

**Commission départementale
de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
Compte rendu de la réunion du 5 avril 2017**



La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers s'est tenue à la DDTM de la Manche le 5 avril 2017, sous la présidence de M. Jean KUGLER, directeur départemental des territoires et de la mer.

Liste des participants :

M. Erick GOUPIL	Président du SCoT du Pays de la baie du Mont-Saint-Michel, représentant un établissement public
M. Jean-Pierre CARNET	Maire de Saint-Aubin-de-Terregatte
M. Hubert LEFEVRE	Représentant des maires ruraux
Mme Françoise CHARDINE	Représentante de la chambre d'agriculture
M. Gérard BAMAS	Représentant de la fédération des chasseurs de la Manche
M. Franck HALLEY	Direction départementale des territoires et de la mer
M. Antoine LECOEUR	Représentant de la fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles (JA)
M. Vincent GUILLE	Représentant de la fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles (JA)
M. Thierry CHASLES	Représentant de la fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles (FDSEA)
M. Daniel LECOMPAGNON	Représentant des propriétaires agricoles
M. Patrick DACHEUX	Représentant du GRAPE Normandie
M. Joël BELLENFANT	Représentant de Manche Nature
M. Jacques DUBOS	Représentant de la Confédération Paysanne
Mme Coralie LAFRECHOUX	Conseil départemental
Mme Hélène GARBIN	Conseillère Chambre d'Agriculture
Mme Sylvie BRANS	Direction départementale des territoires et de la mer
M. Marc GAIDIER	Fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles (FDSEA)
M. Gilles GODEFROY	SAFER
M. Emmanuel GUERIN	Direction départementale des territoires et de la mer

Étaient excusés :

Mme Valérie VERRECKT	Représentante de la chambre départementale des notaires
M. Jean MORIN	Représentant du Conseil départemental

Étaient invités :

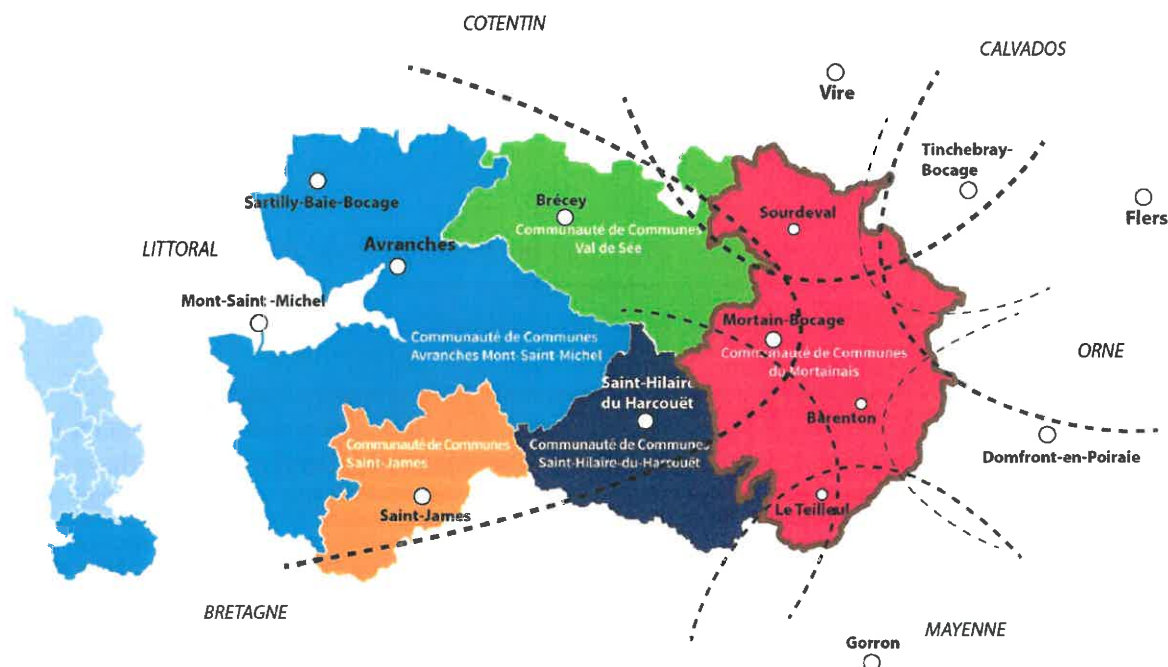
Mme Marine LOLON	Responsable du service urbanisme - Communauté d'agglomération Mont-Saint-Michel-Normandie
M. ACHARD DE LA VENTE	Conseiller communautaire
M. Gilbert BADIOU	Vice-Président de la Communauté d'agglomération Mont-Saint-Michel-Normandie – Maire de St-Hilaire du Harcouët
M. Mathieu LE TORREC	Communauté d'agglomération Mont-Saint-Michel-Normandie

Pouvoir : MM. BELLENFANT et DACHEUX ont donné leurs pouvoirs à M. DUBOS.

Le quorum étant atteint, M. KUGLER fait acter par la commission le procès-verbal de la CDPENAF du 9 mars 2017.

Mme LAFRECHOUX fait part de ses remarques : celles ci sont prises en compte et apparaîtront en rouge dans le compte rendu modifié du 9 mars 2017.

Présentation du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme intercommunal de l'ex-communauté de communes du Mortainais



En préambule à la présentation du rapporteur et à l'invitation de M. KUGLER, M. ACHARD DE LA VENTE présente quelques éléments de contexte. A l'issue de la création de la communauté de communes du Mortainais en 2013, celle-ci s'est dotée de la compétence PLUi. Un agenda 21, une OPAH et une opération de revitalisation des cœurs de bourgs ont été initiés, soulignant ainsi la prise en compte et la volonté des élus d'économiser l'espace.

M. GUERIN présente le PADD du PLUi de l'ex-communauté de communes du Mortainais.

M. DACHEUX indique qu'il a dû rechercher quelles communes constituaient la communauté de communes, ainsi que le nombre d'habitants de chacune d'entre elles.

Dans le PADD, il est indiqué que le territoire du Mortainais est soumis à de multiples influences :

- le littoral,
- les pôles normands de Vire et Fiers.

Il constitue une porte d'entrée du territoire vers le Mont-Saint-Michel.

Le territoire est inscrit dans la démarche TEPCV (Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte) et s'est engagé dans un Agenda 21. L'objectif est de viser l'autonomie énergétique et de réduire les émissions de gaz à effet de serre.

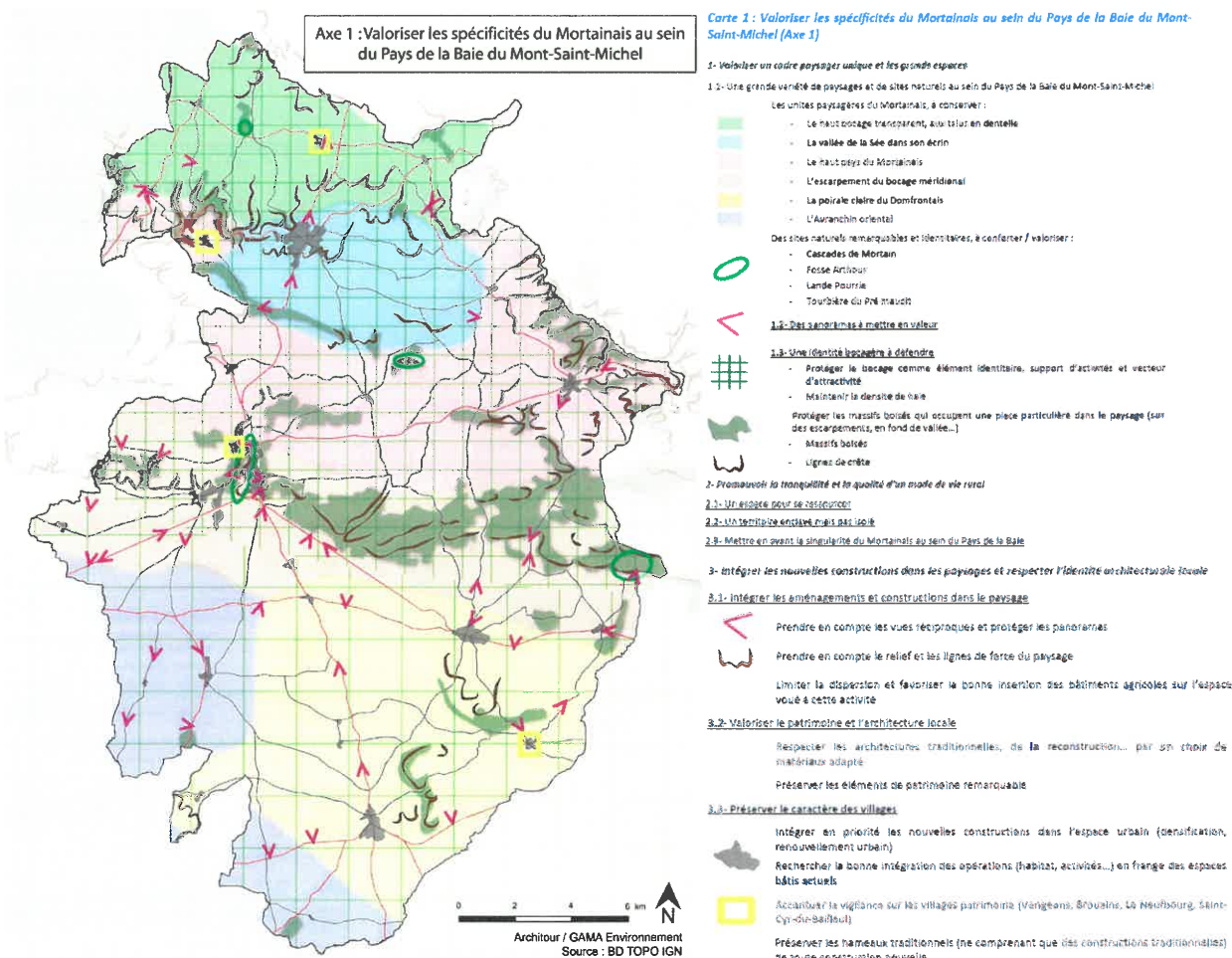
Les orientations du PADD participent à la mise en œuvre de trois axes majeurs :

- valoriser les spécificités du Mortainais au sein du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel,
- soutenir l'innovation et le dynamisme du territoire,
- adapter le territoire aux défis d'aujourd'hui et de demain.

L'organisation territoriale

Les pôles de Mortain, Sourdeval, Barenton et Le Teilleul concentrent l'essentiel des services et équipements présents sur le territoire. Dans le PADD, il est mentionné que chaque pôle doit préserver ses spécificités :

- Mortain : pôle de services et équipements, grandes surfaces commerciales, centre de formation (Innovance, lycée, hôpital...),
- Sourdeval : pôle d'activités industrielles et commerciales / relais de Vire,
- Barenton : pôles de services complémentaires à Mortain : santé et formation,
- Le Teilleul : pôle de services et d'activités économiques et porte de la Mayenne.



Démographie

Pour maintenir la population au même niveau qu'en 2012 (population totale de 15 149 habitants, données INSEE), il est nécessaire d'assurer la production de 1 669 nouveaux logements sur la période 2012-2030, soit environ 92 logements/an en moyenne (nombre total de logements existants en 2006 : 9 334 logements).

Cette production doit être assurée par la construction de nouveaux logements mais également par la réduction de la vacance.

Habitat

Le renouvellement de l'offre d'habitat doit répondre principalement aux besoins en matière de renouvellement du bâti (démolitions, recompositions...), de desserrement des ménages et d'évolution de la vacance. Il doit :

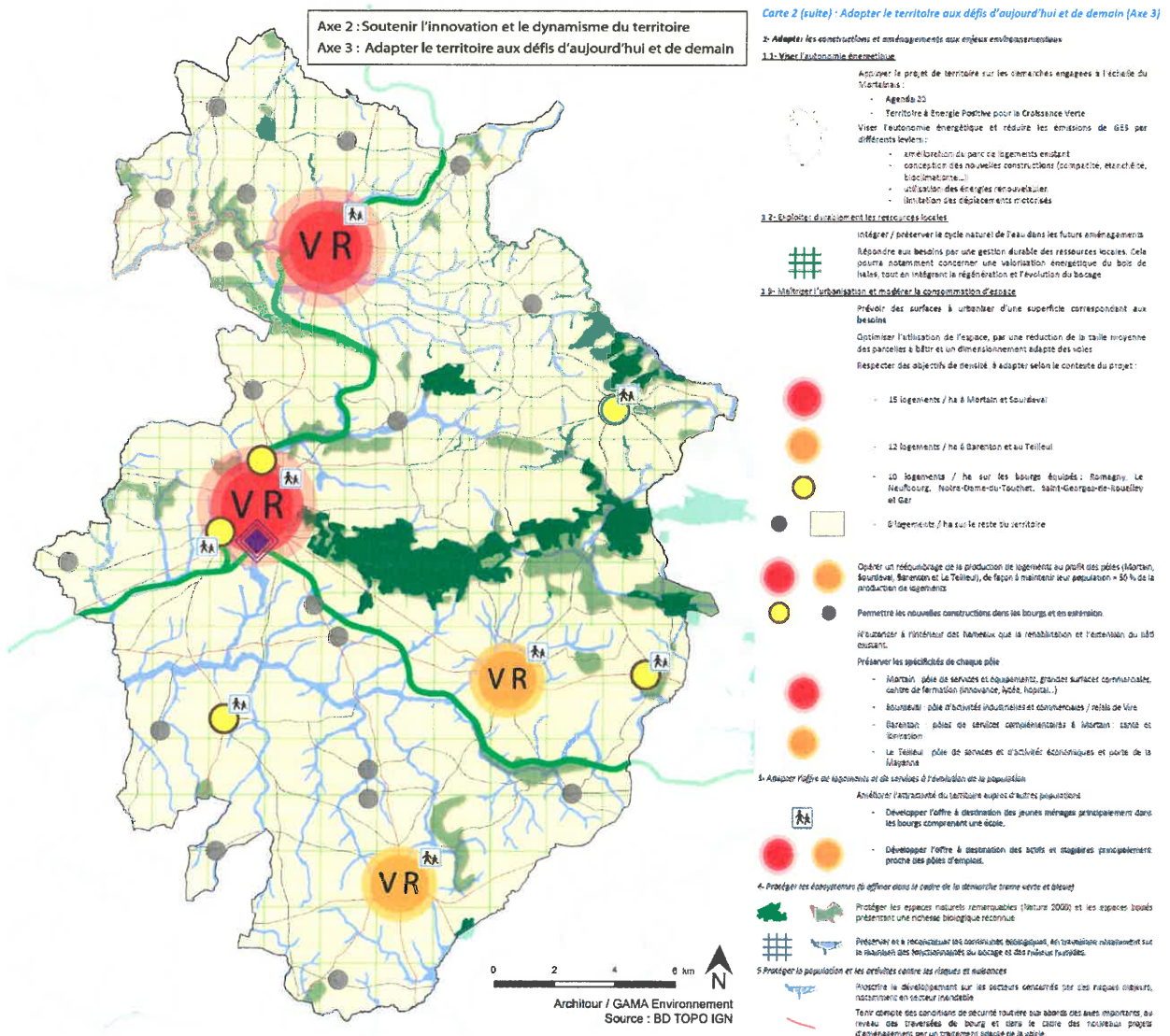
- permettre les nouvelles constructions dans les bourgs et en extension,
- autoriser la réhabilitation et l'extension du bâti existant uniquement à l'intérieur des hameaux.

Une partie de ces logements peut être créée par changement de destination d'anciens bâtiments, pour la plupart agricoles, de qualité patrimoniale.

La transformation de ces bâtiments peut aussi être envisagée vers des usages autres que l'habitat : artisanat, ateliers d'artistes...

M. GUERIN souligne que la proportion des changements de destination entre l'activité et l'habitat n'est pas évoquée.

La production de nouveaux logements pour la période 2017-2030 doit être répartie de la façon suivante : 50 % de la production de logements sur l'ensemble des pôles de Mortain, Sourdeval, Barenton, Le Teilleul et 50 % sur les bourgs ruraux.



M. GUERIN note que le nombre de logements projetés correspond à la période 2012-2030 et qu'une actualisation sur la période 2017-2030 devra être réalisée.

Vacance

Le territoire compte une part importante de logements vacants, particulièrement sur les pôles du territoire : Mortain, Sourdeval, Barenton et Le Teilleul, où ces taux dépassent 15 %.

Une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) est actuellement engagée sur le territoire de l'ex-Communauté de communes du Mortainais. Elle ambitionne des actions sur 400 à 500 logements sur la période 2017-2022.

M. GUERIN rappelle que la prévision du nombre de logements s'élève à 601 logements sur dix ans dans le SCoT, soit 60 logements par an.

Volet économique

L'industrie locale est composée d'une grande entreprise d'envergure internationale (ACOME) et d'un réseau de PME localisées sur les principaux pôles. L'objectif est de proposer une offre foncière adaptée au développement des entreprises existantes et à l'accueil de nouveaux établissements. Le numérique doit être un facilitateur pour l'installation et le développement d'entreprises. Compte tenu du vieillissement de la population et de l'éloignement des grandes structures commerciales spécialisées, un réseau de commerces et services de proximité, diversifiés, doit être mainte-

nu. Il importe de soutenir le réseau commercial, en l'adaptant aux besoins de la population du territoire et aux résidents occasionnels. Il s'agit donc de maintenir à la fois :

- un réseau de commerces de proximité et multiservices dans les bourgs,
- des pôles de commerces et services diversifiés dans les pôles, répondant :
 - . aux nouveaux besoins liés à l'évolution de la population : services aux personnes âgées, soins / santé, offre « bien être »,
 - . aux besoins des résidents occasionnels : restauration, vente de produits locaux, artisanat local, activités culturelles,
 - . aux besoins spécialisés non couverts localement : magasins d'habillement, d'équipement de la maison.

Les activités artisanales ou de services doivent pouvoir se développer dans de bonnes conditions. Les installations dans les bourgs sont possibles pour les activités qui ne génèrent pas de nuisances. Ces activités peuvent investir des locaux inoccupés dans les bourgs ou en campagne (notamment sur les bordures de routes, offrant une bonne visibilité et accessibilité), à condition de ne pas produire de contraintes pour les activités agricoles. Pour les développements importants d'activités existantes ou les plus grosses unités, une installation en zones d'activités est mieux adaptée. Dans le SCoT, la surface maximum dédiée aux activités économiques est de 98 ha (dont 38 ha viabilisés).

Valorisation d'un cadre paysager unique et les grands espaces

Le territoire du Mortainais, aux sources des fleuves de la Baie du Mont-Saint-Michel, site inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, propose une grande variété de sites et de paysages.

Les sites naturels et la qualité des paysages présents sur le Mortainais en font un lieu d'une qualité rare :

- des milieux naturels de grande valeur écologique : tourbières, landes, zones humides, vallées de la Sée et de la Sélune, affleurements rocheux ;
- des sites naturels remarquables : les cascades de Mortain, la Fosse Arthour, les rochers de la Montjoie...
- des éléments de paysage et des points de vue préservés : bocage, vergers, éperon rocheux, pierres levées...

Les actions à engager en matière d'aménagement du territoire doivent mettre en valeur ces sites.

Volet agricole

L'espace agricole occupe 80 % de la superficie du territoire. Il doit être protégé pour garantir un développement des activités agricoles dans de bonnes conditions. L'usage de l'espace agricole doit être réservé aux activités agricoles. Il s'agit principalement de maîtriser l'urbanisation, en mettant en place une politique d'aménagement économe en espace et en évitant l'urbanisation d'espaces agricoles stratégiques (zones d'épandage, aires de pâtures au voisinage des ateliers lait, cultures spécialisées, surfaces en bio, cônes de développement des exploitations...). Les activités non agricoles et para-agricoles présentes en campagne peuvent évoluer mais de façon modérée, sans créer de nouvelles contraintes pour les activités agricoles. Le territoire est inclus dans de nombreuses zones d'appellations d'origine (AOC) et indications géographiques protégées (IGP).

Consommation d'espace

En matière de consommation d'espace, plusieurs objectifs sont poursuivis :

- maîtriser l'urbanisation et modérer la consommation d'espace,
- prévoir des surfaces à urbaniser d'une superficie correspondant aux besoins,
- optimiser l'utilisation de l'espace, par une réduction de la taille moyenne des parcelles à bâtir et un dimensionnement adapté des voies.

Les objectifs de densités retenus sont de :

- 15 logements / ha à Mortain et Sourdeval,
- 12 logements / ha à Barenton et au Tailleul,
- 10 logements / ha sur les bourgs équipés : Romagny, Le Neufbourg, Notre-Dame-du-Touchet, Saint-Georges-de-Rouelley et Ger, 8 logements / ha sur le reste du territoire.

Ces objectifs de densité peuvent être modulés suivant les secteurs (centre-bourg / périphérie).

En résumé, M. GUERIN indique que la consommation d'espace dédiée à l'habitat, à l'activité et aux équipements n'est pas chiffrée.

M. ACHARD DE LA VENTE précise que le nombre de logements projetés est supérieur à celui du SCoT ; ce chiffre révèle une réelle ambition pour le projet de territoire.

Il illustre ce choix en citant l'exemple de la Société ACOME : les futurs retraités ne s'installeront pas tous sur la côte. De plus, il faudra accueillir les nouveaux salariés de cette société.

M. DACHEUX comprend qu'au niveau du PADD, il est difficile de présenter tous les éléments qui aboutissent au scénario choisi. Cependant, il souhaite examiner la validité des prévisions avancées dans le PADD. Il avance le chiffre de 111 logements par an à l'horizon 2030 et s'interroge sur le mode de calcul qui a permis cette prévision qu'il juge très optimiste. Il présente la simulation qu'il a effectuée et rappelle que l'objectif affiché par la communauté de communes est un maintien de la population.

M. KUGLER précise que l'ambition du projet n'est pas remise en cause : il s'agit plutôt d'un problème de cohérence du résultat chiffré au regard de celle-ci. Ce problème de cohérence n'est pas spécifique à ce dossier.

M. ACHARD DE LA VENTE prend en compte ces observations.

M. DACHEUX propose de transmettre le détail de ses études à la communauté de communes via la DDTM. Il souligne qu'il ne peut que souscrire à la volonté de la communauté de communes, à savoir assurer le maintien de la population et réduire le nombre de logement vacants.

M. BELLENFANT insiste sur le fait que la réduction du nombre de logements vacants doit être un préalable à la construction de nouveaux logements. Un certain nombre de dispositions existent pour favoriser la réhabilitation de l'habitat ancien, et doivent être examinées avant de consommer l'espace agricole.

M. KUGLER souligne une OPAH (environ 500 logements sur 5 ans).

M. ACHARD DE LA VENTE rappelle le souhait de la communauté de communes de mettre les moyens dans les opérations cœur de bourg.

M. CHASLES met en évidence le problème des haies, et s'interroge sur la volonté de classer un grand nombre de haies en Espaces Boisés Classés et de classer en espaces naturels un maximum de zones agricoles.

M. ACHARD DE LA VENTE dément ce point et insiste sur la vigilance apportée à ce problème notamment au sein de commissions d'échanges.

M. CHASLES précise que dans ce secteur un certain nombre de petites parcelles sont utilisées pour la chasse et sont « perdues » pour l'agriculture.

M. KUGLER demande si le taux de remplissage des zones d'activités actuelles est connu.

M. ACHARD DE LA VENTE confirme l'existence de celui-ci.

M. LE TORREC indique que ces éléments sont présents dans le diagnostic, sur chaque zone d'activité communautaire.

M. ACHARD DE LA VENTE souligne qu'un point précis de ce chiffrage est en cours.

M. GOUPIL précise que dans le cadre de la révision du SCoT, un langage commun est actuellement en cours de définition à l'échelle de la Normandie, pour échanger sur les zones d'activités. Il invite les membres de la commission à visiter le site internet de la CCI de Normandie (chambre de commerce et d'industrie) pour constater qu'aucune zone d'activité du centre, du sud Manche et de l'Orne n'est répertoriée.

Mme LAFRECHOUX souligne que les objectifs chiffrés de la modération de la consommation d'espace ne sont pas justifiés dans le PADD, notamment en ce qui concerne la consommation passée. De plus l'effort produit en matière de modération de la consommation d'espace n'est pas connu.

M. CARNET confirme cette observation et souligne que l'objectif de modération de la consommation d'espace est clairement affiché mais que rien ne vient l'étayer, au risque de fragiliser les documents ultérieurement.

Mme LOLON informe la commission que les données chiffrées existent mais qu'elles ne sont pas intégrées au PADD. Elles découlent d'une réflexion et seront affinées en prenant en compte les diverses observations faites lors de la commission.

M. DACHEUX propose de transmettre le détail de ses études à la communauté de communes via la DDTM et invite la communauté de communes à échanger. Ces échanges seront mis en ligne sur le site de la CDPENAF.

M. BELLENFANT souhaite avoir des précisions sur la définition de la densité dans les différents territoires, notamment sur la densité des 8 logements/hectare. Il précise que ce niveau est trop élevé.

M. GOUPIL précise que dans ce secteur la densité moyenne est de 10 ha.

M. BELLENFANT rappelle qu'une véritable réflexion sur l'aménagement du territoire doit être menée.

Mme LAFRECHOUX précise que ces densités moyennes sont minimales.

M. ACHARD DE LA VENTE souligne que si l'on propose un terrain de 500 m² en campagne, on a peu de chance de trouver un acquéreur.

Les débats s'arrêtent pour le PADD du Mortainais et MM. ACHARD DE LA VENTE et LE TORREC quittent la salle.

Mme LAFRECHOUX profite de la présence de Mme LOLON pour l'interroger sur la période durant laquelle le chiffre de la vacance indiqué dans le PADD du PLUi de l'ex-communauté de communes Avranches-Mont-Saint-Michel est défini (100 logements par an ou 100 logements sur la période du PLUi).

Mme LOLON souhaite répondre ultérieurement.

M. CARNET émet des doutes sur le chiffre de 100 logements vacants sur la période. Il indique que sur 45 000 habitants, le nombre de logements appartenant à l'ex-communauté de communes d'Avranches-Mont-Saint-Michel se situe aux alentours de 20 000 logements. En prenant 1 000 logements vacants sur 10 ans, le taux de vacance serait de 5 %.

M. GOUPIL chiffre le nombre de logements vacants à 600 à Avranches et 400 à Pontorson. Le chiffrage sur Pontorson est relativement complexe car un certain nombre de logements sont occupés par des saisonniers et sont donc vacants par intermittence.

M. DACHEUX explique que ce type de logements est inclus dans les résidences secondaires ou occasionnelles par l'INSEE.

Mme LOLON explique que la rédaction du calcul du point mort sera reformulée.

M. GOUPIL confirme la volonté de limiter la vacance en précisant que le nombre d'outils est limité.

M. KUGLER clôt le débat et invite M. BADIOU pour la présentation du PADD de l'ex-communauté de communes de Saint Hilaire-du-Harcouët en lui précisant que l'intérêt était d'avoir des échanges et que la commission n'émettait pas d'avis à ce stade.

Présentation du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme intercommunal de l'ex-communauté de communes de Saint Hilaire-du-Harcouët

En préambule, M. BADIOU se présente et rappelle que le projet avait été initié par l'ex-communauté de communes de Saint Hilaire-du-Harcouët. Il souligne que le secteur était relativement bien couvert par des documents d'urbanisme et que l'ouverture des zones commerciales avait été généreuse dans les précédents documents.

M. GUERIN présente le PADD du PLUi de l'ex-communauté de communes de Saint Hilaire-du-Harcouët. Il fait remarquer que le nom des principales communes ne figure pas sur la carte du PADD.

M. BADIOU précise que celles-ci seront ajoutées aux documents finaux.

Les orientations du PADD sont organisées en 4 axes stratégiques et vise à promouvoir :

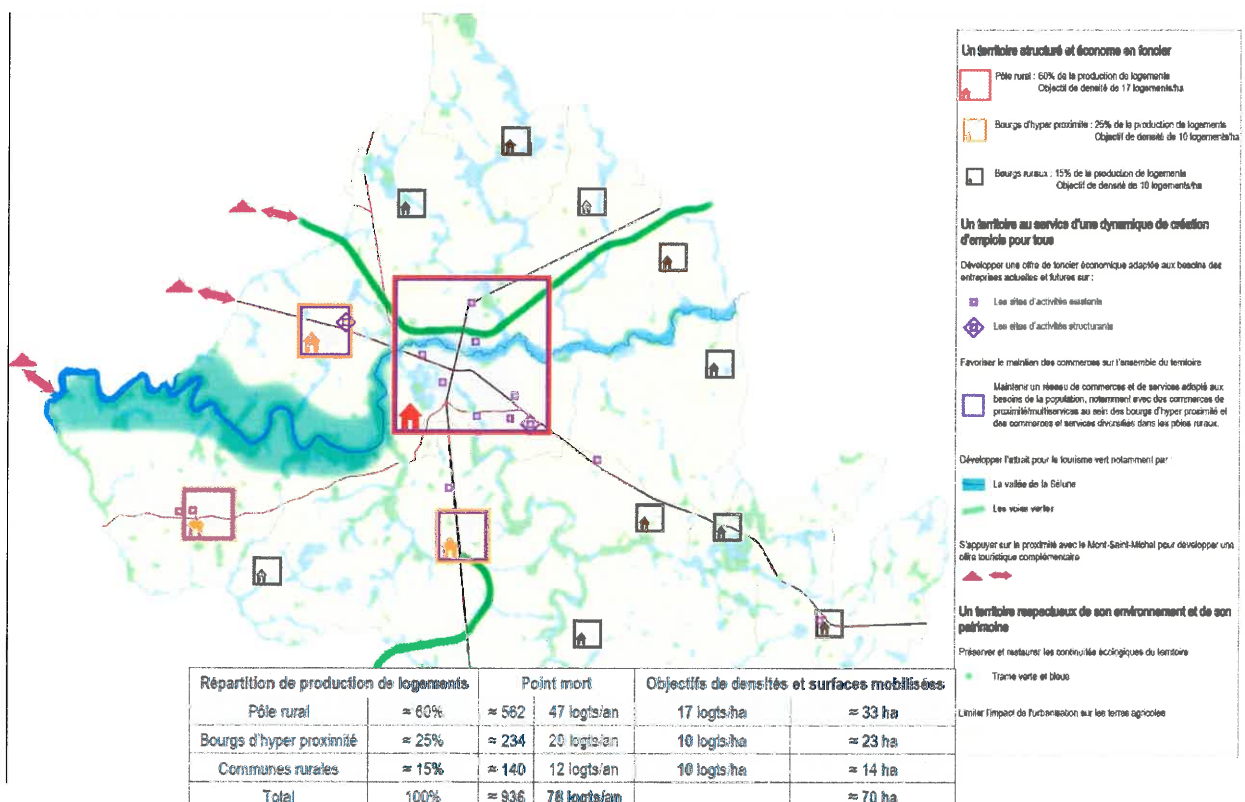
- un territoire structuré et économe en foncier,
- un territoire de proximité proposant une offre d'habitat et un bon niveau de services pour tous,
- un territoire au service d'une dynamique de création d'emplois pour tous,
- un territoire respectueux de son environnement et de son patrimoine.

Le territoire mettra en place une organisation interne à l'échelle des 9 communes, pour répondre aux besoins de la population actuelle et future. Cette organisation a pour ambition de donner une nouvelle dynamique à l'ensemble des communes du territoire. Le développement futur du pôle territorial de Saint-Hilaire-du-Harcouët prendra comme appui une armature urbaine basée sur :

- 1 pôle rural constitué des communes déléguées Saint-Hilaire-du-Harcouët et Parigny,
- 3 bourgs d'hyper proximité : Les Loges-Marchis, Saint-Martin-de-Landelles et Virey,
- 10 bourgs ruraux : Buais, Chèvreville, Lapenty, Le Mesnard, Martigny, Milly, Moulines, Saint-Brice-de-Landelles, Saint-Symphorien-des-Monts et Savigny-le-Vieux.

Le pôle rural permettra d'assurer une part significative du développement. Il répondra également aux besoins des habitants tant sur le plan de la mixité sociale que générationnelle. Il proposera une offre de commerces, d'équipements et services attractive.

Les bourgs d'hyper proximité constitueront une alternative à l'installation en ville. Un développement modéré de la population permettra le maintien et le développement des commerces, équipements et services de proximité existants. Les bourgs ruraux conserveront des capacités d'accueil au sein des bourgs, pour un développement modéré.



Démographie

Dans un contexte de déprise démographique entre 1975 et 1999, la perte de population s'était stabilisée dans les années 2000 (- 25 habitants) avant de s'accroître légèrement depuis 2008 (- 114 habitants). Cette perte d'habitants se conjugue à la diminution de la taille des ménages et au vieillissement de la population. Cela se traduit par la nécessité de construire ou de réhabiliter plus de logements pour pouvoir accueillir le même nombre d'habitants.

Habitat

Dans ce contexte, maintenir la population est un objectif très volontariste. En effet, le point mort (nombre de logements à produire pour conserver le même nombre d'habitants) est d'environ 80 logements par an alors que la production récente (2010-2015) a été de 45 logements annuels (71 logements entre 2005-2010).

L'objectif de maintenir la population se traduit donc par une production annuelle d'environ 80 logements. La production de logements sera organisée selon l'armature urbaine du territoire :

- 60 % de la production sera localisée sur le pôle rural, soit près d'une cinquantaine de logements par an,
- 15 % sur les 10 bourgs ruraux, soit une douzaine de logements par an.

Les objectifs de densités seront fixés à :

- 17 logements par hectare pour le pôle rural,
- 10 logements par hectare pour les bourgs d'hyper proximité et les communes rurales.

M. GUERIN souligne que la période sur laquelle est calculée le nombre de logements projetés n'est pas clairement indiquée.

Vacance

Le nombre de logements vacants progresse régulièrement et près de 1 000 logements sont vacants en 2013. Une OPAH est en cours (2017-2022). L'objectif de celle-ci n'est pas indiqué.

M. GUERIN précise qu'une surface de 8,3 ha par an maximum est prévue pour l'habitat dans le SCoT soit 64 logements par an .

Volet économique

Les sites d'activités existants disposent de disponibilités foncières qu'il convient de valoriser. Ils serviront de base au développement futur. L'offre sera principalement développée pour valoriser des sites structurants en bordure de la RD 976 :

- Saint-Hil'Park, à vocation multiple (artisanale, commerciale et tertiaire),
- L'Auberge Neuve, à vocation artisanale et industrielle.

De manière ciblée, en lien avec les autres sites d'activités existants, des extensions pourront également être programmées, dans l'objectif principal de répondre aussi à un enjeu de maillage du territoire. Le premier objectif est de limiter les extensions des zones d'activités. Cela se traduit par un maximum d'une cinquantaine d'hectares consommés dans le cadre du PLU. Cette enveloppe pourra être ajustée en cas d'implantations économiques structurantes difficilement prévisibles à l'horizon 2030.

Le second objectif est de maintenir des possibilités de développement mesuré pour les activités localisées en campagne. Le maintien et le développement des activités, notamment artisanales, installées en dehors des sites d'activités dédiés, seront pris en compte et organisés.

Le troisième et dernier objectif est de favoriser le maintien des commerces sur l'ensemble du territoire. L'objectif est de maintenir un réseau de commerces et de services adapté aux besoins de la population, notamment avec des commerces de proximité / multiservices au sein des bourgs d'hyper proximité et des commerces et services diversifiés dans les pôles ruraux. 118 ha maximum sont prévus pour les activités économiques dans le SCoT.

M. GUERIN fait remarquer que la consommation d'espace dédiée aux équipements n'est pas chiffrée.

Volet préservation et mise en valeur de la qualité paysagère et environnementale du territoire

Le paysage traditionnel du territoire, composé de bocage, vergers et bâtis anciens en pierre ou en torchis tend à se banaliser. Il convient de conserver et valoriser ce patrimoine naturel et bâti afin de répondre au souhait d'une mise en valeur touristique et résidentielle du territoire, notamment à travers le tourisme vert. Le caractère architectural des éléments bâtis remarquables sera donc à préserver. Les bâtiments pourront faire l'objet d'un changement de destination, de manière organisée, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Volet agricole

Il sera nécessaire de veiller à la protection des sites de production agricole afin de préserver l'avenir de ces structures économiques et permettre leur développement. Les changements de destination et/ou réhabilitation à proximité des bâtiments agricoles seront limités.

Dans le cadre des changements de destination et/ou des constructions nouvelles, il conviendra de veiller à la protection de l'activité agricole au sens large et des périmètres sanitaires et plans d'épandage en particulier.

De plus, les dents creuses au sein des villages représentent un faible intérêt pour les exploitations agricoles. Il conviendra de valoriser ces espaces en tolérant les constructions dans ces dents creuses.

Consommation d'espace

La lutte contre l'étalement urbain nécessite d'optimiser l'utilisation de l'espace et de prévoir des superficies à urbaniser correspondant aux besoins du territoire. L'utilisation des voies et réseaux existants sera optimisée, notamment en favorisant les constructions au sein des espaces actuellement urbanisés. En matière d'habitat, et grâce aux densités de logements à l'hectare prévues sur les différents types de communes (17 et 10 logements par ha), à l'horizon 2030 le territoire consommera chaque année environ 30 % d'espace en moins qu'entre 2000 et 2012, soit 6 ha annuels contre 8,6 ha sur la période 2000/2012 (Diagnostic foncier de l'Observatoire foncier du Pays de la Baie du Mont Saint-Michel), soit environ 70 ha.

M. KUGLER ouvre le débat.

M. CHASLES demande quelle est la tendance pour la consommation d'espace et le logement entre 2012 et 2017.

M. BADIOU confirme une tendance baissière avec environ 25 logements par an.

M. DACHEUX précise que les surfaces indiquées dans le SCoT sont un maximum à ne pas dépasser et non un objectif.

M. GOUPIL confirme ce point.

M. DACHEUX présente son étude, avec pour postulat de départ le maintien de la population. Il obtient un résultat de 34 logements par an. Il souligne que les besoins en logements indiqués (80 logements par an) ne sont pas cohérents avec l'ambition du maintien de la population affichée dans le PADD.

M. LEFEVRE quitte la séance à 15 h 50.

M. BADIOU confirme que le but de la collectivité est de maintenir la population. Il fait part de la difficulté qui existe pour occuper les logements HLM (400 logements à St Hilaire). De plus 50 % des logements sont occupés par des retraités, ce qui tend à faire diminuer la taille des ménages. Un travail important sur les dents creuses a été réalisé.

M. DACHEUX précise que la rénovation des logements est incluse dans le calcul du point mort.

M. CHASLES demande des précisions sur le nombre de 1 000 logements vacants.

M. BADIOU indique qu'un recensement plus détaillé des logements vacants est en cours.

Présentation du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme intercommunal de l'ex-communauté de communes de Montmartin-sur-Mer

M. GUERIN présente le PADD du PLUi de l'ex-communauté de communes de Montmartin-sur-Mer.

- jouer l'articulation et la complémentarité entre les espaces littoraux / rétro-littoraux / arrière-pays,
- soutenir l'attractivité résidentielle et économique du territoire.

- poursuivre la reconquête de la qualité environnementale et de l'adaptation au changement climatique, socle de l'économie locale ;
- asseoir et structurer une économie associant la valorisation des ressources naturelles et la qualité d'accueil résidentiel, touristique et de loisirs ;
- maintenir une trame urbaine multipolaire, vecteur d'identité et de proximité, structurée autour d'un réseau d'infrastructures de transports et de communication de qualité.



CDPENAF du 5 avril 2017

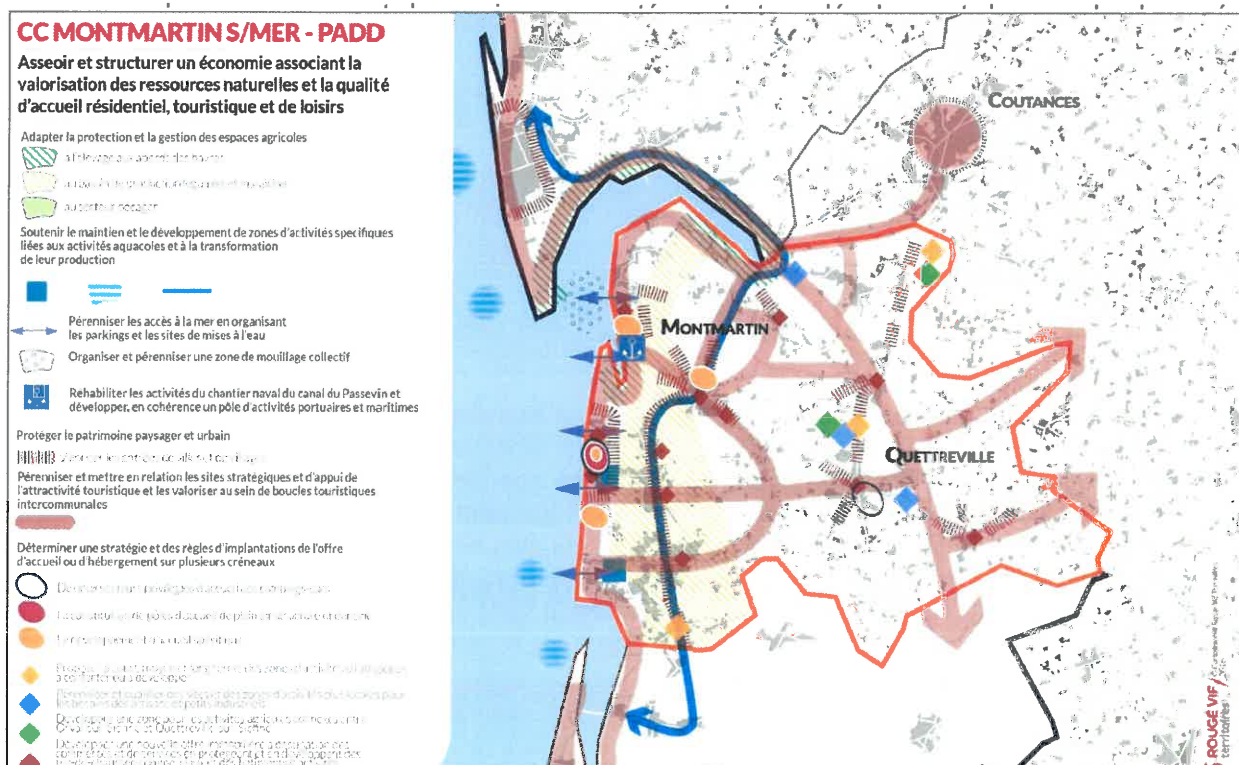
- valorisant les spécificités et en organisant une vraie complémentarité à l'échelle du territoire,
- maintenant une hiérarchie entre les différents pôles afin de renforcer leur niveau d'activités et de services et ainsi maintenir une réponse complète aux besoins des habitants et des entreprises présents sur le territoire.

Le PLUi promeut un aménagement et un développement durable du territoire en donnant la priorité aux gisements fonciers les plus stratégiques et en recentrant l'urbanisation. Celui-ci devra donc chercher à :

- inscrire le territoire dans une dynamique démographique raisonnée et maîtrisée pour poursuivre un développement tout en préservant l'identité des bourgs et villages, la qualité de cadre de vie associée et consolider l'équilibre actifs / emplois ;
- favoriser un développement équilibré du territoire en lien avec ses capacités d'accueil ;
- valoriser les potentiels de renouvellement urbain et de densification urbaine dans le respect des identités patrimoniales et paysagères ;
- rationaliser les zones d'extension urbaine et maîtriser leur développement ;
- diversifier le parc de logement ;
- poursuivre une dynamique de soutien aux réhabilitations de qualité dans l'habitat ancien en faveur de la valorisation du patrimoine bâti et la diversité de l'habitat ;
- accompagner le vieillissement de la population et les personnes en situation de handicap.

Pour assurer le maintien et le développement des activités économiques, qu'elles soient productives ou résidentielles, le territoire doit s'appuyer sur un maillage lisible, hiérarchisé et complémentaire d'espaces et de locaux d'activités. En cohérence avec l'échelle supra-communale, le PLUi vise à :

- structurer une offre de foncier économique sur des principes qualitatifs et de spécialisation autour des activités artisanales et industrielles sur l'axe de la D971 et des ressources de la mer sur l'axe de la D20,
- proposer à court, moyen et long terme des zones d'activités stratégiques à conforter ou à développer :
 - . sur l'arrière-pays à Orval-sur-Sienne et à Quettreville-sur-Sienne,
 - . sur le littoral à Lingreville, Montmartin-sur-Mer et Regnéville-sur-Mer.
- pérenniser et qualifier des sites et des zones d'activités plus locales pour les besoins des artisans et petits industriels,
- développer une zone pour les activités agricoles connexes entre Orval-sur-Sienne et Quettreville-sur-Sienne,
- développer une nouvelle offre immobilière à destination :



Volet environnemental

L'axe 1 en faveur de la biodiversité et de la constitution d'une trame verte et bleue pour le territoire vise à :

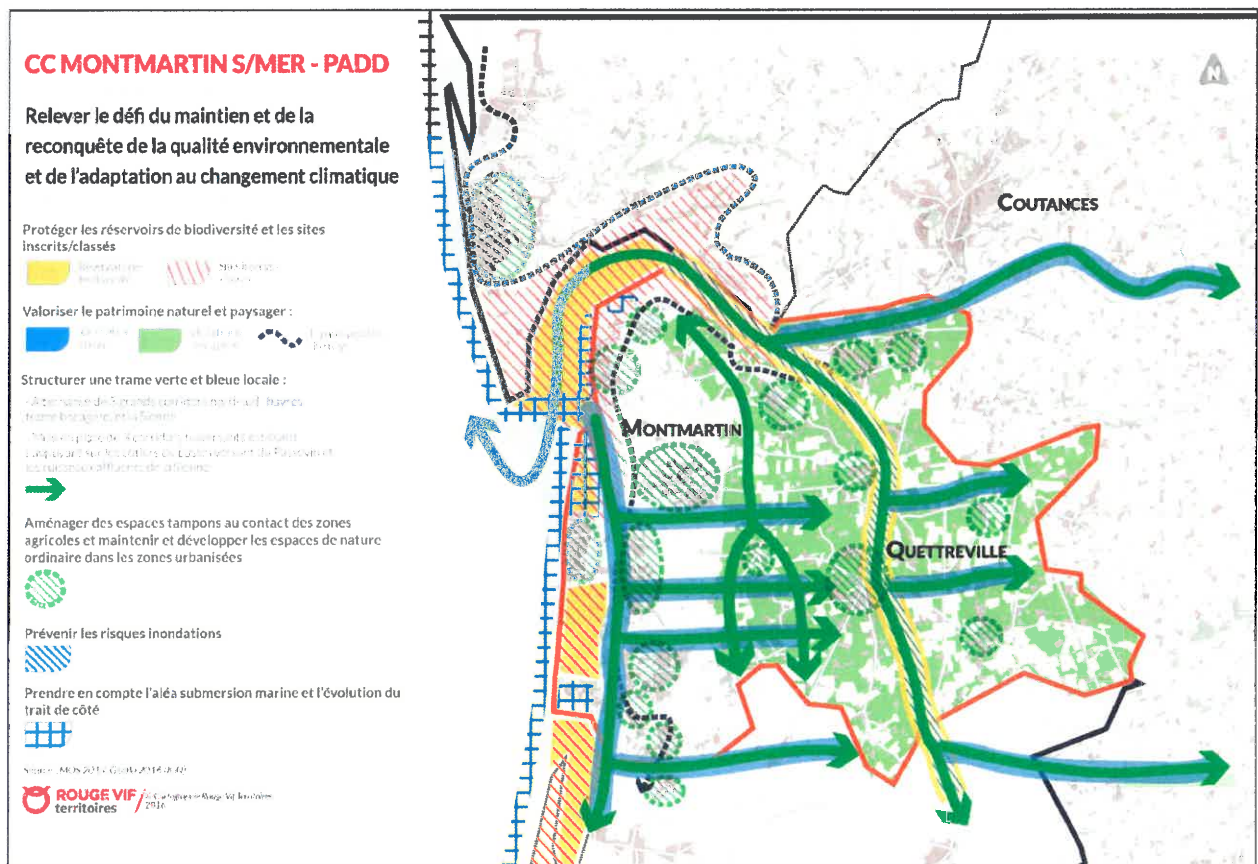
- structurer une trame verte et bleue locale support du maintien de la qualité environnementale et paysagère du territoire,
- pérenniser les protections des deux grands ensembles écologiques du territoire tout en les valorisant dans le cadre d'une gestion agro-touristique durable,
- maintenir et développer les espaces de nature ordinaire et/ou favorables à la biodiversité dans les espaces urbanisés,
- concevoir le paysage comme élément fédérateur du projet de territoire.

Volet agricole

Pour soutenir et pérenniser cette branche d'activités structurelle, il est nécessaire de protéger les espaces agricoles et les sièges d'exploitation :

- en identifiant l'ensemble des zones agricoles et en interdisant leur urbanisation en dehors des constructions, installations, extensions nécessaires à l'exploitation agricole ;
- en marquant et traitant les franges urbaines en limite d'espaces agricoles ;
- en aménageant des zones tampons entre les sièges d'exploitation et les secteurs d'habitat pour améliorer les cohabitations et accueillir les développements nécessaires à l'exploitation.

Les changements de destination de bâtiments existants sont envisageables en dehors de ces zones tampons (hébergement touristiques ou habitation...).



Consommation d'espace

En cohérence avec la volonté intercommunale de :

- valoriser le patrimoine naturel et paysager (espaces ordinaires, bocage...),
- favoriser un développement équilibré du territoire (limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels) en réduisant les zones d'extension urbain,
- protéger les espaces agricoles et les outils d'exploitation,

le présent PLUi prévoit une réduction sensible de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Cet objectif est notamment mis en œuvre par le classement en zone agricole de surfaces classées urbaines ou à urbaniser de X ha (ici identifier les zones U/1 AU et 2AU inscrites dans les documents et prévues par le PLUi, fourchette minimum en hectare).

Parallèlement, le PADD tend à valoriser le potentiel de renouvellement urbain et de densification des bourgs et villages à travers l'identification de :

- secteurs de bourgs et de villages qui feront l'objet d'un maintien voire d'une augmentation des droits à bâtir (fourchette minimum en hectare).

Ces espaces permettent au territoire de répondre à l'objectif de diversification du parc de logements et de remplir les objectifs de maintien et d'accueil de nouvelles populations à l'horizon 2026.

M. GUERIN constate que le PADD du PLUi de l'ex-communauté de communes de Montmartin-sur-Mer ne comporte pas d'informations suffisantes permettant d'appréhender le projet d'aménagement du territoire. La consommation d'espace dédiée à l'habitat, à l'activité et aux équipements n'est pas chiffrée. De plus le calcul des besoins en logements n'est pas indiqué.

M. DACHEUX fait remarquer que ce PADD est en cours et inachevé.

M. CHASLES demande des précisions sur le point suivant : *Cet objectif est notamment mis en œuvre par le classement en zone agricole de surfaces classées urbaines ou à urbaniser.*

M. DUROZIER présente l'exemple du POS de Regnéville-sur-Mer dans lequel 40 ha étaient ouverts à l'urbanisation et il est envisagé d'ouvrir 15 ha dans projet de PLU. Ce chiffre sera affiné pour l'ensemble des communes.

Mme LAFRECHOUX demande si une étude de la consommation d'espace a été réalisée. Celle-ci permettrait de voir quel effort a été porté sur ce point.

M. DUROZIER confirme que cette étude a été faite.

M. CHASLES souligne l'aspect environnemental du PLUi et interroge M. DUROZIER sur la volonté de redessiner le bocage.

M. DUROZIER met en avant cette volonté de redessiner le bocage pour que les parcelles soient plus facilement exploitables par les agriculteurs, tout en limitant l'action érosive des eaux pluviales.

Mme LAFRECHOUX souhaite que ce point soit explicité dans le PADD.

M. CHASLES souligne que le PADD prévoit des zones de relocalisation des exploitations visées par la montée des eaux due aux changements climatiques.

M. DUROZIER rappelle qu'un PPRL (Plan de Prévention des Risques Littoraux) a été approuvé sur ce secteur.

M. KUGLER rappelle que Montmartin-sur-Mer est une des collectivités pilote en matière d'anticipation et de réflexion sur la gestion de la montée des eaux due aux changements climatiques.

M. DUROZIER précise qu'avec la compétence GEMAPI (Gestion des Milieux Aquatiques et la Prévention des Inondations), toute la stratégie de gestion du trait de côte découle d'un travail partenarial qui a été mené de 2011 à 2014 en parallèle à l'élaboration du PPRL (Plan de Prévention des risques littoraux).

M. CARNET quitte la séance à 16 h 30.

MM. DACHEUX et BELLENFANT quittent la séance à 16 h 36 et donne pouvoir à M. DUBOS.

M. KUGLER indique qu'un courrier précisant un certain nombre de points à intégrer au PLUi va être transmis à la collectivité et souligne que l'ensemble des paramètres à prendre en compte sur ce territoire est très complexe.

M. CHASLES souligne l'utilité d'une étude agricole prospective à l'échelle de l'ensemble du territoire.

Mme CHARDINE insiste sur ce point.

M. DUROZIER quitte la séance à 16 h 36.

Tableau des autorisations d'urbanisme en RNU

N° dossier	Autorisations d'urbanisme	Commune	Pétitionnaire	Objet et Surface
1	PC 050 326 17 W0001	LE MESNIL VILLEMEN	M. BEAUFILS Jean-Yves	Extension d'une stabulation paillée pour vaches laitières avec fosse géomembrane 204 m²
2	PC 050 570 17 J0001	SAVIGNY LE VIEUX	EARL VICTOR, représenté par VICTOR Didier	Construction d'un poulailler « label plein air » 427 m²
3	PC 050 312 17 J0002	LE MESNIL GILBERT	M. FORTIN Daniel	Extension d'une stabulation pour stockage fourrage et aliment 271 m²
4	PC 050 607 17 J0001	LA TRINITE	GAEC GORON, représenté par M. et Mme GORON Mickaël et Florence	Construction d'une stabulation paillée avec boxes et stockage fourrage 1755 m²
5	PC 050 457 17 Q0003	SAINTE COLOMBE	GAEC BOUILLON représenté par Mrs. BOUILLON LAURENT-JEAN-PIERRE et GUILAINE	Extension d'une stabulation paillée 528 m²
6	PC 050 582 17 J0003	SOURDEVAL	GAEC GIROULT	Construction d'un bloc traite roto avec bureau en extension d'une stabulation existante 662 m²
7	PC 050 504 17 W0002	SAINT LOUET SUR VIRE	M. DECAEN Anthony	Construction d'un bâtiment agricole à usage de stockage foin et matériel dont la toiture supportera des panneaux photovoltaïques 766,26 m²
8	PC 050 236 17 W0005	LA HAYE (BAUDREVILLE)	GAEC SEGUEINEAU représenté par M. SEGUEINEAU Rémi	Construction d'une stabulation pour génisses et fosses à lisier 461 m²

La CDPENAF émet un avis favorable à l'unanimité sur les 8 permis de construire.

Avis sur un certificat d'urbanisme pour une maison d'habitation sur la commune du Hommet d'Arthenay

La commune du Hommet d'Arthenay est située à l'ouest de la commune de Pont-Hébert. La commune est couverte par une carte communale. Le certificat d'urbanisme n° 05024817W0001 est déposé pour la construction d'une maison d'habitation sur la commune du Hommet d'Arthenay. Le projet consiste à construire une seconde maison d'habitation pour le GAEC de La Jonquière. Elle se situe à 120 mètres de l'exploitation et 220 mètres de l'habitation existante.

M. CHASLES trouve justifiée la position proche des autres habitations.

M. DUBOS demande s'il existe d'autres possibilités d'implantation.

M. GAIDIER souligne l'aspect accidentogène des autres possibilités d'implantation.

Il est proposé un avis défavorable sur la construction d'une habitation, sur la commune du Hommet d'Arthenay, au motif que ce projet se situe à plus de 100 mètres des bâtiments d'exploitation.

Nombre de voix pour la proposition du rapporteur	Nombre de voix contre la proposition du rapporteur	Nombre d'abstentions
3	6	2

La CDPENAF émet un avis favorable sur la construction d'une habitation, sur la commune du Hommet d'Arthenay (certificat d'urbanisme n° 05024817W0001).

Demande d'auto-saisine pour un projet de lotissement sur la commune de Baudre

M. DUBOS indique que l'instruction de ce dossier de lotissement de 27 lots est en cours à la communauté d'agglomération de Saint-Lô et sera étudié fin avril. Les éléments seront transmis à la commission à cette date.

Avis sur la construction d'un bâtiment agricole sur la commune de La Bloutière

La commune de la Bloutière est située au nord de la commune de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny. Le certificat d'urbanisme n° 05006017J00004 est déposé pour la construction d'un bâtiment agricole d'environ 200 m². Ce dossier, déjà présenté en mars, nécessitait des compléments d'informations. Ceux-ci ont été apportés par la pétitionnaire. Elle est actuellement porteuse de projet en production végétale et prévoit son installation début 2018 en maraîchage biologique spécialisé (endives, champignons, haricots secs, graines de courges séchées et cornichons au vinaigre).

Sa demande de CU concerne une parcelle qui est à vendre mais dont elle n'est pas encore sûre de pouvoir faire l'acquisition. Il s'agit donc ici pour elle d'anticiper.

Le bâtiment envisagé est destiné au stockage des récoltes et au séchage (haricots et graines de courge), à la transformation (cornichons en conserves) ainsi qu'au forçage des racines d'endives et aux champignons. Il devrait aussi abriter les outils nécessaires aux cultures.

Ce bâtiment devrait donc comprendre une partie hangar et deux ou trois pièces isolées.

La CDPENAF émet un avis favorable à l'unanimité sur la construction d'un bâtiment agricole, sur la commune de La Bloutière (certificat d'urbanisme n° 05006017J00004).

Avis sur la construction d'un bâtiment agricole sur la commune de St Georges-de-Livoye

La commune de Saint Georges-de-Livoye est située au nord-ouest de la commune de Brécey.

Le certificat d'urbanisme n° 05047217J0002 est déposé pour la construction d'un bâtiment de remisage pour une entreprise de prestations agricoles d'environ 900 m² sur une parcelle de 11 000 m².

Faute d'éléments justifiant de la localisation de ce projet, l'examen du dossier est reporté au mois de mai.

Avis sur la construction d'une remise agricole sur la commune de Briquebec-en-Cotentin

Le permis de construire n° 05008217Q0007 est déposé pour la construction d'un bâtiment de remisage agricole d'environ 780 m² sur la commune de Briquebec-en-Cotentin.

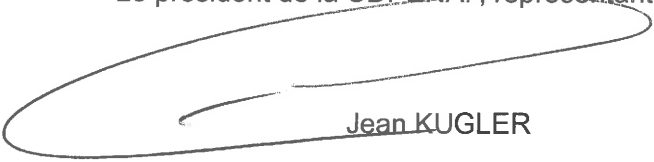
Ne connaissant pas la localisation de l'exploitant, l'examen du dossier est reporté au mois de mai.

Questions diverses

Mme GARBIN demande à la commission de s'auto-saisir sur un certificat d'urbanisme pour un logement de fonction sur la commune de Vains.

La séance est levée à 17 h 10.

Le président de la CDPENAF, représentant le Préfet



Jean KUGLER