

| | |
|---|-------------------|
| CONVOCAATION | 03/11/2022 |
| PUBLICATION sur le site internet de la commune | 17/11/2022 |
| EN EXERCICE | 15 |
| PRESENTS | 13 |
| VOTANTS | 14 |

PROCES-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 8 NOVEMBRE 2022

Le conseil municipal de Regnéville-sur-mer s'est réuni le 8 novembre 2022 à 18 heures dans la salle des mariages sous la présidence de Monsieur SALVI Martial, Maire.

L'ordre du jour est le suivant :

1. Approbation du procès-verbal du conseil municipal du 18 octobre 2022.
2. Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Coutances Mer et Bocage en cours d'élaboration.
3. Divers.

Etaient présents :

M. MOUSSAFIR Gilles, Mme NAVARRE Josiane, MM CAPDEVILLE Fabien, BIJAULT Philippe, HARDY Sylvain, MM MARGUERIE Thierry, COSTANTIN Fanch, Mmes COULON Francine, ROUSSEL Lydie, M. SMEWING Michael, Mme REMY Armande, M. MALHERBE Bernard.

Absents excusés :

M. AOUATE Esther pouvoir à M. SALVI Martial
Mme BOCK Maïa

M. le Maire ouvre la séance à 18 heures 00 et procède à l'appel nominatif de chaque conseiller.

En l'absence de Mme Maïa BOCK, Mme NAVARRE est désignée secrétaire de séance.

M. le Maire demande ensuite la désignation de deux scrutateurs : Mme REMY et M. SMEWING se proposent, ce qui est approuvé à l'unanimité par le conseil municipal.

1 – APPROBATION DU PROCES-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 18 OCTOBRE 2022

M. le Maire demande aux conseillers s'ils ont des remarques à émettre.

Le conseil municipal, **par 14 voix pour**, approuve le procès-verbal du conseil municipal du 18 octobre 2022.

2 – DEBAT SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD) DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) DE COUTANCES MER ET BOCAGE EN COURS D'ELABORATION

La communauté de communes nous a informés que les services de l'Etat, les personnes publiques associées, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ont émis des avis qui les conduisent à devoir ajuster certains aspects du projet.

Aussi le débat communautaire sur le PADD, qui devait avoir lieu le 14 décembre prochain, est reporté au 1^{er} trimestre 2023, de même que les réunions publiques à destination des habitants. La CMB ajoute que cela n'aura pas d'incidence sur l'objectif d'entrée en vigueur du PLUi fin 2024, début 2025.

C'est à partir du PADD que seront élaborées les pièces réglementaires du PLUi : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), rédaction du règlement et définition du zonage.

M. le Maire rappelle que la délibération du conseil municipal doit uniquement acter la tenue du débat, il n'y a pas d'avis à donner. C'est la transmission du procès-verbal de séance qui retracera les observations et suggestions émises lors du débat communal. Il fait part qu'il est important d'écouter l'avis de tous et que toute proposition est bienvenue. Il passe la parole à Gilles MOUSSAFIR, premier adjoint en charge de l'urbanisme.

M. MOUSSAFIR rappelle ce qui a été dit lors de la commission urbanisme, élargie au conseil municipal, qui s'est tenue hier soir : l'objectif de la loi climat et résilience est, avant tout, de réduire l'étalement urbain (réduction de consommation du foncier), de privilégier les dents creuses et rénover l'existant. Pour déterminer l'enveloppe foncière, il conviendra de prendre pour référence la consommation en foncier des 10 dernières années et de la réduire de moitié.

Cette loi se comprend dans le sens qu'elle vise à réduire l'impact des constructions sur l'environnement et à lutter contre le réchauffement climatique.

Consommation de foncier possible si mobilisation préalable de 50 % de dents creuses

Néanmoins, il est suggéré dans le PADD que **la construction en extension (consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers) ne pourra être mise en œuvre que si 50 % des dents creuses ont été mobilisées**. En clair, un administré qui aurait un projet de construction d'une habitation n'aurait pas la possibilité d'obtenir un permis de construire, avant la mobilisation préalable de 50 % des dents creuses. Deux observations : la première, c'est qu'au regard de la loi littoral, c'est quasiment impossible.

La seconde, c'est parfaitement aléatoire dans la mesure où on ne peut pas forcer un propriétaire de terrain à construire s'il ne le souhaite pas.

Il en résulte que le danger, pour notre commune littorale, c'est de ne pas avoir d'enveloppe foncière, c'est à dire de zones constructibles, ou d'avoir une enveloppe foncière très modeste.

M. MOUSSAFIR souhaite faire bouger cette ligne et propose au conseil municipal de s'y opposer fermement. Il n'est pas envisageable de refuser un permis pour motif que 50 % des dents creuses n'auraient pas été comblées au préalable. Il rappelle que, lors de la commission urbanisme hier soir, **la majorité des conseillers s'est prononcée pour l'abandon de ce critère pour les communes littorales.**

M. le Maire ajoute que l'enveloppe foncière va encore se réduire puisqu'il sera pris en compte tout le foncier consommé depuis août 2021, point de départ de la loi climat et résilience, jusqu'à l'arrêt du projet prévu en 2024. Il exprime le souhait que certaines communes, actuellement très consommatrices de foncier, se calment car ces surfaces consommées ne seront plus dans le pot commun qui sera à répartir entre les communes. Ce serait plus respectueux envers les autres communes.

Politique fiscale pour les logements vacants

Suite à la réunion d’hier soir, M. MOUSSAFIR propose d’acter dans le PADD la mise en œuvre au sein de la communauté de communes de mesures de nature à mobiliser des logements vacants, grâce notamment, lorsque cela sera possible, à des incitations fiscales.

Le conseil municipal approuve.

Possibilité de construction de logements à faible empreinte écologique

Un point qui a aussi été débattu hier soir, c’est d’ouvrir la possibilité de construction de logements à faible empreinte écologique, tels que les tiny houses par exemple, qui constitueraient, de plus, des logements plus accessibles. Il propose la rédaction suivante : *“le conseil municipal souhaite que tout soit mis en œuvre au niveau de la communauté de communes, pour que des habitations à faible empreinte écologique, et mobiles le cas échéant, bénéficient d’un soutien politique quant à leur déploiement, sous réserve de respecter les normes sanitaires applicables en matière d’assainissement.”*

M. MALHERBE est réservé sur ce point car il ne souhaite pas de logements précaires sur une commune aussi belle que la nôtre.

M. le Maire ajoute qu’on ne sera pas les seuls à le demander. Des communes, telles que Gouville, qui seront amenées à délocaliser leur camping, devront certainement envisager ce genre de constructions.

La majorité des conseillers approuve de prendre en compte cette observation.

Cartes des enveloppes urbaines et dents creuses

M. MALHERBE ajoute qu’il convient de préciser sur les cartes les dents creuses “constructibles”, conformes à la loi littoral, car certaines indiquées sur la carte posent interrogation du fait d’une co-visibilité avec l’estrans par exemple, et ne constituent pas de dents creuses en tant que telles.

M. MOUSSAFIR lui répond que les cartes actuelles datent de 2019 et ne sont plus à jour. Il confirme que certaines dents creuses, matérialisées sur les cartes, ne constituent pas de réelles dents creuses pour une commune littorale. Il informe le conseil municipal qu’il travaille actuellement sur la mise à jour des cartes avec l’aide de M. MALHERBE et de M. BESNARD, ancien adjoint en charge de l’urbanisme et, qu’en outre, un rendez-vous a été pris avec la CMB fin novembre pour revoir les enveloppes foncières et les dents creuses.

Concernant la loi littoral, M. MOUSSAFIR rappelle que l’objectif premier de la loi était de réglementer les constructions en bord de mer dans les grosses agglomérations. C’est une loi qui avait été prise en réaction au post-franquisme, en particulier pour les constructions à l’emporte-pièces sur la Costa Brava.

Il conclut que, depuis des années, des parlementaires essaient vainement d’assouplir la loi littoral.

Mesures fiscales incitatives pour les résidences secondaires

M. le Maire rappelle qu’une commune littorale pourrait mettre en place des mesures fiscales incitatives ou dissuasives si les parlementaires parvenaient à faire évoluer la loi de finances. Des élus du littoral évoquent le souci de désertification de leurs communes au profit de résidences secondaires. Actuellement, lorsque les municipalités décident de majorer la taxe d’habitation des résidences secondaires, cette hausse doit systématiquement être répercutée sur le taux du foncier bâti, ce qui pourrait mettre en difficulté certains administrés. Pour rappel, notre commune compte environ 42 % de résidences secondaires. Une évolution de la loi de finances serait souhaitable

Zone d'activités (ZA) de Regnéville-sur-mer

M. CAPDEVILLE fait part que la question se pose sur le devenir de la zone d'activités. Il demande s'il serait possible d'en changer la destination, en faire une zone d'habitat, ou un centre d'accueil pour enfants, par exemple, au lieu d'une zone économique. Que va devenir cette zone aménagée et financée par la commune ? Surtout que les zones d'activités semblent se recentrer sur les pôles économiques, conformément à la carte des orientations du PADD, présentée par M. CHABERT.

M. MOUSSAFIR lui rappelle que cette zone appartient à la CMB. Il n'est pas possible d'obliger la CMB à la transformer en zone d'habitat.

M. HARDY ajoute, qu'avant même d'en décider la destination, il convient de la légaliser. Il rappelle que M. CHABERT, lors de la présentation, a qualifié le permis d'aménager d'illégal du fait de la loi littoral. Il conviendra, avant tout, de rendre cette zone constructible dans le PLUi.

M. MOUSSAFIR réitère qu'à ce jour, le maître d'oeuvre, c'est la communauté de communes qui ne détient pas la compétence pour convertir la ZA en zone d'habitat. La CMB souhaiterait, avant tout, que la commune n'en change pas la destination et maintienne la ZA.

M. BIJAULT lui répond qu'il est quand même possible de transmettre à la CMB que le conseil municipal a une hésitation sur la destination de cette zone.

M. CAPDEVILLE ajoute que cela ne correspond pas à ce qu'il a compris lors de la présentation de M. CHABERT.

Mme NAVARRE fait part qu'elle a assisté à une réunion travaux dans laquelle la CMB envisageait de nous la rétrocéder pour une éventuelle zone d'habitat.

M. MOUSSAFIR répond que c'est bien le souci. A ce jour, on ne connaît pas le devenir de cette zone. Il informe qu'il réunit la commission urbanisme la semaine prochaine pour faire le point sur le sujet.

M. HARDY réitère qu'il conviendrait, avant tout, d'inclure la ZA dans la future enveloppe foncière afin de la rendre constructible. Quelle que soit la décision qui sera prise sur la destination de cette zone, l'important c'est qu'elle soit constructible, elle est viabilisée et a été financée par la commune. On ne va pas gaspiller de l'argent public.

M. MOUSSAFIR est bien d'accord sur ce point. Il ajoute qu'il constate que la commune perd des commerces et qu'il serait, selon lui, important de créer une zone d'activités, pour faire vivre la commune.

M. CAPDEVILLE n'est pas d'accord et pense, au contraire, que si la population augmente, cela incitera des commerces à venir s'installer. Malgré la récession de population, il informe que l'Hostellerie de la baie a trouvé un repreneur et que la Petite Gare fonctionne.

M. MOUSSAFIR lui répond que si le prix du mètre carré est plus cher à Montmartin, c'est bien parce qu'il y a des commerces.

M. MALHERBE ajoute que si cette zone n'est pas constructible, il faudra déposer tout l'aménagement qui a quand même coûté 75 000 € à la commune et remettre le terrain en état, ce qui coûterait aussi beaucoup d'argent. Il convient donc que cette zone soit classée en zone constructible.

M. BIJAULT ajoute qu'il conviendrait aussi d'attendre le zonage des zones humides.

M. le Maire conclut que le conseil municipal est d'accord pour ajouter en observation, de privilégier une réflexion, au sein de la CMB, sur le devenir de la ZA et demande de l'inclure dans l'enveloppe foncière afin de la rendre constructible.

Possibilité de densification d'une parcelle sur certaines zones

Comme évoqué lors de la réunion de la veille, M. HARDY souhaiterait la possibilité de diviser une parcelle afin de construire une autre maison. Il demande de prendre en compte cette demande dans le PADD.

Le conseil municipal approuve.

Une demande de cet ordre vient juste d'être inscrite dans le registre des observations du public.

Protection du patrimoine

M. CAPDEVILLE demande de protéger des éléments du petit patrimoine, tels que puits, murets, haies ...
M. MOUSSAFIR lui répond que cela a déjà fait l'objet d'un inventaire et sera pris en compte dans le PLUi.
M. CAPDEVILLE interroge sur l'intérêt de mise en place d'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation).
M. MOUSSAFIR lui répond que ce sont des directives générales inscrites dans le règlement du PLUi dont l'objectif est de préserver le patrimoine et le paysage, directives qui permettent au Maire d'autoriser ou d'interdire un permis de construire si les OAP ne sont pas respectées.
M. CAPDEVILLE ajoute que c'est même plus que cela, cela peut privilégier une stratégie de la commune. C'est un levier pour une commune.
M. MOUSSAFIR lui répond que cela sera défini conjointement au règlement et au zonage.
M. le Maire ajoute que, par exemple, définir une zone pour des logements à faible empreinte écologique, peut constituer une OAP.

Village d'Urville

M. CAPDEVILLE rappelle que, dans l'analyse des villages, il est noté, que *“bien que le doute soit permis, le secteur d'Urville doit être assimilé à une zone d'urbanisation diffuse.”*
M. le Maire demande au conseil municipal de s'y opposer fermement. Urville constitue un village historique et constituait une paroisse, une commune à part entière avec des commerces par le passé.
M. MALHERBE rappelle que notre village est constitué de 3 bourgs distincts, Regnéville, Urville et Grimouville et, autrefois, c'était le secteur de Regnéville en bord de mer qui était le moins peuplé.
M. MOUSSAFIR conclut qu'il convient d'inscrire dans le PADD qu'Urville constitue un village, au sens de la loi littoral, et offre bien une possibilité de densification.
Sur interrogation de M. CAPDEVILLE, M. MALHERBE confirme qu'un PLUi doit être conforme aux documents supérieurs tels que le SRADDET, le SCOT et le SAGE.

Chantier naval

M. MALHERBE juge également important de préserver dans le PADD un zonage pour le chantier naval, activité pleinement liée au littoral.
M. MOUSSAFIR lui répond que ce point sera vu lors de l'élaboration du zonage mais qu'il est toutefois possible de le noter dès à présent.
M. HARDY confirme que la loi littoral protège les activités liées au littoral.
M. SMEWING ajoute que M. Daniel LEFRANC, Vice-président en charge de la transition écologique, soutient notre chantier naval qui contribue activement à l'activité nautique de la commune et des communes voisines. C'est le seul point sur le secteur côtier pour abriter un bateau. Regneville n'est pas actuellement répertorié comme port littoral de la Manche mais cela pourrait peut-être être reconsidéré dans le futur.

Après débat au sein du conseil municipal, il est décidé d'acter les éléments suivants, pour transmission à la communauté de communes. Ces éléments seront repris dans la délibération.

Le conseil municipal :

- **S'oppose fermement à ce que 50 % des dents creuses des communes littorales soient comblées comme préalable au déblocage de l'enveloppe foncière (en ce sens que cela constituerait une rupture d'égalité, dans la mesure où les dents creuses ne peuvent en général être comblées de par les dispositions de la loi littoral.) Cette exception doit s'appliquer à toutes les communes littorales.**

- **Fait constater qu'Urville constitue un village, au sens de la loi littoral, et, qu'à ce titre, offre la possibilité de densification.**
- **Demande de privilégier une réflexion, au sein de la CMB, sur l'avenir de la ZA (zone d'activités) de Regnéville-sur-mer et de l'inclure dans l'enveloppe foncière afin de la rendre constructible.**
- **Demande de maintenir, dans le PLUi, une zone dédiée au chantier naval.**
- **Souhaite ouvrir la possibilité de densification sur une même parcelle : permettre la construction d'une autre maison, en cas de souhait du propriétaire.**
- **Souhaite que tout soit mis en œuvre au niveau de la communauté de communes, pour que des habitations à faible empreinte écologique, et mobiles le cas échéant, bénéficient d'un soutien politique quant à leur déploiement, sous réserve de respecter les normes sanitaires applicables en matière d'assainissement.**
- **Souhaite qu'il soit mis en place, au sein de la communauté de communes, des mesures de nature à mobiliser des logements vacants, grâce notamment, lorsque cela sera possible, à des incitations fiscales.**

Suit la délibération :

Considérant les dix orientations du projet de Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dûment exposé, à savoir :

Axe 1 : Ancrer Coutances Mer et Bocage dans une vision prospective à la hauteur des enjeux d'hier, d'aujourd'hui et de demain

Orientation n° 1 : Accompagner le territoire dans sa transition écologique

Orientation n°2 : Préserver les ressources locales et veiller à leur durabilité : eau, air, sol, énergie, matériaux d'aménagement et de construction

Orientation n°3 : Prévenir les incidences locales de la crise climatique, réduire la vulnérabilité aux aléas naturels et renforcer la résilience du territoire, particulièrement sur le littoral

Axe 2 : Repositionner Coutances Mer et Bocage dans les dynamiques territoriales du Centre-Ouest Manche et affirmer le rôle stratégique de la ville de Coutances

Orientation n°4 : Repenser les mobilités pour faciliter les liaisons inter et intra territoriales

Orientation n°5 : Accompagner le développement économique et anticiper ses dynamiques de mutation

Orientation n°6 : Développer une politique d'aménagement équilibrée valorisant la proximité

Axe 3 : Affirmer l'identité de Coutances Mer et Bocage et développer un territoire agréable à vivre, accueillant, équilibré et durable

Orientation n°7 : Conforter la qualité du patrimoine et des paysages littoraux et bocagers au service des habitants

Orientation n°8 : Penser un développement équilibré et durable des communes urbaines et rurales

Orientation n° 9 : Proposer de nouvelles formes urbaines adaptées aux ambitions du territoire

Orientation n°10 : Accompagner le rayonnement du territoire

Le conseil municipal de Regnéville-sur-mer,

Vu le code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme ; notamment l'article L.153-12 ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Centre Manche Ouest approuvé par délibération du Syndicat Mixte du Pays de Coutances, en date du 12 février 2010 ;

Vu la délibération du 18 décembre 2012 prescrivant la révision du SCoT ;

Vu la délibération du 8 mars 2016 portant validation du bilan provisoire du SCoT Centre Manche Ouest ;

Vu la délibération du 8 mars 2016 approuvant la mise en révision du SCOT Centre Manche Ouest ;

Vu l'arrêté préfectoral du 3 octobre 2016 créant la communauté de communes Coutances mer et bocage et listant ses diverses compétences ;

Vu la délibération du 13 décembre 2016 approuvant l'analyse des résultats de l'application du SCOT et la mise en révision du SCOT Centre Manche Ouest ;

Vu la délibération du 26 avril 2017 du conseil communautaire approuvant la décision de principe d'élaborer un PLUi couvrant l'ensemble des communes de Coutances Mer et Bocage ;

Vu la délibération du 26 septembre 2018 du conseil communautaire approuvant les modalités d'évolution des documents d'urbanisme communaux ;

Vu la délibération d'approbation du projet de territoire en date du 5 décembre 2018 ;

Vu la Conférence Intercommunale des Maires réunie le 7 mars 2019 durant laquelle ont été proposées et débattues les modalités de collaboration entre la communauté de communes et les communes membres ;

Vu le compte-rendu des conclusions de la conférence intercommunale qui a été organisée à l'initiative du Président de la communauté de communes de Coutances Mer et Bocage ;

Vu la délibération du 22 mai 2019 du conseil communautaire prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal et définissant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation sur le périmètre de la communauté de communes Coutances Mer et Bocage ;

Vu la délibération du 27 janvier 2022 approuvant l'analyse des résultats de l'application du SCOT et la mise en révision du SCOT Centre Manche Ouest ;

Vu la délibération du 29 septembre 2022 abrogeant la délibération du 18 décembre 2012 prescrivant la révision du SCoT et définissant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation ;

Vu la délibération du 29 septembre 2022 prescrivant la révision du SCoT Centre Manche Ouest et définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation ;

Les éléments du débat du PADD sont les suivants :

Le conseil municipal :

- **S'oppose fermement à ce que 50 % des dents creuses des communes littorales soient comblées comme préalable au déblocage de l'enveloppe foncière (en ce sens que cela constituerait une rupture d'égalité, dans la mesure où les dents creuses ne peuvent en général être comblées de par les dispositions de la loi littoral.) Cette exception doit s'appliquer à toutes les communes littorales.**
- **Fait constater qu'Urville constitue un village, au sens de la loi littoral, et, qu'à ce titre, offre la possibilité de densification.**
- **Demande de privilégier une réflexion, au sein de la CMB, sur l'avenir de la ZA (zone d'activités) de Regnéville-sur-mer et de l'inclure dans l'enveloppe foncière afin de la rendre constructible.**
- **Demande de maintenir, dans le PLUi, une zone dédiée au chantier naval.**

- **Souhaite ouvrir la possibilité de densification sur une même parcelle : permettre la construction d'une autre maison, en cas de souhait du propriétaire.**
- **Souhaite que tout soit mis en œuvre au niveau de la communauté de communes, pour que des habitations à faible empreinte écologique, et mobiles le cas échéant, bénéficient d'un soutien politique quant à leur déploiement, sous réserve de respecter les normes sanitaires applicables en matière d'assainissement.**
- **Souhaite qu'il soit mis en place, au sein de la communauté de communes, des mesures de nature à mobiliser des logements vacants, grâce notamment, lorsque cela sera possible, à des incitations fiscales.**

Après avoir débattu de ces orientations,

Il est proposé au conseil municipal de :

- prendre acte du débat qui s'est tenu sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)

Le conseil municipal de Regnéville-sur-mer, après en avoir délibéré, **par 14 voix pour** :

- prend acte du débat qui s'est tenu sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).
- précise que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois et sera publiée au recueil des actes administratifs de la mairie de Regnéville-sur-mer.
- précise que la présente délibération sera adressée à Monsieur le Préfet de la Manche

ANNEXES :

- Version de projet du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Support de présentation pour animer le débat sur les orientations générales du PADD

3 – DIVERS

Aucun point n'est évoqué.

La séance est levée à 19 h 30.

Procès-verbal approuvé par le Maire et la secrétaire de séance.

**Le Maire,
Martial SALVI**

**La secrétaire de séance,
Josiane NAVARRE**