

**Commission départementale
de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
Compte rendu de la réunion du 17 mai 2018**



La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers s'est tenue à la DDTM de la Manche le 17 mai 2018, sous la présidence de M. Jean-Pascal DEVIS, directeur départemental adjoint des territoires et de la mer.

Liste des participants :

M. Jean-Pierre CARNET	Maire de Saint-Aubin-de-Terregatte
Mme Marie-Hélène FILLATRE	Représentante du Conseil Départemental
M. Franck HALLEY	Représentant de la Direction départementale des territoires et de la mer
Mme Françoise CHARDINE	Représentante de la Chambre d'Agriculture
M. Luc CHARDINE	Représentant des JA 50
M. Thierry CHASLES	Représentant de la 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
M. Gaël LOUESDON	Représentant de Terre de liens Normandie
M. Gilles GODEFROY	SAFER
Mme Coralie LAFRECHOUX	Conseil départemental
M. Marc GAIDIER	Technicien FDSEA
M. Emmanuel GUERIN	Direction départementale des territoires et de la mer

Étaient excusés :

M. Hubert LEFEVRE	Maire de Rauville-la-Bigot
M. Erick GOUPIL	Maire d'Isigny-le-Buat

Étaient invités :

M. GUEZOU	Maire de Nicorps
M. Wilfred GUILLEMET	Adjoint au maire de Villiers-Fossard
M. Luc BARATHIEU	Saint-Lô Agglo

Pouvoirs :

M. Gérard BAMAS (Fédération des Chasseurs de la Manche) donne son pouvoir à M. Thierry CHASLES (Représentant de la FDSEA).

Mme Marie-Hélène FILLATRE s'absentant à 15h10, elle donne son pouvoir à M. Jean-Pierre CARNET, pour le vote du PLU de Nicorps.

Le quorum est atteint. M. DEVIS fait acter par la commission le procès-verbal de la CDPENAF du 12 avril 2018.

Les deux nouveaux membres de la commission, MM. CHARDINE et LOUESDON se présentent.

M. CHASLES interroge la commission sur le suivi du dossier de Briqueboscq.

M. DEVIS indique que ce dossier sera présenté à nouveau au mois de juillet.

En attendant l'arrivée de M. GUEZOU, M. DEVIS souhaite que soit présentée l'information préalable sur la compensation agricole collective proposée dans le cadre de la future carrière d'argile sur la commune d'Amigny, en vue de l'examen du dossier en juin.

Information préalable sur la compensation agricole collective proposée dans le cadre de la future carrière d'argile sur la commune d'Amigny, en vue de l'examen du dossier en juin

M. GUERIN présente le dossier.

Description du projet

L'usine Terreal est située sur la commune de Bavent dans le Calvados. Elle fabrique des tuiles et accessoires en terre cuite. Cette fabrication à base d'argile nécessite l'exploitation de la ressource du sous-sol. Le projet de l'ouverture d'une carrière d'argile sur les communes d'Amigny et de La-Chapelle-en-Juger (à l'ouest de Saint-Lô) est une réponse à ses besoins. La carrière s'étendrait sur 23,61 ha, pour une durée d'exploitation de 30 ans.

Impact du projet sur la consommation de terres agricoles

Pour son projet, Terreal a acquis environ 55 ha de terres agricoles exploitées par 2 exploitations agricoles (dont 23 ha pour la carrière). Terreal a contracté un prêt à usage des terres avec ces deux exploitants. L'ouverture de la carrière se fera par phase de 5 ha tous les 5 ans, avec une remise en état des terres agricoles, au fur et à mesure. Cette exploitation progressive du site sera réalisée par 10 ha « roulants » (répartis en 7 ha de terres arables et 3 ha de prairies). A l'issue de l'exploitation de la carrière, il est prévu un retour des terrains à l'agriculture à l'exception de 2,40 ha réservés à la création d'une zone humide.

Evaluation de l'impact financier du projet sur l'économie agricole

La perte de Surface Agricole Utilisée (SAU) de 2,40 ha de prairies pour la création d'une zone humide) est évaluée à 5000 €/ha avec un indice de croissance de 1,5 %/an, soit 7815 € en 2048 x 2,40 ha = 18 756 €.

Les 10 ha « roulants » /an perdront leur fonction agricole avec une perte de production évaluée à :

- 7 ha de labours pour 2 500 €/an,
- 3 ha de production d'herbe pour 3 888 €/an.

Soit une perte de production sur 30 ans de 6 388€ x 30 = 191 640 €.

En compensation, les 2 exploitations agricoles vont faire l'économie d'une partie de leur fermage par le prêt à usage accordé par Terreal, avec une valeur locative estimée à 150 € :

- exploitation 1 : 12,50 ha x 150 €/ha/an = 1875 €

- exploitation 2 : 30 ha x 150 €/ha/an = 4 500 €

Soit un gain sur les fermages sur 30 ans de : 6 375 €/an x 30 = 191 250 €.

Bilan des effets négatifs et positifs du projet

	Valeur (€)
Perte du capital foncier	-18 756 €
Perte de production agricole sur 30 ans	- 191640€
Gain des fermages sur 30 ans	+191250€
BILAN pertes/gains	-19 146 €

Mesures de compensation collective agricole envisagées

Terreal propose d'allouer une subvention à un groupement de quatre agriculteurs, membres de la Coopérative d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA) Ecovaloris, qui ont pour projet d'acheter un semoir à semis direct avec rouleau faca. Ces agriculteurs sont situés sur des communes avoisinantes du projet (Pont-Hébert, Le Hommet d'Arthenay et La Chapelle-en-Juger). Associé à un semoir, le rouleau faca, composé de lames, permet un semis direct à travers le couvert végétal. Cette technique culturale est utilisée pour une agriculture de conservation. Le montant du semoir avec le rouleau est d'environ 60 000 € HT. Au titre des mesures de compensation collective agricoles, la société Terreal s'engage à verser à la CUMA Ecovaloris, une subvention pour permettre l'achat du semoir par le groupement de ses 4 membres. Les modalités du versement restent à définir.

M. DACHEUX demande des explications sur le fonctionnement de ce semoir.

M. CHASLES propose à la commission de se rendre sur le site pour voir comment est gérée la remise en place des terres.

La commission s'interroge sur le montant des flux financiers indirects (achats et maintenance de matériel agricole, achats auprès des semenciers).

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

M. GUERIN présente le dossier.

La commune de Nicorps se situe au centre du département de la Manche, au sud-est de Coutances, à une trentaine de kilomètres à l'ouest de Saint-Lô. Le territoire communal s'étend sur 563 ha. Sa population était de 416 habitants en 2014. Nicorps appartient à l'aire urbaine de Coutances. Elle fait partie de la communauté de communes Coutances Mer et Bocage. Elle est couverte par le SCoT Centre Manche Ouest.

Dynamique communale

Démographie

Depuis 1968, Nicorps a connu trois cycles démographiques contrastés :

- de 1968 à 1975, une stagnation de la population,
- entre 1975 et 2007, une croissance démographique continue et relativement marquée qui s'est traduite par une forte augmentation de population (+174 habitants),
- depuis 2007, un léger déclin démographique (-12 habitants).

Avec 412 habitants en 2012, Nicorps constitue une petite commune de la communauté de communes. Le nombre de ménages recensés en 2012 s'élève à 152 contre 144 en 2007. La taille moyenne des ménages reste élevée (2,6 personnes), même si elle a tendance à diminuer : celle-ci était de 2,9 en 2007 et de 3,7 en 1968.

Logement

En 2012, Nicorps comptait 178 logements dont 156 résidences principales, soit 1 % du parc de logements intercommunal. A noter que la commune de Coutances concentre à elle seule quasiment 1 logement sur 3. Entre 1968 et 2012, le parc de logements s'est enrichi de 103 nouvelles habitations, soit une augmentation moyenne de 2,3 unités par an. On remarque que le rythme de construction est constant depuis 1990. La part des résidences secondaires est faible, tout comme la vacance (4 %). Cette dernière ne touche que 7 logements, dont seulement 2 se situent dans le bourg. A Nicorps, même si la part de très grands logements (5 pièces ou plus) reste prédominante (66 %), une tendance intéressante est observable sur la période 2007-2012, à savoir un rééquilibrage du parc de logements, puisque seul le nombre de T3 et de T4 s'est accru. En 2012, en moyenne, une résidence principale type de Nicorps comporte 5,1 pièces contre 4,4 au niveau départemental. Une large majorité des résidences principales (83,1 %) est occupée par des propriétaires. La part des locataires, même si elle augmente un peu, reste à un niveau relativement faible (1 ménage sur 6).

Activités économiques

En 2012, Nicorps comptait 184 actifs parmi ses habitants, soit 43 de moins qu'au précédent recensement de 2007. Parmi les actifs ayant un emploi en 2012, moins d'1 sur 5 travaillait à Nicorps, les autres travaillaient en très grande majorité dans le département. En 2012, sur la commune de Nicorps, on dénombrait 56 emplois. A noter que :

- le secteur tertiaire (qui regroupe le commerce, les transports, les services divers, l'administration publique, l'enseignement, la santé humaine et l'action sociale) concentrait 57 % de ces emplois.
- le secteur primaire et le secteur secondaire (qui regroupent l'industrie et la construction) représentaient chacun 12 emplois.

Espaces naturels, agricoles et forestiers

Il est important pour synthétiser le paysage communal, de rappeler son fort caractère rural. Il s'agit d'un paysage de campagne encore maillé par le bocage. Les fermes et les hameaux ponctuent le territoire communal.

Les entités paysagères sont les suivantes:

- la vallée de la Souilles,
- les vallons,
- les rebords,
- le plateau.

Diagnostic agricole

7 exploitations agricoles sur 14 ont répondu au questionnaire qui leur a été transmis. A noter que ces 7 sièges d'exploitation recensés regroupent 13 chefs d'exploitation. L'âge moyen des 13 chefs d'exploitation est de 43,9 ans. Seuls 2 d'entre eux ont au moins 55 ans. De ce fait, une part importante de la population agricole sera a priori toujours en place dans la décennie à venir (durée de vie du PLU). Au recensement général de 2010, la superficie agricole utilisée (SAU) de Nicorps était de 788 hectares, contre 728 en 2000. L'orientation technico-économique de la commune est la polyculture et le polyélevage.

Le rapporteur souligne que l'analyse devrait être élargie à l'ensemble des exploitations agricoles de la commune en indiquant :

- la localisation des sièges d'exploitation et la répartition de la SAU des exploitations,
- les exploitations qui sont éventuellement engagées dans des productions sous signes officiels de qualité, en agriculture biologique ou dans des mesures agro-environnementales et climatiques (MAEC), ainsi que celles pratiquant de la vente directe,
- les périmètres de 100 m autour des bâtiments d'élevage pourraient être cartographiés pour une meilleure lisibilité de la prise en compte des distances à respecter dans le cadre des installations classées pour l'environnement.

Par ailleurs, il est mentionné p. 23 du document une taille moyenne des exploitations du département de 38 ha, alors que celle-ci est de 53 ha en 2016 (cf. Mémento agricole et rural de la Manche 2017). Enfin, concernant le zonage AU du PLU présenté p.111 et p.113 du rapport de présentation, les impacts sur les trois exploitations agricoles concernées devraient être exposés plus finement, en précisant notamment :

- les natures des cultures,
- les éventuels engagements (bio, MAEC, signes de qualité),
- l'impact éventuel sur les plans d'épandage de ces exploitations.

Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Dans le but de mieux appréhender la consommation de l'espace effective sur la commune de Nicorps lors de la dernière décennie, une analyse des permis de construire délivrés entre 2005 et 2015 a été effectuée. Ce travail, qui fait apparaître les surfaces artificialisées, permet un chiffrage précis de la densité moyenne des logements construits lors de cette décennie. Entre 2005 et 2015, le bourg de Nicorps s'est développé en accueillant 17 nouveaux logements. Par ailleurs, 5 nouveaux logements ont vu le jour en dehors du bourg. Ces logements, tous de type pavillonnaire, se sont implantés dans une opération de lotissement mais également de façon non maîtrisée (permis individuels). A noter que les habitations s'étant implantées en dehors du bourg ont consommé en moyenne plus de 1 600 m², contre 760 m² pour celles du bourg. En totalité, 2,1 ha de terrains vierges ont été artificialisés pour l'habitat, soit 10,5 logements par hectare en moyenne. Le rapporteur note l'absence d'analyse de consommation d'espaces pour l'activité économique, dont l'activité agricole, ainsi que pour les équipements.

Analyse des dents creuses

L'analyse des capacités de densification et de mutation du bourg de Nicorps, montre qu'il offre un potentiel résiduel de constructions. Ainsi, lors des 10 prochaines années, environ 8 constructions pourraient être réalisées au sein du bourg, en dents creuses.

M. CHASLES précise que sur les 8 dents creuses potentielles, 3 ont déjà été utilisées.

M. GUEZOU indique que des habitations sont en cours de construction dans le cadre d'une opération privée. Il précise que la station d'épuration a été renforcée par différents équipements pour per-

mettre le développement de la commune. La commune s'est efforcée de concentrer les zones constructibles autour du bourg. Il souligne que les 13 ha ouverts à l'urbanisation hors du bourg dans le Plan d'Occupation des Sols (POS), ont été retirés du PLU. La zone à urbaniser à l'ouest était déjà prévue dans le POS, mais elle présente des difficultés d'accès. La zone à urbaniser en priorité sera la zone nord-est.

Le projet communal

Les trois axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) sont les suivants :

- maîtriser l'urbanisation,
- conforter l'activité et maintenir un cadre de vie agréable,
- préserver le patrimoine naturel et paysager de Nicorps.

Scénario retenu

Pour estimer quantitativement les besoins en logements pour la commune, sont ajoutés aux logements prévus pour atteindre l'objectif démographique, les logements nécessaires pour faire face au desserrement des ménages. Sur la période 2007-2012, la taille moyenne des ménages est passée de 2,9 à 2,6. Les besoins liés au desserrement des ménages sont évalués de la façon suivante : à Nicorps, entre 2007 et 2012, il a fallu construire 17 logements pour faire face au desserrement des ménages, soit 3,4 logements par an. Entre 1975 et 2007, la population de Nicorps a nettement augmenté (+ 70 %). En 2017, la population communale est estimée à 415 habitants. La commune prévoit, pour la décennie à venir, une croissance démographique annuelle de 1,5 %, pour atteindre environ 480 habitants en 2027, soit environ 65 habitants en plus. Si l'on tient compte des logements nécessaires pour faire face au desserrement des ménages, environ 60 logements neufs sont à prévoir pour les 10 prochaines années. La réflexion sur la localisation des logements à créer s'appuie avant tout sur le potentiel existant au sein du bourg. L'objectif premier est de privilégier le développement du bourg de Nicorps, en valorisant son enveloppe urbaine actuelle, à savoir en dents creuses. Cela représente un potentiel de 5 nouvelles constructions. La réalisation de logements se fera aussi sur deux zones d'extension urbaine (représentant au total environ 3,5 ha), celles-ci étant situées à proximité des zones urbaines et des équipements, afin de ne pas éloigner les futurs habitants du commerce et des services. Par ailleurs, afin de modérer la consommation de l'espace et de lutter contre l'étalement urbain, l'objectif est de tendre vers une densité de l'ordre de 15 logements par hectare sur les sites bénéficiant d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Rappelons que l'objectif principal des élus, pour les dix années à venir, est de pouvoir atteindre la population d'environ 480 habitants afin de maîtriser le développement de l'urbanisation. La zone constructible doit ainsi permettre la construction d'environ 60 logements nouveaux. Les dents creuses du bourg pourraient offrir un potentiel de l'ordre de 5 logements. Quant aux secteurs d'extension, environ 55 logements pourront y voir le jour. Les emplacements réservés couvrent une surface de 526 m². 15 constructions peuvent faire l'objet de changements de destination.

Analyse comparative

	2005-2015	Projection 2017-2027
Surface artificialisée à vocation d'habitat dans le bourg	1,29 ha	Densification (dents creuses) + 2 secteurs d'extension de 3,8 ha au total
Surface artificialisée à vocation d'habitat en dehors du bourg	0,81 ha	/
Nombre de logements réalisés	22 logements	60 logements
Densité moyenne	10 lgts/ha	15 lgts/ha dans les OAP
Surface moyenne des parcelles	950 m ² /lgt	550 m ² /lgt* dans les OAP

* Auxquels il faut ajouter 20% de voirie et d'espaces publics

Pour rappel, entre 2005 et 2015, 2,1 hectares de surfaces ont été artificialisés, permettant la construction de 22 logements, ce qui correspond à une densité moyenne de l'ordre de 10 logements à l'hectare. Pour l'horizon 2027, le présent PLU prévoit la construction d'environ 60 logements. Dans les deux secteurs d'extension urbaine, des orientations d'aménagement et de programmation sont mises en place afin de maîtriser l'urbanisation à venir. Ainsi, dans ces secteurs, une densité moyenne de 15 logements à l'hectare devra être respectée. En conclusion, tandis qu'une habitation consommait en moyenne 950 m² de terrain entre 2005 et 2015, dans les secteurs

possédant des orientations d'aménagement et de programmation, les futures habitations devront se construire sur des parcelles de 550 m² en moyenne. La consommation d'espace moyenne sera donc largement réduite.

Le bilan communal

La superficie de la zone urbaine a diminué de façon significative par rapport au POS, les hameaux de la Blanche Maison et du Boscq n'étant plus constructibles. On constate par ailleurs qu'alors que le POS de Nicorps offrait 13,7 ha de zones à urbaniser (II NA), le nouveau PLU n'en offrira que 3,9 ha. Enfin, la superficie de la zone agricole diminue au profit de la zone naturelle.

Avis du rapporteur :

Le rapporteur propose un avis défavorable aux motifs que :

- le nombre de logements envisagés n'est pas cohérent avec les perspectives démographiques de la commune,
- il y a une augmentation de la consommation globale de l'espace : 2,1 ha entre 2005 et 2015, contre 3,8 ha entre 2018 et 2027,
- l'analyse de la consommation d'espace n'a été réalisée que partiellement, ne prenant en compte que le volet habitat,
- l'ouverture des zones à urbaniser en extension n'est pas phasée,
- le SCoT indique que le rythme de développement des communes doit être défini en fonction du développement de leur pôle d'équilibre et de leur bassin de vie.

Nota : en 50 ans 2,3 logements ont été construits par an. 60 logements sont projetés en 10 ans. Si l'on additionne les changements de destination (15), les dents creuses (5) et les logements prévus en zone AU (55), on obtient un total de 75 logements.

M. DACHEUX souligne que les chiffres présents dans les documents datent de 2012. De plus, aucune justification ne vient étayer le besoin des 60 logements. Enfin, la baisse de la population a fait augmenter la vacance en 2015.

M. GUEZOU constate que la disponibilité des terrains est très difficile à gérer, bien qu'un travail très fin ait été réalisé par la chambre d'agriculture.

Mme FILLATRE souligne que la crise économique de 2007 a fait augmenter le nombre de logements vacants, ceux-ci ne trouvant plus d'acquéreurs pour les réhabiliter.

M. DEVIS fait remarquer que les changements de destination ont un coût financier qui peut bloquer l'achat des primo-accédants au regard de la qualité du bâti étoilé.

M. CARNET souligne que la présentation du dossier, avec notamment la réalisation de 60 logements peut paraître déroutante. Il indique qu'un phasage est nécessaire pour parfaire la cohérence du projet communal.

M. BELLENFANT fait remarquer que les changements de destination sont en pleine campagne.

M. GUEZOU précise que les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ne répondent plus au besoin de l'activité agricole actuelle.

M. DEVIS indique qu'un phasage peut être une réponse cohérente.

M. GUEZOU souligne qu'il ne faut pas perdre de vue la prescription du PLUi de Coutances.

M. LOUESDON rappelle que la commune doit avoir une réelle stratégie de développement urbain et que toutes les possibilités de rénovation urbaine au cœur du bourg doivent être examinées. Les autres possibilités de changement de destination sont intéressantes.

M. CHASLES indique qu'il existe actuellement une forte demande sur les zones constructibles sur le Coutançais et souligne la nécessité de réaliser un phasage.

M. BELLENFANT indique que les SCoT doivent être pris en compte et qu'un travail doit être réalisé sur la rénovation urbaine.

M. DEVIS souligne que le projet de PLU a été étudié sous l'angle des disponibilités foncières, plus que sur les besoins en logements au regard des perspectives démographiques.

M. CHASLES fait remarquer qu'un grand nombre de parcelles sont classées en zone naturelle (par exemple, la ferme de Villodon au nord de la commune), bien que celles-ci soient encore exploitées. Il souhaiterait que ces parcelles soient classées en zone agricole. Il attire aussi l'attention sur le 4° alinéa p. 9 du règlement écrit : « Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière », et s'interroge sur sa pertinence.

Il est proposé un avis favorable sur le plan local d'urbanisme de la commune de Nicorps sous réserve que les orientations d'aménagement et de programmation fassent l'objet d'un phasage précis : l'ouverture à l'urbanisation de la zone Ouest ne sera possible que si 80 % des constructions de la zone Est sont réalisés.

Nombre de voix pour	Nombre de voix contre	Nombre d'abstentions
10	0	3

La CDPENAF émet un avis favorable sur le plan local d'urbanisme de la commune de Nicorps sous réserve que les orientations d'aménagement et de programmation fassent l'objet d'un phasage précis : l'ouverture à l'urbanisation de la zone Ouest ne sera possible que si 80 % des constructions de la zone Est sont réalisés.

Avis sur la délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) du PLU de Nicorps

En règle générale, les STECAL sont tous les zonages A et N indicés à l'exception :

- des secteurs Aa (espace agricole) et Ab (espace agricole strict),
- des secteurs Na (espace naturel) et Nb (espace naturel à la protection stricte).

Le dossier identifie un seul STECAL, la zone Ai d'une superficie de 0,6 ha. Ce STECAL est situé à environ 600 mètres à l'ouest du bourg, au lieu-dit Les Rochers. Il est composé des 2 entreprises « Arnaud Composite » et « Affûtage du Cotentin ». Les élus souhaitent conforter ces entreprises en leur permettant d'évoluer. La zone est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat. Les destinations autorisées, les volumes ainsi que l'implantation des constructions sont réglementés pour en assurer une meilleure intégration dans l'environnement. Étant donné la superficie très limitée du STECAL (0,6 ha), l'impact sur les exploitations agricoles sera quasi nul.

Le rapporteur propose un avis favorable sur la délimitation du STECAL.

La CDPENAF émet un avis favorable à l'unanimité sur la délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) du PLU de Nicorps.

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

M. GUERIN présente le règlement des zones A et N du PLU de la commune de Nicorps. Aucune observation particulière si ce n'est l'absence de justification sur la réglementation des annexes et des extensions en zone A et N.

Il est proposé un avis favorable sous réserve de motiver la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes dans le rapport de présentation

Nombre de voix pour	Nombre de voix contre	Nombre d'abstentions
10	0	3

La CDPENAF émet un avis favorable sous réserve de motiver la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes dans le rapport de présentation.

Avis sur la carte communale de Villiers-Fossard

M. GUERIN présente le dossier.

Situation de la commune

La commune de Villiers-Fossard est située au nord de l'agglomération Saint-Loise. Elle fait partie de Saint-Lô Agglo. Elle est couverte par le SCoT Saint Loïs. Inscrite dans un paysage partagé entre les prairies de la vallée de la Vire et les champs agricoles cultivés, Villiers-Fossard est une commune périurbaine qui tend à se développer ces dernières années. Cette commune dispose d'un tissu d'entreprises et d'artisans riche pour une commune de cette taille (plus de 100 emplois sur le territoire). La commune de Villiers-Fossard dispose actuellement d'une carte communale approuvée en 2016. Aujourd'hui, la commune souhaite faire évoluer son plan de zonage afin de permettre le maintien d'entreprises présentes sur son territoire.

Evolution démographique

Après une stagnation de la population entre 1982 et 1990, la commune enregistre une croissance régulière depuis 1990 pour atteindre 579 habitants en 2011. Cette évolution est essentiellement due à l'arrivée de nouveaux ménages. Cette analyse est à mettre en corrélation avec le nombre moyen d'occupants par résidence qui tend à diminuer depuis 1968. Cependant, la jeunesse de la population favorise un nombre moyen de personnes par ménage assez élevé de 2,6 en 2011 (chiffre similaire à celui de 2006), ce qui est légèrement supérieur aux données départementales avec 2,2.

Logement

En 2011, le parc de logements de Villiers-Fossard se composait de 242 logements dont 224 résidences principales, 9 résidences secondaires et 9 logements vacants (4 %). 52 % des ménages de la commune sont composés d'une ou deux personnes, alors que le parc possède majoritairement des logements de quatre pièces et plus. Sous influence directe de la ville de Saint-Lô, l'attrait résidentiel de la commune s'est fortement développé ces 10 dernières années. La commune observe un taux de construction dynamique de l'ordre de 6 logements par an, en moyenne. La construction neuve, plébiscitée par les nouveaux arrivants, demeure le mode d'implantation privilégié sur la commune.

Activités économiques

La commune de Villiers Fossard est intégrée au bassin d'emploi de Saint-Lô/Coutances. La population de Villiers Fossard travaille essentiellement dans la ville de Saint-Lô qui se situe à 6 km. L'offre commerciale n'est pas développée sur Villiers Fossard, mais ne semble pas être une contrainte au regard de la proximité avec Saint-Lô. On compte néanmoins différentes entreprises, artisans ou auto-entrepreneurs :

- les Pépinières et Paysages d'Elle Normandie,
- le Domaine de la Palombe (hébergement, réceptions, promotion des produits du terroir),
- Univer Appro (négoce produit du sol, engrais et produits annexes),
- transports frigorifiques - convois exceptionnels,
- travaux agricoles et travaux publics,
- deux menuisiers,
- une activité d'alimentation animale, farine : Morel SA,
- une activité de vidange de fosse.

Equipements et services

La commune de Villiers Fossard ne dispose pas d'établissement scolaire. La commune bénéficie de peu de services qu'elle va chercher principalement à Saint Lô.

Diagnostic agricole

Selon le recensement général agricole 2010 (RGA), la commune de Villiers-Fossard comptabilisait 14 exploitations, contre 29 en 2000. La SAU communale représentait 433 hectares en 2010 contre 542 en 2000.

A noter que la commune est située dans les aires géographiques de productions sous labels :

- appellations d'origine contrôlée (AOC) cidricoles :
 - calvados,
 - pommeau de Normandie ;

- appellations d'origine protégée (AOP) laitières :
 - beurre et Crème d'Isigny,
 - camembert de Normandie,
 - Pont l'Evêque (6 producteurs de lait AOP) ;

- AOC prés salés Mont-Saint-Michel (zone d'abattage) ;

- Indication géographique protégée (IGP) :
 - cidre de Normandie,
 - porc de Normandie,
 - volailles de Normandie.

Synthèse des enjeux et perspectives de développement

Les zones d'activités

La commune dispose de plusieurs entreprises sur son territoire qu'elle souhaite identifier afin de ne pas bloquer leur éventuel développement : l'entreprise Arnaud, au hameau de Choisy, Univer Appro, le long de la Jouenne, les pépinières d'Elle Normandie et le Domaine de la Palombe, à l'est de la commune, et une entreprise de convois exceptionnels située au hameau des Vérendes.

En effet, la commune de Villiers-Fossard dispose d'un tissu riche d'entreprises et d'artisans pour une commune de cette taille (plus de 100 emplois sur le territoire), et souhaite donner à ces locomotives de l'économie locale les moyens de se maintenir et de se développer.

Le Domaine de la Palombe est situé dans le prolongement des pépinières et paysages d'Elle. Il s'agit d'un site touristique et hôtelier, proposant l'accueil de réceptions, séminaires, ainsi qu'une activité de promotion des produits du terroir susceptible de s'insérer dans des circuits touristiques.

La zone d'activités identifiant le Domaine de la Palombe et les Pépinières et paysages d'Elle Normandie représente une superficie d'environ 3,5 ha. Les zones humides présentes sur les parcelles ont été sorties de la zone constructible afin de réduire au maximum l'impact environnemental des activités.

Concernant les risques naturels, deux secteurs sont partiellement concernés par le risque d'inondation par débordement de cours d'eau :

- la zone d'activités identifiant Univer Appro et l'entreprise Morel,
- la zone d'activités identifiant le Domaine de la Palombe et les Pépinières et paysages d'Elle Normandie (zone inondable retirée également du secteur constructible).

Analyse de la consommation d'espace

Superficie des zones constructibles

Dénomination des secteurs	Superficie	Potentiel de construction correspondant
Le Bourg	17 237 m ²	Environ 16 logements
Les Champs de Villiers	2 313 m ²	Environ 2 logements
Les Verendes	X	X
TOTAL	19 550 m², Soit 1ha, 95a, 50ca	Une vingtaine de maisons individuelles

Zone d'activités	6,7 ha
------------------	--------

Analyse de la consommation d'espace

La nouvelle carte communale ouvre 2,5 hectares à l'urbanisation.

Le rapporteur propose un avis favorable en demandant de préciser où se situent les surfaces consommées et de détailler le tableau présentant ces surfaces.

La commission émet un avis favorable à l'unanimité sur la révision de la carte communale de Villiers-Fossard.

Avis sur la construction d'un garage de matériel de travaux publics et d'un bureau sur la commune d'Aucey-la-Plaine

Le projet est situé sur la commune d'Aucey-la-Plaine au sud de Pontorson. Le territoire de la commune est régi par le règlement national d'urbanisme (RNU). Le projet consiste à construire un bâtiment à usage de garage pour matériel de travaux publics et d'un bureau ne recevant pas de public d'une surface de 302 m² sur la parcelle cadastrée ZE 81 d'une surface totale de 8164 m².

Le rapporteur propose un avis défavorable sur ce dossier au motif que le pétitionnaire n'exerce pas une activité agricole et que le projet renforce le mitage de l'espace. Il invite le pétitionnaire à examiner d'autres possibilités, notamment au sein d'une zone artisanale.

M. CHASLES souligne qu'une activité de terrassement est difficilement compatible avec une zone d'activités classique.

La commission émet un avis défavorable à l'unanimité sur ce dossier (permis de construire n° 050.019.18.J0003) au motif que le pétitionnaire n'exerce pas une activité agricole et que le projet renforce le mitage de l'espace. Elle invite le pétitionnaire à examiner d'autres possibilités, notamment au sein d'une zone artisanale.

Avis sur la construction d'une stabulation paillée sur la commune de Saint-Martin d'Audouville

Le projet est situé sur la commune de Saint-Martin d'Audouville à l'est de Valognes. Le territoire de la commune est régi par le RNU. Le projet consiste à construire une stabulation paillée pour 64 vaches laitières avec une partie traite équipée d'un robot, le tout prolongé par une fumière couverte d'une surface de 1320 m² sur la parcelle cadastrée A 179 d'une surface totale de 37150 m².

M. CHASLES indique que ce type d'installation avec un robot de traite ne nécessite pas la proximité immédiate du logement de l'exploitant. De plus, l'installation est contrainte par la présence d'une rivière située au sud du siège d'exploitation.

Il est proposé un avis favorable sur la construction d'une stabulation paillée sur la commune de Saint-Martin d'Audouville

Nombre de voix pour	Nombre de voix contre	Nombre d'abstentions
11	0	1

La commission émet un avis favorable sur la construction d'une stabulation paillée sur la commune de Saint-Martin d'Audouville (certificat d'urbanisme opérationnel n°050.511.18.Q0004).

Avis sur la construction d'un bâtiment agricole sur la commune de Saint-Louet-sur-Vire

Le projet est situé sur la commune de Saint-Louet-sur-Vire au sud de Torigny-les-Villes. Le territoire de la commune est régi par le RNU. Le projet consiste à construire un bâtiment agricole d'une surface de 3388 m² supportant une toiture photovoltaïque sur la parcelle cadastrée ZE 23 d'une surface totale de 108 940 m². Le but du bâtiment est de regrouper 200 bêtes qui sont sur 2 autres sites sur la commune de Guilberville qui ne sont pas fonctionnels. Le bâtiment abritera des animaux sur 2400 m², de la paille et du blé sur 688 m² et 300 m² pour abriter la fumière.

Il est proposé un avis favorable sur la construction d'un bâtiment agricole sur la commune de Saint-Louet-sur-Vire

Nombre de voix pour	Nombre de voix contre	Nombre d'abstentions
9	0	3

La commission émet un avis favorable sur la construction d'un bâtiment agricole sur la commune de Saint-Louet-sur-Vire (permis de construire n° 050.504.18.W0001).

Avis conforme sur une délibération de la commune de Villedieu-les-Poêles - Rouffigny

Le projet est situé sur la commune déléguée de Rouffigny au sud-ouest de la commune nouvelle de Villedieu-les-Poêles - Rouffigny et consiste à construire une maison habitation sur les parcelles cadastrées D378 et D48 d'une surface totale de 2313 m². Le territoire de la commune est régi par le RNU. Une première demande de certificat d'urbanisme déposée en 2015 pour la construction d'une maison d'habitation, sur un terrain sis au lieu-dit La Grande Jaunais, a fait l'objet d'un avis favorable. Cet arrêté est devenu caduc au terme des 18 mois. Une seconde demande a été présentée le 6 novembre 2017 et a fait l'objet d'un refus (arrêté du 15 février 2018 – certificat d'urbanisme 050.639.17.J0090). Le terrain est situé en dehors de la partie urbanisée de la commune historique de Rouffigny et le refus est motivé de la manière suivante : « le terrain objet de la demande se situe en dehors d'une partie urbanisée, ce dernier étant éloigné du bourg de Rouffigny de plus d'un kilomètre, dans un hameau comprenant quelques habitations au nord entrecoupé par un chemin rural, à l'est et à l'ouest, des terrains vierges de constructions au sud, et qu'il n'est pas situé dans un secteur présentant un caractère dense et organisé permettant de le définir comme une partie urbanisée ». La commune a délibéré au titre de l'article L111 - 4 - 4ème alinéa du code de l'urbanisme.

Extrait de la délibération

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,
Par 22 voix pour et 5 abstentions (27)**

- **EMET** un avis favorable sur la demande de certificat d'urbanisme déposée par Monsieur Jean NOGUES FESTOC pour la construction d'une maison d'habitation, sur un terrain sis au lieu-dit La Grange Jaunais, aux motifs que :
- Le terrain susceptible d'être considéré comme une dent creuse se situe dans un hameau, comprenant quelques habitations. Les différents bâtiments existants composent un envilage caractéristique du bâti rural du sud Manche. Ainsi, la construction envisagée ne viendrait pas « miter » l'espace mais au contraire, renforcerait la structure de l'envilage sans dénaturer les lieux.
 - Ce terrain n'est pas de nature à gêner l'activité agricole.
 - Il est en limite de voirie et il est desservi par les réseaux électricité, téléphone, eau. Aucun frais de raccordement ne sera supporté par la commune.
 - Ce terrain était autrefois bâti (voir plan cadastre).
 - Bordé de part et d'autre par des habitations principales, l'entretien de ce terrain est assuré par le propriétaire et préservé de toute pollution : épandage, traitement, etc... Celui-ci ne porte pas atteinte à l'activité agricole (voir plan-photo aérienne joint).
 - La construction d'une habitation destinée à la famille de la fille des propriétaires apportera à ceux-ci une sécurité dans leur souhait de rester le plus longtemps possible chez eux. En effet, cette famille est composée de deux adultes et trois enfants en âge scolaire. Ces cinq personnes permettront de conforter la démographie de la commune historique qui a déjà des difficultés à maintenir sa population. (voir tableau démographique joint).
 - L'arrivée d'une nouvelle famille ne peut que conforter le maintien d'un tissu rural vivant avec les commerces existants grâce aux retombées économiques (Bar-restaurant, épicerie, gaz, garage, carrosseries, menuiseries, électricien, plomberie, motoculture de loisirs) et accroître le dynamisme des associations locales par l'arrivée de jeunes.

Il est proposé un avis défavorable sur la délibération de la commune de Villedieu-les-Poêles – Rouffigny au motif que cette construction renforce le mitage et accentue l'urbanisation au sein de l'espace rural

Nombre de voix pour	Nombre de voix contre	Nombre d'abstentions
6	3	3

La commission émet un avis défavorable sur la délibération de la commune de Villedieu-les-Poêles – Rouffigny au motif que cette construction renforce le mitage et accentue l'urbanisation au sein de l'espace rural.

Avis sur la construction d'une habitation pour un exploitant sur la commune de Vessey

Le projet est situé sur la commune de Vessey au sud-est de Pontorson. Le territoire de la commune est régi par le RNU. Le projet consiste à construire un bâtiment d'habitation pour un exploitant agricole d'une surface de 149 m² sur la parcelle cadastrée 630 ZL6 d'une surface totale de 15220.00 m². La parcelle à bâtir sera d'environ 1500 m². La présence d'une ligne haute tension sur la parcelle 117 peut empêcher le projet de se situer dans le rayon des 100 mètres par rapport aux bâtiments existants.

Il est proposé un avis favorable sur la construction d'une habitation pour un exploitant sur la commune de Vessey

Nombre de voix pour	Nombre de voix contre	Nombre d'abstentions
9	0	3

La commission émet un avis favorable sur la construction d'une habitation pour un exploitant sur la commune de Vessey (permis de construire n° 050.410.18.J0004).

Tableau des autorisations d'urbanisme en RNU

N° dossier	Autorisations d'urbanisme	Commune	Pétitionnaire	Objet et Surface
1	PC.050.619.18Q0002	LE VAST	M. JEAN Emmanuel	Extension d'une stabulation paillée – Fumière non couverte 1168 m²
2	PC.050.311.18W0001	LE MESNIL GARNIER	GAEC DE LA COUR, Représenté par MM. FAUCHON Pascal et CAPITAINE Alain	Construction d'une stabulation paillée avec fumière couverte, stockage matériel, fourrage et aliments d'une emprise au sol de 825 m² et construction d'une fosse béton non couverte de 2800 m³ et d'une Emprise de 625 m²
3	PC.050.525.18J0003	SAINT MICHEL DE MONTJOIE	M. HAVY Marcel	Construction d'un hangar agricole remise à matériel 220 m²
4	PC.050.139.18W0018	CONDE SUR VIRE (TROISGOT)	GAEC DU VAL LA BELLE représenté par M. SAVARY Michel	Construction d'une stabulation paillée, extension d'un bâtiment à usage d'élevage de boeufs et stockage fourrages, Création d'un bassin tampon de sédimentation 1372 m²
5	PC.050.032.18W0003	LA BARRE DE SEMILLY	GAEC POSTEL LERREDE, Représenté par M. et Mme LERREDE Pascal et Valérie	Extension d'un bâtiment agricole à usage de stockage Matériel 92 m²
6	PC.050.260.18J0007	JUVIGNY LES VALLEES	GAEC DES LONGS CHAMPS	Création d'une stabulation logettes, extension d'une nurserie, réfection du bloc de traite et annexes (surface créée 1660 m²) et création d'une fosse à lisier
7	PC.050.443.18J0003	SACEY	GAEC DE LA PETITE CROIX représenté par M. GUELE Emmanuel	Extension d'une stabulation et d'un stockage fourrage, construction d'une nurserie et aménagement de robots de traite 1800 m²
8	PC.050.431.18W0003	REMILLY LES MARAIS	M. DESDEVISES Joseph	Construction d'un hangar agricole de stockage 780 m²
9	PC.050.443.18J0002	SACEY	GAEC DELAUNAY représenté par M. DELAUNAY Cédric	Construction d'une stabulation génisses et d'un focal à matériel 2243 m²
10	PC.050.334.18.J0001	MONTABOT	EARL DU HAMEL BRETON, représenté par M. POTEY Denis	Construction d'un poulailler poules pondeuses bio

Le dossier n° 10 a été examiné en mars et nécessitait un complément d'information qui a été apporté.

Il est proposé un avis favorable sur les 9 premiers dossiers

Nombre de voix pour	Nombre de voix contre	Nombre d'abstentions
9	0	3

La commission émet un avis favorable sur les 9 premiers dossiers.

M. BELLENFANT souhaite que le dossier n° 10 soit examiné en totalité.

M. DEVIS lit le complément d'information fourni par le pétitionnaire.

La commission émet un avis favorable à l'unanimité sur le dossier n° 10.

La séance est levée à 17 h 00.

Le président de la CDPENAF, représentant le Préfet



Jean-Pascal DEVIS

