Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Compte rendu de la réunion du 12 juillet 2018

La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers s'est tenue à la DDTM de la Manche le 12 juillet 2018, sous la présidence de M. Jean KUGLER, directeur départemental des territoires et de la mer.

Liste des participants :

M. Hubert LEFEVRE	Maire de Rauville-la-Bigot
Mme Marie-Hélène FILLATRE	Représentante du Conseil Départemental
M. Franck HALLEY	Représentant de la Direction départementale des territoires et de la mer
M. Luc CHARDINE	Représentant des JA 50
M. Thierry CHASLES	Représentant de la FDSEA
Mme Josiane BELIARD	Représentante des propriétaires ruraux
M. Bertrand DE VERDUN	Représentant des propriétaires forestiers
M. Joël BELLENFANT	Représentant de Manche Nature
M. Jacques DUBOS	Représentant de la Confédération Paysanne
M. Stéphane BOUCHEZ	SAFER
Mme Coralie LAFRECHOUX	Conseil Départemental
M. Marc GAIDIER	Technicien FDSEA
Mme Christelle SIGNOL	Direction départementale des territoires et de la mer
M. Pascal BRUN	Direction départementale des territoires et de la mer
M. Emmanuel GUERIN	Direction départementale des territoires et de la mer

Étaient excusés :

Mme Françoise CHARDINE	Représentante de la Chambre d'Agriculture
M. Gérard BAMAS	Fédération des Chasseurs de la Manche

Étaient invités :

M. GOUX	Elu en charge de l'urbanisme à Blainville-sur-Mer
M. Olivier CHABERT	Responsable de l'urbanisme à la communauté de communes Coutances Mer et Bocage
Mme Agnès SCELLE	Maire de Baupte
Mme Anne MAHEUX	Responsable de l'urbanisme à la communauté de communes de la Baie du Cotentin

Pouvoirs :
MM. LOUESDON (Terre de liens Normandie) et DACHEUX (GRAPE) donnent leurs pouvoirs à M. Joël BELLENFANT. M. LECOUSTEY (Chambre d'Agriculture) donne son pouvoir M. CHASLES.

M. HALLEY rappelle que le nombre de pouvoirs est limité à un seul pouvoir par membre.

Le quorum est atteint.

M. BELLENFANT souhaite que des précisions soient apportées au procès-verbal de la CDPENAF du 12 juin 2018.

M. KUGLER fait acter par la commission le procès-verbal modifié de la CDPENAF du 12 juin 2018.

Présentation du bilan sur la prise en compte des décisions de la CDPENAF en 2013

Lors de la commission d'avril 2018, il a été proposé aux membres de la CDPENAF de réaliser un bilan du suivi des décisions de la CDPENAF sur l'année 2013. Lors de cette commission, il a été décidé d'examiner d'une part les documents d'urbanisme ayant fait l'objet d'un avis défavorable ou favorable avec des réserves, et d'autre part les autorisations d'urbanisme en RNU ayant fait l'objet d'un avis défavorable.16 documents d'urbanisme ont été analysés :

- 1 SCoT,
- 1 PLUi,
- 7 cartes communales,
- 7 PLU.

Cette analyse a été complétée par des visites de terrain. La prise en compte des avis de la CDPENAF a été réalisée de la manière suivante :

- une note sur 20 a été attribuée en fonction de la prise en compte de l'avis de la CDPENAF dans le document final,
- la consommation a été évaluée en calculant le nombre de permis de construire déposés sur la commune par rapport au nombre de logements projetés dans le document final.

L'analyse du SCoT et du PLUi, documents volumineux, impose un travail trop important notamment au niveau de l'analyse de la consommation d'espace.

Commune / Communauté de communes	Type de document	CDCEA	Avis CDCEA	prise en compte de l'avis (note sur 20)	pourcentage urbanisé
Le Mesnil Amey	CC	février	favorable SR	20	50
Saint-Michel de la Pierre	CC	mars	favorable SR	15	50
Saint-Aubin du Perron	CC	mars	favorable SR	10	25
Villiers Fossard	CC	juin	favorable avec un souhait	20	38
Vaudrimesnil	CC	juin	défavorable	15	15
Graignes-Le-mesnil-Angot	CC	décembre	favorable SR	20	17
Saint-Sauveur-la-Pommeraye	CC	novembre	favorable SR	15	78
La Haye Pesnel	PLU	novembre	défavorable	20	9
Agon-Coutainville	PLU	décembre	défavorable	10	20
Le Mesnil Rouxelin	PLU	juillet	défavorable	15	10
Teurtheville Hague	PLU	septembre	défavorable	20	27
Saint-Lo d'Ourville	PLU	octobre	défavorable	20	29
Gouville-sur-mer	PLU	octobre	défavorable	15	10
Saint-Clair/Elle	PLU	octobre	défavorable	15	15
Saint-James	PLUI	octobre	favorable SR	X	X
Pays Saint-Lois	SCoT	mai et juin	favorable SR	X	X

Globalement les avis de la CDPENAF sont bien pris en compte dans les documents d'urbanisme (16,42 / 20). En ce qui concerne la consommation réalisée en 5 ans, elle est relativement plus faible dans les PLU (17 %) avec un pourcentage plus élevé dans les cartes communales (39 %).

M. CHASLES exprime sa satisfaction au regard de l'étude réalisée. La consommation d'espace est toujours d'actualité. Il fait remarquer qu'il n'est pas contre l'ouverture à l'urbanisation de projets d'importance notamment pour l'emploi, mais que ceux-ci doivent être réalisés de manière raisonnée.

Mme FILLATRE souligne qu'il faut être vigilant à la concentration des activités dans de grandes zones d'activités. Celle-ci ne doit pas se faire au détriment de zones plus modestes notamment dans le sud-est du département.

Sur le volet autorisation d'urbanisme, les deux avis défavorables de la CDPENAF en 2013 ont fait l'objet d'un refus d'autorisation de permis de construire sur la commune de Précey et d'une relocalisation dans une zone constructible sur la commune de Blosville.

Avis sur le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Blainville-sur-Mer

En préambule et à l'invitation de M. KUGLER, M. GOUX rappelle la genèse du PLU de Blainville-sur-Mer. Les premières études ont débuté en 2003, avec une volonté de développer l'urbanisation sur le plateau de la commune. Les études ont été relancées en 2015 en concentrant l'urbanisation nouvelle sur le centre de Blainville-sur-Mer et sur le village de Gonneville.

M. GUERIN présente le dossier.

La commune de Blainville-sur-Mer est située à 35 km au nord de Granville et 40 km à l'ouest de Saint-Lô. La commune présente une superficie de 1 160 ha. Elle appartient à la communauté de communes Coutances Mer et Bocage et son territoire est couvert par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Centre Manche Ouest.

Démographie
La population légale en vigueur en 2015 était de 1 637 habitants. On constate une forte augmentation de la population sur la commune de Blainville-sur-Mer entre 1999 et 2007 (+ 18 % entre 1990 et 1999 et + 21 % entre 1999 et 2007). La classe d'âge la plus importante est celle des 45 à 59 ans (22,8 %) suivie par celle des 60 à 74 ans qui représentait 21,5 % de la population totale en 2013. La classe d'âge des 75 ans et plus représente 14,9 % de la population totale en 2013 (36,4 % de la population pour la classe d'âge 60 ans et plus). Blainville-sur-Mer, tout comme les autres communes du littoral, a une sous représentation des jeunes et jeunes actifs. Depuis 1968, le nombre d'occupants par ménage n'a pas cessé de décroître à Blainville-sur-Mer, passant de 2,9 habitants par logement en 1968 à 2,1 habitants par logement en 2013 (2,2 habitants par logement en 2016).

Logement
La commune disposait d'un parc de 1 447 logements en 2013. Celui-ci a augmenté de 163 logements entre 2008 et 2013. Cette croissance est due à l'accroissement du nombre des résidences principales (+ 22 logements soit 52,7 % des logements en 2013) mais également des résidences secondaires et logements occasionnels (134 logements soit 43,3 % des logements en 2013). Le parc est composé à :

- 52,7 % de résidences principales, en régression de 5 % par rapport à 2008,
- 43,3 % de résidences secondaires en progression de 5 % par rapport à 2008,
- 4 % de logements vacants, en stagnation,
- 1 147 logements en maison individuelle,
- 111 logements en immeuble collectif.

Environ 65 % du parc des résidences principales a été construit avant 1990. Alors que la taille des ménages est en diminution, la taille des résidences principales augmente. Les logements de 5 pièces et plus représentent 50 % du parc des résidences principales.

Emploi
Au recensement de 2007, la population active occupée représentait 70 % et le taux de chômage était de 5,2 %, tandis qu'il avoisinait 9,5 % pour le département. En 2007, 605 actifs avaient un emploi. En 1999, la répartition de la population active occupée par catégorie socioprofessionnelle indiquait une sous représentation des cadres et professions indépendantes (46,5 % de la population active occupait un emploi en tant qu'ouvrier ou employé). Les agriculteurs représentaient 16 % des emplois.

Activités économiques
La zone conchyliculture de Blainville-Gouville représente aujourd'hui le principal bassin de production ostréicole du département. Le tourisme reste faiblement développé sur le territoire communal de Blainville-sur-Mer.
Les activités artisanales et industrielles sont les suivantes : 1 réparateur de machines agricoles, 14 entreprises de bâtiment et 2 entreprises artisanales de menuiserie.

Services et commerces
Sont présents sur la commune : 1 bureau de poste, 2 stations essences, 1 salon de coiffure, 1 supérette, 2 commerces alimentaires, 2 cafés et débits de boisson, 1 restaurant et 3 autres commerces.

Equipements
Sur le territoire communal, on recense les équipements suivants : 1 école maternelle et primaire ; 1 terrain de sport ,1 court de tennis et 2 terrains de football, 1 salle polyvalente, 1 salle des fêtes et 1 bibliothèque.

Les espaces naturels
Le territoire de la commune est composé d'espaces naturels diversifiés (milieux humides et aquatiques, espaces forestiers, plateau...) mais fragiles, dont l'intérêt écologique est souligné par la présence d'inventaires et de protections :

- sites NATURA 2000,
- Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

Le cordon dunaire présente une forme simple, légèrement dissymétrique avec une pente plus forte vers la mer. Le havre de Blainville s'étend sur la totalité de la façade maritime de la commune. Le cordon dunaire dresse un obstacle aux eaux des ruisseaux du couloir littoral et des rivières plus importantes qui s'écoulent vers la mer. Le marais de la Héronnerie submergé par la mer lors des grandes marées offre une transition entre le paysage du havre et le paysage du bocage. Les ruisseaux structurent le territoire communal et convergent vers le secteur des marais avant de franchir la D 651 pour s'écouler dans le havre de Blainville.

Diagnostic agricole
D'après le diagnostic territorial des espaces agricoles réalisé en juin 2009 sur la commune, 32 exploitations agricoles professionnelles étaient présentes (contre 47 en 2000), dont 10 basées sur la commune. La taille moyenne des exploitations professionnelles siégeant sur la commune était de 46,2 ha. Une majorité des terres du territoire communal est utilisée par des exploitants ne siégeant pas sur la commune de Blainville-sur-Mer.

Les productions

- les filières de productions dominantes sont le lait et la viande ;
- une activité horticole est présente sur la commune ;
- une production légumière est réalisée par des sièges hors de la commune.

A court terme, six exploitations étaient amenées à cesser leur activité pour cause de départ à la retraite. Deux d'entre elles prévoyaient de transmettre leur exploitation. Les quatre autres exploitations contribueront probablement à l'agrandissement des exploitations agricoles du secteur. L'une d'entre elle est particulièrement concernée par l'avancée de l'urbanisation. Certaines de ses surfaces exploitées aujourd'hui pourraient à l'avenir être vouées à la construction. Avec une population agricole active de 52,5 ans en moyenne, des changements sont à venir concernant l'activité agricole de la commune de Blainville-sur-Mer. Cependant, compte tenu des exploitations siégeant sur la commune et de celles y exploitant des terres mais siégeant à l'extérieur, l'activité agricole y est encore bien présente et le restera encore pour les années à venir.

Le rapporteur émet les observations suivantes :

- le recensement des exploitations actuellement en activité sur la commune doit être mis à jour, ainsi que les projets envisagés par les agriculteurs (agrandissement, reconversion, accueil et vente à la ferme...) ;
- une exploitation de la commune est aujourd'hui engagée en agriculture biologique ;
- l'élevage AOP d'agneaux de prés-salés n'est aucunement mentionné dans le diagnostic ;
- la conchyliculture n'est pas abordée dans le diagnostic agricole.

Analyse de la consommation d'espace
Le rapporteur note l'absence d'analyse de la consommation d'espace sur 10 ans. Seuls apparaissent les surfaces ouvertes à l'urbanisation dans le POS et dans le PLU.

Les emplacements réservés
L'emplacement réservé n° 1 dont le bénéficiaire est la commune, correspond aux emprises nécessaires pour l'extension du cimetière soit 2 000 m². L'emplacement réservé n° 2 dont le bénéficiaire est également la commune correspond aux emprises nécessaires à la réalisation de la salle communale, soit 317 m².

Le projet communal
Les grandes orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de Blainville-sur-Mer se déclinent donc de la façon suivante :

- répondre aux besoins des habitants actuels et futurs par une maîtrise de l'évolution du territoire.
- assurer l'accueil des populations futures ;
- développer l'activité commerciale du bourg, conforter l'activité touristique et maintenir les activités agricole et maritime du territoire ;
- préserver les espaces naturels et renforcer la qualité environnementale et paysagère du territoire ;
- prévenir des risques naturels.

Scénario retenu
L'hypothèse retenue par la commune de Blainville-sur-Mer est celle d'un développement dynamique tenant compte du fléchissement observé ces dernières années, soit une moyenne de 20 habitants par an sur 10 ans (200 habitants supplémentaires) et une population résidente à l'horizon 2026 de l'ordre de 1 840 habitants. Considérant une hypothèse d'occupation de 2,2 habitants par logement, l'accueil de 200 nouveaux habitants sur 10 ans nécessite la réalisation d'environ 160 logements (90 logements liés aux nouvelles populations et 70 logements liés au point mort nécessitant la réalisation de 7 logements par an sur la période). La densité retenue sera compatible avec le SCoT et comprise entre 8 et 15 à 20 logements/ha en fonction de l'éloignement du centre bourg. Par conséquent, la surface nécessaire pour l'accueil de nouvelles populations est estimée à 10,9 ha. Le projet de PADD prévoit une extension mesurée de l'urbanisation grâce à une optimisation des surfaces en dents creuses.
Sur le village de Gonneville, la superficie totale en dents creuses est estimée à 0,71 ha environ. Sur le bourg de Blainville, la surface en dents creuses est de 3,9 ha + 1,38 ha + 1,63, soit 6,91 ha. La surface totale en dents creuses s'élève à 7,62 ha, soit un total de 107 logements arrondi à 110 logements dans les dents creuses
Au regard des éléments précédents, le nombre de logements à réaliser étant de 160 pour 110 logements pourvus dans les dents creuses du tissu urbain existant, les besoins en extension afin de réaliser les 50 logements restant pour une densité de l'ordre de 15 logements/ha sont de l'ordre de 3,3 ha.

En conclusion, les zones à urbaniser sont situées dans l'enveloppe urbaine du bourg de Blainville et Gonneville et se répartissent de la façon suivante :

- urbanisation en extension : zones 1AU : 3,3 ha – sur le bourg de Blainville uniquement,
- dents creuses : 7,6 ha sur les zones urbaines de Blainville et Gonneville.

Le bilan communal
La superficie de la zone urbaine a diminué de façon significative par rapport au POS. On constate par ailleurs qu'alors que le POS de Blainville-sur-Mer offrait 25 ha de zones à urbaniser, le nouveau PLU n'en offrira que 3,3 ha. Enfin, la superficie de la zone agricole diminue au profit de la zone naturelle.

Le rapporteur constate que le projet de la commune est ambitieux (augmentation de la population de 18,2 % sur 11 ans soit 1,65 % par an) et pas suffisamment étayé dans le rapport de présentation. Il rappelle que le SCoT Centre Manche Ouest dispose que le rythme de développement des communes doit être défini en fonction du développement de leur pôle d'équilibre et de leur bassin de vie, de manière à ce que le développement de la zone urbanisée agglomérée du pôle d'équilibre soit au moins proportionnel au développement du bassin de vie : l'augmentation de la population de la commune (%/an) doit être inférieure ou égale à l'augmentation de la population de la zone agglomérée du pôle d'équilibre (%/an). Une marge de manoeuvre pourra être acceptée pour les communes disposant de services, si leur projet le justifie, et à condition que cela ne remette pas en cause les dispositions relatives aux pôles d'équilibre.
Le pôle d'équilibre de Blainville-sur-Mer est Gouville-sur-Mer vise un taux annuel de croissance de 1,16 %.

M. GOUX indique qu'un diagnostic agricole a été réalisé en 2017 par la Chambre d'Agriculture mais n'a pas été reporté dans le rapport de présentation du PLU.

M. BELLENFANT s'interroge sur le nombre important de logements projetés et la prise en compte des risques de submersion marine pour certaines zones ouvertes à l'urbanisation.

M. CHABERT explique que ce nombre de logements est lié d'une part au desserrement des ménages et d'autre part à la proportion importante des résidences secondaire sur cette commune littorale.

M. GOUX précise qu'une structure d'accueil pour seniors est prévue dans l'une des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec une marge d'inconstructibilité motivée par ce risque de submersion marine qui a obligé à entériner un retrait de l'urbanisation par rapport au trait de côte.

M. DE VERDUN souhaite que soit précisé quelles sont les surfaces classées en espaces boisés.

M. BELLENFANT réitère que la préservation des espaces boisés, de la haie et de la nature en général est du ressort de cette commission.

M. CHABERT indique que quelques espaces ont été classés.

M. CHASLES exprime son inquiétude pour un classement généralisé de ces espaces.

M. KUGLER rappelle que ces problématiques ne relève pas de la CDPENAF et sont traitées en commission départementale de la nature des sites et des paysages (CDNPS).

MM. GOUX et CHABERT quittent la salle, pour que la commission puisse délibérer.

La CDPENAF émet un avis favorable à l'unanimité sur le PLU de la commune de Blainville-sur-Mer sous réserve :

- **que l'analyse de la consommation d'espace soit réalisée,**
- **que les données des différents diagnostics soient réactualisées.**

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

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

- de la zone Nh : secteur d'habitat diffus en zone naturelle,
- de la zone NL : espaces naturels remarquables du littoral à préserver.

Le PLU de Blainville-sur-Mer compte 2 STECAL :

- la zone Nc : secteur conchylicole en zone naturelle,
- la zone Nt : secteur accueillant des activités touristiques en zone naturelle. La zone Nt comprend le site du village vacances "Le Sénéquet" hors bande des 100 m (Nta - STECAL) ainsi que le site du camping municipal concerné par la bande des 100 m- Ntb.

Les deux cales sont zonées en zones Nc .

Suivant le rapporteur, la CDPENAF émet un avis favorable à l'unanimité sur la délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités du PLU de Blainville-sur-Mer s'interrogeant sur la pertinence du classement en zone Nc des deux cales d'accès sur le plan de zonage.

Avis sur le règlement des zones A et N du PLU de la commune de Blainville-sur-Mer

Le rapporteur remarque plusieurs incohérences dans le règlement des zones A et N du PLU de la commune de Blainville-sur-Mer :

- en zone A : l'emprise au sol et la hauteur des annexes sont évoquées, bien qu'elles ne soient pas présentes dans l'article A2. De même la hauteur des extensions n'est pas précisée ;
- en zone Nt : les conditions de hauteur des extensions ne sont pas précisées ;
- en zone Nh : les annexes non accolées ne sont pas autorisées par la Loi littoral.

La CDPENAF émet un avis favorable à l'unanimité sur le règlement des zones A et N du PLU de la commune de Blainville-sur-Mer sous réserve :

- **de remplacer le mot annexe par extension dans le règlement des zones A et Nh,**
- **de préciser les conditions de hauteur dans le règlement de la zone Nt.**

Avis sur la révision de carte communale de Baupte

M. GUERIN présente le dossier.

Baupte est une commune de 229 hectares, dont la population s'élève à 432 habitants. La commune appartient à la communauté de communes de la Baie du Cotentin et du Parc Naturel Régional des marais du Cotentin et du Bessin et est couverte par le SCoT du Pays du Cotentin.

La carte communale de Baupte approuvée en 2010 est mise en révision pour permettre de réaliser un projet privé important pour l'économie locale et la préservation de l'environnement : l'amélioration de la gestion des eaux pluviales et de maîtrise des eaux d'extinction d'incendie de l'usine Cargill.

Démographie
Selon le recensement de 2015, la population s'élève à 432 habitants, ce qui montre une nette régression par rapport à 2009. L'analyse des données des recensements de 1968 à 2004 montre plusieurs étapes dans l'évolution démographique de la commune :

- une croissance importante du nombre d'habitants dans les années 1968 à 1982, ce qui correspond à la période où ont été réalisées plusieurs opérations de logements locatifs aidés. Le nombre de logements a ainsi augmenté de 49 % en 14 ans,
- puis une décroissance forte, de 1982 à 1990, car il n'y a plus eu la moindre construction et le nombre d'habitants par foyer a fortement diminué,
- depuis 1990, la démographie est en légère régression, les constructions neuves ne suffisant pas à compenser le desserrement des ménages.

Logement
En 2015, la structure du parc de logements était uniforme :

- 190 maisons individuelles pour 3 appartements,
- 76,7 % des logements ont 4 pièces ou plus,
- 4,1 pièces en moyenne par résidence principale,
- seulement 30,9 % des résidences principales ont été construites avant 1945.

Avec seulement 58 % de propriétaires en 2014, Baupte est l'une des rares communes rurales à offrir un parc de logements locatifs aidés conséquent (29 % des logements sont des logements sociaux). En 2017, les logements vacants représentent 4 % du parc de logement. D'après la base de données SITADEL (données détaillées sur les logements), le nombre total de logements autorisés entre 2008 et 2017 est de 22, soit une moyenne de 2,2 logements autorisés par an. Selon les informations recueillies auprès de la commune, 9 logements ont été créés depuis la création de la carte communale, 7 sont en cours de construction et deux permis d'aménager ont été délivrés, pour la construction d'environ 12 logements.

Activités économiques
L'usine agroalimentaire Cargill extrait des produits alimentaires à partir d'algues en provenance du monde entier. L'usine est une installation classée pour la protection de l'environnement soumise à autorisation. Elle emploie 350 personnes et génère un trafic d'environ 70 camions par jour.

Exploitation et valorisation de la tourbière
La Florentaise a repris l'exploitation de la tourbe, autorisée jusqu'en 2026. Cette tourbe est utilisée pour en faire de l'engrais. A terme un projet de reconversion "nature et tourisme" est à l'ordre du jour avec le Parc des Marais.

Équipements, services et commerces
La commune de Baupte dispose de plusieurs commerces de proximité, d'une activité artisanale, d'une école et d'une maison des assistantes maternelles.

Diagnostic agricole
La commune ne compte plus aujourd'hui que deux sièges d'exploitation, essentiellement tournés vers la production laitière : la ferme du Fresne, exploitée par M. Lamberton et la ferme du bourg, exploitée par M. Bernard Barbey.

Ces deux exploitations sont pérennes, les bâtiments d'élevage viennent d'être construits ; des extensions sont envisageables pour augmenter la capacité de production de ces deux exploitations.
La commune n'a pas été remembrée. La commune est concernée par des productions de qualité suivantes :

- AOC (Appellation d'origine contrôlée) Beurre et crème d'Isigny,
- AOC Prés salés du Mont-Saint-Michel,
- AOC Camembert de Normandie,
- IGP (Indication géographique protégée) Cidre de Normandie,
- AOC Pont-l'Evêque,
- IGP Porc et volailles de Normandie.

Projet communal
Le site Cargill a connu notamment en 2014 plusieurs déversements accidentels conduisant à des impacts sur ce ruisseau. Depuis début 2015, pour protéger la Judée de tout nouvel incident, a été mis en place sur le site un système de récupération de toutes les eaux pluviales de la partie industrielle dans deux bâches souples de 500 m³ chacune. Toutes les eaux ainsi collectées sont orientées actuellement vers la station d'épuration du site avant rejet au milieu naturel. Ce dispositif est une installation qui a été rapidement mise en place en attente de trouver un système plus durable. En 2015, Cargill a travaillé sur la faisabilité de protéger la Judée à travers l'étude de plusieurs scénarios alternatifs. L'étude a conclu que la meilleure alternative est de conserver la Judée dans son lit actuel et de mettre en place un système de rétention des eaux de pluie. Un premier projet a été présenté aux autorités début 2017. Suite aux différents échanges, ce premier projet a été modifié pour tenir compte des exigences réglementaires autour du QMNA5 (débit mensuel d'étiage dont la probabilité de retour est d'une fois sur 5 ans).
La dernière version du projet a été établie en fin d'année 2017. Cette dernière version rend impossible d'emprunter la route poids lourds du site, route qui longe la Judée et ce pendant plusieurs mois. Cette route est aussi la seule voie de circulation des camions du site et constitue par ailleurs également la seule voie d'accès au site de la Florentaise, entreprise voisine du site Cargill et pour lequel il existe une servitude d'accès.

Les autres aspects de la carte communale portant sur la création de logements ne sont pas modifiés. Ainsi, la zone constructible présente des possibilités de construire suffisantes :

- 17 900 m² de terrains déjà aménagés, ayant fait l'objet d'un permis d'aménager ;
- 17 100 m² de terrains constructibles dont certains le sont immédiatement car desservis par les réseaux.

Estimations des besoins sur 10 ans
Dans la première carte communale, l'objectif était d'accueillir 50 habitants supplémentaires en 10 ans, en construisant environ 30 logements. Le rythme de construction a été moins élevé que souhaité, ce qui explique la stagnation du nombre d'habitants : les constructions neuves ont seulement permis de compenser le desserrement des ménages. Les réglementations ont évolué, un SCoT cerne désormais les objectifs de développement et précise une densité minimale de 17 logements par hectare. Avec 35 000 m² (3,5 ha) disponibles dans le projet de deuxième carte communale, la carte communale permet en théorie de bâtir 59 nouveaux logements, ce qui sera amplement suffisant pour les prochaines années, d'autant qu'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) est en cours d'élaboration et devrait être achevé avant la fin du mandat. Le projet de révision ne porte que sur la faisabilité d'une route desservant le nord de l'Usine Cargill. Le projet de logements est celui mis au point lors de la première carte communale sans modification des contours de la zone constructible.
Aucun terrain constructible n'est ajouté : les contours sont les mêmes qu'en 2010 lors de l'approbation de la première carte communale.

Mme MAHEUX précise que la nouvelle voie d'accès sera créée sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée Carteret-Carentan et que le parking à l'extérieur du site était déjà existant en 2010.

Mmes SCELLE et MAHEUX quittent la salle, pour que la commission puisse délibérer.

Suivant le rapporteur, la CDPENAF émet un avis favorable à l'unanimité sur la révision de la carte communale de Baupte.

Avis conforme sur un changement de destination sur la commune de Percy-en-Normandie

Le projet est situé sur la commune de Percy-en-Normandie. Le territoire de la commune est régi par un PLU. Le projet consiste à réhabiliter et étendre (30 m²) une ancienne habitation sur les parcelles cadastrées Y 3, 2 et 59 d'une surface totale de 8 170 m².

Extrait du règlement :

"Sont admises sous conditions en zone A :
Les changements de destination des constructions existantes identifiées au plan de zonage sont autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole environnante. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces agricoles, Naturels et Forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

A2.1.5- Emprise au sol des constructions
L'extension mesurée d'une habitation, par rapport à l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, est limitée à :

- *45 % pour les constructions ayant une emprise au sol inférieure à 100 m². Pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 65 m², l'extension pourra atteindre 30 m² d'emprise au sol.*
- *30 % pour les constructions ayant une emprise au sol supérieure à 100 m², dans la limite d'une emprise au sol totale de 150 m².*

Cette règle s'applique au projet de changement de destination des constructions à vocation de logement, dans la limite d'une emprise au sol maximale de 150 m²".

M. CHASLES s'interroge toutefois sur les conséquences de ce changement de destination sur l'activité agricole environnante.

Suivant le rapporteur, la CDPENAF émet un avis favorable à l'unanimité sur un changement de destination sur la commune de Percy-en-Normandie (certificat d'urbanisme opérationnel n° 050.393.18.J0018).

Avis conforme sur une délibération motivée sur la commune du Mesnil-Eury

Le projet est situé sur la commune du Mesnil-Eury au nord-ouest de Saint-Lô. Le territoire de la commune est régi par le RNU. Le projet consiste à construire une habitation (119 m²) suite à l'incendie d'une ancienne habitation (189 m²) sur les parcelles cadastrées B68 (3 178 m²) et B69 (10575 m²) d'une surface totale de 13 753 m².

Extrait de la délibération :

Objet : Permis de construire de Monsieur MENANT

Considérant le dépôt d'un permis de construire pour une maison individuelle, pour un projet de reconstruction suite à un sinistre incendie de sa résidence principale datant de 1650, au lieu-dit La Tiboterie, par Monsieur Xavier MENANT,

Vu que cette construction a un intérêt pour la commune afin de permettre la continuité de son exploitation au vu de ses terres agricoles situées autour de sa propriété familiale qu'il exploite depuis de nombreuses années,

Vu que cette reconstruction ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publiques, qu'elle n'entraine pas un surcroit important des dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L.101-2 et qu'elle est reconstruite à l'endroit initial dans le respect du caractère et de l'aspect d'origine,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité, émet un **avis favorable** au projet de reconstruction tel que présenté au dossier n° PC 50 310 18 W0001 par Monsieur Xavier MENANT.

La commission constate que le terrain supportant le bâtiment à reconstruire compte de nombreuses épaves de véhicule.

M. KUGLER demande à ce qu'une expertise soit réalisée sur la possibilité de reconstruire une construction plus petite que celle qui a été détruite.

La CDPENAF émet un avis défavorable sur la délibération de la commune du Mesnil Eury et souhaite disposer d'éléments complémentaires pour réexaminer le dossier.

Avis sur un projet d'implantation d'une habitation pour le siège d'une micro-ferme pour paysan brasseur sur la commune de Teurthéville-Bocage

Le projet est situé sur la commune du Teurthéville-Bocage au nord-est de Valognes. Le territoire de la commune est régi par le RNU. Le projet consiste à installer une habitation démontable autonome de 20 m² sans fondation constituant le siège d'une micro-ferme spécialisée dans l'activité brassicole. Celle-ci sera implantée sur les parcelles n° 63 (15 512 m²), n° 47 (3 903 m²), n° 62 (3 627 m²), n° 61 (2 300 m²) et n° 68 (4 645 m²) de la section B du cadastre, soit un total de 29 987 m².

Mme LAFRECHOUX constate que cette installation mobile ne consomme pas d'espace.

M. CHASLES souhaite que la commission soit néanmoins sollicitée par les centres instructeurs pour émettre un avis sur des projets de ce type.

Suivant le rapporteur, la CDPENAF émet un avis favorable à l'unanimité sur le projet d'implantation d'une habitation pour le siège d'une micro-ferme pour paysan brasseur sur la commune de Teurthéville-Bocage (certificat d'urbanisme opérationnel n° 050.593.18.Q0015), en précisant que cette autorisation ne constitue pas une autorisation à construire et informe le pétitionnaire de la présence potentielle de zones d'épandage.

Avis sur la construction d'un bâtiment de stockage sur la commune de Bricquebec-en-Cotentin

Le projet est situé sur la commune de Bricquebec-en-Cotentin à l'ouest de Valognes. Le territoire de la commune est régi par le RNU. Le projet consiste à construire un bâtiment de stockage de matériel agricole (150 m²) sur la parcelle B 1474 (2 945 m²).

Le rapporteur propose un avis favorable sur ce projet sous réserve que le pétitionnaire exerce bien une activité agricole.

Plusieurs membres de la commission font observer que cette entreprise est reconnue dans le monde agricole.

La CDPENAF émet un avis favorable sur la construction d'un bâtiment de stockage sur la commune de Bricquebec-en-Cotentin (permis de construire n° 050.082.18.Q0012).

Avis sur la construction d'une habitation siège d'exploitation sur la commune d'Equilly

Le projet est situé sur la commune d'Equilly entre Granville et Villedieu-les-Poêles - Rouffigny. Le territoire de la commune est régi par le RNU. Le projet consiste à construire une maison d'habitation (150 m²) sur la parcelle A 234 (4 265 m²).
Le pétitionnaire indique qu'il souhaite construire sa résidence principale sur ses terrains agricoles situé au lieu-dit "le village Hélie" sur la commune d'Equilly pour se rapprocher au plus près de son exploitation.

La commission constate que l'activité agricole est minime et une activité professionnelle secondaire pour le pétitionnaire.
Le rapporteur propose un avis défavorable sur ce projet et invite le pétitionnaire à se rapprocher de l'espace urbanisé.

Suivant le rapporteur, la CDPENAF émet un avis défavorable sur la construction d'une habitation siège d'exploitation sur la commune d'Equilly (certificat d'urbanisme opérationnel n° 050.174.18.J0005) pour mitage de l'espace rural et invite le pétitionnaire à se rapprocher de l'espace urbanisé.

Tableau des autorisations d'urbanisme en RNU

N° dossier	Autorisations d'urbanisme	Commune	Pétitionnaire	Objet et Surface
1	PC.050.225.18J0001	LE GUISLAIN	EARL DE LA GIRARDIERE, Représenté par M. LECOMTE Romain	Création d'une fosse à lisier 3000 m³ et d'un silo couloir 720 m²
2	PC.050.158.18J0003	CUVES	EARL DE LA JAMBLERIE, représenté par M. CHALLIER Jean-François	Extension d'un bâtiment d'élevage sur aire paillée intégrale 631 m²
3	PC.050.564.18Q0002	TERRE ET MARAIS (SAINTENY)	GAEC du Clos Roset, représenté par M. POISSON François	Construction d'une stabulation 576 m²
4	PC.050.591.18J0007	LE TEILLEUL	M. HEROUX Patrice	Extension d'une stabulation bovin 280 m²
5	PC.050.59118J0006	LE TEILLEUL	M. HEROUX Patrice	Construction d'un hangar de stockage à matériel 105 m²
6	PC.050.428.18.J.0001	REFFUVEILLE	GAEC DU BERMIS	Construction d'un hangar de stockage fourrage et matériel 505 m²
7	PC.050.476.18.W.0001	SAINT GERMAIN D'ELLE	M. MAUQUET Christian	Construction d'un hangar agricole pour abri matériel 236 m²
8	PC.050.514.18.J.0001	CHAULIEU	M. FREMONT Anthony	Extension d'un bâtiment de stockage de matériel et fourrage 160 m²
9	PC.050.260.18.J.0009	JUVIGNY LES VALLEES	EARL AUVRE	Construction d'une stabulation paillée et stockage fourrage 403 m²
10	PC.050.260.18.J.0010	JUVIGNY LES VALLEES	EARL DE LA LISLERIE	Extension d'une stabulation paillée 544 m²

Il est proposé un avis favorable sur ces 10 dossiers		
Nombre de voix **pour**	Nombre de voix **contre**	Nombre d'abstentions
9	0	3

La CDPENAF émet un avis favorable sur ces 10 dossiers.

La séance est levée à 16 h 20.

Le président de la CDPENAF, représentant le Préfet

Jean KUGLER