Commission départementale
de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
Compte rendu de la réunion du 10 novembre 2016

La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers s'est tenue en préfecture le 10 novembre 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
Mme Natacha COLINOT	Représentant la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM)
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 VERRECKT	Chambre des notaires
M. Gérard BAMAS	Fédération des chasseurs
M. Daniel LECOMPAGNON	Représentant des propriétaires ruraux
M Gilles GODEFROY	SAFER
Mme Hélène GARBIN	Chambre d'agriculture
Mme Coralie LAFRECHOUX	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

Étaient invités :

Mme Anne HEBERT	Présidente de la communauté de communes Sèves-Taute
M. Hégésippe BELLANGER	Chargé de mission PLUi

Étaient excusés :

M. Erick GOUPIL	Président du SCoT du Pays de la baie du Mont-Saint-Michel, représentant un établissement public
M. Hubert LEFEVRE	Maire de Rauville-la-Bigot

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

Décret sur la compensation agricole du 31 août 2016 : débat sur la question des seuils

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.

M. HALLEY indique que 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.

Pour un tableau est présenté indiquant le nombre de dossiers susceptibles de répondre à la première condition, ainsi que la nature des projets.

année	nombre d'avis de l'autorité environnementale (AAe) pour la Manche	dont ICPE	nombre d'AAe pour la Normandie (5 départements)
2014	13	7	87
2015	20	17	74
2016 (au 8/11/16)	12	4	76

Les dossiers sont :

- Les forages du Cloquant et de l'Asselinerie sur le territoire de la Glacerie
- Construction de deux usines de production d'eau potable et d'une interconnexion
- Aménagement du secteur de l'ancien aérodrome de Cherbourg-Querqueville
- Exploitation d'un silo de stockage de grains à Carquebut - Société AGRIAL
- Autorisation d'augmenter l'activité d'une laiterie à Moyon-Villages
- Ferme éolienne de Néhou
- Parc éolien de Moussonvilliers
- Création du lotissement d'activités d'Armanville
- Création d'une interconnexion de sécurisation de l'alimentation d'eau potable entre Avranches et Saint-Quentin-sur-le-Homme
- Installation de transit ou tri de métaux et centre VHU à Isigny-le-Buat - SARL BMM.

Les membres constatent une hétérogénéité intéressante des projets qui ouvre cependant de nombreuses interrogations.

M. KUGLER souhaite que la commission échange sur la condition de consistance et les seuils à proposer à M. Le préfet.

M. LECOUSTEY s'interroge sur la possibilité qu'a le préfet de moduler la surface en fonction du secteur géographique.

M. KUGLER indique que le seuil pourra être modulé en fonction du secteur géographique.

M. CHASLES insiste sur le fait que le processus doit être simple : "pas d'usine à gaz".

Mme GARBIN évoque les compensations économiques collectives et leurs différentes formes. Elles pourraient prendre la forme d'une réhabilitation de friches ou de parcelles naturelles afin qu'elles retrouvent une vocation productive agricole et compensent ainsi les terres artificialisées. Cela peut se traduire aussi par un appui à la mise en place d'outils collectifs pour encourager la vente de produits transformés, valoriser la biomasse. Il s'agit bien de compenser la perte de foncier productif par de nouveaux projets de développement créateurs de richesse locale.

Mme LAFRECHOUX rappelle que la mesure de l'impact des projets sur le territoire est au cœur du travail de planification, que ce soit au niveau de l'étude des SCoT et des PLU.

M. KUGLER précise qu'il faut distinguer les cultures classiques des cultures maraîchères. De plus, il précise qu'au 1er décembre 2016 le seuil de 5 hectares sera appliqué.

M. DACHEUX note l'intérêt pédagogique qu'auront des exemples concrets.

M. MORIN souligne qu'il faut s'interroger sur les différents projets dans leur globalité.

A l'issue de ces échanges, le dossier sur le PLU de Carolles est présenté.

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

M. GUERIN présente ce dossier déposé le 23 septembre 2016.

Le PLU de Carolles a été approuvé le 26 mars 2009 par délibération en conseil municipal.
Le PLU a été annulé partiellement au TA de Caen le 8 octobre 2010 (pour la zone 2AUt de la Manouillère et le secteur Np de l'avenue de Tamaris).

Présentation
La commune de Carolles, située au sud de la presqu'île du Cotentin, est inscrite dans la baie du Mont-Saint-Michel. Elle est située dans le département de la Manche et appartient au canton de Sartilly et à l'arrondissement d'Avranches. Elle est distante d'une vingtaine de kilomètres d'Avranches, 11 kms de Granville et 8,5 de Sartilly et jouxte au nord la commune de Jullouville et au sud Champeaux. Depuis le 1er janvier 2014, la commune est membre de la communauté de communes de Granville Terre et Mer qui compte plus de 44 900 habitants et comprend 33 communes.
La commune de Carolles possède un patrimoine naturel riche et remarquable, notamment au travers d'un littoral de falaises fermant le nord de la baie du Mont-Saint-Michel et entaillées par deux profondes vallées :la vallée du Lude et la vallée des Peintres. L'arrière-pays est caractérisé par un plateau bocager. On peut aussi noter l'existence de 2 entités urbaines : Carolles-bourg et Carolles-plage.

La dynamique communale
La croissance démographique s'affirme. Selon les données INSEE, en 2011, la commune de Carolles comptait 794 habitants, soit une augmentation de 11,7 % depuis 2006. En 2012, selon les données de la mairie, la population communale (hors période estivale) compte 833 habitants. La classe d'âge la plus importante est celle des 60-74 ans : elle représente 25,4 % de la population totale en 2011. Cette part de population est plus importante que celle du département qui s'établit autour de 15 %. Les agriculteurs exploitants sont représentés sur le territoire communal par une population extérieure. La part des entreprises dans le domaine des commerces, transports, services est la plus représentée.
Le parc de logements de la commune est composé de 977 logements en 2011. Parmi ces logements, 387 sont des résidences principales et 535 des résidences secondaires. Entre 2006 et 2011, le nombre des logements vacants sur la commune est passé de 35 à 55 logements, portant ainsi le taux à 5,6 % en 2011 contre 3,7 % en 2006. Le parc de résidences principales de Carolles est principalement individuel. Le parc locatif communal est peu représenté sur Carolles (4 %). Les logements locatifs sont principalement privés. Sur la commune de Carolles, on note la présence d'une majorité de grands logements. En effet, les habitations de plus de 5 pièces sont les plus représentées (56,5 % du parc des résidences principales). Carolles compte un grand nombre de petits ménages d'une ou deux personnes (77,4 % des ménages) alors que les logements d'une ou

deux pièces ne représentent que 6,5 %. Cette analyse est à mettre en parallèle avec le profil des habitants (majoritairement retraités) et le "caractère familial" des habitations qui nécessitent un nombre de pièces plus important que le nombre d'occupants, afin de permettre l'accueil de l'ensemble de la famille lors des périodes estivales. Sur la période 2001-2013, les constructions neuves réalisées, sous la forme d'habitats individuel, individuel groupé ou sous la forme collective représentent 135 logements au global.

La dynamique agricole
Le dernier recensement agricole date de 2010. Le support cartographique utilisé pour cette étude est le Registre Parcellaire Graphique de 2012 et le cadastre de la commune de Carolles. La Surface Agricole Utilisée (SAU) est passée de 106 ha en 2000 à 17 ha en 2010. Sur les 7 exploitants, un seul possède son siège sur la commune de Carolles. Les 6 autres ont leurs sièges sur les communes voisines : 3 sièges à Champeaux, 1 siège à Jullouville et 2 sièges à Sartilly. Dans le cas de Carolles, un seul actif ayant son siège sur la commune est répertorié. Lors du dernier recensement, l'orientation technico-économique est passée de "polyculture et élevage" en 2000 à "autres herbivores" en 2010. Cependant, la majorité de la SAU (environ 93 %) est exploitée par des agriculteurs extérieurs à la commune.

Le projet communal
Le projet communal de Carolles envisage une population située entre 914 et 933 habitants à l'horizon 2025. Les besoins en termes de logements sont estimés à environ 70 logements nouveaux pour l'accueil des futurs habitants pour les 10 prochaines années. Les "besoins théoriques" pour assurer la réalisation d'environ 70 logements tout en préservant la spécificité communale projettent une surface globale nécessaire estimée à environ 45 876 m². Pour la commune de Carolles, une surface plafond a été fixée au SCoT à 4,62 hectares pour la construction de logements neufs sur 10 ans.

Analyse des dents creuses
Pour rappel, le diagnostic a montré que la consommation foncière sur la période "après 2000" représentait 14,31 hectares. Le recensement EPF/ SAFER a mis en évidence un certain nombre de parcelles non bâties situées au sein de l'agglomération. Ce travail a constitué une base de réflexion pour envisager un "potentiel" théorique pour l'accueil de constructions neuves. Au regard des besoins fonciers exprimés pour l'accueil des nouvelles constructions permettant de répondre aux besoins en termes de logements, pour l'accueil des futurs habitants, les besoins ont été évalués à environ 45 876 m² (hors trame paysagère qui n'est pas à inclure dans les besoins constructibles). Compte tenu du recensement du potentiel de "dents creuses effectives" évalué à environ 28 954 m² (hors trame paysagère), il est nécessaire d'envisager le développement de l'agglomération en extension pour environ 16 922 m². Les secteurs en extensions seront représentés au plan par les zones 1AUE nord et sud. La zone 1AUE est destiné aux constructions liées à l'habitat, mais n'interdit pas les commerces et activités de services, les équipements d'intérêt collectif et services publics et les autres activités compatibles avec l'habitat. Il existe 2 zones de type 1AUE sur le territoire de la commune (1AUE nord et 1AUE sud) ; elles sont situées sur la frange Est de l'agglomération, dans la continuité du tissu urbanisé. Ces 2 zones représentent une consommation de 1,7 ha en extension d'urbanisation.

Emplacements réservés
L'emplacement réservé n° 3 prévoit l'aménagement d'un parking au bénéfice de la commune représentant 0,62 ha. Il est destiné à permettre l'aménagement, à la "Croix Paquerey", d'une aire de stationnement des véhicules destinée à remplacer à capacité égale celle dite du "Pignon Butor", située à proximité, également en zone NL, à laquelle la commune souhaite restituer son caractère naturel en raison de l'intérêt particulier du site qui offre de nombreux points de vue sur la Baie du Mont-Saint-Michel. En conclusion, 2,9 ha sont consommés au sein des dents creuses et 1,7 ha en extension d'urbanisation. Cela fait un total de 4,6 ha pour l'habitat pour 10 ans, soit 0,46 ha/an. Notons que lors des 15 dernières années, nous étions à un ratio de 0,95 ha/an. La consommation d'espaces est donc divisée par 2.

Avis du rapporteur
Après examen de ce PLU, le rapporteur propose un avis favorable.

M. DACHEUX souligne qu'en ce qui concerne la consommation d'espaces, on se situe dans la fourchette haute des exigences du SCoT.

M. BELLENFANT considère que la création du parking (emplacement réservé n° 3) n'apporte aucune plus-value par rapport au parking existant (Pignon Butor) et qu'il consomme des espaces naturels.

M. LECOUSTEY déplore le classement de toutes les haies qui augmente les contraintes sur l'activité agricole.

M. BELLENFANT évoque le problème de l'arrachage des haies qui est impuni et souligne l'impuissance des maires sur ce point.

M. KUGLER précise que la CDPENAF ne statue pas sur ce sujet.

M. BELLENFANT lui fait part de sa désapprobation.

Il est proposé un avis favorable sur le plan local d'urbanisme de la commune de Carolles.		
Nombre de voix **pour** la proposition du rapporteur	Nombre de voix **contre** la proposition du rapporteur	Nombre d'abstentions
5	1	6

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

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

En règle générale, les STECAL sont tous les zonages A et N indicés sauf les zones Ap et Np et NL.
Dans le PLU de Carolles, on note l'absence de STECAL.
Le règlement de la zone Ap est plus restrictif que celui de la zone A.
On peut cependant s'interroger sur la zone NP3 ; dans le règlement il est indiqué :les équipements sanitaires liés et nécessaires aux équipements sportifs de la zone.

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

Mme LAFRECHOUX indique que pour pouvoir réaliser des annexes dans le secteur NP(4), et être cohérent par rapport à la loi littoral, celui-ci devrait être classé en STECAL.

M. HALLEY précise que la qualification d'agglomération, des villages et des zones denses au titre de la loi littoral n'est pas du ressort de la CDPENAF.

En conclusion des discussions sur ce sujet, la CDPENAF émet un avis défavorable à l'unanimité sur l'absence de délimitation de STECAL sur le secteur NP (4) de la commune de Carolles.

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

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
La distance de 20 mètres et les emprises ne font pas l'objet d'une motivation permettant de con, prendre ces choix. Il est proposé d'émettre un avis défavorable en l'absence de motivation pour la zone d'implantation de 20 mètres des annexes.

Le rapporteur propose un avis défavorable.

Il est proposé un avis défavorable sur le règlement des zones A et N du PLU de la commune de Carolles en l'absence de motivation pour la zone d'implantation de 20 mètres des annexes.		
Nombre de voix **pour** la proposition du rapporteur	Nombre de voix **contre** la proposition du rapporteur	Nombre d'abstentions
11	0	1

La CDPENAF émet un avis défavorable sur le règlement des zones A et N du PLU de la commune de Carolles en l'absence de motivation pour la zone d'implantation de 20 mètres des annexes.

Avis sur la carte communale de Boisroger (commune nouvelle de Gouville sur Mer)

M. HALLEY présente le dossier.
Depuis le 1er janvier 2016, Boisroger constitue une commune déléguée au sein de la commune nouvelle de Gouville sur Mer.
À une quarantaine de kilomètres à l'ouest de Saint-Lô, le territoire communal s'étend sur 530 ha.
Sa population est de 229 habitants en 2013.
La commune fait partie de la communauté de communes du canton de Saint-Malo-de-la-Lande, regroupant 13 communes pour un total d'environ 10 000 habitants jusqu'au 31 décembre prochain.

Le territoire communal est constitué du bourg, mais aussi de hameaux et écarts, disséminés sur toute la commune.
Boisroger est une commune rurale, son paysage est tout à fait typique du bocage avec la présence de haies bocagères, d'étendues en herbes, de bâtiments agricoles et de corps de fermes très dispersés.
Les secteurs artificialisés représentent une part non négligeable de la commune. En effet, 10 % des sols de Boisroger ont perdu leur vocation agricole ou naturelle, soit une cinquantaine d'hectares.
Ce taux d'artificialisation est cependant amplifié par la superficie modeste de la commune (530 ha).
Les forêts et milieux semi-naturels n'occupent que 7 % du territoire communal (environ 38 ha). Les boisements les plus conséquents sont situés le long de la rivière du Moulin de Gouville.

L'activité agricole est toujours présente et couvre 83 % des sols de Boisroger. Ce taux est néanmoins inférieur aux moyennes intercommunale et départementale (respectivement 87 % et 90 %) et tend à diminuer au profit de l'artificialisation.

La commune s'est développée historiquement avec le développement du bourg ancien, au niveau de Village Gouix à proximité de la rivière, et récemment en direction du nord-est, le long de la RD 432E1.

Boisroger comptait 165 habitants en 2007 pour 153 habitants en 1999. Au dernier recensement de 2012, la population était de 229 habitants, soit un gain de 64 habitants depuis 2007. Sa densité est de 43 habitants/km² (42 = densité médiane et 83 = densité moyenne du département).
En 2012, le parc de logements de la commune se composait de 125 logements dont 89 résidences principales, 24 résidences secondaires et 12 logements vacants. Cette commune est marquée par une vacance importante proche de 9,4 % et par la construction de 1999 à 2012 de 38 logements.

Pour l'économie agricole, 10 exploitations agricoles avec 11 unités travail agricoles (UTA) sont dénombrées sur la commune par le recensement agricole 2010. En 2000, on comptait 19 exploitations et 16 UTA. Si l'on constate une baisse, les chiffres énoncés ainsi que la carte montrent le poids de l'activité agricole sur le territoire communal.

La production économique agricole passe de bovin mixte à bovin lait avec des chiffres stables en termes de SAU : 512 ha en 2010 pour 556 ha en 2000. Le cheptel passe de 991 en 2000 à 976 UGB en 2010.

Le scénario de développement retenu par la commune est une hypothèse intermédiaire de croissance démographique de 1,5 % par an. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 36 habitants d'ici 2026. L'urbanisation à venir aura sa place de façon prioritaire dans le bourg et dans une moindre mesure au Village Torel, principal hameau de la commune. En projetant un taux d'occupation de 2,4 personnes par ménage en 2026, la zone constructible doit ainsi permettre l'accueil de 15 habitations nouvelles, au sein du bourg et du Village Torel (1,5 logement par an).

L'analyse du foncier fait apparaître l'existence de 6 dents creuses dans le bourg, pour une superficie totale d'environ 8 700 m² et de 2 dents creuses au Village Torel.
Pour répondre aux objectifs communaux, les élus ont décidé d'ouvrir à l'urbanisation un secteur limitrophe du bourg. L'emplacement de cette zone d'extension de l'habitat a été défini en raison :

- de sa proximité avec le bourg,
- de sa desserte par des voies de communication,
- de sa desserte par les réseaux d'eau, d'électricité et de téléphone,
- de l'impact modéré sur l'activité agricole en raison d'une faible consommation de l'espace, de l'absence d'éléments bocagers pouvant être impactés.

Ce secteur se situe à l'est de la mairie. Il correspond à la parcelle cadastrée ZD n° 88 pour une superficie de 0,84 ha.

Si ce projet propose une croissance démographique importante pour une ex petite commune rurale, les possibilités de construire en dent creuse sont privilégiées à l'extension de l'urbanisation. Le rapporteur propose un avis favorable.

M. LECOUSTEY indique que les zones constructibles en dents creuses et en extension auront pour certaines un impact sur les plans d'épandage.

M. CHASLES souligne que le diagnostic agricole est faible.

Après discussion, la CDPENAF à l'unanimité émet un avis défavorable pour l'absence d'un diagnostic agricole permettant de comprendre les conséquences du projet de carte communale sur l'activité agricole.

Présentation du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes Sèves-Taute

M. KUGLER accueille Mme HEBERT, présidente de la communauté de communes Sèves-Taute.

M. HALLEY rappelle le contenu d'un PADD de PLU prévu à l'article L151-5 du code de l'urbanisme.
Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

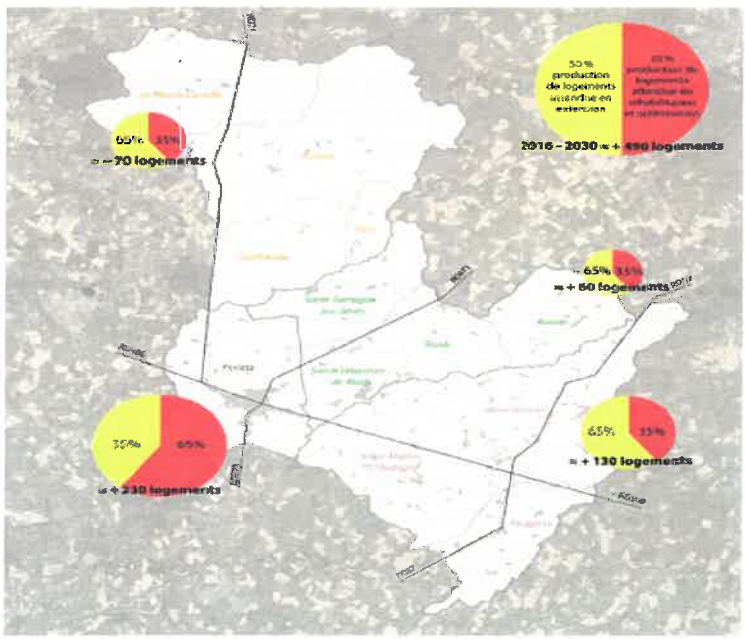
Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Sinon le territoire de la communauté de communes Sèves-Taute est au coeur d'un espace appuyé sur Saint-Lô, Carentan, Coutances et le littoral. C'est le point de passage des flux générés par la façade littorale Ouest Cotentin et circulant sur la RD 900 (de et vers la RN174). Le territoire de Sèves-Taute constituera une des portes d'entrée du nouveau groupement intercommunal, du Coutançais Nord LHP, Lessay et Sèves-Taute. Le développement futur du territoire prendra comme appui une organisation basée sur un pôle structurant, Périers, relayé par 3 archipels regroupant les 11 autres communes.

- 1 archipel Nord appuyé sur Gorges/Le Plessis Lastelle et complété par Nay/Gonfreville,
- 1 archipel Centre composé de Saint Germain sur Sèves/Saint Sébastien de Raids/Raids/Auxais,
- 1 archipel Sud liant Marchésieux/Feugères/Saint Martin d'Aubigny.

Les archipels et notamment les bourgs équipés assurent à l'échelle des sous bassins de vie qu'ils animent des fonctions relais tant sur le plan résidentiel et économique que des services à la population.

L'ambition démographique du PLUi est l'accueil d'environ 24 habitants supplémentaires chaque année, soit 336 habitants supplémentaires à l'horizon 2030, principalement accueillis par Périers. Le "point mort" annuel est estimé à 24 logements. A ce point mort, il convient d'ajouter les logements nécessaires à l'accueil des nouveaux habitants dont les besoins annuels sont estimés à 11. A l'horizon 2030, c'est donc une production moyenne annuelle d'environ 35 logements que vise le PLUi, soit environ 490 logements sur la période.
Cette production combinera réhabilitation du parc ancien, optimisation du foncier dans les espaces urbanisés puis extensions d'urbanisation. Les chiffres annoncés (tableau ci-après), permettent de viser une production de logements réalisés pour moitié sans consommer d'espaces naturels ou agricoles.
Pour les extensions d'urbanisation, la densité minimale fixée est de l'ordre de 12/15 logements à l'hectare à Périers, 10/12 logements par hectare dans les bourgs équipés et 8/10 logements par hectare sur le reste du territoire. La création de logements est possible sur l'ensemble des communes grâce à la rénovation de l'habitat et la résorption de la vacance. Parallèlement, dans le respect des usages agricoles existants ou à venir, le bâti de qualité pourra accueillir des nouveaux logements par changement de destination.



	Organisation de la production de logements			
	Pôle structurant	Les archipels	Communauté de Communes	
Réhabilitation	65%	35%	30%	50%
Optimisation			20%	
Besoin en extension	35%	65%	50%	

Répartition de la production de logements

Périers	nord	centre	sud
45/50%	10/15%	10/15%	25/30%

M. KUGLER constate que ce volet habitat du PADD conforte l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) en cours sur la commune de Périers qui propose de réaménager la ville et de développer de nouvelles fonctionnalités, d'améliorer l'habitat et aussi d'animer la vie économique locale.

Mme HEBERT confirme que l'un des points forts du projet habitat est la réhabilitation dans le cadre de l'agenda 21 avec ce pourcentage de 50 % mais aussi l'idée que les communes du Sud puissent aider Périers et les communes du Nord à produire plus de logements.

M. CHASLES s'interroge sur la réelle nécessité de construire dans certains secteurs même si des futurs habitants préfèrent être éloignés des centres urbains et avoir des parcelles construites plus importantes.

M. DACHEUX constatant que les pourcentages de la répartition de la production de logements sont supérieurs à 100, Mme HEBERT explique le tableau et la volonté des élus d'inscrire des pourcentages et non des chiffres pour éviter des blocages inopinés.

Pour l'économie, le PADD a pour objectif de renforcer l'emploi et les activités existantes sur tout le territoire. Le maintien et le développement de l'agriculture passent par une limitation de la consommation d'espace sur les terres agricoles. L'objectif est de pérenniser les exploitations existantes, de donner de la visibilité aux exploitants et de faciliter les éventuelles reprises avec la préservation de cônes de développement préférentiels permettant aux agriculteurs de disposer d'une vision à long terme. Parallèlement, les extensions urbaines liées aux activités économiques et à l'habitat seront limitées en surface sur l'espace agricole. Ainsi, les espaces agricoles du territoire seront pérennisés. La sablière de Millières organise sa production en remettant en état les espaces après exploitation. Sur cette base, l'extension de périmètre peut être envisagée sans avoir d'impact sur la consommation d'espace agricole.
L'accueil d'entreprises se fera :

- sur les sites existants de La Mare aux Raines, de la porte des Boscqs et du Mexique. Ces sites d'activités bénéficieront d'une extension visant à augmenter leur capacité d'accueil.
- par la valorisation des friches d'activités, notamment celles sur la Taute (ancienne laiterie, tannerie...),
- par des extensions d'urbanisation.

La communauté de communes Sèves-Taute est un territoire rétro-littoral où la qualité des paysages, du patrimoine et des espaces naturels est un vecteur essentiel de l'attractivité touristique avec une action spécifique sur l'étang des Sarcelles, et sur les bordures des marais de Gorges. Un projet portant sur la découverte des richesses patrimoniales et culturelles viendra renforcer l'offre touristique de la communauté de communes.

En complément de ce volet économique, Mme HEBERT indique que l'établissement public foncier Normand (EPFN) travaille sur la restructuration du site de la Tannerie.

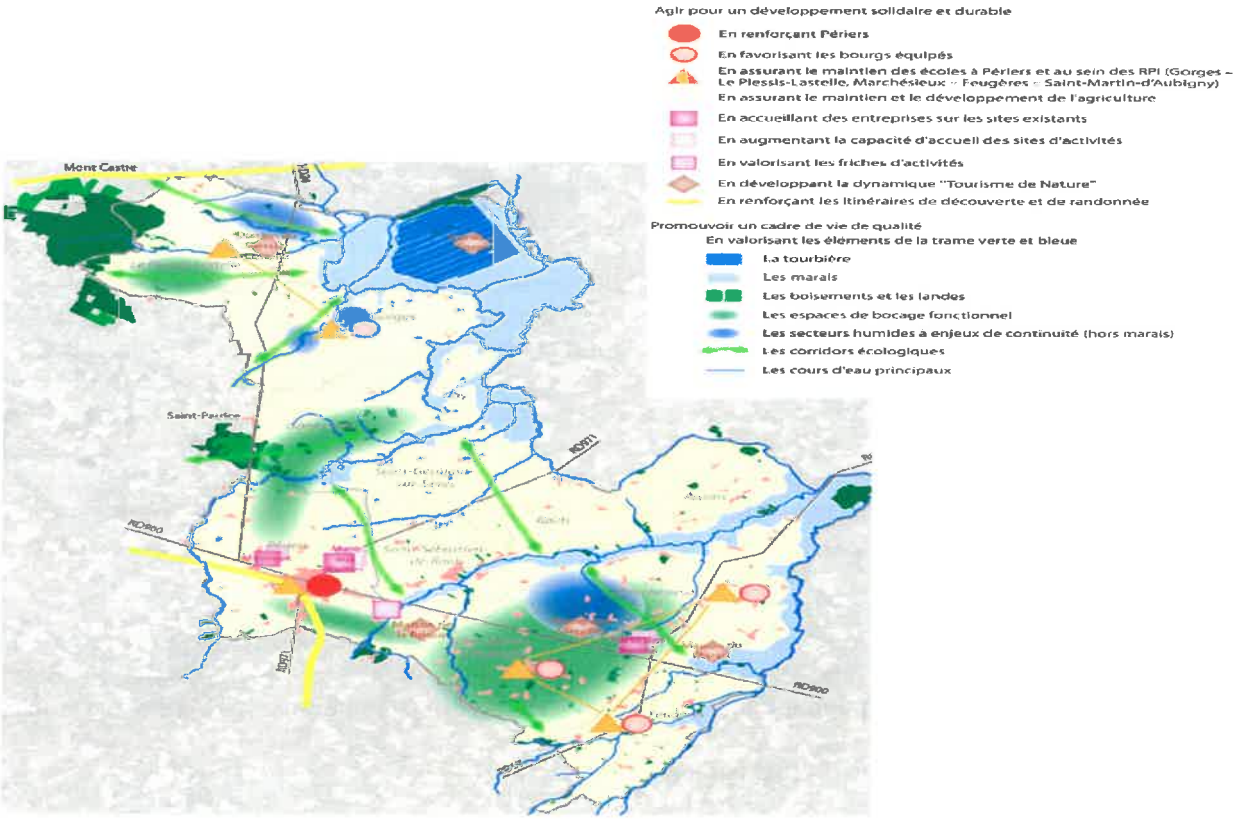
M. CHASLES voit dans la tourbière de Baupte un bon exemple de compensation collective agricole.

La qualité des paysages de marais et de bocage, la présence de l'eau sous de multiples espaces et la richesse du patrimoine donnent au projet de territoire des responsabilités fortes.

Une attention particulière est développée sur la prise en compte du paysage. Des dispositions spécifiques sont à prévoir pour améliorer l'intégration paysagère des espaces urbains et urbanisables en proposant un épaississement de l'urbanisation, et des transitions et des interfaces de qualité seront à prévoir entre l'urbanisation et les espaces agricoles et naturels, notamment en bordure des marais. Pour composer avec les multiples implantations du bâti sur le territoire et la valorisation des formes historiques d'habitat, le confortement et la réutilisation du bâti seront possibles. Les extensions, les annexes et les changements de destination seront autorisés dès lors que leur impact sur les espaces naturels ou agricoles est limité.

Il est indiqué pour les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace que *"Sur la période 2000/2013, la consommation d'espace par l'urbanisation s'est située aux environs de 80 hectares, par les constructions liées à l'habitat, aux activités économiques secondaires ou tertiaires, à l'activité agricole. La mise en oeuvre du PADD permet de fixer un objectif chiffré en matière de lutte contre l'étalement urbain de l'ordre de 50 %, soit une quarantaine d'hectares"*.

M. MORIN quitte la réunion.



M. BELLANGER indique que les 40 ha d'extensions d'urbanisation prévus se répartissent en 25 ha pour l'habitat et 15 ha pour l'activité. Aucun projet d'équipement structurant n'est prévu en extension d'urbanisation.

M. BELLENFANT constate que l'on consomme néanmoins de l'espace en n'assurant pas une extension verticale des zones urbaines.

Mme HEBERT rappelle l'ambition dans la réhabilitation de l'existant mais aussi l'accueil d'une population jeune voulant du neuf moins onéreux financièrement à l'achat.

Mme VERRECKT confirme que le parcours résidentiel des jeunes est différent et évolue actuellement.

M. DACHEUX constate que la croissance affichée de 0,25 %/an est réaliste, ce qui permet une véritable réflexion conduisant à un projet de territoire réfléchi.

La CDPENAF exprime ce même sentiment d'un travail de la communauté de communes sur son PLUi à ce stade réaliste et prenant en compte la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

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

M. KUGLER rappelle que le PLU a fait l'objet d'une présentation en septembre dernier en présence de M. BLANCHET, maire adjoint de la commune de Granville, qui avait été l'objet d'une discussion fructueuse avant l'arrêt de projet.

M. HALLEY constate que suite à cette réunion, les emplacements réservés ont fait l'objet de modifications. 3 emplacements réservés ont fait l'objet d'une modification avec une diminution pour le parking face à l'hôpital, une augmentation du parking à l'est de Granville et une information sur la surface de la voie de transit.

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Superficie ou largeur finale
19	Aménagement d'un parking (route d'Avranches)	Commune	S = 8 777 m² ~~20000m²~~
20	Aménagement de la voie de transit Longueville-Avranches y compris échangeurs rétablissement des voies de désenclavement liés au projet de voie de transit	Département	S = 115 888 m² ~~2m²~~
24	Aménagement d'un parking le long de la RD 24	Commune	S = 9345 m² ~~4417m²~~

M. BELLENFANT constate que le projet a peu évolué et confirme donc que ces 2 parkings sont inutiles. En l'absence de propositions nouvelles, il maintient son avis défavorable.

M. DACHEUX, absent au mois de septembre, indique que le travail sur la croissance démographique soutenue dans le projet est mal étayé et que 800 logements à atteindre serait un chiffre obtenu par un calcul honnête.

Devant quitter la réunion, M. CHASLES donne pouvoir à M. LECOUSTEY et M. BAMAS donne pouvoir à M. GUILLE.

M. LECOUSTEY, sans fustiger le projet arrêté, constate que l'examen du dossier précédent du PADD du PLUi de la communauté de communes de Sèves-Taute est une démonstration d'un projet de territoire enrichissant toutes les collectivités tout en préservant le foncier. En l'absence d'une telle vision sur le Granvillais dans un secteur à forts enjeux, il propose un avis défavorable.

Le rapporteur constate une consommation de 35 hectares maximale sur une période de 15 ans compatible avec le SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel. La consommation d'espace proposée est à comparer à celle constatée entre 2003 et 2016 de 52,6 ha , soit 4,7 hectares par an. L'objectif de la CDPENAF est la diminution de 50 % de la consommation d'espace. La superficie des dents creuses consommées n'est pas connue.

Il est proposé un avis favorable sur le PLU de Granville en demandant que la surface des dents creuses consommées soit inscrite dans le rapport de présentation.

Il est proposé un avis favorable sur le plan local d'urbanisme de la commune de Granville en demandant que la surface des dents creuses consommées soit inscrite dans le rapport de présentation.		
Nombre de voix **pour** la proposition du rapporteur	Nombre de voix **contre** la proposition du rapporteur	Nombre d'abstentions
2	8	0

La CDPENAF émet un avis défavorable sur le plan local d'urbanisme de la commune de Granville en l'absence d'une vision globale de la consommation d'espace sur le Granvillais, un nombre de logements prévus trop important imposant une non préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, l'absence de la surface des dents creuses consommées dans le rapport de présentation et le manque de pertinence des parkings extérieurs.

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

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

- N2, 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 ;
- N1 qualifie les espaces naturels de protection renforcée des sites et des paysages, où est interdite toute urbanisation ;
- AL qualifie les espaces proches du rivage de Granville au titre de la loi littoral, où seuls sont autorisés les travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

Il est proposé d'examiner les zonages Ah et Nc qui représentent une superficie de 9,7 ha, sur un total de 403 ha de zones A et N, soit 2,4 % du territoire communal. Ce pourcentage est assez important pour des secteurs exceptionnels.

Le zonage Ah correspond à des secteurs d'équipements publics :

- Le site de la déchetterie, qui se trouve à proximité de la Saigue, est doté d'un quai de déchargement et de 2 bâtiments. Cette zone AH permet la construction éventuelle de nouveaux bâtiments en continuité des bâtiments existants.
- Le site de l'aire d'accueil des gens du voyage, qui comprend un bâtiment sanitaire et 8 plateaux aménagés.
- Le site de Château-Bonheur, qui comprend un centre de loisirs et une école de musique. Le STECAL englobe l'ensemble de l'espace de cet équipement. Il est indiqué que ce STECAL permet de construire de nouveaux bâtiments en continuité des constructions existantes sans porter préjudice à la qualité paysagère de cet espace, ni à l'activité agricole. Au regard de l'espace constructible (8 000 m²), il serait intéressant qu'une motivation étaye cette possibilité de construire.

M. BELLENFANT indique qu'une partie de ce secteur est à vendre.

Le zonage 1Nc correspond au camping permet exclusivement les constructions, installations, équipements et aménagements liés et nécessaires aux activités de camping et de caravaning. Ce zonage autorisant des constructions devrait être considéré comme un STECAL.

Le rapporteur propose un avis défavorable.

La CDPENAF émet un avis défavorable à l'unanimité sur la délimitation des STECAL du PLU de la commune de Granville aux motifs que les délimitations de la zone Ah du Château-Bonheur et 1Nc du camping ne sont pas limitées.

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

Le rapporteur présente le règlement de la zone A et N.

Il est prévu en zone A l'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve cumulativement :

- que cela ne compromette pas l'activité agricole et plus précisément qu'il n'ait plus manifestement et définitivement de bâtiment ou installation agricole générant un périmètre sanitaire, localisé sur place ou à moins de 100 mètres du bâti concerné ;
- que les extensions n'aient pas pour effet d'étendre l'emprise au sol initiale, à la date d'approbation du PLU, de plus de 40 % et n'excèdent pas 200 m² d'emprise au sol totale et finale. Pour les bâtiments dont l'emprise au sol initiale est supérieure, les aménagements se réalisent dans les emprises et volumes existants ;

ainsi que la construction d'annexes non contiguës aux habitations existantes, sous réserve :

- que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux ;
- qu'il n'y ait plus manifestement et définitivement de bâtiment ou installation agricole, localisé à moins de 100 m du nouveau bâtiment ;
- que l'emprise au sol cumulée n'excède pas 40 m² ;
- qu'elles s'implantent à moins de 10 m du bâti existant.

Il est prévu en zone N l'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve cumulativement :

- que cela ne compromette pas l'activité agricole et plus précisément qu'il n'ait plus manifestement et définitivement de bâtiment ou installation agricole générant un périmètre sanitaire, localisé sur place ou à moins de 100 mètres du bâti concerne ;
- que les extensions n'aient pas pour effet d'étendre l'emprise au sol initiale, à la date d'approbation du PLU, de plus de 30 % ;
- ainsi que la construction d'annexes non contiguës aux habitations existantes, sous réserve :
- que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux ;
- qu'il n'y ait plus manifestement et définitivement de bâtiment ou installation agricole, localisé à moins de 100 m du nouveau bâtiment ;

- que l'emprise au sol cumulée n'excède pas 40 m² ;
- qu'elles s'implantent à moins de 10 m du bâti existant.

Les seules motivations pour cette écriture du règlement sont dans les zones A :

- - les extensions des logements existants : elles sont autorisées pour toutes les habitations existantes à la date d'approbation du PLU et ne se trouvant pas dans un périmètre sanitaire agricole. Des seuils sont définis pour limiter l'importance de ces extensions : extension limitée à 40 % de l'emprise au sol initiale, et limitée à 200 m² d'emprise au sol totale ;
- - la construction d'annexes : ces constructions sont limitées à une emprise au sol cumulée n'excédant pas 40 m², et doivent s'implanter à moins de 10 mètres du bâti existant afin de ne pas être constitutive d'extension d'urbanisation.

Sans remettre en cause les dispositions du règlement, le rapporteur propose un avis défavorable aux motifs que ces dispositions inscrites dans le règlement des zones A et N pour les extensions et annexes ne sont pas motivées pour les zones N et peu motivées pour les zones A.

La CDPENAF émet un avis défavorable à l'unanimité aux motifs que les extensions et annexes ne sont pas motivées pour les zones N et peu motivées pour les zones A.

Avis dans le cadre d'une auto-saisine sur la mise en compatibilité du PLU de Cherbourg en Cotentin pour la construction du centre d'interventions et de secours de Cherbourg-Ouest

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, la commission s'est auto-saisie le mois dernier sur ce dossier. 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".

Le périmètre du projet est classé dans le PLU en vigueur en zone 2 AUbs pour 1,63 ha et en zone agricole pour 0,63 ha. Ce secteur est situé en entrée de ville et présente une séquence de transition entre l'agricole et l'urbain, l'activité d'élevage et l'activité tertiaire. En l'état actuel, le projet entraînera la disparition de 0,75 ha de prairies actuellement pâturées et certifiée en agriculture biologique. Ces terrains sont qualifiés d'espaces agricoles fondamentaux par la Chambre d'agriculture dans une étude de 2007. Ils sont inclus dans un projet de 2014 d'installation d'un agriculteur biologique sur un ensemble de 20 hectares dont l'exploitation se trouve en périphérie immédiate du site.

Il est proposé par le rapporteur un avis favorable.

M. GODEFROY indique que la SAFER travaille sur ce sujet, que le siège d'exploitation est à 3 kilomètres et que ce site est secondaire pour l'exploitation.

M. LECOUSTEY informe que ce GAEC exploite 200 ha.

Il est proposé un avis favorable sur la mise en compatibilité du PLU de Cherbourg en Cotentin pour la construction du centre d'interventions et de secours de Cherbourg-Ouest.

Nombre de voix **pour** la proposition du rapporteur	Nombre de voix **contre** la proposition du rapporteur	Nombre d'abstentions
8	0	3

La CDPENAF émet un avis favorable sur la mise en compatibilité du PLU de Cherbourg en Cotentin pour la construction du centre d'interventions et de secours de Cherbourg-Ouest.

Avis dans le cadre d'une auto-saisine sur un certificat d'urbanisme sur la commune de Romagny Fontenay pour la construction d'un siège d'exploitation agricole

La commune de Romagny Fontenay est dotée d'un POS sur cette partie de la commune depuis 2002. Dans le POS, ce secteur est classé en zone NC, zone vouée à l'agriculture. L'instruction est réalisée par le Syndicat mixte de Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel. Le projet est une maison d'habitation, futur siège d'exploitation de l'exploitation.

Le rapporteur propose un avis défavorable à ce certificat d'urbanisme aux motifs que le projet est situé à plus de 400 mètres de l'exploitation agricole et amplifie le mitage de l'espace agricole. Des possibilités de logement dans le bourg ou de construction entre le bourg et les bâtiments d'exploitation sont à rechercher.

M. LECOUSTEY précise que le pétitionnaire est détenteur d'un certificat d'urbanisme proche du siège d'exploitation. Cependant les frais demandés pour le branchement de l'eau sont importants et s'interroge sur la possibilité d'utiliser un puits pour s'alimenter en eau.

M. GUILLE explique que la topographie de ce secteur est extrêmement vallonnée.

Dans l'attente d'informations complémentaires demandées par la Chambre d'agriculture, la CDPENAF sursoit à émettre un avis.

Tableau des autorisations d'urbanisme en RNU

	Autorisations d'urbanisme	Commune	Pétitionnaire	Objet et Surface
1	PC.050.044.16.W.0005	BELVAL	SCEA DU PORC EPIC M. POTEY François	Construction de 2 tunnels de stockage agricole 482 m²
2	PC.050.351.16.W.0001	MONTRABOT	EARL GEAI M. HAMANT Gérard	Construction d'une écurie active pour chevaux avec boxes et 5 zones d'alimentation en fourrage couvertes 281 m²
3	PC.050.462.16.J.0010	SAINT CYR DU BAILLEUL	GAEC DE LA CAVE NORMANDE	Extension d'un bâtiment pour l'élevage de génisses et vaches taries en paillée intégral 946 m²
4	PC.050.079.16.Q.0005	BREUVILLE	SCEA EUSKERA M. EUSTACE Emmanuel	Construction d'un hangar de stockage agricole avec des panneaux photovoltaïques 1 848 m²
5	PC.050.107.16.Q.0001	CATZ	GAEC DU PETIT ETELAN M. GODEFROY David	Construction d'un bâtiment agricole pour stockage fourrage 444 m²
6	PC.050.261.16.W.0001	LAMBERVILLE	GAEC FOUSSE M. et Mme FOUSSE Aurélien et Catherine	Construction d'une porcherie avec fabrication et stockage aliment et fumière non couverte – Construction de deux auvents pour courettes 1 355 m²
7	PC.050.082.16.Q.0036	LE VRETOT – BRICQUEBEC EN COTENTIN	M. BURET Cédric	Construction de 2 poulaillers 826 m²

Il est proposé un avis favorable sur les 7 permis de construire examinés.		
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 sur les 7 permis de construire.

Demande d'auto-saisine sur un certificat d'urbanisme pour un projet communal sur la commune de Hyenville

La commune déléguée d'Hyenville est en RNU. Le service instructeur du Pays de Coutances en charge de l'instruction de cette autorisation a sollicité l'État pour auto-saisir la CDPENAF au stade du certificat d'urbanisme pour un projet de lotissement de 7 lots.

Ce projet important est toutefois dans une partie urbanisée de la commune.

M. GUILLE trouve que ce projet s'imbrique dans l'espace agricole.

Après discussion, la CDPENAF s'auto-saisie de cette autorisation d'urbanisme.

Questions diverses

Lors de la prochaine CDPENAF, les PLU des communes de Réville, Dragey-Ronthon, Saint-Jean le Thomas, Morsalines et éventuellement Percy seront examinés.

La séance est levée à 17 h 30.

Le président de la CDPENAF, représentant le Préfet

Jean KUGLER