

**Commission départementale  
de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers  
Compte rendu de la réunion du 8 février 2018**



La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers s'est tenue à la DDTM de la Manche le 8 février 2018, sous la présidence de M. Karl KULINICZ, directeur départemental adjoint des territoires et de la mer.

Liste des participants :

Mme Marie-Hélène FILLATRE	Représentante du Conseil Départemental
M. Erick GOUPIL	Maire d'Isigny-le-Buat
M. Jean-Pierre CARNET	Maire de Sain-Aubin-de-Terregatte
M. Hubert LEFEVRE	Représentant des maires ruraux
M. Franck HALLEY	Représentant de la Direction départementale des territoires et de la mer
M. Claude JEUSSET	Représentant de la Chambre d'Agriculture
M. Vincent GUILLE	Représentant des Jeunes Agriculteurs
Mme Josiane BELLIARD	Représentante des propriétaires ruraux
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
M. Sylvain LEBAIN	Chambre d'Agriculture
Mme Christelle SIGNOL	Direction départementale des territoires et de la mer
M. Emmanuel GUERIN	Direction départementale des territoires et de la mer

Était excusé :

M. BAMAS	Fédération des Chasseurs de la Manche
----------	---------------------------------------

Étaient invités:

Daniel HUET	Maire de Saint-Aubin-des-Préaux
M. Bertrand DEQUEN	Bureau d'Études PLANIS

Le quorum est atteint.

M. BELLENFANT souhaite apporter une précision sur le compte-rendu du mois de décembre : les fichiers hypothécaires et des notaires permettent d'évaluer les biens et non les parts des sociétés.

M. JEUSSET souhaite des compléments d'information sur l'auto-saisine de la CDPENAF sur la carrière de Bourguenolles.

M. HALLEY précise que la compensation collective agricole est à dissocier de la compensation prévue pour indemniser les exploitants agricoles touchés par l'extension de la carrière. Ce dossier devrait être présenté lors de la prochaine CDPENAF.

M. KULINICZ fait acter par la commission le procès-verbal modifié de la CDPENAF du 14 décembre 2017.

M. Daniel HUET, maire de Saint-Aubin-des-Préaux, est invité à assister à la présentation. Il est accompagné de M. Bertrand DEQUEN du Bureau d'Etudes PLANIS.

Après quelques éléments de contexte apportés par M. HUET, M. GUERIN présente ce dossier déposé le 21 décembre 2017.

### **Avis sur le plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Aubin-des-Préaux**

Saint-Aubin des Préaux est une commune rétro littorale. Elle est située au Sud-Ouest de la Manche, au Nord-Ouest de l'arrondissement d'Avranches, dans la Baie du Mont-Saint-Michel. La commune se trouve à proximité de Granville (4 km), et fait ainsi partie de l'espace périurbain granvillais. Elle est en partie traversée par la route Granville – Avranches (RD973), axe majeur de desserte du secteur, devant progressivement passer à 2 x 2 voies à long terme. La superficie communale est de 8,2 km<sup>2</sup>. En 2012, la commune comptait 420 habitants. La densité de population y est donc faible : 51 habitants / km<sup>2</sup>, soit plus de deux fois inférieure à la moyenne régionale (111,1 habitants / km<sup>2</sup>). La commune de Saint-Aubin des Préaux appartient à la Communauté de Communes Granville, Terre & Mer (GTM). Son territoire est couvert par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel.

#### **Espaces naturels, agricoles et forestiers**

La commune se caractérise par plusieurs entités paysagères : le plateau au maillage bocager de faible densité, les petites vallées et les zones urbanisées.

##### Le plateau au maillage bocager de faible densité

Le territoire communal fait partie intégrante du paysage bocager normand bien que de nombreuses haies aient disparu au fil des ans. Ainsi, la commune est essentiellement représentée par un paysage de plateau où sont les cultures annuelles. Les parcelles sont limitées par quelques haies. La faible densité de haies ne permet pas d'arrêter les vues et au contraire permet d'avoir des vues sur la mer en différents points de la commune, mais aussi des vues sur l'église depuis les différents alentours.

##### Les petites vallées

Le territoire communal est bordé de nombreux cours d'eau qui sont creusés de petites vallées plus ou moins escarpées, où le maillage bocager y est plus dense. Des boisements sont présents sur les versants les plus pentus. Cette configuration crée une ambiance plus intimiste.

##### Les zones urbanisées

Les principales zones urbanisées sont situées sur le haut du plateau (le Bourg, Le Coudray / Les Mares, La Malenfandière), à Laugny et Le Hameau du Thar. Ces zones sont plus ou moins bien intégrées dans le paysage selon la présence de végétation cachant les habitations.

#### **Dynamique communale**

##### Démographie : les données datent de 2012.

Plusieurs phases se distinguent :

- Une première phase de léger recul sur une courte durée entre 1968 et 1975 pendant laquelle la commune a perdu un peu moins d'un habitant chaque année.
- Une seconde phase, entre 1975 et 1982 avec une forte augmentation (+ 46 habitants), avec une croissance moyenne de + 2,3 % chaque année sur cette période, du fait d'un solde migratoire très positif.
- Une troisième phase, qui dure depuis 1982, marquée par une poursuite de la croissance, de moins en moins importante.

On constate un vieillissement de la population avec la diminution de la part des 0-14 ans de 17 % en 13 ans (1999-2012) et avec l'augmentation de 64 % de celle des 75 ans et plus sur la même période. La taille des ménages n'a cessé de diminuer en passant de 3,6 personnes par foyer en 1968 à 2,4 en 2012.

##### Logement : les données datent de 2012.

En 2012, le parc de logement communal est composé de 221 logements dont 14,9 % de résidences secondaires. Près de 40 % de résidences principales datent d'avant 1946. Il a plus que doublé en moins de 50 ans. La commune ne compte aucun logement collectif. La propriété est le

statut dominant d'occupation des logements sur le territoire communal. 81 % des résidences principales de la commune étaient occupées par leurs propriétaires. Le parc de résidences principales de Saint-Aubin des Préaux se caractérise par une part importante de logements de grande taille. En 2012, 55,9 % des résidences principales comptaient 5 pièces ou plus. Le nombre moyen de pièces par logement était de 4,9. A contrario, la part des petits logements est très faible, seulement 3,4 % des logements ont 2 pièces ou moins. Le logement majoritaire sur la commune est donc un logement individuel comportant 5 pièces ou plus.

Vacance :

Le parc des logements vacants représentait 5,4 % du parc en 2012.

Activités économiques :

Au 1er janvier 2014, 12 entreprises étaient recensées sur la commune (activités marchandes hors agriculture), principalement dans le secteur du commerce, transports et services divers. En 2012, la commune comptait plus d'actifs avec un emploi qu'en 2007, mais aussi moins d'emplois basés sur son territoire.

Equipements et services :

La commune de Saint-Aubin des Préaux ne compte que peu d'équipements. Hormis les équipements majeurs comme la mairie ou l'école, il s'agit principalement de petites installations (arrêts de bus, conteneurs de tri...). Les équipements qu'utilisent les Saint-Aubinais sont donc situés en dehors de leur commune. La plupart se trouvent sur le littoral, surtout à Granville. Pour pouvoir en bénéficier, ils doivent donc se déplacer.

**Dynamique agricole**

La commune a traditionnellement une vocation agricole. L'activité est majoritairement tournée vers l'élevage de bovins lait et viande, mais aussi vers les grandes cultures. Selon les données du recensement général agricole, le nombre d'exploitations (toutes exploitations confondues) ayant leur siège sur Saint-Aubin-des-Préaux est passé de 37 en 1988, à 26 en 2000 pour arriver à 15 en 2010. Les 15 exploitations cultivaient 503 ha en 2010, contre 803 ha en 2000 (26 exploitations) et 675 ha en 1988 (37 exploitations). La superficie exploitée a presque doublé au cours de ces 20 dernières années. Elle était de 18,2 ha en 1988, de 30,9 ha en 2000 pour arriver à 33,5 ha, toutes exploitations confondues en 2010. Le cheptel bovin était de 716 têtes en 2010 contre 1443 en 2000. Le nombre d'unités de travail agricole est passé de 26 en 2000, à 16 en 2010.

**Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers**

	Superficie (m <sup>2</sup> )	Superficie (ha)	Nombre de logements
Habitat	50402,7	5,0	35
Voirie liée à l'Habitat	1601,7	0,2	
<b>HABITAT</b>	<b>52004,4</b>	<b>5,2</b>	<b>35</b>
Activité agricole	9397,3	0,9	
Activité touristique	467,5	0,05	
<b>ACTIVITE</b>	<b>9864,8</b>	<b>1,0</b>	
Equipement	1787,9	0,2	
<b>EQUIPEMENT</b>	<b>1787,9</b>	<b>0,2</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>63657,1</b>	<b>6,4</b>	

On observe que la majorité des surfaces consommées sur le territoire communal l'ont été pour construire des habitations, avec 5,2 ha de terres consommées à destination d'habitation, sur 6,4 au total, soit 79,2 % de la consommation d'espace. Cela représente 35 logements construits en 10 ans, soit des densités de 7 logements par hectare (le SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel indique des densités minimales à respecter de 15 logements/hectare). Par ailleurs, la majorité des surfaces consommées à destination d'habitat ou d'activité artisanale et d'équipement ont été consommées en extension urbaine, avec près de 4 ha. A ces 4 hectares en extension, il faut ajouter 0,9 hectare consommé pour l'activité agricole. 4,9 hectares ont donc été consommés en extension urbaine.

**Analyses des dents creuses**

Au 1er janvier 2017, la commune comptait une friche en zone urbaine et 16 dents creuses (parfois multiparcellaires), pour une surface totale de 2,23 ha. Ce recensement est un aperçu de la situation à cette date. Certaines dents creuses ont depuis été comblées par de nouvelles constructions. Il y a une contradiction avec la page 122 du Rapport de Présentation qui mentionne une surface de 1,96 ha de 14 dents creuses.

### Le projet communal

La commune a fait le choix de baser son projet sur trois grandes orientations :

- Maintenir un dynamisme démographique pour conserver une commune vivante,
- Conforter l'attractivité de la commune en améliorant son cadre de vie,
- Développer l'activité économique sur Saint-Aubin en complémentarité des territoires voisins.

### Scénario retenu

Les besoins en logements 2012-2030 (si poursuite tendance actuelle)	Les besoins en logements 2012-2030 (si croissance modérée)	Les besoins en logements 2012-2030 (si croissance du SCoT)
+ 37 résidences principales	+ 37 résidences principales	+ 37 résidences principales
+ 26 résidences principales	+ 35 résidences principales	+ 40 résidences principales
+ 6 résidences secondaires	+ 8 résidences secondaires	+ 9 résidences secondaires
11 logements	11 logements	11 logements
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL</b>
+ 58 logements (4,1 logements/an)	+ 69 logements (4,9 logements/an)	+ 75 logements (5,4 logements/an)

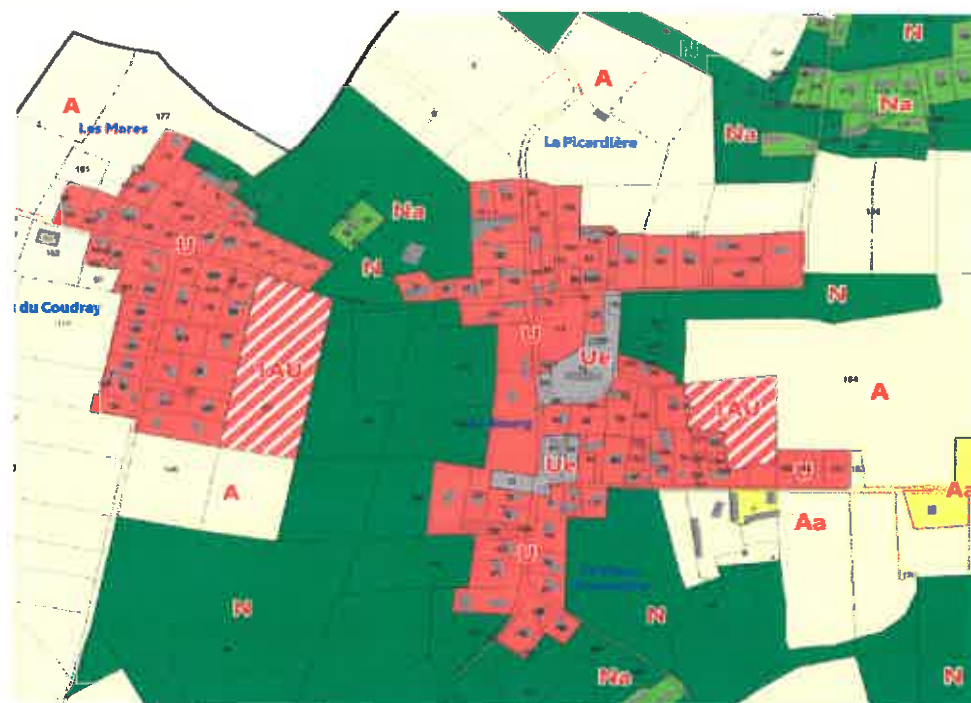
### Extrait du Rapport de Présentation :

Le passage de 420 habitants en 2012 à 485 en 2030 supposera la production de 69 logements supplémentaires, selon les calculs suivants :

Il faudra donc produire 37 résidences principales pour combler le desserrement des ménages :  $74/1,98 = 37$ . Il faudra produire 35 nouveaux logements pour accompagner l'évolution démographique. Pour maintenir la part des résidences secondaires à son taux actuel, il faudra produire 8 résidences secondaires supplémentaires. Le nombre total de logement s'élève à 80 logements.

Cependant, 11 logements ont déjà été produits de janvier 2012 à décembre 2015. Il faut les soustraire des 80 logements à produire à l'horizon 2030. Ainsi, la commune de Saint-Aubin-des-Préaux devra produire  $80 - 11 = 69$  logements à l'horizon 2030.

## Zones dédiées à l'habitat



Deux zones AU de 2,68 hectares sont prévues à cet effet l'une de 1,81 hectares à l'Est du Coudray et l'autre de 0,87 hectare à l'Est du bourg.

### Emplacements réservés

Numero	Libelle	Beneficiaire	Lineaire_en_m	Emprise_en_m²
1	Desserte agricole et liaison douce vers un futur quartier et l'école	Commune	440	1 241,43
2	Création d'un cheminement doux le long de la route de la Mer	Commune	180	452,089
3	Création d'un cheminement doux en desserte d'un futur quartier	Commune	90	370,276
4	Création d'un cheminement doux en desserte d'un futur quartier	Commune	90	959,158
5	Création d'un cheminement doux en desserte d'un futur quartier	Commune	58	183,849

Les emplacements réservés représentent environ 3200m<sup>2</sup>.

M. GUERIN s'interroge sur la surface consommée par les 11 logements produits de janvier 2012 à décembre 2015 : leur surface a-t-elle été déduite de l'enveloppe des surfaces à urbaniser ?

M. DEQUEN indique que les besoins en logement sont comptabilisés à partir de 2016, les 11 logements déjà construits avant 2016 ne sont donc pas à prendre en compte dans les surfaces des friches et dents creuses.

M. GUERIN souligne que l'ouverture à l'urbanisation des zones AU n'est pas phasée.

M. HUET précise que le réseau d'assainissement sera terminé en 2018.

M. DACHEUX indique que le phasage permet d'ouvrir des zones à urbaniser au fur et à mesure des besoins.

M. DEQUEN précise que le propriétaire des terrains impactés est proche de l'âge de la retraite et qu'il est favorable à la vente de ces terrains.

Mme FILLATRE souhaite que cette remarque soit ajoutée dans le Plan Local d'Urbanisme.

M. DACHEUX rappelle la définition des dents creuses présente dans le SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel : un terrain est considéré comme une dent creuse s'il couvre une surface inférieure ou égale à 2000 m<sup>2</sup>. Il s'interroge sur la surconsommation d'espace et indique que le chiffre de 1,95 de la taille des ménages lui semble injustifiable.

M. LEBAIN indique que les derniers chiffres connus de l'évolution démographique de la Manche tendent vers une décroissance minimale.

M. DEQUEN précise que la croissance démographique a été revue à la baisse en accord avec les services de la DDTM. De plus la moyenne indiquée dans le SCoT est de 0,9 %. Enfin, la présence d'une école dans la commune justifiait ce taux de croissance de 0,8 %.

M. HUET souligne que l'attractivité de la commune de Saint-Aubin-des-Préaux est due à la proximité de Granville et d'Avranches.

M. DACHEUX demande comment s'est inscrite la réflexion dans le cadre du futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Granville Terre et Mer.

M. KULINICZ précise que c'est la communauté de communes de Granville Terre et Mer qui approuvera le PLU de Saint-Aubin-des-Préaux.

M. BELLENFANT demande pourquoi la future 2x2 voies Granville-Avranches n'apparaît pas sur le plan de zonage.

Après vérification, le rapporteur constate que le tracé apparaît bien sur le plan de zonage.

M. DEQUEN précise que les haies ont été localisées.

#### **Avis sur la délimitation des STECAL du PLU de la commune de Saint-Aubin-des-Préaux**

En règle générale, les STECAL sont tous les zonages A et N indicés. Le projet arrêté identifie un seul STECAL Nt : ce secteur est destiné à accueillir des activités touristiques au sein de l'espace naturel. Le camping de Lez Eaux est implanté sur les deux communes de Saint-Aubin des Préaux et de Saint-Pair sur-Mer.

#### **Dans ce STECAL indicé Nt sont autorisés :**

- Les constructions à destination d'habitation, sous réserve d'être liées à une activité touristique.
- Les constructions à destination de commerce et activités de service, à l'exception de celles à sous-destination de commerce de gros, sous réserve d'être liées à une activité touristique.
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve de ne pouvoir être réalisées ailleurs.
- Les constructions à destination d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de celles à sous-destinations d'industrie, sous réserve d'être liées à une activité touristique.
- Les dépôts et stockages extérieurs, sous réserve d'être masqués par des plantations.

Le rapporteur s'interroge sur les possibilités offertes par le règlement de la zone Nt. Celui-ci permet la construction de bureaux et d'entrepôts. Ces possibilités ne sont pas motivées dans le rapport de présentation.

M. DEQUEN confirme que ces possibilités existent bien, mais qu'elles doivent être liées à une activité touristique.

M. BELLENFANT demande que cette condition soit précisée dans le rapport de présentation.

A la lecture du règlement, le rapporteur constate que sont autorisés dans les 20 zones Aa et 19 zones Na (en plus des extensions et annexes d'un bâtiment principal d'habitation) : les constructions, installations et aménagements à destination de commerce et d'activités de service, et d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. Ces zones sont des STECAL au nombre très important et donc non exceptionnelles.

## Avis sur le règlement des zones A et N du PLU de la commune de Saint-Aubin-des-Préaux

A la lecture du règlement, on constate que sont autorisées dans les zones Aa et Na (en plus des extensions et annexes d'un bâtiment principal d'habitation) :

- Les constructions, installations et aménagements à destination de commerce et activités de service à l'exception des cinémas, et d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception de l'industrie et des centres de congrès et d'exposition.
- Les dépôts et stockages extérieurs, sous réserve :
  - de ne pas constituer un stationnement extérieur, isolé ou collectif, de caravanes pour une durée supérieure à 3 mois,
  - d'être masqués par des plantations.

Le rapporteur constate que les annexes et les extensions sont autorisées en zone A et N. De plus, la distance entre l'annexe et la construction n'est pas définie. De plus les critères d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes ne sont pas motivées.

M. DEQUEN précise qu'en ce qui concerne les constructions, installations et aménagements à destination de commerce, il s'agit d'une erreur de rédaction. L'idée était de permettre l'aménagement de gîtes.

Mme LAFRECHOUX indique que dans le cadre d'un changement de destination, les bâtiments doivent être étoilés sur le règlement graphique.

M. DEQUEN précise que l'autorisation de construire des nouveaux bâtiments sera proscrite.

Mme LAFRECHOUX indique que la distance autorisée dans le règlement pour une construction nouvelle sur les exploitations agricoles est de 150 mètres. La CDPENAF préconise une distance maximale de 100 mètres.

M. HUET souhaite que cette distance de 100 m soit indiquée dans le règlement.

M. JEUSSET fait remarquer que la hauteur des bâtiments agricoles est limitée à 12 mètres. Les agriculteurs souhaiteraient qu'elle soit de 15 mètres dans l'optique de réaliser des séchoirs à foin.

M. DEQUEN indique que cette hauteur a été fixée à 12 mètres pour favoriser l'intégration paysagère de ces bâtiments.

M. LEBAIN souligne qu'il existe une exception à la règle d'inconstructibilité des 75 mètres, pour les bâtiments agricoles situés près des axes routiers à grande circulation.

MM HUET et DEQUEN quittent la salle pour que les membres de la commission délibèrent.

M. KULINICZ synthétise les remarques :

a) concernant le PLU de Saint-Aubin-des-Préaux :

- les zones à urbaniser (AU) doivent faire l'objet d'un phasage ;
- les surfaces à urbaniser doivent être revues à la baisse ;
- l'impact sur l'activité agricole des zones AU doit être étudié.

b) concernant la délimitation des STECAL du PLU de la commune de Saint-Aubin-des-Préaux :

- les possibilités offertes par le règlement de la zone Nt doivent être motivées dans le rapport de présentation ;
- le règlement des zones Aa et Na doit être mis en cohérence avec le rapport de présentation et ne pas définir de nouveaux STECAL.

-c) concernant le règlement des zones A et N du PLU de la commune de Saint-Aubin-des-Préaux :

- la distance d'implantation des bâtiments agricoles par rapport au siège d'exploitation doit être au maximum de 100 mètres. Cette distance est préconisée par la CDPENAF ;
- l'article L.111-7 du code de l'urbanisme autorisant certaines constructions dans la bande inconstructible des 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation doit être pris en compte ;
- la hauteur maximale des bâtiments agricoles doit être réexaminée ;
- la distance entre l'annexe et la construction n'est pas définie. De plus, les critères d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes doivent être motivées dans le rapport de présentation.

**Il est proposé un avis défavorable sur le PLU de la commune de Saint-Aubin-des-Préaux, sur la délimitation des STECAL et sur le règlement des zones A et N. Cet avis peut évoluer vers un avis favorable si les réserves précitées sont levées**

Nombre de voix pour	Nombre de voix contre	Nombre d'abstentions
8	4	0

**Suivant le rapporteur, la CDPENAF émet un avis défavorable sur le PLU de la commune de Saint-Aubin-des-Préaux, sur la délimitation des STECAL et sur le règlement des zones A et N. Cet avis peut évoluer vers un avis favorable si les réserves sont levées.**

M. GOUPIL insiste sur le fait que la demande de réexamen des surfaces à urbaniser permettra de faciliter l'élaboration du futur PLUi de la communauté de communes de Granville Terre et Mer.

M. CARNET souligne que les communes rétro-littorales constituent une bonne réponse à la demande en logement des populations modestes.

M. LEFEVRE souligne que malgré l'existence de projets importants sur la commune de Granville, il est important de ne pas bloquer l'urbanisation dans les communes limitrophes.

#### **Abrogation de la carte communale de Saint-Aubin-des-Préaux dans le cadre de l'approbation du PLU de cette commune**

M. HALLEY rappelle le contexte réglementaire de cette abrogation.

Le document d'urbanisme actuellement en vigueur sur la commune de St-Aubin-des-Préaux est une carte communale. Les PLU et les cartes communales n'ayant pas la même nature juridique, le remplacement de l'un par l'autre ne se fait pas de manière automatique. L'abrogation de la carte communale approuvée en 2007 est donc à prévoir.

Le code de l'urbanisme ne prévoit pas de procédure spécifique concernant l'abrogation d'une carte communale. La situation est toutefois différente selon que l'abrogation s'accompagne ou non de l'élaboration d'un PLU :

- si l'abrogation de la carte communale ne s'accompagne pas de l'élaboration d'un PLU, il convient d'appliquer strictement le principe du parallélisme des formes et de suivre la procédure utilisée pour l'élaboration de la carte communale, ce qui implique notamment l'organisation d'une enquête publique ainsi qu'une décision du préfet.

- si l'abrogation de la carte communale s'accompagne de l'élaboration d'un PLU, l'application du parallélisme des formes permettra de sécuriser la procédure. Il suffira en effet de réaliser une enquête publique portant à la fois sur l'abrogation de la carte communale et sur l'approbation du PLU, en veillant à ce que la délibération de l'organe délibérant emporte à la fois approbation du PLU et abrogation de la carte communale, l'ensemble s'accompagnant d'une décision du préfet.

Le rapporteur propose un avis favorable sur la procédure d'abrogation de la carte communale de Saint-Aubin-des-Préaux relevant de ce deuxième cas de figure.



## Avis sur le règlement des zones A et N du PLU de la commune de Saint-Aubin-des-Préaux

A la lecture du règlement, on constate que sont autorisées dans les zones Aa et Na (en plus des extensions et annexes d'un bâtiment principal d'habitation) :

- Les constructions, installations et aménagements à destination de commerce et activités de service à l'exception des cinémas, et d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception de l'industrie et des centres de congrès et d'exposition.
- Les dépôts et stockages extérieurs, sous réserve :
  - de ne pas constituer un stationnement extérieur, isolé ou collectif, de caravanes pour une durée supérieure à 3 mois,
  - d'être masqués par des plantations.

Le rapporteur constate que les annexes et les extensions sont autorisées en zone A et N. De plus, la distance entre l'annexe et la construction n'est pas définie. De plus les critères d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes ne sont pas motivées.

M. DEQUEN précise qu'en ce qui concerne les constructions, installations et aménagements à destination de commerce, il s'agit d'une erreur de rédaction. L'idée était de permettre l'aménagement de gîtes.

Mme LAFRECHOUX indique que dans le cadre d'un changement de destination, les bâtiments doivent être étoilés sur le règlement graphique.

M. DEQUEN précise que l'autorisation de construire des nouveaux bâtiments sera proscrite.

Mme LAFRECHOUX indique que la distance autorisée dans le règlement pour une construction nouvelle sur les exploitations agricoles est de 150 mètres. La CDPENAF préconise une distance maximale de 100 mètres.

M. HUET souhaite que cette distance de 100 m soit indiqué dans le règlement.

M. JEUSSET fait remarquer que la hauteur des bâtiments agricoles est limitée à 12 mètres. Les agriculteurs souhaiteraient qu'elle soit de 15 mètres dans l'optique de réaliser des séchoirs à foin.

M. DEQUEN indique que cette hauteur a été fixée à 12 mètres pour favoriser l'intégration paysagère de ces bâtiments.

M. LEBAIN souligne qu'il existe une exception à la règle d'inconstructibilité des 75 mètres, pour les bâtiments agricoles situés près des axes routiers à grande circulation.

MM HUET et DEQUEN quittent la salle pour que les membres de la commission délibèrent.

M. KULINICZ synthétise les remarques :

a) concernant le PLU de Saint-Aubin-des-Préaux :

- les zones à urbaniser (AU) doivent faire l'objet d'un phasage ;
- les surfaces à urbaniser doivent être revues à la baisse ;
- l'impact sur l'activité agricole des zones AU doit être étudié.

b) concernant la délimitation des STECAL du PLU de la commune de Saint-Aubin-des-Préaux :

- les possibilités offertes par le règlement de la zone Nt doivent être motivées dans le rapport de présentation ;
- le règlement des zones Aa et Na doit être mis en cohérence avec le rapport de présentation et ne pas définir de nouveaux STECAL.

-c) concernant le règlement des zones A et N du PLU de la commune de Saint-Aubin-des-Préaux :

- la distance d'implantation des bâtiments agricoles par rapport au siège d'exploitation doit être au maximum de 100 mètres. Cette distance est préconisée par la CDPENAF ;
- l'article L.111-7 du code de l'urbanisme autorisant certaines constructions dans la bande inconstructible des 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation doit être pris en compte ;
- la hauteur maximale des bâtiments agricoles doit être réexaminée ;
- la distance entre l'annexe et la construction n'est pas définie. De plus, les critères d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes doivent être motivées dans le rapport de présentation.

**Il est proposé un avis défavorable sur le PLU de la commune de Saint-Aubin-des-Préaux, sur la délimitation des STECAL et sur le règlement des zones A et N. Cet avis peut évoluer vers un avis favorable si les réserves précitées sont levées**

Nombre de voix pour	Nombre de voix contre	Nombre d'abstentions
8	4	0

**Suivant le rapporteur, la CDPENAF émet un avis défavorable sur le PLU de la commune de Saint-Aubin-des-Préaux, sur la délimitation des STECAL et sur le règlement des zones A et N. Cet avis peut évoluer vers un avis favorable si les réserves sont levées.**

M. GOUPIL insiste sur le fait que la demande de réexamen des surfaces à urbaniser permettra de faciliter l'élaboration du futur PLUi de la communauté de communes de Granville Terre et Mer.

M. CARNET souligne que les communes rétro-littorales constituent une bonne réponse à la demande en logement des populations modestes.

M. LEFEVRE souligne que malgré l'existence de projets importants sur la commune de Granville, il est important de ne pas bloquer l'urbanisation dans les communes limitrophes.

**Abrogation de la carte communale de Saint-Aubin-des-Préaux dans le cadre de l'approbation du PLU de cette commune**

M. HALLEY rappelle le contexte réglementaire de cette abrogation.

Le document d'urbanisme actuellement en vigueur sur la commune de St-Aubin-des-Préaux est une carte communale. Les PLU et les cartes communales n'ayant pas la même nature juridique, le remplacement de l'un par l'autre ne se fait pas de manière automatique. L'abrogation de la carte communale approuvée en 2007 est donc à prévoir.

Le code de l'urbanisme ne prévoit pas de procédure spécifique concernant l'abrogation d'une carte communale. La situation est toutefois différente selon que l'abrogation s'accompagne ou non de l'élaboration d'un PLU :

- si l'abrogation de la carte communale ne s'accompagne pas de l'élaboration d'un PLU, il convient d'appliquer strictement le principe du parallélisme des formes et de suivre la procédure utilisée pour l'élaboration de la carte communale, ce qui implique notamment l'organisation d'une enquête publique ainsi qu'une décision du préfet.

- si l'abrogation de la carte communale s'accompagne de l'élaboration d'un PLU, l'application du parallélisme des formes permettra de sécuriser la procédure. Il suffira en effet de réaliser une enquête publique portant à la fois sur l'abrogation de la carte communale et sur l'approbation du PLU, en veillant à ce que la délibération de l'organe délibérant emporte à la fois approbation du PLU et abrogation de la carte communale, l'ensemble s'accompagnant d'une décision du préfet.

Le rapporteur propose un avis favorable sur la procédure d'abrogation de la carte communale de Saint-Aubin-des-Préaux relevant de ce deuxième cas de figure.

M. LEFEVRE souhaite que la question d'un avis défavorable automatique de la CDPENAF dans le premier cas mentionné soit débattue en commission au cas par cas.

**La CDPENAF émet un avis favorable à l'unanimité sur la procédure d'abrogation de la carte communale de Saint-Aubin-des-Préaux dans le cadre de l'approbation du PLU de cette commune.**

**Abrogation des cartes communales des communes de Doville, Saint-Sauveur-de-Pierrepont, Bolleville, Neufmesnil, Lithaire et Mobecq dans le cadre de l'approbation du PLU de l'ancienne communauté de communes de la Haye-du-Puits**

Le rapporteur propose un avis favorable sur la procédure d'abrogation des cartes communales des communes de Doville, Saint-Sauveur-de-Pierrepont, Bolleville, Neufmesnil, Lithaire et Mobecq dans le cadre de l'approbation du PLU de l'ancienne communauté de communes de la Haye-du-Puits.

**La CDPENAF émet un avis favorable à l'unanimité sur la procédure d'abrogation des cartes communales des communes de Doville, Saint-Sauveur-de-Pierrepont, Bolleville, Neufmesnil, Lithaire et Mobecq dans le cadre de l'approbation du PLU de l'ancienne communauté de communes de la Haye-du-Puits.**

**Proposition d'auto-saisine de la CDPENAF sur des documents d'urbanisme**

M. GUERIN présente la liste des documents d'urbanisme prescrits en 2017, susceptibles de faire l'objet d'une autosaisine de la CDPENAF.

Nom de l'EPCI ou de la commune	Compétence documents d'urbanisme au 1 <sup>er</sup> janvier 2018	Procédure	SCoT	Nombre de communes	Nombre d'habitants	Superficie	Date prescription par la communauté de communes ou Conseil municipal
CA du Cotentin	CA du Cotentin	Elaboration PLU Nord Cotentin	Pays du Cotentin	5	88816	126 km <sup>2</sup>	07/12/2017
CA du Cotentin	CA du Cotentin	Elaboration PLU Est Cotentin	Pays du Cotentin	51	23372	363 km <sup>2</sup>	07/12/2017
CA du Cotentin	CA du Cotentin	Elaboration PLU Sud Cotentin	Pays du Cotentin	32	14530	289 km <sup>2</sup>	07/12/2017
CC de la Baie du Cotentin	CC de la Baie du Cotentin	Elaboration PLU	Pays du Cotentin	30	24177	445 km <sup>2</sup>	27/02/2017
Bauptia	CC de la Baie du Cotentin	Révision CC	Pays du Cotentin	1	441	2,29 km <sup>2</sup>	16/12/2017
CA Saint-Lô Agglo	CA Saint-Lô Agglo	Elaboration PLU	Pays Saint-Lois	64	78848	820 km <sup>2</sup>	16/12/2017
Saint-Clair-eur-Elle	CA Saint-Lô Agglo	Révision PLU	Pays Saint-Lois	1	982	8 km <sup>2</sup>	19/07/2017
Villiers-Fossard	CA Saint-Lô Agglo	Révision CC	Pays Saint-Lois	1	636	6,52 km <sup>2</sup>	19/06/2017
Roncey	CC Coutances Mer et Bocage	Révision CC	Centre-Manche-Ouest	1	842	12,16 km <sup>2</sup>	16/10/2017

**La CDPENAF émet un avis favorable sur la proposition d'auto-saisine sur ces documents d'urbanisme.**

**Avis conforme sur une délibération motivée de la commune de Beauchamps pour la construction d'une habitation**

La commune de Beauchamps est située entre Villedieu-les-Poêles et Granville. Le territoire de la commune est régi par le Règlement National d'Urbanisme (RNU). Le projet consiste à construire une habitation sur la parcelle cadastrée A n°433 d'une surface de 560 m<sup>2</sup>. La population de la commune est en hausse : le motif de la délibération n'est pas cohérent.

## Délibération n°12-08-2017

### Certificat d'urbanisme opérationnel de Mme MAINCENT Anne

M le Maire présente au conseil la demande de permis de CU<sup>b</sup> 05003817J0016 déposé le 29/08/2017, pour avis. Il est proposé au Conseil Municipal de délibérer en application du 4<sup>ème</sup> alinéa de l'article L 111-4 du code de l'urbanisme.

Après avoir étudié le dossier et après en avoir délibéré, à l'unanimité, le conseil décide que l'intérêt de la Commune justifie que l'autorisation du certificat d'urbanisme opérationnel sollicitée en vue de la construction d'une habitation soit délivrée afin d'éviter une diminution de la population communale.

Au demeurant, le projet de construction :

- se situe dans une partie urbanisée de la commune (bourg)
- prend assise sur un terrain desservi par les réseaux d'eau potable et d'électricité
- ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et s'insère dans son environnement
- ne génère aucune atteinte à la sécurité ou à la salubrité publiques
- n'implique aucune dépense pour la Commune
- n'occasionne aucune nuisance, ni pour les agriculteurs ni pour le monde rural.



Acte rendu exécutoire  
Après dépôt en Sous-préfecture  
Le  
Et publication le 20 novembre 2017

Fait à BEAUCHAMPS, les jours, mois et an susdits.



Le Maire,  
Jean-Pierre REGNAULT

Le rapporteur propose un avis défavorable au seul motif que cette commune enregistre une augmentation de sa population de plus de 30 % en 25 ans.

M. LEFEVRE constate que cette parcelle n'impacte pas l'activité agricole et l'espace actuel.

**Il est proposé un avis défavorable conforme sur la délibération motivée de la commune de Beauchamps pour la construction d'une habitation**

Nombre de voix pour	Nombre de voix contre	Nombre d'abstentions
5	7	0

**La CDPENAF émet un avis favorable sur la délibération motivée de la commune de Beauchamps pour la construction d'une habitation.**

**Avis conforme sur une délibération motivée de la commune de Juvigny-les-Vallées**

La commune de Juvigny-les-Vallées est située au nord-ouest de Mortain-Bocage. Le territoire de ce secteur (le Mesnil-Rainfray) est régi par le RNU.

#### **Extrait de la délibération :**

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil Municipal décident à la majorité :

- d'émettre un avis favorable sur la demande de construction d'un préau telle que présentée dans la demande initiale de permis de construire, aux motifs que :

- le projet se situe dans un hameau, comprenant quelques habitations, dont un siège d'exploitation agricole. 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.
- cette construction n'est pas de nature à gêner l'activité agricole, il n'y a donc pas lieu de s'y opposer.

- le maintien d'un tissu rural vivant est déterminant pour l'avenir des territoires, y favoriser la coexistence harmonieuse de plusieurs activités et est donc un objectif à poursuivre.

Le projet consiste à construire un préau pour stocker du matériel de jardinage d'une surface de 72 m<sup>2</sup> sur la parcelle cadastrée ZD 96 (439 m<sup>2</sup>) et ZD 98 (3363 m<sup>2</sup>).

Ce permis de construire a déjà fait l'objet d'un refus en 2017 au motif que cette construction renforçait le mitage et accentuait l'urbanisation au sein de l'espace rural. La distance entre l'habitation et la nouvelle construction est d'environ 45 m.

Le rapporteur propose un avis défavorable au motif que cette construction renforcerait le mitage et accentuerait l'urbanisation au sein de l'espace rural.

Mme FILLATRE souligne que ce dossier a déjà fait l'objet d'un examen attentif du conseil municipal de Juvigny-les-Vallées et s'abstient sur ce dossier.

**Il est proposé un avis conforme défavorable sur une délibération motivée de la commune de Juvigny-les-Vallées**

Nombre de voix pour	Nombre de voix contre	Nombre d'abstentions
10	0	2

**La CDPENAF émet un avis conforme défavorable sur la délibération motivée de la commune de Beauchamps pour la construction d'une habitation.**

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

La commune de Céaux est située au sud-ouest d'Avranches. La commune de Céaux est couverte par un PLU. Le projet consiste à transformer un bâtiment agricole en gîte de 242 m<sup>2</sup> sur la parcelle cadastrée ZB n°139 d'une surface de 12710 m<sup>2</sup>.

Le projet se situe dans une zone As (secteur agricole situé dans les espaces proches du rivage) du PLU. Cependant, le bâtiment n'est pas identifié dans le règlement graphique. La révision de ce PLU a été approuvée le 15 janvier 2015.

En secteur As, sont uniquement autorisées (hors bande de 100 m) :

- 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 rapporteur propose un avis favorable sur ce changement de destination en zone agricole.

**La CDPENAF émet un avis conforme favorable sur le changement de destination d'un bâtiment agricole en gîte sur la commune de Céaux.**

**Avis sur la construction d'un bâtiment dortoir destiné à un élevage canin sur la commune du Mesnil-Véron**

La commune du Mesnil-Véron est située à l'ouest de Saint-Jean-de-Daye. La commune du Mesnil-Véron est régie par le RNU. Le projet consiste à construire un bâtiment dortoir de 85,47 m<sup>2</sup> destiné à un élevage canin sur la parcelle cadastrée A n°160 d'une surface de 3915 m<sup>2</sup>.

**Il est proposé un avis favorable sur la construction d'un bâtiment dortoir destiné à un élevage canin sur la commune du Mesnil-Véron**

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

**La CDPENAF émet un avis favorable sur la construction d'un bâtiment dortoir destiné à un élevage canin sur la commune du Mesnil-Véron.**

**Avis sur la création d'un lotissement communal sur la commune de Saint-Jean-de-Daye**

Le projet est situé sur la commune de Saint-Jean-de-Daye (point jaune) qui est située au nord de Pont-Hébert. Le territoire de la commune est régi par le RNU. Le projet consiste à réaliser un lotissement de 35 lots en plusieurs tranches, sur les parcelles cadastrées C 341 (6870m<sup>2</sup>) et ZA 19 (51395 m<sup>2</sup>) soit une surface de 2,5 ha et une densité de 14 logements par hectare.

Pour rappel, le SCoT du Pays Saint-lois préconise une densité de 15 logements par hectare.

Ce projet présente une densité compatible avec celle du SCoT et il s'intègre parfaitement à l'enveloppe urbaine existante.

Le rapporteur propose un avis favorable sur ce projet de lotissement.

Mme LAFRECHOUX fait remarquer que la mise en place de pompes de relevage sont prévues par la commune pour résoudre les problèmes d'assainissement.

**La CDPENAF émet un avis favorable à l'unanimité sur la création d'un lotissement communal sur la commune de Saint-Jean-de-Daye.**

**Avis sur la construction d'un bâtiment agricole et d'une unité de méthanisation sur la commune du Mesnil-au-Val**

La commune du Mesnil-au-Val est située au sud-est de Cherbourg. Le territoire de la commune est régi par le RNU. Le projet consiste à construire un bâtiment agricole (490m<sup>2</sup>) et une unité de méthanisation sur la parcelle B 880 d'une superficie de 4210 m<sup>2</sup>.

**Il est proposé un avis favorable sur la construction d'un bâtiment agricole et d'une unité de méthanisation sur la commune du Mesnil-au-Val**

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

**La CDPENAF émet un avis favorable sur la construction d'un bâtiment agricole et d'une unité de méthanisation sur la commune du Mesnil-au-Val.**

**Avis sur la construction d'une unité de méthanisation sur la commune de Juvigny-les-Vallées**

La commune de Juvigny-les-Vallées est située au nord-ouest de Mortain-Bocage. Le territoire de ce secteur (le Mesnil-Rainfray) est régi par le RNU.

Le projet consiste à construire une unité de méthanisation (675 m<sup>2</sup>) sur la parcelle cadastrée 318 ZH 44 d'une superficie de 12000 m<sup>2</sup>.

**Il est proposé un avis favorable sur la construction d'une unité de méthanisation sur la commune de Juvigny-les-Vallées**

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

**La CDPENAF émet un avis favorable sur la construction d'une unité de méthanisation sur la commune de Juvigny-les-Vallées.**

**Tableau des autorisations d'urbanisme en RNU**

N° dossier	Autorisations d'urbanisme	Commune	Pétitionnaire	Objet et Surface
1	PC.050.194.17.Q0004	FRESVILLE	M. BIRETTE Jean-François	Extension d'un hangar agricole 351,5 m²
2	PC.050.542.17.J0002	SAINT POIS	Mme CLEMENT Céline	Projet 1 : Aménagement d'une chèvrerie avec Local de transformation 211m² et fosse béton Projet 2 : Tunnel de stockage 84m²
3	PC.050.336.17.W0005	MONTAIGU LES BOIS	EARL LE HAUT MANOIR, Représenté par M. RUBE Sylvain	Construction d'une fosse à lisier 391m² et d'une Plateforme ensilage 300m²
4	PC.050.262.17.J0005	LA LANDE D'AIROU	GAEC DE LA MAISONNETTE Représenté par Mme GRENTE Dominique et Sonia	Construction d'une fumière couverte 313m² en extension d'une stabulation
5	PC.050.431.17.W0007	REMILLY LES MARAIS	EARL TOURAINE, représenté par M. TOURAINE Antoine	Construction d'une stabulation, d'une nurserie 2466 m², d'un bloc traite, d'une fosse géomembrane 800m² et d'une plateforme 700m²
6	PC.050.601.17.W0028	TORIGNY LES VILLES (GIEVILLE)	M. PAGNON Christiane	Construction d'un bâtiment d'élevage et d'un bâtiment de stockage 1063 m²
7	PC.050.639.17.J0018	VILLEDIEU LES POELES ROUFFIGNY	GAEC BERRE-COUEUIL	Extension d'un bâtiment d'élevage pour l'aménagement de loges, de box paillés, de locaux techniques pour robots et laiterie et création de silos 651 m²
8	PC.050.291.18.J0001	MARGUERAY	GAEC DE LA GENDRIERE, représenté par M. HENARD Vincent	Extension d'un bâtiment agricole à usage de stockage de fourrages 330 m²
9	PC.050.260.18.J0002	JUVIGNY LES VALLEES	M. HAMEL Sylvain	Construction d'une fosse béton

**Il est proposé un avis favorable sur ces 9 autorisations d'urbanisme en RNU**

Nombre de voix pour	Nombre de voix contre	Nombre d'abstentions
10	0	2

**La CDPENAF émet un avis favorable sur ces 9 autorisations d'urbanisme en RNU**

**Questions diverses**

M. LEFEVRE souhaite que soit précisées lors de la prochaine commission, les possibilités de retour au RNU des cartes communales.

M. DACHEUX propose d'exposer sa méthode de calcul lors de l'une des prochaines commissions.

La séance est levée à 16h20.

Le président de la CDPENAF, représentant le Préfet

M. Karl Kulnicz

