

**Commission départementale  
de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers  
Compte rendu de la réunion du 8 octobre 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 8 octobre 2015, sous la présidence de M. Karl KULINICZ, directeur adjoint de la direction départementale des territoires et de la mer.

Liste des participants :

M. Jean-Pierre CARNET	Maire de Saint-Aubin de Terregatte
M. Hubert LEFEVRE	Maire de Rauville la Bigot
M. Erick GOUPIL	Président du SCoT du Pays de la baie du Mont-Saint-Michel
Mme Maiwenn BERROU	Représentant la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM)
Mme Françoise CHARDINE	Représentant de la chambre d'agriculture
Mme Josiane BELLIARD	Représentant des propriétaires foncières
Mme Émilie LEVEAU-VIGNAL	Représentant de l'Institut national de l'origine et de la qualité
M. Thierry CHASLES	Représentant la fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles (FDSEA)
M. Patrick DACHEUX	Représentant le groupement régional des associations de protection de l'environnement (GRAPE)
M. Joël BELLENFANT	Représentant l'association Manche Nature
M. Auguste FOULON	Président de la fédération des chasseurs de la Manche
M. Loïc DUCLOUE	Représentant du groupement des agriculteurs biologiques de la Manche (GAB 50)
M. Benoît PARET	Représentant de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER)
Mme Coralie LAFRÉCHOUX	Conseil Départemental
Mme Perrine BUCHART	Chambre d'agriculture
M. Marc GAIDIER	FDSEA
M. Franck HALLEY	Direction départementale des territoires et de la mer

Étaient excusés :

M. Jacques DUBOS	Représentant de la confédération paysanne
M. Jean MORIN	Conseiller départemental

M. HALLEY indique que M. DUBOS a donné pouvoir à M. DUCLOUE du GAB 50, comme prévu dans le nouveau règlement intérieur de la CDPENAF.

M. KULINICZ, suppléant M. MANDOUZE, préside cette séance et évoque l'arrivée le 23 octobre prochain du nouveau directeur départemental des territoires et de la mer, M. KUGLER, en poste actuellement dans le département de la Moselle.

Constatant que le quorum est atteint, M. KULINICZ propose à la commission d'acter le procès-verbal de la CDPENAF de septembre 2015.

Ce procès verbal étant acté, M. DACHEUX souhaite donner néanmoins certaines informations sur le contenu du rapport de présentation du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Martin de Landelles.

Après avoir étudié précisément les chiffres contenus dans le rapport de présentation, M. DACHEUX a constaté que les surfaces urbanisables inscrites au PLU dépassent de plus de 60 % celles qui sont autorisées par le SCoT. Cela l'amène à s'interroger sur la qualité du travail du bureau d'études qui a eu pour conséquence, peut-être voulue, une confusion telle que la synthèse de ce document en devient très difficile. Dès lors si M. DACHEUX comprend les propos de M. HENRY, lors de la commission de septembre lorsqu'il disait que les services de l'État doivent donner un avis non pas sur la qualité du document mais sur la légalité des mesures qu'il prévoit, il lui semble que cet exemple montre que la mauvaise qualité du travail du bureau d'études peut affecter gravement sa légalité.

Étant le destinataire de cette étude, comme président du SCoT du Pays de la baie du Mont-Saint-Michel, M. GOUPIL apportera une réponse aux remarques de M. DACHEUX. Cette réponse sera exposée lors d'une prochaine CDPENAF. Pour information, il est indiqué que le SCoT n'a pas encore émis d'avis sur ce PLU.

#### **Avis sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Pontorson**

Le rapporteur rappelle que le projet de PLU de Pontorson présenté lors de la séance de la CDCEA du 12 juin 2014 avait fait l'objet d'un avis défavorable aux motifs que l'étude sur la consommation d'espace était incomplète en ne permettant pas d'estimer la consommation d'espace et que les ouvertures à l'urbanisation autres que celles prévues pour l'habitat n'étaient pas assez motivées et compatibles avec le SCoT du pays de la Baie du Mont-Saint-Michel.

M. HALLEY présente le dossier.

La commune de Pontorson est située à 22 km d'Avranches et surtout à proximité du Mont-Saint-Michel, patrimoine mondial de l'UNESCO, et au sein d'un site naturel exceptionnel. Elle appartient à la communauté de communes Avranches - Mont-Saint-Michel et au SCoT du pays de la baie du Mont-Saint-Michel. La commune de Pontorson possède la particularité d'être une commune associée depuis 1973 avec la fusion de l'ancienne commune de Pontorson et les communes associées d'Ardevon, Boucey, Cormeray, Curey, Les Pas et Moidrey. Sa superficie est de 4 342 hectares et se trouve "encadrée" par le Couesnon et plus de 10 km de zone de marais vers le sud et par plus de 4 800 hectares de polders.

Les secteurs urbanisés sur le territoire se répartissent en 3 grandes catégories : le centre-ville de Pontorson, les hameaux et habitat isolé et les cœurs de bourg. Ils représentent les communes associées avec :

- Ardevon, commune la plus au nord du territoire et seul territoire en contact direct avec le littoral constituée de trois unités : le bourg, la Rive et la Caserne.
- Curey, avec une organisation urbaine de type "village rue" implanté le long de la D 312 perpendiculairement à la ligne de chemin de fer et de la nationale 175.
- Cormeray, seul bourg typiquement rural des communes associées de Pontorson.
- Moidrey, commune implantée le long de la route des Moulins, parallèle au Couesnon et à la départementale 776 avec dans sa moitié ouest la présence de l'Anse de Moidrey.
- Les Pas dont l'urbanisation s'est développée au gré des opportunités à partir de l'église, créant un véritable cœur de bourg.
- Boucey qui a connu une évolution récente de son urbanisation, ce qui en fait un des secteurs les plus dynamiques du territoire aussi bien en terme de démographie qu'en terme de construction.

Après une baisse continue de la population sur l'ensemble du territoire entre 1968 et 1999, la population communale s'est stabilisée. Lors du dernier recensement, il est apparu que la plupart des villages se stabilisent voire gagnent à nouveau des habitants (Ardevon, Curey, Moidrey). Parallèlement, il est à noter que la situation est cependant bien différente pour le centre de Pontorson qui a perdu une centaine d'habitants entre les deux recensements et enregistré une vacance des logements en forte augmentation.

La commune comptait 2 453 logements lors du dernier recensement de 2010, soit un gain de 279 logements depuis 1999. Le centre de Pontorson et la commune associée de Boucey concentrent à eux deux près de 85 % des résidences principales. Parallèlement, ce sont les communes au nord de Pontorson qui enregistrent les proportions les plus importantes en termes de résidences secondaires (Moidrey : 31 % de son parc, Les Pas : 25 %, Ardevon : 16 %). Caractérisant la commune, la vacance importante tend à se stabiliser ; on compte, au 1er janvier 2015, 350 logements vacants. Il est indiqué dans le rapport de présentation que la moyenne de construction de logements s'élève à 21 logements par an entre 2000 et 2009.

Dans le domaine économique, les catégories socio-professionnelles les plus représentées sur la commune sont en majorité les employés et les ouvriers. C'est toutefois la catégorie des cadres qui a enregistré la seule hausse entre 1999 et 2010. A noter que le nombre d'agriculteurs ne représente que 4 % des actifs.

Deuxième site le plus visité de France, après l'île de France, le Mont Saint Michel accueille environ 3 millions de visiteurs par an. L'économie de Pontorson et notamment du village de la Caserne est directement liée aux visiteurs du Mont Saint Michel. On dénombre par exemple 48 établissements avec une capacité lits de 2 154 places.

Sur le volet agricole, le recensement agricole 2010 dénombre 75 exploitations agricoles avec 94 unités de travail agricole (UTA) sur la commune. En 2000, on comptait 106 exploitations et 114 UTA. Le cheptel ainsi que la surface agricole utile (SAU) ne sont pas marqués par de fortes évolutions. La production économique agricole est polyculture et polyélevage avec notamment l'élevage ovin AOC. Avec 79 % de superficie agricole utilisée, soit 3 411 hectares sur 4 301 hectares que compte le territoire, la commune présente une forte vocation agricole. Les élus estiment dans le rapport de présentation qu'il ne reste que 24 exploitations professionnelles réparties sur l'ensemble du territoire, dont certaines sont situées en périphérie de bourg (Les Pas, Ardevon, Moidrey).

Dans une démarche de développement durable, la gestion équilibrée du territoire se doit d'associer la préservation des espaces naturels et la maîtrise de l'évolution de l'habitat et des activités économiques. Ainsi on peut identifier trois grandes catégories d'occupation de l'espace faisant l'objet de nombreuses protections :

- Le littoral sur la commune associée d'Ardevon avec les herbues espaces ouverts plats et les polders offrant un cadre remarquable mettant en valeur le Mont.

- Les espaces ruraux omniprésents avec près de 80 % du territoire. Bien qu'évoluant de plus en plus vers des paysages de plaine découverte, ces espaces sont dominés par des paysages de bocage d'arbres à têtard. Un important remembrement a favorisé le labour créant un paysage alternant les champs ouverts (Moidrey et ouest de Pontorson) et les prairies à pâture.

- La vallée du Couesnon qui traverse l'ouest du territoire du nord au sud marque de façon importante le paysage en créant de larges prairies humides et des marais. Elle se caractérise à travers l'anse de Moidrey, ancien méandre du fleuve comblé et asséché, mais aussi le marais de Boucey au sud du territoire qui se caractérise par une végétation dense contrastant avec les paysages plus ouverts du reste du territoire.

La consommation d'espace est basée sur l'observation de photographies aériennes à différentes périodes en particulier sur le secteur de Pontorson-Boucey.

Destinations	Zonage POS	Surface consommée depuis 10 ans	Densité moyenne
Habitat	UB	0.21	8 log / ha
	UC	7.22	
	2NA	0.72	10 log / ha
	2NAg	0.68	
Activités	NB	1.44	6 log / ha
	Ux	0.42	Parcelle moyenne : 3400m <sup>2</sup>
	3NA	1.62	
	Nc	0.13	
<b>TOTAL</b>		<b>12.44 ha</b>	

En termes de consommation de l'espace, le plan d'occupation des sols (POS) initial programmait une consommation d'espace représentant 200 hectares en zones NA. Il apparaît que ces surfaces étaient surdimensionnées. En effet l'étude de la consommation d'espace depuis 2002 indique une consommation réelle de 12,5 hectares sur Pontorson-Boucey.

Il aurait été souhaitable d'avoir la répartition spatiale sur l'ensemble du territoire, ce qui permettrait en particulier de connaître la consommation d'espace pour les activités agricoles et touristiques. Concernant le champ d'intervention de la CDPENAF, les choix d'aménagement de la commune dans son PADD sont les suivants :

- relancer la croissance de la population en affirmant le rôle centre de Pontorson,
- promouvoir et développer l'activité touristique et économique,
- mettre en valeur les paysages urbains et aménager un cadre de vie de qualité,
- préserver la biodiversité, les paysages naturels et agricoles.

Dans ce cadre et en compatibilité avec le SCoT, la commune souhaite pouvoir envisager à échéance du PLU une nouvelle offre de logements de l'ordre de 350 à 400 unités en complément d'un travail sur la résorption de la vacance.

Pour répondre à cet objectif, l'analyse des dents creuses en dénombre 6,7 hectares dans le centre-ville Pontorson-Boucey et 2,7 hectares pour les cinq autres communes en zone Uba, soit un total de 9,4 hectares pour l'habitat. La commune a aussi défini trois secteurs de développement urbain :

- le premier au nord-est du centre-ville ;
- le second au sud du centre-ville de Pontorson. Ce secteur qui fait l'objet d'une servitude de gel dans le présent PLU le temps des études complémentaires doit permettre à terme la réalisation d'un écoquartier avec redistribution des équipements publics ;
- le troisième secteur à l'est sur le territoire de Boucey et Pontorson permettant d'homogénéiser l'urbanisation existante.

Ces zones représentent 13,7 hectares pour accueillir 210 logements (15 log/ha minimum). Pour l'habitat, les superficies en dents creuses et en zone Au représentent 23 hectares. Le SCoT de la Baie propose une enveloppe globale de 32,63 hectares. Le développement exprimé dans le PLU s'inscrit donc dans l'enveloppe constructible allouée à la commune par le SCoT pour l'habitat.

Pour l'activité, les zones Ux identifient l'ensemble des zones d'activités de la ville dont :

- le parc d'activités Pontorson - le Mont Saint Michel à vocation commerciale et artisanale accueillant également des services (centre de secours, déchetterie...) où il demeure 0,9 hectare constructible ;
- la zone industrielle des Couesnons au sud de la ville ;
- la zone commerciale au nord ;
- des bâtiments d'activité à l'est pour lesquels une extension du site Agrial est demandée (1 hectare pour un site de stockage de céréales).

Il est prévu dans le SCoT uniquement les 1,4 hectares disponibles du parc d'activités Pontorson - Le Mont Saint Michel.

Pour les équipements, Il n'est pas prévu dans le SCoT de consommation d'espace pour les équipements. Or, le secteur NI identifie un projet de camping, mais aussi une aire de camping qui a priori existe déjà. De même, le secteur Ne au sud de la zone d'activité des Couesnons est identifié comme un espace devant accueillir un équipement prévu à proximité du nouvel écoquartier sans être dans le périmètre d'étude de celui-ci. Ces deux zones représentent une consommation d'espace de 3,3 hectares non prévue dans le SCoT.

(en hectare)	POS de 1990 de 2003 (en hectare)	PLU arrêté de 2013 (en hectare)	PLU arrêté de 2015 (en hectare)	Evolution entre les deux documents (en hectare)
Zone urbaine	294	254	264	10
Zone à urbaniser	202	25	14	- 11
<b>Total zone U et AU</b>	<b>496</b>	<b>279</b>	<b>278</b>	<b>- 1</b>
Zone naturelle	1 353	1 584	1 158	- 426
Zone agricole	2 403	2 352	2 859	507
STECAL zone A et N	44	81	3	- 78
<b>Total zones N et A</b>	<b>3 800</b>	<b>4 017</b>	<b>4 020</b>	<b>3</b>
<b>Superficie totale</b>	<b>4 296</b>	<b>4 296</b>	<b>4 298</b>	<b>2</b>

Pour le rapporteur, ce second arrêt de projet est une réponse à l'avis défavorable de la CDCEA d'avril 2014. A la lecture du tableau ci-dessus, ce second arrêt de projet est plus vertueux par rapport au 1<sup>er</sup> arrêt de projet en termes de consommation en retirant 11 hectares de zone 1AU et en rebasculant toutes les zones Nh ou Ah en zone U ou A et N strictes. Toutefois la création de nouveaux secteurs en UX (projet Agrial), NI camping d'Ardevon et NE équipement au sud de la zone d'activités des Couesnon (projet peu défini) et l'absence d'information sur la consommation d'espace pour les activités agricoles et touristiques œuvrent pour proposer un avis défavorable, aux motifs que l'étude de la consommation ne permet pas d'estimer complètement la consommation d'espace sur ce grand territoire et que les consommations d'espace autres que celles prévues pour l'habitat ne sont pas assez motivées et compatibles dès lors avec le SCoT.

Avant d'aborder le fond du dossier, M. CHASLES voudrait savoir pourquoi un zonage N de 50 mètres de largeur encadre les rives du Couesnon. Ces terrains sont cultivés et représentent les meilleures terres de maraîchage, principale activité de ce secteur.

Il est rappelé à M. CHASLES que le zonage N n'interdit pas une utilisation agricole de ces zones sans apporter une réponse à sa question.

M. DACHEUX constate une nouvelle fois la mauvaise utilisation du point mort par le bureau d'études dans ses prévisions, donnant pour une croissance de la population nulle un nombre de 170 constructions en plus. De même, la taille des ménages est arbitrairement estimée à 2,2 personnes par ménage. Malgré ces "errements", ce document apparaît néanmoins compatible avec les prescriptions du SCoT en matière d'habitat.

Sur la vacance, M. KULINICZ indique qu'elle est décomptée au 1<sup>er</sup> janvier par les services fiscaux et à la date d'enquête par l'INSEE. Cependant le calcul de la vacance est toujours délicat à effectuer car il faut prendre aussi en compte les démolitions de logement prévues par Manche Habitat et les effets des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) dont une est en cours sur la commune de Pontorson.

Mme BELLARD ainsi que M. CHASLES indiquent que la saisonnalité des emplois dans l'agriculture maraîchère, qui correspond aussi à la saison touristique, est un facteur expliquant cette nombreuse vacance.

M. CARNET rappelle d'abord les difficultés de mise en place des financements de l'OPAH et constate que le projet de PLU pourrait être remis en cause pour les motifs exposés précédemment qui sont néanmoins des détails. Si l'on juge le caractère particulier de cette commune avec 6 communes associées, on remarque que l'urbanisation est concentrée uniquement sur Pontorson-Boucey et pas dans les autres communes associées. Sur le plan économique, le PLU a retiré l'extension prévue, dans le premier arrêt de projet, de la zone du parc d'activités Pontorson - le Mont Saint Michel. A l'inverse, le renforcement du pôle Agrial est une réponse pragmatique pour l'économie agricole locale. Ce PLU est un bon document.

M. GOUPIL indique que le syndicat mixte du SCoT du Pays de la baie du Mont-Saint-Michel a travaillé avec la collectivité pour que ce projet soit compatible avec les prescriptions du SCoT en diminuant fortement les zones ouvertes à l'urbanisation.

Mme LAFRECHOUX fait remarquer que le SCoT n'a pas défini d'enveloppe pour les équipements.

M. CHASLES constate que le projet de renouvellement urbain est qualifié d'écoquartier avec une consommation d'espace assez importante et une densité d'habitation à l'hectare peu élevée. Enfin, cette commune est confrontée à un marché tendu sur le foncier et l'habitat au regard des dossiers examinés dans le cadre de la SAFER.

M. BELLENFANT, en accord avec M. CHASLES, rappelle que la ZAC de la Clémentière à Granville propose aussi un écoquartier consommateur d'espace agricole et naturel.

Après ces débats M. KULINICZ propose d'émettre un avis favorable sur le PLU de Pontorson compte-tenu de l'évolution très favorable du document en demandant qu'en l'absence d'un complément d'information sur le zonage N (zone naturelle) encadrant les rives du Couesnon, ce secteur soit délimité en zone A (agricole).

Il est proposé un avis favorable sur le PLU de Pontorson en demandant qu'en l'absence d'un complément d'information sur le zonage N (zone naturelle) encadrant les rives du Couesnon, ce secteur soit délimité en zone A (agricole).

Nombre de voix pour la proposition	Nombre de voix contre la proposition	Nombre d'abstention
11	3	0

**La CDPENAF émet un avis favorable sur le PLU de Pontorson avec une proposition en demandant qu'en l'absence d'un complément d'information sur le zonage N (zone naturelle) encadrant les rives du Couesnon, ce secteur soit délimité en zone A (agricole).**

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

M. HALLEY rappelle que le projet de délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) du PLU de la commune de Pontorson présenté lors de la séance de la CDCEA du 12 juin 2014 avait fait l'objet d'un avis défavorable aux motifs que des constructions seules, non constitutives d'un secteur, font l'objet d'une délimitation en Nh ou Ah systématique et non motivé et que certaines délimitations de STECAL, en zone Ah ou Nh, au nord-ouest du centre ville de Pontorson, les rives à Ardevon, le Château de Moidrey ou la Fouquetière à Boucey devraient être modifiées dans le règlement ou motivées dans le rapport de présentation.

ZONE	Surface	TOTAL
UA	26.8 ha	
UB	35.4 ha	
UBa	37.7 ha	
UC	109.5 ha	264.4 ha
UX	26.8 ha	
Uh	12.1 ha	
UI	8.4 ha	
Um	7.7 ha	
<b>1AU</b>	<b>13.7 ha</b>	<b>13.7 ha</b>
N	451.6ha	
Ne	3.8 ha	
Nh	3.4 ha	
Nhp	24.2 ha	1158.2ha
NI	15.1 ha	
Nr	539.1ha	
Nrb	26.5 ha	
Nrm	94.5 ha	
A	2280.4 ha	2858.7 ha
As	578.3 ha	

Dans le tableau, les STECAL possibles sont tous les zonages A et N indiqués à l'exception des sous secteurs :

- Nr, Nrb et Nrdp qualifiant les espaces remarquables terrestres et maritimes,
- Nrm secteur intégrant les travaux d'aménagement de l'Anse de Moidrey liés au rétablissement du caractère maritime du Mont,
- As qualifiant l'espace agricole en espace proche du rivage.

Seul le secteur Nh est identifié dans le dossier comme STECAL, le rapporteur constate que les zones Ne, Nh, Nhp NI peuvent aussi être des STECAL. Il est donc proposé d'examiner les autres sous secteurs qui représentent 46,5 hectares sur un total de 4 017 ha de zones A et N, soit 1,1 % du territoire communal. Ce pourcentage faible est néanmoins important en termes de superficie.

Les secteurs NI identifient les zones d'hébergement touristique (camping d'Ardevon, centre de vacances de Moidrey) hors zones urbanisées dans lesquelles aucune nouvelle construction n'est autorisée sauf pour des équipements collectifs ou des services publics. La localisation du secteur NI sur Ardevon a été définie de façon à ne pas impacter les vues sur le Mont et prévoir les seules

possibilités de construction dans l'enveloppe du site existant. De la même façon, le secteur Ni identifie l'aire de camping-car limitant tout aménagement ou autre occupation du sol. On constate qu'il existe une différence entre le projet d'aire de camping présenté et le règlement graphique et une erreur dans les superficies affichées. La zone Ni est de 6,4 hectares et non de 15 hectares. Le secteur Ni sur Moidrey coupe a priori la piscine du centre de vacances et l'on doit s'interroger sur la non prise en compte dans le zonage de l'aire de camping-car au sud-est.

Le secteur Ne identifie deux zones d'équipements, le stade de Boucey ainsi qu'une parcelle en extension de la zone des Couesnons pour l'aménagement d'un terrain supplémentaire d'1,6 hectare à proximité du projet de nouveau quartier. La création de la zone Ne en extension de la zone Ux est peu motivée. Pas de règlement écrit spécifique pour cette zone si ce n'est celui de la zone N : sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Trois secteurs Nh identifient des STECAL pour une activité commerciale touristique. Deux qualifient l'activité commerciale en limite de l'hippodrome (chambres d'hôtes, boutiques). Le troisième se situe au niveau du château de Moidrey afin de permettre un projet d'hôtellerie. La définition de ces trois STECAL à proximité du Mont Saint Michel vise à permettre des extensions des bâtiments d'activité, secteur économique important pour le territoire. Le règlement de la zone Nh autorise sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole et la qualité des paysages et du site l'aménagement, l'agrandissement et le changement de destination des constructions existantes sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant et les annexes de taille mesurée contiguës des habitations existantes.

Le secteur Ns identifie la station d'épuration.

Le secteur Nhp qualifie l'hippodrome et le centre équestre dans le secteur de Moidrey, seule l'extension des constructions existantes peut y être admise.

Pour le rapporteur, ce second arrêt de projet propose une meilleure prise en compte des STECAL en retirant de nombreux secteurs au nord-ouest du centre ville de Pontorson, les rives à Ardevon, la Fouquetière à Boucey sur Ardevon et en les redélimitant comme le Château de Moidrey et propose un avis favorable en demandant que la notion d'équipements collectifs ou de services soit précisée pour les secteurs Ni et Ne.

**La CDPENAF émet à l'unanimité un avis favorable sur la délimitation des STECAL du PLU de Pontorson en demandant que la notion d'équipements collectifs ou de services soit précisée pour les secteurs Ni et Ne.**

#### **Avis sur le règlement de la zone A et N du plan local d'urbanisme de la commune de Pontorson**

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 Pontorson dans les zones A et N au titre du L123-1-5-II-6° dernier alinéa du code de l'urbanisme.

**La CDPENAF émet à l'unanimité un avis favorable sur le règlement du PLU de Pontorson dans les zones A et N au titre du L123-1-5-II 6° dernier alinéa du code de l'urbanisme dernier alinéa.**

M. HALLEY rapporte le projet déposé le 26 août dernier par la communauté de communes d'Avranches - Mont Saint Michel. Le rapporteur rappelle que le projet de PLU d'Huisnes sur Mer présenté lors des séances de la CDCEA du 6 mars et 10 avril 2014 avait fait l'objet d'un avis défavorable aux motifs que ce document proposait une sur-consommation d'espace non prévue par le SCoT, de nombreux changements de destination de bâtiments agricoles préjudiciables à l'activité agricole à moyen terme et des éléments remarquables mal justifiés par rapport à leur impact sur l'économie agricole.

Située en bordure méridionale de la Baie du Mont Saint Michel, la commune de Huisnes sur Mer est distante de 17 km d'Avranches et de 7 km du Mont Saint Michel. Elle appartient à la nouvelle communauté de communes Avranches - Mont Saint Michel et au SCoT du pays de la baie du Mont Saint Michel. La commune est totalement dépourvue d'équipement sportif, culturel et de loisirs et de transport collectif. Un seul commerce est dénombré sur la commune au centre du bourg qui regroupe aussi la mairie et la salle des fêtes. On recense sur la commune une capacité d'accueil de 108 lits (gîtes communaux, hôtel et chambre d'hôtes).

De 1968 à 1999, la commune de Huisnes sur Mer a connu un fort déclin démographique, passant de 274 à 151 habitants. Cette tendance s'est largement inversée ces dernières années, puisqu'au recensement de 2010, la population communale était de 208 habitants. Il est indiqué que les migrations et la reprise de la natalité ont contribué à cette reprise démographique favorisée par la proximité de l'A84 et de la RN175, la situation au cœur d'un bassin d'emploi en plein essor (Avranches-Granville) et l'environnement exceptionnel que procure la Baie du Mont Saint Michel. Le taux de desserrement est relativement faible de 2,1 personnes/logement et n'évolue plus depuis 1999.

Le nombre de logements sur le territoire communal est passé de 109 en 1999 à 126 en 2010, soit un gain de 17 logements. La structure du parc de logements est dominée par les résidences principales en augmentation, une stagnation des résidences secondaires alors que l'on est dans un secteur "touristique" et une diminution par 2 des logements vacants. Depuis 2000, l'évolution de la construction neuve a connu un rythme relativement irrégulier, avec des pics en 2006 et 2010. Au total sur ces dix années, 28 logements ont été réalisés.

Sur le plan économique, toutes les classes socio-professionnelles ont augmenté leur effectif à l'exception des agriculteurs et des employés. Les artisans et commerçants sont en forte augmentation : leur nombre a doublé depuis 1999, en lien avec l'activité touristique sur le sud de la Baie du Mont Saint Michel.

Pour le volet agricole et malgré la baisse des effectifs d'exploitants agricoles, Huisnes sur Mer demeure une commune rurale sur laquelle l'agriculture reste prégnante. La superficie agricole utilisée par les exploitations représente 50 % du territoire communal, soit 335 hectares sur les 675 hectares que compte la commune. Secteur largement dominé par l'élevage ovin et bovin, les cultures fourragères sont encore largement présentes dans l'occupation du sol. Les prairies constituent des surfaces plus réduites en comparaison, mais elles sont complétées par les prés salés, situés sur le domaine public maritime (DPM). 9 exploitations agricoles avec 15 unités de travail agricole (UTA) sont dénombrées sur la commune par le recensement agricole 2010. En 2000, on comptait 20 exploitations et 17 UTA. La baisse relative du cheptel de 808 unités de gros bétail (UGB) en 1999 pour 753 en 2010 marque une concentration du cheptel dans des exploitations agricoles moins nombreuses. Le bourg est concerné par la présence d'une exploitation (maraîchage en agriculture biologique avec vente directe) qui appelle à modérer le développement au sud du bourg. Le reste de l'activité agricole est concentré dans les hameaux de Montitier et du Rivage.

Dans une démarche de développement durable, la gestion équilibrée du territoire se doit d'associer la maîtrise de l'évolution de l'habitat et des activités économiques et la préservation des espaces naturels que l'on peut identifier selon les principales unités paysagères suivantes :

- les herbous ou prés-salés qui offrent un horizon plan sont utilisés pour la pâture des ovins dont la production la plus connue est l'agneau de pré-salé et les polders ;

- le bocage ouvert qui se caractérise par un réseau de haies très discontinues voire quasi inexistantes (présence de vestiges de haies ou d'arbres isolés) ;

- le bocage fermé est plus présent dans les terres que sur le secteur littoral de Huisnes sur Mer. Il se caractérise par un maillage de haies plus resserré.

Des boisements surfaciques (bosquets, vergers...) sont identifiés comme éléments remarquables du paysage, mais aussi certaines haies bocagères et des arbres isolés remarquables.

La consommation d'espace est analysée dans le rapport de présentation. Les nouvelles constructions se sont essentiellement implantées dans les zones NB. Des constructions se sont également réalisées en zone agricole NC et dans les secteurs NDa, autorisant l'implantation de constructions agricoles. Les parcelles nouvellement urbanisées couvrent une superficie totale de 2,3 hectares. Le reste constitue des extensions de l'urbanisation existante. Le total des espaces consommés depuis l'approbation du POS en 2001 est d'environ 6 hectares.

Le projet communal a pour objectif de permettre la venue de 30 à 40 habitants sur le territoire d'ici 2023. En considération de cette donnée et compte-tenu de la densité minimale de 15 logements à l'hectare imposée par le SCoT, la municipalité de Huisnes sur Mer se base sur l'hypothèse évoquant la construction de 12 logements neufs, auxquels s'ajoutent les deux logements nécessaires au maintien du point mort. Théoriquement, l'enveloppe constructible de la commune s'élèverait donc à environ 1 hectare. Le potentiel d'urbanisation de Huisnes sur Mer est conforme aux dispositions du SCoT qui rappellent une enveloppe constructible maximum à hauteur de 2,06 hectares.

Il est comptabilisé 1,27 hectare de dents creuses en zone U avec un potentiel estimé à environ 10 nouveaux logements. La moitié se concentre sur une grande parcelle en cœur de bourg (parcelles n° 148 et 151). Cette dernière ne sera cependant pas urbanisée immédiatement en raison de son occupation actuelle d'accueil de chevaux. Au sud, une autre activité demande des surfaces pour assurer les livraisons et le stockage de matériel.

Au regard de ce potentiel constructible en zone U, le développement de la commune s'oriente ainsi sur un seul secteur en 1AU à vocation d'habitat de 0,9 hectare dont l'aménagement est prévu immédiatement et encadré par une OAP. Seuls les 2/3 sont constructibles au regard du cône de vue vers le Mont Saint Michel, soit environ 0,6 hectare pour 9 logements.

La superficie totale des zones (1AU et U) représente ainsi un potentiel d'environ 19 logements pour une croissance d'une trentaine d'habitants en intégrant les objectifs nécessaires pour le point mort.

En plus de ces zones ouvertes à l'urbanisation, des emplacements réservés sont prévus et en particulier un emplacement correspondant au tracé de la future Voie Verte au bénéfice du Conseil départemental. D'après le rapport de présentation, la superficie importante de 3,66 hectares s'inscrit sur des emprises proches de celles de l'actuel GR, en réutilisant pour partie les routes déjà existantes sur la commune.

Pour le rapporteur, la lecture du règlement graphique montre une concentration de la consommation d'espace uniquement dans le bourg et une préservation autour de celui-ci des espaces naturels, agricoles et forestiers. Il constate que le 1<sup>er</sup> arrêt de projet proposait un potentiel urbanisable de 3,93 hectares (habitat et activités) alors qu'il s'élève maintenant à 2,15 hectares, chiffre a priori compatible avec l'objectif du SCoT malgré une densité qui apparaît toujours faible. Toutefois, le PLU permettant la préservation des milieux naturels et agricoles sur le reste du territoire en bloquant le développement de l'habitat diffus, le rapporteur propose un avis favorable sur le PLU de Huisnes sur Mer.

M. CARNET rappelle que les avis défavorables de la CDCEA, de l'État et du SCoT du Pays de la Baie du Mont Saint Michel ont permis au maire de se réapproprier le dossier et de produire un projet acceptable.

M. DACHEUX fait observer que la densité est faible et conduit le rapport de présentation à faire évoluer son besoin de surface constructible de 1 à 2,15 hectares. Si des exceptions peuvent exister dans l'application des prescriptions du SCoT, elles ne peuvent devenir la règle.

M. GOUPIL est d'accord avec M. DACHEUX mais avec un principe de compatibilité permettant de l'adapter aux réalités.

M. CHASLES s'interroge sur les nombreux changements de destination prévus dans le document qui pourraient avoir des conséquences négatives sur l'économie agricole.

Il est rappelé à M. CHASLES que les changements de destination devront en zone A faire l'objet, au stade de l'autorisation d'urbanisme, d'un avis conforme de la CDPENAF.

M. KULINICZ propose un avis favorable sur ce second arrêt de projet du PLU d'Huisnes sur Mer.

La CDPENAF émet à l'unanimité un avis favorable sur le PLU d'Huisnes sur Mer.

**Avis sur la délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) du PLU de la commune d'Huisnes sur Mer**

Dans le tableau ci-dessous, les STECAL sont les zonages A et N indiqués à l'exception du sous secteurs Np et Npm qui correspondent aux espaces remarquables terrestres et maritimes de la commune.

Zones	Secteurs	Superficies (ha)	
		Secteurs	Zones
U	U	4.06 ha	12.05 ha
	UCa	7.99 ha	
AU	1AU	0.88 ha	0.88 ha
A	A	343.0 ha	349.17 ha
	1A	6.17	
N	N	228.25 ha	316.28 ha
	Np	87.36 ha	
	1N	0.67 ha	

Il est donc proposé d'examiner les autres sous secteurs qui représentent 6,84 hectares sur un total de 665,45 ha de zones A et N, soit 1 % du territoire communal. Ce pourcentage faible est tout de même significatif.

Des secteurs 1A (STECAL) ont été identifiés au niveau des lieux-dits "La Cuve", "Montitier" et à l'ouest du bourg, ainsi qu'un secteur 1N à la Duretière, au regard de l'activité touristique qu'ils abritent (gîtes, commerces) permettant ainsi des extensions de constructions directement liées à cette activité. Seule la parcelle n° 64 semble de taille importante (6 000 m<sup>2</sup>). La surface correspond au stationnement existant pour les véhicules légers et autocaristes de l'établissement.

Le rapporteur propose un avis favorable à ce second arrêt de projet.

Suivant la proposition du rapporteur sur la délimitation des STECAL du PLU d'Huisnes sur Mer, la CDPENAF émet à l'unanimité un avis favorable.

**Avis sur le règlement de la zone A et N du plan local d'urbanisme de la commune d'Huisnes sur Mer**

M. HALLEY présente le règlement écrit du PLU qui autorise dans les zones N et A l'extension mesurée des bâtiments d'habitation dans la limite de 30 % de la surface de plancher de la construction initiale, et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Lorsque la surface de plancher du bâtiment d'habitation est égale ou inférieure à 50 m<sup>2</sup>, une extension de 50 % de la surface de plancher de la construction initiale pourra être autorisée. La hauteur maximale des constructions principales ne devra pas excéder 9 mètres au faîtage, 6 mètres à l'acrotère pour les toits terrasses.

Suivant la proposition du rapporteur sur le règlement du PLU d'Huisnes sur Mer dans les zones A et N au titre du L123-1-5-II-6° dernier alinéa du code de l'urbanisme, la CDPENAF émet à l'unanimité un avis favorable.

Départ de Mme Émilie LEVEAU-VIGNAL.

**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.050.200.15.J.0005	GER	EARL DES MOULINS	Construction d'un stockage de fourrage et nurserie paillée avec igglo 780 m <sup>2</sup>
2	PC.050.428.15.J.0005	REFFUVEILLE	SAS BOUDET NICOLAS	Extension d'un bâtiments d'élevage avicole 475,6 m <sup>2</sup>
3	PC.050.315.15.J.0003	LE MESNILLARD	M. JAMMES Davis	Extension bâtiments agricoles pour stockage matériels, élevage de vaches taries et génisses, veaux stockage paille et aménagement fosse sous callebotis 640 m <sup>2</sup>
4	PC.050.462.15.J.0002	SAINT CYR DU BAILLEUL	EARL ROULLIER PRUNIER	Construction d'un poulailler et d'un local technique 1 615 m <sup>2</sup>
5	PC.050.016.15.Q.0001	APPEVILLE	M. DRIEU Ludovic	Construction d'un hangar de stockage matériels et fourrage 404 m <sup>2</sup>
6	PC.050.043.15.J.0001M1	BELLEFONTAINE	GAEC CHAUVEL	Agrandissement et déplacement du bâtiment de stockage fourrage et matériels 468 m <sup>2</sup>
7	PC.050.062.15.J.0001	BOISYVON	Mme NORGEOT Nicole	Construction d'un bâtiment agricole à usage de stockage 722 m <sup>2</sup>

Sans anticiper sur le sujet suivant à l'ordre du jour, M. BELLENFANT précise ses motivations pour ne pas émettre d'avis favorable sur les permis de construire présentés.

Il est proposé de voter un avis favorable sur ces 7 dossiers		
Nombre de voix pour la proposition du rapporteur	Nombre de voix contre la proposition du rapporteur	Nombre d'abstention
12	0	1

**La CDPENAF émet un avis favorable sur ces 7 dossiers.**

**Départ de M. Jean-Pierre CARNET.**

**Demande de l'association Manche Nature sur la présentation des autorisations d'urbanisme en RNU**

M. HALLEY lit le courrier de saisine de l'association Manche Nature en date du 16 septembre dernier : *"Lors de chaque session de la CDPENAF nous examinons un tableau d'autorisations d'urbanisme dans le domaine agricole. Les éléments communiqués ne nous permettent pas d'effectuer un vote correspondant à notre vision de l'agriculture, d'autant plus qu'il s'agit d'un vote global.*

*Nous ne pouvons actuellement par ce vote global cautionner un modèle agricole non respectueux de la nature et de l'environnement (utilisation de pesticides, élevages intensifs, non maintien du bocage, industrialisation de l'agriculture...)*

*Depuis plus d'un an à notre demande nous sont fournis les plans masse concernant chaque demande. Toutefois nous n'avons aucune présentation réelle de l'exploitation agricole avant et après la construction nous contraignant soit à nous abstenir soit à voter contre.*

*Afin d'avoir une meilleure compréhension des projets et de voter en toute connaissance de cause nous sollicitons un vote séparé pour chaque projet.*

*Pour ce faire nous désirons connaître :*

- la nature, le mode de production et la superficie de l'exploitation (cultures, élevage viande (quels animaux, nombre d'animaux), production laitière (volume).*
- Le nombre d'UTH à temps plein et à temps partiel.*
- L'affectation des anciens bâtiments et des nouveaux bâtiments (avec par exemple pour une stabulation laitière, le nombre de vaches avant et après).*

*Nous sommes prêts à travailler ensemble sur un modèle de fiche à remplir par chaque pétitionnaire."*

Après lecture, le rapporteur rappelle que dans le cas des constructions agricoles, la demande d'autorisation d'urbanisme doit être faite au moyen du formulaire cerfa n° 13409\*04. Le formulaire doit être complété de pièces, dont la liste est limitativement énumérée sur la notice de demande de permis d'aménager. Le dossier doit être envoyé par lettre recommandée avec avis de réception ou déposé à la mairie de la commune où se situe le terrain, en 4 exemplaires. Des exemplaires supplémentaires sont parfois nécessaires si les travaux ou aménagements sont situés dans un secteur protégé (monument historique, site, réserve naturelle, parc national...). La mairie délivre un récépissé avec un numéro d'enregistrement qui mentionne la date à partir de laquelle les travaux pourront débuter en l'absence d'opposition. A réception de ce dossier, la CDPENAF a un mois pour émettre un avis. En l'absence d'avis dans le délai réglementaire, l'avis est réputé favorable. Dans ce cadre contraint, la CDCEA a pris comme principe de ne pas demander d'autres documents ou productions aux pétitionnaires ou maîtres d'ouvrage.

M. KULINICZ comprenant les remarques de Manche Nature, fait remarquer que l'objet de cette commission est de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers en limitant la consommation d'espace. Les modes d'exploitation agricole ne sont pas du ressort de cette commission, voire des collectivités. L'avis de la DDTM est plutôt défavorable à cette demande qui alourdirait le fonctionnement de la commission.

M. DACHEUX rappelle que les discussions de la commission sur certaines autorisations d'urbanisme sont régulièrement éclairées par les connaissances des organisations syndicales, membres de la CDPENAF. Cela permet de faire évoluer souvent la position des membres.

M. DUCLOUE trouve que la commission a besoin d'avoir des informations plus complètes sur les gros projets agricoles à l'exemple des serres à tomates de Brécey.

M. CHASLES est défavorable à cette proposition car d'autres commissions comme la CDOA ont déjà cette compétence. Pour autant, toutes les informations connues par l'un des membres de la CDPENAF dont la FDSEA sur un sujet examiné doivent enrichir le débat.

Mme BERROU précise que tous les projets ne passent pas en CDOA à l'exemple des serres à tomates de Brécey.

M. BELLENFANT pense que ces informations supplémentaires permettraient de faire évoluer l'avis de chacun sur les dossiers présentés.

**Après consultation, le CDEPNAF propose de ne pas donner suite à la demande de l'association Manche-Nature.**

#### **Auto-saisine sur un permis de construire pour une stabulation en zone A sur la commune de Gouville sur Mer**

Gouville sur Mer est une commune littorale dotée d'un PLU. Ce dossier doit au titre de la loi littoral être évoqué en CDNPS (Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites). L'interrogation du rapporteur de cette commission portait sur la forme atypique du bâtiment et sa situation par rapport aux bâtiments d'exploitation existants.

M. HALLEY informe que la CDNPS a émis un avis favorable demandant de rapprocher ce bâtiment d'une quarantaine de mètres vers l'ouest de la parcelle.

Ce permis est déposé pour construire une nouvelle stabulation pour vaches laitières en remplacement de l'existante. La surface bâtie est de 1 572 m<sup>2</sup>. La distance entre l'exploitation et le nouveau bâtiment est d'environ 120 mètres.

M. CHASLES indique que ce projet doit permettre de loger l'hiver des animaux hivernant dans les mielles.

Mme CHARDINE précise qu'un diagnostic électrique a révélé des problèmes d'équipotentialité imposant le positionnement du bâtiment à cet endroit.

M. DUCLOUE souligne qu'il existe des problèmes environnementaux par concentration d'animaux sur ces espaces sensibles dans ce secteur.

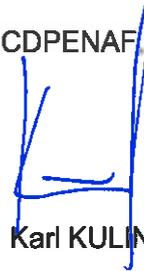
**La CDPENAF émet un avis favorable au permis de construire n° 5021515W0013 pour une stabulation sur la commune de Gouville sur Mer.**

**Questions diverses**

Il est proposé d'arrêter le planning de la CDPENAF en 2016. Les commissions se tiendront les jeudis 14 janvier, 18 février, 10 mars, 21 avril, 12 mai, 9 juin, 7 juillet, 8 septembre, 13 octobre, 10 novembre et 8 décembre.

La séance est levée à 16 h 30.

Le président de la CDPENAF représentant la Préfète

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'K' followed by a vertical line and a horizontal bar.

Karl KULINICZ

