

**Commission départementale  
de la consommation des espaces agricoles  
Compte rendu de la réunion du 9 avril 2015**



La commission départementale de la consommation des espaces agricoles s'est tenue en préfecture le 9 avril 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. Hubert LEFEVRE	Maire de Rauville la Bigot
M. Pascal QUESNEL	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
Mme Perrine BUCHART	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. Marcel BOURDON	Maire de La Colombe
Mme Valérie VERRECKT	Représentant la chambre interdépartementale des notaires de Basse-Normandie

Étaient invités :

M. Jean MORIN	Président de la communauté de communes de La Haye du Puits
M. Thierry RENAUD	Vice-Président de la communauté de communes de La Haye du Puits
Mme Julie MORIN	Communauté de communes de La Haye du Puits

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

Avec la prise en compte de la remarque sur l'orthographe incorrecte du nom de la commune de Juilley dans le tableau des autorisations d'urbanisme, le procès-verbal de la CDCEA de mars 2015 est acté à l'unanimité.

M. QUESNEL, chef de l'unité Veille, Études et Propective, se présente et exposera une étude sur le potentiel urbanisable dans les zones constructibles des documents d'urbanisme.

## **Présentation du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes de La Haye du Puits**

M. MANDOUZE remercie les élus de la communauté de communes de La Haye du Puits de leur présence suite à l'invitation faite lors des vœux de début d'année. Cette démarche de planification à l'échelon intercommunal a un sens politique et participe à l'évolution de notre environnement institutionnel avec aussi le conseil départemental et la future CDPENAF.

M. MORIN, remerciant le président, insiste sur la volonté forte des communes engagées dans cette démarche de réfléchir à l'échelon intercommunal. La communauté de communes compte 6 798 habitants sur ses 18 communes. Entre 1999 et 2009, le taux de croissance de la population a été de 0,1 %.

En réponse à M. MANDOUZE, il est indiqué que la communauté de communes compte 18 communes dont 3 communes avec des plans d'occupations des sols (POS), 3 plans locaux d'urbanisme (PLU) et 6 cartes communales.

Mme MORIN rajoute que plusieurs communes ont entamé une réflexion sur la possibilité de se regrouper en commune nouvelle. Une charte est rédigée dans ce sens sur le secteur de La Haye du Puits et une est en cours de rédaction sur le secteur de Lithaire.

A ce sujet, M. CHASLES se fait confirmer que la création d'une commune nouvelle avec en son sein une commune littorale ne fait pas d'elle une commune soumise dans sa totalité aux dispositions de la loi littoral.

M. MORIN présentant la réflexion menée dans le cadre de l'élaboration du PLUi indique que ce PLUi alourdi tend vers le vertueux en proposant un véritable projet politique qui s'appuie sur un agenda 21 et une forte implication des différents acteurs du territoire.

M. RENAUD présente les 5 axes du PADD :

- l'axe 1 : soutenir le dynamisme du territoire par un objectif démographique ambitieux et réaliste
- l'axe 2 : créer les conditions d'un mode de développement équilibré et respectant le caractère rural du territoire
- l'axe 3 : préserver et gérer les ressources naturelles du territoire, mettre en valeur le cadre de vie
- l'axe 4 : poursuivre un développement économique appuyé sur les ressources locales
- l'axe 5 : promouvoir des modes d'aménagement durables pour un meilleur respect de l'environnement et une préservation de la qualité de vie.

M. MANDOUZE souligne que l'axe 1 affiche un objectif démographique ambitieux mais aussi réaliste.

Mme MORIN rappelle la méthodologie utilisée pour construire le projet jusqu'en 2030 en choisissant un scénario démographique ambitieux visant à maintenir le dynamisme du territoire et à limiter le vieillissement de la population avec un gain de population de 754 personnes et une variation annuelle de population à 0,5 %. Sur cette période, il est prévu de réhabiliter entre 50 et 100 habitations et de produire 777 logements dont 457 pour le point mort et 320 pour la croissance démographique.

Cette production a été ensuite répartie sur le périmètre du PLUi décomposé en 4 secteurs : littoral, Marais, La Haye du Puits et Bauplois, en proposant un développement équilibré de l'habitat permettant la vitalité de l'ensemble des communes, le renforcement du pôle de La Haye du Puits et l'accès aux services.

M. CHASLES demandant où se trouve la vacance dans l'habitat, Mme MORIN indique qu'elle se situe sur tout le territoire. A ce sujet, un programme local de l'habitat est prévu, notamment pour lutter contre la précarité énergétique.

Sur l'axe 2, il est précisé que le pôle de La Haye du Puits est privilégié pour accueillir des équipements.

L'axe 3 détermine le foncier détenu par l'établissement public foncier de Normandie qui détient 11 hectares à la sortie du pôle de La Haye du Puits comme réserve foncière. Ces surfaces

réservées à l'activité ne sont pas prévues pour recevoir un centre commercial, qui existe déjà dans le centre-ville.

Enfin l'axe 4 qui propose de préserver les ressources naturelles et de mettre en valeur la cadre de vie prend en compte l'activité agricole et les sièges d'exploitation.

Le bilan de la consommation d'espace sur les 10 dernières années est de 67 hectares entre 2002 et 2012. Il existe un potentiel d'urbanisation important à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de l'agglomération mais aussi dans les bourgs et hameaux.

M. RENAUD souligne qu'il existe une consommation d'espace agricole insidieuse aussi avec 130 hectares boisés en plus en 10 ans.

La collectivité indique s'être engagée dans une vraie réflexion de modération de sa consommation d'espace en divisant celle-ci par 2,5 par rapport à la période précédente. Les objectifs de modération de la consommation d'espace passent par la remobilisation du bâti existant (vacance, habitat indigne, changement de destination), la construction des dents creuses : estimés à 21 hectares, après application des taux de rétention foncière, ramenés à 18,31 hectares et le travail sur la densité. Il en résulte que 34,4 hectares sont prévus en extension urbaine, soit un total de 52,71 hectares de surfaces projetées d'ici 2030 (extension + densification) : cela équivaut à moins de 3,5 hectares par an en moyenne pour une production totale de 777 logements qu'il faut comparer aux 4,8 hectares par an en moyenne pour une construction totale de 286 logements sur la période précédente 2002-2012.

Pour l'activité économique, il est prévu 11 hectares d'ici 2030 à comparer aux 17 hectares décomptés sur la période précédente 2002-2012.

M. CHASLES souhaiterait savoir s'il y a une relation entre communes dotées d'un document d'urbanisme et évolution de population.

Mme MORIN indique que si une relation pourrait être établie, des contre-exemples existent comme Varenguebec, commune en RNU qui enregistre la plus forte évolution de population. Le prix du foncier et le montant de l'imposition fiscale communale sont des paramètres à prendre aussi en compte.

M. CARNET retrouve dans l'exposé qui a été fait des similitudes avec l'élaboration du PLUi de Saint-James. Par expérience, l'expertise de l'outil économique agricole est essentiel et des cartes permettent de bien intégrer cette problématique.

M. MORIN indique que ces cartes agricoles sont dans le diagnostic agricole.

D'autre part l'artisanat diffus doit aussi faire l'objet d'une attention particulière.

Sur ce sujet, M. MORIN constate qu'il existe un tissu d'artisans dans le bâtiment sur la communauté de communes qu'il faut aider et permettre l'accueil de petites structures. Par contre, la deuxième note de bas de page *"le développement des entreprises et des commerces existants n'interdit en rien l'accueil de nouvelles activités (toute proportion gardée) sur des secteurs non ciblés"* doit être reformulée.

En réponse à M. CARNET, M. RENAUD confirme un choix ancien de la communauté de communes d'avoir une unique zone d'activités à urbaniser sur le pôle de La Haye du Puits.

En préambule, M. DACHEUX a trouvé le travail présenté sincère. Par contre en l'absence du diagnostic, certains points sont à expliciter comme le point mort très important qui représente 60 % du nouveau parc (457 logements), le taux de variance annuel de la population du scénario 3 qui est de +0,5 % alors que le département de la Manche enregistre +0,3 % et le faible taux de desserrement des ménages.

M. MORIN indique que le taux de desserrement des ménages est de 1,94 alors que la première proposition du bureau d'études était de passer de 2,2 à 1,8.

M. DACHEUX rappelle que taux de desserrement faible est antinomique avec la volonté d'un rajeunissement de la population.

Mme MORIN souligne les difficultés à mettre en place les outils d'une politique œuvrant au rajeunissement de la population mais indique que les zones à urbaniser ne seront ouvertes qu'après avoir densifié le tissu urbain existant et bien géré la vacance.

Sur la consommation d'espace pour l'activité, MM. DACHEUX et BELLENFANT préconisent que les 3,5 hectares disponibles sur la zone d'activités existante intègrent les surfaces ouvertes à l'urbanisation, portant ces surfaces à un total de 14,5 hectares.

Sinon pour les chiffres et en réponse à M. DACHEUX qui rappelait l'objectif de la CDCEA de diminuer par 2 la consommation d'espace, la division de 2,5 affichée dans la présentation ne concerne que le volet habitat.

M. CHASLES propose que la distance de 100 mètres entre les installations agricoles et des tiers soit portée à 200 mètres pour permettre une évolution éventuelle de ces exploitations agricoles. Mme BUCHAT constate que des chiffres divergent dans le document ; ainsi les surfaces par logement sont de 753 m<sup>2</sup> ou de 662 m<sup>2</sup> dans le document.

Sur l'absence de consommation d'espace affichée pour le développement touristique dans l'axe 4, il est répondu qu'il n'existe aucun camping sur le territoire et que les aménagements prévisibles devraient prendre la forme de changement de destination ou d'extension du bâti existant.

M. MANDOUZE remercie les différents intervenants pour la qualité des débats.

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

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 Tirepied au lieu-dit "La Vézerie de Cruz", à quelques kilomètres à l'est de l'agglomération avranchine et du bourg de Tirepied à l'ouest.

Le projet est une habitation de 87 m<sup>2</sup> sur une parcelle de 18 470 m<sup>2</sup> et n'a pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme.

La commune a délibéré pour déroger au L111.1.2 4°alinéa en indiquant que ce terrain est adossé à un îlot d'habitations existantes, desservi par les réseaux et permettant d'accueillir un nouveau foyer dans la commune.

M. HALLEY rappelle que le PLU approuvé en juillet 2010 a été partiellement annulé par la cour administrative d'appel de Nantes, notamment sur les zones Nh, en mai 2013. La parcelle concernée par ce projet faisait partie des zones Nh annulées. On peut constater que la commune connaît une croissance de sa population. Le rapporteur constate que ce projet :

- permet de construire dans un secteur concerné par la décision de la cour d'appel,
- avec l'accès présenté dans le permis de construire offre la possibilité de desservir d'autres parcelles.

Mme BUCHART rappelle que le PLU a été attaqué par un exploitant agricole pour des problèmes de mitage impactant notamment des zones d'épandage.

M. CHASLES constate que ce projet par son accès peut être source d'interrogation.

**La CDCEA émet à l'unanimité un avis conforme défavorable sur le permis de construire n° 50 597 15 J0005 déposé par M. LION pour la réalisation d'une d'habitation sur la commune de Tirepied.**

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

N° dossier	Autorisation d'urbanisme	Commune	Pétitionnaire	Objet et Surface
1	PC.050.287.15.W.0001	LA MANCELIERE SUR VIRE	M. GUESNON	Construction d'un hangar de matériel 236 m <sup>2</sup>
2	PC.050.137.15.J.0002	LA COLOMBE	EARL BOURDON	Construction d'une stabulation paillée génisses et vaches tarées et hangar de stockages fourrages 1 064 m <sup>2</sup>
3	PC.050.630.15.J.0001	VESSEY	GAEC TOUCHAIS	Extension d'un hangar matériels 591 m <sup>2</sup>
4	PC.050.508.15.J.0001	SAINTE MARIE DU BOIS	DEARL DU DOMAINE PEIGNON	Construction d'une fumière couverte 536 m <sup>2</sup>

**La CDCEA émet à l'unanimité un avis favorable sur ces 4 dossiers.**

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

Le rapporteur présente le PC n° 50 318 15 J0001 reçu le 24 mars.

Le projet de construction se situe sur la commune du Mesnil Rainfray au lieu-dit "Le Hamel du Haut" soumis aux dispositions du RNU. Le projet est une stabulation de 718 m<sup>2</sup> situé à 75 mètres de l'habitation du demandeur et à 220 mètres du bâtiment d'élevage de l'exploitation.

En l'absence d'explications sur l'éloignement de ce bâtiment agricole avec l'autre bâtiment agricole de l'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 explique que la gestion du foncier de cette exploitation agricole est complexe et que le bâtiment à côté du siège d'exploitation est en vente.

Le bâtiment de l'exploitation agricole est un poulailler avec un parcours.

**Après ces explications, la CDCEA émet à l'unanimité un avis favorable sur ce permis de construire.**

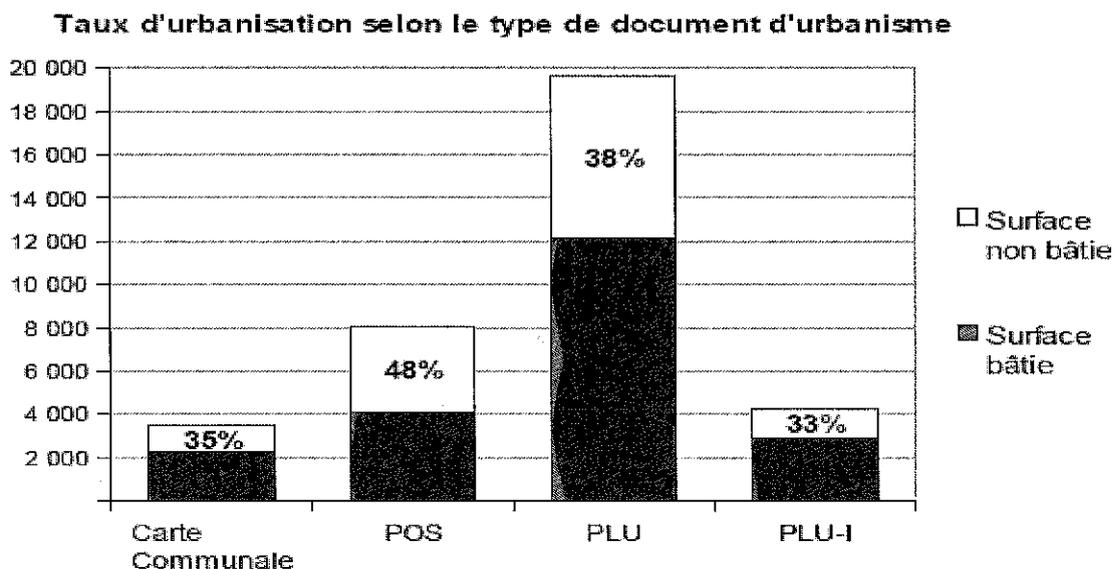
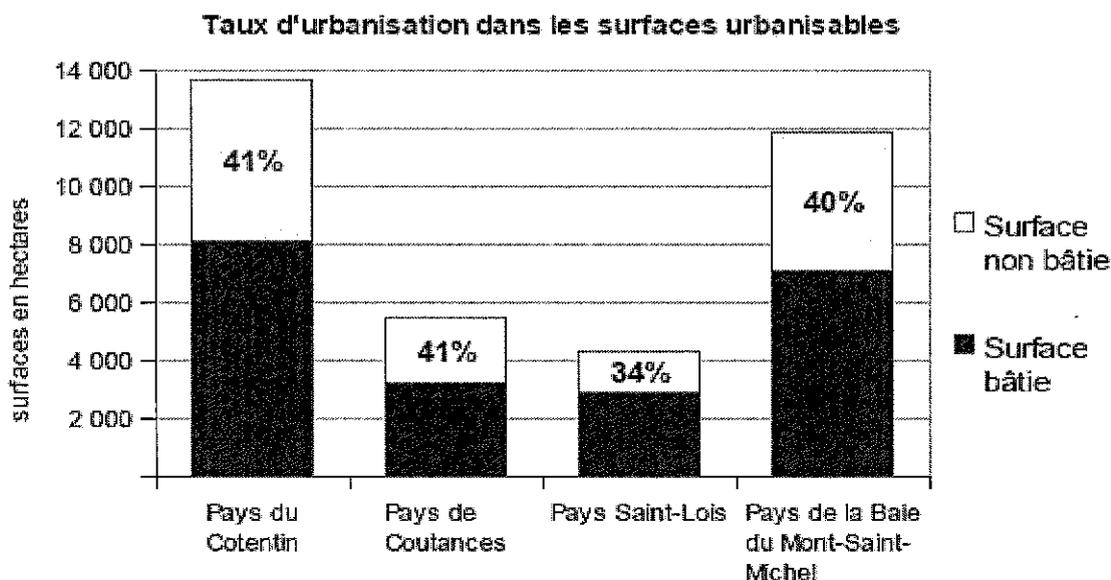
**Présentation de l'étude de la DDTM sur la consommation d'espace**

Dans le cadre des informations collectées par la DDTM sur le sujet de la consommation d'espace, M. MANDOUZE propose à la commission une présentation d'une étude menée par l'unité Veille, Études et Prospective de la DDTM sur le potentiel urbanisable dans les zones constructibles des documents d'urbanisme.

L'étude complète est en accès sur le site extranet de la CDCEA.

M. QUESNEL rappelle que la loi du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture a créé la CDCEA mais aussi un observatoire avec pour mission d'élaborer des outils pertinents pour mesurer le changement de destination des espaces agricoles et d'homologuer des indicateurs d'évolution. Dans ce cadre la DDTM a produit un outil permettant une mesure assez rapide de la disponibilité de terrains à construire dans les zonages des POS-PLU(i) et cartes communales des documents numérisés, et par voie de conséquence de mesurer également une partie de la consommation d'espace (mais pas l'artificialisation).

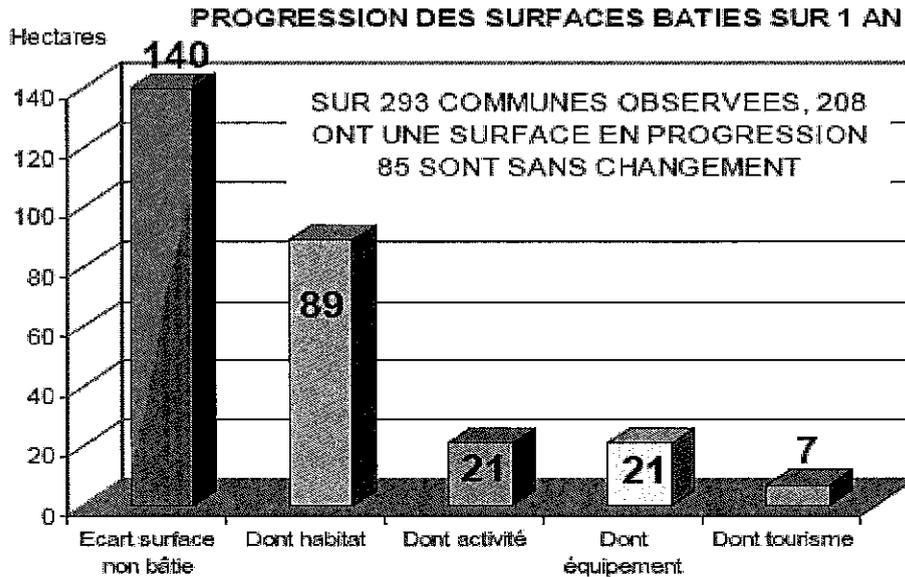
Les premiers résultats de l'étude au 1er décembre 2014 sont basés sur 369 documents numérisés et le cadastre 2014. Ces documents couvrent au niveau départemental 96 % des documents d'urbanisme, 61 % des communes, 84 % de la population et 67 % de sa surface.



Les premières conclusions de l'étude sont que :

- le département dispose globalement d'importantes surfaces disponibles à l'urbanisation ; on dénombre 12 000 hectares disponibles dont :
  - plus de 7 000 hectares destinés à l'habitat, ce qui représente, avec une densité de 15 logements/ha, 100 000 logements individuels purs, soit plus de 90 ans d'urbanisation !
  - 2 400 ha pour les activités, soit l'équivalent de la superficie de 2,4 communes moyennes,
- là où sont les besoins, le potentiel est généralement plus important,
- les documents récents sont plus économes en disponibilités.

L'analyse comparative des résultats 2013 et 2014 porte sur 293 communes du département qui ont fait l'objet de l'étude sur les 2 années. On constate une évolution du bâti de 140 hectares. La consommation pour l'activité agricole n'est pas comptabilisée.



Pour M. CHASLES, les 90 ans de disponibilités affichés dans les documents étudiés sont impressionnants, d'autant qu'il faudrait rajouter la consommation d'espace sur les communes RNU.

M. QUESNEL rajoute que la consommation pour l'activité agricole n'est pas comptabilisée.

M. DACHEUX constate que l'objectif de la CDCEA de diminuer par 2 la consommation d'espace demande encore un travail important.

M. MANDOUZE rappelle que la caducité des POS à la fin de l'année va supprimer de nombreuses vieilles surfaces ouvertes à l'urbanisation.

M. EL MANKOUCH souligne que ces chiffres doivent être regardés comme des indicateurs. Certains fonciers de par leur disposition se prêtent à une consommation dite excessive.

La commission remercie le présentateur de cette étude.

M. MANDOUZE rappelle que la prochaine CDCEA est prévue le 7 mai prochain en préfecture avec à l'ordre du jour le PLUi de Sainte-Mère-Église.

La séance est levée à 16 h 45.

Le président de la CDCEA, représentant la Préfète

Dominique MANDOUZE

