

**Commission départementale
de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers**
Compte rendu **modifié de la réunion du 11 octobre 2018**



La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers s'est tenue à la préfecture de la Manche le 11 octobre 2018, sous la présidence de M. Jean KUGLER, directeur départemental des territoires et de la mer.

Liste des participants :

M. Hubert LEFEVRE	Représentant des maires ruraux de la Manche
M. Jean-Pierre CARNET	Maire de Saint-Aubin-de-Terregatte
M. Erick GOUPIL	Maire d'Isigny-le-Buat
M. Franck HALLEY	Représentant de la direction départementale des territoires et de la mer
Mme Josiane BELLARD	Représentante des propriétaires ruraux
M. Marc LECOUSTEY	Représentant de la chambre d'agriculture
M. Luc CHARDINE	Représentant des JA 50
M. Thierry CHASLES	Représentant de la FDSEA
M. Bertrand DE VERDUN	Représentant des propriétaires forestiers
M. Joël BELLENFANT	Représentant de Manche Nature
M. Patrick DACHEUX	Représentant du GRAPE
M. Jacques DUBOS	Représentant de la confédération paysanne
M. Gilles GODEFROY	SAFER
Mme Hélène GARBIN	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

Étaient excusées :

Mme Marie-Hélène FILLATRE	Représentante du Conseil Départemental
Mme Valérie VERRECKT	Représentante de la chambre des notaires
Mme LEVEAU	Représentante de l'Institut national de l'origine et de la qualité

Était invitée :

Mme Marine LOLON	Responsable du service urbanisme de la CA - Avranches - Mont Saint-Michel
------------------	---

Pouvoirs :

M. LOUESDON a donné son pouvoir à M. BELLENFANT.

Le quorum est atteint.

En préambule, M. KUGLER fait acter par la commission le procès-verbal de la CDPENAF du 6 septembre 2018.

M. KUGLER rappelle par ailleurs que la loi ALUR prévoit la caducité des POS au 31 décembre 2019. Il précise aussi que le plan Biodiversité, présenté par le ministre d'État Nicolas HULOT en juillet dernier et confirmé par le nouveau ministre d'État François de RUGY, a inscrit comme priorité de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette en réponse à la loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages. Comme pour le réchauffement climatique, les « transitions » questionnent nos modes de fonctionnement. Confortant l'analyse de M. GOUPIL, la résorption de la vacance doit permettre

d'atteindre ce zéro artificialisation. Pour en finir avec ce préambule, M. KUGLER fait remarquer qu'une étude récente tend à démontrer que l'artificialisation est en majeure partie due à la construction d'habitat diffus.

Avant la présentation des 3 PLUi (Plan local d'urbanisme intercommunaux) du Mortainais, d'Avranches - Mont Saint-Michel et de Saint-Hilaire-du-Harcouët avant arrêt de projet, M. GOUPIL rappelle que ces 3 PLUi ont été prescrits fin 2015. La collectivité veut les achever avant la fin de la mandature. L'un des objectifs visés par ces 3 PLUi est celui de la résorption de la vacance. **M. GOUPIL informe la commission qu'une opération programmée d'amélioration de l'habitat visant à résorber la vacance de 112 logements en une année sur les secteurs du Mortainais et de Saint-Hilaire-du-Harcouët a généré un chiffre d'affaires de 2,5 millions d'euros de travaux.** Cette réussite en cours est un indicateur positif qui permettra d'atteindre le second objectif qui vise à économiser la consommation du foncier urbanisable en favorisant la densification plutôt que l'extension de l'urbanisation. Il souligne qu'un travail important d'inventaire des haies a été mené avec toutes les organisations syndicales agricoles en concertation avec la Chambre d'agriculture. Il ajoute qu'aucun espace boisé classé (EBC) ne sera impacté par le PLUi. Pour conclure, il indique que l'ensemble de ces travaux a été mené dans l'optique de privilégier la qualité de vie des habitants de ces territoires.

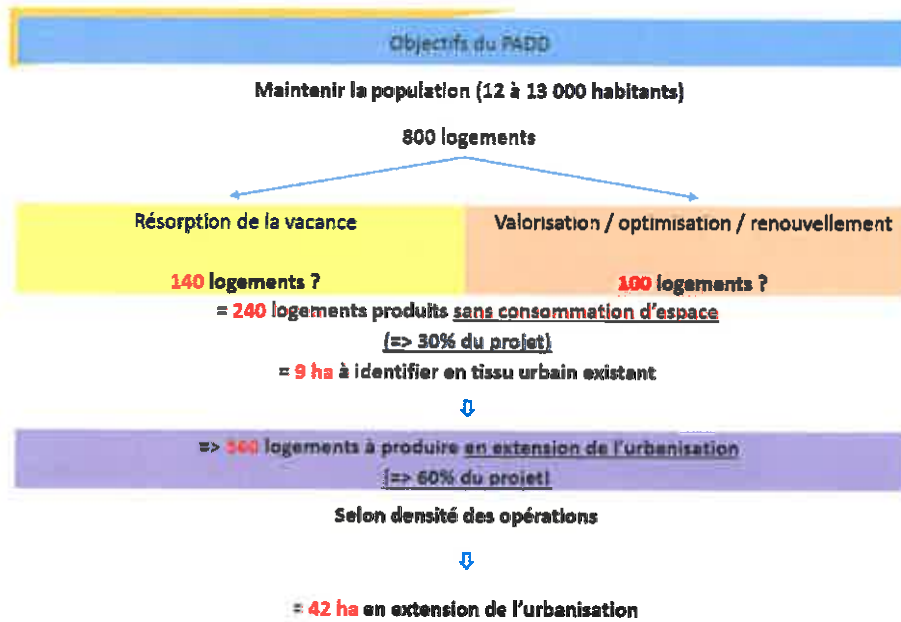
M. BELLENFANT informe la commission que le PLU de Granville a été annulé par le tribunal administratif, Il souligne que la consultation des associations environnementales apporte une plus-value lors de l'élaboration des documents d'urbanisme et que la préservation de la biodiversité doit être un sujet d'attention de la commission.

M. DACHEUX rappelle que l'un des objectifs initial de la CDPENAF était de diviser par deux la consommation d'espace, soit une consommation de 300 hectares par an dans le département de la Manche. D'après les dernières statistiques récentes, celle-ci s'élève à près de 540 hectares par an. Les nouveaux documents de planification doivent être plus vertueux sur ce sujet. Mme BELLIARD ajoute que, de son point de vue, la localisation des changements de destination peut s'avérer plus préjudiciable à l'activité agricole que leur nombre.

M. CHASLES et M. LECOUSTEY s'assurent que la présentation non exhaustive par la collectivité de ces 3 PLUi ne fera pas l'objet d'un avis de la commission, mais simplement de remarques. M. GOUPIL le confirme, tout en soulignant l'importance de cet échange avec la CDPENAF, les remarques de la commission étant attendues par les élus afin d'éclairer leur décision.

Avis sur le PLUi de Saint-Hilaire-du-Harcouët

Mme LOLON présente le dossier.



La vacance > Objectif du PADD

« réduire le parc inconfortable »

Pôles	Vacance (INSEE) Nbre	Poids de la vacance 2013 / Pôles en %	Résorption de la vacance selon choix politique Nbre
Pôle rural	511	51,9	77
Saint-Hilaire du Harcouët Parigny			15%
Bourgs d'hyper proximité	189	19,2	19
Les Loges-Marchis Saint-Martin de Landelles Virey			10%
Bourgs ruraux	285	28,9	14
Chèvreville, Martigny, Milly, Buais, Saint-Symphorien des Monts, Lapenty, Le Mesnilard, Moulines, Saint-Brice de Landelles, Savigny-le- Vieux			5%
Total	985 (13,4%)	100	110

La traduction chiffrée:

Communes	logements 2015-2030 PADD / fonction poids	Nombre de logements annuels 2015- 2030 / PADD	Résorption de la vacance avec % (choix politique)	Objectif de résorption de la vacance en nombre de logement - 2015-2030	Besoin en consommation d'espace en hectares	consommation d'espace en extension en hectares 09/2018
Pôle rural	480	40	77	79	19,9	18,1
Bourgs d'hyper proximité	200	17	19	21	15,8	15,2
Bourgs ruraux	120	10	14	43	6,2	9,7
TOTAL	800	67	110	143	41,9	43,0

L'extension de l'urbanisation

Pôles	EXTENSION DE L'URBANISATION		
	Nombre de logements potentiels à prévoir Nbre	Densité moyenne (idem PADD) Log./ha	Besoins en consommation d'espace ha
Pôle rural	338	17	19,9
Saint-Hilaire du Harcouët Parigny			
Bourgs d'hyper proximité	158	10	15,8
Les Loges-Marchis Saint-Martin de Landelles Virey			
Bourgs ruraux	62	10	6,2
Chèvreville Martigny Milly Buais Saint-Symphorien des Monts Lapenty Le Mesnilard Moulines Saint-Brice de Landelles Savigny-le-Vieux			
Total	558		41,9

NB : Lors de cette présentation non exhaustive du PLUi, il n'a pas été présenté à la commission le règlement graphique, dont les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL), l'étude sur la consommation d'espace, la consommation d'espace pour les activités et les équipements.

M. KUGLER évoque le caractère ambitieux des objectifs du PADD en matière de population.

M. DACHEUX note que l'objectif de diminution de la vacance dans le PADD est de 140 logements, alors que le PLUi prévoit une réduction à concurrence de 110 logements. Mme LOLON précise que la différence vient de la difficulté rencontrée pour remettre en état certains logements notamment dans les bourgs ruraux.

Mme CHARDINE souligne que le découpage administratif actuel des communes (communes nouvelles) n'a pas été suivi pour élaborer le PLUi. M. GOUPIL précise qu'il s'agit d'un choix délibéré des élus, ce travail à l'échelle des bourgs permettant d'affiner l'étude des futures zones à urbaniser.

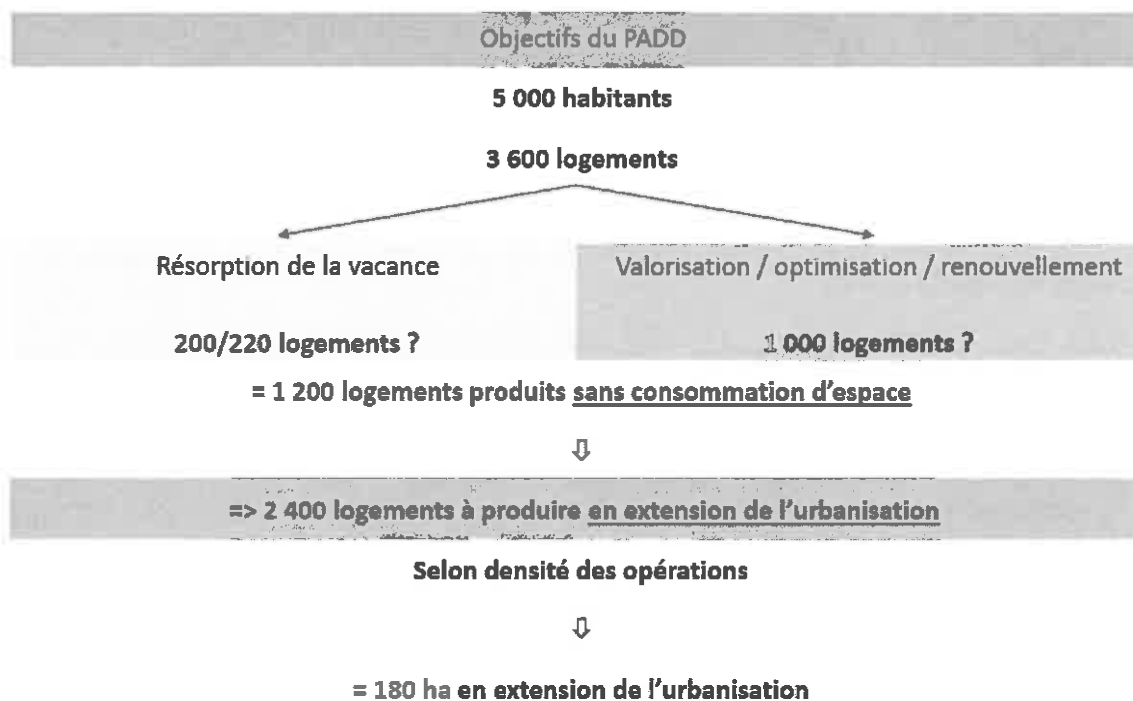
M. DACHEUX fait remarquer que la construction dans le tissu urbain existant est constitutive de consommation d'espace et doit être comptabilisée. M. BELLENFANT indique qu'en préambule du PLU, il serait intéressant de mentionner tous les outils mobilisables visant à réduire la consommation des terres agricoles par les collectivités. M. GOUPIL connaît ces outils mais souligne que leur mise en œuvre nécessite des moyens financiers et humains. La mise en place de ces outils semble plus aisée dans les communes importantes.

Concernant les STECAL, les règles n'ont pas encore été définies, seule leur identification a été réalisée. Le projet de PLUi retient 56 activités économiques intégrées dans le périmètre de STECAL. Mme LOLON indique que le recensement de celles-ci a été réalisé par les élus. Mme CHARDINE considère que ce recensement fige les possibilités d'évolutions. M. GOUPIL relève que les STECAL permettent aux artisans implantés en zone rurale de se développer tout en restant sur leur zone de chalandise.

M. CARNET a constaté que sur le périmètre du PLUi de Saint-James, les entreprises artisanales souhaitant se développer sont venues s'installer dans les zones d'activités. Ainsi grâce aux limitations imposées dans les STECAL, les zones rurales ont été préservées. F. HALLEY indique que le STECAL doit être exceptionnel et donc motivé.

Il est proposé lors d'une prochaine CDPENAF de travailler sur les différences de prise en compte par les PLUi des activités ainsi que de l'habitat en zone A et N par l'outil STECAL. Ce sujet pourrait utilement être abordé à travers un rappel du cadre juridique avec la prise en compte des nouvelles dispositions de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan), des bonnes pratiques mentionnées dans la charte pour une gestion économe et partagée des espaces ruraux (GEPER) et par l'illustration de quelques exemples des PLUi approuvés et en cours d'élaboration dans le département.

Avis sur le PLUI d'Avranches - Mont Saint-Michel



Pôles	Objectifs du PADD	
	Répartition de la population	Répartition des logements
Pôle urbain majeur		
Avranches, Marcey-les-Grèves, Ponts, Saint-Jean-de-la-Haize, Saint-Martin-des-Champs, Saint-Senier-sous-Avranches, Val-Saint-Père (Le)	35 à 40% environ	1 350 environ
Pôles d'appui		
Ducey-Les Chéris, Isigny-le-Buat, Pontorson, Sartilly-Baie-Bocage	30% environ	1 100 environ
Communes rurales		
Aucey-la-Plaine, Bacilly, Chavoy, Crollon, Godefroy (La), Gohannière (La), Grippon (Le), Juilley, Lohé, Luot (Le), Marcilly, Mesnil-Ozenne (Le), Parc (Le), Poilley, Précey, Sacey, Saint-Brice, Saint-Loup, Saint-Ovin, Saint-Quentin-sur-le-Homme, Servon, Subligny, Tanis	25% environ	850 environ
Communes littorales		
Beauvoir, Céaux, Courtils, Dragey-Ronthon, Genêts, Huisnes-sur-Mer, Mont-Saint-Michel (Le), Pontaubault, Saint-Jean-le-Thomas, Vains	8 à 10 % environ	300 environ
Total	5 000	3 600

La vacance > Objectif du PADD

« Ne pas augmenter le taux de vacance »

Pôles	VACANCE			
	Vacance 2014 (INSEE) Nbre	Poids de la vacance 2014 / Pôles en %	Résorption de la vacance selon choix politique ? Nbre	Résorption de la vacance selon poids de la vacance 2014 Nbre
Pôle urbain majeur	690	31,5	104	62
Avranches, Marcey-les-Grèves, Ponts, Saint-Jean-de-la-Haize, Saint-Martin-des-Champs, Saint-Senier-sous-Avranches, Val-Saint-Père (Le)			15%	
Pôles d'appui	805	36,8	81	95
Ducey-Les Chéris, Isigny-le-Buat, Pontorson, Sartilly-Bale-Bocage			10%	
Communes rurales	466	21,3	23	41
Aucey-la-Plaine, Bacilly, Chavoy, Crollon, Godefroy (La), Gohannière (La), Grippon (Le), Julléy, Lollif, Luot (Le), Marcilly, Mesnil-Ozenne (Le), Parc (Le), Poilley, Précey, Sacey, Saint-Brice, Saint-Loup, Saint-Ovin, Saint-Quentin-sur-le-Homme, Servon, Subligny, Tanis			5%	
Communes littorales	229	10,5	11	22
Beauvoir, Céaux, Courtils, Dragey-Ronthon, Genêts, Huisnes-sur-Mer, Mont-Saint-Michel (Le), Pontaubault, Saint-Jean-le-Thomas, Vains			5%	
Total	2 190 (9,6%)	100	219	220

Scénario 1

Scénario 2

NB : Le choix du scénario 1 ou 2 n'a pas encore été fait à ce stade.

Le tissu urbain existant

Pôles	TISSU URBAIN EXISTANT				
	Valorisation (dents creuses) ha	Optimisation (densification) ha	Logements potentiels sans conso d'espace Nbre	Log. Pot. Ss conso. Selon choix politique Nbre	Besoins en surfaces en tissu urbain existant ha
Pôle urbain majeur	26,69	78,09	2 096	419	20,96
Avranches, Marcey-les-Grèves, Ponts, Saint-Jean-de-la-Haize, Saint-Martin-des-Champs, Saint-Senier-sous-Avranches, Val-Saint-Père (Le)				20%	
Pôles d'appui	37,01	74,94	1 679	336	22,39
Ducey-Les Chéris, Isigny-le-Buat, Pontorson, Sartilly-Bale-Bocage				20%	
Communes rurales	19,03	38,15	572	114	11,44
Aucey-la-Plaine, Bacilly, Chavoy, Crollon, Godefroy (La), Gohannière (La), Grippon (Le), Julléy, Lollif, Luot (Le), Marcilly, Mesnil-Ozenne (Le), Parc (Le), Poilley, Précey, Sacey, Saint-Brice, Saint-Loup, Saint-Ovin, Saint-Quentin-sur-le-Homme, Servon, Subligny, Tanis				20%	
Communes littorales	18,22	27,06	453	91	9,06
Beauvoir, Céaux, Courtils, Dragey-Ronthon, Genêts, Huisnes-sur-Mer, Mont-Saint-Michel (Le), Pontaubault, Saint-Jean-le-Thomas, Vains				20%	
Total	100,95	218,24	4 799	960	63,84

La traduction chiffrée :

Pôles & communes	Nombre de logements 2018-2030 PADD / fonction poids croissance	Nombre de logements annuels 2018-2030 / PADD	Objectif de résorption de la vacance en nombre de logement 2015-2030	production sans conso. d'esp. en nombre de logements 2015-2030	production en extension de l'urba. en nombre de logements 2015-2030	consommation d'espace en extension en hectares 09/2018
Pôle urbain majeur	1 260	105	62	419	779	39,03
Pôles d'appui	1 080	90	95	336	649	48,89
Communes littorales	360	30	22	91	247	26,13
	3 600	300	220	960	2 420	182,4

NB : Lors de cette présentation non exhaustive du PLUi, Il n'a pas été présenté à la commission, le règlement graphique et donc les STECAL, l'étude sur la consommation d'espace, la consommation d'espace pour les activités et les équipements.

M. GOUPIL expose la dynamique économique du secteur, ce qui permet à M. DACHEUX de comprendre la croissance démographique projetée dans le PLUi. M. CHASLES s'interroge sur l'adéquation entre la dynamique économique et démographique et les services et les aménagements disponibles et prévus sur ce territoire.

Les changements de destination de 622 bâtiments agricoles proposés par les communes ont été ramenés à 460 bâtiments. M. DACHEUX indique que les changements de destination contribuent à atteindre les objectifs de logements.

Certaines zones présentent des spécificités. Mme LOLON explique que, dans les zones littorales, la vacance est moindre car celles-ci présentent une forte proportion de résidences secondaires. De plus la densité choisie dans le tissu urbain existant est faible (10 ha par logement). M. GOUPIL souligne que le secteur de Pontorson présente une problématique particulière due à la présence massive de travailleurs saisonniers.

Avis sur le PLUi du Mortainais

Scénario retenu

Les hypothèses :

- ✓ **Renouvellement urbain important**
- ✓ **Des résidences secondaires regagnent le marché de l'habitat à un rythme plus lent**
- ✓ **Phénomène de vacance stoppé**
- ✓ **Diminution de la taille des ménages suivant un rythme plus lent**
- ✓ **Stabilisation de la population**

	Tendance 2007-2012
Renouvellement urbain	0,16%/an (-71 logements soit -14/an)
Evolution résidences secondaires	2,16%/an (119 logements soit 24/an)
Evolution logement vacant	7,23%/an (350 soit 70 logements/an)
Desserrement des ménages	-0,56% par an
Point Mort	612 logements soit +1,28% du parc/an
Variation de population	-144 habitants soit, à 2,12 pers/men, 68 logements qui réintègrent chaque année le marché
Construction neuve	403 logements neufs soit 81/an soit 0,86% du parc de 2007/an

SCENARIO retenu : stabilisation de la population

Ce scénario contribue à augmenter de manière significative la production de logements, du fait notamment de l'objectif de maintien de la population. Si la population devait poursuivre sa baisse au même rythme que sur la période 2007-2012, cela contribuerait à réduire les besoins en logements de l'ordre de 68 unités / an, soit environ 1000 unités sur la période 2016-2030. Le volume de logements à produire sur la période 2016-2030 opère également un rattrapage du ralentissement constaté entre 2012-2016 où seuls 79 logements nouveaux ont été créés (soit 24/an, contre 81/an sur la période 2007-2012)

Si le phénomène de développement de la vacance se poursuit au même rythme que sur la période 2007-2012, il augmenterait d'autant les besoins en logements (+690), c'est-à-dire ceux non couverts par la remise sur le marché de logements vacants. Les objectifs engagés contre la vacance de logement constituent ici un levier majeur : on table sur un objectif ambitieux : l'arrêt du phénomène d'apparition de nouveaux logements vacants, en s'appuyant sur un scénario de stabilisation démographique et donc de redynamisation du marché immobilier

Projection 2030

Scenario retenu	Soit besoin en Igt	Soit par an	Commentaires
0,16% / an	253	14	avalant à 0,26 %/an, le parc est ancien et vétuste, des démolitions sont à prévoir. Le renouvellement urbain devrait rester important.
+12 / an	216	12	Le parc de résidence secondaire continue de regagner le marché des résidences principales. Le phénomène présente une certaine particularité : augmentation entre 2007 et 2012. Hypothèse de poursuite du phénomène, sur un rythme plus faible. Le parc des résidences principales continue donc de décroître par un rattrapage d'une partie du stock vers les résidences secondaires.
+0 / an	0	0	1148 logements vacants identifiés en 2012. Actions sur le parc pour stopper l'arrivée de nouveaux logements vacants sur le marché (2014) (accompagnement du marché par un scénario démographique plus optimiste).
-0,41% / an	570	32	Desserrement qui se poursuit mais continue à se produire suivant un rythme plus faible. Aboutit à 1,97 personnes par ménage en 2030
	1039	58	Le point mort, lors d'un bilan de population, est de 3890 logements
0,00%	0	0	Stabilité, arrêt de la perte de population
	1039	58	Soit 1039 logements à construire entre 2012 et 2030
Besoin en logements neufs sur la période 2016 – 2030 = 1039 – 73 log. construits entre 2012 et 2016	966	69	Soit 69 logements à produire entre 2016 et 2030 Rappel SCOT = environ 60 nouveaux logements / an

Scénario retenu

Les hypothèses :

- ✓ **Renouvellement urbain important**
- ✓ **Des résidences secondaires regagnent le marché de l'habitat à un rythme plus lent**
- ✓ **Phénomène de vacance stoppé**
- ✓ **Diminution de la taille des ménages suivant un rythme plus lent**
- ✓ **Stabilisation de la population**

Soit un besoin de 966 logements, à répartir entre les communes

	Projection défilée au PADD	Nom des pôles / communes	Proposition de répartition des logements à accueillir 2017-2030	
			%	nombre de logements
Pôles principaux	60 % des logements, soit environ 600 logements	Mortain	20,0%	200
		Morvan	30,0%	60
		Ban	12,5%	25
		Le Buisson	25,0%	50
		Romagny	20,0%	40
		Saint-Etienne	12,5%	25
		Sourdeval	20,0%	200
		Sourdeval	62,0%	160
		Brouains	5,0%	10
		Vergeze	15,0%	30
Pôles secondaires		Berenton	10,0%	100
		Le Tellieu	10,0%	100
Localités rurales équipées		Ger	6,0%	60
		Notre Dame du Touchet	18,0%	60
		Saint-Georges de Rouelley	6,0%	60
Bourgs ruraux intermédiaires	40 % des logements, soit environ 400 logements	Chaulieu	2,5%	25
		Ferzenay	2,5%	25
		Gathemo	2,5%	25
		Le Fresnoy Poret	18,0%	25
		Saint-Clément Rancouétry	4,5%	45
		Saint-Cyr du Baillieu	9,5%	95
Petits bourgs ruraux	4,0%	Beaufice	0,1%	1
		Ferrières	0,3%	3
		Hausé	1,6%	16
		Husson	0,0%	0
		Parriers en Beaufice	0,2%	2
		Saint-Jean du Corail	1,6%	16
		Sainte-Marie du Bois	0,0%	0
		Villechien	0,2%	2
Total			100,0%	1000

NB : Lors de cette présentation non exhaustive du PLUi, il n'a pas été présenté à la commission le règlement graphique ni l'étude sur la consommation d'espace.

M. GOUPIL précise que ce secteur est en déprise. Malgré l'existence de l'ACOME dans le Mortainais, les salariés de celle-ci ne résident pas à proximité immédiate.

Il est noté que la production annuelle prévue de logements à l'échelle du PLUi est de 69 logements entre 2018 et 2030, alors que le SCoT du Pays de la Baie prévoit 60 logements par an et que l'on décompte 78 logements construits entre 2012 et 2016 sur le territoire du PLUi.

Mme LOLON indique que l'objectif de production de logements a été revu à la baisse. 966 logements seront à produire dont 400 logements dans les bourgs ruraux. Les logements produits entre 2012 à 2016 ont été retirés. Pour les zones AU (133 ha), le chiffre a été revu à la baisse par les élus après une étude plus fine sur les zones d'activités. Le nombre de STECAL est de 11, répartis sur l'ensemble des communes.

Suite à la présentation de ces STECAL, M. HALLEY fait remarquer que ces secteurs ouvrent des capacités d'accueil à bien définir et à décompter dans les besoins en logement.

D'autres questions sont soulevées. M. LECOUSTEY insiste sur les possibles conflits d'usage lors d'un changement de destination. M. CHASLES demande que soit précisée la réglementation en zone N (8 470 ha) pour les bâtiments agricoles qui seraient interdits.

En synthèse, au regard des seuls éléments présentés, ne comportant pas l'analyse sur les zones d'activités (consommées, existantes et prévues), les points suivants ont été évoqués par les membres de la commission :

PLUi de Saint-Hilaire-du-Harcouët :

- les données concernant la résorption de la vacance doivent être vérifiées.
- les choix définissant les règles des STECAL doivent être affinés et motivés.
- la résorption de la vacance, le renouvellement urbain, les changements de destination et les STECAL sont à prendre en compte dans le calcul des logements à créer.
- l'optimisation des dents creuses et les STECAL sont à prendre en compte dans les calculs pour la consommation d'espace pour l'habitat et les activités.

PLUi d'Avranches Mont-Saint-Michel :

- au regard de la croissance affichée par ce PLUi, la consommation d'espace pour les équipements projetés doit être calculée.
- les choix définissant les règles des STECAL doivent être affinés et motivés.
- la résorption de la vacance, le renouvellement urbain, les changements de destination et les STECAL sont à prendre en compte dans le calcul des logements à créer.
- l'optimisation des dents creuses et les STECAL sont à prendre en compte dans les calculs pour la consommation d'espace pour l'habitat et les activités.

PLUi du Mortainais :

- le projet politique est ambitieux au regard des dernières évolutions démographiques.
- la résorption de la vacance, le renouvellement urbain, les changements de destination et les STECAL sont à prendre en compte dans le calcul des logements à créer.
- l'optimisation des dents creuses et les STECAL sont à prendre en compte dans les calculs pour la consommation d'espace pour l'habitat et les activités.

Avis sur la modification simplifiée du PLU de la commune de Coudeville-sur-Mer

Pour rappel, la CDPENAF examine les changements de destination au stade des autorisations d'urbanisme et non au stade de la modification des documents d'urbanisme. La communauté de communes de Granville Terre et Mer a saisi la CDPENAF sur la modification simplifiée du PLU de la commune de Coudeville-sur-Mer. Ce document est donc examiné dans le cadre d'une saisine de l'autorité compétente.

Le PLU de la commune et la proposition de modification :

Le PLU de la commune de Coudeville-sur-Mer a été approuvé le 20 octobre 2011. La procédure de modification simplifiée a pour objectif d'autoriser les possibilités de changement de destination dans la limite des projets évoqués dans le PADD. Le PLU comprend actuellement un seul bâtiment identifié comme bâti agricole ayant vocation à changer de destination. La commune compte sur son territoire un certain nombre d'anciens bâtis présentant une architecture de qualité (bâti en pierre traditionnel de la région).

La modification simplifiée propose de pastiller plusieurs bâtiments répondant à ces principes pour des possibilités de création de maisons d'habitation ou de gîtes répondant ainsi à une demande importante de ce secteur au marché immobilier tendu et touristique. Il est proposé aussi d'ajouter à la liste des « Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières » dans l'article A2 et N2 du règlement écrit : « Le changement de destination des bâtiments existants faisant preuve d'une architecture de qualité 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. »

Après examen du dossier, le rapporteur constate que :

- 3 changements de destination se situent à proximité immédiate de parcelles exploitées,
- 1 changement de destination ne semble pas rentrer dans le cadre des bâtiments visés par justification de la modification du PLU « anciens bâtis présentant une architecture de qualité bâti en pierre traditionnel de la région ».

Les membres de la commission souhaitent que des compléments d'informations soient apportés sur l'environnement des bâtiments étoilés. Il leur est difficile de se prononcer avec les éléments présentés.

Avis sur la modification du PLU de la commune de Percy

Le PLU a été approuvé le 29 juin 2017 par le conseil communautaire de Villedieu Intercom. Après une année de mise en œuvre du règlement écrit du PLU, un premier bilan a permis à la collectivité de constater qu'il est nécessaire de modifier le PLU pour rectifier certains éléments réglementaires qui s'avèrent inadaptés au contexte local. La présente procédure a été prescrite par arrêté du 14 juin 2018.

Il apparaît donc nécessaire de modifier le règlement écrit du PLU pour :

- modifier le plafond de densité des extensions de construction à vocation de logement en zone agricole et en zone naturelle,
- modifier la hauteur des clôtures en limite d'emprise pour les zones U, AU, A et N du plan, dans le règlement écrit.

L'objectif est de faire évoluer la limite d'emprise au sol maximale de 150 m² qui empêche certains projets d'extension de se réaliser. L'idée force est de supprimer la limite d'emprise maximale pour ne pas contraindre les pétitionnaires et permettre à l'ensemble des habitations de pouvoir s'étendre. Il s'agit là des bâtiments à vocation d'habitation et non de l'ensemble des bâtiments en zone agricole et naturelle. En effet, plusieurs bâtiments susceptibles de faire l'objet d'une extension sont déjà d'une emprise au sol proche ou dépassant 150 m². La règle actuelle n'est donc pas adaptée à la réalité du territoire communal où l'emprise des bâtiments peut être très importante, autant en zone agricole qu'en zone naturelle. Le plafond de densité en zone A du PLU va donc évoluer vers une augmentation de plus de 20 % de sa capacité actuelle puisqu'il n'a plus de limite.

Suivant l'avis du rapporteur, la CDPENAF émet un avis favorable à l'unanimité sur la modification du PLU de la commune de Percy sous réserve de clarifier l'expression « d'une construction à vocation d'habitation » dans le règlement écrit modifié (précédemment « habitation »).

Avis sur la construction d'une stabulation paillée et la création d'une fumière couverte sur la commune de Saint-Martin d'Audouville

Le projet est situé sur la commune de Saint-Martin d'Audouville au nord de Montebourg. Le territoire de la commune est régi par le règlement national d'urbanisme (RNU). Le projet consiste à construire une stabulation paillée pour 65 vaches laitières et à créer une fumière couverte, le tout d'une surface de 1 335 m², sur la parcelle cadastrée A 179 (37 150 m²) sur la commune de Saint-Martin d'Audouville. La parcelle support du projet, est actuellement dépourvue de construction. Le corps de ferme avec l'habitation, les dépendances et les bâtiments d'élevage et stockage se situe à environ 250 mètres au sud-est du projet. Des habitations voisines situées entre le projet et les bâtiments actuels complètent le hameau, mais sont à moins de 100 mètres et gênent au développement de l'exploitation.

Il n'y a aucune habitation de tiers à moins de 100 mètres, ni puits, ni point d'eau à moins de 35 mètres du projet.

Suivant l'avis du rapporteur, la CDPENAF émet un avis favorable à l'unanimité sur le permis de construire n°050 511 18 Q0001 pour la construction d'une stabulation paillée et la création d'une fumière couverte sur la commune de Saint-Martin d'Audouville.

Avis sur une auto-saisine pour la construction d'un logement de fonction pour un exploitant agricole sur la commune de Saint-James

La commission de septembre avait souhaité un complément d'information avant d'émettre un avis sur ce certificat d'urbanisme.

Le projet est situé à 1,7 km du centre de la commune de Saint-James et à 500 mètres du village Saint-Benoît.

Le projet consiste à créer un logement de fonction pour un exploitant agricole de type F4-F5 traditionnel pour s'intégrer dans le paysage sur la parcelle cadastrée ZY 139 (80 275 m²).

La commune de Saint-James est couverte par un PLUi. Le projet se situe dans la zone A du PLUi. Le règlement de la zone A du PLUi indique :

« L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve que l'implantation de la construction se fasse :

- soit à 100 mètres maximum des bâtiments d'exploitation,
- soit en continuité d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du ou des bâtiments principaux de l'exploitation.

L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone ».

De plus le projet se situe dans la bande des 75 mètres de part et d'autre d'une route à grande circulation. L'article L.111 -7 du code de l'urbanisme précise que l'interdiction mentionnée à l'article L.111-6 ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitation agricole. Un logement de fonction peut être nécessaire à l'activité agricole mais n'est pas un bâtiment d'exploitation agricole.

Des photographies permettent de constater que le projet se situe au milieu d'une parcelle agricole qui pourrait impacter les terrains agricoles contigus.

M. LECOUSTEY précise que des démarches sans succès ont été effectuées auprès du pétitionnaire pour que l'implantation de son projet soit plus proche des bâtiments d'exploitation.

Suivant l'avis du rapporteur, la CDPENAF émet un avis défavorable à l'unanimité sur le certificat d'urbanisme n° 050 487 18 J0077 pour la construction d'un logement de fonction pour un exploitant agricole sur la commune de Saint-James au motif que ce projet renforce le mitage de l'espace agricole.

Avis sur un certificat d'urbanisme pour la construction d'une habitation liée à l'exploitation de la « Ferme de l'Orangerie » sur la commune du Désert

Le projet est situé sur la commune du Désert au nord-est de Saint-Lô. Le projet consiste à créer une maison d'habitation liée à l'exploitation « de la Ferme de l'Orangerie » sur la parcelle cadastrée ZN 0045 d'une surface de 1 315 m².

Le plan de situation complété permet de constater que le projet est implanté à proximité des bâtiments agricoles de l'exploitation et en prolongement d'autres constructions.

Suivant l'avis du rapporteur, la CDPENAF émet un avis favorable à l'unanimité sur le certificat d'urbanisme n° 050 161 18 W0022 pour la construction d'une habitation liée à l'exploitation de la « Ferme de l'Orangerie » sur la commune du Désert.

Tableau des autorisations d'urbanisme en RNU à moins de 100 m des exploitations

N° dossier	Autorisations d'urbanisme	Commune	Pétitionnaire	Objet et Surface
1	PC.050.032.18.W0007	LA BARRE DE SEMILLY	M. MAUGER Francis	Extension d'un bâtiment agricole à usage de stockage de fourrages, non clos 314 m ²
2	PC.050.378.18.W0001	NOTRE DAME DE CENILLY	M. HERBERT Samuel	Construction d'une stabulation pour vaches taries 902 m ²
3	PC.050.074.18.J0013	BRECEY	M. JOUAULT Maël	Extension d'un bâtiment agricole de stockage matériel Et fourrage 112 m ²
4	PC.050.476.18.W0002	SAINTE MARIE D'ELLE	M. CASTEL Alain	Extension d'un bâtiment agricole 370 m ²
5	PC.050.591.18.J0011	STE MARIE DU BOIS LE TEILLEUL	EARL DU DOMAINE PEIGNON Représenté par M. et Mme RUAULT Mickaël et Amélie	Extension d'une stabulation logettes pour 140 vaches avec boxes infirmerie, nurserie pour 21 veaux et construction d'une stabulation paillée pour vaches taries et 63 génisses avec plateforme d'ensilage de 780 m ² - total 1600 m ²
6	PC.050.563.18.W0003	SAINTE VIGOR DES MONTS	GAEC LEBOUCHER, représenté par M. LEBOUCHER Patrick	Stabulation paillée pour génisses et vaches de réforme 1005 m ²

Il est proposé un avis favorable sur ces 6 dossiers

Nombre de voix pour	Nombre de voix contre	Nombre d'abstentions
11	0	3

La CDPENAF émet un avis favorable sur ces 6 dossiers.

La séance est levée à 17 h 20.

Le président de la CDPENAF, représentant le Préfet



Jean KUGLER

