

**Commission départementale
de la consommation des espaces agricoles
Compte rendu de la réunion du 7 mai 2015**



La commission départementale de la consommation des espaces agricoles s'est tenue en préfecture le 7 mai 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
M. Marcel BOURDON	Maire de La Colombe
Mme Sophie BLAINVILLE WELLBURN	Représentant la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM)
M. Marc LECOUSTEY	Représentant de la chambre d'agriculture
M. Thierry CHASLES	Représentant la fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles (FDSEA)
M. Yves METRAL	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
Mme. Hélène GARBIN	Chambre d'agriculture
M. Saïd EL MANKOUCH	Conseil Départemental
M. Marc GAIDIER	FDSEA
M. Franck HALLEY	Direction départementale des territoires et de la mer-

Étaient excusés :

M. Hubert LEFEVRE	Maire de Rauville la bigot
M. Le représentant du président du Conseil départemental	

Étaient invités :

M. Pierre AUBRIL	Vice-président de la communauté de communes de la Baie du Cotentin
M. Philippe CATHERINE	Vice-président de la communauté de communes de la Baie du Cotentin
M. Patrick BARBEROUSSE	Stagiaire DDTM

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

Après le vote du procès-verbal de la CDCEA d'avril 2015, M. BARBEROUSSE se présente. Stagiaire à la DDTM, Il effectue un stage de fin d'étude de Master 2 droit de l'urbanisme aménagement durable (Université de Droit de Caen), au sein de la DDTM sur la question de la consommation d'espace.

Avis sur un nouveau permis de construire pour la construction d'une habitation, sur la commune de Le Guislain

M. HALLEY rappelle que ce projet a fait l'objet d'un avis défavorable de la CDCEA de mars 2015 après une demande de complément d'informations par la CDCEA de février 2015. L'avis de la CDCEA, signé le 18 mars, indiquait que :

- le projet avait peu évolué,
- le bourg du Guislain proche de l'exploitation agricole était naturellement le secteur à privilégier pour la construction d'une habitation neuve ou une réhabilitation,
- le projet ne respectait pas la charte pour une gestion économe et partagée de l'espace rural (GEPER) qui préconise, dans ce cas, une construction d'habitation entre le siège de l'exploitant et le bourg pour ne pas obérer l'éventuelle extension de l'exploitation.

Le nouveau projet propose une construction identique sur la même parcelle mais à 30 mètres de la route départementale et à environ 100 mètres du premier bâtiment agricole de l'exploitation.

Si M. MANDOUZE s'interroge sur ces procédures multiples, M. CHASLES souligne que le projet s'est rapproché de l'exploitation agricole.

Après discussion des membres de la CDCEA, il est proposé de voter sur la proposition du rapporteur d'émettre un avis défavorable au PC n°05022515J0001.

Il est proposé un avis défavorable sur le permis de construire n° 05022515J0001 déposé par M. MORIN pour la construction d'une maison d'habitation sur la commune du Guislain.

Nombre de voix pour la proposition du rapporteur	Nombre de voix contre la proposition du rapporteur	Nombre d'abstention
1	8	0

La CDCEA émet un avis favorable sur le permis de construire n° 05022515J0001 déposé par M. MORIN pour la construction d'une maison d'habitation sur la commune du Guislain.

Autorisations d'urbanisme soumises à avis de la CDCEA (au titre de l'article L.111-1-2 2° du code l'urbanisme)

	Autorisations d'urbanisme	Commune	Pétitionnaire	Objet et Surface
1	PC.050.072.15.W.0001	BRAINVILLE	GAEC DU BAS DE BRAINVILLE	Construction de plusieurs bâtiments agricoles 793 m ²
2	PC.050.570.15.J.0002	SAVIGNY LE VIEUX	EARL DE LA BAGOTTIERE	Extension d'un hangar de stockage fourrage et construction d'une stabulation paillée sur litière accumulée pour génissus 480m ²
3	PC.050.121.15.J.0002	LA CHAPELLE CECELIN	SOCIETE DE COURSES DE BOURIGNY	Construction d'un bâtiment en bois (deux boxes à chevaux et un local vétérinaire) 30m ²
4	PC.050.132.15.J.0007	LES CHERIS	EARL DE LA FORGE	construction d'un hangar de stockage fourrages et paille 485 m ²
5	PC.050.593.15.Q.0003	TEURTHEVILLE BOCAGE	EARL DES GOSSELINS	Extension d'une stabulation logettes, couverture d'une fumière, construction d'une stabulation paillée et boxes 1566 m ²
6	PC.050.064.15.Q.0001	LA BONNEVILLE	GAEC ASSELINE	Extension d'une stabulation logettes avec bloc de traite, construction d'une fosse feomembrane 786m ²
7	PC.050.271.15.J.0001	LINGEARD	Mme LORIN Irène	Construction d'un garage pour stockage de matériels agricoles 72m ²
8	PC.050.318.15.J.0002	LE MESNIL RAINFRAY	EARL DES ROUILLERIES	Construction d'une remise agricole à usage de stockage de matériel 765m ²
9	PC.050.172.15.Q.0001	EMONDEVILLE	GAEC DE LA GRILLE	Construction d'un hangar de stockage fourrage 292m ²
10	PC.050.234.15.J.0001	La HAYE BELLEFOND	GAEC ALLIET	Extension d'une stabulation 1743m ²
11	PC.050.137.15.J.0003	LA COLOMBE	GAEC des douze sapins	Construction d'une stabulation 1168m ²

Le rapporteur indique que le permis pour la construction d'un garage pour stockage de matériels agricoles de 72m² sur la commune de Lingéard est située sur la parcelle où est située l'habitation du demandeur, exploitant agricole. L'étude par les membres de ce dossier ne remet pas en cause le projet.

Sinon M. METRAL souhaiterait connaître le nombre de vaches pouvant être accueillies dans l'extension de la stabulation de 1743m² prévue à La Haye Bellefond.

Le rapporte informe que cette donnée n'est pas obligatoire dans le dossier de permis de construire, M. BOURDON sait néanmoins que ce projet est familial et non industriel.

M. CHASLES, en réponse aux inquiétudes de M. METRAL, indique que le secteur agricole allemand ne propose déjà plus que des projets de cette taille.

Après présentation des dossiers, il est proposé de voter sur la proposition du rapporteur d'émettre un avis favorable sur les 11 demandes d'autorisation d'urbanisme précitées.		
Nombre de voix pour la proposition du rapporteur	Nombre de voix contre la proposition du rapporteur	Nombre d'abstention
8	0	1

La CDCEA émet un avis favorable sur ces 11 dossiers.

Présentation et avis sur le plan local d'urbanisme intercommunal portant sur le territoire de l'ancienne communauté de communes de Sainte-Mère-Église

En accueillant messieurs AUBRY et CATHERINE, M. MANDOUZE rappelle que ce projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) portant sur le territoire de l'ancienne communauté de communes de Sainte-Mère-Église (CC-SME) est important pour le territoire. L'enjeu de ce PLUI est amplifié par la prise de compétence de la communauté de commune de la Baie du Cotentin sur les documents d'urbanisme qui devra prochainement lancer la procédure d'élaboration d'un PLUI sur la totalité de son périmètre.

M. AUBRIL confirme la procédure à venir.

M. MANDOUZE propose que M. HALLEY rapporte le dossier et que les échanges se fassent pendant la présentation.

M. HALLEY présente le dossier.

La CC-SME se situe dans la partie nord du département de la Manche. Elle appartient au Pays du Cotentin ainsi qu'au Parc naturel régional des Marais du Cotentin et du Bessin. Elle regroupait 30 communes sur une superficie de 209 km². Le PLUI s'inscrit dans une réflexion sur l'aménagement du territoire communautaire amorcée depuis plusieurs années, notamment dans le cadre du Schéma Intercommunal d'Aménagement du Territoire (SIAT). En janvier 2014, la CC-SME a fusionné avec la communauté de communes de Carentan en Cotentin pour former la communauté de communes de la Baie du Cotentin. L'élaboration du PLUI a été poursuivie afin de doter les communes du document d'urbanisme dont elles ont besoin, mais il a été envisagé en cohérence avec la perspective de la fusion. Des communes de la CC-SME disposent de documents d'urbanisme relativement récents, notamment Picauville (PLU 2012) et Sainte-Mère-Église (PLU arrêté début 2013), on dénombre 5 communes dotées d'un plan d'occupation des sols (POS) et 16 communes en règlement national d'urbanisme (RNU).

Le projet de PLUI s'est appuyé sur des projets de territoire intercommunaux comme :

- Le SIAT (Schéma Intercommunal d'Aménagement du Territoire) élaboré en 2010-2011,
- Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays du Cotentin approuvé en avril 2011 ,
- La charte du Parc naturel régional des Marais du Cotentin du Bessin approuvée en 2010 .

Le PLUI doit être compatible notamment avec les deux derniers documents ci-dessus.

Concernant les dynamiques communales observées, le territoire de la CC-SME comptait 9 530 habitants en 2009. Entre 1968 et 1999, le territoire a enregistré une décroissance démographique qui a concerné la majorité des communes du territoire. Cette tendance s'est inversée au cours des dix dernières années. Le taux de croissance annuelle est devenu positif, passant de - 0,4 % entre 1990 et 1999 à 0,4 % entre 1999 et 2006 et 0,2 % entre 2006 et 2011. La population tend à se stabiliser depuis 2011.

En comparaison, le département enregistre une croissance démographique depuis 1968. Entre 1999 et 2010, elle a progressé en moyenne de 0,3 % par an. Les territoires intercommunaux limitrophes suivent des tendances démographiques similaires à l'exception de l'ancienne communauté de communes de Carentan en Cotentin.

M. MANDOUZE souligne que cette dernière information montre que la cohérence de ce projet est à rechercher aussi avec les territoires limitrophes et leur projet.

A la différence de l'évolution démographique, ce territoire connaît depuis 1968 une croissance globale de son parc de logement (+ 1029 log. ; + 28 %). Si le parc de logement s'est fortement accru auparavant dans les communes traversées par la RD 15, l'accroissement du parc de logements est maintenant plus important autour de l'axe RN13.

Plus récemment, la tendance observée dans la période 1999-2009 se retrouve également entre 2006 et 2011. Le parc de résidences principales s'accroît toujours mais de manière légèrement moins soutenue (+ 188 logements ; + 5 %). En revanche, le parc de résidences secondaires diminue de 20 % par rapport à 2006, soit une baisse de 171 logements. En 2011, la vacance observée homogène sur le territoire atteint 7,6 % (409 logements vacants) alors que le taux de vacance du parc de logements était de 6,5 % en 2006.

En 2011, la taille moyenne des ménages sur le territoire est de 2,2 personnes par foyer. Si l'on constate une diminution, la taille moyenne des ménages enregistrée à l'échelle de l'intercommunalité est aujourd'hui plus élevée que celle enregistrée dans le département.

Sur les dix dernières années, l'évolution moyenne de la construction est de 54 logements par an. La réalisation d'opérations d'ensemble expliquent les pics de productions en 2003 et 2009. Par contre, la tendance observée depuis 2010 se poursuit. En 2013, 28 logements se sont construits. En 2014, 23 logements ont été autorisés sur les trois premiers trimestres.

La part d'individuel pur est largement représentée au sein des nouvelles constructions : 82 % des logements commencés sont des maisons individuelles. L'analyse de la répartition des logements montre une relative adéquation avec celle de la population, les communes les plus peuplées sont celles qui ont le parc de logement le plus important. Les quatre communes les plus importantes regroupent 49 % des logements et près de 70 % de la population. Cependant les cartes sur la répartition du bâti révèlent une diffusion du bâti, l'absence d'une tâche urbaine se démarquant à l'échelle de l'intercommunalité et la préservation logique des espaces inondables des marais.

Concernant l'équipement du territoire, l'offre commerciale est concentrée dans les communes de Sainte-Mère-Église et de Picauville qui constituent les deux pôles commerciaux principaux du territoire. Les équipements scolaires allant de la petite enfance au collège, sont répartis sur les communes de Sainte-Mère-Église, Picauville, Chef-du-Pont et Sainte-Marie-du-Mont. Des équipements sportifs principalement localisés à Picauville et Sainte-Mère-Église qui concentrent chacune un équipement culturel. la commune de Sainte-Mère-Église concentre l'ensemble des services publics et administratifs. Cette répartition homogène des différentes structures et équipements est peut-être une réponse à l'absence de projets nouveaux, consommateur d'espace.

A cette interrogation, M. AUBRIL répond que la fusion avec la communauté de Carentan permettra de mieux gérer ces équipements ainsi que le service scolaire.

Sur les dynamiques économiques, ce territoire compte 2 904 emplois sur son territoire en 2009. Picauville est le premier pôle d'emploi avec 928 emplois, soit 32 % du total, suivi de Sainte-Mère-Église avec 718 emplois, soit 25 % de l'ensemble. 77 % des emplois sont localisés dans les quatre plus grandes communes.

Dans les informations collectées, on apprend que la commune de Sainte-Marie du Mont a le plus grand nombre d'emplois dans le secteur agricole, la commune de Chef du pont dans l'industrie, la commune de Sainte-Mère-Église dans la construction et le commerce et la commune de Picauville dans le tertiaire. Le secteur médical est fortement représenté en raison de la présence de la Fondation Saint-Sauveur, principal employeur avec 400 emplois à cheval sur les communes de Picauville et Etienville, mais aussi de nombreuses maisons de retraite. L'usine Mont Blanc de Chef-du-Pont et la coopérative Isigny-Sainte-Mère sont les deux entreprises marquant le paysage économique du territoire. Enfin l'artisanat représente la forme d'activité la plus représentée sur le territoire.

Sinon le territoire compte deux zones d'activités économiques communautaires :

- Celle des Crutelles à Sainte-Mère-Église qui couvre une surface de 12,4 hectares et une extension de 1,5 hectares est prévue dans le PLU de Sainte-Mère-Église.
- Celle de la Vérangerie à Picauville qui couvre une surface de 6,3 hectares et une extension en 3,3 hectares est en cours de commercialisation.

En plus de ces deux zones, des regroupements d'entreprises sont observables sur plusieurs communes.

M. CATHERINE rappelle qu'en réponse notamment aux remarques de la CDCEA concernant les zones d'activités en avril 2014, les projets de zone d'activités ont été diminués comme par exemple le projet de méthanisation à Picauville.

Pour l'économie agricole, On compte 297 exploitations agricoles en 2010, représentant près de 10 exploitations par commune. En termes de répartition, Sainte-Mère-Église, Picauville et Sainte-Marie-du-Mont comptent le nombre le plus important d'exploitations par commune (plus de 20 exploitations). Sur le territoire, l'agriculture est fortement orientée vers l'élevage bovin laitier qui reste prédominant sur 8 communes et mixte sur 15 communes. Six communes présentent un profil différent avec une prédominance d'autres types de culture et d'élevage dont les 4 communes : Houesville, Turqueville, Saint-Germain de Varreville et Liesville sur Douve qui sont concernées par de l'élevage équin prédominant.

En 2010, le territoire totalise une surface agricole utile (SAU) de 16 458 hectares soit près de 71 % du territoire intercommunal. Le fonctionnement des exploitations diffère selon la part de la SAU localisée dans le marais.

La présence de l'activité ostréicole et de l'aquaculture de manière générale marque aussi le territoire (sites de récoltes sur la plage et de ventes sur l'arrière marais littoral).

Pour M. LECOUSTEY, les activités conchylicoles et équines expliquent la place tenue par la commune de Sainte-Marie du Mont en terme d'emplois du secteur primaire et souligne la baisse des surfaces cultivées en maïs.

Sur ce point, M. MANDOUZE rappelle que la nouvelle politique agricole commune s'appuie notamment sur les surfaces en herbe dont la consommation par l'urbanisation ne doit pas être négligée au niveau départemental. Tous les acteurs doivent être coresponsables du bon fonctionnement de la ferme "Manche".

M. CHASLES constate une augmentation des terres labourables de 61% entre 1988 et 2010 progression difficile à poursuivre dans un secteur de marais où les terres labourables sont en minorité.

M. AUBRIL rappelle que l'activité économique agricole de ce territoire est tournée aussi vers la production de céréale. Enfin le diagnostic agricole a privilégié la concertation avec le monde agricole dans chaque commune.

Pour l'activité touristique, le territoire présente plusieurs attraits touristiques en combinant la fréquentation émanant des sites du Débarquement à celle de son littoral et de ses milieux naturels remarquables. Le bourg de Sainte-Mère accueille par exemple 500 000 visiteurs/an. Toutefois de fortes variations annuelles de fréquentation avec une basse saison de novembre à mars impactent les dynamiques territoriales. Le territoire dispose d'une offre d'hébergement touristique diversifiée (chambres d'hôtes, gîtes, hôtels), 6 campings et un parc de résidences secondaires. Certaines communes littorales voient leur population doubler au cours de l'année en raison de la fréquentation touristique.

M. CATHERINE rappelle que le 70ème anniversaire du débarquement a ouvert de nouvelles perspectives en terme d'activités touristiques.

Après cette présentation du territoire, le rapporteur expose l'analyse de la consommation d'espace 2001/2010 inclus dans le rapport de présentation.

L'analyse de la consommation de foncier agricole, naturel et forestier s'appuie sur une base de données remise par l'Établissement Public Foncier de Normandie, établie pour le compte du SCoT Cotentin. Cette analyse ne prend pas en compte près de 20 % de la surface des parcelles bâties qui ne sont pas datées. Cela concerne notamment une grande partie du bâti agricole, public et d'activités.

	Surface consommée en ha	Part de la surface consommée
Activité	9,90	9,1
Habitat	88,70	81,7
Public	2,85	2,6
Divers	7,07	6,5
Total	108,52	100,0

Entre 2001 et 2010 près de 108 hectares de foncier agricole, naturel ou forestier ont été consommés. Près de 80 % de la surface consommée était destinée à l'habitat représentant une consommation de 89 ha entre 2001 et 2010. L'artificialisation des sols se fait donc majoritairement au bénéfice de la production de logements. Une consommation d'espace de moins de 10 ha pour l'activité souligne l'absence de prise en compte de l'activité agricole par exemple.

M. MANDOUZE rappelle que ce travail d'analyse de la consommation d'espace doit être exhaustif pour comprendre la consommation d'espace. Il est nécessaire de connaître la consommation d'espace par le monde agricole. Ce travail a été réalisé par exemple par la SAFER et l'EPFN sur le territoire du SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel.

M. CARNET, dans l'attente de la présentation prévue de cette étude en CDCEA, informe que l'un des premiers chiffres indique que le monde agricole consomme pour son activité 20% du total des surfaces consommées.

M. CHASLES confirme ce chiffre.

M. AUBRIL est conscient de cette faiblesse dans l'étude mais fait remarquer que l'absence de document d'urbanisme sur de nombreuses communes ne permettait pas de cadrer la consommation d'espace. L'objectif par le biais du PLUI est d'harmoniser notamment la consommation d'espace sur ce territoire.

M. MANDOUZE rappelle que la possibilité de construire en RNU et surtout en dehors des parties actuellement urbanisées des communes a été restreinte par les services de l'État.

Poursuivant le rapport, M. HALLEY rappelle que le projet intercommunal se base sur un calcul du point mort avec deux hypothèses de desserrement des ménages avec des taux de 1,9 et 2,15, la prise en compte souhaitée par la CDCEA des logements déjà construits depuis 2009 mais surtout sur les objectifs fixés par le SCoT de 1220 logements entre 2013 et 2030.

	TOTAL CDC SME	Pôles principaux		Pôles secondaires		Pôles complémentaires		Secteur naturel et agricole
		Saint-Martin-Eglise	Ficouville	Sainte-Mère du Mont	Chef-du-Pont	Ravenneville	Blocville	Les autres communes
		Hyp 1	Hyp 2	Hyp 1	Hyp 2	Hyp 1	Hyp 2	Hyp 1
OBJECTIFS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS								
Objectif de logements 2013-2030	1220	286	270	86	180	90	79	260
PHÉNOMÈNES DE "CONSOMMATION" DE LOGEMENTS								
État des phénomènes de consommation de logement	789 à 466	137 à 56	184 à 17	89 à 54	66 à 47	28 à 19	31 à 21	334 à 250
	642 à 965	156 à 235	219 à 306	13 à 48	120 à 109	77 à 84	58 à 62	27 à 111
CONSEQUENCES EN TERME DE POPULATION								
Population possible entre 2009 et 2030	1288 à 2089	296 à 494	416 à 642	26 à 103	245 à 299	147 à 168	103 à 139	56 à 244
Population 2030	10513 à 11315	1806 à 2084	2144 à 2370	756 à 833	1008 à 1062	408 à 429	370 à 406	3942 à 4430
Variation annuelle moyenne zone 2009 et 2030	0,62% à 0,98%	0,82% à 1,36%	1,03% à 1,52%	0,17% à 0,53%	1,33% à 1,89%	2,18% à 2,40%	1,76% à 2,01%	4,07% à 0,29%

Bilan de l'influence des quatre phénomènes sur le territoire de la Cdc SME entre 2009 et 2030

Source: INSEE RP2009, SCoT, SIAT

Le rapport de présentation indique que le scénario retenu induit une production en logements supérieure à celle enregistrée sur la période de référence étudiée lors du diagnostic. Entre 2001 et 2012, 54 logements ont été construits chaque année contre 70 logements par an prévus dans le cadre du PLUI, en accord avec les objectifs fixés dans le SCoT. Un choix de scénario alternatif aurait pu être de se baser sur cette tendance actuelle. Néanmoins, la collectivité a choisi de rendre possible dans le PLUI la réalisation de l'ensemble des objectifs prévus par le SCoT tout en prévoyant un encadrement des secteurs de projet qui garantit que l'ensemble du potentiel foncier ne sera consommé si un nombre inférieur de logements est accueilli.

Le rapporteur fait remarquer aux membres de la commission que les chiffres de variation annuelle moyenne entre 2009 et 2030 ont été augmentés passant de 0,60 à 0,95% à 0,62% et 0,98%. Il faut les comparer avec le chiffre départemental se situant à 0,3%.

M. MANDOUZE souligne la grande différence formulée par le rapporteur.

M. AUBRIL identifie ce parti pris par la difficulté à gérer l'évolution historique et particulier de chaque commune. L'objectif du SCoT du Pays du Cotentin en 2011 était ambitieux.

M. CHASLES constate que les 24 autres communes ne sont dotées que de 260 logements sur 15 ans ce qui doit paraître peu aux élus de ces communes.

M. LECOUSTEY voudrait que cette ambition d'accueil de population s'adosse à des projets économiques concrets ou prévisibles.

Sinon pour la consommation d'espace, les éléments ci-dessous sont donnés.

	Surface consommée en ha (2001/2010)	Surface annuelle consommée en ha (2001/2010)	Surface disponible à consommer 2015 à 2030 d'après le dossier	Surface disponible annuelle à consommer 2015 à 2030 d'après le dossier	Surface disponible à consommer 2015 à 2030 d'après le dossier	Surface disponible annuelle à consommer 2015 à 2030 d'après le rapporteur
Activité	9,9	0,99	33,2	2,28	41,28	2,75
Habitat	88,7	8,87	78,3	5,22	80,82	5,39
Public	2,85	0,29		0	2,63	0,18
Divers	7,07	0,71		0	?	?
	108,52	10,86	111,5	7,5	124,73	8,32

108,5 hectares ont été consommés durant les dix dernières années toute destination confondue, soit 10,9 hectares par an. Le PLUi prévoit pour les quinze prochaines années un rythme de consommation de 7,5 hectares/an. 94,2 hectares seront consommés au maximum à horizon 2030 auquel il faut ajouter les « dents creuses » (17,3 ha), soit une consommation totale de 111,5 hectares.

Au total, 50,6 hectares de surface déclarée à la PAC sont inclus dans les zones urbaines ou à urbaniser. 27 exploitations ayant participé au diagnostic agricole sont impactées par le projet de PLUi. - Parmi elles :

- 13 sont impactées de manière négligeable (moins de 1 000 m²).
- 8 de façon limitée (moins de 5 000 m²).
- 4 exploitations sont impactées entre 0,8 et 3,2 hectares.
- une seule exploitation est plus impactée : 9,2 hectares. Cette surface s'explique par la création de la zone d'activités de Blosville (7,5 hectares appartiennent à l'exploitant). Cependant, les zones résidentielles de Blosville impactent également cette exploitation.

Parmi les surfaces impactées, 70 % sont des prairies et 17 % sont des cultures de maïs.

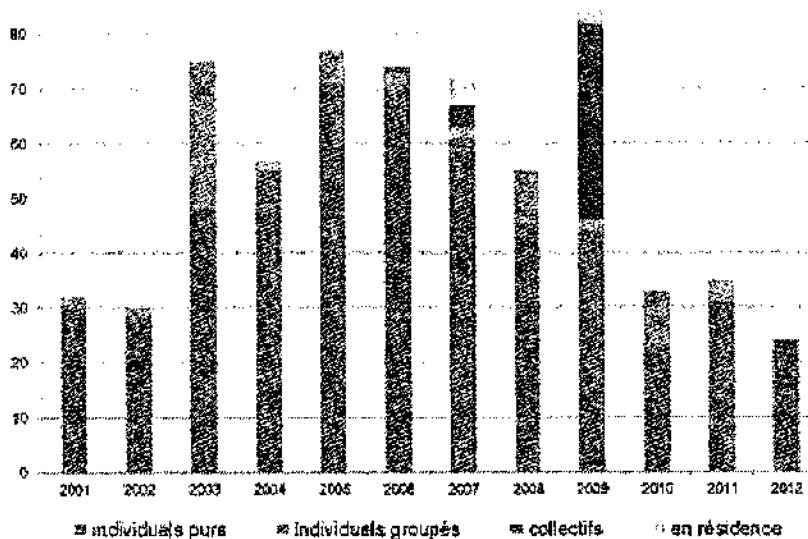
On pourrait s'interroger sur les surfaces déclarée à la PAC incluses dans les zones A et N pouvant supporter de l'urbanisation en STECAL par exemple.

M. HALLEY fait remarquer que les tableaux des pages 32 et 33 sur la consommation prévue par le PLUi contiennent des erreurs. De même Les emplacements réservés devraient s'inscrire dans la consommation d'espace pour les activités publiques. Il en existe 23 emplacements réservés pour une superficie totale de 2,63 hectares. En comptabilisant ces informations dans la dernière colonne du tableau, on obtient 10 % de plus de surfaces consommées par le projet en passant de 7,5 hectares de consommation annuelle à 8,3 hectares avec :

- une consommation annuelle de 10,86 hectares constatée à 8,32ha soit une diminution de 20 % à l'horizon 2030,
- un triplement de la consommation pour l'activité économique (hors activités agricoles) de 0,99 à 2,75 hectares de consommation annuelle,
- une baisse de 40 % de la consommation pour l'habitat,
- une division par 2 de la consommation pour les équipements publics,
- et une absence de consommation pour la catégorie divers, catégorie non définie par ailleurs.

Cette consommation d'espace s'appuie sur un projet du territoire proposant la construction de 1 220 logements en 18 ans (2013 à 2030), ce qui équivaut au nombre de logements construits

entre 1982 et 2014 soit sur une période de 33 ans. Cet important objectif de logements permet d'accueillir un maximum de 2 089 habitants en plus. Cet apport de population permettrait de retrouver un niveau de population supérieur à celui de 1968.



Au regard des constructions annoncées en 2013 (28) et en 2014 (23 logements sur les trois premiers trimestres), on peut constater que la tendance depuis 2010 tend vers une moyenne annuelle de 30 logements alors que le projet propose 70 logements.

En conclusion, le rapporteur constate que le projet propose :

- d'avoir une évolution de population annuelle de 2 à 3 fois supérieure à celle enregistrée dans le département de la Manche,
- de doubler au minimum la construction de logements sur le territoire en passant d'une moyenne de 30 logements depuis 5 ans à 70 logements pendant les 15 prochaines années
- de tripler la consommation d'espace pour l'activité
- une baisse au maximum de 20 % de la consommation d'espace à la fin des années 2030 mais de 40% néanmoins pour la consommation d'espace pour l'habitat.

M. CATHERINE rappelle qu'une révision du SCoT va être prescrite permettant de réétudier cette ambition mais que la répartition de la population en fonction des logements n'est qu'indicative. Sur le plan économique la CC-SME doit être en position d'accueillir la future activité de la communauté de communes de la Baie du Cotentin.

M. BELLENFANT voudrait que cette ambition économique soit plus précise pour éviter un risque d'erreur.

En préambule à sa proposition d'avis, le rapporteur indique que la consommation d'espace dans ce document mériterait d'être présentée plus clairement pour mieux comprendre le travail de la collectivité sur ce sujet. Toutefois le travail proposé est de qualité et devrait permettre d'avoir un seul document d'urbanisme sur la totalité de la CC-SME. Ce territoire couvert par un document d'urbanisme devrait automatiquement tendre vers un meilleur contrôle de la consommation d'espace.

Sinon le rapporteur constate que le scénario retenu se basant sur les objectifs fixés dans le SCoT ne motive aucunement le chiffre de 1 200 logements alors que la tendance actuelle est largement en deçà des objectifs affichés. Ce chiffre de 1 200 logements impose une croissance annuelle de population entre 2 et 3 fois nettement supérieure à celle enregistrée par le département de la Manche.

Le rapporteur propose un avis défavorable sur le PLUI de la CC-SME pour insuffisance de motivation sur les consommations d'espaces prévues et consommation d'espace trop importante en contradiction avec l'objectif de la CDCEA de diminuer de 50 % la consommation d'espace en 2020. Cependant une proposition d'avis favorable de la CDCEA serait possible sur un nouvel arrêté de projet prenant en compte les points suivants qui sont :

- l'analyse de la consommation d'espace sur les 10 dernières années devrait préciser la consommation d'espace par l'activité agricole et dans les zones non urbaines du territoire,

- une diminution des zones AU ouvertes pour l'activité et/ou l'habitat tout en restant compatible avec les objectifs du SCoT,
- une information plus précise sur les espaces disponibles et notamment une spatialisation des 17,3 hectares de dents creuses en intégrant dans le dossier le recensement effectué sur les potentialités foncières,
- des précisions sont nécessaires sur les calculs des consommations et les définitions notamment pour les catégories public et divers.

M. MANDOUZE rappelle la responsabilité qu'a la commission lors de ce vote. La CDCEA a une feuille de route avec pour objectif de réduire de 50% la consommation d'espace en 2020. Si les chiffres en terme d'évolution de population semblent trop importants et induisent de la consommation d'espace, la diminution de 40% de la consommation d'espace pour l'habitat est un signe positif. L'habitat étant le secteur le plus consommateur d'espace, un effort de réduction de ces surfaces est à faire pour atteindre l'objectif de 50% de la CDCEA. Par contre en étant pragmatique, un nouvel arrêt de projet n'apparaît pas possible, M. MANDOUZE propose d'émettre un avis avec des réserves.

M. CHASLES souligne que le développement de Carentan pour prendre en compte les risques littoraux devra en partie se réaliser sur ce territoire.

M. CARNET, regrettant l'absence du bureau d'étude, aurait voulu connaître comment les objectifs du SCoT ont été répartis et si un phasage ou non des zones AU a été prévu pour éviter une sur-consommation d'espace.

M. CHASLES rappelle l'exemple de l'installation d'une surface de vente en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune de Fleury car les zones d'activités communautaires viabilisés ne convenaient pas. La solution serait de répertorier ces terrains pouvant accueillir éventuellement un projet économique sans en restreindre encore l'usage pour l'activité agricole.

M. AUBRIL indique que toutes les communes sont dotées de parcelle en AU faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Il rappelle le travail pédagogique effectué pendant l'élaboration de ce document, au regard des documents existants mais aussi avec les élus notamment ceux élus en 2014 et ceux communautaires.

M. CATHERINE rajoute que ce document fait l'objet d'un avis de l'ensemble des communes de la communauté de communes de la Baie du Cotentin.

M. EL MANKOUCH souligne qu'un projet de PLUI s'inscrit dans un temps long.

M. LECOUSTEY remarque qu'il faudrait en priorité consommer les dents creuses inventoriées avant d'ouvrir des zones à urbaniser.

A ce sujet, M. CARNET confirme tout l'intérêt de construire dans les dents creuses mais uniquement celles déjà raccordées au station d'épuration, à MANEO et à d'autres services par exemple.

SI M. BOURDON est d'accord avec ces remarques sur les dents creuses en évoquant aussi les conséquences d'une nouvelle construction dans une organisation du bâti traditionnel en milieu rural.

Pour M. MANDOUZE atteindre l'objectif de baisser de 50% la consommation de l'habitat et de retravailler sur la consommation d'espace pour l'activité permettrait d'avoir un document prenant en compte les objectifs de la CDCEA.

M. BELLENFANT pense que les conclusions du rapporteur engage la qualité des motivations du projet présenté, et du travail du bureau d'étude, projet qui apparaît déconnecté de la réalité.

Malgré un travail du bureau d'études sur le terrain, M. AUBRIL reconnaît que les contingences du passé ont pesé lourdement sur ce projet. Un autre arrêt de projet compromettrait le travail réalisé.

M. LECOMPAGNON pense qu'un travail à la marge de ce document par le maître d'ouvrage permettrait de concilier un développement et une consommation d'espace cohérents.

M. MANDOUZE comme président, propose après l'écoute des élus sur l'impact du futur PLUI sur ce territoire et sur le territoire de la communauté de communes de la Baie du Cotentin un avis favorable sous les réserves mentionnées par le rapporteur pour éviter un nouvel arrêt de projet incompatible avec les contraintes temporelles.

Il est proposé de voter un avis défavorable sur le PLUi de la CC-SME pour insuffisance de motivation sur les consommations d'espaces prévues et consommation d'espace trop importante en contradiction avec l'objectif de la CDCEA de diminuer de 50 % la consommation d'espace. Cependant une proposition d'avis favorable de la CDCEA serait possible sur un nouvel arrêt de projet prenant en compte les points d'amélioration suivants :

- l'analyse de la consommation d'espace sur les 10 dernières années devrait préciser la consommation d'espace par l'activité agricole et dans les zones non urbaines du territoire,
- une diminution des zones AU ouvertes pour l'activité et/ou l'habitat tout en restant compatible avec les objectifs du SCoT,
- une information plus précise sur les espaces disponibles et notamment une spatialisation des 17,3 hectares de dents creuses en intégrant dans le dossier le recensement effectué sur les potentialités foncières,
- des précisions sont nécessaires sur les calculs des consommations et les définitions notamment pour les catégories public et divers.

Nombre de voix pour la proposition du rapporteur	Nombre de voix contre la proposition du rapporteur	Nombre d'abstention
2	7	0

La CDCEA émet un avis favorable sur le PLUi de la CC-SME sous réserve :

- que l'analyse de la consommation d'espace sur les 10 dernières années précise la consommation d'espace par l'activité agricole et dans les zones non urbaines du territoire,
- d'une diminution des zones AU ouvertes pour l'habitat et/ou l'activité tout en restant compatible avec les objectifs du SCoT,
- d'une information plus précise sur les espaces disponibles et notamment une spatialisation des 17,3 hectares de dents creuses en intégrant dans le dossier le recensement effectué sur les potentialités foncières,
- de précisions nécessaires sur les calculs des consommations d'espace et les définitions notamment pour les catégories public et divers.

Présentation et avis sur la délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) portant sur le territoire de l'ancienne communauté de communes de Sainte-Mère-Église

Le rapporteur présente la délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) portant sur le territoire de l'ancienne communauté de communes de Sainte-Mère-Église. Les STECAL sont les zonages A et N indicés à l'exception des sous secteurs indiqués dans le tableau ci-dessous.

PLUi	Surface en ha	1AUB	51,3
UA	36,2	1AUB	8,8
UB	111,3	1AUB	7,0
UC	50,0	1AUXa	6,2
UCa	11,9	1AUXb	19,1
UCb	27,7	2AUB	5,5
UE	4,3	TOTAL ZONE AU	1,1
UEf	10,9		
UH	241,2	N	389,0
UXa	31,1	Na	19,3
UXb	9,0	Nb	191,8
TOTAL ZONE U	577,7	Nc	315,0
		Nd	73,7
A	14514,7	Np1	1,7
Ap	51,8	Np1	6777,7
An	7,3	Nc2	97,2
At	4,4	Np3	1,1
TOTAL ZONE A	14526,2	Nt	18,7
		TOTAL ZONE N	723,7
TOTAL zone constructible	630,3		
TOTAL zone non constructible	22481,0		
Total général	23111,3		

Par contre les secteurs ci-dessous ne sont pas des STECAL car ces sous-secteurs sont en :

- Ap espace agricole à protéger en raison de son intérêt paysager.
- Ne qui correspond aux jardins, parkings et autres espaces publics non compris dans les espaces agglomérés des bourgs. Le rapport devrait explicitement indiquer que ce sous secteur ne doit pas engendrer de consommation d'espace.
- Nf qui correspond au périmètre de protection rapproché autour des forages du Tiers et de Cauquigny à Amfreville.
- Nr1 et Nr2 qui correspondent aux espaces naturels les plus sensibles d'un point de vue environnemental et remarquables pour les communes.

Le secteur Ni et Np feront l'objet d'une demande d'explication.

Il est donc proposé d'examiner les autres sous secteurs qui représentent 106,9 hectares sur un total de 22 497,4 ha de zones A et N, soit 0,5 % du territoire communal. Ce pourcentage est faible malgré que le rapporteur compte la zone Np comme STECAL.

Le secteur AX correspond à des sites accueillant des activités économiques autres que l'agriculture isolés au sein de l'espace agricole. Ils sont au nombre de 5 sur le territoire, un garage automobile aux Moitiers-en-Bauptois (2 664 m²), une entreprise artisanale à Vindefontaine (1 194 m²), une entreprise industrielle à Neuville-au-Plain (3 547 m²), la casse automobile à Chef-du-Pont (2,62 ha) et celle à Blosville (3,08 ha).

Pour les STECAL en secteur AX1, ils correspondent à deux projets exceptionnels par leur nature agro-industrielle, leur importance supra-communale et leur incompatibilité avec la plupart des autres occupations humaines.

Un premier site est destiné à l'accueil d'un silo de stockage, à Carquebut, qui occupe 2,55 hectares. Ce projet a fait l'objet d'un avis défavorable sur le permis de construire en avril dernier. Un second site est destiné à l'accueil d'une unité de méthanisation, à Picauville sur 1,88 hectares.

Ces STECAL sont motivés.

Deux secteurs Nr3 sont inscrits dans le document graphique : l'un correspondant au musée du Débarquement, l'autre au café-restaurant face au musée dans le secteur d'Utah Beach. Dans le secteur Nr3 sont autorisées la réfection des bâtiments existants et l'extension des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques dans la limite de 30% de la surface de plancher du bâtiment à la date d'approbation du PLU et sous réserve qu'elles soient strictement liées et nécessaires à l'activité économique. Ces STECAL sont motivés.

Le secteur Nt correspond à l'emprise des campings sur la base des permis d'exploiter. 6 campings ont été classés dans les secteurs Nt. Ces secteurs ont un caractère limité car l'extension des constructions existantes est autorisée dans la mesure de 30% de la surface de plancher du bâtiment à la date d'approbation du PLU et sous réserve qu'elle soit strictement liée et nécessaire à l'activité de camping. Ces STECAL sont motivés.

Par contre le secteur Ni correspond aux espaces proches du rivage hors agglomération et hors espaces remarquables. Des constructions agricoles sont implantées dans ce secteur. Ce secteur étant le lieu de multiples activités agricoles, l'objectif du règlement écrit est de laisser la plus grande marge possible d'évolution aux constructions agricoles dans le respect de la loi littoral.

Il s'avère que les photographies présentant ces secteurs et les limites des secteurs ne correspondent pas à la définition du zonage Ni.

Le secteur Np correspond aux grands ensembles patrimoniaux (châteaux, manoirs...) au nombre de 16 secteurs. Il fonctionne en lien avec un sous-secteur de taille et de capacité limitée Np1, où les nouvelles constructions et extensions en lien avec des projets de réhabilitation de ces ensembles sont autorisées. Le PLUi a utilisé à titre exceptionnel le recours aux STECAL pour permettre la création d'une offre nouvelle en termes d'hébergement touristique (haut de gamme) dans un grand ensemble bâti patrimonial, que constitue le domaine de Bernaville en NP1.

Par contre le règlement de la zone Np autorise :

- l'aménagement et la restauration des bâtiments anciens,
- les aménagements et installations liés et nécessaires au fonctionnement des activités existantes sur le lieu ou créer concomitamment, sous réserve d'une parfaite intégration paysagère),

Ce règlement s'appuie sur l'un des objectifs du PADD de compléter l'offre d'hébergement en visant une amélioration et une montée en gamme, en permettant notamment la création dans les sites propices de structures de grande capacité.

Il est proposé d'émettre un avis favorable sur le projet des STECAL présenté en demandant que les zones Np et Ni fassent l'objet d'une relecture du règlement écrit pour éviter que ces secteurs puissent être considérés comme des STECALs.

Il est proposé d'émettre un avis favorable sur le projet de délimitation des STECAL du PLU de la CC-SME p en demandant que les zones Np et Ni fassent l'objet d'une relecture du règlement écrit pour éviter que ces secteurs puissent être considérés comme des STECALs.

Nombre de voix pour la proposition du rapporteur	Nombre de voix contre la proposition du rapporteur	Nombre d'abstention
0	9	0

La CDCEA émet un avis favorable sur le projet de délimitation des STECAL du PLU de la CC-SME présenté en demandant que les règlements des zones Np et Ni fassent l'objet d'une relecture pour éviter que ces secteurs puissent être considérés comme des STECAL.

Demandes d'auto-saisine de la DDTM sur une délibération L111.1.2 4°alinéa de la commune de Lengronne

M. MANDOUZE sollicite la saisine de la CDCEA sur une délibération du conseil municipal de la commune de Lengronne. L'objet de cette saisine concerne un permis de construire pour un projet économique déjà évoqué en CDCEA.

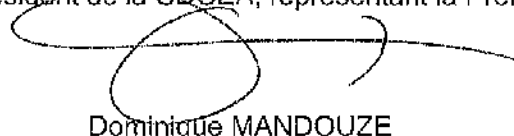
Le rapporteur souligne que ce dossier devrait faire l'objet d'un avis du syndicat mixte du SCoT du Centre-Manche-Ouest sur le projet.

La CDCEA a l'unanimité proposé de s'auto-saisir de la délibération.

En l'absence de questions diverses, M. MANDOUZE rappelle que la prochaine CDCEA est prévue le 11 juin prochain en préfecture avec à l'ordre du jour le PLU de Barenton.

La séance est levée à 16 h 30.

Le président de la CDCEA, représentant la Préfète



Dominique MANDOUZE