

# Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

## Compte rendu de la réunion du 9 juin 2016



La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers s'est tenue en préfecture le 9 juin 2016, sous la présidence de M. Jean-Pascal DEVIS, directeur adjoint de la direction départementale des territoires et de la mer.

### Liste des participants :

M. Erick GOUPIL	Président du SCoT du Pays de la baie du Mont-Saint-Michel, représentant un établissement public
M. Michel de BEAUCOUDRAY	Conseiller départemental, représentant le président du conseil départemental
M. Didier FREMOND	Représentant la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM)
Mme Françoise CHARDINE	Représentant de la chambre d'agriculture
M. Christian MACQUEREL	Représentant la fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles (FDSEA)
M. Vincent GUILLE	Représentant les Jeunes Agriculteurs
M. Jacques DUBOS	Représentant 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
M. Gérard BAMAS	Représentant la fédération des chasseurs de la Manche
M. Jean-Louis DELAHAYE	Représentant 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

### Était excusés :

M Gilbert FONTENAY	Maire de La Trinité, représentant des maires
M. Hubert LEFEVRE	Maire de Rauville la Bigot, représentant des maires
M. Christian de THIEULLOY	Représentant le syndicat des forestiers privés

### Étaient invités :

Mme Chantal TABARD, maire de la commune d'Yquelon  
M. Gilbert YVER, adjoint de la commune d'Yquelon

Présidence déléguée par M. le préfet, M. DEVIS constate que le quorum est atteint et propose d'approuver le compte-rendu du 12 mai 2016.

M. BELLENFANT demande que ce compte-rendu soit amendé sur le sujet des haies page 5 :  
*extrait du compte-rendu du 12 mai*  
« M. BELLENFANT constate la faiblesse du projet de PLU sur la protection du linéaire de haie.

*M. CARNET n'est pas d'accord avec la position de M. BELLENFANT.*

*M. DEVIS rappelle que le sujet de la protection des haies n'est pas de la compétence de la commission. ».*

M. BELLENFANT rappelle que les lois paysage et Accès au Logement et Urbanisme Rénové (ALUR) définissent la prise en compte des paysages dans les documents d'urbanisme SCoT et PLUi, confortant par là même la Convention Européenne du Paysage. La CDPENAF émet, dans les conditions définies par le code de l'urbanisme, un avis sur l'opportunité, au regard de l'objectif de préservation des terres naturelles, agricoles ou forestières, de certaines procédures ou autorisations d'urbanisme. Il appartient donc au règlement du PLU de définir les modalités de prise en compte du paysage au travers notamment des prescriptions inscrites dans les SCoT dont les PLU et PLUI sont la déclinaison et au travers de l'évaluation environnementale si nécessaire.

En conséquence, il est ainsi avéré que la protection des haies et du bocage, élément du paysage, est bien de la compétence de la CDPENAF et que la commission devrait examiner si elle est nécessaire l'évaluation environnementale et l'avis de l'autorité environnementale.

M. DEVIS rappelle qu'un décret d'avril 2016 prévoit la réforme de l'autorité environnementale en matière d'évaluation environnementale pour les plans, schémas et programmes ainsi que pour les documents d'urbanisme relevant du champ de l'évaluation environnementale en confiant la compétence d'autorité environnementale au niveau local à une mission régionale d'autorité environnementale. Pour l'exercer, chaque mission régionale bénéficiera de l'appui des agents du service régional chargé de l'environnement qui instruisent les dossiers et seront alors placés sous l'autorité fonctionnelle du président de la mission régionale. Les délais de délivrance des décisions et avis de l'autorité environnementale demeurent inchangés. Cette mission est composée de membres permanents et de deux membres associés nommés en raison de leur bonne connaissance des enjeux environnementaux de la région concernée.

M. HALLEY précise que l'avis de l'autorité environnementale ne peut être évoqué en CDPENAF car cet avis est produit en même temps que celui de la commission.

M. MAQUEREL souhaiterait que le sujet évoqué fasse l'objet d'un débat en CDPENAF pour construire une doctrine avec des éléments permettant de juger le bien fondé de cette proposition et sans oublier la question particulière de la prise en compte des haies dans les documents d'urbanisme.

Après consultation des membres de la CDPENAF, le compte-rendu est complété par les propos de M. BELLENFANT et acté.

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

M. DEVIS remercie et accueille Mme TABARD, maire de la commune d'Yquelon, et M. YVER, adjoint de la commune d'Yquelon.

Le rapporteur présente le dossier déposé le 15 mars 2016.

La commune d'Yquelon, d'une superficie de 214 ha, est comprise dans l'agglomération de Granville, à proximité de la RD924, axe reliant Villedieu-les-Poêles - Granville, et de la RD971/RD973, axe reliant Coutances et Avranches. Elle fait partie de la communauté de communes de Granville Terre et Mer qui comptait près de 50 000 habitants en 2011, et du SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel. Par sa proximité Granvillaise, la commune est desservie par six lignes de bus. La commune compte quelques commerces de proximité. La viabilité de ces derniers est rendue difficile par la proximité de la zone commerciale située en limite sud du territoire communal. La commune compte des équipements qui viennent compléter les équipements disponibles sur la ville de Granville. La commune d'Yquelon est dotée d'un PLU, approuvé en 2006.

Un relief doux, modelé par la vallée du ruisseau du Boscq et son affluent, La Lande, caractérise la commune qui compte plusieurs unités paysagères classiques de la côte ouest du Cotentin entremêlées entre elles. Un inventaire des haies et des talus a été réalisé par le Syndicat Mixte des Bassins versants des Côtiers Granvillais. La compilation de l'analyse paysagère, de l'inventaire des haies et talus, de la trame bâtie existante ou en cours de réalisation (lotissement et zone d'activités

du Taillais), de l'identification des bois et friches existants, a permis la définition de la carte sur la trame verte et bleue.

Cette trame verte et bleue dense comporte des coupures liées aux discontinuités artificielles : la voie ferrée, la route départementale n° 973 et les zones bâties, en particulier le secteur sud-ouest. Les continuités ne sont donc que partiellement assurées à l'échelle intercommunale.

En 2013, la population est estimée à 1 053 habitants. Entre 1968 et 2009, la population a plus que doublé, soit un gain de 13 à 14 habitants par an en moyenne. Entre 1999 et 2009, la commune a gagné 2,5 habitants par an seulement. Pour le rapport de présentation, il semble que la commune connaisse une nouvelle accélération de croissance de sa population avec un gain annuel de 14 habitants. L'évolution par à-coups constatée met en évidence une certaine pression sur le foncier ; à chaque réalisation de lotissement correspond une période de forte croissance démographique. La variation annuelle de la population d'Yquelon, même dans ses "périodes creuses", reste supérieure aux moyennes communautaires et départementales.

Le nombre de résidences principales est de 133 en 1968 à 477 en 2012. On observe une accélération de la production annuelle de logements depuis 1990 : 10 logements/an. Enfin, on note qu'entre 2009 et 2012, 18 logements/an ont été produits. Le nombre de résidences secondaires est de 38 logements en 2009, soit un faible pourcentage de 8 %. La commune comptait 6 % de logements vacants en 2009. D'après les données de l'INSEE, entre 1999 et 2009, il n'a été réalisé aucun logement collectif ou semi-collectif. Ainsi en 2009, la commune comptait 8 appartements seulement. La baisse du nombre de personnes par ménage s'observe mais le nombre reste important : 2,3 ou 2,23 personnes par ménage en moyenne en 2009 selon le rapport de présentation. L'analyse se base sur les chiffres de 2009, une réactualisation aurait été nécessaire.

Pour l'activité, la situation de la commune aux portes de Granville et la présence de la zone d'activités permettent à Yquelon de comptabiliser un grand nombre d'emplois sur son territoire. Par contre seul 1 actif occupé yquelonnais sur 5 habite et travaille sur la commune. La commune est marquée par la présence d'une zone d'activités, zone à l'échelle de l'agglomération granvillaise, et ses 67 établissements attachés aux commerces.

Pour le volet agricole, 2 exploitations agricoles avec 7 unités travail agricoles (UTA) sont dénombrées sur la commune par le recensement agricole (RA) 2010. En 2000, on comptait 7 exploitations et 4 UTA. Les chiffres énoncés ainsi que les cartes montrent un poids restreint de l'activité agricole sur le territoire communal avec par contre une hausse des UTA. La production économique agricole est passée de maraîchage à culture divers avec la disparition totale d'unités de gros bétail (UGB) et une forte baisse de la surface agricole utilisée (SAU) de 25 ha en 2000 à 5 ha en 2010. D'après le RA de 2010, les sols sont principalement utilisés pour la culture de maïs et de colza. Le maraîcher, repéré sur le plan, pourrait cesser son activité prochainement. Si l'activité agricole n'est pas très présente sur le territoire de la commune, le diagnostic aurait mérité d'être plus prospectif et d'indiquer les productions sous signe de qualité existantes sur le territoire communal.

L'analyse de la consommation foncière proposée dans le rapport de présentation se base sur les densités observées selon les époques. Les densités sont fortes dans les années 1970, puis des grandes parcelles de plus de 1 000 m<sup>2</sup> dans les années 1980 et 1990. A partir de 2000, les densités sont revues à la hausse, sauf ponctuellement ; quelques parcelles détachées d'anciennes fermes présentent des surfaces de plus de 1 500 m<sup>2</sup>. On constate une diminution annuelle de la consommation d'espace qui passe de 2 ha dans les années 2000 à 1,4 ha actuellement.

#### La consommation des espaces agricoles et naturels depuis 1990 :

	Surfaces urbanisées (en hectares)	Développement des surfaces urbanisées	Consommation de l'espace annuel (en hectares)
1990	40 hectares	/	/
2000	60,93 hectares	+20,93 hectares	2 hectares/an
2013	79,67 hectares	+18,74 hectares Dont 8,57 hectares dédiés à l'activité économique.	1,44 hectares/an

La commune envisage une croissance de population de l'ordre d'une vingtaine d'habitants maximum par an sur une période de 12 ans. Cette estimation découle de l'évolution locale moyenne observée entre 1990 et 2012 de près de plus 15 habitants par an. La croissance du nombre de logements a été calculée sur la production moyenne de 10 logements par an, moyenne locale observée entre 1990 et 2013, ainsi que du taux d'occupation des logements observé s'élevant à 1,9 personnes par logement. La commune a arrêté un objectif de 1 300 habitants et de 684 logements à l'horizon 2027. Le projet communal s'est calé sur les objectifs du programme local de l'habitat PLH du Granvillais.

Le SCoT prévoit pour la commune d'Yquelon une "enveloppe" maximale de 8,23 ha dédiée à l'accueil d'habitations et le PLH, la production de 13 logements annuellement.

Une analyse des dents creuses est annexée dans le rapport de présentation pour répondre aux prescriptions du SCoT de Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel. Le potentiel d'accueil de constructions nouvelles au sein du tissu bâti est estimé à une dizaine de constructions, réparties sur les trois pôles d'urbanisation communaux.

Pour réaliser ce projet, cinq zones AU (à urbaniser) ont été délimitées dont certaines avec des surfaces très réduites :

- 2 secteurs couvrent une surface de 1 ha, le secteur des Bassins et le secteur du Chemin de la Lande ;
- le secteur du Chemin du Montais est composé de plusieurs parcelles appartenant à divers propriétaires. Il est aussi bordé de toutes parts par des zones urbanisées, sa limite nord est bordée par la zone d'activités commerciales ;
- le secteur du Taillais délimité dans le but de combler des délaissés non exploitables par l'activité agricole.

Le secteur 1 correspond au projet de la ZAC du Rond du Chêne. Il couvre une surface d'un peu moins de 5 ha. Il y est envisagé la production de 89 logements, avec une diversité de l'offre : lots libres, maisons individuelles groupées en accession et en locatif social, et des petits collectifs. Cela permettra la mise en œuvre d'une opération mixte d'une densité de 16 logements par hectare. Le projet de ZAC étant étudié concomitamment au projet du PLU, les constructions sortiront probablement de terre après l'approbation du PLU. Ces 89 logements sont donc inclus à la réflexion du PLU.

Le projet affiche ainsi une consommation totale de près de 8,3 ha pour l'habitat. Pour les emplacements réservés, on décompte une surface de 4,2 ha pour 12 emplacements réservés dont le plus important est celui au bénéfice du département de la Manche. Il a pour objet l'aménagement de l'axe routier Longueville-Avranches.

Pour compléter ce projet, il est indiqué dans le rapport de présentation que les zones UX englobent toutes les zones d'activités existantes. Sur le fond de plan de zonage, la zone d'activités du Taillais (10 ha environ) présente des terrains vierges de constructions. Or, d'après le rapport de présentation, ces parcelles sont à ce jour viabilisées et des constructions sont en cours de réalisation. Seul demeure disponible 1,8 ha, assurant le lien entre la zone d'activités commerciales existante route de Villedieu et son extension située au lieu-dit du Taillais. En limite Est du territoire communal, en continuité de Granville, la zone UX semble être constituée de parcelles vierges d'occupation, sauf deux bâtiments. Sur le terrain, ces espaces sont exploités par les services espaces de la Communauté de communes de Granville.

Le rapporteur constate que sur la photo aérienne, il existe encore des surfaces vierges d'occupation plus importante que les 3,7 ha prévus sur Yquelon dans le SCoT. Il faudrait des explications de la commune.

Enfin, il est indiqué dans le rapport de présentation que la mise en œuvre du présent projet permettra de combler les reliquats existants entre les différentes opérations réalisées ces 10 dernières années et portera peu atteinte à l'activité agricole. Le projet de PLU permet le maintien en zone agricole de près de 36 % du territoire communal.

Dans l'attente d'informations sur la consommation des espaces des zones Ux, le rapporteur constate que le projet communal est basé sur une dynamique importante en terme de construction de logement avec une taille de ménage très faible. Malgré cela la consommation d'espace proposée apparaît néanmoins cohérente.

Une étude plus complète sur la consommation d'espace des secteurs d'activités, sur un diagnostic

agricole, commercial et industriel plus complet et des équipements et une réactualisation de l'analyse sur la population et l'habitat seraient souhaitables. Il est proposé un avis favorable avec ces remarques.

Mme TABARD souhaite apporter différentes précisions à cet exposé. Dans le cadre de la révision du PLU, la commune a fortement restreint l'ouverture à l'urbanisation et redonné 14 ha de zone agricole par rapport au PLU de 2006. Par contre, la zone Ux viabilisée n'est pas entièrement construite comme pourrait l'indiquer le rapport de présentation.

M. MACQUEREL constate que l'absence de siège d'exploitation sur le ban communal ne doit pas minimiser les problèmes d'accès aux parcelles agricoles avec le doublement de la RD 971/973.

M. YVER explique qu'un travail avec la SAFER a été entrepris pour diminuer les contraintes de ce projet sur l'activité agricole.

M. BELLENFANT propose que cet aménagement ainsi que le projet d'Avranches-Longueville ne soient pas réalisés pour ne pas consommer de l'espace rural et protéger le bocage et s'inquiète de la récente position du conseil régional sur ce sujet.

M. YVER rappelle que la décision de ce projet et l'emplacement réservé ne sont pas de la compétence de la commune.

M. DACHEUX, reprenant les arguments du rapporteur, souligne que l'utilisation de dates différentes porte à confusion. Ces différentes dates entretiennent ainsi une discordance dans les chiffres rendant impossible des projections démographique et d'habitat. A l'exemple du diagnostic en cours sur le PLU de la commune de Jullouville, le diagnostic devrait se baser sur les données 2012 et décompter les constructions effectuées de 2013 à 2016. M. DACHEUX constate que ce procédé permet d'utiliser l'enveloppe mise à disposition par le SCoT et de produire ensuite un argumentaire conduisant à proposer une évolution annuelle de population de 2,25 % quand le département enregistre une évolution annuelle de 0,3 %.

M. YVER rappelle que le PLH prévoit des densités respectées par le PLU et les divisions de parcelle dans cette commune périurbaine sont favorisées. Un travail avec les propriétaires fonciers a été mené dans l'objectif d'accueillir en particulier une population jeune travaillant sur Granville.

M. DEVIS fait remarquer que le tableau sur les capacités d'accueil, densité moyenne et risque de rétention foncière tendrait à cette interprétation.

Suite à l'interrogation de M. MACQUEREL sur le classement des haies, Mme TABARD indique que l'inventaire des haies réalisé par le syndicat mixte des bassins versants des côtiers granvillais a permis de travailler finement cette question, en particulier avec les exploitants agricoles travaillant sur la commune.

M. GOUPIL informe que le SCoT a constaté une modération de la consommation d'espace et émis des observations sur ce projet, en particulier sur les zones d'activité qui doivent respecter les prescriptions du SCoT. Le SCoT a informé les différents présidents de communautés de communes du périmètre du SCoT du pays de la Baie que dans le cadre de la révision de celui-ci, un travail minutieux sur les zones d'activités existantes sera mené.

M. YVER souligne que la zone Ux était déjà inscrite en 1Aux dans le PLU en vigueur.

Les élus quittent la salle après l'examen complet du dossier de PLU.

M. MACQUEREL constate que les zones d'activités du Rond du Chêne et du Taillais sont déjà opérationnelles.

**La CDPENAF émet un avis favorable à l'unanimité sur le PLU de la commune d'Yquelon en souhaitant que le rapport de présentation soit complété sur la consommation d'espace des activités économiques et des équipements, sur les diagnostics agricole, commercial et industriel et la réactualisation de l'analyse sur la population et l'habitat.**

**Avis sur la délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) du plan local d'urbanisme de la commune d'Yquelon**

Les STECAL possibles sont tous les zonages A et N indiqués à l'exception du sous- secteur Apr qui qualifie les espaces agricoles protégés en interdisant l'installation de nouvelles installations à proximité des zones d'habitations.

Type de zone	P.L.U. initial (en hectare)		P.L.U. révisé (en hectare)		Variation PLU-PLU (en ha)
Zone urbaine	UC (centrale)	14,2	UC (centrale)	10,98	
	UE (extension)	28,1	UE (extension)	53,2	
	Uh (hameau)	8,7	/		
	UD (divers)	7,2	/		
	UX (activités)	18,3	UX (activités)	32,9	
	/		UL (loisirs)	3,1	
<b>Total zone urbaine</b>		<b>74,5</b>		<b>100,18</b>	<b>+ 23,68</b>
Zone à urbaniser	1AUc, 1AUe, 1AUh	13,5	AU	3,21	
	1AUx	9,3	/		
	2AU	4,5			
<b>Total zone à urbaniser</b>		<b>27,3</b>		<b>3,21</b>	<b>-24,09</b>
Zone naturelle	N	29	N	33,69	
	Nr (risques)	14	/		
	Nh (hameau)	2	/		
	Ne (équipements)	6	/		
	/		Nj	2,8	
<b>Total zone naturelle</b>		<b>51</b>		<b>36,49</b>	<b>-14,51</b>
Zone Agricole	A	59,2	A	67,4	
	/		Ap	7,7	
<b>Total zone agricole</b>		<b>59,2</b>		<b>74,12</b>	<b>+14,92</b>
Superficie totale communale		214		214	

Il est proposé d'examiner le sous-secteur Nj qui représente 2,8 ha sur un total de 214 ha de zones A et N, soit 0,7 % du territoire communal. Ce pourcentage est faible.

Le secteur Nj identifie 2 types d'espaces :

- l'un est situé en bordure de la Vallée du Boscq. Une activité de maraîchage est implantée sur ce site ;
- l'autre a pour objectif de préserver le caractère naturel de ce secteur de jardin au sein de la zone urbanisée.

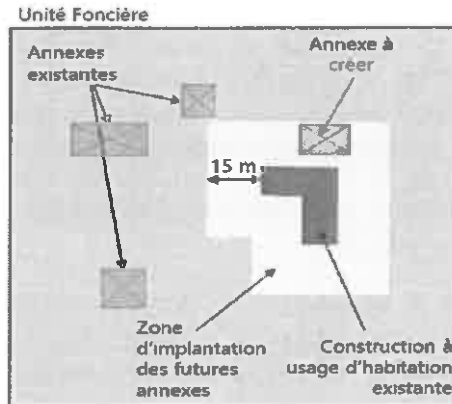
Le règlement propose d'autoriser les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil du public ou à la gestion du site. Le rapporteur propose un avis favorable.

M. YVER précise que l'activité maraîchère en Nj est le support d'activité d'une association d'insertion de personnes en difficulté.

**La CDPENAF émet un avis favorable à l'unanimité sur la délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) du plan local d'urbanisme de la commune d'Yquelon.**

**Avis sur le règlement des zones A et N sur le plan local d'urbanisme de la commune d'Yquelon**

Le rapporteur rappelle que l'article L.151-12 du code de l'urbanisme (CU) dispose que dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, 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.



Le rapporteur constate que le règlement des zones A et N répond aux prescriptions de l'article L.151-12 du CU. A titre d'information, le schéma présenté dans le règlement n'est pas cohérent avec le règlement écrit. Le rapporteur propose un avis favorable.

Mme LAFRECHOUX souhaiterait que la surface de plancher et l'emprise au sol fassent l'objet d'un examen précis de la commission pour choisir éventuellement l'un des deux critères. L'emprise au sol serait à privilégier et éviterait ainsi deux clés d'entrée pour assurer une insertion dans l'environnement du projet.

**La CDPENAF émet un avis favorable à l'unanimité sur le règlement écrit des zones A et N du PLU d'Yquelon en demandant que l'emprise au sol soit privilégiée pour gérer l'insertion dans l'environnement des extensions et annexes.**

#### Avis sur le plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Georges de la Rivière

Le rapporteur présente le dossier déposé le 26 avril 2016.

La commune de Saint-Georges de la Rivière, d'une superficie de 379 ha, est située sur la côte ouest du département de la Manche, proche de Barneville-Carteret et entre deux pôles, Bricquebec et La Haye du Puits. Elle est traversée par un axe structurant, la RD650, qui relie Cherbourg à Coutances. Elle fait partie de la communauté de communes de La Côte des Isles qui comprend 16 communes et est incluse dans le périmètre du SCoT du Cotentin. La commune dispose d'un commerce multi services (épicerie, dépôt de pain, bar, tabac...) situé dans le bourg. Sinon les habitants de la commune fréquentent essentiellement Portbail ou Barneville-Carteret qui proposent tous les commerces et services de proximité. La commune est dotée d'un PLU depuis 2003.

La commune compte 294 habitants en 2012, soit une augmentation de 45 habitants depuis 2007, et une progression régulière du nombre d'habitants depuis 1990. On dénombre 111 nouveaux habitants depuis 1990, soit un gain de population de 60,7 %. Il faut noter que le nombre moyen de personnes par ménage est encore important (2,37) et ne baisse que légèrement.

En parallèle et depuis 1990, le parc de logements a fortement augmenté, avec 220 nouveaux logements sur le territoire communal. Toutefois depuis 2007, le rythme d'accroissement s'est ralenti. Saint-Georges-de-la-Rivière a connu dans les années 90 le passage d'une commune résidentielle à celui d'une commune touristique accueillant en grande majorité des résidents saisonniers. Ainsi en 2012, les résidences secondaires représentent 64,4 % des habitations en 2012, contre 41,3 % en 1990 et un taux de vacance nul, chiffre traduisant un marché immobilier tendu. Le nombre de logements neufs construits à Saint-Georges-de-la-Rivière sur la période 2002-2015 est plutôt faible (56) et l'on doit noter que depuis 2010 le rythme moyen de constructions par an est proche de 1.

Pour l'activité, tous les secteurs d'activités sont représentés mais on note que l'activité touristique prédomine largement. Saint-Georges-de-la-Rivière ne représente néanmoins que 4,1 % de la capacité d'hébergement de la communauté de communes avec 19 lits en chambres d'hôtes et gîtes meublés et - de 300 lits en camping.

Pour l'activité agricole, 5 exploitations agricoles avec 11 UTA sont dénombrées sur la commune par le RA 2010. En 2000, on comptait 8 exploitations et 18 UTA. Cette baisse assez importante ne se

retrouve pas dans les chiffres de SAU et UGB. On compte 617 ha de SAU et 1 015 UGB en 2010 pour seulement 517 ha de SAU et 734 UGB en 2000. Le poids de l'activité agricole tend à se renforcer sur cette commune. La population agricole communale est jeune et dynamique. L'ensemble des exploitations présentes sur le territoire apparaît pérenne pour les 10 ans à venir. Seul l'avenir d'une exploitation en espace proche du rivage peut poser question en l'absence de possibilité d'extension des bâtiments. La production économique agricole est passée de polyculture et polyélevage en 2000 à bovins lait en 2010. Sur les produits agricoles certifiés et labellisés, le rapport de présentation indique uniquement qu'il n'y a pas d'exploitation agricole engagée dans la production de produits faisant l'objet d'une AOC.

L'analyse de la consommation foncière proposée dans le rapport de présentation analyse les parcelles anciennement agricoles ou naturelles, ainsi que les dents creuses, qui ont été consommées pour le développement urbain de la commune. Ce travail complet permet d'obtenir un tableau des surfaces consommées avec comme principales conclusions :

- la majorité des surfaces consommées sur le territoire communal l'ont été pour construire de l'habitat (3,7 ha), soit 44 % ;
- puis pour accueillir des activités touristiques (2,6 ha), soit 31 %.

L'activité agricole s'est quant à elle développée sur 1 ha de terre, soit 10,6 % de la consommation foncière sur la période 2002-2014.

La commune souhaite accueillir 150 nouveaux habitants permanents à l'horizon 2025 et se fixe un objectif de croissance soutenue de 3,5 % par an. En prenant en compte cette évolution, le nombre d'habitants en 2025 pourrait être de 460, soit 166 habitants supplémentaires. Avec une taille de ménages de 2,2 personnes par foyer, cette augmentation de population représenterait 82 nouvelles constructions. En appliquant une densité d'environ 15 logements à l'hectare (préconisé par le SCoT), la consommation d'espace nécessaire serait de 5,5 ha.

			Scénario "au fil de l'eau"	Scénario de croissance soutenue
Année	1999	2011	2025	2025
Nombre d'habitants	212	294	408	460
Evolution de la population (en%)		+2,55%	+2,55%	+3,5%
Gain de population		82	114	+166
Taille des ménages	2,52	2,37	2,2	2,2
Nombre de résidences principales total	84	127	185	209
Nombre de constructions supplémentaires		+43	+58	+82
Superficie consommée en ha		3,5	8,4	5,5 (moyenne de 15 logements /ha)

Une étude des dents creuses est annexée dans le rapport de présentation mais sans véritable analyse exposée. Elle conclut que 0,9 ha ont été repérés en dents creuses, représentant la possibilité d'environ 9 nouvelles constructions. L'absence dans le rapport de présentation d'un repérage explicite de ces dents creuses est préjudiciable à cette étude.

A la lecture du document graphique, le rapporteur observe de nombreuses dents creuses au nord et deux zones U plus importantes au nord de l'église et en contrebas de la zone Au. Ces deux secteurs qui ne peuvent pas être considérés comme des dents creuses ne sont apparemment pas décomptés dans le total de 0,9 ha en sachant que les deux font environ 4 500 m<sup>2</sup>. Si ces zones ne sont pas décomptés dans les dents creuses du rapport de présentation, elles doivent être comptées dans la consommation d'espace.

La commune a prévu un seul secteur pour recevoir de l'urbanisation future, en prolongement de la zone urbaine du bourg qui couvre une superficie de 4,3 ha. Ce secteur dispose d'une vue ouverte, mais est complètement intégré au bourg existant. L'aménagement proposé offre un secteur majoritairement dédié à l'habitat, mais aussi destiné à accueillir des équipements et des espaces publics. En termes de programmation, il existe un phasage d'ouest en est, depuis le centre bourg vers La Raterie. Ce secteur AU a été défini afin de préserver au maximum les terres agricoles. Les parcelles choisies l'ont donc été au regard de la taille des parcelles (petites parcelles agricoles) et de leur usage (parcelles en friches).

La surface pour l'habitat serait donc de 6 ha.

Pour les équipements, les emplacements réservés sont au nombre de 10 pour une superficie



d'1,7 ha. Il n'existe aucune justification dans le rapport de présentation sur ces emplacements réservés. La consommation totale du projet communal serait de 7,7 ha.

Le rapporteur constate que :

- le projet ambitieux de la commune propose d'augmenter encore le chiffre de la croissance de population en accueillant 166 habitants supplémentaires. Cet accueil passe par la création de 82 logements en 9 ans alors qu'une moyenne annuelle de 1 logement est constatée depuis 2010 ;
- le projet propose une possibilité de consommer 7,7 ha (6 en habitat et 1,7 équipement) à comparer avec les 8,3 ha consommés de 2002 à 2014 ;
- la compatibilité avec le SCoT de ce document pose les questions suivantes :
  - . l'absence d'une répartition par commune ne permet pas une gestion cohérente de la consommation d'espace,
  - . le SCoT a 5 ans et les chiffres doivent prendre en compte la consommation induite entre 2011 et 2016.

Pour le rapporteur, ce projet propose une consommation d'espace trop importante non justifiée. Il est proposé un avis défavorable pour ce motif en souhaitant en particulier une réflexion sur l'extension d'urbanisation constituée par les deux zones U plus importantes au nord de l'église et en contrebas de la zone Au et sur les emplacements réservés.

En réponse à M. MACQUEREL sur le dessin du parcellaire dans les dunes, M. de BEAUCOUDRAY indique que ces terrains ont été acquis par le conseil départemental dans le cadre des espaces naturels sensibles pour lutter contre le camping caravanning illégal.

M. HALLEY précise que le parc résidentiel de loisirs (PRL) a été une des solutions pour résorber le camping caravanning illégal.

La commission constate que l'étude sur les dents creuses ne permet pas de bien appréhender tout le potentiel constructible des zones U du bourg.

**Après débat, la CDPENAF émet un avis défavorable à l'unanimité sur le PLU de la commune de Saint-Georges de la Rivière au motif que ce projet propose une consommation d'espace trop importante non justifiée qui pourrait trouver une solution dans une réflexion sur les deux grandes zones U non bâties au nord de l'église et en contrebas de la zone Au.**

#### **Avis sur la délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Georges de la Rivière**

Les STECAL possibles sont tous les zonages A et N indicés à l'exception des sous-secteurs :

- Nr, cette zone correspond aux espaces qui ont été repérés comme remarquables au sens de la loi littoral, où ne sont autorisés que les seuls aménagements légers ;
- Apr qualifie les espaces agricoles proches du rivage où les possibilités de construction ou d'installation de bâtiments à usage agricole sont très restreintes.

Il est proposé d'examiner la zone Nt qui représente une superficie de 14,6 ha sur un total de 404 ha de zones A et N, soit 0,73 % du territoire communal. Ce pourcentage est faible. Le zonage Nt correspond aux zones de tourisme et de loisirs définies dans le projet, elles sont au nombre de deux au sud de la commune :

- le secteur Nt le plus au nord correspond au Camping des Dunes et au PRL,
- le secteur Nt le plus au sud correspond à l'accueil d'un PRL.

Le zonage proposé est dans l'enveloppe existante des différents campings et PRL ; il est proposé un avis favorable.

Mme BUCHART s'interroge sur le classement en PRL de la deuxième zone Nt.

**La CDPENAF émet un avis favorable à l'unanimité sur la délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-**

Le rapporteur rappelle que le règlement écrit du PLU prévoit :

Article A2 - En secteur A (stricte), les autres annexes des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à conditions :

- que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse ;
- que l'annexe soit limitée à 30 % de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m<sup>2</sup>, l'annexe pourra représenter jusqu'à 40 % de la surface de plancher de la construction principale ;
- que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements.

Pour les extensions dans l'ensemble de la zone A (secteurs A et Apr) :

┆ Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à conditions :

- que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse ;
- que l'extension soit limitée à 30 % de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m<sup>2</sup>, l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m<sup>2</sup>.

Article A7 - L'annexe sera entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

Article A8 - En secteurs autorisés à l'article A2, l'extension et les annexes des constructions à usage d'habitation existantes sont limitées à 30 % de la surface de plancher de la construction principale.

Pour les constructions inférieures à 100 m<sup>2</sup> :

- l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m<sup>2</sup> ;
- l'annexe pourra représenter jusqu'à 40 % de la surface de plancher de la construction principale.

Article A9 - Concernant les annexes :

┆ La hauteur des abris pour animaux (hors activité agricole principale) au faîtage/acrotère de l'abri doit être inférieure ou égale à 4 mètres ;

┆ La hauteur des autres annexes des constructions à usage d'habitation existantes doit être inférieure ou égale à 6 mètres au faîtage, ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Concernant les extensions des constructions à usage d'habitation existantes, la hauteur au faîtage de l'extension doit être inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale, ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse.

Article N2 - Pour les annexes dans l'ensemble de la zone N :

┆ Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à conditions :

- que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse ;
- que l'annexe soit limitée à 30 % de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m<sup>2</sup>, l'extension pourra représenter jusqu'à 40 % de la surface de plancher de la construction principale ;
- que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements.

Pour les extensions dans l'ensemble de la zone N :

┆ Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à conditions :

- que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse ;
- que l'extension soit limitée à 30 % de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m<sup>2</sup>, l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m<sup>2</sup>.

Article N7 - L'annexe sera entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

Article N8 - Dans l'ensemble de la zone N, les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation existantes sont limitées à 30 % de la surface de plancher de la construction principale.

Pour les constructions inférieures à 100 m<sup>2</sup> :

- l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m<sup>2</sup> ;
- l'annexe pourra représenter jusqu'à 4 0% de la surface de plancher de la construction principale.

De plus, en zone Nt, l'emprise au sol des habitations légères de loisirs et des installations qui y sont liées (logement de fonction, piscine, terrain de sport, etc.) ne pourra dépasser 30 % de l'unité foncière (annexes et extensions comprises).

Article N9 - Concernant les annexes : La hauteur des annexes des constructions à usage d'habitation existantes doit être inférieure ou égale à 6 mètres au faîtage, ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Concernant les extensions des constructions à usage d'habitation existantes, la hauteur au faîtage de l'extension doit être inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale, ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse.

Le rapporteur constate que le règlement des zones A et N répond aux prescriptions de l'article L.151-12 du CU. Cependant le règlement proposé pour les annexes devra s'assurer de la compatible avec la loi littoral.

**Reprenant la remarque proposée par le rapporteur et en cohérence avec l'avis sur le règlement des zones A et N du PLU de la commune de Denneville émis en mai dernier, la CDPENAF émet un avis défavorable à l'unanimité sur le règlement écrit des zones A et N du PLU de Saint-Georges de la Rivière car les annexes sont interdites par la loi littoral en dehors des secteurs urbanisés.**

#### **Avis sur la délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-André de l'Épine**

Ce document n'a pas fait l'objet d'une auto-saisine en 2013 pour examiner le PLU arrêté.

La CDPENAF doit par contre examiner ce dossier au titre des STECAL et du règlement écrit des zones A et N.

La commune de Saint-André-de-l'Épine est une commune de 724 ha et de 562 habitants en 2013 située à l'est de Saint-Lô, dont elle est riveraine, le long de la route menant à Bayeux. Depuis 2014, Saint-André-de-l'Épine adhère à la communauté d'agglomération Saint-Lô Agglo.

Saint-André-de-l'Épine est une commune rurale typique du bocage normand. Son paysage se caractérise par la présence de haies bocagères, d'étendues en herbes, de bâtiments agricoles et de nombreuses fermes isolées les unes des autres.

Elle se caractérise par une activité industrielle en cœur de bourg, Saint-André-Plastiques (SAP), usine de fabrication de sacs en plastique de 160 salariés.

La commune est dotée d'un POS depuis 1996.

Le projet de PLU de Saint-André de l'Épine ne présente pas de zone N. Les STECAL possibles sont tous les zonages A indiqués à l'exception des sous secteurs :

- Aa, pour les terrains abritant les sièges d'exploitations agricoles, où il est permis de construire des bâtiments agricoles ;
- Ap, pour les terrains agricoles où il n'est pas permis de construire, pour préserver le paysage ou des continuités écologiques ;

- Ab, pour le hameau Pied / La Boulaye où les règles permettant les extensions et les annexes seront plus souples que dans les autres secteurs de la zone A.

Il est proposé d'examiner la zone Ax dont la superficie n'est pas connue en l'absence de tableau récapitulatif des superficies.

Le secteur Ax comprend une activité artisanale existante pour laquelle il doit être possible de construire de nouveaux bâtiments. Sa délimitation permettra l'extension non programmée de cette activité.

Le rapporteur propose un avis favorable.

Mme BUCHART fait remarquer que la zone Ab autorise les nouvelles constructions principales à condition de ne pas excéder 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur une même unité foncière et que la motivation sur les bâtiments repérés sur le plan de zonage pouvant changer de destination en zone A devrait être plus étayée.

**Après discussion, la CDPENAF émet un avis défavorable à l'unanimité sur la délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) du PLU de Saint-André de l'Épine en l'absence d'une motivation de la zone Ab permettant la constructibilité de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur une même unité foncière.**

**Avis sur le règlement de la zone A du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-André de l'Épine**

Le rapporteur indique que dans le rapport de présentation, il est proposé un tableau récapitulatif des règles pour les extensions. On peut constater que les extensions proposées sont importantes en pourcentage.

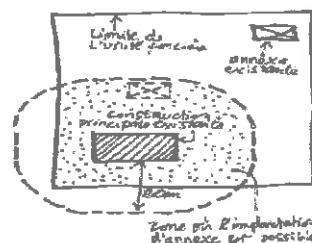
Dans les secteurs Aa, Ab et Ap, la dimension des extensions des constructions existantes (qui ne sont pas liées à une activité agricole) est limitée par une règle fixant la surface de plancher maximale en pourcentage et en valeur absolue. Ces deux règles concomitantes conduisent à appliquer la plus restrictive des deux. La limite en valeur absolue limite l'extension des constructions dont la surface de plancher est supérieure à 188 m<sup>2</sup> tandis que la limite en pourcentage favorise les extensions des constructions dont la surface de plancher est inférieure à 188 m<sup>2</sup>.

*Exemples*

Surface de plancher de la construction à étendre, à la date d'approbation du PLU	50m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	188 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
Valeur absolue (150 m <sup>2</sup> ) maxi	50 + 150 = 200 m <sup>2</sup>	100 + 150 = 250 m <sup>2</sup>	188 + 150 = 338 m <sup>2</sup>	200 + 150 = 350 m <sup>2</sup>	300 + 150 = 450 m <sup>2</sup>
Pourcentage (+ 80 % maxi)	50 + 40 = 90 m <sup>2</sup>	100 + 80 = 180 m <sup>2</sup>	188 + 150 = 338 m <sup>2</sup>	200 + 160 = 360 m <sup>2</sup>	300 + 240 = 540 m <sup>2</sup>
Valeur maximale en application de la plus contraignante des deux règles	90 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	338 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>

Dans le secteur Ab, les nouvelles constructions principales ne peuvent pas excéder 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ce qui correspond au volume d'une habitation de taille standard.

Dans les secteurs Aa, Ab et Ap, les annexes ne peuvent pas excéder 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher (ce qui est trop peu pour un logement) et ne doivent pas être réalisées à plus de 20 m de la constructions principales dont elles dépendent, afin de limiter le mitage des zones agricoles, tout en permettant l'évolution du bâti dans le hameau Pied - La Boulaye.



Le rapporteur rappelle que le règlement écrit du PLU prévoit :

Article A2 - Dans les secteurs Aa uniquement, les extensions des constructions existantes, qui ne sont pas liées à une activité agricole, sont autorisées à condition de ne pas représenter plus de 80 % la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et de ne pas excéder 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur une même unité foncière.

Dans les secteurs Ab uniquement :

- les nouvelles constructions annexes sont autorisées à condition de ne pas excéder 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- les extensions des constructions existantes sont autorisées à condition de ne pas représenter plus de 80 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et de ne pas excéder 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur une même unité foncière.

Dans les secteurs Ap uniquement :

- les extensions des constructions existantes sont autorisées à condition de ne pas représenter plus de 80 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et de ne pas excéder 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur une même unité foncière.

Dans les secteurs Ax uniquement :

- les extensions des constructions existantes, qui ne sont pas liées à une activité agricole, sont autorisées à condition de ne pas représenter plus de 100 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU sur une même unité foncière.

Article A 8 - Il n'est pas fixé de règle.

Article A 9 - Dans les secteurs Aa et Ap, il n'est pas fixé de règle.

Dans les secteurs Ab et Ax, l'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de l'unité foncière.

Article A10 - Dans les secteurs Aa, Ab et Ax :

- la hauteur des habitations ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au faîtage ;
- la hauteur des autres constructions principales ne peut excéder 15 mètres au faîtage.

Dans les secteurs Ap :

- la hauteur des autres bâtiments ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage.

Le rapporteur propose un avis défavorable en l'absence de prescription obligatoire sur les annexes dans le règlement écrit et une forte réserve est émise sur les possibilités des surfaces proposées en extension.

**La CDPENAF émet un avis défavorable à l'unanimité sur le règlement de la zone A du PLU de Saint-André de l'Épine en l'absence de prescription obligatoire sur les annexes dans le règlement écrit, une forte réserve est émise sur les possibilités des surfaces proposées en extension et sur l'absence d'emprise au sol inscrite dans le règlement.**

**Autorisations d'urbanisme soumises à l'avis de la CDPENAF (au titre de l'article L.111-4 2° du code l'urbanisme)**

Autorisations D'urbanisme	Commune	Pétitionnaire	Objet et Surface
PC.050.217.16.J.0001	LE GRAND CELLAND	EARL LECHAT	Extension de la stabulation logettes actuelle avec ré-aménagement et création d'une station de compostage 974 m <sup>2</sup>
PC.050.413.16.J.0002	PRECEY	GAEC BOUFFARE	Construction d'une stabulation, d'un appentis et d'une fosse 585 m <sup>2</sup>
PC.050.400.16.Q.0005	PICAUVILLE	GAEC VASLIN	Construction d'un bâtiment de stockage et d'une stabulation 1 392 m <sup>2</sup>
PC.050.596.16.Q.0001	THEVILLE	EARL DU PETIT BOIS	Construction d'un hangar de stockage matériel 339 m <sup>2</sup>
PC.050.054.16.W.0001	BIEVILLE	GAEC DE LA CHESNAIE	Aménagement et extension d'une stabulation et construction d'un hangar de stockage de fourrage 783 m <sup>2</sup>

Le rapporteur propose un avis favorable sur ces 5 permis de construire.

Il est proposé un avis favorable sur ces 5 dossiers de permis de construire.		
Nombre de voix pour la proposition du rapporteur	Nombre de voix contre la proposition du rapporteur	Nombre d'abstentions
9	1	1

**La CDPENAF émet un avis favorable sur ces 5 permis de construire.**

**Avis sur un certificat d'urbanisme pour la construction d'un bâtiment artisanal sur la commune de Bourguenolles**

M. HALLEY présente le dossier.

Le projet est situé sur la commune de Bourguenolles, commune de l'intercom de Villedieu au sud de la commune de Villedieu les Poêles. Le projet est en limite communale et en dehors des parties urbanisées de la commune sur un terrain situé entre l'ancienne RN175 et l'A84.

Le projet consiste en la construction d'un bâtiment pour l'installation d'une entreprise artisanale (carrosserie) sur les parcelles C n° 281, 466 et 468 d'une superficie totale de 6 018 m<sup>2</sup>.

Le rapporteur rappelle qu'au titre du L.111-4 3 °alinéa du CU, sont autorisées en dehors des parties urbanisées des communes, les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes.

En l'absence d'un dossier plus complet pour cette demande de certificat d'urbanisme de type b, il est proposé un avis défavorable. Sur le territoire de l'intercom, un cas similaire sur la commune de Fleury avait été évoqué en CDPENAF en 2014.

**La CDPENAF émet un avis défavorable à l'unanimité sur le CUB 050 069 16 J0004 sur la commune de Bourguenolles en l'absence d'un dossier plus complet permettant de comprendre le projet de construction.**

**Avis sur un certificat d'urbanisme pour la construction d'un bâtiment artisanal sur la commune de Juilley**

M. HALLEY présente ce dossier.

Le projet est situé sur la commune de Juilley au sud de agglomération avranchinaise. Le projet consiste en la construction d'un bâtiment de 600 m<sup>2</sup> de carrosserie et de vente d'automobiles sur une parcelle de 1,2 ha.

Si au titre du L.111-4 3 °alinéa du CU, sont autorisées en dehors des parties urbanisées des communes, les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées, il s'avère que ce projet propose un mitage de l'espace agricole et naturel important.

**La proposition d'émettre un avis défavorable sur le CUB 050 259 16 J0012 sur la commune de Juilley est votée à l'unanimité par la commission pour mitage de l'espace naturel et agricole.**

**Avis sur un permis de construire pour un bâtiment agricole à usage de stockage sur la commune de Juilley**

M. HALLEY présente ce dossier.

Le projet est situé sur la commune de Juilley et consiste en la construction d'un hangar agricole pour permettre le stockage de paille et fourrage à côté d'un bâtiment en cours de démolition. Situé à l'intérieur d'une piste d'entraînement mais à son extrémité, un avis favorable est proposé par le rapporteur avec une proposition que le projet

**La CDPENAF émet un avis favorable à l'unanimité sur le permis de construire n° 050 259 16 J0002 sur la commune de Juilley en souhaitant que ce projet soit plus proche des bâtiments de l'exploitation agricole supposée.**

**Avis sur un permis de construire pour un bâtiment de stockage et de conditionnement sur la commune de Laulne**

M. HALLEY présente ce dossier.

Le projet est situé sur la commune de Laulne au nord-est de la commune de Lessay. Ce projet, en dehors des parties urbanisées de la commune, consiste en la construction d'un bâtiment de 206 m<sup>2</sup> de stockage matériel avec conditionnement. Le projet est situé à 150 m environ du bâtiment situé à l'ouest de la parcelle.

Sans motivation pour situer ce bâtiment à cet endroit, le rapporteur constate que ce bâtiment mite l'espace naturel et agricole et propose donc un avis défavorable.

Dans les discussions, il est mentionné que la production de jeunes plants est l'activité prévue dans ce bâtiment.

M. DEVIS fait remarquer qu'une maison est construite à l'ouest de cette parcelle et que l'unité foncière n'est pas contrainte.

**Il est proposé un avis défavorable aux motifs que le projet mite l'espace naturel et agricole en étant situé à 150 mètres de l'exploitation et en l'absence d'arguments sur l'éloignement de ce bâtiment du siège d'exploitation supposé.**

Nombre de voix pour la proposition du rapporteur	Nombre de voix contre la proposition du rapporteur	Nombre d'abstentions
10	0	1

**Suivant la proposition du rapporteur, la CDPENAF émet un avis défavorable sur le permis de construire n° 050 265 16 W0002 aux motifs que le projet mite l'espace naturel et agricole en étant situé à 150 mètres de l'exploitation et en l'absence d'arguments motivant cet éloignement.**

**Réponse à l'auto saisine de la CDPENAF sur la commercialisation de la zone d'activités de la Petite Lande et de la Lande de Pucy sur la commune de Saint-Pair sur Mer**

M. HALLEY présente ce dossier.

La CDPENAF du 12 novembre dernier s'est auto-saisie du projet en cours de commercialisation de la zone d'activités de la Petite Lande et de la Lande de Pucy sur la commune de Saint-Pair sur Mer. Dans ce cadre, la CDPEANF a envoyé un courrier au syndicat mixte du SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel pour connaître son avis sur cette opération avec les prescriptions du schéma de cohérence territoriale du Pays de la Baie du Mont Saint-Michel.

Il fait lecture d'un extrait du courrier de la communauté de communes Granville Terre et mer au Syndicat mixte de SCoT :

*« ...Il avait été demandé aux EPCI membres du SCoT, de communiquer au cabinet en charge de l'étude, les éléments chiffrés relatifs au développement économique : surfaces des ZA en cours de commercialisation, en cours d'aménagement ou encore celles prévues dans les documents d'urbanisme. Considérant que la réflexion était nettement avancées sur l'aménagement des ZA de St-Pair sur mer et que le besoin était largement justifié, l'étude du SCOT a pris en compte les surfaces liées l'aménagement de ces 2 parcs d'activités. La communauté de communes a donc communiqué les superficies alors déterminées soit 14,3 hectares.*

*Il s'avère, qu'une erreur manifeste est survenue dans la transmission et la retranscription de l'information de l'information. En effet dès 2004 les surfaces dévolues au projet des zones de la Lande de Pucy et de la Petite Lande étaient connus et apparaissent dans les documents de contractualisation entre la communauté de communes et la SHEMA (société en charge de l'aménagement de la zone). Ce sont donc bien des éléments qui auraient dû être retranscrits dans le SCoT »...*

M. LEGOUPIL s'engage à travailler dans le cadre de la révision du SCoT en collaboration étroite avec les communautés de communes du périmètre du SCoT sur cette question des zones


d'activités. Ce travail devrait être facilité par la mise en œuvre sur ces territoires de plans locaux d'urbanisme intercommunaux à court terme.

M. DACHEUX est satisfait du résultat de cette auto-saisine de la CDPENAF.

La commission prend acte de la réponse et de l'engagement du président du SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel

La séance est levée à 16 h 50.

Le président de la CDPENAF, représentant le Préfet

A handwritten signature in black ink, consisting of several horizontal strokes and a vertical line, positioned above the printed name.

Jean-Pascal DEVIS