

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

## Compte rendu de la réunion du 13 octobre 2016



La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers s'est tenue en préfecture le 13 octobre 2016, sous la présidence de M. Jean KUGLER, directeur départemental des territoires et de la mer.

### Liste des participants :

M. Jean MORIN	Conseiller départemental, représentant le président du conseil départemental
M. Erick GOUPIL	Président du SCoT du Pays de la baie du Mont-Saint-Michel, représentant un établissement public
M. Jean-Francois NOEL	Représentant la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM)
M. Gilbert FONTENAY	Maire de la Trinité, représentant des maires
M. Marc LECOUSTEY	Chambre d'agriculture
M. Thierry CHASLES	Représentant la fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles (FDSEA)
M. Vincent GUILLE	Représentant la fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles (JA)
M. Jacques DUBOS	Représentant la confédération paysanne
M. Patrick DACHEUX	Représentant du GRAPE Normandie
M. Joël BELLENFANT	Représentant l'association Manche Nature
Mme Josiane BELIARD	Représentante des propriétaires ruraux
M. Christian DE THIEULLOY	Représentant des propriétaires forestiers
M. Jean Louis DELAHAYE	Représentant la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER)
Mme Perrine BUCHART	Chambre d'agriculture
M. Saïd EL MANKOUCH	Conseil départemental
M. Marc GAIDIER	Accompagnateur administratif (FDSEA)
M. Franck HALLEY	Direction départementale des territoires et de la mer
M. Emmanuel GUERIN	Direction départementale des territoires et de la mer

### Était invité :

M. Henri LEMOIGNE Maire de Créances

### Étaient excusés :

M. BAMAS Fédération des chasseurs  
Mme VERRECKT Chambre des notaires

M. HALLEY présente les compléments d'information apportés au procès-verbal de la CDPENAF de septembre, conformément aux observations de M. BELLENFANT.

Le quorum étant atteint, M. KUGLER fait acter par la commission le procès-verbal modifié de la CDPENAF de septembre 2016.

M. KUGLER rappelle que ce décret détermine les modalités d'application de la loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et de l'article L.112-1-3 du code rural et de la pêche maritime rendant obligatoire selon certaines conditions, la production d'une étude préalable pour le maître d'ouvrage d'un projet de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés susceptible d'avoir des conséquences négatives importantes sur l'économie agricole. Cette étude comporte notamment les mesures envisagées par le maître d'ouvrage pour éviter, réduire et compenser (ERC) les effets négatifs notables du projet ainsi que des mesures de compensation collective visant à consolider l'économie agricole du territoire.

M. CHASLES voit dans ce décret une opportunité pour affirmer une volonté politique des collectivités de travailler ensemble sur le sujet, en permettant par exemple de traiter la question de l'épandage avec des méthaniseurs : les 200 hectares de zones à urbaniser sur le Granvillais seront difficiles à gérer au cas par cas.

M. KUGLER souhaite que le secteur privé soit aussi sollicité.

M. HALLEY indique que le décret introduit aux articles D.112-1-18 et suivants du code rural et de la pêche maritime des précisions quant :

- à la nature des projets devant faire l'objet d'une étude préalable,
- au contenu de l'étude préalable,
- à la procédure d'examen par le préfet de département.

Les projets remplissant cumulativement les quatre conditions ci-dessous se trouvent soumis à l'obligation d'étude préalable :

- condition de nature : sont concernés les projets soumis à étude d'impact systématique conformément à l'article R.122-2 du code de l'environnement (évaluation environnementale) ;
- condition de localisation : sont concernés les projets dont l'emprise est située sur une zone agricole, forestière ou naturelle, ou sur une zone à urbaniser ;
- condition de consistance : la surface prélevée par les projets est supérieure ou égale à un seuil fixé par défaut à cinq hectares. Le préfet de département peut déroger à ce seuil en fixant un ou plusieurs seuils départementaux après avis de la CDPENAF, afin de tenir notamment compte des différents types de productions d'un département et de leur valeur ajoutée ;
- condition d'entrée en vigueur : sont concernés les projets dont l'étude d'impact a été transmise après le 1er décembre 2016 à l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement définie à l'article R.122-6 du code de l'environnement.

Les préfets de département sont chargés de donner un avis sur l'étude préalable, après avis de la CDPENAF dans un délai de quatre mois.

La CDPENAF se voit confier deux nouvelles missions par le décret n° 2106-1190 du 31 août 2016 :

- une mission ponctuelle qui consiste à donner au préfet un avis sur les seuils départementaux de surface prélevée ;
- une mission permanente qui consiste à rendre au préfet des avis motivés sur les études préalables qui lui sont transmises. Ces avis portent sur l'existence d'effets négatifs notables des projets sur l'économie agricole, sur la nécessité de mesures de compensation collective, sur la pertinence et la proportionnalité des mesures proposées par les maîtres d'ouvrage. La CDPENAF propose, le cas échéant, des adaptations ou des compléments à ces mesures et émet des recommandations sur les modalités de leur mise en oeuvre.

Pour remplir la seconde mission, elle dispose d'un délai de deux mois.

M. LECOUSTEY souligne l'intérêt d'un véritable projet de territoire permettant à tous les acteurs d'être gagnant/gagnant. Les propositions de seuils vont être évoquées au niveau de la chambre d'agriculture régionale en décembre prochain et seront communiquées à la CDPENAF.

M. GOUPIL constate que la compensation agricole pose la question des friches industrielles. Il informe aussi que le PLUi sur GranvilleTerre et Mer (GTM) fait l'objet de discussions.

M. DACHEUX se félicite du discours prôné par des membres de la CDPENAF d'aborder la problématique de la consommation d'espace sur des grands territoires à l'instar de l'eau sur le Granvillais. Par contre, le consensus est encore à réaliser sur le PLUi sur le territoire de GTM.

M. CHASLES encourage la possibilité d'une réflexion sur le PLUi du Granvillais qui permettrait de gérer une demande globale sur la consommation d'espace permettant un travail plus efficace de la SAFER pour trouver des terrains endogène et exogène.

M. KUGLER rappelle que la Manche est un département à l'initiative sur ce sujet avec de nombreux PLUi approuvés ou en cours d'élaboration. Le travail sur les propositions de seuil est à faire.

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

M. GUERIN présente ce dossier déposé le 22 août 2016.

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Créances a été approuvé le 24 juin 2013 par délibération en conseil municipal, mais a été annulé le 20 mai 2014.

C'est donc le plan d'occupation des sols (POS), approuvé le 26 juin 2000, qui gère l'occupation des sols du territoire de Créances.

#### Présentation

La commune de Créances fait partie de la Communauté de communes du Canton de Lessay et est incluse dans le périmètre du SCoT du Centre-Manche-Ouest. Créances est une commune littorale de la côte ouest du département de la Manche, dans le Cotentin. La commune se situe à 5 km de Lessay, 20 km de Coutances et 45 km de Saint-Lô. Elle est située le long d'un littoral très touristique, à proximité immédiate de plages. La commune possède une bonne accessibilité routière grâce à la création de la Voie de Liaison Ouest (VLO) dans les années 1960. Cette route touristique RD 650, qui traverse le territoire communal du nord au sud sans passer par le centre bourg, permet de rejoindre les principales villes de la Manche. Par ailleurs, la RD 652 permet de rejoindre Lessay à proximité, Périers ainsi que Saint-Lô. La superficie communale est de 20,32 km<sup>2</sup>. Lors du recensement de 2012, la commune de Créances comptait 2 199 habitants, soit une densité de population de 108,2 habitants par km<sup>2</sup>.

#### Dynamique communale

Après une baisse significative de la population dans les années 70, la commune connaît une augmentation significative de sa population depuis 1990, pour atteindre 2 199 habitants en 2012, soit + 14,2 % en une vingtaine d'années. Le parc de logements de la commune est constitué à 73,5 % de résidences principales. La part de résidences secondaires représente 14,6 % du parc. Le taux de logements vacants est en revanche important : 12 % en 2012, et ne cesse d'augmenter. Il est indiqué dans le rapport de présentation que ce parc vacant sera ainsi à mobiliser en priorité pour la création de logements. Créances dispose de 288 logements locatifs. Parmi ces 288 logements locatifs, 101 sont des logements sociaux.

Selon les données SITADEL, 211 logements ont été construits (nouvelles constructions ou réhabilitations) entre 2002 et 2015, soit une moyenne de 15 logements commencés par an.

24 logements collectifs ont été construits durant cette période correspondant à une opération de reconversion d'un site qui accueillait des hangars.

#### Activité économique :

Créances dispose d'un tissu économique diversifié, en lien notamment avec le maraîchage.

Créances accueillait 228 établissements au 31 décembre 2012, dont 95 émanent du secteur de l'agriculture, et 82 du commerce, transports, services divers. 11 établissements ont été créés en 2013 (hors secteur agricole). Créances dispose davantage d'emplois sur sa commune que d'actifs y résidant. Le nombre d'emplois est toutefois en diminution depuis 2007, notamment dans le secteur tertiaire : 887 emplois recensés en 2012, contre 925 en 2007. Il est précisé que Créances est située à proximité d'un pôle d'emplois local d'importance (Lessay-Périers). La commune enregistre une part importante d'actifs travaillant à l'extérieur de la commune (51,8 % en 2012), induisant des déplacements domicile-travail nombreux, notamment sur la commune voisine de Lessay (11,4 % des actifs).

#### Dynamique agricole

Selon les données du recensement général agricole, le nombre d'exploitations ayant leur siège sur Créances est passé de 194 en 1988, à 99 en 2000 pour arriver à 67 en 2010. Concernant les exploitations professionnelles, elles étaient 153 en 1988, 73 en 2000 et 50 en 2010. Ainsi, le nombre d'exploitations a été divisé par 3 en 20 ans. La surface agricole utilisée par les exploitations ayant

leur siège sur Créances en 2010 était de 1 298 ha, contre 1 598 ha en 2000. Cette différence peut s'expliquer par différentes raisons :

- les exploitations cultivant des terres sur Créances viennent de plus en plus de communes autres que Créances ;
- certaines parcelles ne sont plus utilisées pour l'agriculture, et deviennent des friches ou des boisements.

Le cheptel animal sur Créances était de 242 unités gros bétail en 2010 (contre 164 en 2000 et 273 en 1988), dont 195 bovins.

### **Analyse de la consommation d'espace**

Après analyse de photographies aériennes et de données sur les permis de construire fournies par la commune, on observe que la majorité des surfaces consommées entre 2005 et 2015 sur le territoire communal l'ont été pour :

- construire de l'habitat (14,5 ha) ;
- accueillir des activités artisanales, commerciales ou agricoles (8 ha).

On peut ici souligner la qualité de l'analyse.

Ainsi, 61 % de la consommation foncière s'est faite pour de l'habitat (132 logements), et 33,6 % pour accueillir des activités artisanales, commerciales ou agricoles. 23,7 ha de terrains agricoles ou naturels ont été artificialisés entre 2005 et 2015 sur la commune de Créances, soit 2,4 ha par an, avec une densité moyenne de 10 logements à l'hectare. Le SCoT du Pays de Coutances préconise des densités « de l'ordre de 20 logements par hectare en continuité directe avec le centre urbain, dans les dents creuses ; et de l'ordre de 15 logements par hectare en continuité directe avec le dit centre urbain, en dehors des dents creuses ».

### **Productions sous signes de qualité**

La commune de Créances est concernée par :

- les AOC (Appellation d'Origine Contrôlée) et AOP (Appellation d'Origine Protégée) :
  - . Camembert de Normandie,
  - . Pont l'Evêque,
  - . Agneaux de prés-salés Mont Saint-Michel,
- l'IGP (Indication Géographique Protégée) :
  - . Cidre de Normandie ou Cidre normand,
  - . Porcs de Normandie,
  - . Volailles de Normandie,
  - . Poireaux de Créances.

La production de la « carotte des sables de Créances » bénéficie du signe de qualité Label Rouge.

### **Le projet communal**

La commune souhaite :

- Préserver et valoriser les atouts patrimoniaux de Créances.
- Permettre le maintien et le développement des activités économiques sur Créances.
- Favoriser une urbanisation maîtrisée, bipolaire et favorable à la mixité de populations.
- Renforcer le cadre de vie de la commune.

La commune de Créances a vu son nombre d'habitants augmenter de 176 personnes entre 1999 (2 014 habitants) et 2011 (2 190 habitants), soit une évolution de + 0,7 % par an.

Sur la période 2005-2015, la consommation de l'espace a été de 13,2 ha pour 132 habitations (incluant les résidences secondaires), soit une densité de 10 logements par hectare.

Ce tableau permet d'appréhender l'évolution communale à l'échéance 2025 en termes de constructions supplémentaires et de superficie à urbaniser en cas de maintien de l'évolution de population actuelle, et en tenant compte de la poursuite de la baisse du nombre de personnes par ménage (2,29 personnes par ménage en 2011 contre 2,48 en 1999), avec un taux de 2,1 personnes par ménage en 2025.

En maintenant la même évolution de la population (+ 0,7 % par an), alors la population pourrait atteindre 2 414 habitants en 2025 (soit + 224 habitants). En prenant une taille de ménages de 2,1 personnes par foyer, alors cette augmentation de population représenterait 142 nouvelles constructions pour 2025, nécessitant une consommation d'espace de 15,1 ha en conservant la densité actuelle.

Le projet aura pour effet principal d'ouvrir environ 2,6 ha à l'urbanisation (secteur AU) dans le bourg qui pourra accueillir une quarantaine de logements. Cette zone a fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Par ailleurs, il a été repéré 9,5 ha de dents creuses, à la fois sur le Boulevard de la Mer et sur le Bourg, qui peuvent accueillir au total environ 160 logements.

Sur les 190 nouvelles résidences principales (+ 190 logements dont 20 logements vacants) et 28 nouvelles résidences secondaires, nécessaires en vue d'atteindre les objectifs démographiques, seule une quarantaine devra être réalisée en extension de l'urbanisation, les autres pouvant être réalisées en comblement des dents creuses.

### **Analyse des dents creuses et zones à urbaniser**

#### Identification des dents creuses sur le secteur du Boulevard de la Mer :

On dénombre 45 dents creuses sur ce secteur (4,19 hectares au total), de taille relativement petite : moyenne de 930 m<sup>2</sup> par parcelle.

Sur ces 45 dents creuses (4,19 ha), 22 dents creuses (2,38 ha) se situent au sein même du tissu urbain existant, et doivent donc respecter des densités de l'ordre de 20 logements/ha. Les 23 autres dents creuses (1,81 ha) se situent en extension du tissu urbain existant et correspondent au lotissement des Hougues en cours de réalisation. Les densités dans ce secteur seront de l'ordre de 15 logements/ha, dans le respect du SCoT.

Ainsi sur l'ensemble du Boulevard de la Mer, environ 75 logements pourront être accueillis au sein du tissu urbain ou en extension, si l'on applique les densités de 15 ou 20 logements/ha sur l'ensemble des 4,2 hectares

#### Identification des dents creuses sur le bourg :

On identifie sur ce secteur 65 dents creuses (pour un total de 5,15 hectares), de taille relativement petite : moyenne de 790 m<sup>2</sup> par parcelle. Sur ces 65 dents creuses (5,2 ha), 38 dents creuses (2,97 ha) se situent au sein même du tissu urbain existant, et doivent donc respecter des densités de l'ordre de 20 logements/ha. Les 27 autres dents creuses (2,18 ha) se situent en extension du tissu urbain existant et correspondent au lotissement des Marettes en cours de réalisation, ou à l'extension prévue au niveau de La Potinière. Les densités dans ce secteur seront de l'ordre de 15 logements/ha, dans le respect du SCoT.

On peut souligner la qualité de l'analyse réalisée.

L'analyse de la consommation d'espace a montré que 14,5 ha avaient été consommés entre 2005 et 2015 pour la réalisation de 132 logements, soit une densité moyenne de l'ordre de 10 logements à l'hectare. La commune de Créances s'inscrit bien dans une perspective de réduction de la consommation d'espace avec 9,1 ha d'urbanisation en dents creuses pour l'habitat et 2,8 ha en extension de l'urbanisation. Les principales zones de constructions futures concernent les pôles du centre-bourg, du Vivier et du Boulevard de la Mer, pôles urbains qui vont faire l'objet d'un renforcement.

### **Création d'un secteur 1AU :**

Un secteur 1AU, destiné à l'accueil de nouveaux résidents, est proposé au sud-est du bourg. Ce dernier vient en continuité de l'urbanisation, au sud du lotissement des Marettes. Il sera principalement desservi par la rue du Mesnil, qui permet également d'accéder au pôle commercial, face à la zone 1AU.

La superficie totale de cette zone est de 2,8 ha.

Les zones à urbaniser dites « zones 1AU » concernent les secteurs à caractère encore naturel, ou agricoles, peu ou non bâtis.

### **Création d'un secteur 1AUx :**

Un secteur 1AUx, d'urbanisation future, dans la perspective d'accueillir des activités de proximité, est défini au PLU.

Il se situe en continuité de la zone urbaine dédiée aux équipements bordant le Boulevard de la Mer (Ue), ainsi qu'en continuité de l'actuelle emprise du PACO (Ux), venant ainsi offrir de nouvelles possibilités d'accueil à l'ouest de ce dernier.

Le secteur 1AUx représente une superficie de 5,8 ha qui sont actuellement cultivés.

### **Conclusion :**

#### Extrait du SCoT CMO :

Sur les pôles d'équilibre : en complémentarité avec le développement de la ville centre, le SCoT définit des pôles d'équilibre pour maintenir et renforcer leur rôle de centralité dans les différents territoires qui composent le Pays : La Haye-du-Puits et son agglomération, Lessay-Créances, Périers, Saint-Sauveur-Lendelin, Gouville-sur-Mer, Agon-Coutainville, Montmartin-sur-Mer et Quettreville-sur-Sienne, Cerisy-La Salle, Gavray et Hambye.

Les collectivités organiseront le développement urbain prioritairement vers les pôles d'équilibre, donnant la priorité au développement vers l'intérieur (renouvellement urbain, réhabilitation de l'habitat ancien) et aux extensions en continuité directe des bourgs.

**Avis du rapporteur :**

L'analyse de la consommation d'espace constatée entre 2005 et 2015 est confirmée pour les dix années du PLU. Cette absence de baisse dans la consommation d'espace s'inscrit cependant dans une diminution des surfaces à urbaniser en extension d'urbanisation.

La commune de Créances s'inscrit néanmoins dans les prescriptions du SCoT en matière d'habitat et d'activités.

M. LEMOIGNE rappelle que 2 opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) ont été menées par le passé, mais qu'il est extrêmement compliqué de mettre en valeur le bâti existant, notamment parce que ce bâti n'est pas la propriété de la commune.

M. DACHEUX interroge le maire sur les raisons limitant l'achat de maisons.

M. LEMOIGNE indique que l'originalité du foncier bâti et non bâti a des conséquences sur le marché immobilier

M. BELLENFANT évoque la possibilité d'utiliser du droit de préemption.

M. MORIN répond que ce droit ne permet pas de tout résoudre.

Mme BELLIARD s'interroge sur l'existence réelle de la demande locative.

M. LEMOIGNE confirme qu'il y a une forte demande locative (notamment au niveau des HLM).

Le niveau des loyers doit rester raisonnable vu le profil socio-professionnel des demandeurs (ouvriers des ateliers de conditionnement) et la commune est attachée à la mixité sociale.

M. DACHEUX fait remarquer que le rapport de présentation manque de cohérence au niveau des chiffres exprimés, plus particulièrement au sujet des objectifs démographiques de la commune et de la taille des ménages.

A l'issue de ces échanges, M LEMOIGNE quitte la salle pour que les membres de la CDPENAF procèdent au vote.

**Avis du rapporteur :**

Au vu de ces éléments, il est proposé un avis favorable.

<b>Il est proposé un avis favorable sur le plan local d'urbanisme de la commune de Créances</b>		
<b>Nombre de voix pour la proposition du rapporteur</b>	<b>Nombre de voix contre la proposition du rapporteur</b>	<b>Nombre d'abstentions</b>
<b>10</b>	<b>0</b>	<b>3</b>

**La CDPENAF émet un avis favorable sur le plan local d'urbanisme de la commune de Créances.**

**Avis sur la délimitation des STECAL du PLU de la commune de Créances**

En règle générale, les STECAL sont tous les zonages A et N indicés sauf A1, Ap, Nr, et Np.

Dans le PLU de Créances, on note l'existence des zones :

- A1 correspond aux espaces agricoles situés dans les Espaces Proches du Rivage définis au titre de la Loi Littoral.

- Ap correspond à des espaces agricoles de type culture maraîchère présents au sein du bourg ou en bordure immédiate, à conserver en l'état, sans construction agricole.

- Nr est une zone de protection renforcée des sites et des paysages, motivée au titre de la présence d'espaces remarquables ou caractéristiques du littoral.

- Np correspondant au périmètre de protection du captage d'eau potable.

Il est proposé d'examiner les autres zones qui représentent une superficie de 13,2 ha sur un total de 1 921 hectares de zones A et N, soit 0,68 %. Ce pourcentage est faible.

Les secteurs Nt et Nt2 couvrent l'actuel camping et les résidences d'hébergement (gîtes de mer) qui lui font face.

Le secteur Nt2, au nord du camping, marqué par la présence de groupements végétaux qui y vivent (pelouses dunaires, plantations de résineux...), ne tolère que des installations légères temporaires. Le rapporteur constate que le règlement écrit autorise des constructions non motivées.

La zone Aj (« j » comme jardin) couvre des terrains potagers relativement enclavés, à l'arrière de maisons anciennes traditionnelles, pour lesquels des serres légumières et des abris de jardins sont tolérés.

Il s'avère que le règlement écrit propose des extensions d'habitation et des constructions agricoles. Si les serres peuvent être autorisées, un règlement plus clair est à proposer.

Les secteurs Ah permettent les annexes et les extensions ainsi que le changement de destination que ne permet pas le règlement en zone A. Il serait opportun de réduire la zone délimitant le STECAL.

Le rapporteur propose un avis défavorable pour ces motifs.

M. LEMOIGNE indique que le règlement des STECAL vise à conforter uniquement l'existant.

M. CHASLES relève que ce projet de STECAL évite le mitage de l'espace agricole.

M. FONTENAY trouve raisonnable les propositions du PLU.

**Avis du rapporteur :**

Au vu de ces éléments, il est proposé un avis défavorable.

<b>Il est proposé un avis défavorable pour la délimitation des STECAL du PLU de la commune de Créances</b>		
Nombre de voix pour la proposition du rapporteur	Nombre de voix contre la proposition du rapporteur	Nombre d'abstentions
0	10	3

**La CDPENAF émet un avis favorable sur la délimitation des STECAL du PLU de la commune de Créances.**

**Avis sur le règlement des zones A et N du PLU de la commune de Créances**

L'article L151-12 du code de l'urbanisme dispose que dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L151-13, 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 article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

**Avis du rapporteur :**

Le règlement des zones A et N du PLU de la commune de Créances est conforme à l'article L151-12 du code de l'urbanisme.

Le rapporteur propose un avis favorable.

**La CDPENAF émet un avis favorable à l'unanimité sur le règlement des zones A et N du PLU de la commune de Créances.**

### **Avis sur la carte communale de Cavigny**

Le rapporteur présente ce dossier déposé le 6 septembre 2016.

#### **Présentation :**

Cavigny est située à l'est du département de la Manche. Elle est située au sein du Pays Saint-Lois. La commune de Cavigny fait partie du canton de Pont-Hébert et de l'arrondissement de Saint-Lô.

Elle est située à :

- 4,3 km au nord-est du chef-lieu de canton,
- 11 km au nord de Saint-Lô.

Cavigny est située au sein du périmètre du SCoT du Pays Saint-Lois.

La commune est desservie par une route nationale et de nombreuses routes départementales :

- la RN 174 : un échangeur est présent sur Cavigny et permet un accès facile et rapide vers les pôles d'emplois de Saint-Lô et de Carentan.

- la RD 974 : cette voie permet de rejoindre Saint-Jean de Daye, au nord, et Pont-Hébert, au sud.

Pour les équipements, services et commerces de proximité, la commune dépend des communes voisines de Pont-Hébert et de Saint-Fromond.

#### **Le projet communal :**

Il est indiqué dans le rapport de présentation qu'il est nécessaire de stopper le mitage du territoire et protéger ainsi l'activité agricole.

Ainsi, les périmètres constructibles ont été définis pour la conurbation formée entre le bourg de Cavigny et La Mare aux Angots et pour le hameau de L'Hôtel au Clerc, dans le respect des espaces naturels et agricoles.

Les secteurs les plus sensibles (du point de vue écologique, physique ou encore paysager) ont été strictement protégés par un classement en zone non constructible.

En structurant de manière raisonnée l'espace constructible, en protégeant les continuités écologiques et les espaces soumis aux risques naturels prévisibles, en garantissant le maintien des espaces naturels agricole par un zonage pertinent, la carte communale de Cavigny s'inscrit parfaitement dans les exigences de la préservation d'un patrimoine naturel riche et d'un environnement sain.

#### **Synthèse des besoins quantitatifs des logements entre 2016 et 2026 :**

Les besoins seront établis ainsi :

- 6 logements pour maintenir le niveau de la population communale,
- 19 logements pour assurer la croissance souhaitée par la municipalité, soit un besoin global de 25 logements.

Ces logements pourront être trouvés au sein du potentiel de renouvellement urbain (logements vacants, logements occupés par des personnes âgées, possibilités de densification) et au sein du potentiel de développement urbain qui sera offert par la présente carte communale. Les besoins en surfaces constructibles (possibilités de densification urbaine voire extensions urbaines) sont estimés à environ 2,5 ha au maximum pour la présente carte communale.

#### **La dynamique communale :**

##### **L'évolution de la population de la commune :**

De 1968 à 2007, Cavigny a connu une déprise démographique importante. Sur cette période, la commune a perdu 161 habitants, soit une baisse de 45 %. Depuis 2007, un léger regain démographique s'est opéré. Entre 2007 et 2012, la commune a gagné 16 habitants, soit 8 % d'augmentation et 3 ménages supplémentaires. Le taux de variation annuel moyen est alors de 1,6 %.

La commune accueille, en 2012, 216 habitants et 97 ménages.

En 2016, d'après les estimations de la municipalité, la population communale serait de 260 habitants.

##### **Le logement :**

En 2012, le parc de logements de Cavigny se compose de 114 logements dont 84,7 % sont des résidences principales (97 logements). En 2012, les logements occasionnels et les résidences secondaires sont au nombre de 9, et représentent 8,1 % du parc de logements de la commune. Leur part



est en diminution depuis 2007. On dénombrait 8 logements vacants en 2012. Une majorité des résidences principales est de type logement individuel : 98,2 % des résidences principales sont des maisons. 14 logements individuels ont été commencés sur le territoire communal de 2004 à 2013.

#### Emploi :

En 2012, sur une population dite en âge de travailler de 140 habitants, 102 personnes étaient actives. 79 personnes sont salariées. Parmi les 18 personnes non salariées, on dénombre 9 travailleurs indépendants et 8 employeurs.

#### Employeurs :

En plus du secteur agricole, l'activité économique se compose de commerçants et artisans et de la présence du Point Fort Environnement.

#### **La dynamique agricole :**

En 2010, d'après le recensement agricole, le nombre total d'exploitations s'élevait à 8. Le nombre d'exploitations agricoles a chuté ces dernières années. Elles représentent 14 Unités de Travail Annuel (UTA), contre 5 en 2000. Deux autres exploitations exploitent également des terres sur le territoire communal :

- le GAEC des Claies de Vire, dont le siège social est situé à Pont-Hébert (exploitation n° 9) ;
- Jean-Luc BAUMEL – La Daierie à Saint-Fromond (exploitation n° 10).

La Surface Agricole Utile (SAU) des exploitations ayant leur siège sur le territoire de Cavigny est de 556 ha en 2010 contre 735 ha en 2000 et 751 ha en 1988.

Parmi la SAU des exploitations, 295 ha sont consacrés aux Surfaces Toujours en Herbe et 261 aux terres cultivées. Depuis 2000, l'orientation technico-économique des exploitations agricoles n'a pas changé : la production agricole est toujours tournée majoritairement vers l'élevage de bovins (lait). Avec la baisse du nombre d'exploitations agricoles sur le territoire, la SAU des exploitations de Cavigny a baissé. Parallèlement, si les surfaces toujours en herbe étaient largement majoritaires dans la SAU communale, elles tendent à baisser au profit des terres cultivées.

#### **Consommation d'espace :**

Dans le bourg de Cavigny et La Mare aux Angots, quelques espaces de densification urbaine existent sur une surface globale d'environ 1,01 ha.

Pour le hameau de l'Hôtel au Clerc, un périmètre constructible a été mis en place, en permettant une extension urbaine mesurée de 0,65 ha, au nord-est du hameau.

La définition d'un périmètre constructible devra permettre de densifier ce hameau, dont le tissu urbain est très peu dense, d'une part, et d'implanter des annexes aux constructions existantes, d'autre part. Les possibilités de densification/extension sont légèrement plus importantes que pour la conurbation précédente : environ 1,32 ha ont été recensés pour cette entité villageoise.

Une seule et unique extension urbaine, modifiant les enveloppes bâties actuelles, est envisagée sur une surface de 0,65 ha. Les autres possibilités d'urbanisation offertes par les périmètres constructibles sont donc situées dans les enveloppes urbaines existantes. La surface totale constructible pour l'habitat sur la commune de Cavigny est de 2,3 ha dont 0,65 ha en extension.

Dans le rapport de présentation, il est mentionné : « une zone spécifiquement liée aux activités économiques pouvait également être définie pour le site de Point Fort Environnement, et une zone d'extension éventuelle ». La surface de cette zone s'élève à 2,70 ha.

#### **Avis du rapporteur :**

Le rapporteur constate une absence de motivation dans le rapport de présentation sur la zone destinée à recevoir des activités économiques. De plus, sa situation pose question.

A l'échelle de la commune la surface totale consommée est de 5 ha.

Le rapporteur propose un avis défavorable.

M. KUGLER constate qu'il n'y a pas de logique de continuité ou de projet.

M. LECOUSTEY fait remarquer que les périmètres de réciprocité agricole sont concernés par certaines zones constructibles dans les hameaux de l'Hôtel au Clerc et de la Mare aux Angots.

Mme BUCHART indique que la parcelle constructible de 0,23 ha au centre de la Mare aux Angots bloque l'accès à des terres agricoles.

M. CHASLES demande une précision sur les zones rouges et jaunes.

**La CDPENAF émet un avis défavorable à l'unanimité sur la carte communale de Cavigny en l'absence de motivation de la zone d'activité économique, des zones constructibles dans les hameaux de l'Hôtel au Clerc et de la Mare aux Angots dans les périmètres de réciprocity agricole et la suppression de l'accès à des terres agricoles au centre de la Mare aux Angots.**

#### **Avis sur la délimitation des STECAL du PLU de la commune de Digulleville**

Le rapporteur présente ce dossier déposé le 18 août 2016.  
Il n'y a priori pas de STECAL sur la commune de Digulleville.

#### **Avis sur le règlement des zones A et N du PLU de la commune de Digulleville**

On note une incohérence dans le règlement entre les articles A1 et A2 pour les annexes.  
Le rapporteur propose un avis défavorable.

M. CHASLES souhaiterait que le règlement soit lisible.

**La CDPENAF émet un avis défavorable à l'unanimité sur le règlement des zones A et N notamment des articles A1 et A2 pour les annexes du PLU de la commune de Digulleville.**

#### **Avis sur la modification la modification du règlement de zones A et N du PLU de la commune de Saint-Jean des Champs.**

M. HALLEY présente le dossier.

La présentation à la CDPENAF d'une procédure de modification d'un PLU exécutoire pour modifier le règlement des zones A et N est une première.

Dans le rapport de présentation, il est indiqué que la commune présente une physionomie rurale, son règlement n'est plus en phase avec la législation qui a récemment évolué concernant les projets d'extension d'habitation ou de réalisation d'annexes, en zones naturelle ou agricole (loi Macron d'août 2015). Les élus souhaitent donc procéder à un ajustement de leur PLU afin de préciser les conditions réglementaires permettant la mise en oeuvre de tels projets.

Sur les 1 940 hectares de la commune de Saint-Jean des Champs, 1 865 sont classés en zone agricole (A) ou naturelle (Nh, 1N et 2N).

Le règlement autorise les annexes à 30 mètres sans motiver cette distance.

Le règlement propose aussi de conditionner la constructibilité des secteurs Nh, « sous réserve que les réseaux soient existants à maximum 100 mètres. ».

Ces secteurs Nh d'une superficie de 80 hectares sont des STECAL. Si la notion de STECAL n'existait pas lors de l'approbation du PLU en 2006, le fait de modifier le règlement de ce zonage impose d'appliquer toutes les dispositions caractérisantes d'un STECAL et principalement l'exceptionnalité du STECAL et sa capacité limitée. Le règlement proposé ne répond pas à ces dispositions.

Le rapporteur propose un avis défavorable motivés sur les 2 observations ci-dessus.

M. EL MANKOUCH constate que la solution proposée dans la modification va vers une diminution de la consommation d'espace.

Après débats, il est proposé de voter.

**Il est proposé un avis défavorable sur la modification du PLU de Saint-Martin des Champs aux motifs que la distance maximale de 30 mètres entre l'habitation et l'annexe n'est pas motivée et en l'absence du caractère exceptionnel et limité des STECAL zonés en Nh.**

Nombre de voix pour la proposition du rapporteur	Nombre de voix contre la proposition du rapporteur	Nombre d'abstentions
0	13	0

**La CDPENAF émet un avis favorable sur la modification du PLU de Saint-Martin des Champs en demandant que la distance maximale de 30 mètres entre l'habitation et l'annexe soit motivée.**

**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
1	PC.050.271.16.J.0001	LINGEARD	ECURIE MDL – M. LABORDE Marc	Création d'une écurie 120 m <sup>2</sup>
2	PC.050.295.16.J.0001	MAUPERTUIS	SCEA LEBOUVIER	Extension d'un bâtiment de stockage fourrage et aliment avec fosse géomembrane de 2500 m <sup>3</sup> et extension de la plateforme ensilage de 300 m <sup>3</sup> – 615 m <sup>2</sup>
3	PC.050.265.16.W.0003	LAULNE	Pépinière fruitière de la Lande M. LEVOY Emeric	Construction d'un bâtiment de stockage 206 m <sup>2</sup>
4	PC.050.463.16.W.0003	SAINT DENIS LE GAST	EARL DE LA VANNE	Extension d'une stabulation en logettes et paillée avec fosse béton – démolition partielle de la stabulation existante 1576 m <sup>2</sup>
5	PC.050.535.16.J.0010	LE PARC	M. BOUCAUD Daniel	Démolition d'un bâtiment existant et construction d'un bâtiment de stockage pour de la paille et du foin 1008 m <sup>2</sup>
6	PC.050.379.16.J.0001	NOTRE DAME DE LIVOYE	Mme SAUVE Marie-France	Agrandissement de l'auvent face sud ouest 60 m <sup>2</sup>
7	PC.050.363.16.W.0005	MOYON VILLAGES	GAEC DE LA BALLE	Extension d'une stabulation logettes pour 80 vaches laitières avec fosse béton de 2000 m <sup>3</sup> – 983 m <sup>2</sup>
8	PC.050.126.16.J.0004	CHAVOY	GAEC DU CHAMP D'AVINIÈRE	Création d'un fumière couverte en extension de bâtiments agricoles existants 485 m <sup>2</sup>
9	PC.050.637.16.J.0007	VILLEBAUDON	SARL TPX M. PERRON Xavier	Création d'une stabulation paillée pour l'élevage de génisses 451 m <sup>2</sup>

M. HALLEY fait remarquer que le permis de construire sur la commune de Laulne avait fait l'objet d'un avis défavorable de la CDPENAF de juin car le projet était situé à 150 m environ du bâtiment situé à l'ouest de la parcelle. Ce nouveau projet prend en compte l'avis de la CDPENAF.

**Il est proposé un avis favorable sur ces 9 dossiers de permis de construire.**

Nombre de voix pour la proposition du rapporteur	Nombre de voix contre la proposition du rapporteur	Nombre d'abstentions
11	0	2

**La CDPENAF émet un avis favorable sur ces 9 dossiers de permis de construire.**

**Demande d'auto-saisine de l'État sur la mise en compatibilité du PLU de Cherbourg en Cotentin pour la construction du centre d'interventions et de secours de Cherbourg-Ouest**

M. HALLEY présente le dossier.

Le service départemental d'incendie et de secours (SDIS) de la Manche a sollicité de la Communauté urbaine de Cherbourg en 2012, l'acquisition et l'amené des équipements d'infrastructure nécessaires à la création de deux nouveaux centres d'intervention sur l'agglomération cherbourgeoise programmés sur les exercices 2016-2017.

Il s'avère que le terrain d'assiette sur lequel la construction du centre d'intervention Est à Tourlaville est prévue, est classé en zone agricole au PLU de Cherbourg en Cotentin. Le projet impacte une exploitation agricole certifiée « agriculture biologique ».

Dans le cadre de la mise en œuvre de la procédure de mise en compatibilité du PLU et pour enrichir la réflexion en amont de l'enquête publique, l'État propose de s'auto-saisir de ce dossier.

**Après débat, la CDPENAF à l'unanimité demande l'auto-saisine sur ce dossier.**

**Demande d'auto-saisine de la Chambre d'Agriculture sur des certificats d'urbanisme sur les communes de Romagny Fontenay et La Lande d'Airou**

La demande sur la commune de La Lande d'Airou est retirée car le certificat d'urbanisme a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme négatif en date du 12 septembre 2016.

Mme BUCHART expose la demande d'auto-saisine du certificat d'urbanisme sur la commune de Romagny Fontenay pour la construction d'une habitation siège d'exploitation agricole déposée le 31 août 2016.

**La CDPENAF, à l'unanimité, demande l'auto-saisine sur ce dossier.**

**Questions diverses**

Lors de la CDPENAF du 10 novembre, le projet d'aménagement et de développement durable du PLU de Sèves Taute et le PLU de Carolles seront évoqués.

La séance est levée à 17 h 30.

Le président de la CDPENAF, représentant le Préfet



Jean-KUGLER