

**Commission départementale  
de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers  
Compte rendu de la réunion du 3 septembre 2015**



La réunion d'installation et de travail de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers s'est tenue en préfecture le 3 septembre 2015, sous la présidence de M. Dominique MANDOUZE, directeur départemental des territoires et de la mer.

Liste des participants :

M. Jean MORIN	Conseiller départemental
M. Gilbert FONTENAY	Maire de La Trinité
M. Hubert LEFEVRE	Maire de Rauville la Bigot
M. Erick GOUPIL	Président du SCoT du Pays de la baie du Mont-Saint-Michel
M. Karl KULINICZ	Représentant la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM)
M. Marc LECOUSTEY	Représentant de la chambre d'agriculture
M. Thierry CHASLES	Représentant la fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles (FDSEA)
M. Antoine LECOEUR	Représentant des jeunes agriculteurs
M. Jacques DUBOS	Représentant de la confédération paysanne
M. Patrick DACHEUX	Représentant le groupement régional des associations de protection de l'environnement (GRAPE)
M. Joël BELLENFANT	Représentant l'association Manche Nature
Mme Laurence GUILLARD	Représentant de l'Institut national de l'origine et de la qualité
M. Auguste FOULON	Président de la fédération des chasseurs de la Manche
M. Philippe BOCQUET	Représentant du syndicat départemental des propriétaires forestiers
M. Loïc DUCLOUE	Représentant du groupement des agriculteurs biologiques de la Manche (GAB 50)
M. Jean-Louis DELAHAYE	Représentant de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER)
M. Pascal HENRY	Direction départementale des territoires et de la mer
Mme Coralie LAFRÉCHOUX	Conseil Départemental
M. Sylvain LEBAIN	Chambre d'agriculture
M. Franck HALLEY	Direction départementale des territoires et de la mer

Étaient excusés :

M. Sébastien KERVELLA	Maire du Désert
M. Sébastien ETIENNE	Représentant de l'office national des forêts (ONF)

Étaient invités :

M. Edmond PAUTRET	Adjoint au maire de Saint-Martin de Landelles
M. Philippe RALLU	Adjoint au maire de Saint-Martin de Landelles

M. MANDOUZE, président cette séance, rappelle la mise en place de l'ex CDCEA en décembre 2011 et au nom de Mme la préfète installe cette nouvelle commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Quittant ses fonctions fin septembre et dans l'attente de la nomination de son remplaçant qui devrait arriver le 23 octobre, M. MANDOUZE présente à la commission M. KULINICZ, directeur adjoint de la DDTM depuis le 1er juillet dernier et M. HENRY, chef du service aménagement durable des territoires depuis 1 an, qui seront les intervenants privilégiés des services de l'État dans cette commission courant octobre.

Lors de la présentation de chaque membre, il est fait mention de remerciements pour le travail de M. MANDOUZE comme président de cette commission.

La quorum étant atteint, M. MANDOUZE fait acter par la commission le procès-verbal de la CDCEA de juillet 2015.

#### Rappel des fondements législatifs, composition et attributions de la CDPENAF

M. HALLEY se propose de rappeler les fondements législatifs, composition et attributions de cette nouvelle commission qui remplace la CDCEA. Ces commissions se basent sur deux textes fondateurs les lois n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche avec la création de la CDCEA et n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) avec le remplacement de la CDCEA par la création de la CDPENAF.

Ces commissions ont été créées après le constat de l'accélération du rythme annuel de consommation des terres agricoles, avec pour objectif de réduire de moitié d'ici 2020 le rythme d'artificialisation des terres agricoles.

Pour renforcer les moyens de contrôle des changements de destination des terres agricoles et préserver le capital de production de l'agriculture, notamment le foncier agricole, d'autres lois ont complété ce dispositif. Ainsi la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) qui avait en particulier comme objectifs de concilier la construction de logements et la nécessaire lutte contre l'artificialisation des sols, en particulier des terres agricoles, a modifié les compétences initiales en prévoyant de solliciter des avis sur les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) ou des avis conformes. La LAAAF, puis la dernière loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ont fait évoluer les droits à construire en zone A et N des documents d'urbanisme sollicitant aussi d'autres avis de la CDPENAF.

Les compétences de la CDPENAF sur les documents de planification ainsi que sur les autorisations d'urbanisme sont :

	Saisine				Délai
	Avis conforme	Avis simple	Pas d'avis	Auto-saisine possible	
SCoT		x			3 mois
PLUi/PLU couvert par un SCoT approuvé après le 13/10/2014			x		x
PLUi/PLU non couvert par un SCoT approuvé après le 13/10/2014				x	3 mois
Elaboration carte communale		x			2 mois
Révision carte communale couverte par un SCoT				x	2 mois
STECAL		x			3 mois
Surfaces AOP (réductions ou atteintes substantielles) si saisine préfet	x				2 ou 3 mois selon le document d'urbanisme
Règlement du PLU sur les extensions et annexes des habitations en zone A et N		x			3 mois

	Saisine			Délai
	Avis conforme	Avis simple	Auto-saisine possible	
Dans les territoires régis par le règlement national de l'urbanisme (RNU), en dehors des parties actuellement urbanisées (PAU)				
Permis de construire, déclaration préalable alinéa 1,2,3° alinéa du L 111-1-2		x		1 mois
Délibération du conseil municipal motivant les constructions ou installations 4° alinéa du L 111-1-2	x			1 mois
Certificat d'urbanisme			x	1 mois
Dans les territoires dotés d'un PLU				
Permis de construire, déclaration préalable dans le cadre d'un changement de destination en zone A article L 123-1-5	x			1 mois
Permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager, certificat d'urbanisme			x	1 mois

M. MANDOUZE souligne que l'avis "simple" de cette commission a aidé des collectivités à améliorer le contenu de certains projets et la teneur de plusieurs documents d'urbanisme. A l'exemple du nouvel arrêt de projet du PLU de la commune de Pontorson que la CDPENAF examinera en octobre, un premier projet avait reçu un avis défavorable "constructif". Le travail de la commission se base aussi sur la prise en compte des orientations des schémas de cohérence territoriale (SCoT), notamment celui du SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel.

M. HENRY rappelle que le SCoT, outil stratégique et prospectif, a depuis la loi ALUR été renforcé dans son rôle intégrateur des normes supérieures. C'est dans le cadre de la compatibilité avec le SCoT que les documents d'urbanisme locaux (PLU, PLUI, cartes communales) s'assurent de l'intégration des documents de planification supérieurs et des lois. Cet emboîtement des normes doit intégrer aussi les nouvelles dispositions des récentes lois, loi portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRé), loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (MACRON), loi sur la transition énergétique ou la future loi sur la biodiversité. Par exemple, la loi NOTRé renforce le rôle de la région en matière de développement économique et d'aménagement durable du territoire. Les régions devront se doter d'un schéma régional de développement économique, d'innovation et d'internationalisation (SRDEII) et d'un schéma régional d'aménagement durable du territoire (SRADDT).

Si M. MORIN approuve les nombreuses possibilités d'auto-saisine de la CDPENAF, il souhaiterait que cette auto-saisine se fasse exclusivement dans le champs des compétences de la CDPENAF : sur toute question relative à la réduction des surfaces naturelles, forestières et à vocation ou à usage agricole et sur les moyens de contribuer à la limitation de la consommation des espaces naturels, forestiers et à vocation ou à usage agricole.

M. MANDOUZE confirme que l'avis de la CDPENAF sur un projet de document d'urbanisme ne porte que sur ses champs de compétence spécifique. Son avis, joint à l'enquête publique du document d'urbanisme, est à différencier des avis des personnes publiques associées, membres pour certaines de la CDPENAF.

M. HALLEY présente une synthèse sur la constructibilité en zones A et N des PLU ou en dehors des parties actuellement urbanisées des communes en règlement national urbanisme (RNU). Dans ces secteurs la règle est : les seules constructions nouvelles qui peuvent être autorisées sont celles nécessaires aux exploitations agricoles et services publics. Il existe des dérogations à cette règle, champs de compétence de la CDPENAF.

M. DACHEUX et M. MORIN souhaitent savoir si le règlement écrit, notamment des plans d'occupation des sols (POS), qui n'est pas compatible avec ces nouvelles lois reste opposable, par exemple pour les annexes.

En l'absence d'une procédure de PLUi prescrite sur le territoire communal avant la fin de l'année 2015, les POS seront caducs à cette date. Pour le règlement, une réponse circonstanciée sera présentée à la prochaine CDPENAF.

Sur le même registre, M. CHASLES voudrait comprendre les possibilités d'extension et d'annexe

en zone agricole et naturelle et informe la commission que de nombreuses rénovations en zone rurale sont en cours.

Il lui est indiqué que depuis la LAAAF, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions et que la loi MACRON a ajouté la possibilité d'annexes aux habitations existantes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La CDPENAF émet un avis sur le règlement des zones A et N qui doit préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Sur la rénovation, M. LEFEVRE rappelle que l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) propose des aides pour restaurer de vieux bâtiments relançant ainsi l'activité artisanale.

M. HENRY répond que la fin des POS et le retour de certaines communes en RNU va sûrement être l'occasion pour celles-ci de rechercher l'élaboration d'un PLUi.

M. MANDOUZE pense que les récentes lois sont des impulsions à construire mieux et non des freins. La DDTM va proposer à l'association des Maires d'organiser avant la fin de l'année des réunions pour expliquer ces phases transitoires aux élus.

Concernant l'arrêté de composition de la CDPENAF et le règlement intérieur, M. MANDOUZE interroge les membres sur d'éventuelles remarques.

M. DACHEUX voudrait comprendre pourquoi seuls certains membres sont nommés dans l'arrêté et voudrait que la dernière phrase de l'article 1 du règlement permette à chaque membre de la commission de donner mandat.

Pour la première question, M. HALLEY croit savoir que la possibilité de choisir certains membres comme les associations environnementales lors de la création de la CDCEA, avait obligé les services de l'État à identifier les personnes qui représenteraient ces organismes.

Il est donné lecture de l'article 10 du décret n° 2006-672 du 8 juin 2006 relatif à la création, à la composition et au fonctionnement de commissions administratives à caractère consultatif : "Lorsqu'il n'est pas suppléé, le membre d'une commission peut donner un mandat à un autre membre. Sauf dispositions contraires, nul ne peut détenir plus d'un mandat."

M. MANDOUZE rappelle qu'une lecture ouverte de cet article permet à chaque membre de la commission de donner mandat.

Il est répondu favorablement à M. FOULON sur la possibilité d'être représenté par un salarié de l'organisme.

Il est proposé l'écriture suivante de l'article 1 du règlement intérieur :

***"Article 1 - Le président et les membres de la commission qui siègent en raison des fonctions qu'ils occupent peuvent se faire suppléer par un membre du service ou de l'organisme auxquels ils appartiennent.***

***Chaque membre peut donner un mandat à tout autre membre de la CDPENAF. Il est tenu de le faire savoir par courriel adressé au secrétariat de la commission au moins deux heures avant la réunion. Un membre ne peut détenir qu'un mandat."***

Suite à ce changement, l'article 4 sur les modalités de fonctionnement est réécrit ainsi pour prendre en compte les membres représentés :

***"Article 4 - Pour pouvoir délibérer, le quorum doit être atteint en début de séance. Le quorum est atteint lorsque la moitié au moins des membres composant la commission sont présents ou représentés (par un membre ayant reçu mandat en application de l'article 1). Lorsque le quorum n'est pas atteint, la commission délibère valablement sans condition de quorum après une nouvelle convocation portant sur le même ordre du jour."***

M. MORIN propose de préciser dans le chapitre 2 du règlement intérieur, la démarche d'auto-

saisine de la CDPEANF :

"2 - La CDPENAF doit être consultée à sa demande expresse :

*La CDPENAF peut se saisir, à la demande d'un membre de la commission, de tout autre projet ou document d'aménagement ou d'urbanisme, que ceux-ci aient ou non pour conséquence une réduction des surfaces naturelles, forestières et à vocation ou à usage agricole dans les conditions suivantes :*"

**Les membres de la commission actent ces différents points et le règlement intérieur ainsi modifié est approuvé.**

**Autorisations d'urbanisme soumises à avis de la CDCEA (au titre de l'article L.111-1-2 2° du code l'urbanisme)**

N° dossier	Autorisations d'urbanisme	Commune	Pétitionnaire	Objet et Surface
1	PC.050.074.15.J.0010	BRECEY	M. JOUAULT MAEL	Construction d'un bâtiment de stockage vrac et matériels 476 m <sup>2</sup>
2	PC.050.567.15.Q.0004	SAUSSEMESNIL	M. et Mme LETERRIER	Construction d'un hangar de stockage 120 m <sup>2</sup>
3	PC.050.152.15.J.0001	LES CRESNAYS	GAEC BELLEFONTAINE	Construction d'une stabulation bovine, d'une fumière et d'une fosse 649 m <sup>2</sup>
4	PC.050.367.15.Q.0004	ORGLANDES	CUMA DE ORGLANDES – M. BURNOUF Jean François	Construction d'un hangar de stockage de matériel 344 m <sup>2</sup>
5	PC.050.552.15.W.0005	SAINT SEBASTIEN DE RAIDS	GAEC DES 3 CHAMPS	Extension de bâtiments d'élevage bovins 2 408 m <sup>2</sup>
6	PC.050.422.15.W.0001	RAIDS	M. LECLERC thierry	Construction d'une stabulation, d'une fumière, d'une fosse et aménagement de 2 silos couloirs 957 m <sup>2</sup>
7	PC.050.054.15.W.0001	BIEVILLE	GAEC BRIARD	Construction d'un bâtiment de stockage 650 m <sup>2</sup>
8	PC.050.607.15.J.0001	LA TRINITE	EARL DU MARRONNIER	Extension d'une stabulation pour vaches laitières 184 m <sup>2</sup>
9	PC.050.535.11.J.004-M1	SAINTE PIENCE	M. MARTIN Yannick	Modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment agricole 920 m <sup>2</sup>
10	PC.050.019.15.J.0005	AUCEY LA PLAINE	EARL FEUVIER	Extension d'une stabulation logettes pour 16 génisses 207 m <sup>2</sup>
11	PC.050.637.15.J.0002	VILLEBAUDON	GAEC LEBOUVIER LA METAIRIE	Extension d'un hangar de stockage de matériels 374 m <sup>2</sup>
12	PC.050.043.15.J.0003	BELLEFONTAINE	Mme LEVALLOIS Alain	Construction d'un hangar de stockage avec toiture photovoltaïque 782 m <sup>2</sup>
13	PC.050.318.15.J.0005	LE MESNIL RAINFRAY	GAEC MALLE	Extension d'une porcherie 274 m <sup>2</sup>
14	PC.050.071.15.J.0003	BRAFFAIS	GAEC OZENNE	Extension d'une stabulation pour vaches laitières 190 m <sup>2</sup>
15	PC.050.207.15.Q.0003	GOLLEVILLE	EARL DU QUESNOY	Construction d'une nurserie avec bâtiment de stockage 606 m <sup>2</sup>

M. MANDOUZE indique que ce tableau des autorisations d'urbanisme sur les communes en RNU répond aux critères de la charte de gestion économe et partagée des espaces ruraux (GEPER) : charte produite par la chambre d'agriculture, le conseil départemental, les associations des élus et l'État.

M. BELLENFANT précise ses motivations pour ne pas émettre d'avis favorable sur ces projets en constatant par exemple l'absence d'explications sur l'extension prévue sur le GAEC des 3 Champs sur la commune de Saint-Sébastien de Raids.

En ce jour de manifestation agricole, M. MANDOUZE rappelle que si de nombreuses constructions ou extensions sont dues à des mises aux normes, il existe un véritable dynamisme de la filière agricole dans ce département de la Manche. 170 projets ont été déposés dans le cadre du 1er appel à projet du plan de compétitivité et d'adaptation des exploitations agricoles (PCAE). Le 2ème appel à projets, lancé en juillet, fait également l'objet de nombreux projets du monde agricole.

M. DUCLOUE constate qu'il ne connaît pas les caractéristiques des projets présentés et s'inquiète d'un possible surdimensionnement et par conséquent d'un surinvestissement trop fréquent dans le monde de l'élevage.

M. LECOUSTEY réfute ses propos en constatant que l'investissement permet la compétitivité à l'exemple de l'agriculture allemande. Si certaines exploitations ont des problèmes de taille, de système de production, de mauvais investissements des fois, c'est surtout une crise morale que traverse le monde de l'élevage à la recherche de meilleures conditions de travail et de vie.

M. FONTENAY insiste aussi sur le bien-être animal dans ces nouvelles structures.

M. CHASLES constate qu'il existe une certaine subjectivité sur le sujet en évoquant les projets répondant à des regroupements d'exploitation. 3 bâtiments de 700 m<sup>2</sup>, équivalent à un bâtiment de

2 100 m<sup>2</sup>, n'auraient pas fait l'objet de remarque. La production laitière détenue en partie par des doubles activités agricoles assez âgés va tendre mécaniquement par la disparition de ces actifs à la concentration des exploitations.

M. DACHEUX entend toutes ces observations mais il souhaiterait que les représentants du monde agricole de la CDPENAF expliquent à la commission les différents modèles d'exploitation.

Il est proposé de voter un avis favorable sur ces 15 dossiers		
Nombre de voix pour la proposition du rapporteur	Nombre de voix contre la proposition du rapporteur	Nombre d'abstention
15	0	1

**La CDPENAF émet un avis favorable sur ces 15 dossiers.**

#### Présentation et avis sur le plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Martin de Landelles

M. MANDOUZE remercie M. PAUTRET et RALLU, adjoints au maire de la commune de Saint-Martin de Landelles, d'être présents.

Avant la présentation, M. PAUTRET rappelle que la révision du PLU de 2005 avait pour objet la création d'une zone d'activités et qu'un PLUi sur le territoire de la communauté de communes de Saint-Hilaire du Harcouët est en réflexion.

M. HALLEY présente le dossier déposé le 15 juillet dernier.

La commune de Saint-Martin de Landelles se situe à l'extrême sud du département de la Manche, en bordure de l'Ille-et-Vilaine. Elle s'étend le long de la RD 30 reliant Pontorson à Saint-Hilaire-du-Harcouët, et se trouve à l'interface entre plusieurs territoires : le Mortainais, l'Avranchin et le Pays de Fougères. Elle dépend de la communauté de communes de Saint-Hilaire du Harcouët et se trouve dans le SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel.

La commune appartient au bassin-versant de la Sélune, qui coule en grands méandres sur toute la limite nord du territoire communal. Le Lair, affluent de la Sélune, coule sur les bordures communales ouest et sud. La commune de Saint-Martin de Landelles s'est principalement développée le long de la RD 30, pour constituer le cœur de bourg, et compte en dehors de cet axe de nombreux petits hameaux d'habitat dispersé. L'observation du bâti indique assez clairement la période durant laquelle se sont développés chacun des secteurs du bourg.

En 2011, la commune comptait 172 habitants. Depuis les années 1980, la commune subit une érosion de sa population mais à un faible niveau. On recense, au 1er janvier 2013, 1 190 habitants. Le taux de croissance était de - 0,5 % sur la dernière période intercensitaire, inférieur à la moyenne de la communauté de communes (- 0,1 % de croissance) et surtout du département (+ 0,3 %). Les objectifs de croissance démographique sont définis par le SCoT comme stables (secteur 3).

Le parc de logements est en augmentation régulière depuis 1968 : il y avait 665 logements en 2011 contre 605 en 1990. Ces logements sont en grande majorité des résidences principales (80 % du parc). La place des logements vacants avait fortement diminué entre 1990 et 1999. En 2011, ils représentaient 8,4 % du parc total de logements (63 logements vacants au total sur 665 contre 5,9 % en 1999). Ce phénomène important se retrouve au niveau de la communauté de communes.

La part des résidences secondaires a quant à elle stagné pendant la dernière période intercensitaire et représente environ 10 % du parc.

Saint-Martin de Landelles est une commune rurale disposant d'une activité économique dynamique.

En 2012, l'Insee recensait 180 établissements dont la moitié relevaient de l'agriculture et 84 % des établissements n'emploient aucun salarié. On compte 2 établissements respectivement de 12 et 57 salariés en 2013 sur la commune (JC Bouvet et constructions Mangeas).

La commune possède une offre complète de commerces et services et compte une activité touristique et de loisirs avec le parc d'attraction de l'Ange Michel et ses 95 000 visiteurs en 2013, les différentes activités proposées en bordure du Lac de Vezins, en continuité avec la Sélune, et 6 gîtes sur la commune.

Dans la nouvelle configuration de la commission, il est proposé aussi de présenter les espaces naturels, agricoles et forestiers au travers de la végétation avec :

- Les cultures et pâturages. Les cultures sont situées sur les plateaux. Les prairies sont essentiellement présentes en fond de vallée ou dans les secteurs de déprise avec notamment des zones humides identifiées par le SAGE Sélune.

- Les vergers. Le territoire communal possède encore des vergers, vieillissants et situés à proximité de l'habitat. Quelques vergers basses-tiges sont présents, de taille plus importante.

- Les arbres et les haies. Saint-Martin de Landelles est caractérisé par un maillage bocager assez ouvert. Les haies ont été inventoriées par le SAGE Sélune : 88 km de haies. Le territoire communal possède de nombreux boisements, situés dans les zones à fortes pentes. Ces boisements sont actuellement en Espaces Boisés Classés EBC) au PLU.

Suite à la remarque de M. BOCQUET concernant les EBC, M. PAUTRET indique que le nouvel arrêt de projet n'en compte plus.

M. MANDOUZE rappelle que le département de la Manche est le département le moins boisé de France mais comptant le plus de linéaire de haie.

Pour l'économie agricole, le recensement agricole 2010 dénombre 50 exploitations agricoles avec 63 unités de travail agricole (UTA) sur la commune. On comptait 77 exploitations avec 94 UTA. La SAFER a recensé 86 exploitations qui ont fait une déclaration PAC. La commune, de son côté, a recensé 71 exploitations dont 48 ont leur siège sur la commune et 25 hors commune. Si l'on note la diminution habituelle entre les deux recensements, on constate que les chiffres sont encore très importants.

La production économique agricole est toujours polyculture et polyélevage avec un cheptel stable d'environ 6 200 unités gros bétail (UGB) en 2000 et 2010 ainsi qu'une surface agricole utile (SAU) de 1 814 hectares en 2010 pour 1 929 hectares en 2000. Ces chiffres sont assez stables ; on note une diminution par deux des surfaces toujours en herbe, de 587 hectares en 2000 à 280 en 2010, au profit des terres labourables. Les cultures permanentes représentent 4 hectares dans le RA 2010.

Mme GUILLARD précise que le document nomme plusieurs IGP et AOC. 19 hectares de verger sont AOP Calvados.

M. CHASLES confirme le poids agricole de cette commune.

Pour l'analyse de la consommation d'espace, le choix de la commune a été fait de prendre la période allant de 1998 à 2014 par photo-interprétation. L'analyse des résultats montre une prédominance de la consommation foncière à destination d'habitat (7,5 ha) et d'activité (3,1 ha).

Vocation	Superficie totale en m <sup>2</sup>	% consommation foncière 1998-2014
Habitat	75168,44	61,8
Activités (Artisanale – Agricole)	30713,05	25,3
Voirie	6895,8	5,7
Espaces verts	8747,36	7,2
	<b>121524,646</b>	<b>100</b>

En analysant la localisation des nouvelles constructions réalisées pendant ce laps de temps, on remarque que la plupart des surfaces consommées l'ont été le long de la RD 30. Entre 1998 et 2014, 12,2 hectares de terrains ont été consommés, soit 0,8 hectare par an, l'équivalent de 0,6 % de la superficie communale en 16 ans.

Une analyse des dents creuses a été réalisée et indique que 4,34 hectares de dents creuses sont identifiés dans le bourg.

Le projet de la commune est d'accueillir 78 habitants supplémentaires. Le besoin en logements neufs est estimé à environ 100 logements sur la commune à l'horizon de 2025, soit autour de 10 nouveaux logements par an. On peut remarquer que l'écart dans les besoins en logements entre 85 et 115 logements neufs correspond en grande partie à l'évolution de la vacance et des résidences secondaires.

La collectivité souhaite privilégier le développement de l'urbanisation à proximité du centre bourg afin de maintenir les équipements communaux existants. Cette urbanisation passe par un phasage de la construction et l'arrêt du développement linéaire et du mitage pour dynamiser le bourg. Les élus entendent aussi définir des secteurs permettant la création, le maintien, l'extension ou la reprise des activités existantes. Le parc de loisirs de l'Ange Michel connaît une fréquentation croissante qui nécessite une extension et des aménagements supplémentaires. Enfin, un des principaux objectifs de la commune est de maintenir dans de bonnes conditions l'agriculture et de ne pas fragiliser le fonctionnement des exploitations présentes.

Pour réaliser ce projet, on compte plusieurs secteurs constructibles. Le secteur Ua correspond au centre ancien de Saint-Martin de Landelles et comprend 3,5 hectares de surface disponible en dent creuse dont la zone 2 qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur 0,8 ha. Pour les zones Au habitat, on compte deux zones pouvant accueillir 33 logements, un secteur à proximité du stade en entrée sud du bourg qui couvre une superficie d'0,8 hectare, et un secteur à proximité du lieu-dit "Les Evains" à l'est du bourg d'une superficie de 1,7 hectare. Enfin un secteur 2AU au sud-ouest du centre bourg au lieu-dit "Bel Air" qui couvre une superficie de 1,4 hectare. Au total ces zones U et Au peuvent accueillir 87 logements sur les 7,5 hectares prévus à la constructibilité.

Dans le SCoT, la commune de Saint-Martin de Landelles dispose d'une "enveloppe" de 6,11 hectares pour l'habitat à urbaniser (contre environ 20 hectares dans le précédent PLU). En réalisant des OAP, la commune peut prévoir d'urbaniser au maximum 7,64 hectares jusqu'à 2025.

M. GOUPIL rappelle que le SCoT a défini 3 secteurs sur son périmètre avec des croissances et des densités de logement à l'hectare différentes.

Pour l'activité, le secteur 1AUx au lieu-dit "Le Jardin" couvre une superficie de 2,3 hectares. Se situant en entrée ouest du bourg, cette zone permettra notamment de répondre à la demande d'installation d'artisans. Dans le SCoT, la commune dispose d'une "enveloppe" de 4,5 hectares à urbaniser pour l'activité ("ZA Rue du Jardin"). En ce qui concerne les zones d'activités, la surface ouverte à l'urbanisation apparaît compatible avec les dispositions du SCoT. Par contre, l'extension prévue du parc de l'Ange Michel devrait être comptée dans cette enveloppe.

M. PAUTRET affirme que la partie occidentale de la zone NI est dédiée à un parking. Cette information qui concerne une superficie de 5 hectares mériterait de figurer dans le rapport de présentation.

Les superficies dégagées pour accueillir le développement de l'urbanisation (à vocation résidentielle et économique) s'étendent sur 9,8 hectares. La commune de Saint-Martin de Landelles a inscrit aussi quatre emplacements réservés pour l'aménagement et la sécurisation des circulations motorisées et piétonnes (6 700 m<sup>2</sup>).

Une analyse du contexte agricole a été menée afin notamment d'estimer l'impact de la mise en œuvre du projet sur l'activité agricole. Il apparaît que l'intégration des différentes parcelles agricoles dans les zones à urbaniser n'est pas de nature à porter atteinte aux différentes exploitations concernées. L'ensemble des agriculteurs ont été associés au diagnostic. Les exploitants concernés par les terres classées en zones AU n'ont émis aucune objection.

Les zones à urbaniser prévues dans l'actuelle révision du PLU sont toutes des zones classées en zones urbaines ou à urbaniser au précédent PLU. Le PLU comportait 48,1 hectares de zones à urbaniser ; le projet de PLU en comporte 5,7 hectares de zones à urbaniser.



Zones du PLU (2005)		Zones du PLU		Evolution
Nom de la zone	Superficie	Nom de la zone	Superficie	
UA	4,87 ha			
UB	41,81 ha	Ua	36 ha	
UC	19,79 ha	Uc	14 ha	
		Ux	2,7 ha	
		Ue	5,5 ha	
Total zone urbaine	66,47 ha	Total zone urbaine	58,2 ha	- 8,27 ha
1AUh	10,69 ha	1AU	2,57 ha	
1 AUL	3,25 ha			
		1AUx	2,13 ha	
2AUh	34,19 ha	2AU	0,99 ha	
Total zone à urbaniser	48,13 ha	Total zone à urbaniser	5,69 ha	- 42,44 ha
Nh	101,26 ha			
NL	23,18 ha	Nl	12,98 ha	
		N <sub>nat</sub>	98 ha	
NP	774,29 ha	N	849 ha	
A	977,67 ha	A	974 ha	
Total zones agricoles et naturelles	1876,4 ha	Total zones agricoles et naturelles	1927 ha	+ 51 ha
Surface commune	1991 ha	Surface commune	1991 ha	

Pour la préservation des zones naturelles, les fonds de vallées, les zones humides et les boisements ont été classés en très grande majorité en zones naturelles (N). Le projet de PLU, par la définition de secteurs à urbaniser au sein du bourg, prétend ne pas porter atteinte de façon significative aux milieux naturels existants sur le territoire communal.

Le territoire communal a conservé sa vocation agricole. D'après le rapport de présentation, la totalité des sièges d'exploitations pérennes sont en zone A ainsi que la majeure partie du territoire.

Le rapporteur constate que la superficie nécessaire à la commune pour atteindre l'objectif qu'elle s'est fixée afin de répondre aux besoins en matière d'accueil de nouvelles populations et d'accueil d'activités apparaît vertueux par rapport au projet de PLU précédent.

Pour le rapporteur, ce projet se base sur une dynamique de croissance néanmoins soutenue sur un territoire où le SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel propose une stabilisation de celle-ci.

Si cette croissance apparaît contenue par le projet de PLU, une meilleure prise en compte de la vacance dans le logement et une motivation plus précise sur le projet d'extension du parc de l'Ange Michel compléteraient avantageusement ce projet de PLU.

Il est proposé un avis favorable sur le PLU de Saint-Martin de Landelles avec ces deux remarques.

M. DACHEUX s'interroge sur l'extension de l'Ange Michel et rappelle que le président du SCoT s'était engagé à réviser son document immédiatement après l'approbation de celui-ci sur les zones d'activité et commerciales. Dans l'attente de cette révision, le SCoT s'était engagé à ne pas augmenter la consommation d'espace. Il voudrait aussi que le syndicat confirme la date à laquelle doit être pris en compte le début de la consommation d'espace. Ces deux questions reviennent à constater que le bureau d'études cale son travail sur les "enveloppes" de consommation de foncier autorisées par le SCoT et non sur une réflexion menant à cette consommation. Les élus sont leurs par des démonstrations qui n'en sont pas ou peu étayées voire erronées : desserrement des ménages, points mort par exemple.

M. MANDOUZE confirme les engagements du président du SCoT lors de la commission de juillet 2012 et indique que la CDCEA avait demandé un suivi attentif de la consommation d'espace.

M. HENRY souligne que si la qualité du travail du bureau d'études peut être remise en cause, il faut d'abord s'assurer que ce projet est compatible avec les normes supérieures et en particulier avec le SCoT.

M. GOUPIL indique que la procédure de révision du SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel va être lancée prochainement. Elle s'appuiera en particulier sur les résultats de l'étude menée par la SAFER et l'établissement public foncier normand (EPFN) sur la consommation d'espace, étude prévue d'être présentée à la CDPENAF.

M. LECOUSTEY constate d'une part que l'installation de siège d'exploitation est impossible dans le secteur en NTval et d'autre part que la consommation d'espace constatée annuellement était de 0,8 hectare et qu'elle est estimée dans le projet à 1 hectare par an pour les prochaines années.

M. GOUPIL rappelle que le SCoT a déterminé des croissances selon les secteurs permettant ensuite d'attribuer par commune des surfaces disponibles en œuvrant à une cohérence sur le périmètre du SCoT. La commune de Saint-Martin de Landelles a reçu cette dotation.

En réponse aux remarques formulées par M. DACHEUX sur la consommation d'espace pour l'habitat, M. MANDOUZE constate que la consommation de 0,8 hectare sur les dernières années est une réalité. Par contre, les surfaces prévues par l'ouverture à l'urbanisation ne sont que des possibilités sans réelle certitude. Il note que les zones A et N augmentent.

Sur les zones 2AU et 1AU du parc, M. LECOUSTEY interroge les élus sur l'implantation de ces zones à cet endroit et non à l'ouest du quartier Avenel et si cela n'engendre pas de nuisances pour l'activité agricole.

M. PAUTRET confirme le choix fait par la municipalité sur l'implantation des zones à urbaniser et informe que le secteur à l'ouest du quartier Avenel fait l'objet d'une réflexion d'installation d'un parc floral.

M. BELLENFANT a noté plusieurs points négatifs sur le projet avec l'installation de la future zone d'activité dans un secteur bordé par des zones humides, la création de 115 logements pour accueillir 75 habitants et l'absence d'information sur le parc floral, consommateur d'espace.

M. RALLU explique que cette zone est en prolongement de la zone d'activité Mangeas et était l'objet de la révision de ce PLU.

M. KULINICZ souligne que l'INSEE avec son outil OMPHALE assure que le desserrement des ménages augmente mécaniquement le nombre de logements pour un nombre d'habitants identique.

M. CHASLES voudrait que les sièges d'exploitation entourés de zone N puissent avoir une zone A plus étendue autour d'eux. Si l'urbanisation proposée par ce projet apparaît cohérente, les changements de destination prévus devront être bien contrôlés dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

**La CDPENAF émet un avis favorable à l'unanimité sur le plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Martin de Landelles en demandant cependant une meilleure prise en compte de la vacance dans le logement et une motivation plus précise sur le projet d'extension du parc de l'Ange Michel.**

#### **Avis sur le règlement de la zone A et N du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Martin de Landelles**

Le nouvel article L. 123-1-5-II-6° du code de l'urbanisme est écrit ainsi depuis la loi du 6 août dernier dite Macron : *"Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des STECAL, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent alinéa sont soumises à l'avis de la commission*

départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime."

M. HALLEY présente le règlement écrit du PLU qui limite les extensions et les annexes en superficie et en hauteur et propose un avis favorable sur le règlement du PLU de Saint-Martin de Landelles dans les zones A et N au titre du L123-1-5-II-6° du code de l'urbanisme dernier alinéa.

Il est proposé de voter sur la proposition du rapporteur d'émettre un avis favorable sur le règlement du PLU de Saint-Martin de Landelles dans les zones A et N au titre du L. 123-1-5 II-6°alinéa du code de l'urbanisme.

Nombre de voix pour la proposition du rapporteur	Nombre de voix contre la proposition du rapporteur	Nombre d'abstention
15	0	1

**La CDPENAF émet un un avis favorable sur le règlement du PLU de Saint-Martin de Landelles dans les zones A et N au titre du L. 123-1-5 II-6°alinéa du code de l'urbanisme.**

**Avis sur la délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) du PLU de la commune de Saint-Martin de Landelles**

Avant que M. HALLEY ne présente ce dossier, M. MANDOUZE souligne que le projet arrêté du PLU n'a pas pu prendre en compte les évolutions récentes du projet de revitalisation de la vallée et le courrier de Mme la préfète à M. GOUPIL, président du SCoT.

Le rapporteur présente le dossier de Saint-Martin de Landelles en constatant que les STECAL sont les zonages N et A indicés. Dans le tableau, les STECAL sont les zonages A et N indicés. Il est donc proposé d'examiner ces sous-secteurs qui représentent 111 hectares sur un total de 1 927 ha de zones A et N, soit 5,6 % du territoire communal. Ce pourcentage est important et doit être argumenté.

Le secteur NI correspond aux équipements et aménagements liés au parc de loisirs de l'Ange Michel. D'une emprise de 13 hectares, la zone NI regroupe les installations présentes et permet le développement des futurs équipements du parc. Cette entreprise emploie 6 personnes en temps plein annuel et 36 saisonniers. Afin de pérenniser l'activité, de s'adapter aux évolutions de la vallée de la Sélune mais aussi de prévoir des complémentarités avec la base de loisirs de la Mazure, plusieurs projets sont en réflexion. Au sein de cette zone NI, le parking dispose actuellement de 200 places pour voitures. Pour une question de sécurité des circulations, le parking devrait pouvoir accueillir 600 voitures. Il faudrait que l'on connaisse la superficie aménagée et celle permettant le développement de l'activité. L'impact sur l'espace naturel, agricole et forestier est peu développé.

Le secteur Ntval est présenté comme un STECAL aux forts enjeux de préservation et de mise en valeur. Il s'agit de sites à la dimension pluri-communale et d'un enjeu régional. Le secteur NTval est actuellement l'espace contenant le lit élargi du cours d'eau de la Sélune et les coteaux sud à forte pente où dominent les boisements. D'une superficie de 98 hectares, il a été démarqué de la zone N par les projets qui pourraient y voir le jour sans proposer des STECAL plus spécifiques. Au regard de sa taille importante, la zone NtVal ne peut être considérée comme un secteur de taille limitée. Le règlement écrit apparaît aussi trop "précis" pour un secteur faisant l'objet de réflexions multiples.

Le rapporteur constate que :

- le STECAL NI pour l'extension de l'Ange Michel gagnerait à être plus motivé en particulier sur la consommation d'espace prévue ;
- le secteur Ntval par sa superficie, ses possibilités de construire et dans l'attente de projets spécifiques à identifier n'est pas un STECAL par nature.

Il est donc proposé à la commission d'émettre un avis défavorable sur la délimitation des STECAL du PLU de Saint-Martin de Landelles pour ces motifs.

M. HENRY indique que cette commune a entrepris la révision de son PLU en particulier pour permettre l'accueil d'artisans sur son territoire. Une partie du territoire communal va par ailleurs être dénoyée par la vidange du barrage de Vezins et sera concernée par les opérations ultérieures de

revitalisation de la vallée. Deux réunions entre les collectivités et les services de l'État ont eu lieu en mairie de Saint Martin de Landelles le 8 octobre 2014 (en présence de M. Goupil) et 20 mai 2015. Elles visaient à assurer la cohérence entre l'élaboration du PLU et les opérations de vidange et de revitalisation. A cette occasion il a été indiqué la possibilité de recourir à un zonage de type STECAL dans le PLU pour permettre le développement du parc "Ange Michel" ainsi que la constitution d'un zonage « d'attente » Ntval. Ce zonage Ntval délimite le secteur de la vallée potentiellement concerné par la revitalisation sans offrir, à ce stade, plus de droit qu'une zone N. Le zonage Ntval a vocation à être repris dans une procédure ultérieure d'urbanisme dédiée à la revitalisation de la vallée.

D'abord, M. GOUPIL s'interroge toujours sur la nécessité pour les collectivités de zoner dans leur PLU des terrains encore noyés d'autant que cette proposition de zonage des services de l'État imposera automatiquement de réviser ces PLU.

M. MANDOUZE souligne que le projet de la revitalisation de la vallée devrait être inscrit dans le SCoT lors de sa prochaine révision.

M. RALLU assure que les élus de Saint-Martin de Landelles ont opté pour ce règlement écrit pour assurer l'avenir de ce secteur.

M. GOUPIL demande que l'extrait du courrier du 21 août dernier que lui a adressé Mme la préfète et repris dans les propos de M. HENRY soit transcrit au compte-rendu de la réunion.

*"Le second périmètre correspond au territoire de la commune de Saint-Martin-de-Landelles. Cette commune a engagé la révision de son PLU ; elle est actuellement au stade de l'arrêt de projet. Comme le calendrier de cette révision le permettait, il a été étudié et validé avec mes services la possibilité de classer en Ntval la zone susceptible d'être concernée par le projet de revitalisation sur cette commune à sa demande. Le classement Ntval identifie ces zones ; il a un caractère d'attente et pourra être remanié dans le cadre d'une déclaration de projet dédiée à la « revitalisation ».*

*Un troisième périmètre correspond au territoire des collectivités de la vallée de la Sélune concernées par les actions de revitalisation socio-économique. Ce territoire correspond à l'emprise du projet « Maîtres du Rêve » tel qu'il a pu être présenté le 16 juillet dernier. Une nouvelle déclaration de projet portée par les collectivités pourra bénéficier d'un appui des services de l'État pour la mise en cohérence des documents d'urbanisme en vue d'en permettre la réalisation. Au travers de cette déclaration de projet un zonage Ntval pourra être introduit sur le périmètre des collectivités concernées par le projet."*

Après discussions, Il est proposé un avis défavorable sur la délimitation des STECAL du PLU de Saint-Martin de Landelles aux motifs que le secteur Ntval par sa superficie, ses possibilités de construire et dans l'attente de projets spécifiques à identifier n'est pas un STECAL par nature (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées). Le STECAL NI pour l'extension de l'Ange Michel gagnerait à être plus motivé en particulier sur la consommation d'espace prévue.

M. GOUPIL décide de ne pas participer au vote.

Il est proposé un avis défavorable sur la délimitation des STECAL du PLU de Saint-Martin de Landelles aux motifs que le secteur Ntval par sa superficie, ses possibilités de construire et dans l'attente de projets spécifiques à identifier n'est pas un STECAL par nature (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées). Le STECAL NI pour l'extension de l'Ange Michel gagnerait à être plus motivé en particulier sur la consommation d'espace prévue.

Nombre de voix pour la proposition du rapporteur	Nombre de voix contre la proposition du rapporteur	Nombre d'abstention
15	0	0

**La CDPENAF émet un avis défavorable sur la délimitation des STECAL du PLU de Saint-Martin de Landelles aux motifs que le secteur Ntval par sa superficie, ses possibilités de construire et dans l'attente de projets spécifiques à identifier n'est pas un STECAL par nature (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées). Le STECAL NI pour l'extension de l'Ange Michel gagnerait à être plus motivé en particulier sur la consommation d'espace prévue.**

## **Avis sur le permis de construire pour une serre horticole sur la commune de Brécey**

Ce permis de construire, sur la commune de Brécey, est déposé pour une serre horticole de culture de tomates d'environ 17 hectares, un bâtiment de bureaux, un bâtiment pour les locaux sociaux et quelques locaux techniques. On compte également un aménagement en parking pour les salariés, une aire de manœuvre pour les poids-lourds (PL) et un bassin de récupération des eaux pluviales.

Dans le cadre de ce projet, des permis de construire pour deux centrales ont été présentés à la CDCEA de juillet 2015

Sur une parcelle de 37,5 hectares, la surface de plancher développée est de 18 hectares, soit l'équivalent de 100 grandes stabulations.

Si le rapporteur propose un avis favorable, il constate que ce type de projet agricole, consommateur d'espaces agricole et naturel, mériterait d'être travaillé et envisagé précisément dans le cadre du SCoT.

M. GOUPIL indique avoir demandé au maître d'œuvre de travailler précisément l'intégration paysagère de ce projet. Un projet plus petit de cogénération est en cours de réflexion sur le territoire de la commune de l'Isigny le Buat.

M. DUCLOUE souhaiterait connaître le nombre d'emplois induit par ce projet ainsi que le coût financier et le type d'énergie employé.

M. CHASLES indique que ce projet global coûtera environ 1 million d'euros à l'hectare et devrait créer 30 emplois fixes et 150 saisonniers.

Il est proposé un avis favorable sur le permis de construire n° 050.074.15.J.0011 pour des serres horticoles sur la commune de Brécey.

Nombre de voix pour la proposition du rapporteur	Nombre de voix contre la proposition du rapporteur	Nombre d'abstention
12	3	1

**La CDPENAF émet un avis favorable un avis favorable sur le permis de construire n° 050.074.15.J.0011 pour des serres horticoles sur la commune de Brécey.**

## **Avis sur la demande d'auto-saisine de Manche Nature sur le PADD du PLU de la commune de Granville**

M. HALLEY rappelle que par courriel du 6 août dernier, MANCHE NATURE requiert l'auto-saisine de la CDPENAF sur le PADD du PLU de la commune de Granville.

M. BELLENFANT demande cette saisine en constatant que le projet de la ZAC de la Clémentière :

- impacte 34 hectares d'espace agricole,
- que 90 % des terrains sont des prairies exploitées,
- que le titre d'éco-quartier est fallacieux,
- que le commissaire enquêteur dans le cadre de l'enquête publique sur la déclaration d'utilité publique a émis un avis défavorable,
- qu'aucun projet alternatif n'a été présenté.

M. BELLENFANT considère que l'on est devant une consommation foncière incohérente et qui détruit les derniers espaces agricoles de la commune de Granville.

M. MANDOUZE rappelle que la procédure de révision du PLU de Granville a fait l'objet d'une auto-saisine de la CDCEA en 2013 et qu'au stade de l'arrêt de projet l'ensemble du document sera examiné par la commission.

Prenant acte de cette disposition, la commission ne donne pas suite à cette demande d'auto-saisine.

## Questions diverses

Profitant de la présence de M. GOUPIL, M. DACHEUX rappelle qu'un courrier avait été adressé par le GRAPE dans le cadre des observations faites par la CDCEA sur l'arrêt de projet du SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel pour que soit indiquée la date de départ ou année 0 pour décompter la consommation des enveloppes de surfaces à urbaniser.

M. GOUPIL confirme que l'étude menée par la SAFER et l'EPFN sur la consommation d'espace du SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel sera prochainement présentée et devrait répondre à cette interrogation.

M. MORIN a constaté que le compte-rendu de réunion de la CDPENAF était en libre accès sur le site internet de Manche Nature. Il souhaiterait que ce document soit anonymisé.

M. MANDOUZE demande que le compte-rendu, en cas de diffusion, soit rendu anonyme et que cette disposition soit respectée par l'ensemble des participants de la CDPENAF qu'il remercie pour la qualité du travail effectué pendant 4 ans.

La séance est levée à 17 h 50.

Le président de la CDPENAF, représentant la Préfète



Dominique MANDOUZE