

**Commission départementale
de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
Compte rendu de la réunion du 8 septembre 2016**



La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers s'est tenue en préfecture le 8 septembre 2016, sous la présidence de M. Jean KUGLER, directeur de la direction départementale 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-Paul DAVAL	Représentant la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM)
M. Jean-Pierre CARNET	Maire de Saint-Aubin de Terregatte, représentant des maires
M. Claude JEUSSET	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. Joël BELLENFANT	Représentant l'association Manche Nature
Mme Josiane BELIARD	Représentante des propriétaires ruraux
M. Jean Louis DELAHAYE	Représentant la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER)
Mme Coralie LAFRECHOUX	Conseil départemental
Mme Marcella BERTHELIER	Direction départementale des territoires et de la mer
M. Sylvain LEBAIN	Chambre d'agriculture
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

Étaient invités :

Mme Catherine BRUNAUD-RHYN	Maire de Genêts
M. Pierre-Jean BLANCHET	Maire-adjoint de la commune de Granville
M. Laurent PETITGAS	DG adjoint de la commune de Granville

Étaient excusés :

M. Hubert LEFEVRE	Maire de Rauville la Bigot
M. Patrick DACHEUX	Représentant le groupement régional des associations de protection de l'environnement (GRAPE)

Pouvoirs :

- M. DACHEUX donne pouvoir à M. BELLEFANT (Manche Nature).
- M. LEBAIN représentera la Chambre d'agriculture sur le dossier du PLU de Granville.

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

Le décret sur la compensation agricole du 31 août 2016 publié le 2 septembre au Journal officiel est sur le site extranet de la CDPENAF et fera l'objet d'une communication lors de la CDPENAF d'octobre.

Avis sur le plan local d'urbanisme de la commune de Genêts

Le rapporteur présente ce dossier déposé le 8 juillet 2016.

Ce dossier a été présenté à la CDCEA le 15 mai 2016 : il avait été proposé un avis défavorable sur cet arrêt de projet

Pour mémoire le plan d'occupation des sols (POS) a été approuvé le 30 décembre 1999 et modifié le 24 mai 2006.

Points qui avaient été signalés

Le diagnostic sur la consommation d'espace ne permettait pas d'étayer complètement le projet communal par rapport à l'objectif de la CDCEA de diminuer par 2 la consommation d'espace.

Il était constaté aussi que la compatibilité de ce projet sur la consommation d'espace avec le SCoT (5,2 hectares prévus contre 4,42 ha maximum dans le SCoT) n'était pas assurée.

Présentation

Genêts appartient à la Communauté de Communes Avranches Mont-Saint-Michel, composée de 52 communes pour une population de 44 200 habitants en 2012.

La commune de Genêts, d'une superficie de 689 hectares, est située sur la rive nord de la Baie du Mont Saint Michel.

La commune est située à 8 km de Sartilly (au nord), à 12 km d'Avranches (à l'est) et à 22 km de Granville (au nord-ouest).

Elle est également située à 3,5 km du Rocher de Tombelaine et à 7 km du Mont Saint Michel.

Genêts est traversée par la RD 911 longeant le littoral et faisant la liaison entre Granville et Avranches.

La commune dispose d'un tissu commercial diversifié sur son territoire. Elle bénéficie aussi de la proximité de Sartilly et d'Avranches qui disposent de nombreux commerces.

La commune de Genêts présente une occupation du sol diversifiée mais géographiquement bien définie où se distinguent clairement les différentes entités paysagères :

- les espaces naturels : la baie, les herbues et les espaces agricoles,
- les espaces habités : le village et les lieux-dits.

Dynamique communale

En 2012, la population est estimée à 436 habitants.

La commune de Genêts connaît une diminution constante de sa population depuis 1982 malgré une augmentation parallèle du nombre de ménages sur la commune. Mais ils sont de plus en plus petits, ce qui s'explique par le phénomène de desserrement des ménages.

D'une façon générale, le parc de logements de Genêts s'est développé de façon régulière depuis les années 60 (s'il l'on exclut le phénomène des mobilhomes traduit dans les chiffres de 2012).

La vacance, relativement faible, traduit un marché entrant progressivement en tension. La commune est aussi et surtout caractérisée par un nombre conséquent de résidences secondaires, puisqu'il représente à lui seul près de 38,4 % des résidences de la commune. La demande dans ce domaine tend à se concentrer sur le bourg ancien, ce qui favorise d'autant plus la construction neuve en extension du bourg.

Située dans un secteur particulièrement touristique, la commune souhaite poursuivre sa politique d'accueil à l'année en proposant d'une part, des logements adaptés en terme de maîtrise des loyers, mais également en favorisant le parcours résidentiel de ses habitants en leur permettant d'accéder à la propriété.

En 2012, 45 actifs travaillent et résident sur la commune, soit 30 % de la population. Cette proportion est en diminution puisqu'elle était de 37 % en 1999.

Les actifs sont essentiellement employés dans les bassins d'emplois de Granville et d'Avranches.

Volet agricole

On compte 15 exploitations agricoles avec 14 UTA (unité de travail agricole) sur la commune d'après le RA 2010 (recensement agricole 2010). En 2000, on comptait 28 exploitations et 20 UTA.

Entre les 3 derniers recensements de 1988 et 2010, la SAU (Superficie agricole utilisée) a été divisée par 2 et les UGB (unité gros bétail) par 3. Malgré la baisse du nombre d'exploitations sur la commune, celles

encore en place semblent voir leur pérennité assurée pour les prochaines années, puisque la moyenne d'âge des chefs d'exploitation est approximativement de 40 ans.

La superficie agricole utilisée représente 42 % du territoire communal.

La production économique agricole est passée de bovins mixte à autres herbivores. L'élevage demeure ainsi l'activité principale, notamment l'élevage équin et ovin.

A Genêts, les exploitations se concentrent à proximité du littoral. Le reste des bâtiments des exploitations sont le plus souvent isolés dans les espaces rétro-littoraux.

Analyse de la consommation d'espace

Pour l'analyse de la consommation d'espace, nous nous baserons sur l'évolution depuis la mise en oeuvre du POS en 1999.

Le POS de Genêts délimitait 44,5 hectares de zones urbanisées, 3,5 hectares de zones vouées à l'urbanisation à long terme et 644,5 hectares de zones naturelles et agricoles.

Les zones urbaines du POS (UB, UA, UC) recensaient environ 12 hectares de potentiel urbanisable.

Les secteurs constructibles des zones UB et UC du Bourg ont fait l'objet de nouvelles constructions depuis 2000.

Au total, 8,7 hectares ont été urbanisés. 45 nouveaux logements ont été construits depuis l'approbation du POS. La zone urbanisée du POS comptabilise encore plus de 6 hectares de terrains potentiellement constructibles.

Les nouvelles constructions se sont essentiellement implantées dans la zone agglomérée du bourg, de manière relativement éparse et peu dense.

Le POS prévoyait également 14,5 hectares de zones 1NDs, réservées aux opérations légères nécessaires à l'activité sportive, de loisirs et de détente. Aucune de ces zones n'a été aménagée.

Le projet communal

La commune souhaite :

- créer une offre foncière en créant une quarantaine de nouveaux logements pour les dix ans à venir ;
- limiter la consommation d'espace en proposant une urbanisation plus dense et respectueuse de l'environnement, notamment :
 - . en continuant la densification des zones déjà urbanisées et les dents creuses en coeur de bourg,
 - . en fixant une densité moyenne de 15 logements/hectare dans les nouveaux secteurs voués à l'habitat conformément aux dispositions du SCoT,
 - . en limitant à 2,6 hectares l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones à échéance du PLU.

Analyse des dents creuses et zones à urbaniser

Le potentiel urbanisable en zone urbaine est estimé à 24 logements (1,95 hectares).

Il semble que toutes les surfaces n'aient pas été comptabilisées : notamment la parcelle 372 (0,39 hectare) et l'emplacement réservé en zone Ux (0,33 hectare).

Le potentiel urbanisable en zone à urbaniser est estimé à 10 logements (0,65 hectare).

La consommation d'espace naturel et agricole réelle en terme d'extension de la zone à urbaniser est donc de 0,65 hectare.

La zone à urbaniser 1AU

La définition des surfaces à urbaniser a été réalisée de façon à permettre un accueil de familles supplémentaires en adéquation avec les prévisions et souhaits de développement de la commune dans les 10 ans à venir et au regard des potentialités offertes par la zone U.

La délimitation des zones a également pris en compte les prescriptions du SCoT et les différentes contraintes : notamment à la topographie, la situation littorale et les zones à risques.

Au regard de la configuration de la commune, il a été choisi une zone au nord du bourg côté terre, hors zone inondable pour une superficie de 0,65 hectare.

L'objectif est à terme d'urbaniser ce secteur selon deux phases, la première étant la seule envisagée à échéance de ce PLU.

En effet, à long terme, la cessation de l'activité de l'exploitation agricole située au sud-est de la zone est programmée, ce qui permettra d'urbaniser la partie sud.

La parcelle 1AU est propriété communale en partie, ce qui facilite la mise en oeuvre de son urbanisation.

Avis du rapporteur

Pour le rapporteur, ce projet propose une consommation d'espace conforme aux objectifs du SCoT.

L'ouverture à l'urbanisation est limitée à 2,6 hectares contre 4,42 hectares maximum prévus dans le SCoT. Précisons que dans le précédent projet l'ouverture à l'urbanisation était de 5,2 hectares.

Au vu de ces éléments, il est proposé un avis favorable sur cet arrêt de projet.

M. BELLENFANT fait remarquer le changement de zonage de N en A pour 2 bergeries dont celle des Porteaux. Cela est impossible compte tenu que ces zones sont en espace remarquable au titre de la loi littoral, ce qui a été conforté par les jugements intervenus et l'arrêt du conseil d'État (à propos de la Bergerie des Porteaux).

M. Claude JEUSSET déclare que l'on bloque l'exploitation qui se situe au sud de la zone 1AU.

M. Jean-Pierre CARNET indique que le projet se situe à plus de 50 m de l'exploitation.

Mme BRUNAUD-RHYN précise que les propriétaires de cette exploitation sont retraités. Le nouvel occupant n'a pas de velléité de construire et projette de se lancer dans une activité agro-touristique (élevage équin).

M. GUERIN indique que le camping au nord de la commune n'est pas zoné.

M. BELLENFANT précise qu'il s'agit d'un camping à la ferme.

Mme BRUNAUD-RHYN quitte la salle après l'examen complet du dossier de PLU.

M. KUGLER propose que le vote intervienne sous réserve de la vérification de ce point.

Avis du rapporteur :

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

Il est proposé un avis favorable sur le plan local d'urbanisme de la commune de Genêts		
Nombre de voix pour la proposition du rapporteur	Nombre de voix contre la proposition du rapporteur	Nombre d'abstentions
9	2	0

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

Avis sur la délimitation des STECAL du PLU de la commune de Genêts

En règle générale, les STECAL sont tous les zonages A et N indicés.

Dans le cas présent :

- les zones N, NI et Ns ne sont pas des STECAL,
- seule la zone Nc en est une (secteur sur l'emprise du camping existant).

Il est proposé d'examiner cette zone Nc qui représente une superficie de 4,91 ha sur un total de 651 hectares de zones A et N, soit 0,75 %. Ce pourcentage est faible.

Avis du rapporteur :

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

Il est proposé un avis favorable la délimitation des STECAL du PLU de la commune de Genêts		
Nombre de voix pour la proposition du rapporteur	Nombre de voix contre la proposition du rapporteur	Nombre d'abstentions
11	0	0

La CDPENAF émet un avis favorable à l'unanimité sur la délimitation des STECAL du PLU de la commune de Genêts.

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

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.

Le règlement des zones A et N n'autorise pas d'annexes.

Avis du rapporteur :

Le rapporteur constate que le règlement des zones A et N répond aux prescriptions de l'article L151-12 du CU.

Il est proposé un avis favorable sur le règlement des zones A et N du PLU de la commune de Genêts		
Nombre de voix pour la proposition du rapporteur	Nombre de voix contre la proposition du rapporteur	Nombre d'abstentions
9	0	2

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

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.050.323.16.J.0001	LE MESNIL TOVE	EARL HESLOUIS	Construction d'un bloc traite avec fosse sous raillebotis en extension d'une stabulation existante 394 m ²
2	PC.050.423.16.J.0008	REFPUVELLE	Mme CHALLIER Hélène	Construction d'un bâtiment d'élevage avicoles 2018,66m ²
3	PC.050.404.16.W.0005	PLACY MONTAIGU	M. RENARD Guillaume	Construction d'une chèvrerie avec bloc de traite et local de transformation – construction d'un bâtiment de stockage fourrage 447 m ²
4	PC.050.359.16.J.0007MD1	MORTAIN BOCAGE	SARL LENOYNIER	Agrandissement du bâtiment stockage matériel, construction d'un bâtiment sur les fosses annexes, remplacement des fosses digesteurs par une seule 3491m ²
5	PC.050.048.16.J.0005	BESLON	EARL LA FERME DES PALLIERES – M. MAILLARD Stéphane	Création d'un hangar agricole à usage de stockage fourrages et matériels couvert en panneaux photovoltaïques
6	PC.050.048.16.J.0004	BESLON	M. LEBEURIER Gilles	Construction d'une stabulation paillée intégrale 408 m ²
7	PC.050.259.16.J.0005	JUILLEY	GAEC DE L'HEUMELET	Construction d'une fosse de type géomembrane et d'une plate-forme d'enlèvement
8	PC.050.443.16.J.0004	SACEY	GAEC DE L'ETANG	Construction d'une stabulation et d'une porcherie en extension 1456,42 m ²
9	PC.050.370.16.Q.0004	NEHOU	M. CASINE Julien	Construction d'une stabulation paillée, d'un bloc traite, d'une nurserie et d'une fosse géomembrane
10	PC.050.074.16.J.0016	BRECEY	M. et Mme CHARDELAIN Gilbert	Construction d'un poulailler en remplacement d'un bâtiment vétuste
11	PC.050.137.16.J.0006	LA COLOMBE	EARL LAURENT MOREL	Extension d'une stabulation logées avec bloc traite 592 m ²
12	PC.050.278.16.J.0001	LE LOREUR	M. GALLIER Michel	Construction d'un bâtiment pour le stockage de matériel, pour les aliments et fourrage et de 4 boxes à chevaux 523 m ²
13	PC.050.266.16.W.0006	LENGRONNE	M. EURY Pascal	Création d'un poulailler, extension d'un centre de conditionnement, création d'un hangar à fientes et d'un hangar à matériel 2996,60 m ²
14	PC.050.346.16.J.0002	LE MESNIL RAINFRAY	GAEC MALLE	Construction d'un hangar de stockage de matières premières servant à la fabrication de l'alimentation des porcs
15	PC.050.513.16.W.0001	SAINTE MARTIN DE CENILLY	GAEC DU CHAMP FREMONT	Construction d'une nurserie 292 m ²
16	PC.050.137.16.J.0009	LA COLOMBE	SCEA DU GROS CAILLOU	Construction d'une stabulation logées pour vaches laitières et génisses avec robot de traite, boxes et fosse béton de 2000 m ³ – 1364 m ²

M. DUBOS souhaiterait des informations plus complètes sur certains dossiers importants en cette période de crise agricole.

M. KUGLER suggère d'apporter les informations souhaitées par les membres de la CDPENAF.

Il est proposé un avis favorable sur ces 16 dossiers de permis de construire.

Nombre de voix pour la pro-	Nombre de voix contre la pro-	Nombre d'abstentions
-----------------------------	-------------------------------	----------------------

position du rapporteur	position du rapporteur	
8	1	2

La CDPENAF émet un avis favorable sur ces 16 permis de construire.

Avis conforme sur une délibération motivée de la commune de Saint-Vigor des Monts

Le rapporteur présente le dossier déposé le 3 août 2016.

La commune de Saint-Vigor des Monts se situe entre Pont-Farcy et Villedieu les Poêles au pied de l'A84 et aux confins du bocage virois que ses hauteurs dominent. La commune, sans document d'urbanisme, fait partie de la communauté d'agglomération Saint-Loise.

On peut noter que la démographie de cette commune est stable depuis 15 ans.

Un projet a fait l'objet de plusieurs certificats d'urbanisme défavorables de 2013 à 2016.

Les motifs évoqués dans la délibération de la commune du 27 juillet 2016 pour déroger sont que :

- le terrain a été attribué lors du remembrement de la commune en échange de parcelles qui ont permis la restructuration d'une exploitation agricole,
- la superficie ne permet plus son exploitation agricole,
- la maison des pétitionnaires est devenue inadaptée,
- l'absence de surcoût de dépenses publiques,
- le maintien de la population de la commune sur son territoire.

Le rapporteur constate que la carte IGN de la commune de Saint-Vigor des Monts montre un mitage de l'espace important et la délibération communale propose d'ouvrir des possibilités de constructibilité en dehors des parties urbanisées de la commune en confortant l'un des hameaux de la commune.

L'échange des terres agricoles évoqué dans la délibération n'a pas eu pour effet immédiat de priver les propriétaires d'un logement sur la commune.

Cette délibération conforterait le mitage déjà important sur la commune. Il est proposé un avis défavorable conforme sur cette délibération.

M. DUBOS indique que la parcelle concernée est pentue et se fait confirmer que seule sa partie sud-est serait concernée par le projet.

M. BELLENFANT souligne que la densification des centres-bourgs est la solution dans les communes soumises au règlement national d'urbanisme (RNU).

L'absence d'impact sur l'activité agricole confirmée par M. JEUSSET, Mme BELLARD constate la difficulté d'émettre un avis sur ce dossier.

M. KUGLER propose de voter sur la proposition du rapporteur.

Il est proposé un avis défavorable sur la délibération motivée de la commune de Saint-Vigor des Monts du 27 juillet 2016.

Nombre de voix pour la proposition du rapporteur	Nombre de voix contre la proposition du rapporteur	Nombre d'abstentions
2	9	0

La CDPENAF émet un avis conforme favorable sur la délibération motivée de la commune de Saint-Vigor des Monts du 27 juillet 2016.

Avis sur 3 éoliennes et un poste de livraison sur la commune de Montabot

Le permis de construire est déposé pour l'implantation de 3 éoliennes et d'un poste de livraison sur la commune de Montabot soumise au RNU.

Le rapporteur constate que le projet est situé sur les parcelles C n° 281, 466 et 468 d'une superficie totale de 6 018 m².

La consommation d'espace est estimée à environ 1 470 m² par éolienne (3 675 m² plate-formes, 10 m² poste de distribution et environ 730 m² chemin d'accès).

A titre de comparaison, 4 projets de parc éolien ont déjà été examinés par la CDCEA :

- la consommation d'espace sur le parc éolien (8 éoliennes) sur la commune d'Octeville l'Avenel était de 1 800 m² par éolienne ;
- la consommation d'espace du parc éolien (5 éoliennes) sur les communes de Vaudrimesnil, Millières et Muneville le Bingard était de 2 000 m² par éolienne ;
- la consommation d'espace sur le parc éolien (6 éoliennes) sur les communes de Saint-Georges de Rouelley et Ger était de 4 800 m² par éolienne ;
- la consommation d'espace sur le parc éolien (2 éoliennes) sur la commune de Guéhébert était de 1 700 m² par éolienne.

Ce projet présente la consommation moyenne d'espace par éolienne la plus basse étudiée par la CDPENAF. Il est donc proposé un avis favorable sur ce dossier.

M. Vincent GUILLE se fait confirmer l'existence d'un dépôt de dossier pour parc éolien de 2 éoliennes sur la commune de Guéhébert.

~~La CDPENAF émet un avis favorable à l'unanimité sur le permis n° 050.334.16.J.00013 pour la construction de 3 éoliennes et un poste de livraison sur la commune de Montabot.~~

Il est proposé un avis favorable sur le permis n° 050.334.16.J.00013 pour la construction de 3 éoliennes et un poste de livraison sur la commune de Montabot.		
Nombre de voix pour la proposition du rapporteur	Nombre de voix contre la proposition du rapporteur	Nombre d'abstentions
10	0	1

Présentation et avis, avant arrêt de projet, sur le plan local d'urbanisme (PLU), la délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) et le règlement de zones A et N du PLU de la commune de Granville

M. KUGLER remercie M. Pierre-Jean BLANCHET, maire-adjoint de la commune de Granville, et M. Laurent PETITGAS d'être présents.

Avant l'arrêt de projet de son PLU, la commune de Granville a souhaité présenter son PLU à la CDPENAF pour avoir son opinion sur ce dossier avant arrêt de projet.

M. HALLEY présente le dossier.

La commune de Granville, d'une superficie de 990 hectares, est située sur la côte ouest du département de la Manche. Elle est la 3ème commune du département avec 13 881 habitants en 2013.

Elle fait partie de la communauté de communes de Granville Terre et Mer (GTM) qui comprend 33 communes et est incluse dans le périmètre du SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel.

A la jonction de trois routes la reliant au reste du territoire départemental, Granville est depuis la fin du XIXème desservie par le train en provenance de Paris.

La commune est dotée d'un PLU depuis 2008, devenu partiel suite à des annulations du juge.

La commune a donc décidé de procéder à une révision de son PLU pour tenir compte de ces jugements, et notamment pour intégrer le projet portuaire dans son évaluation environnementale. Un Programme Local de l'Habitat, signé en 2012, a fixé les objectifs pour la politique de l'habitat pour Granville et les communes périphériques.

Le territoire communal est bordé par l'urbanisation des communes de Donville les Bains et Yquelon au nord et St-Pair sur Mer au sud. La délimitation entre la zone urbaine et la zone rurale est formalisée de façon très franche. Elle correspond en grande partie à des axes de circulation et des entités construites notamment de grands équipements tels l'hôpital ou le lycée. Ces entités construites se succèdent sans espaces interstitiels. Sur l'espace rural, la particularité de Granville réside dans l'absence de hameau en zone rurale. Les noyaux de constructions les plus importants ne dépassent pas les 7-8 constructions.

Granville compte 13 104 habitants en 2013. Au précédent recensement de 2007, on dénombrait 13 100 habitants, soit une période de stabilité démographique entre 2007 et 2013. Depuis 35 ans, la croissance communale a toujours été inférieure à celle de l'aire urbaine granvillaise, illustrant une périurbanisation.

Depuis l'approbation du PLU, environ 900 logements ont été construits, soit un rythme de 130 logements par an. Ce rythme s'est nettement ralenti ces dernières années : 54 en 2014.

Le parc de logements au recensement de 2012 était marqué par une proportion élevée de résidences secondaires (20 %). Le pourcentage de résidences secondaires joue un rôle relativement important sur le marché immobilier de Granville, il captait en effet 37 % de la croissance du parc de logements entre 1990 et 2007, et 34 % entre 2007 et 2012.

Les logements collectifs constituent, pour Granville, le type d'habitat majoritaire (58,3 %). Ainsi, la part des maisons individuelles y est, pratiquement, deux fois moins importante que sur le reste du département : 41 % contre 78 %.

En 2013, le taux de vacance de 10 % est important et a connu une forte augmentation depuis 2007. Les logements vacants depuis plus de 3 ans sont au nombre de 299 (24 %).

M. BLANCHET souligne que si la commune est dépendante des propriétaires, la collectivité a cherché par un diagnostic exhaustif sur l'habitat à comprendre le phénomène de vacance et depuis les années 80 s'est engagée dans une démarche de résorption de la vacance conjoncturelle par des actions de réhabilitation des logements au travers d'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH).

Pour l'activité économique, tous les secteurs d'activités sont représentés, mais on note une plus forte représentation des emplois du secteur tertiaire sur Granville par rapport à sa zone d'emploi, et ce, au détriment des emplois des secteurs de l'agriculture, de l'industrie et de la construction.

L'activité économique Granvillaise est caractérisée par :

- des activités économiques évoluant autour de la mer globalement en croissance (port de pêche, trafic maritime passagers avec Chausey, plaisanciers, thalassothérapie),
- de nombreuses TPE artisanales et commerciales dans les secteurs du commerce et des services aux particuliers, des capacités d'accueil touristiques importantes.

Pour l'économie agricole, le recensement agricole 2010 dénombre 9 exploitations agricoles avec 15 unités de travail agricole (UTA) sur la commune. En 2000, on comptait 14 exploitations et 21 UTA, soit une baisse d'un tiers des effectifs entre les 2 recensements. Cette baisse est à peu près identique pour les chiffres de surface agricole utile (SAU) et d'unités gros bétail (UGB) avec 257 ha de SAU en 2010 pour 370 en 2000 et 427 UGB en 2010 pour 571 en 2000. La production économique agricole est bovins mixte et n'évolue pas entre les deux recensements. Aucun périmètre d'AOC ne recouvre la commune de Granville.

La carte localise les 6 sièges d'exploitation et les terrains qui y sont associés. Cette carte montre que la grande majorité des exploitations se trouve en lisière de la zone urbaine. Elles sont donc concernées par tout projet d'extension de l'urbanisation dont le projet de la ZAC de la Clémentière.

M. PETITGAS indique que la situation des exploitations agricoles existantes sur Granville est très diverse, ce qui explique que les différents documents du PLU peuvent présenter un nombre variable d'exploitations.

Six exploitations agricoles ont leur siège sur Granville actuellement :

- 3 exploitations sont gérées par des chefs d'exploitations en activité actuellement (Méquin, Leresteux, Chemin),
- 2 exploitations sont des activités accessoires pour des exploitants en situation de retraite (Lainé, Lenfant),
- 1 exploitation a la grande majorité de son activité sur Hudimesnil, mais a conservé son siège juridique sur Granville (Tinture).

Il faut noter aussi sur le territoire de la commune de Granville une activité conchylicole assez importante implantée dans l'archipel de Chausey, organisée en 12 entreprises représentant 60 emplois.

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. La périphérie de la ville a connu un processus d'ur-

banisation important sous la forme d'opérations de logements (consommation de 31 hectares) ou bien d'extensions de zones d'activités (18,6 hectares). En ajoutant les surfaces consommées par les équipements publics (3 hectares), le développement urbain a donc induit la consommation de 52,6 hectares entre 2003 et 2016, soit 4,7 hectares par an. La densité moyenne des opérations de logements réalisées depuis 2003 est de 20,8 logements/hectare, mais cette moyenne masque de grandes disparités avec pour les lotissements pavillonnaires des densités variant entre 9,4 et 23 logements/ha. On peut noter que la consommation de l'espace par l'activité agricole n'a pas dû être étudiée car aucune consommation n'est répertoriée depuis 2003.

Le projet communal en matière de logement est encadré par le PLH et le SCoT qui prévoient un rythme de construction compris entre 117 et 135 logements par an.

Les objectifs fixés par le PLH et par le SCoT semblent ambitieux. Ils proposent en effet un développement s'appuyant sur un taux de croissance annuel de 1 %, c'est à dire l'objectif affiché dans le PLU approuvé en 2008. Or, le développement urbain assez important de Granville depuis 14 ans (1999-2013) n'a permis de gagner que 417 habitants pour 1520 logements construits. Ce faible ratio gain habitant / logement construit s'explique par le phénomène de décohabitation, mais aussi par la hausse du nombre de logements vacants et par un taux de résidences secondaires élevé.

Les élus proposent donc de retenir un rythme de construction similaire à celui observé sur la commune depuis 15 ans, soit environ 100 logements par an. Ce rythme de construction correspond à un taux de croissance annuel de 0,8 %, soit un gain d'environ 1 700 habitants. Ce rythme de développement permet de dimensionner le projet de développement dans les 15 prochaines années, le besoin en logements étant ainsi estimé à 916 nouveaux logements sur 10 ans, et 1 544 sur 15 ans.

Une étude très complète des dents creuses est annexée dans le rapport de présentation avec :

- les parcelles libres situées en zone constructible (potentiel d'environ 136 logements),
- la constructibilité sur les terrains déjà bâtis mais de faible densité sur 43 sites identifiés (potentiel de 113 logements),
- le comblement de dents creuses (potentiel de 99 logements).

Enfin, 8 sites de reconversion urbaine, essentiellement des friches d'activités, ont été identifiés dont 4 sectorisés en 1AUh dotés d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui déterminent des densités :

- zone 1AUh1 (la Horie) : potentiel limite à environ 140 logements.
- zone 1AUh3 (Val-es-Fleurs) : potentiel minimum de 40 logements
- zone 1AUh4 (Cours Celeste) : potentiel minimum de 47 logements,
- zone 1AUh5 (Cours Chartier) : potentiel minimum de 31 logements.

Sur la zone 1 AUHz correspondant à la ZAC "écoquartier de la Clémentière", dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation ou la programmation des équipements internes à la ZAC, il est prévu la création d'environ 790 logements avec une diversité dans la taille et la morphologie des logements et la création de pôle d'équipements sportif/loisir à l'intérieur du futur quartier. Ce projet est prévu en 3 phases pour graduer l'impact sur l'activité agricole.

Le PLU veut produire environ 800 nouveaux logements avec le projet de ZAC et 700 autres logements au travers du renouvellement urbain. La proportion entre extension urbaine et densification urbaine est presque identique.

La thématique économique est abordée à l'échelle supra-communale avec en particulier sur la commune de Saint-Pair sur Mer les ZA de la Lande de Pucy et de la Petite Lance en cours de commercialisation et la zone d'activité au nord de la ZA de Prétot sur la commune d'Yquelon étudiée lors de la CDPENAF de mai 2016. On note une absence de consommation d'espace pour l'activité dans le projet de PLU de Granville. En réponse aux problématiques concernant le commerce de centre-ville, la commune a décidé d'instaurer un droit de préemption sur les fonds de commerce, artisanaux et les baux commerciaux en 2010.

Enfin on note différents types d'emplacements réservés pour un total d'environ 9 hectares :

- 10 créations ou élargissements de cheminements piétons,
- 11 élargissements de voirie,
- 2 aménagements de carrefour,
- 6 aménagements d'espaces publics (stationnement par exemple),
- 1 extension d'équipement public (extension du cimetière Saint Paul).

Si les emplacements réservés sont en majorité dans la partie urbanisée de la commune, 3 projets

importants en surface sont prévus en dehors de la partie urbanisée.

Pour diversifier les modes d'accès au centre-ville, il est proposé de créer deux parkings de délestage en limite d'agglomération, sur les routes d'Avranches et de Villedieu. Un premier parking, déjà inscrit au PLU de 2008, est prévu en périphérie de la ville le long de la route d'Avranches de 2 hectares. Un deuxième parking, créé dans le cadre de la révision du PLU, sera implanté en rive nord de la route de Villedieu, en entrée d'agglomération d'une superficie de 4 400 m².

Les surfaces des emplacements réservés et en particulier l'emplacement réservé n° 20 « aménagement de la voie de transit » au bénéfice du Conseil départemental devraient être vérifiées. La consommation d'espace des emplacements réservés pourrait faire l'objet d'une meilleure présentation et d'explications.

M. PETITGAS rappelle que sur les 11,6 hectares de superficie de l'aménagement de la voie de transit, seuls 6,8 hectares sont de la consommation nouvelle pour l'équipement routier.

Sur les emplacements réservés des parkings, M. BLANCHET mentionne que ces parkings participent au plan de circulation de Granville, cependant leurs emprises datent de 2008. Une diminution du parking en face de l'hôpital de moitié doit faire l'objet d'une réflexion.

M. JEUSSET demande que le projet de parking soit totalement abandonné car il impacte des terres agricoles d'une jeune exploitation et la multiplicité de projets grignote inexorablement le foncier rural.

M. BELLENFANT constate que **90 % de l'espace est en prairies naturelles bordées de haies, certaines plantées de pommiers** ~~10 % de sa surface concerne des prairies naturelles~~ en voie de disparition sur le littoral.

M. BLANCHET propose de travailler sur la réalité des besoins mais rappelle qu'un avenant à la convention signée avec la SAFER permettra à cet organisme de réaliser des réserves foncières au profit des exploitations agricoles de Granville.

Une convention a été signée en juin 2015 entre la ville et la SAFER pour mener une étude foncière en lien avec le projet de la ZAC de l'écoquartier de la Clémentière. Cette étude a permis d'actualiser la cartographie des terres exploitées par les agriculteurs. Il est indiqué que malgré quelques échanges de terres les conclusions inscrites dans le PLU de 2008 quant aux incidences des différents scénarii de développement restent inchangées.

M. KUGLER rappelle que M. le préfet, lors de sa visite à Saint-Pair sur mer dans une exploitation agricole, avait souhaité que l'impact du projet routier sur les exploitations soit bien connu.

M. DESHAYE souligne que l'action financière de la Région sur les travaux routiers a accéléré le travail sur les réserves foncières. Actuellement la déviation de Sartilly en cours d'achèvement est une opération en surplus. Ce surplus plus les recherches actuelles devraient permettre de compenser la perte des terres agricoles.

Avant de quitter la séance, M. MORIN rappelle que le Conseil départemental travaille sur ce dossier avec la SAFER et confirme que si les travaux routiers Granville-Avranches seront réalisés, la mise à 2x2 voies de Granville-Longueville n'est plus d'actualité.

M. PETITGAS indique que l'exploitation TINTURIER aurait besoin de 9 hectares de compensation de terre agricole et l'effort de Granville est réelle sur la consommation d'espace constatée de 52 hectares entre 2002 et 2016 et prévue de 44 hectares entre 2016 et 2031.

Enfin le rapporteur note que le projet prévoit une baisse de 1,2 % sur les zones U et moins 6 % sur les zones AU. Cela provoque une légère hausse des zones agricoles liée à la disparition des pastilles Nh qui entouraient le bâti implanté dans l'espace rural. La légère augmentation des zones N est liée à la prise en compte du risque de mouvement de terrain dans le Val-es-Fleurs, et la réduction de zones constructibles sur des espaces paysagers sensibles ou bien peu propices à la construction et aussi due à l'extension des zones N le long des cours d'eau et des zones humides qui les bordent.

En conclusion sur le projet communal, le rapporteur constate que le PLU est indiqué comme plus vertueux que les objectifs minimums fixés dans le SCoT. Cette phrase est peut être erronée au regard de la compatibilité du SCoT, les superficies accordées dans le SCoT sont des plafonds : plafonds qui comptabilisent les surfaces à urbaniser et les surfaces des dents creuses en zone U. Or, la superficie des dents creuses consommée n'est pas connue. La consommation d'espace proposée est à comparer à celle constatée entre 2003 et 2016 de 52,6 hectares, soit 4,7 hectares

par an. L'objectif de la CDPENAF est la diminution de 50 % de la consommation d'espace.

M. PETITGAS apporte les informations complémentaires contenues dans le tableau ci-dessous.

En hectares	Période 2002-2016	Période 2016-2031
Opération d'aménagement public avec approche environnementale et gestion des densités minimales		31,6
Urbanisation dans les dents creues:	30,2	3,4
Urbanisation pour implantations activités économiques	18,6	
Urbanisation pour équipements publics	3,0	
Politique de parkings relais en entrée de ville et élargissement de voirie en milieu rural		3,0
Projet d'infrastructures départementales		6,8
total	51,8	44,8

M. BLANCHET souligne que Granville est un territoire qui connaît un fort développement urbain et des projets départementaux de création de nouvelles infrastructures routières et portuaires. La consommation foncière est donc importante, rendant difficile le maintien de l'activité des exploitations agricoles situées en lisière de la ville. Ce constat montre à quel point l'objectif de la CDPENAF de réduire à 50 % la consommation foncière sera difficile à atteindre. La Ville de Granville a choisi des modes d'urbanisation vertueux depuis le PLU de 2008 comme la procédure de ZAC de l'écoquartier de la Clémentière.

M. BELLENFANT constate que le passif des municipalités antérieures dessert ce projet en proposant un développement ambitieux consommateur d'espace et mal étayé parfois. Le stade Louis Dior pour du renouvellement urbain, l'accueil des jeunes ménages sur la ZAC de la Clémentière, le prix au m² du bâti écologique sur la ZAC sont des questions sans réponse actuellement.

M. BLANCHET assure que la première phase de la Clémentière devrait être opérationnelle que dans 3 à 4 ans. L'écoquartier de la Clémentière était prévu en 2008 pour être réalisé en 10 ans. Il est dorénavant planifié sur 15 ans, et sera sans doute réellement commercialisé sur 20 ans. Cette temporalité dans ce type d'opération permet aussi de travailler avec les différents acteurs comme la SAFER, le département, les communes limitrophes sur ces questions.

M. PETITGAS évoque l'effort de la commune de Granville lors de l'élaboration du SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel en déterminant des plafonds de consommation d'espace, visant à rendre plus limitée la consommation foncière à venir, au regard de ce qui avait été consommé entre 2003 et 2009. Cette action a été atteinte par détermination de ces plafonds, après application d'un coefficient de solidarité, pour répartir l'effort, davantage sur les communes littorales très consommatrices, que sur les communes rurales qui le sont beaucoup moins. Le coefficient de solidarité appliqué par le SCoT varie de 8 à 50 selon la commune. Granville a obtenu le coefficient maximal de 50, étant l'une des communes les plus consommatrices sur la période 2003-2009.

Si le syndicat mixte du SCoT n'a pas encore émis d'observations, M. GOUPIL souligne que la commune de Granville a un rôle important dans la mise en application des objectifs du SCoT. Une réflexion sur l'élaboration d'un PLUi sur le territoire de la communauté de communes GTM pour planifier un développement cohérent de ce bassin de vie et sa consommation d'espace agricole et naturel devient urgente.

M. BLANCHET trouve cette vision globale séduisante mais s'interroge sur les conséquences de la grandeur des instances compétentes qui pourrait nuire au côté opérationnel. La position de GTM

est essentielle sur ce dossier.

M. JEUSSET s'inquiète de la disparition des zones agricoles sur Granville qui programme logiquement la fin des exploitations agricoles.

M. KUGLER souhaiterait connaître les surfaces agricoles sur le territoire de Granville et avoir une information exhaustive dans le rapport de présentation du PLU.

M. LEBAIN informe que la Chambre d'agriculture a répertorié toutes les superficies à urbaniser (AU) dans le secteur du Granvillais (une carte est jointe en annexe du compte-rendu). On y dénombre 212 hectares disponibles pour l'habitat, l'activité et les équipements dont les surfaces du tracé routier qui ne sont pas compensées actuellement sur le secteur de Granville. M. LEBAIN s'interroge sur la légitimité des 40 hectares prévus de consommation d'espace dans le PLU sans analyser le secteur granvillais.

Mme LAFRECHOUX rappelle que ce chiffre de 212 hectares est une possibilité et non la consommation réelle.

M. PETITGAS dénombre 5 ZAC habitat sur le granvillais et note qu'aucune vision de gestion n'a prévalu lors de la création de ces zones dans les documents d'urbanisme antérieurs au SCoT.

M. KUGLER souligne la nécessité d'une vision intégrée du sujet qui permet d'éviter l'écueil des problèmes infra communaux et communaux.

Les rapports sur les STECAL et le règlement des zones A et N dans ce projet de PLU ne sont pas examinés lors de cette CDPENAF.

Avis sur l'extension de la carrière du Moulin Richard sur la commune du Grand Celland

M. HALLEY présente le dossier.

Le projet est situé sur la commune du Grand Celland et consiste en l'exhaussement de l'ancienne zone d'exploitation et en l'affouillement d'une nouvelle zone d'exploitation de 3,5 hectares. La carrière du Moulin Richard sur la commune du Grand Celland est répertoriée dans l'annexe 1.1 (liste des carrières actives de Basse Normandie) du schéma départemental des carrières.

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

M. BELLENFANT constate que les informations sur ce dossier sont sommaires.

M. JEUSSET souhaiterait connaître les droits à PACAGE sur les 3,5 hectares.

M. GOUPIL informe que la commission des carrières émet un avis sur les extensions avec des informations plus exhaustives et qu'a priori ce projet est étayé.

Après discussion, M. KUGLER propose un avis favorable sous réserve de la transmission des éléments d'information complémentaires (impacts sur les exploitants agricoles, mesures de compensation adoptées).

La CDPENAF émet à l'unanimité un avis favorable sous réserve de la transmission des éléments d'information complémentaires (impacts sur les exploitants agricoles, mesures de compensation adoptées).

Avis sur la construction d'une habitation, siège d'exploitation agricole, sur la commune de Saint-Michel de Montjoie

M. HALLEY présente les dossiers.

Le projet, situé sur la commune de Saint Michel de Montjoie, consiste en la construction d'une habitation (siège d'exploitation agricole) d'environ 150 m² sur une parcelle (partie de ZK65b) de 2 000 m² environ. Le projet est situé à plus de 100 mètres des bâtiments agricoles. Il serait opportun de situer cette seconde habitation de l'exploitation agricole entre l'habitation existante et les bâtiments abritant les animaux.

Sans explication sur le choix d'implantation du projet, il est proposé un avis défavorable à ce certificat d'urbanisme.

M. LEBAIN s'interroge sur le positionnement du siège d'exploitation qui pourrait être à l'est du projet.

M. KUGLER propose de voter sur la proposition du rapporteur.

Il est proposé un avis défavorable sur le certificat d'urbanisme n° 050.525.16.J.0014 pour la construction d'une habitation, siège d'exploitation agricole, sur la commune de Saint-Michel de Montjoie

Nombre de voix pour la proposition du rapporteur	Nombre de voix contre la proposition du rapporteur	Nombre d'abstentions
8	0	2

La CDPENAF émet un avis défavorable sur le certificat d'urbanisme n° 050.525.16.J.0014 pour la construction d'une habitation, siège d'exploitation agricole, sur la commune de Saint-Michel de Montjoie.


Avis sur la construction de bâtiments agricoles professionnels sur la commune de Montaigu les Bois

M. HALLEY indique que le projet est situé sur la commune de Montaigu-les-Bois. Le projet consiste en la construction d'un bâtiment d'élevage de 8 à 10 stabulations, d'un hangar de stockage à situer ultérieurement, de 6 abris de pré et d'un rond et d'une carrière en sable.
Il est proposé un avis favorable.

La CDPENAF émet à l'unanimité un avis favorable sur le n° 050.336.16.W.0003 pour la construction de bâtiments agricoles professionnels sur la commune de Montaigu les Bois.

La séance est levée à 17 h 00.

Le président de la CDPENAF, représentant le Préfet



Jean KUGLER