

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

Compte rendu **modifié** de la réunion du 9 mars 2017



La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers s'est tenue à la DDTM de la Manche le 9 mars 2017, sous la présidence de M. Jean KUGLER, directeur départemental des territoires et de la mer.

Liste des participants :

M. Jean MORIN	Représentant du Conseil départemental
M. Erick GOUPIL	Président du SCoT du Pays de la baie du Mont-Saint-Michel, représentant un établissement public
M. Hubert LEFEVRE	Représentant des maires ruraux
M. Jean-Pierre CARNET	Maire de Saint-Aubin-de-Terregatte
M. Franck HALLEY	Direction départementale des territoires et de la mer
M. Marc LECOUSTEY	Chambre d'agriculture
M. Antoine LECOEUR	Représentant la fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles (JA)
M. Christian MAQUEREL	Représentant la fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles (FDSEA)
M. Patrick DACHEUX	Représentant du GRAPE Normandie
M. Joël BELLENFANT	Représentant de Manche Nature
M. Gilles GODEFROY	SAFER
Mme Coralie LAFRECHOUX	Conseil départemental
Mme Héléne GARBIN	Conseillère Chambre d'Agriculture
Mme Jeanine HINCHET	Direction départementale des territoires et de la mer
Mme Sylvie BRANS	Direction départementale des territoires et de la mer
M. Emmanuel GUERIN	Direction départementale des territoires et de la mer

Étaient excusés :

Mme Valérie VERRECKT	Représentante de la chambre départementale des notaires
M. Gérard BAMAS	Représentant la fédération des chasseurs de la Manche

Étaient invités :

Mme Marine LOLON	Responsable du service urbanisme - Communauté d'agglomération Mont-Saint-Michel-Normandie
------------------	---

Pouvoir :

Mme Josiane BELIARD (représentante des propriétaires ruraux) a donné son pouvoir à M. Christian MAQUEREL (FDSEA).

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

Proposition d'éléments sur la compensation agricole

Pour rappel, le décret n° 2016-1110 détermine les modalités d'application de la loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, 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 susceptibles d'avoir des conséquences négatives importantes sur l'économie agricole.

Lors de la présentation en commission de la compensation agricole en octobre dernier, les membres de la CDPENAF avaient souhaité des précisions sur les projets soumis à compensation agricole et des exemples concrets.

Les projets soumis à étude d'impact systématique conformément à l'article R.122-2 du code de l'environnement (évaluation environnementale) sont soumis à compensation agricole. L'annexe 2 à l'article R.122-2 du code de l'environnement comporte 48 catégories de projets. Pour les exploitations agricoles, il est indiqué que seuls les élevages de veaux de boucherie de plus de 800 animaux, de bovins à l'engraissement de plus de 800 animaux et ceux de plus de 400 vaches laitières sont concernés.

M. HALLEY informe que ces différents seuils ne sont pas atteints actuellement dans le département de la Manche.

Trois cas concrets sont présentés aux membres de la commission :

- l'exploitation d'une sablière à Saint-Sébastien-de-Raids,
- un élevage de 200 vaches laitières à Montbray qui représente la moitié du seuil,
- l'usine Délicelait à Moyon-Villages qui évoque le cas du développement d'une activité sur une zone artisanale existante.

M. LECOUSTEY demande si la surface prise en compte pour l'évaluation environnementale l'étude préalable concerne uniquement l'extension du projet ou la totalité de celui-ci.

M. KUGLER précise que pour les projets déposés après le 1^{er} décembre 2016, la surface totale du projet sera prise en compte.

Un travail de réflexion sur la détermination des seuils a été réalisé conjointement entre les services du conseil départemental, de la chambre d'agriculture et de la DDTM.

Mme HINCHET présente une proposition de seuils basée sur la valeur de la surface minimale d'assujettissement. Cette proposition est basée sur les arrêtés préfectoraux du 7/09/2016 fixant la surface minimale d'assujettissement dans le département de la Manche, modifié par l'arrêté du 6/12/2016 fixant la surface minimale d'assujettissement dans le département de la Manche

	SMA (ha)	Equivalence si SMA moyenne de 2ha (hors mytiliculture) correspond au seuil de 6ha (SMA x 5 / 2)	Moyenne par type de production	Proposition de seuil
Polyculture-Elevage	12,5	31,25	31,25	10
Cultures maraîchères				
de pleine terre	1,5	3,75	1,63	2
sous chassis ou abris chauffés	0,5	1,25		
sous abris chauffés	0,2	0,5		
Cultures légumières de plein champ	2,5	6,25	6,25	2
Arboriculture fruitière intensive	4	10	1,50	2
Pépinières				
ornementales et fruitières	1,5	3,75	3,75	4
forestières	2,5	6,25		
de jeunes plants (godets)	0,5	1,25		
Cultures florales				
de plein air	0,8	2	1,08	1
sous chassis ou serres froides	0,4	1		
sous serres chauffées	0,1	0,25		
Cultures de petits fruits	4	10	1,00	1
Endives (culture+forçage)	2	5	1,00	1
Champignons	0,35	0,875	1,00	1
Cressonnière	0,2	0,5	1,00	1
Ostréiculture	0,5	1,25	1,00	1
Mytiliculture	1000m de bouchots ou 1000m ² de tables	400m ou 400m ²		

M. KUGLER souligne la difficulté de gérer ces seuils par type de culture et indique les seuils retenus dans différents départements :

- Pour l'Île-de-France, il n'y a qu'un seuil à 1 hectare.
- Pour l'Oise, la décision est en attente.
- Pour l'Orne, le seuil de 5 hectares proposé est maintenu mais la commission est en réflexion sur les installations classées.
- Pour le Calvados, il n'y a pas eu encore de décision .
- Pour l'Eure : 1 hectare.

M. LECOUSTEY indique que la chambre d'agriculture s'orienterait vers un seuil de 2 hectares en polyculture/élevage et 1 hectare pour le maraîchage, l'arboriculture et les vergers.

Il souligne la difficulté d'appréciation du nombre de dossiers. Il s'interroge sur la possibilité de fixer des seuils et de les assortir d'une clause de revoyure au bout d'un an.

Mme GARBIN indique que les 5 chambres d'agriculture de Normandie évoqueront ce sujet le 5 avril 2017.

M. KUGLER invite la chambre à poursuivre ses débats en interne et à informer la CDPENAF des conclusions de ces travaux.

Présentation du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme intercommunal (PADD) de l'ex-communauté de communes d'Avranches – Mont-Saint-Michel

Mme LOLON est conviée à la commission.

M. GOUPIL représentera la Communauté d'Agglomération Mont-Saint-Michel-Normandie.

Mme GARBIN de la chambre d'agriculture étant prestataire de service sur ce dossier, M. LECOUSTEY demande aux membres de la commission si elle doit quitter la séance.

Les membres de la commission indiquent que sa présence ne pose pas de problème particulier, et qu'au contraire elle peut être enrichissante pour la suite des échanges.

En préambule à la présentation du rapporteur et à l'invitation de M. KUGLER, M. GOUPIL présente quelques éléments de contexte.

Le PLUI de l'ex-communauté de communes d'Avranches – Mont-Saint-Michel a été prescrit en décembre 2015 et son approbation est prévue en 2019. Sur le territoire de la communauté d'agglomération Mont-Saint-Michel-Normandie, trois autres PLUI sont prescrits, les PLUI du Mortainais, de Saint-Hilaire-du-Harcouët et celui du Val de Sée. Avec le PLUI approuvé de Saint James, l'ensemble du territoire sera couvert par des documents de planification.

M. GUERIN présente le PADD du PLUI de l'ex-communauté de communes d'Avranches – Mont-Saint-Michel.

Les orientations du PADD :

Elles participent à la mise en oeuvre de trois axes majeurs :

- S'appuyer sur la valeur universelle et exceptionnelle du bien inscrit au patrimoine de l'UNESCO pour faire des paysages culturels façonnés par l'homme, le creuset de l'image du territoire,
- Affirmer le territoire comme espace majeur de développement dans la représentation inter-régionale,
- Organiser la consommation foncière visant à renforcer les atouts d'un positionnement stratégique autour de l'A84.

Le PLUI doit favoriser la croissance et le développement et améliorer la qualité de vie de ses habitants par la mise en oeuvre d'un modèle de développement équilibré associant emplois et logements pour tous, cohésion sociale et performance paysagère et environnementale.

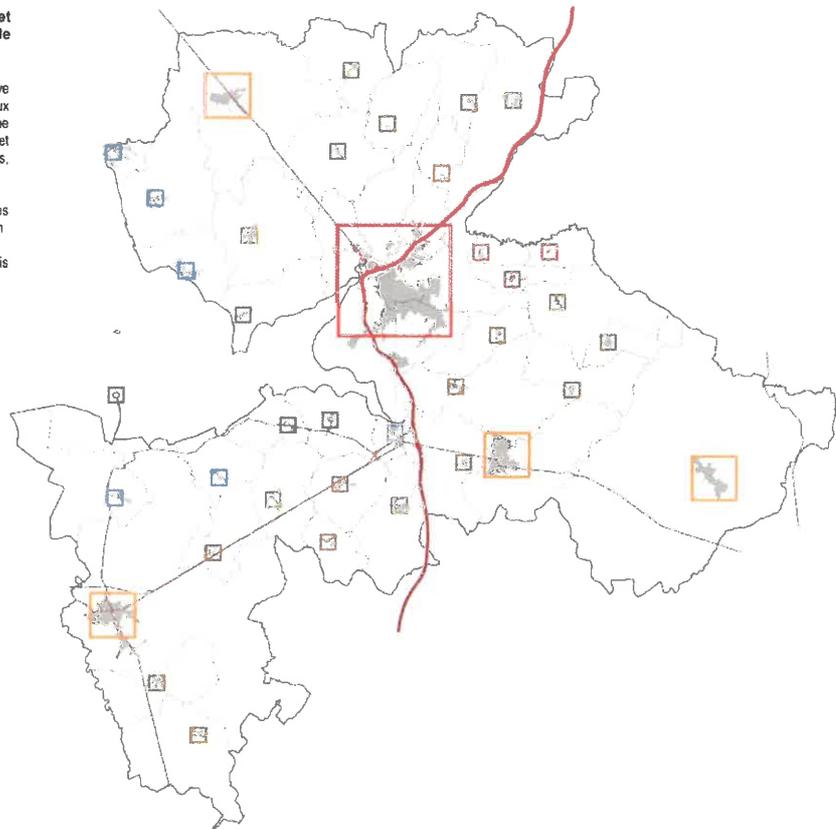
L'organisation territoriale :

A l'échelle des 44 communes, l'organisation territoriale proposée vise à atteindre l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales. Le développement futur du territoire prendra comme base une organisation avec un pôle urbain majeur autour d'Avranches et des pôles d'appui à Sartilly-Baie-Bocage, Pontorson, Ducey et Isigny le Buat. Hors pôles, les relais locaux sont quant à eux assurés par les bourgs des communes rurales et littorales. Le pôle urbain majeur assure une part significative du développement économique et résidentiel. Il répond également aux besoins des habitants tant sur le plan de la mixité sociale que générationnelle. Il s'y développe une offre de services attractive et compétitive au regard des territoires voisins. Le pôle urbain majeur propose également une diversité commerciale permettant de répondre notamment aux besoins de ses habitants et de ceux de la Communauté d'Agglomération.

A l'échelle des sous-bassins de vie qu'ils animent, les pôles d'appui développent des fonctions relais tant sur le plan résidentiel, économique que des services à la population. Hors pôles, dans les communes rurales et littorales, un rôle d'animation locale du territoire doit permettre d'assurer le maintien des services et activités existantes.

Poursuivre le développement d'un territoire attractif et rayonnant basé sur une organisation territoriale comprenant :

-  Un pôle urbain majeur qui met en œuvre une part significative du développement économique et résidentiel, répond aux besoins des habitants tant sur le plan de la mixité sociale que générationnelle, développe une offre de services attractive et compétitive à destination des entreprises et des habitants, répond aux besoins de diversité commerciale
-  Des pôles d'appui qui développent des fonctions relais sur les plans résidentiel, économique et de services à la population
- Pour préserver les services et activités existantes, des relais de développement et d'animation locale composés
 -  de communes rurales,
 -  de communes littorales qui mettent en œuvre une dynamique spécifique à ce territoire spécifique



Les orientations démographiques et d'habitat

Le projet démographique du PADD vise une augmentation de population de 5 000 à 5 500 habitants sur une population de 45000 habitants à l'horizon 2030. Cette augmentation de population concernera l'ensemble du territoire avec une répartition basée sur l'organisation territoriale attendue. Dans le pôle urbain majeur s'installeront entre 35 et 40 % de l'augmentation de population. Une augmentation de population d'environ 30 % se répartira sur les pôles d'appuis. Pour mettre en œuvre cette recherche d'un équilibre entre populations résidant dans les zones urbaines et rurales, environ un tiers de l'augmentation de population bénéficiera aux communes rurales et littorales. Au sein de ce vaste ensemble, les communes littorales (hors pôles) accueilleront 8 à 10 % de la croissance démographique.

Pour l'habitat, la réponse aux besoins de la population résidente nécessite la production d'environ 150 logements par an (point mort). En complément, la production liée à l'accueil de la population nouvelle est estimée au même volume de logements. Il est ainsi prévu la production de 300 logements annuels à l'échéance 2030. La reconquête des logements vacants visée est de l'ordre d'une centaine d'unités avec un effort particulier sur la vacance structurelle. À titre de comparaison, il y a

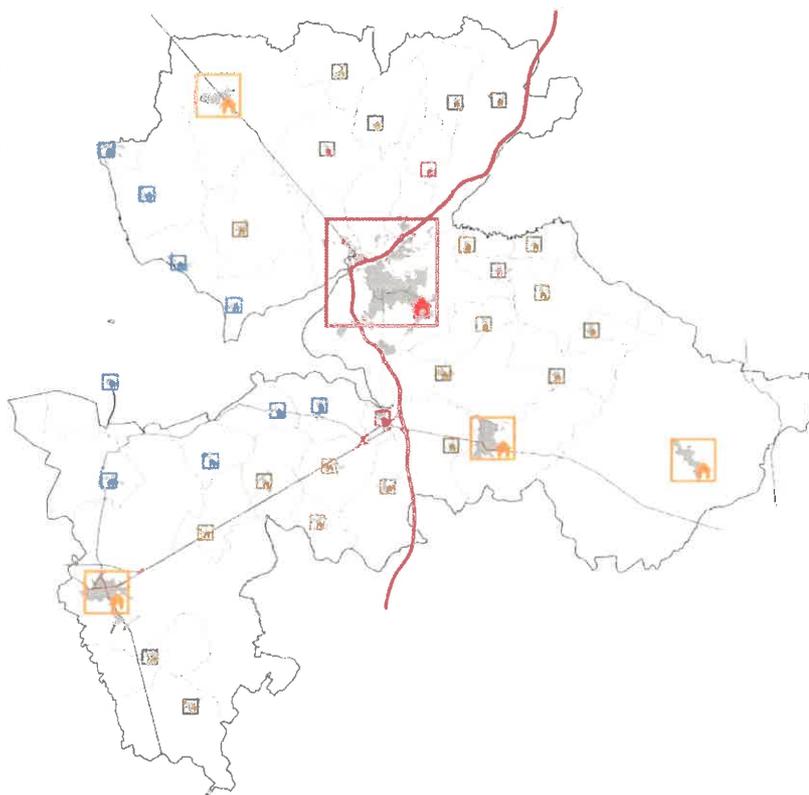
eu 299 logements vacants supplémentaires de 2008 à 2013, il s'agit donc d'un renversement de tendance ambitieux.

Les densités minimales à l'hectare sont les suivantes :

- Pour le pôle urbain majeur, la densité minimale visée est de 20 logements par hectare.
- Sur les pôles d'appui, la densité minimale visée est de 15 logements par hectare.
- Pour les autres communes, la densité minimale visée est de 10 logements par hectare.

Des orientations démographiques et d'habitat avec :

-  L'accueil de 35 à 40% de la croissance démographique, la production d'environ 1350 logements, une densité moyenne de 20 logements à l'hectare
-  L'accueil d'environ 30% de la croissance démographique, la production d'environ 1100 logements, une densité moyenne de 15 logements à l'hectare
-  L'accueil d'environ 25% de la croissance démographique, la production d'environ 850 logements, une densité minimale de 10 logements à l'hectare
-  L'accueil d'environ 8% à 10% de la croissance démographique, la production d'environ 300 logements, une densité minimale de 10 logements à l'hectare



M. GUERIN note l'absence de plusieurs informations :

- la date initiale de calcul des projections démographiques et des besoins en logements n'est pas clairement explicitée ;
- la durée sur laquelle ces projections sont réalisées n'est pas précisée ;
- la taille des ménages est absente.

M. DACHEUX souligne que l'on ne dispose pas de suffisamment d'éléments. L'année de référence des calculs n'est pas connue. Il y a une incertitude sur le nombre de logements vacants et sur leur localisation. Le calcul du point mort n'est pas explicité. Enfin, les orientations du PADD ne sont pas assez motivées et les différentes données chiffrées sont donc surestimées d'environ 30 %.

M. GOUPIL rappelle qu'au stade du PADD, les projections se basent sur les chiffres disponibles. Le PADD représente une projection la plus large possible et une base de discussion.

M. BELLENFANT confirme les remarques de M. DACHEUX. Ce document provisoire devra être plus précis pour éviter des distorsions dans le document final. Il est inquiet sur la résorption des logements vacants, ainsi que sur la raréfaction des espaces agricoles. Après calculs, il arrive à 28 hectares de consommation d'espace avec une densité de 25 logements par an.

Mme LOLON précise que la résorption de la vacance s'élève à une centaine de logements par an.

M. GOUPIL note que les outils permettant de résorber la vacance sont limités.

M. DACHEUX indique que ces 100 logements s'ajoutent à la vacance structurelle.

M. CARNET rappelle que ce chiffre de 100 logements vacants est à apprécier en fonction du nombre d'habitants du secteur qui en compte 45000.

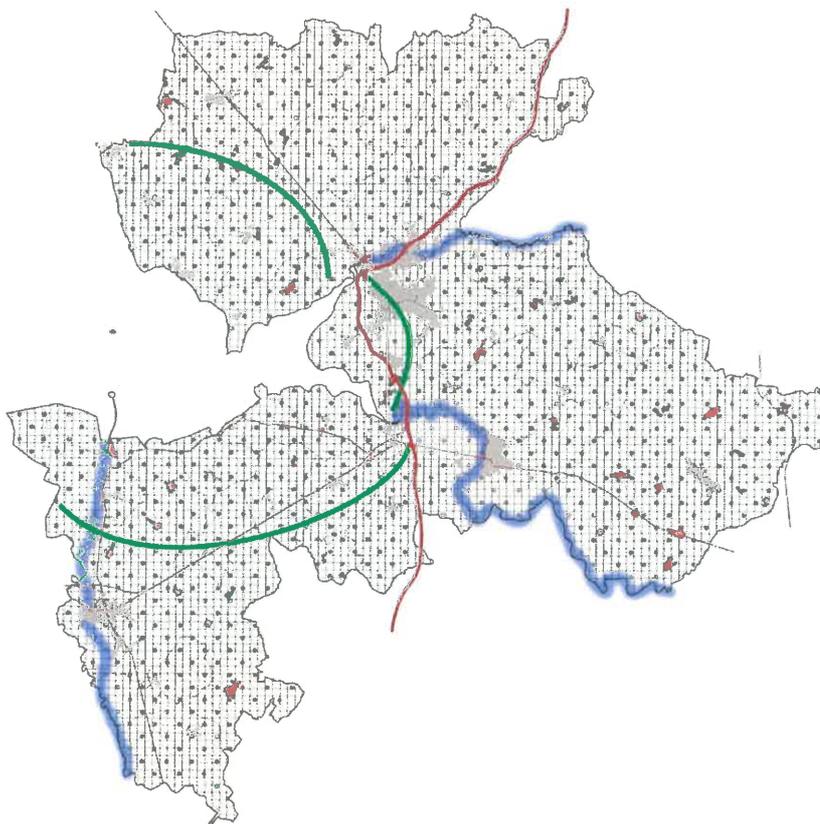
M. DACHEUX souligne que ce nombre important d'habitants justifie une analyse assez fine.

Volet préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Il est indiqué dans le PADD, que des actions permettant le changement de destination sur le bâti existant (ayant perdu sa vocation première) en vue de l'accueil de nouvelles populations, d'activités économiques ou de développement du tourisme rural, seront mises en oeuvre pour valoriser les activités agricoles grâce à de vastes espaces fonctionnels pour l'agriculture.

Des orientations en matière de paysage et d'environnement pour :

-  Prendre en compte les points de vue et covisibilités avec le Mont
-  Valoriser les continuités écologiques et paysagères
-  Valoriser le patrimoine bâti rural dans le cadre de changement de destination
-  Réduire la consommation d'espace agricole et naturel
-  Mettre en valeur les vallées, et notamment celles de la Sée, de la Sélune, du Couesnon en intégrant objectifs environnementaux, économiques et sociaux. En outre, la protection des captages sera déclinée sur le territoire
-  Prendre en compte le réseau bocager au titre du paysage, des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques, de ses rôles antiérosifs ou d'épuration des eaux



M. GUERIN demande si le changement de destination ne risque pas de contraindre l'activité agricole, et si son identification en marron sur la carte est exacte, car elle correspond au bourgs des communes.

Mme LOLON précise que le changement de destination ne concerne que le bâti rural des bourgs existants et qu'il y a une erreur sur la carte présentée dans le PADD.

Mme GARBIN (prestataire de service sur ce dossier) précise que 650 structures agricoles ont été recensées.

M. CARNET insiste sur le fait qu'il ne faut pas porter préjudice à l'activité agricole et l'évolution de ces structures agricoles.

M. GOUPIL souhaite que le PLUi permette à la profession agricole de continuer à évoluer tout en préservant les paysages.

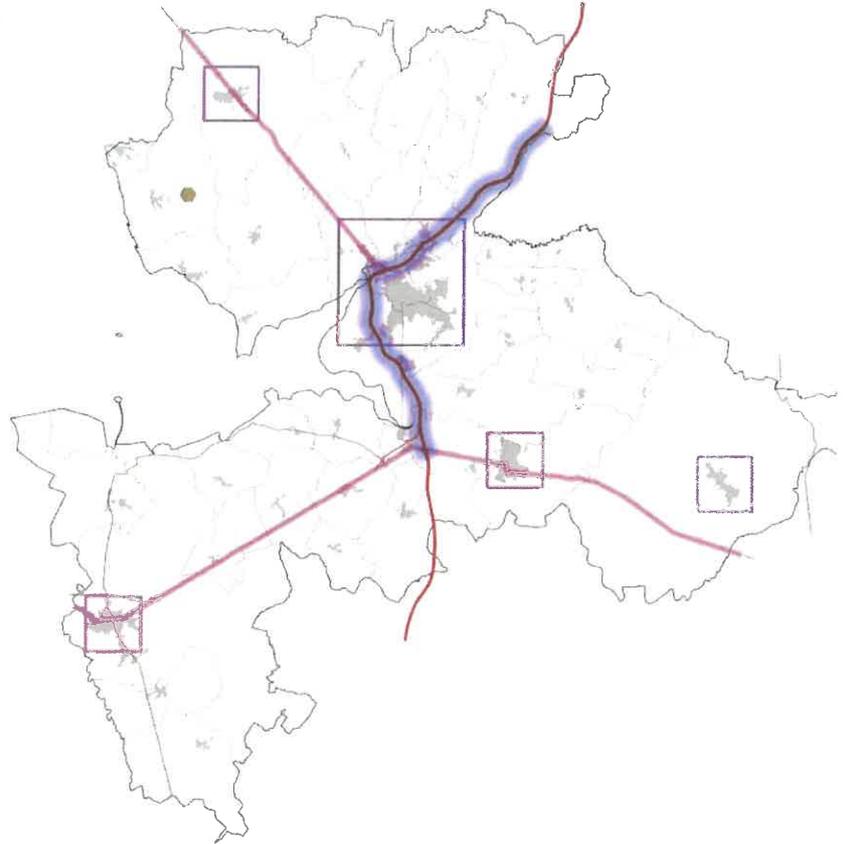
Orientations du développement économique

Le PLUi mettra en oeuvre la programmation économique telle que prévue par le SCoT. L'offre sera principalement développée pour valoriser la présence de l'A84. De manière ciblée, en lien avec les autres axes routiers majeurs, des extensions de quelques futures zones communautaires seront également programmées, dans l'objectif principal du développement de entreprises locales en recherche de nouveaux terrains ou locaux, notamment les TPE/PME très présentes sur le territoire. Il s'agit là aussi de répondre aussi à un enjeu de maillage du territoire.

Le rapporteur rappelle les chiffres du SCoT : en mai 2013, sur la communauté de communes d'Avranches-Mont-Saint Michel : 15 hectares étaient viabilisés et disponibles, et 118,6 hectares étaient non viabilisés. Un total de 133,6 hectares était destiné à accueillir l'activité économique.

Des orientations en matière de développement économique pour :

-  Valoriser la présence de l'A84 en y développant l'accueil des activités économiques
-  Étendre de manière ciblée les zones d'activités en lien avec les autres axes routiers majeurs
-  Faciliter dans les pôles le maintien de l'activité commerciale de proximité par une augmentation de la densité de population et des ajustements des règles d'urbanisme
-  Valoriser et développer le pôle équin, par des possibilités d'extension peuvent être envisagées et des limitations des possibilités de construire en périphérie



M. GUERIN s'interroge sur la capacité d'accueil des différents pôles et prend l'exemple du secteur de Pontorson qui semble ne pas avoir de possibilités d'extensions d'urbanisation.

M. GOUPIL dément ce point. Il rappelle qu'il n'est pas question de dépasser les objectifs du SCoT. Il évoque la possibilité de reconverter les friches industrielles et de densifier l'activité économique en se basant sur les documents d'urbanisme en vigueur, tout en rappelant qu'il y a déjà un potentiel intéressant. Il insiste sur l'importance pour ces zones de se développer plus rationnellement et cite la loi Barnier qui, à son sens, n'économise pas les surfaces. Il informe la commission de l'existence d'outils de chiffrage et de requalification des zones d'activité pour économiser le foncier sur le périmètre du SCoT.

M. DACHEUX demande si avec un SCoT qui échoit en 2023, le PLUi aura la possibilité de faire des réserves foncières pour l'activité.

M. GOUPIL fait remarquer que le SCoT étant opposable, il est difficile d'anticiper.

M. CARNET souligne qu'avec la nouvelle communauté d'agglomération Mont-Saint-Michel-Normandie, la réflexion doit s'organiser au sein de ce nouveau périmètre pour assurer un équilibre entre les différents territoires.

M. GOUPIL rappelle que le département de la Manche est précurseur en terme d'urbanisme en étant par exemple lauréat des douze SCoT remarquables au niveau national.

Consommation d'espace

Les estimations de consommation d'espace pour l'habitat sur la période 2000-2012 sont de 32,5 hectares annuels (source EPFN) et sur la période 2002-2010 de 27,5 hectares annuels (source SAFER). Dans le SCoT, la surface plafond maximale destinée à l'habitat pour le territoire est estimée entre 320 et 415 hectares. Grâce aux densités de logements à l'hectare prévues sur les différents types de communes (20, 15 et 10 logements) et à des actions sur les espaces non encore urbanisés et « dents creuses » en espaces urbains existants, une diminution d'une dizaine d'hectares de la consommation d'espace annuel est affichée. Jusqu'en 2030, cette estimation permet de limiter la consommation d'espaces pour l'habitat à 255 hectares. La consommation foncière liée aux activi-

tés économiques sera au maximum celle accordée par le SCoT pour l'extension ou la création de sites économiques.

Mme LOLON indique qu'il faut lire une diminution d'une dizaine d'hectares et non une limitation d'une dizaine d'hectares.

M. GUERIN constate que pour l'activité et les équipements, la consommation d'espaces n'est pas chiffrée.

M. GOUPIL indique qu'à l'arrêt de projet, les chiffres seront plus précis.

M. KUGLER propose de consulter les PLUi au stade du PADD et à l'arrêt de projet.

M. DACHEUX rappelle que la notion de capacité d'accueil du territoire est essentielle pour élaborer un PADD. A titre d'exemple, le projet de PADD présenté avec 48 000 habitants en 2035 s'éloigne des prévisions du Syndicat Départemental de l'eau de la Manche pour l'adduction d'eau potable.

M. KUGLER remercie les représentants de la collectivité pour leur intervention et les informe qu'un courrier reprenant les différentes remarques et observations de la commission sera transmis à la communauté d'agglomération Mont-Saint-Michel-Normandie.

Avis sur la carte communale de Cavigny

Ce dossier a été présenté à la commission le 13 octobre 2017 2016. Un avis défavorable avait été émis pour une consommation d'espace trop importante, avec en particulier la création d'une zone d'activités à l'ouest de la commune sur la R N174.

Le projet communal :

Il est indiqué dans le rapport de présentation qu'il est nécessaire de stopper le mitage du territoire et de protéger l'activité agricole. Ainsi, les périmètres constructibles ont été définis pour le bourg de Cavigny et le hameau de L'Hôtel au Clerc, dans le respect des espaces naturels et agricoles. Les secteurs les plus sensibles (du point de vue écologique, physique ou encore paysager) ont été strictement protégés par un classement en zone non constructible. En structurant de manière raisonnée l'espace constructible, en protégeant les continuités écologiques et les espaces soumis aux risques naturels prévisibles, en garantissant le maintien des espaces naturels agricoles par un zonage pertinent, la carte communale de Cavigny s'inscrit parfaitement dans les exigences de la préservation d'un patrimoine naturel riche et d'un environnement sain.

Les besoins en logements entre 2016 et 2026 sont de :

- 4 logements pour maintenir le niveau de la population communale,
- 9 logements pour assurer la croissance souhaitée par la municipalité.

La projection en terme de logements était de 25 dans le précédent document.

Ces logements pourront être trouvés au sein du potentiel de renouvellement urbain (logements vacants, logements occupés par des personnes âgées, possibilités de densification) et dans le développement urbain de la carte communale. Les besoins en surfaces constructibles (possibilités de densification urbaine voire extensions urbaines) sont estimés à environ 1,2 hectare au maximum.

La consommation d'espace :

Dans le bourg de Cavigny, quelques espaces de densification urbaine existent sur une surface globale d'environ 0,6 hectare.

Pour le hameau de L'Hôtel au Clerc, la consommation d'espace s'élève 0,59 hectare. Un périmètre constructible a été mis en place, en permettant une extension urbaine mesurée de 0,45 hectare, au sud du hameau.

Le rapporteur constate que l'enveloppe du hameau en direction du siège de l'exploitation agricole, située au sud-ouest, n'est plus étendue. Le périmètre de réciprocité agricole de l'exploitation est respecté. La surface totale constructible pour l'habitat sur la commune de Cavigny est de 1,2 hectare.

Un espace constructible est ouvert en extension du site du Point Fort Environnement d'une superficie de 1,2 hectare.

Le rapporteur constate que la surface totale consommée est de 1,2 hectare pour l'habitat (celle de l'ancien projet s'élevait à 2,3 hectares) et 1,2 hectare pour l'activité économique (2,7 hectares dans l'ancien projet), soit un total de 2,4 hectares (5 hectares pour l'ancien projet). Les observations faites lors de la précédente commission ayant été prises en compte, le rapporteur propose un avis favorable.

La CDPENAF émet un avis favorable à l'unanimité sur la carte communale de Cavigny.

Avis conforme sur une délibération motivée de la commune de Cavigny pour la construction d'un garage-atelier

Un dossier de permis de construire a été présenté le 7 novembre 2016 pour la construction d'un garage. Celui-ci a été refusé le 16 décembre 2016. Le conseil municipal de Cavigny a délibéré le 17 janvier 2017 en faveur du projet. Les motifs de la délibération sont les suivants :

- Le projet n'occasionne, de l'avis du conseil municipal, aucun inconvénient pour le voisinage et l'habitat existant,
- Le projet ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni à l'activité agricole,
- D'un point de vue économique et dans l'intérêt de la commune, le projet permet le maintien et le développement d'une activité d'auto-entrepreneur.

Ce dossier est présenté à la CDPENAF du 9 mars 2017 pour avis conforme.

Le rapporteur propose un avis conforme défavorable sur cette délibération motivée de la commune de Cavigny pour la construction d'un garage-atelier aux motifs que ce projet se situe hors de la partie urbanisée de la commune et qu'il renforce le mitage de l'espace rural.

M. MAQUEREL compare ce dossier à celui évoqué lors de la dernière CDPENAF sur la commune de la Meurdraquière.

M. CARNET indique qu'il existe des zones artisanales mais le sujet mérite une réflexion approfondie lors de l'élaboration des documents d'urbanisme.

Il est proposé un avis conforme défavorable sur cette délibération motivée de la commune de Cavigny pour la construction d'un garage-atelier aux motifs que ce projet se situe hors de la partie urbanisée de la commune et qu'il renforce le mitage de l'espace rural.

Nombre de voix pour la proposition du rapporteur	Nombre de voix contre la proposition du rapporteur	Nombre d'abstentions
4	8	0

La CDPENAF émet un avis conforme favorable sur cette délibération motivée de la commune de Cavigny pour la construction d'un garage-atelier.

Avis conforme sur le changement de destination d'un bâtiment agricole en gîte sur la commune de Céaux

Le certificat d'urbanisme, n°05010816J0045, concerne la transformation en habitation d'un bâtiment existant (à usage de grange-hangar) et la création d'un gîte rural. La commune de Céaux est couverte par un PLU. Le projet se situe dans une zone AS. En secteur AS, le règlement autorise le changement de destination des bâtiments existants faisant preuve d'une architecture de qualité et correspondant au type architectural des bâtiments d'habitation existants sur le territoire de la commune sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et de

l'avis conforme de la commission départementale compétente. Le bâtiment présente la typologie du bâti agricole traditionnel.

La CDPENAF émet un avis favorable à l'unanimité sur le changement de destination de ce bâtiment agricole en gîte sur la commune de Céaux. Le permis de construire devra être soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

Tableau des autorisations d'urbanisme en RNU

N° dossier	Autorisations d'urbanisme	Commune	Pétitionnaire	Objet et Surface
1	PC.050.444.17.W.0004	STAMAND VILLAGE	M. LEBRETON Arnaud	Construction d'un bâtiment agricole avec toiture photovoltaïque
2	PC.050.152.17.J.0002	LES CRESMAYS	M. JUHEL Christophe	Construction d'une stabulation génisses et d'un bloc de traite en extension d'une stabulation bovine 577 m²
3	PC.050.370.17.Q.0002	NEHOU	M. CASINE Julien	Création d'une stabulation paillée pour l'élevage de 48 vaches laitières, d'un bloc de traite, d'une nurserie et d'une fosse géomembrane 1107 m²
4	PC.050.637.17.J.0004	VILLEBAUDON	M. JAMARD Stéphane	Extension d'une stabulation pour l'aménagement d'une aire paillée, de logettes, d'un bloc de traite et annexes et création d'une fosse à lisier 1048m²
5	PC.050.048.17.J.0001	BESLON	M. FREMOT Sébastien	Construction d'une étable pour veaux de boucherie avec local préparation et fosse géomembrane 1221m²
6	PC.050.428.17.J0002	REFFUVEILLE	M. BRETONNIERE Anthony	Construction d'une stabulation 550 m²
7	PC.050.387.17.Q0001	ORGLANDES	GAEC des Tourelles représenté par MM. LEFRANCOIS Frédéric et Nicolas	Projet n°1 : Extension stabulation paillée avec boxes Projet n° 2 : Extension stockage fourrage Projet n° 3 : Extension stockage fourrage 895 m²

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

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 favorable sur les 7 permis de construire.

Avis sur la construction d'une habitation, siège d'exploitation agricole, sur la commune de Lamberville

Ce certificat d'urbanisme n° 050.261.17.W.0001 est déposé pour la construction d'une maison d'habitation sur la commune de Lamberville. Cette habitation, siège d'exploitation agricole, se situe à environ 250 mètres des bâtiments d'exploitation.

Le rapporteur constate que cette construction est réalisable à proximité des bâtiments agricoles et s'inquiète de la taille de la parcelle.

M. LECOUSTEY indique que la construction sera implantée dans l'alignement de la maison existante sur la parcelle voisine.

Il est proposé un avis défavorable sur la construction d'une habitation, siège d'exploitation agricole, sur la commune de Lamberville 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
2	9	1

La CDPENAF émet un avis favorable sur la construction d'une habitation, siège d'exploitation agricole, sur la commune de Lamberville (certificat d'urbanisme n° 050.261.17.W.0001). sous réserve de l'alignement du projet de construction avec la construction existante.

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

Le certificat d'urbanisme n°.050.060.17.J.0004 est déposé pour la construction d'un bâtiment agricole. Il est prévu de stocker des outils, des emballages et des légumes dans ce bâtiment d'environ 200 m² sur une parcelle de 1,36 hectare. Le pétitionnaire n'est pas agriculteur.

Ce dossier est ajourné dans l'attente d'éléments permettant de comprendre le projet agricole.

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

En l'absence de M. DUBOS, ce dossier est reporté à la commission d'avril.

Questions diverses

M. MAQUEREL rappelle que le dossier du Hommet d'Arthenay est toujours en suspens.

M. KUGLER fait part de son impossibilité de présider la commission le 6 avril 2017 et propose à ses membres de se réunir le 5 avril 2017 à 14h30 salle 112 à la DDTM.

L'ensemble des membres de la commission valide cette date.

La séance est levée à 16 h 30.

Le président de la CDPENAF, représentant le Préfet



Jean KUGLER

