

**Commission départementale  
de la consommation des espaces agricoles**  
**Compte rendu de la réunion du 12 mars 2015**



La commission départementale de la consommation des espaces agricoles s'est tenue en préfecture le 12 mars 2015, sous la présidence de M. Dominique MANDOUZE, directeur départemental des territoires et de la mer.

Liste des participants :

M. Jean-Pierre CARNET	Maire de Saint Aubin de Terregatte
Mme Tiphaine BRETT	Représentant la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM)
Mme Françoise CHARDINE	Représentant de la chambre d'agriculture
M. Thierry CHASLES	Représentant la fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles (FDSEA)
M. Patrick DACHEUX	Représentant le groupement régional des associations de protection de l'environnement
M. Joël BELLENFANT	Représentant l'association Manche Nature
M. Daniel LECOMPAGNON	Représentant les propriétaires agricoles à la CDOA
M. Antoine LECOEUR	Représentant les jeunes agriculteurs
M. Sylvain LEBAIN	Chambre d'agriculture
M. Franck HALLEY	Direction départementale des territoires et de la mer

Étaient excusés :

M. Philippe RIPOUTEAU	Conseiller Général
M. Hubert LEFEVRE	Maire de Rauville la Bigot

M. MANDOUZE, présidant cette séance, constate que le quorum est atteint.

Après le vote à l'unanimité sur le procès-verbal de la CDCEA de février 2015, Mme BRETT, nouvelle chef de la délégation Nord de la direction départementale de la mer et des territoires depuis le 2 janvier dernier, se présente.

Avant d'aborder l'ordre du jour, M. MANDOUZE souhaite informer la commission d'une erreur sur l'auto-saisine de la carte communale de Saint-Malo de la Lande décidée à la fin de la commission de février dernier. Il s'avère que le dossier de la carte communale approuvée par la commune a été reçu en DDTM le 7 janvier. Dans le délai réglementaire de 2 mois après réception, cette carte communale a été approuvée par l'État le 4 mars dernier.

Pour information, M. HALLEY indique que les nouvelles surfaces urbanisables prises sur le milieu agricole sont compensées par les zones constructibles retirées de la carte communale précédente pour 1,6 hectare. La consommation réelle de cette carte communale est de 1,57 hectare. Les zones constructibles se situent principalement sur le bourg sauf deux parcelles situées à "l'hôtel Hurel".

**Avis conforme sur un permis de construire pour la réalisation d'une concession agricole sur la commune de Fleury**

M. HALLEY rapporte le dossier. Ce projet de 4 hectares se situe sur la commune de Fleury au lieu dit « La Bertochère » à l'entrée de Villedieu-les-Poêles et en bordure de la RD 924 Villedieu/Granville. Le permis de construire a pour objet l'implantation d'un commerce para-agricole. Ce projet a été examiné lors de la CDCEA d'avril 2014 au stade du certificat d'urbanisme. La CDCEA avait émis un avis favorable sur ce certificat d'urbanisme en indiquant qu'en application du 4ème alinéa de l'article L111.1.2 du code de l'urbanisme, l'autorisation d'urbanisme déposée pour ce projet devra être soumise pour avis conforme à la CDCEA.

Le permis de construire correspond au projet exposé dans le certificat d'urbanisme.

Le rapporteur constate que si la délibération de la commune de Fleury est motivée, il rappelle qu'une activité de commercialisation et d'entretien de tracteurs n'est pas incompatible avec le voisinage des zones habitées au titre du 3°alinéa du L111-1-2 du code de l'urbanisme. D'autre part dans sa délibération du 19 mars 2014, la commune de Villedieu-les-Poêles s'était engagée à défalquer cette consommation d'espace de son potentiel d'ouverture à l'urbanisation prévu dans le SCoT.

Le rapporteur propose un avis favorable mentionnant néanmoins la dernière observation sur l'engagement de la commune de Villedieu-les-Poêles.

M. DACHEUX souligne l'intérêt de rappeler à cette commune de retirer 3,89 hectares de l'enveloppe de surface urbanisée attribuée pour l'habitat par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel, ramenant ainsi les surfaces urbanisables de cette commune à 28,84 hectares de zones constructibles pour l'habitat.

Il est proposé un avis favorable sur le permis de construire n° 5018515J0001 déposé par SAS SM3 pour la réalisation d'une concession agricole sur la commune de Fleury en rappelant néanmoins l'engagement de la commune de Villedieu-les-Poêles de retirer 3,89 hectares de l'enveloppe de surface urbanisée attribuée pour l'habitat par le SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel.

Nombre de voix <b>pour</b> la proposition du rapporteur	Nombre de voix <b>contre</b> la proposition du rapporteur	Nombre d'abstention
9	0	0

**La CDCEA émet un avis favorable sur le permis de construire n° 05018515J0001 déposé par SAS SM3 pour la réalisation d'une concession agricole sur la commune de Fleury en rappelant néanmoins l'engagement de la commune de Villedieu-les-Poêles de retirer 3,89 hectares de l'enveloppe de surface urbanisée attribuée pour l'habitat par le SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel.**

**Avis conforme sur un permis de construire pour la réalisation d'une habitation sur la commune de Théville**

Le dossier a été examiné le 5 février dernier avec un ajournement du dossier dans l'attente d'informations complémentaires sur l'accès à cette parcelle notamment pour la partie non bâtie et sur le sur-dimensionnement des garages qui sont évoqués dans le dossier comme étant un logement. La CDCEA doit émettre un avis lors de cette commission pour respecter les délais de l'instruction. Le pétitionnaire a apporté certaines réponses aux interrogations de la CDCEA.

Un courrier du pétitionnaire explique le sur-dimensionnement de ses garages et l'accès à la parcelle.

Le rapporteur constate que ces informations ne répondent pas entièrement aux questions de la CDCEA. Mais comme cette construction se réalise dans le bourg de la commune en extension de celui-ci et au plus proche du bâti existant, le rapporteur propose un avis favorable.

M. CHASLES, après information auprès de la municipalité, constate que cette parcelle n'a plus de vocation agricole. Malgré cela, un certificat d'urbanisme pour 3 lots a fait l'objet d'un refus.

Mme BRETT informe que la communauté de communes de Saint-Pierre-Église réfléchit à l'élaboration d'un PLUi sur son territoire.

M. LEBAIN rappelle que le chemin étant privé, la commune ne pourra pas proposer un projet sur le reste de la parcelle.

MM. CARNET et DACHEUX trouvent cependant que la proposition du rapporteur est convaincante.

Il est proposé un avis favorable sur le permis de construire n° 05059614Q0002 déposé par M. et Mme NIORT pour la réalisation d'une d'habitation sur la commune de Théville.		
Nombre de voix <b>pour</b> la proposition du rapporteur	Nombre de voix <b>contre</b> la proposition du rapporteur	Nombre d'abstention
9	0	0

**La CDCEA émet un avis favorable sur le permis de construire n° 05059614Q0002 déposé par M. et Mme NIORT pour la réalisation d'une d'habitation sur la commune de Théville.**

**Avis conforme sur un permis de construire pour la construction d'une habitation sur la commune de Champcervon**

Le rapporteur rappelle qu'en dehors des parties actuellement urbanisées (PAU) de la commune, ce permis de construire doit faire l'objet d'un avis conforme de la CDCEA.

Le projet de construction se situe sur la commune du Champcervon au lieu-dit « La Grande Deurie » séparée par la RD 41 de la commune des Chambres. Le projet est une habitation de 83 m<sup>2</sup> sur une parcelle de 1 478 m<sup>2</sup> qui a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme négatif le 3 janvier 2015.

La commune a délibéré pour déroger au L111.1.2 4<sup>e</sup>alinéa en indiquant que ce terrain est une friche depuis plusieurs années, peu propice à l'activité agricole, situé en face d'une zone urbanisée de la commune des Chambres et qu'un certificat d'urbanisme positif avait été délivré en août 2011.

M. LECOMPAGNON, connaissant le secteur, confirme les motivations contenues dans la délibération de la commune.

M. HALLEY rappelle que le projet est limitrophe de la commune des Chambres. La CDCEA de février 2014 avait émis à l'unanimité un avis défavorable sur le projet de carte communale de la commune des Chambres pour sur-consommation d'espace et localisation non pertinente des zones constructibles. Suivant partiellement cet avis, la commune des Chambres avait retiré la zone constructible de « la Grande Deurie » pour concentrer son ouverture à l'urbanisation sur le bourg de la commune.

Pour conforter cette logique de concentrer l'urbanisation sur le bourg et d'éviter aussi une urbanisation le long de la RD41 consommatrice d'espace, le rapporteur propose un avis défavorable sur ce permis, pour non gestion économe du sol et absence d'harmonie des décisions d'utilisation de l'espace des collectivités publiques dans le respect réciproque de leur autonomie.

M. MANDOUZE souligne l'intérêt de cette proposition qui favorise les communes dotées d'un document d'urbanisme et renforce l'inconstructibilité en dehors des PAU des communes en RNU

M. CARNET appuie cette position tenue par le SCoT du pays de la Baie du Mont-Saint-Michel.

M. LECOMPAGNON ne connaissant pas l'antériorité du travail de la CDCEA sur ce secteur comprend la position affichée par le rapporteur et la CDCEA.

Il est proposé un avis conforme défavorable sur le permis de construire n° 5011515J0001 déposé par M. et Mme GERWIG pour la réalisation d'une habitation sur la commune de Champcervon.		
Nombre de voix <b>pour</b> la proposition du rapporteur	Nombre de voix <b>contre</b> la proposition du rapporteur	Nombre d'abstention
9	0	0

**La CDCEA émet un avis conforme défavorable sur le permis de construire n° 05011515J0001 déposé par M. et Mme GERWIG pour la réalisation d'une habitation sur la commune de Champcervon.**

**Autorisations d'urbanisme soumises à avis de la CDCEA (au titre de l'article L111-1-2 2° du code l'urbanisme)**

Autorisations d'urbanisme	Commune	Pétitionnaire	Objet et Surface
PC.050.032.14.W.0009	LA BARRE DE SEMILLY	M. MAUGER François	Construction d'un bâtiment agricole 0 m <sup>2</sup>
PC.050.245.15.J.0001	HEUSSE	M. BOULET	Construction d'une stabulation paillée avec auvent, bloc traite et fumière couverte 1 931 m <sup>2</sup>
PC.050.593.15.Q.0001	TEURTHEVILLE BOCAGE	EARL JOURDAIN	Construction d'un bloc de traite en extension de la stabulation existante, extension d'un bâtiment de stockage matériel 350 m <sup>2</sup>
PC.050.137.15.J.0001	LA COLOMBE	EARL DE LA FIEFFE	Création d'une porcherie engraissement avec création fumière, de 2 silos avec fosse et couverture 1 541 m <sup>2</sup>
PC.050.361.14.J.002/1	LA MOUCHE	GAEC MOUCHE	Modification de la dimension du bâtiment et ajout d'un auvent 60 m <sup>2</sup>
PC.050.275.15.J.0001	LES LOGES SUR BRECEY	EARL DU BOIS GABLED	Extension d'une stabulation 677,7 m <sup>2</sup>
PC.050.574.15.J.0001	SERVON	GAEC DE LA BRAIZELLE	Construction d'un hangar de stockage matériels 980 m <sup>2</sup>
PC.050.259.15.J.0002	JUILLET	GAEC DU CHANIER	Construction d'un bloc traite avec boxes et extension de la stabulation paillée 813 m <sup>2</sup>
PC.050.185.15.J.0002	FLEURY	GAEC DE LA MORINERIE	Construction d'une stabulation logettes et maillée avec boxes, bloc traite et fosse 2 153 m <sup>2</sup>
PC.050.378.15.W.0001	NOTRE DAME DE CENILLY	EARL DE LILLAY	Construction d'une stabulation pente paillée avec fumière couverte et stockage fourrage 2 822 m <sup>2</sup>
PC.050.399.15.J.0002	BRECEY	EARL PAPIN	Construction d'un bloc de traite avec boxes en extension de la stabulation existante 261 m <sup>2</sup>
PC.050.010.14.Q.0002	ANGOVILLE AU PLAIN	GAEC DE BEAUPRE	Construction d'un bâtiment de stockage fourrage 660 m <sup>2</sup>
PC.050.514.15.J.0001	CHAULIEU	M. LEVARDON Thierry	Construction d'un bâtiment agricole pour stockage 552 m <sup>2</sup>
PC.050.200.15.J.0002	GER	Mme FILLATRE Sylvie	Construction d'une stabulation et stockage fourrage 877 m <sup>2</sup>
PC.050.074.15.J.0001	BRECEY	EARL LA COSSERE	Extension d'une stabulation d'élevage de vaches laitières et génisse et création d'une fumière couverte 1 651 m <sup>2</sup>
PC.050.132.15.J.0003	LES CHERIS	M. MACE Guillaume	Stabulation logettes 938 m <sup>2</sup>

Les 16 dossiers proposent 16 226 m<sup>2</sup> de surface couverte.

M. BELLENFANT rappelle son opposition de principe en constatant que les projets de stabulation présentés ne sont jamais motivés.

M. CARNET rappelle que la modernisation de l'outil de production agricole doit être soutenue.

M. MANDOUZE souligne que l'activité agricole soutient aussi l'activité du bâtiment.

M. CHASLES indique que l'activité agricole connaît un véritable changement avec la fin des quotas laitiers amplifié par le passage de la traite au robot, les mises aux normes des installations et l'installation de jeunes agriculteurs.

Après présentation des dossiers, il est proposé de voter sur la proposition du rapporteur d'émettre un avis favorable sur les 16 demandes d'autorisation d'urbanisme précitées.

Nombre de voix <b>pour</b> la proposition du rapporteur	Nombre de voix <b>contre</b> la proposition du rapporteur	Nombre d'abstention
<b>8</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

**La CDCEA émet un avis favorable sur ces 16 dossiers.**

**Avis sur un permis de construire pour la construction d'une habitation, liée à un siège d'exploitation, sur la commune de Le Guislain**

Le rapporteur présente le PC n° 50 225 14 J0001.

Le projet de construction est une habitation de 166 m<sup>2</sup>, situé sur une parcelle de 2 hectares sur la commune du Guislain soumise aux dispositions du RNU. L'exploitation agricole se trouve sur la commune de Notre Dame de Cenilly de l'autre côté de la route.

Ce projet a fait l'objet d'observations par la CDCEA de février en demandant de rapprocher ce projet de la route départementale pour limiter la consommation d'espace agricole et d'expliquer la création d'un siège d'exploitation par la construction de cette habitation.

Suite à des contacts téléphoniques avec le pétitionnaire, le service instructeur et le rapporteur de la

CDCEA ont indiqué qu'un rapprochement significatif du projet vers la route offrirait sûrement une réponse aux interrogations de la CDCEA. La réponse du pétitionnaire a été de déplacer de 40 à 35 mètres l'implantation de son projet vis à vis de la route départementale et d'indiquer que cette habitation n'était pas un siège d'exploitation.

Suite à cette modification et pour assurer une bonne information de la CDCEA, une visite sur le terrain a été effectuée.

Il a été constaté sur le terrain que :

- le bâti existant entre la limite de la PAU du bourg de Le Guislain et le projet, soit une distance de 200 mètres, comprend un ancien bâtiment agricole en pierre, une maison inhabitée et des bâtiments en ruine ;

- qu'il existe déjà deux habitations pour les deux autres exploitants. Une maison de cette EARL est dans l'exploitation et l'autre à l'extérieur de l'exploitation. Cette dernière habitation, assez récente, est située à 27 mètres de la route et a consommé environ un espace de 3 500 m<sup>2</sup>. On estime que cette habitation et le projet de construction impacteraient entre 5 et 8 hectares de terre agricole ;

- mais surtout que le bourg du Guislain proche de l'exploitation agricole est naturellement le secteur à privilégier pour la construction d'une habitation neuve ou une réhabilitation. La commune du Guislain comptait, en 2011, 85 logements dont 20 % étaient vacants.

En l'absence d'une réponse adéquate du pétitionnaire permettant le mitage de l'espace et une consommation d'espace agricole non raisonnée et surtout en constatant la proximité du bourg, le rapporteur propose un avis défavorable.

M. MANDOUZE constate que ce projet ne répond pas aux prescriptions de la charte GEPER en se situant entre le bourg et l'exploitation pour ne pas obérer l'éventuelle extension de l'exploitation.

M. CHASLES rappelle que ce projet permet l'installation d'un jeune agriculteur et ne trouve pas d'inconvénient à ce projet.

La commission examine le plan des terrains appartenant à l'exploitation.

MM. CARNET et LECOEUR proposent que le projet se fasse à proximité de la maison de l'autre côté de la route.

Il est proposé de voter un avis défavorable sur le PC n° 50 225 14 J0001 de M. MORIN Thierry pour mitage de l'espace et consommation d'espace agricole non raisonnée dans l'attente d'un projet éventuellement situé à côté de l'habitation de l'autre exploitant de l'EARL.

Nombre de voix <b>pour</b> la proposition du rapporteur	Nombre de voix <b>contre</b> la proposition du rapporteur	Nombre d'abstention
8	0	1

**La CDCEA émet un avis défavorable sur le PC n° 50 225 14 J0001 de M. MORIN Thierry pour mitage de l'espace et consommation d'espace agricole non raisonnée dans l'attente d'un projet éventuellement situé à côté de l'habitation de l'autre exploitant de l'EARL.**

**Avis sur un permis de construire pour la construction d'une stabulation, hangar stockage et 2 silos couloir sur la commune de Saint-André de Bohon**

Le rapporteur présente le dossier. Le projet de construction se situe sur la commune de Saint-André de Bohon à 400 mètres à l'est du siège d'exploitation. Le projet est une stabulation pour 150 vaches d'une superficie de 3 453 m<sup>2</sup>. Ce projet n'a pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme précédemment au dépôt de ce permis.

Le dossier de permis de construire est actuellement incomplet mais le rapporteur constate une absence de motivation pour expliquer ce choix d'implantation. Après recherche, les parcelles autour du siège d'exploitation appartiennent à l'exploitation.

En l'absence d'explications sur l'éloignement de ce bâtiment agricole du siège d'exploitation et dans l'attente de celles-ci, il est proposé un avis défavorable à ce permis de construire aux motifs que le projet favorise le mitage de l'espace et une consommation d'espace non raisonnée.

M. CHASLES informe que cet exploitant est le plus gros producteur de foin du marais et qu'il

cherche par l'éloignement des bâtiments à limiter les nuisances aux voisinages.

M. CARNET, comprenant ces nouvelles informations, souhaiterait qu'elles soient développées dans les pièces constituant le dossier de permis de construire.

**M. MANDOUZE propose d'ajourner ce dossier, proposition acceptée à l'unanimité par la commission.**

**Avis sur un permis de construire pour la construction d'une stabulation paillée sur la commune de Lengronne**

Le rapporteur présente le dossier. Le projet de construction se situe sur la commune de Lengronne soumise aux dispositions du RNU.

Le projet est la construction d'une stabulation paillée de 759 m<sup>2</sup> sur une parcelle d'un hectare située à 200 mètres du siège d'exploitation. Ce projet est séparé du siège d'exploitation par une route départementale. Après recherche, les parcelles autour du siège d'exploitation appartiennent à l'exploitation.

En l'absence d'explications sur l'éloignement de ce bâtiment agricole du siège d'exploitation et dans l'attente de celles-ci, le rapporteur propose un avis défavorable à ce permis de construire aux motifs que le projet favorise le mitage de l'espace et une consommation d'espace non raisonnée.

M. LEBAIN informe que cette exploitation a deux productions : l'une de négoce de bétail et une de producteur de lait.

D'après M. CHASLES, les deux productions vont être scindées entre les deux fils exploitants. Il fait remarquer aussi que le négoce de bétail mérite d'être éloigné d'une exploitation laitière pour éviter une éventuelle contamination du cheptel.

M. BELLENFANT entend ses informations mais regrette qu'elles ne figurent pas dans les pièces constituant le dossier de permis de construire.

Après échanges des membres de la CDCEA, il est proposé de voter sur la proposition du rapporteur.

Il est proposé de voter un avis défavorable sur le PC n° 5026615W0001 de M. PIGNET Jean-Luc pour la construction d'une stabulation paillée sur la commune de Lengronne.

Nombre de voix <b>pour</b> la proposition du rapporteur	Nombre de voix <b>contre</b> la proposition du rapporteur	Nombre d'abstention
2	5	2

**La CDCEA émet un avis favorable sur le PC n° 5026615W0001 de M. PIGNET Jean-Luc pour la construction d'une stabulation paillée sur la commune de Lengronne.**

**Avis sur un permis de construire pour la construction d'un bâtiment de stockage et d'un local bureaux sur la commune de Carquebut**

Lors de la CDCEA de février, la commission a ajourné sa décision sur ce projet de construction d'un silo à céréale dans l'attente d'un complément d'informations sur les contraintes engendrées par ce type de projet. Il est rappelé que le terrain se situe sur la commune de Carquebut, commune en RNU. D'une superficie de 4,4 hectares, les parcelles sont situées à proximité d'un échangeur de la RN 13 et en face de la future zone d'activités communautaire de la commune de Blosville.

Il s'avère que le pétitionnaire n'a pas fourni encore d'informations nouvelles sur le sujet évoqué par la CDCEA alors que d'autres compléments ont été produits, notamment une insertion paysagère.

En l'état, le rapporteur rappelle que le secteur concerné par le projet est vierge de toute construction et que l'endroit choisi n'est peut-être pas le plus approprié au regard de la zone d'activité de Blosville. Il propose un avis défavorable sur ce permis, pour non gestion économe du sol et absence d'harmonie des décisions d'utilisation de l'espace des collectivités publiques dans le respect réciproque de leur autonomie.

M. CHASLES pense qu'un rapprochement de cette activité sur la zone d'activités de Blosville a été à l'ordre du jour à une époque.

Par expérience, M. CARNET indique que ce type de construction est d'intégration délicate, ce qui pose ensuite des difficultés pour d'éventuelles évolutions.

M. LECOEUR estime que ces projets agricoles devraient "se coordonner" a minima pour mieux être compris et acceptés.

M. BELLENFANT considère que ce projet est difficile à défendre sur ce site ainsi que son intérêt réel.

Il est proposé de voter un avis défavorable sur le PC n° 5010314Q0004 d'AGRIAL pour la construction d'un silo à céréale sur la commune de Carquebut pour non gestion économe du sol et absence d'harmonie des décisions d'utilisation de l'espace des collectivités publiques dans le respect réciproque de leur autonomie.

Nombre de voix <b>pour</b> la proposition du rapporteur	Nombre de voix <b>contre</b> la proposition du rapporteur	Nombre d'abstention
6	1	2

**La CDCEA émet un avis défavorable sur le PC n° 5010314Q0004 de la société AGRIAL pour la construction d'un silo à céréale sur la commune de Carquebut pour non gestion économe du sol et absence d'harmonie des décisions d'utilisation de l'espace des collectivités publiques dans le respect réciproque de leur autonomie.**

**Auto-saisine sur un certificat d'urbanisme pour la construction d'une habitation liée à un siège d'exploitation agricole sur la commune de Hiesville**

Le projet de construction se situe sur la commune de Hiesville soumis aux dispositions du RNU. Le projet est une maison d'habitation liée à un siège d'exploitation agricole situé à environ 250 mètres. La commune a délibéré sur l'intérêt d'une telle construction.

Après recherche, les parcelles autour du siège d'exploitation appartiennent à l'exploitation.

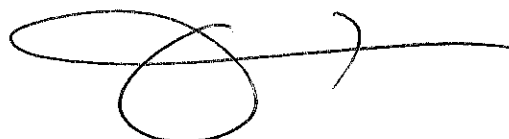
Si les observations retenues dans la délibération sont recevables, il apparaît qu'en l'absence d'explications sur l'éloignement de cette habitation du siège d'exploitation, le rapporteur propose un avis défavorable à ce certificat d'urbanisme aux motifs que le projet favorise le mitage de l'espace et une consommation d'espace non raisonnée.

**Les membres de la commission s'interrogent sur le contenu de la délibération et, suivant le rapporteur la CDCEA, émettent un avis défavorable à l'unanimité sur le CU 24615Q0001 de M. LEPARQUIER sur la commune de Hiesville.**

En l'absence de questions diverses, M. MANDOUZE rappelle que la prochaine CDCEA est prévue le 9 avril prochain en préfecture avec à l'ordre du jour le PLUI de Sainte-Mère-Église et la présentation d'une étude de la DDTM sur la consommation d'espace.

La séance est levée à 16 h 30.

Le président de la CDCEA, représentant la Préfète



Dominique MANDOUZE

