

**Commission départementale
de la consommation des espaces agricoles
Compte rendu de la réunion du 11 juin 2015**



La commission départementale de la consommation des espaces agricoles s'est tenue en préfecture le 11 juin 2015, sous la présidence de M. Dominique MANDOUZE, directeur départemental des territoires et de la mer.

Liste des participants :

M. Jean MORIN	Conseiller départemental
M. Jean-Pierre CARNET	Maire de Saint Aubin de Terregatte
M. Sébastien KERVELLA	Maire du Désert
Mme Christelle BRIAULT	Représentant la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM)
Mme Françoise CHARDINE	Représentant de la chambre d'agriculture
Mme Josiane BELLIARD	Représentant des propriétaires foncières
M. Thierry CHASLES	Représentant la fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles (FDSEA)
M. Jacques DUBOS	Représentant de la confédération paysanne
M. Patrick DACHEUX	Représentant le groupement régional des associations de protection de l'environnement
M. Joël BELLENFANT	Représentant l'association Manche Nature
M. Sylvain LEBAIN	Chambre d'agriculture
M. Saïd EL MANKOUCH	Conseil Départemental
M. Franck HALLEY	Direction départementale des territoires et de la mer

Était excusée :

Mme Valérie VERRECKT	Représentant la chambre interdépartementale des notaires de Basse-Normandie
----------------------	---

Était invité :

M. Patrick BARBEROUSSE	Stagiaire à la DDTM
------------------------	---------------------

M. MANDOUZE, président cette séance, constate que le quorum est atteint et fait acter par la commission le procès-verbal de la CDCEA de mai 2015.

Avant d'aborder l'ordre du jour, il est fait lecture du décret du 9 juin dernier qui instaure de nouveaux membres dans la future Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Ces nouveaux membres sont :

- le président d'une association locale affiliée à un organisme national à vocation agricole et rurale agréé par arrêté du ministre chargé de l'agriculture ;
- le président du syndicat départemental ou interdépartemental des propriétaires forestiers ;
- le président de la fédération départementale ou interdépartementale des chasseurs ;
- le directeur de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) ;
- un représentant de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural compétente pour le département participe aux réunions avec voix consultative ;
- le directeur de l'agence locale de l'Office national des forêts siège avec voix consultative, lorsque la commission traite de questions relatives aux espaces forestiers.

M. CHASLES s'interroge sur le caractère toujours départemental de cette commission.

Si le nombre de membres tend à augmenter et représente pour certains des organismes régionaux, la future CDPENAF est instituée toujours au niveau départemental.

La mise en place de la CDPENAF aura lieu lors de la commission de septembre.

Les dates des commissions pour le second semestre 2015 sont les jeudis après midi du 9 juillet, 3 septembre, 8 octobre, 12 novembre et 10 décembre.

Présentation et avis sur le plan local d'urbanisme et la délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) de la commune de Barenton

M. HALLEY présente le dossier.

M. HALLEY rapporte que la commune de Barenton se trouve au sud-est du département de la Manche dans la communauté de communes de Mortain. Intégrée dans le périmètre du SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel, Barenton est davantage tournée vers l'intérieur des terres et notamment l'Orne. Les liens avec Domfront sont assez importants. La commune fait d'ailleurs partie du Parc Naturel Régional Normandie-Maine.

La commune de Barenton a une superficie de 3 488 hectares et une population de 1 235 habitants au 1er janvier 2012. Elle est traversée par la RD 907 qui relie Mortain à Domfront et se situe à environ 1 heure de Caen, Rennes et Avranches. Aucun transport en commun ne dessert cette commune.

En 2014, la commune comptait 1 235 habitants. Depuis 70 ans, la commune enregistre une décroissance démographique continue. Cette diminution de la population est une tendance lourde constatée dans l'ensemble du sud-est manchois et de l'ouest du département de l'Orne. A cette diminution, il faut ajouter un vieillissement de la population. On compte, en 2009, 2 personnes âgées (+ de 60 ans) pour une personne de moins de 20 ans.

En 2011, le parc de logements de la commune se composait de 761 logements. Si le nombre de logements est en constante augmentation, on note une stagnation des résidences principales qui représentent néanmoins 73 % de l'ensemble des résidences.

La donnée la plus marquante de ce territoire est la hausse constante de la vacance avec pour 2011 une proportion alarmante de 14,1 % de l'ensemble des logements. On revient d'après le bureau d'études aux chiffres des années 60 au plus fort de l'exode rural. Il existe actuellement 58 logements HLM vides. Ces logements vacants sont souvent des résidences quittées par leurs occupants partis en maison de retraite ou des successions. Ces logements sont situés dans des hameaux isolés. La population vieillissante devrait amplifier cette vacance dans les prochaines années.

Pour les équipements, la commune de Barenton dispose de l'ensemble des commerces et services que l'on peut attendre d'une commune rurale de moins de 1 500 habitants.

Sur le volet agricole, le recensement agricole 2010 dénombre 70 exploitations agricoles avec 68 unités de travail agricole (UTA) sur la commune. En 2000, on comptait 103 exploitations avec 106 UTA. 28 exploitations professionnelles sont dénombrées sur le territoire de la commune. Si l'on note la diminution habituelle entre les deux recensements, on constate que les chiffres sont encore très importants. La population agricole en activité sur la commune est relativement jeune. Sur les 28 exploitations de la commune, seuls 7 exploitants devraient cesser leur activité dans les 10 ans à venir.

La production économique agricole est toujours bovin lait avec un cheptel de 4 809 unités gros bétail (UGB) en 2010 pour 4 833 en 2000 et une surface agricole utile (SAU) de 2 270 en 2010 pour 2 479 en 2000. Si ces chiffres sont assez stables, on note une forte diminution des surfaces toujours en herbe, de 1 180 hectares en 2000 à 740 en 2010, au profit des terres labourables. 81 hectares sont concernés par des AOC cidricoles et les surfaces boisées représentent 402 hectares.

Pour la consommation d'espace, une carte permet de voir l'extension du bourg de Barenton depuis la guerre. L'analyse de la consommation de foncier agricole, naturel et forestier se résume à cette

carte et à l'observation qui en est faite. Il n'existe pas d'autres éléments d'analyse de la consommation d'espace notamment sur la consommation des 28 exploitations agricoles professionnelles de la commune.

Le projet communal propose une stabilisation de la population. Au cours des 10 prochaines années, la collectivité souhaite une hausse moyenne de 0,5 à 0,6 % de sa population pour atteindre le chiffre de 1 300 habitants. Si la commune a conscience que l'objectif sera difficile à atteindre, elle se donne tous les moyens de parvenir à la stabilisation de la population. Cette hausse représente une augmentation de 65 personnes d'ici 2024.

Un autre objectif est de préserver les espaces naturels et agricoles en offrant néanmoins des capacités d'ouverture à l'urbanisation permettant d'accueillir de nouveaux habitants.

En prenant en compte ces objectifs, il faut construire ou réhabiliter 148 logements dont 117 logements pour le point mort et un nombre de personnes par logement de 2,1 pour maintenir la population et environ 31 logements pour la hausse de population.

Le projet se base sur un développement urbain centré sur le bourg pour éviter le mitage du territoire. Aucun hameau n'a été retenu en secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Les possibilités de construction à usage d'habitation pour les non-exploitants en zone agricole et naturelle sont nulles, permettant ainsi d'éviter les conflits d'usage entre agriculteurs et tiers.

Il est prévu globalement 3 hectares de zone AUh. On trouve ces zones au nord en prolongement du lotissement déjà existant et au sud, plusieurs parcelles sont situées entre le château et le hameau du Pont Buisson. Ces zones 1Auh sont implantées sur les espaces les moins pertinents pour l'activité agricole. En centre bourg il est indiqué que plusieurs parcelles sont également constructibles en densification.

Le SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint Michel offre la possibilité d'ouvrir 5,32 ha pour l'habitat et 2,1 ha pour l'activité.

L'urbanisation est concentrée uniquement sur le bourg à l'exception d'une zone d'activité Nx à proximité de la carrière qui doit faire l'objet d'une motivation plus importante au regard notamment des dispositions du SCoT sur les zones d'activités. Le zonage de la carrière mériterait aussi d'être mieux explicité et être décompté dans les espaces agricoles et naturels consommés par ce projet de PLU.

Un tableau sur l'évolution des superficies des surfaces dans les documents d'urbanisme est présenté.

Type de zone	POS de 1986 (en hectare)	POS de 1996 (en hectare)	Arrêt de projet PLU de 2015 (en hectare)	Evolution entre 1996 et 2015 (en hectare)
Zone urbaine	44	50	61	+ 11
Zone à urbaniser	21	33	3	- 30
Total zones U et AU	65	83	64	- 19
Zone naturelle	229	252	936	+ 684
Zone agricole	3 194	3 153	2 800	- 353
Total zones N et A	3 423	3 405	3 736	+ 331
Superficie totale	3 488	3 488	3 800	+ 312

La différence dans les superficies totales s'explique peut-être dans la non prise en compte des espaces boisés dans les documents précédents. Il existait, dans le POS de 1996, 273 ha en espaces boisés. On constate aussi :

- une augmentation des zones U de 11 ha en 20 ans,
- les zones à urbaniser sont divisées par 11 entre les 2 documents d'urbanisme,
- les zones N et A n'évoluent pas depuis 30 ans.

Pour le rapporteur, le document arrêté oeuvre à une consommation d'espace limitée compatible avec le SCoT de la Baie et qui facilitera l'élaboration du PLUi de Mortain. Toutefois ce résultat n'est pas étayé :

- par une réelle étude de la consommation d'espace sur les dix dernières années,
- par une réelle étude sur les disponibilités en dents creuses,
- par un travail spécifique sur la vacance,
- par des hypothèses de scénario (calcul du poids mort notamment).

Ce document devant être finalisé par la communauté de communes de Mortain qui élabore aussi le PLUi de Mortain, le rapporteur propose un avis favorable sur le PLU de Barenton sous réserve que ce même maître d'ouvrage satisfasse aux observations suivantes en réalisant :

- une nouvelle étude des secteurs Nm et Nx en motivant leur consommation d'espace,
- une réelle étude de la consommation d'espace sur les dix dernières années,
- une réelle étude sur les disponibilités en dents creuses,
- un travail spécifique sur la vacance dans les logements,
- des scénarios s'appuyant sur des hypothèses mieux étayées (calcul du poids mort).

Le débat s'ouvrant, M. DACHEUX, convaincu par la motivation de la proposition du rapporteur, rappelle que les membres de la CDCEA avait décidé de ne plus émettre d'avis favorable sous réserve.

M. MANDOUZE confirme ce propos. Toutefois la conjoncture des prochains mois dans le domaine de la planification territoriale risque de complexifier le sujet. Le lancement prévisible de procédure de PLUi sur le périmètre des intercommunalités compétentes en matière de planification d'urbanisme se réalisera en même temps que la finalisation de certaines procédures communales. Le cas du PLU de Barenton avec le lancement en janvier du PLUi de Mortain est le premier cas présenté à la CDCEA. La communauté de communes souhaite approuver ce document. Si ce document a des vertus, il est intéressant de donner un avis favorable avec éventuellement des réserves pour que le PLUi en cours d'élaboration puisse se nourrir d'un document finalisé. Si l'avis est défavorable, la procédure d'élaboration de ce PLU sera abandonnée par la collectivité dans l'attente du PLUi avec comme conséquence immédiate les 30 hectares ouverts à l'urbanisation dans le PLU opposable, une plus grande constructibilité dans les zones N et A et un vieux document ni Grenelle, ni ALUR.

M. EL MANKOUCH préfère aussi capitaliser sur l'effort fourni par la collectivité. L'avis sur ce document pourrait être sans réserve.

M. CHASLÉS aspire à que tous les documents d'urbanisme soient aussi vertueux que le projet présenté en terme d'absence de mitage de l'espace rural.

M. CARNET souligne que la surface ouverte à l'urbanisation pour l'habitat est inférieure au chiffre inscrit dans le SCoT. Par contre le zonage AT au sud-est de la commune mérite des explications qui seront fournies dans l'avis sur les STECAL par le rapporteur.

M. DACHEUX estime que le SCoT a joué pleinement son rôle.

M. MANDOUZE soumet à la commission la proposition de compléter l'avis du rapporteur en proposant un avis favorable sur le PLU de Barenton sous réserve que la communauté de communes de Mortain satisfasse aux observations suivantes en réalisant dans le cadre du PLUi de la communauté de communes de Mortain :

- une nouvelle étude des secteurs Nm et Nx en motivant leur consommation d'espace,
- une réelle étude de la consommation d'espace sur les dix dernières années,
- une réelle étude sur les disponibilités en dents creuses,
- un travail spécifique sur la vacance dans les logements,
- des scénarios s'appuyant sur des hypothèses mieux étayées (calcul du poids mort).

La CDCEA émet un avis favorable sous les réserves mentionnées ci-dessus à l'unanimité.

Avis sur la délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) de la commune de Barenton

Deux remarques préliminaires sont présentées par le rapporteur. Les chiffres affichés dans le tableau ci-dessous des surfaces par zonage devraient être vérifiés. La dénomination des zonages mériterait elle aussi d'être vérifiée (pas de zone Ne, mais Nc) et complétée pas de Nx. Le rapport de présentation ne mentionne aucun STECAL.

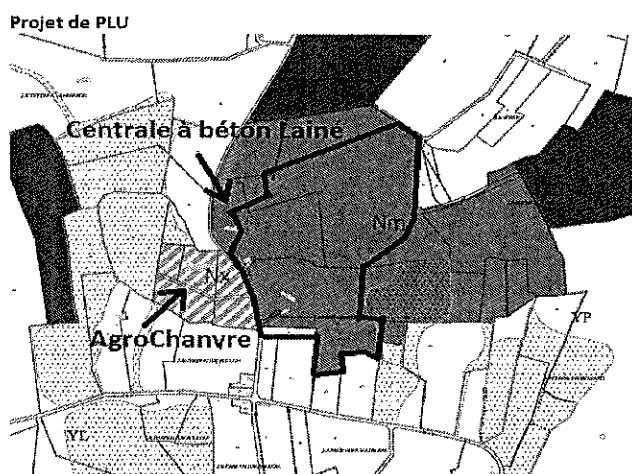
Barenton	
Superficie de la commune : 3800 ha	
Zones du PLU	
Ua	101093,33
Uc	276369,91
Ue	141691,11
Ux	88865,77
1 AUh	30148,96
A	27959146,51
At	27323,87
2N	6576426,92
Ne	580,17
Nm	231708,39
Nx	26115,11

Pour le rapporteur, les STECAL sont les zonages A et N indicés à l'exception des sous secteurs 2N qui correspondent aux espaces naturels les plus sensibles (Natura 2000 et ZNIEFF) et Nc pour la protection des captages. Il est donc proposé d'examiner les autres sous secteurs qui représentent 28,51 hectares sur un total de 3 736 hectares de zones A et N et 0,75 % du territoire communal. Ce pourcentage est faible et bien que le rapporteur compte la zone Nm (carrière) comme STECAL.

La zone At de 2,7 hectares correspond au site du musée de la pomme et de la poire. Si l'on peut s'interroger sur la délimitation de ce STECAL prenant en compte les bâtiments et les vergers, le règlement limite la constructibilité de celui-ci en autorisant uniquement l'extension des bâtiments existants.

Le zonage Ne correspond à 3 équipements publics en zone naturelle : la station d'épuration, le captage d'eau et un espace de loisirs. Ces deux derniers n'ont pas été trouvés par le rapporteur.

D'après le rapport de présentation, la zone Nm correspond à la concession d'exploitation de la carrière. L'espace non exploité est de 12,5 hectares. Or, le tracé rouge correspond à l'arrêté préfectoral d'avril 2015 qui autorise le renouvellement de l'exploitation à la SAS des 3 Vallées pour 30 ans.



Ce tracé ne correspond pas à la délimitation du secteur Nm. On peut constater que ces surfaces non comprises dans l'arrêté préfectoral sont des espaces naturels, agricoles et forestiers. La

délimitation et la motivation de cette zone Nm sont à revoir.

La zone Nx correspond à un site accueillant des activités économiques autres que l'agriculture isolé au sein de l'espace agricole. L'espace ne relève plus de la carrière mais a pour destination l'accueil d'activités diversifiées. L'espace ouvert à l'urbanisation est de 1,6 hectare.

Pour le rapporteur, ce document propose un travail abouti des zones A et N pour lutter contre le mitage de l'espace. Toutefois la seule zone NX à côté de la carrière doit faire l'objet d'une nouvelle proposition car elle n'est pas compatible avec les dispositions du SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel et n'est pas motivée dans le rapport de présentation. Pour cette zone mais aussi pour le zonage Nm de la carrière à confirmer, il est proposé un avis défavorable au titre des STECAL.

M. EL MANKOUCH rappelle qu'il existe déjà une activité sur la zone Nx.

M. CHASLES présente l'activité d'Agro-Chanvre comme récente et innovante et installée comme la carrière et ses extensions sur des terres médiocres sur le plan agricole.

M. BELLENFANT constate que ces zonages impactent des espaces naturels et forestiers.

M. CARNET s'interroge sur le zonage de la centrale à béton LAINÉ.

Constatant que la zone Nm s'étend au-delà du périmètre défini par l'arrêté préfectoral et que la centrale à béton est comprise aussi dans cette zone, M. MANDOUZE propose un avis favorable sur la délimitation des STECAL du PLU de Barenton en limitant strictement la zone Nm au périmètre de l'autorisation préfectorale et en appliquant un zonage Nx pour délimiter la centrale à béton LAINÉ.

La CDCEA émet à l'unanimité un avis favorable sur la délimitation des STECAL du PLU de Barenton en limitant strictement la zone Nm au périmètre d'exploitation de la carrière autorisée par arrêté préfectoral du 1^{er} avril 2015 et en appliquant un zonage Nx pour délimiter la centrale à béton LAINÉ.

Avis sur la délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) de la commune de Vasteville

La commune de Vasteville se situe sur la communauté de communes de la Hague.

Dans le tableau ci-dessous, les STECAL sont les zonages A et N indicés à l'exception des sous secteurs :

- Ap et Np correspondent à des périmètres de captage d'eau,
- As correspond aux espaces proches du rivage,
- Nr aux espaces remarquables.

Il est donc proposé d'examiner les autres sous secteurs qui représentent 4,4 hectares sur un total de 1 615,4 hectares de zones A et N, soit 0,26 % du territoire communal. Le chiffre et le pourcentage sont faibles et marquent déjà le caractère exceptionnel de ces STECAL.

Bilan des surfaces

Zones	Surface (ha)	Total (ha)	Part du territoire	Potentiel urbanisable (ha)
Zone U	U	31,4	1,9%	
	Ue	2,9	0,2%	
	Uh	15,2	0,9%	
	Uj	0,8	0,0%	
Zone AU	1AU	6,2	0,4%	6,2
Zone A	A	605,4	36,2%	
	Ap	94,1	5,6%	
	As	100,3	6,0%	
Zone N	N	385,1	23,0%	
	Ne	1,0	0,1%	
	Nl	3,4	0,2%	
	Np	23,1	1,4%	
	Nr	403,1	24,1%	
TOTAL	1672,0	1672,0	100,0%	

Le secteur Ne identifie la station d'épuration au nord du bourg, pour une surface de 1 hectare. Y sont uniquement autorisées les constructions et installations liées au fonctionnement des stations d'épuration.

En secteur NI, sont uniquement autorisées les constructions et installations liées au fonctionnement des équipements de sport et de loisir. Ces deux zonages représentent une superficie de 3,2 hectares accueillant déjà des équipements de loisirs.

Au titre de la délimitation des STECAL, le rapporteur propose un avis favorable sur le PLU de Vasteville.

M. BELLEFANT s'interroge sur le terrain de motocross en zone NI.

M. MANDOUZE trouve que cet équipement permet de canaliser ce sport à cet endroit, ce que confirme aussi M. BELLEFANT.

La CDCEA émet un avis favorable à l'unanimité sur la délimitation des STEACL du PLU de la commune de Vasteville.

Avis sur la carte communale du Mesnil Ozenne

Le projet de carte communale de la commune du Mesnil Ozenne a déjà fait l'objet d'un avis défavorable de la CDCEA en février dernier aux motifs que la consommation d'espace était mal définie notamment en ne comptant pas certaines parcelles comme constructibles (ZC 130 et ZD 13b), en omettant de compter la consommation d'espace pour les projets publics (salle communale, etc) et en proposant de construire dans une dent creuse d'un hameau.

Dans le nouveau projet, la commune envisage toujours de poursuivre la croissance démographique actuelle. Elle souhaite accueillir sur les 15 prochaines années une centaine de nouveaux habitants, soit la construction de 30 à 40 logements supplémentaires (individuels et groupés). Le parti d'aménagement retenu s'articule autour de la densification du bourg. La constructibilité dans les hameaux les plus importants sans ouverture de nouvelles parcelles à la construction hormis une dent creuse a été retiré du projet présenté.

La commune a donc retiré 1 400 m² de surface constructible sur les 2,44 hectares prévus initialement, sans toutefois répondre complètement aux différentes interrogations de la CDCEA.

Le rapporteur constate néanmoins que le projet concentre maintenant l'urbanisation uniquement sur le bourg et respecte les orientations du SCoT en matière de consommation d'espace. Il est proposé un avis favorable.

Si le gain chiffré peut apparaître maigre, M. MANDOUZE indique que l'inconstructibilité hors du centre-bourg est confortée.

La CDCEA émet un avis favorable à l'unanimité sur la proposition du rapporteur.

Avis conforme sur la délibération de la commune de Lengronne pour un permis de construire de locaux artisanaux

Avant le rapport, M. MANDOUZE tient à informer les membres de la CDCEA de ses entrevues avec Mme le maire et M. le président du Conseil Départemental sur ce dossier. Il apparaît que la carte commune ayant fait l'objet d'un avis défavorable n'était pas l'expression du projet du conseil municipal.

Il a été rappelé aussi aux élus que cette parcelle est en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune de Lengronne et que la solution en l'absence d'une éventuelle carte communale ou tout autre document d'urbanisme était de saisir la CDCEA d'une demande d'avis conforme sur une

délibération motivée communale pour la réalisation d'un projet.

Le rapporteur rappelle que le projet de construction d'un espace atelier et de cinq bureaux se situe à l'intersection des RD 7 et 13 sur la commune de Lengronne. Le bâtiment d'une surface de 1 278 m² avec 20 places de parking se situe sur une parcelle de 9 800 m². Le projet a obtenu un certificat d'urbanisme positif en date du 22 novembre 2013. Depuis l'avis défavorable de la CDCEA sur la carte communale en mai 2014, la collectivité n'a pas fait de nouvelle proposition.

En l'absence d'un avis du syndicat mixte du SCoT du CMO sur le projet et les motivations évoquées dans la délibération du conseil municipal, le rapporteur dans l'attente d'un document d'urbanisme ouvrant précisément cette zone à l'urbanisation, propose à la commission un avis défavorable pour non gestion économe du sol et absence d'harmonie des décisions d'utilisation de l'espace des collectivités publiques dans le respect réciproque de leur autonomie.

M. CHASLES pense que seule la temporalité change. Dans le cadre de l'élaboration d'une carte communale, le projet d'ouvrir à l'urbanisation ce secteur ne poserait apparemment pas de problème d'autant qu'il existe déjà une activité dans des baraques de chantier.

M. EL MANKOUCH rajoute que la carte communale toujours en cours d'élaboration pourrait être complétée assez facilement.

Mme CHARDINE pense qu'un avis favorable dans le cadre d'une carte communale serait réaliste.

M. BELLENFANT souhaiterait connaître le sentiment des habitants proches de ce secteur.

M. DUBOS voit dans cette délibération une décharge des responsabilités de la commune qui devrait plutôt dans le cadre d'un document urbanisme assumer l'implantation d'une activité à ce carrefour.

Après ces débats, M. MANDOUZE propose de voter sur la proposition du rapporteur d'émettre un avis défavorable pour non gestion économe du sol et absence d'harmonie des décisions d'utilisation de l'espace des collectivités publiques dans le respect réciproque de leur autonomie.

Il est proposé un avis défavorable sur la délibération de la commune de Lengronne pour un permis de construire de locaux artisanaux pour non gestion économe du sol et absence d'harmonie des décisions d'utilisation de l'espace des collectivités publiques dans le respect réciproque de leur autonomie.

Nombre de voix pour la proposition du rapporteur	Nombre de voix contre la proposition du rapporteur	Nombre d'abstentions
0	7	5

La CDCEA émet un avis favorable sur la délibération de la commune de Lengronne pour un permis de construire de locaux artisanaux.

Avis conforme sur un permis de construire pour la réalisation d'une maison sur la commune de Saint-Jores

Dans le cadre des nouvelles dispositions de la loi ALUR, ce permis de construire doit faire l'objet d'un avis conforme de la CDCEA.

Le projet de construction se situe dans le bourg de la commune de Saint-Jores à mi chemin entre les villes de La Haye du Puits et Carentan. Le projet est une habitation de 121 m² sur une parcelle de 3 156 m². Ce projet n'a pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme.

La commune a délibéré pour déroger au L111.1.2 4°alinéa en exposant plusieurs motifs :

- le terrain d'assiette se situe à 130 mètres de l'église, 150 mètres de la maison d'assistantes maternelles (MAM), à 200 mètres de la mairie et des écoles ;
- la commune a investi dans la construction d'une classe et dans le local pour MAM ;
- le terrain est totalement desservi par les différents réseaux ;
- la construction n'empiète pas sur l'activité agricole et n'est pas convoitée par l'activité agricole ;

- la volonté affichée dans cette délibération est en phase avec le projet de PADD du PLUi de La Haye du Puits en cours d'élaboration.

Suite à la visite sur le terrain, il a été constaté l'existence d'un lotissement viabilisé d'une dizaine de lots à 300 mètres du projet. Viabilisé depuis plusieurs années, ce lotissement privé d'un cabinet parisien proposerait des lots trop chers d'après la municipalité.

Pour le rapporteur, la délibération de la municipalité est motivée notamment en se référant au futur PLUi de La Haye du Puits. Dans le PADD, cette commune est identifiée comme bourg équipé pouvant recevoir de la population comme Lithaire et Prétot-Sainte-Suzanne. Une enveloppe de 10,4 hectares serait prévue pour ces trois communes sur 15 ans avec une densité proposant une superficie de 800 m² par habitation. On ne connaît pas encore la localisation des ouvertures possibles à l'urbanisation, travail en cours sur le règlement du PLUi.

Le rapporteur constate que la dérogation à l'article L111.1.2 est envisageable et propose d'émettre un avis favorable sous réserve que le projet consomme moins d'espace en respectant déjà les densités prévues dans le futur PLUi de La Haye du Puits, soit 800 m² par habitation.

M. EL MANKOUCH confirme la discordance des surfaces de la parcelle mentionnées dans la délibération municipale et le permis de construire.

M. CHASLES est d'accord pour une localisation à côté des autres maisons pour économiser du terrain.

M. BELLENFANT s'interroge sur l'absence de réflexion sur une implantation dans le lotissement.

M. LEBAIN souligne que l'avis doit porter sur la consommation d'espace qui apparaît trop importante par rapport au projet et aux orientations du PADD du PLUi de La Haye du Puits.

Après concertation et à l'unanimité, la CDCEA émet un avis défavorable sur le projet, permis de construire n° 05049715W0001, présenté dans la délibération municipale de la commune de Saint-Jores pour gestion non économe du sol avec notamment une discordance entre les deux documents sur la superficie de la parcelle.

Un projet plus économe de l'espace se rapprochant des habitations et de la voie pourrait faire l'objet d'un nouvel avis de la commission.

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	Autorisations d'urbanisme	Commune	Pétitionnaire	Objet et Surface
1	PC.050.593.15.Q.0004	TEURTHEVILLE BOCAGE	M. HAUTEMANIERE Jacques	Construction d'un bâtiment de stockage de fourrage agricole 225 m ²
2	PC.050.137.15.J.0004	LA COLOMBE	EARL LAURENT MOREL	Extension de stabulation logettes et rénovation toiture, construction d'une nouvelle nurserie et d'une fosse à lisier 725 m ²
3	PC.050.619.15.Q.0002	LE VAST	M. BLEED Jean-Luc	Construction d'un hangar de stockage de foin 369 m ²
4	PC.050.037.15.J.0001	LA BAZOGE	GAEC DU COTEAU	Extension stabulation logettes dans la fumlière existante avec fumière couverte, stockage fourrage et fosse 492 m ²
5	PC.050.312.15.J.0002	LE MESNIL GARNIER	EARL DE LA SEMONDIERE	Construction d'une stabulation bovine et d'une fosse à lisier 1 278 m ²
6	PC.050.052.15.Q.0003	BEUZEVILLE LA BASTILLE	EARL DU GROS PALMIER	Construction d'une stabulation 1 090 m ²
7	PC.050.043.15.J.0001	BELLEFONTAINE	GAEC CHAUVEL	Construction d'un bâtiment de stockage de fourrage et matériel 390 m ²
8	PC.050.521.15.J.0002/01	SAINT MAUR DES BOIS	GAEC LAVILLE	Construction d'une stabulation pour vaches laitières 2 343 m ²
9	PC.050.043.15.J.0002	BELLEFONTAINE	BOUTIN Gilbert	Construction d'une stabulation pour taurillons, génisses, vaches allaitantes et stockage de paille 650 m ²

M. BELLENFANT constate que la taille des stabulations continue à augmenter dangereusement se rapprochant du concept de la ferme des mille vaches qui supporte déjà des surcapacités non autorisées.

Si sur ce sujet, la taille des projets présentés est encore loin de celui des mille vaches, M. MANDOUZE souligne que le ministère est attentif à l'actualité sur ce dossier et en prend tout la mesure.

Il est proposé un avis favorable sur ces 9 dossiers.		
Nombre de voix pour la proposition du rapporteur	Nombre de voix contre la proposition du rapporteur	Nombre d'abstentions
10	2	0

La CDCEA émet un avis favorable sur ces 9 dossiers.

Avis sur un permis de construire pour la construction d'une stabulation sur la commune de Saint-André de Bohon

Ce dossier avait été ajourné lors de la commission d'avril pour demander au pétitionnaire de motiver son dossier sur les raisons d'un tel projet.

Le projet de construction se situe sur la commune de Saint-André de Bohon à 400 mètres à l'est du siège d'exploitation. Le projet est une stabulation, plus installations connexes, pour 150 vaches d'une superficie de 3 453 m² sur une parcelle de 6 hectares. Des informations complémentaires sont apportées par le pétitionnaire permettant de proposer un avis favorable.

M. CHASLES explique que cette nouvelle implantation permet d'agrandir mais aussi de sécuriser une exploitation ayant connu un incendie.

Après ces explications, M. MANDOUZE demande de voter sur la proposition du rapporteur.

Il est proposé un avis favorable sur le permis de construire n° 5044515Q0001 pour la réalisation d'une stabulation sur la commune de Saint-André de Bohon.		
Nombre de voix pour la proposition du rapporteur	Nombre de voix contre la proposition du rapporteur	Nombre d'abstentions
10	0	2

La CDCEA émet un avis favorable sur le permis de construire n° 5044515Q0001 pour la réalisation d'une stabulation sur la commune de Saint-André de Bohon.

Avis sur un permis de construire pour la construction de serres maraîchères sur la commune de Théville

Le rapporteur présente le PC n° 5059615Q0003 reçu le 13 mai 2015.

Le projet de construction se situe sur la commune de Théville. Le permis de construire est déposé pour un projet de serres maraîchères dans un secteur maraîcher. Ces serres, de type ossature métallique, bâche et panneaux translucides couvriront 3,3 hectares de terrain.

Il est proposé un avis favorable.

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

Auto-saisine sur un certificat d'urbanisme pour la construction d'un bâtiment agricole pour chevaux et foin sur la commune de Montsurvent dotée d'une carte communale

Le rapporteur présente le CUB n° 5035415W0007.

Le projet de construction est un bâtiment agricole pour chevaux et foin de 692 m² sur une parcelle de 5,1 hectares.

Ce certificat d'urbanisme a fait l'objet d'un avis défavorable de la chambre d'agriculture pour manque d'informations sur la qualité du pétitionnaire.

Il est proposé d'émettre un avis défavorable au certificat d'urbanisme en indiquant que lors du dépôt du permis de construire, celui-ci devra apporter les informations inhérentes à un bâtiment à vocation agricole.

La CDCEA émet à l'unanimité un avis défavorable sur le certificat d'urbanisme n° 5035415W0007, en l'absence d'informations sur la qualité du demandeur.

M. MANDOUZE rappelle que la prochaine CDCEA est prévue le 10 juillet prochain en préfecture.

La séance est levée à 16 h 30.

Le président de la CDCEA, représentant la Préfète



Dominique MANDOUZE

