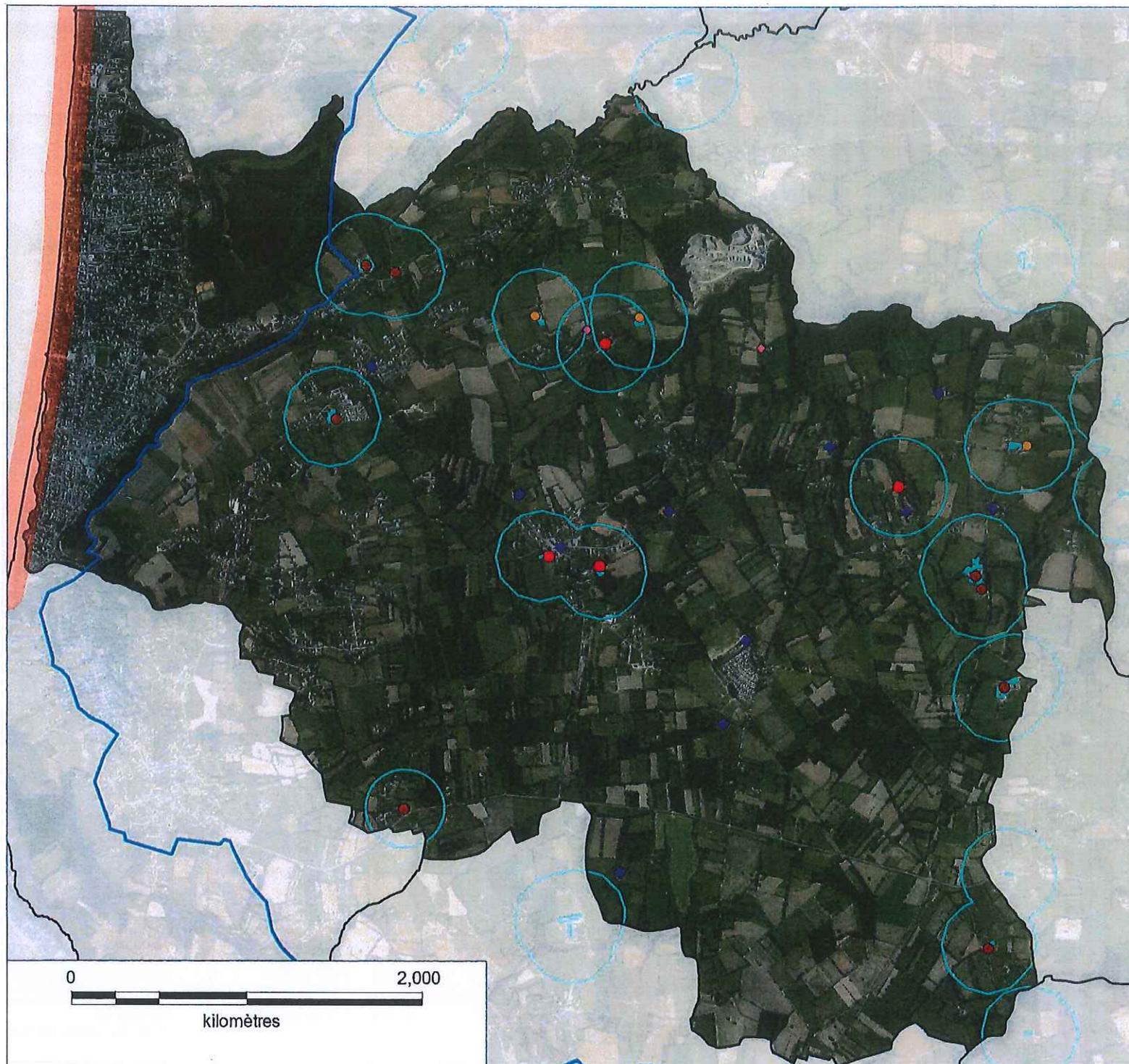
 Espaces Proche du Rivage  
Interdiction : toute construction  
sauf mise aux normes des bâtiments  
d'élevage (sans augmentation des  
effluents et au sein du périmètre bâti  
existant)  
OU constructions d'aspect limité

### 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

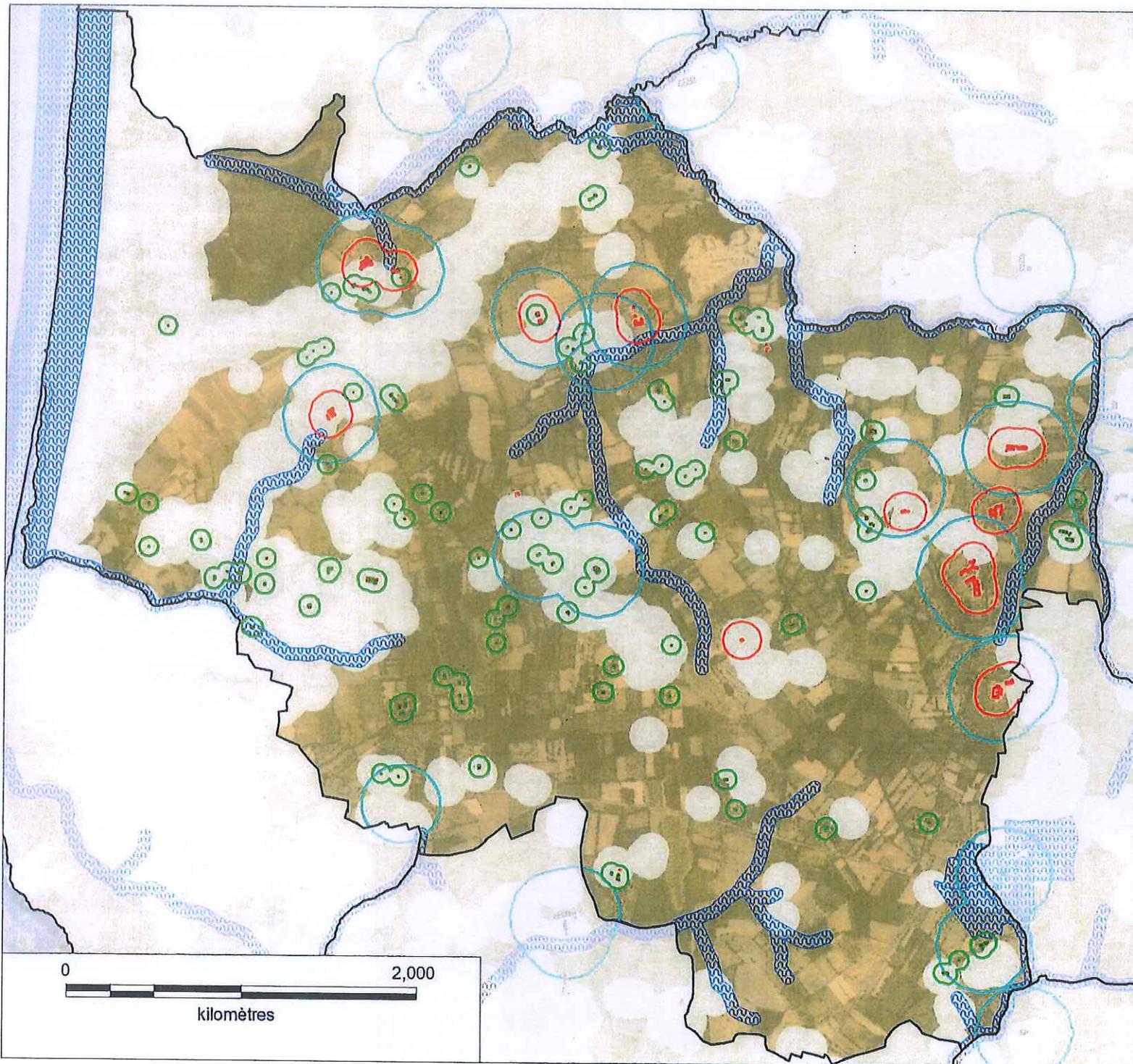
 Limites communales



Echelle : 1/21 000

Sources :  
BD Ortho® IGN 2013  
Enquête terrain 2016

Janvier 2016



COMMUNE DE JULLOUVILLE

Principales contraintes  
actuelles et à venir

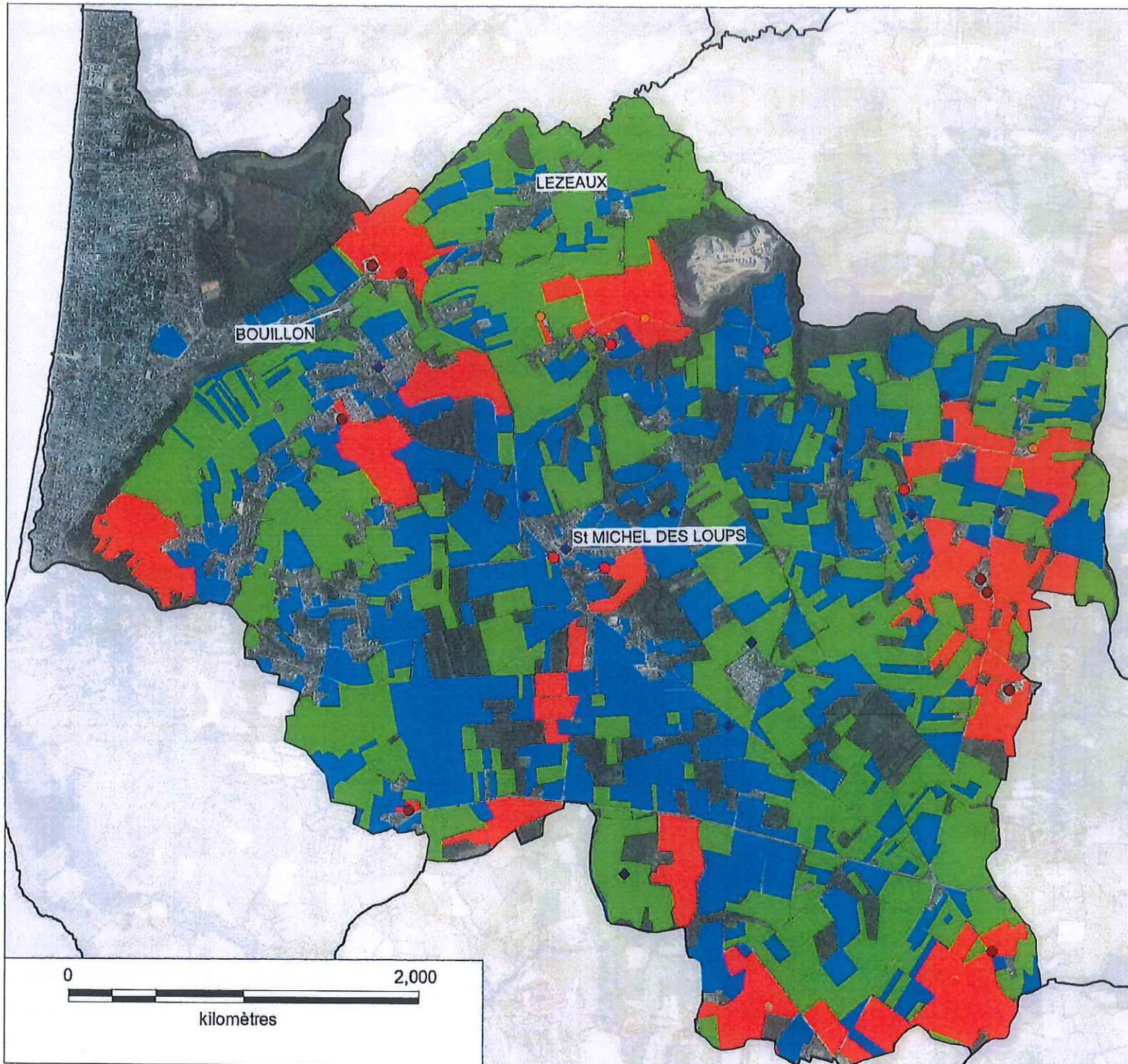
-  Surfaces non soumises à des contraintes d'épandage (hormis pentes éventuelles)
-  Zone non épandable : 35 m le long des cours d'eau, 50 m autour des captages, 200 m le long des zones de baignade
-  Zone tampon de 100 m où il peut exister des contraintes d'épandage par rapport aux tiers
-  Bâtiments 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



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

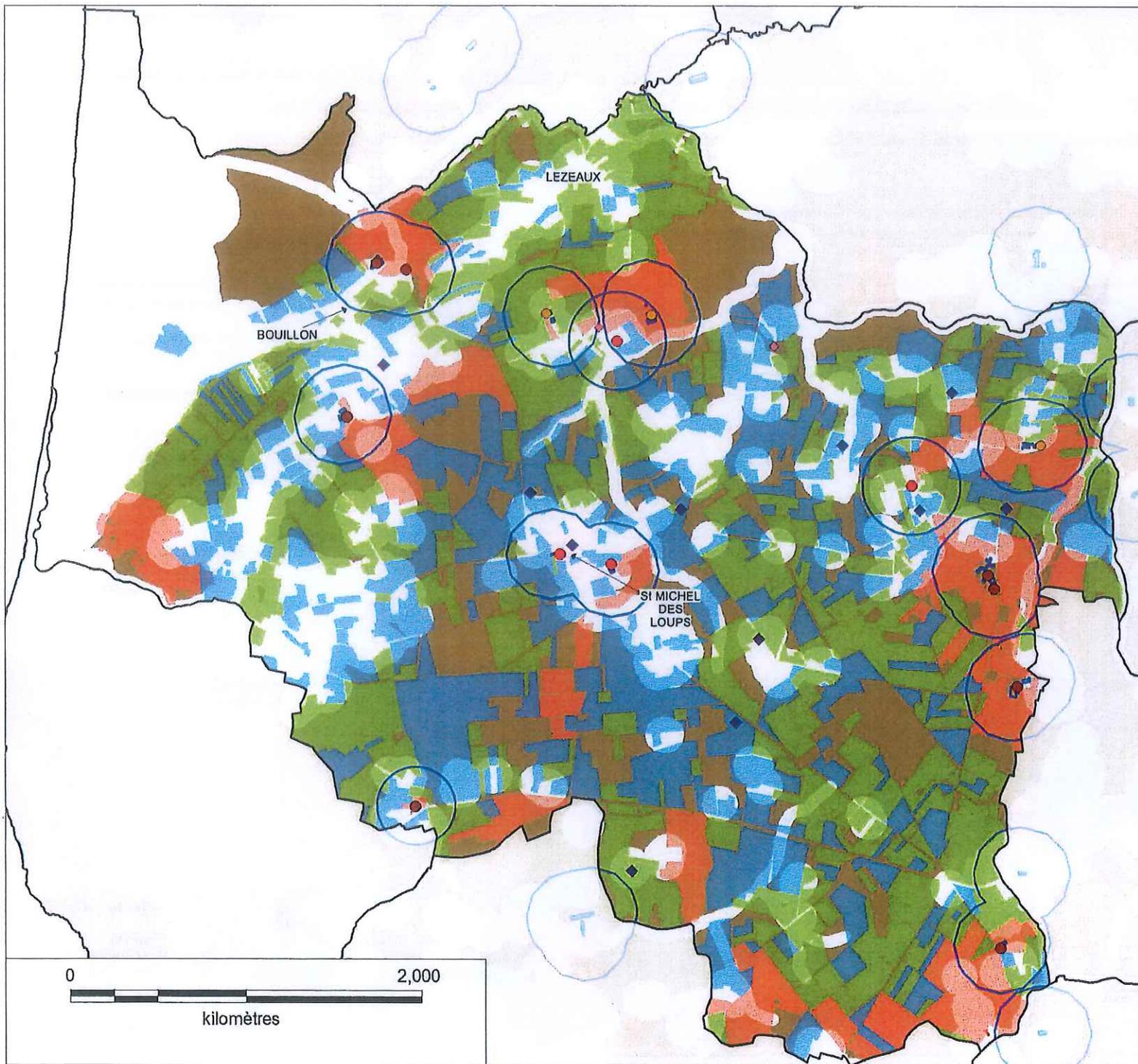
□ Limites communales



Echelle : 1/21 000

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

Janvier 2016



COMMUNE DE JULLOVILLE

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

□ Limites communales

Echelle : 1/21 000

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



Janvier 2016